



SPRAWOZDANIE ZARZĄDU

Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI MLP GROUP S.A.
ZA ROK KOŃCZĄCY SIĘ 31 GRUDNIA 2023 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)

Spis treści

Zatwierdzenie przez Zarząd Spółki MLP Group S.A. Sprawozdania Zarządu z działalności Spółki MLP Group S.A. w okresie 12 miesięcy zakończonym 31 grudnia 2023 roku	4
Wprowadzenie	5
1. Podstawowe informacje o Spółce MLP Group S.A.	6
1.1 Struktura udziałów Spółki MLP Group S.A.	6
1.2 Przedmiot działalności Spółki i Grupy	8
1.3 Informacje o podstawowych produktach	10
1.4 Informacje o rynku zbytu, klientach oraz dostawcach	10
1.4.1 Struktura sprzedaży Spółki	10
1.4.2 Najwięksi kontrahenci	12
2. Działalność Grupy Kapitałowej MLP Group S.A. i Spółki	13
2.1 Działalność Grupy Kapitałowej MLP Group S.A. i Spółki w 2023 roku	13
2.1.1 Projekty inwestycyjne rozpoczęte i zakończone	13
2.1.2 Projekty inwestycyjne obecnie realizowane i w przygotowaniu	13
2.1.3 Umowy znaczące dla działalności gospodarczej Spółki	14
2.1.4 Umowy zawarte pomiędzy akcjonariuszami	14
2.1.5 Umowy współpracy lub kooperacji	14
2.1.6 Transakcje z podmiotami powiązаныmi	14
2.1.7 Spory sądowe	14
2.2 Rozwój Spółki MLP Group S.A., czynniki ryzyka	15
2.2.1 Kluczowe rodzaje ryzyka, czynniki istotne dla rozwoju Spółki	15
2.2.2 Perspektywy rozwoju działalności gospodarczej	24
3. Sytuacja finansowa MLP Group S.A., zarządzanie zasobami finansowymi	25
3.1 Omówienie podstawowych wielkości ekonomiczno-finansowych, ujawnionych w jednostkowym sprawozdaniu finansowym MLP Group S.A. za 2023 rok	25
3.1.1 Wybrane dane finansowe z jednostkowego sprawozdania z sytuacji finansowej	25
3.1.2 Wybrane dane finansowe z jednostkowego rachunku zysków lub strat	28
3.1.3 Wybrane informacje z jednostkowego sprawozdania z przepływów pieniężnych	29
3.2 Stanowisko Zarządu odnośnie opublikowanych prognoz	29
3.3 Zarządzanie zasobami finansowymi Spółki	30
3.3.1 Wskaźniki rentowności	30
3.3.2 Wskaźniki płynności	30
3.3.3 Wskaźniki zadłużenia	31
3.4 Informacje o kredytach, obligacjach, pożyczkach, poręczeniach i gwarancjach	32
3.4.1 Zaciągnięte i wypowiedziane umowy dotyczące pożyczek	32
3.4.2 Zaciągnięte i wypowiedziane umowy dotyczące kredytów	32
3.4.3 Obligacje	32
3.4.4 Udzielone pożyczki	33
3.4.5 Udzielone i otrzymane poręczenia	35
3.4.6 Udzielone i otrzymane gwarancje	35
3.4.7 Pozostałe zabezpieczenia	35

3.5	Ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych	36
3.6	Ocena czynników i nietypowych zdarzeń mających wpływ na jednostkowy wynik za rok obrotowy	36
3.7	Informacje dotyczące emisji, wykupu i spłaty nieudziałowych i kapitałowych papierów wartościowych	36
3.8	Zwięzły opis istotnych dokonań lub niepowodzeń w roku zakończonym 31 grudnia 2023 roku	37
3.9	Sezonowość i cykliczność	37
4.	Oświadczenie o stosowaniu ładu korporacyjnego	38
4.1	Kapitał zakładowy i akcjonariusze	40
4.1.1	<i>Akcjonariusze</i>	40
4.1.2	<i>Uprawnienia kontrolne i osobiste akcjonariuszy</i>	41
4.1.3	<i>Ograniczenia praw z akcji</i>	41
4.2	Walne Zgromadzenie	42
4.3	Zasady zmiany statutu	43
4.4	Zarząd	44
4.4.1	<i>Kompetencje Zarządu</i>	44
4.4.2	<i>Sposób funkcjonowania Zarządu</i>	45
4.4.3	<i>Skład osobowy Zarządu</i>	46
4.5	Rada Nadzorcza	48
4.5.1	<i>Kompetencje Rady Nadzorczej</i>	48
4.5.2	<i>Sposób funkcjonowania Rady Nadzorczej</i>	49
4.5.3	<i>Skład osobowy Rady Nadzorczej</i>	50
4.5.4	<i>Komitet Audytu</i>	52
4.5.5	<i>Główne założenia polityki wyboru firmy audytorskiej</i>	52
4.6	Wynagrodzenia i umowy o pracę członków Zarządu, Rady Nadzorczej	53
4.6.1	<i>Wartość wynagrodzeń, nagród i korzyści członków Zarządu i Rady Nadzorczej</i>	53
4.6.2	<i>Umowy z członkami Zarządu w przypadku ich rezygnacji, zwolnienia</i>	53
4.7	Akcje w posiadaniu członków Zarządu i Rady Nadzorczej	54
4.8	Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania przedsiębiorstwem Spółki	54
4.9	System kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem	54
4.10	Podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych:	56



Zatwierdzenie przez Zarząd Spółki MLP Group S.A. Sprawozdania Zarządu z działalności Spółki MLP Group S.A. w okresie 12 miesięcy zakończonym 31 grudnia 2023 roku

Niniejsze Sprawozdanie Zarządu z działalności MLP Group S.A. w roku zakończonym 31 grudnia 2023 zostało sporządzone oraz zatwierdzone przez Zarząd Spółki w dniu 18 marca 2024

Podpisano kwalifikowanym podpisem elektronicznym.

Pruszków, 18 marca 2024 roku



Wprowadzenie

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

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

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

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

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



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

1. 1 Struktura udziałów Spółki MLP Group S.A.

Na dzień 31 grudnia 2023 roku MLP Group S.A. posiadała w sposób bezpośredni lub pośredni udziały w następujących podmiotach:

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

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

Zmiany w posiadanych udziałach

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

2) W dniu 23 maja 2023 roku na podstawie aktu założycielskiego została założona spółka MLP Łódź 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 5 czerwca 2023 roku.

3) W dniu 20 czerwca 2023 roku na podstawie aktu założycielskiego została założona spółka Feniks PV 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 22 sierpnia 2023 roku.

4) W dniu 27 września 2023 roku na podstawie aktu założycielskiego została założona spółka MLP Bieruń West 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 20 października 2023 roku.

1. 2 Przedmiot działalności Spółki i Grupy

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

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

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

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

Spółka poprzez podmioty, w których posiada udziały, prowadzi obecnie działalność w Polsce, Niemczech, Rumunii i Austrii. Spółka zarządza 23 parkami logistycznymi.

W Polsce znajduje się 16 parków logistycznych w kluczowych lokalizacjach: MLP Pruszków I, MLP Pruszków II, MLP Poznań, MLP Lublin, MLP Teresin, MLP Wrocław, MLP Gliwice, MLP Czeladź, MLP Poznań West, MLP Wrocław West, MLP Łódź, MLP Zgorzelec, MLP Business Park Poznań, MLP Bieruń West, MLP Business Park Łódź oraz MLP Gorzów Wielkopolski.

W Niemczech Spółka poprzez podmioty w których posiada udziały, aktualnie prowadzi 5 parków logistycznych: MLP Unna, MLP Business Park Berlin, MLP Business Park Trebur - Spreenhagen, MLP Business Park Schalke, MLP Idstein. W Rumunii Grupa posiada park logistyczny - MLP Bucharest West, a w Austrii MLP Business Park Vienna. Ponadto Grupa posiada liczne rezerwację gruntów pod kolejne parki.

Obecnie Grupa realizuje 2 rodzaje formatów powierzchni magazynowej:

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

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

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

W 2023 Grupa nabyła nowe grunty w Polsce o łącznej powierzchni ok 42 ha, co pozwala na wybudowanie 209 tys.m² nowej powierzchni logistycznej.

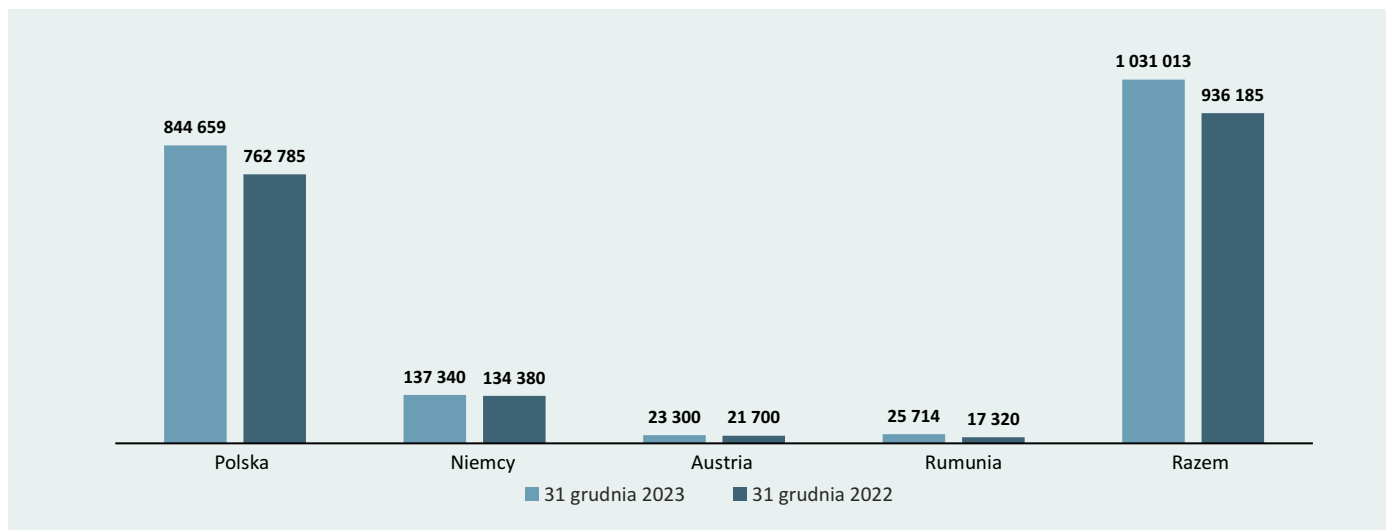
Spółki z Grupy posiadają również szereg umów rezerwacyjnych na zakup nowych gruntów pod planowane parki logistyczne w Polsce, Niemczech i Austrii o łącznej powierzchni ok. 200 ha, dające potencjał na dalszy rozwój o ok. 1000 tys.m²

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

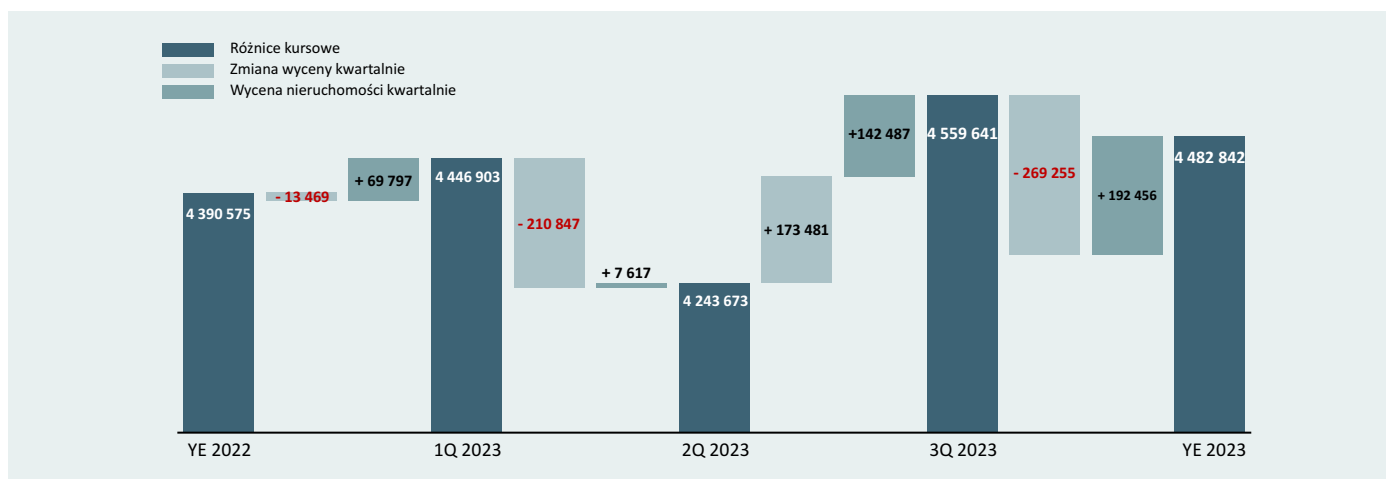
Wartość godziwa portfela nieruchomości parków logistycznych MLP na dzień 31 grudnia 2023 roku:

Park logistyczny	Wartość godziwa w tys. EUR	Wartość godziwa w tys. PLN
POLSKA	844 659	3 672 575
NIEMCY	137 340	597 154
AUSTRIA	23 300	101 308
RUMUNIA	25 714	111 805
Razem	1 031 013	4 482 842

Wartość nieruchomości inwestycyjnych w tys. EUR



Zmiana wyceny nieruchomości w 2023 roku – kwartalnie w tys. PLN



1. 3 Informacje o podstawowych produktach

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

Przychody ze sprzedaży

	<i>w roku zakończonym 31 grudnia</i>	2023	2022
Sprzedaż krajowa			
Sprzedaż na rzecz klientów zewnętrznych		47	185
Sprzedaż na rzecz klientów powiązanych		19 210	15 949
Sprzedaż krajowa ogółem		19 257	16 134
Sprzedaż zagraniczna			
Sprzedaż na rzecz klientów powiązanych		437	177
Sprzedaż zagraniczna ogółem		437	177
Razem Przychody ze sprzedaży		19 694	16 311

1. 4 Informacje o rynku zbytu, klientach oraz dostawcach

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

1. 4.1 Struktura sprzedaży Spółki

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

Przychody ze sprzedaży

	<i>w roku zakończonym 31 grudnia</i>	2023	2022	<i>zmiana (%)</i>
Zarządzanie nieruchomościami		6 856	5 979	15%
Zarządzanie projektami		1 091	887	23%
Usługi doradcze		11 315	8 260	-37%
Usługi refakturowane		432	1 185	-64%
Razem przychody ze sprzedaży		19 694	16 311	20,7%
<i>- w tym od jednostek powiązanych</i>		<i>19 647</i>	<i>16 126</i>	<i>22%</i>

W 2023 roku łączna wartość transakcji sprzedaży usług na rzecz podmiotów powiązanych wyniosła 19 647 tys. zł z czego spółka MLP Poznań West II Sp. z o.o. była głównym beneficjentem tych usług. Jej udział w strukturze sprzedaży do podmiotów powiązanych w omawianym okresie wyniósł 23% (w 2022 roku, było to 18%). Poniższa tabelka przedstawia strukturę sprzedaży Spółki w 2023 i 2022 roku:

Struktura transakcji sprzedaży do jednostek powiązanych

	w roku zakończonym 31 grudnia	2023	2022
Jednostka dominująca			
The Israel Land Development Ltd		172	177
Podmioty zależne			
MLP Pruszków I Sp. z o.o.		2 952	2 958
MLP Pruszków II Sp. z o.o.		787	733
MLP Pruszków III Sp. z o.o.		1 447	1 496
MLP Pruszków IV Sp. z o.o.		823	966
MLP Poznań Sp. z o.o.		292	330
MLP Poznań II Sp. z o.o.		272	292
MLP Lublin Sp. z o.o.		1 096	1 106
MLP Teresin Sp. z o.o.		520	519
Feniks Obrót Sp. z o.o. (MLP Energy Sp. z o.o.)		551	576
MLP Wrocław Sp. z o.o.		1 031	909
MLP Czeladź Sp. z o.o.		1 325	340
MLP Gliwice Sp. z o.o.		1 009	982
MLP Property Sp. z o.o.		6	4
MLP Business Park Poznań Sp. z o.o.		241	233
MLP Temp Sp. z o.o.		6	6
LOKAFOP 201 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SKA		6	7
MLP Bieruń Sp. z o.o.		4	2
MLP Bieruń I Sp. z o.o.		3	24
MLP Sp. z o.o.		4	2
MLP FIN Sp. z o.o.		4	2
LOKAFOP 201 Sp. z o.o.		4	2
MLP Business Park Berlin I LP Sp. z o.o.		5	6
MLP Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SKA		4	2
MLP Poznań West II Sp. z o.o.		4 499	1 022
MLP Bucharest West Sp. z o.o.		8	7
MLP Dortmund LP Sp. z o.o.		4	2
MLP Dortmund GP Sp. z o.o.		4	2
MLP Teresin II Sp. z o.o.		3	3
MLP Pruszków V Sp. z o.o.		686	581
MLP Wrocław West Sp. z o.o.		187	137
MLP Łódź II sp. z o.o.		466	1 165
MLP Poznań East sp. z o.o.		91	29
MLP Pruszków VI Sp. z o.o.		655	27
MLP Business Park Berlin I GP sp. z o.o.		4	2
MLP Schwalmtal LP sp. z o.o.		4	2
MLP Schwalmtal GP sp. z o.o.		4	2
MLP Wrocław West I Sp. z o.o.		17	4

MLP Gelsenkirchen GP Sp. z o.o.	4	4
MLP Gelsenkirchen LP Sp. z o.o.	4	4
MLP Gorzów Sp. z o.o.	92	7
MLP Idstein LP Sp. z o.o.	4	4
MLP Idstein GP Sp. z o.o.	4	4
MLP Logistic Park Germany I Sp. z o.o. & Co. KG	5	-
MLP Bucharest West SRL	223	184
MLP Germany Management GmbH	34	1
MLP Schwalmtal Sp. z o.o. & Co. KG	1	-
MLP Business Park Berlin I Sp. z o.o. & Co. KG	-	1 234
MLP Business Park Wien GmbH	1	13
MLP FIN Sp.z o.o. Sp.k.	4	2
Fenix Polska Sp. z o.o.	6	6
MLP BUSINESS PARK TREBUR GP Sp. z o.o.	4	2
MLP BUSINESS PARK TREBUR LP Sp. z o.o.	4	2
MLP Poznań West III Sp. z o.o.	27	-
MLP Łódź III Sp. z o.o.	31	-
Feniks PV Sp. z o.o.	1	-
MLP Bieruń West Sp. z o.o.	1	-
MLP Gelsenkirchen Sp. z o.o. & Co. KG	-	-
MLP Idstein Sp. z o.o. & Co.KG	-	-
MLP Trebur Sp. z o.o. & Co.KG	1	-
Razem	19 647	16 126

1. 4.2 **Najwięksi kontrahenci**

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

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

W 2023 roku obroty z żadnym dostawcą usług nie przekroczyły 10% przychodów Spółki.

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

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

2. 1 Działalność Grupy Kapitałowej MLP Group S.A. i Spółki w 2023 roku

W 2023 roku Spółka kontynuowała swoją działalność polegającą na budowie i zarządzaniu nieruchomościami o charakterze logistycznym. Działalność w tym zakresie Spółka realizowała poprzez podmioty zależne, w których posiada swoje udziały.

W omawianym okresie Spółka, poprzez podmioty, w których posiada udziały, prowadziła równolegle kilka projektów deweloperskich oraz wynajmowała w obecnie posiadanych parkach ponad 1 079 tys. m² istniejącej powierzchni obiektów magazynowo-biurowych. Zarząd Spółki na bieżąco dokonywał przeglądu i oceny:

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

2. 1.1 Projekty inwestycyjne rozpoczęte i zakończone

W 2023 roku Spółka poprzez podmioty, w których posiada udziały, prowadziła realizację projektów inwestycyjnych o łącznej powierzchni 288 tys. m² oraz na dzień 31 grudnia 2023 roku posiadała w przygotowaniu ok. 126 tys. m², co łącznie daje 414 tys. m².

Spośród łącznej powierzchni 414 tys. m² projektów, które były realizowane i w przygotowaniu w 2023 roku, 66 tys. m² powierzchni projektów została rozpoczęta w 2022 roku i zakończona w 2023 roku (m.in. MLP Pruszków II - 37 tys. mkw., MLP Wrocław - 19 tys. mkw., MLP Czeladź - 9 tys. mkw. oraz MLP Poznań West II - 1 tys. mkw.). Z kolei w 2023 roku Grupa rozpoczęła realizację projektów o łącznej powierzchni 198 tys. m², spośród których 16 tys. m² zakończyło się w 2023 roku.

2. 1.2 Projekty inwestycyjne obecnie realizowane i w przygotowaniu

W 2023 roku Spółka poprzez podmioty, w których ma udziały, prowadziła realizację projektów o łącznej powierzchni 288 tys. m². Spośród tych projektów, zakończone w okresie 2023 roku zostały projekty o łącznej powierzchni 106 tys. m², które zlokalizowane były w Polsce (m.in. 50 tys. mkw. w MLP Pruszków II, 20 tys. mkw. w MLP Wrocław, 20 tys. mkw. w MLP Poznań West II, MLP Łódź - 8 tys. mkw., MLP Czeladź - 8 tys. mkw.).

Na dzień 31 grudnia 2023 roku w toku budowy pozostawało 182 tys. m².

Na dzień publikacji niniejszego raportu Grupa rozpoczęła budowę nowego parku logistycznego w Wiedniu (Austria) o powierzchni 54,5 tys. m².

Ponadto pipeline projektów Grupy objęty pozwoleńiami na budowę to kolejne 126 tys. mkw. Sukcesywnie kontynuowany jest proces uzyskiwania niezbędnych zgód i pozwoleń w celu rozpoczęcia budowy nowej powierzchni magazynowej na terenach gruntów już posiadanych jak i zarezerwowanych przez Grupę.

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

Projekty realizowane są przez Grupę głównie w systemie pre-lease, tzn. rozpoczęcie procesu inwestycji jest warunkowane podpisaniem umowy najmu z potencjalnym najemcą. W 2023 roku Grupa kontynuowała, w wybranych lokalizacjach, realizację projektów spekulacyjnych typu big-box, stanowiących wraz z projektami pre-lease większe zadania inwestycyjne jako odpowiedź na bieżącą sytuację rynkową.

2. 1.3 Umowy znaczące dla działalności gospodarczej Spółki

Znaczący dostawcy, z którymi w 2023 roku zawarto umowy o łącznej wartości przekraczającej 10% wartości kapitałów własnych Spółki

W roku obrotowym 2023 Spółka nie zawarła umów handlowych z pojedynczym dostawcą, których łączna wartość przekraczałaby 10% wartości kapitałów własnych Spółki.

2. 1.4 Umowy zawarte pomiędzy akcjonariuszami

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

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

2. 1.5 Umowy współpracy lub kooperacji

Spółka nie zawarła w 2023 roku żadnych znaczących umów dotyczących współpracy lub kooperacji z innymi podmiotami.

2. 1.6 Transakcje z podmiotami powiązanymi

Opis transakcji z podmiotami powiązanymi przedstawiony został w nocie 25 Jednostkowego Sprawozdania Finansowego Spółki za rok zakończony 31 grudnia 2023 roku.

2. 1.7 Spory sądowe

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

Według stanu na dzień 31 grudnia 2023 roku nie występowało pojedyncze postępowanie przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego oraz organem administracji publicznej, dotyczące zobowiązań albo wierzytelności Spółki, których wartość stanowiłaby co najmniej 10% kapitałów własnych Spółki.

Według stanu na dzień 31 grudnia 2023 roku nie występowały dwa lub więcej postępowania przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego oraz organem administracji, dotyczące zobowiązań oraz wierzytelności, których łączna wartość stanowiłaby odpowiednio co najmniej 10% kapitałów własnych Spółki.

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



2.2 Rozwój Spółki MLP Group S.A., czynniki ryzyka

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

2.2.1 Kluczowe rodzaje ryzyka, czynniki istotne dla rozwoju Spółki

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

- Ryzyko kredytowe,
- Ryzyko płynności,
- Ryzyko rynkowe (m.in. ryzyko walutowe, ryzyko stopy procentowej, ryzyko związane z zależnością Spółki od sytuacji makroekonomicznej).

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

Ryzyko kredytowe

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

Ryzyko płynności

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

Ryzyko rynkowe

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

Ryzyko walutowe

Ryzyko walutowe związane jest ze sprzedażą, zakupami i pożyczkami, które denominowane są w walutach innych niż waluta funkcjonalna Spółki, głównie euro (EUR).

Sprawozdania finansowe Spółki sporządzane są w walucie PLN, która jest walutą funkcjonalną Spółki. W celu dokonania szacunkowych wyliczeń, co do poziomu kapitału niezbędnego dla realizacji jej celów strategicznych, Spółka wykorzystuje euro jako walutę odniesienia. Stąd Spółka w celu zabezpieczenia ryzyka walutowego (ang. currency hedging) stosuje hedging naturalny, tj. udziela pożyczek jednostkom powiązanim w celu finansowania projektów inwestycyjnych w euro. Takie powiązanie źródeł finansowania z ich dalszą redystrybucją ogranicza ryzyko kursowe do minimum lub je całkowicie eliminuje.

Ryzyko stopy procentowej

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

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

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

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

Ryzyko związane z czynnikami charakterystycznymi dla sektora nieruchomości

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

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

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

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

Ryzyko ubezpieczeniowe

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

Ryzyko związane z deweloperskim charakterem działalności Spółki

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

Ryzyko niezrealizowania zyskowych inwestycji, w szczególności w prowadzonej działalności deweloperskiej

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

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

- wzrost kosztów materiałów, kosztów zatrudnienia lub pozostałych kosztów, który może spowodować, że ukończenie projektu będzie nieopłacalne;
- zmiany obowiązujących przepisów prawa, regulaminów lub standardów, które wejdą w życie po rozpoczęciu przez spółki zależne etapu planowania lub budowy projektu, skutkujące poniesieniem dodatkowych kosztów lub powodujące opóźnienia w realizacji projektu lub jego interpretacji albo zastosowania;

- naruszenia standardów budowlanych, błędne metody realizacji budowy lub wadliwe materiały budowlane;
- wypadki przemysłowe, dotychczas nieujawnione istniejące zanieczyszczenie gleby oraz potencjalna odpowiedzialność z tytułu przepisów dotyczących ochrony środowiska i innych właściwych przepisów prawa, przykładowo, związanych ze znaleziskami archeologicznymi lub niewybuchami
- siły natury, takie jak złe warunki atmosferyczne, trzęsienia ziemi i powodzie, które mogą uszkodzić albo opóźnić realizację projektów;
- akty terroru lub zamieszki, bunt, strajki lub niepokoje społeczne.

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

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

Ryzyko dotyczące generalnych wykonawców

W istotnej liczbie przypadków spółki zależne zlecają realizację swoich projektów generalnym wykonawcom lub innym podmiotom zewnętrznym. Powodzenie realizacji budowy projektów zależy od zdolności spółek zależnych do zatrudnienia generalnych wykonawców, którzy realizują projekty zgodnie z przyjętymi standardami jakości i bezpieczeństwa, na komercyjnie uzasadnionych warunkach, w uzgodnionych terminach oraz w ramach zatwierdzonego budżetu. Niemożność zatrudnienia generalnych wykonawców na komercyjnie uzasadnionych warunkach i niedotrzymanie przez generalnych wykonawców przyjętych standardów jakości i bezpieczeństwa lub nieukończenia budowy lub remontu w terminie lub w ramach uzgodnionego budżetu może spowodować wzrost kosztów realizacji przedsięwzięcia, opóźnienia w jego realizacji, a także roszczenia wobec spółek z Grupy. Ponadto, wyżej wspomniane zdarzenia mogą negatywnie wpłynąć na wizerunek Grupy i możliwości. Siła finansowa i płynność generalnych wykonawców mogą okazać się niewystarczające w przypadku znacznego pogorszenia koniunktury na rynku nieruchomości, co z kolei mogłoby doprowadzić do ich upadłości, niekorzystnie wpływając na realizację strategii Grupy. Ewentualne zabezpieczenia, które są zwykle ustanawiane przez generalnych wykonawców w celu zabezpieczenia wykonania zobowiązań wynikających z odpowiednich umów zawieranych ze spółkami zależnymi, mogą nie objąć całości kosztów i poniesionych szkód w takich okolicznościach.

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

Ryzyko związane z uzyskiwaniem decyzji administracyjnych

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

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

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

Ryzyko związane z pozyskiwaniem gruntów

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

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

Niekorzystny wpływ na konkurencyjność i rentowność nowych inwestycji Grupy na gruntach nabywanych w przyszłości może mieć także wzrost cen gruntów. Wiąże się to z tym, iż koszty nabycia gruntów pod inwestycje stanowią istotny czynnik decydujący o opłacalności danego projektu. Z drugiej strony, wzrost cen gruntów może się przełożyć na większą konkurencyjność inwestycji realizowanych przez Grupę na gruntach, które wcześniej zostały kupione po niższych cenach. Aby zminimalizować wpływ ryzyka wzrostu cen gruntów, Grupa posiada bank ziemi z przygotowanymi projektami o łącznej powierzchni około 114,3 ha. Natomiast spadek wartości gruntów może się przełożyć na spadek wyceny nieruchomości inwestycyjnych, a także na konkurencyjność i rentowność niektórych inwestycji Grupy realizowanych na gruntach z posiadanego przez Grupę banku ziemi.

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

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

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

Należy przy tym zaznaczyć, że obecnie Emitent nie obserwuje znaczącego negatywnego wpływu sytuacji

Ryzyko działania w wielu jurysdykcjach

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

Ryzyko zależności od kadry zarządzającej lub kluczowych pracowników

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

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

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

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

Ryzyko związane z odpowiedzialnością z tytułu ochrony środowiska

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

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

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

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

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

Ryzyko zmian w prawie podatkowym oraz niekorzystnej interpretacji przepisów prawa podatkowego

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

Ryzyko związane z utratą kluczowych najemców

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

Ryzyko pogorszenia się sytuacji finansowej najemców wynikające z zewnętrznych przesłanek

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

Ryzyko związane z działalnością prowadzoną na terenie parków logistycznych przez najemców

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

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

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

2. 2.2 **Perspektywy rozwoju działalności gospodarczej**

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

Grupa realizuje swoje cele strategiczne poprzez budowę budynków typu:

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

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

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

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

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

3.1 Omówienie podstawowych wielkości ekonomiczno-finansowych, ujawnionych w jednostkowym sprawozdaniu finansowym MLP Group S.A. za 2023 rok

3.1.1 Wybrane dane finansowe z jednostkowego sprawozdania z sytuacji finansowej

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

	<i>na dzień</i>	31 grudnia 2023	Udział w %	31 grudnia 2022	Udział w %	Zmiana %
AKTYWA		1 372 344	100%	1 272 028	100%	8%
Aktywa trwałe		1 210 212	88%	1 066 586	84%	13%
W tym:						
Długoterminowe aktywa finansowe w jednostkach powiązanych		123 480	9%	123 465	10%	0%
Inwestycje długoterminowe		1 085 352	79%	942 187	74%	15%
Aktywa obrotowe		162 132	12%	205 442	16%	-21%
W tym:						
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe		5 277	0%	5 392	0%	-2%
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		155 115	11%	200 042	16%	-22%

	<i>na dzień</i>	31 grudnia 2023	Udział w %	31 grudnia 2022	Udział w %	Zmiana %
PASYWA		1 372 344	100%	1 272 028	100%	8%
Kapitał własny razem		660 385	48%	618 326	48%	7%
Zobowiązania długoterminowe		598 463	44%	587 535	46%	2%
Zobowiązania z tytułu pożyczek oraz innych instrumentów dłużnych		592 632	43%	586 751	46%	1%
Zobowiązania krótkoterminowe		113 496	8%	66 167	5%	72%
W tym:						
Zobowiązania z tytułu pożyczek oraz innych instrumentów dłużnych		111 394	8%	57 044	4%	95%

Na dzień 31 grudnia 2023 roku Inwestycje długoterminowe stanowiły kluczową pozycję aktywów Spółki, tj. 79% aktywów razem. Po stronie pasywów, największą pozycją są zobowiązania długoterminowe z tytułu pożyczek oraz innych instrumentów dłużnych, których udział w strukturze pasywów wyniósł 43% oraz kapitały własne (posiadające 48% udział w strukturze pasywów).

Długoterminowe aktywa finansowe w jednostkach powiązanych

	<i>na dzień 31 grudnia</i>	2023	2022
Wartość brutto na początek okresu		123 465	123 450
Objęcie udziałów w spółce MLP Business Park Trebur GP Sp. z o.o. (dawniej: MLP Schwäbisch Gmünd GP Sp. z o.o.)		-	5
Objęcie udziałów w spółce MLP Business Park Trebur LP Sp. z o.o. (dawniej: MLP Schwäbisch Gmünd LP Sp. z o.o.)		-	5
Objęcie udziałów w spółce MLP Poznań West III		-	5
Objęcie udziałów w spółce MLP Łódź III sp. z o.o.		5	-
Objęcie udziałów w spółce Feniks PV sp. z o.o.		5	-
Objęcie udziałów w spółce MLP Bieruń West sp. z o.o.		5	-
Wartość brutto na koniec okresu		123 480	123 465
Wartość netto na koniec okresu		123 480	123 465

Stan posiadanych udziałów przez MLP Group S.A. w podmiotach zależnych na dzień 31 grudnia 2023 roku został zaprezentowany w rozdziale 1.1 (Struktura udziałów Spółki MLP Group S.A.)

Inwestycje długo- i krótkoterminowe

	<i>na dzień 31 grudnia</i>	2023	2022
Inwestycje długoterminowe		1 085 352	942 187
Pożyczki udzielone jednostkom powiązanym		1 085 352	942 187
Razem pozostałe inwestycje		1 085 352	942 187

Na dzień 31 grudnia 2023 roku Spółka wykazywała inwestycje długo- i krótkoterminowe na łączną kwotę 1 085 352 tys. zł, są to pożyczki udzielone do spółek powiązanych - największe kwoty dotyczą spółek, które aktualnie prowadzą intensywną rozbudowę posiadanych parków logistycznych.

Środki pieniężne

	<i>na dzień 31 grudnia</i>	2023	2022
Środki pieniężne w kasie		7	11
Środki pieniężne na rachunkach bankowych		36 299	31 031
Lokaty krótkoterminowe		118 809	169 000
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty, wartość wykazana w jednostkowym sprawozdaniu z sytuacji finansowej		155 115	200 042
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty, wartość wykazana w jednostkowym sprawozdaniu z przepływów pieniężnych		155 115	200 042

Saldo środków pieniężnych na dzień 31 grudnia 2023 roku wyniosło 155 115 tys. zł, i odnotowało spadek z poziomu 200 042 tys. zł uzyskanego rok wcześniej. Na zmianę tą największy wpływ miała działalność inwestycyjna.

Kapitał własny

Kapitał zakładowy

	<i>na dzień 31 grudnia</i>	2023	2022
Akcje serii A		11 440 000	11 440 000
Akcje serii B		3 654 379	3 654 379
Akcje serii C		3 018 876	3 018 876
Akcje serii D		1 607 000	1 607 000
Akcje serii E		1 653 384	1 653 384
Akcje serii F		2 621 343	2 621 343
Razem		23 994 982	23 994 982
Wartość nominalna 1 akcji		0,25 zł	0,25 zł

Na dzień 31 grudnia 2023 roku kapitał zakładowy Jednostki Dominującej wyniósł 5 998 745,5 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.

Akcje zwykłe na okaziciela serii F, o wartości nominalnej 0,25 zł każde, zostały wprowadzone 12 stycznia 2023 roku do obrotu giełdowego na Głównym Rynku GPW pod kodem ISIN PLMLPGR00017.

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

Jednostkowy rachunek zysków lub strat MLP Group S.A. za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2023 roku w porównaniu z rokiem poprzednim:

<i>za rok zakończony 31 grudnia</i>	2023	% sprzedaży	2022	% sprzedaży	Zmiana %
Przychody	19 694	100%	16 311	100%	21%
Pozostałe przychody operacyjne	413	2%	177	1%	133%
Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu	(11 740)	60%	(22 417)	137%	-48%
Pozostałe koszty operacyjne	(473)	2%	(190)	1%	149%
Zysk/(Strata) na działalności operacyjnej	7 894	-40%	(6 119)	38%	-229%
Przychody finansowe, netto w tym:	39 294	200%	32 771	201%	20%
<i>Otrzymane dywidendy</i>	21 540	109%	10 764	66%	100%
<i>Odsetki netto</i>	31 029	158%	22 014	135%	41%
<i>Inne</i>	(13 275)	-67%	(7)	0%	189543%
Zysk przed opodatkowaniem	47 188	240%	26 652	163%	77%
Podatek dochodowy	(5 093)	26%	(3 630)	22%	40%
Zysk netto	42 095	214%	23 022	6%	83%

Głównym źródłem przychodów z działalności Spółki są przychody osiągnięte od podmiotów powiązanych z tytułu świadczonych usług zarządczych oraz doradczych.

Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu w 2023 roku wyniosły -11 740 tys. zł i zanotowały spadek o 10 677 tys. zł w porównaniu z 2022 rokiem. Koszty te ponoszone przez Spółkę w zdecydowanej większości obejmują wydatki związane z funkcjonowaniem Grupy oraz ze świadczonymi usługami na rzecz Grupy.

W 2023 roku Spółka uzyskała przychody finansowe netto w wysokości 39 294 tys. zł, które wzrosły w porównaniu do roku 2022 o 6 523 tys. zł. Na tę zmianę miał wpływ wzrost odsetek od pożyczek udzielonych jednostkom powiązanym.

3. 1.3 Wybrane informacje z jednostkowego sprawozdania z przepływów pieniężnych

	za rok zakończony 31 grudnia	2023	2022
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej		(22)	(5 592)
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		(105 106)	(63 469)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej		61 469	172 856
Przepływy pieniężne netto razem		(43 659)	103 795
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu		200 042	92 192
Wpływy zmian z tytułu różnic kursowych		(1 268)	4 055
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu		155 115	200 042

Rok 2023 rozpoczął się stanem środków pieniężnych w kwocie 200 042 tys. zł, a zamknął się saldem w kwocie 155 115 tys. zł. Oznacza to, że w okresie od 1 stycznia 2023 roku do 31 grudnia 2023 roku bilansowy stan środków pieniężnych zmniejszył się o kwotę 44 927 tys. zł.

W 2023 roku, Spółka odnotowała ujemne przepływy z działalności operacyjnej w kwocie 22 tys. zł.

Spółka wykazała w roku ujemne przepływy z działalności inwestycyjnej w kwocie 105 106 tys. zł. Największy wpływ na osiągnięty wynik miały pożyczki, które w 2023 roku MLP Group S.A. udzieliła spółkom z Grupy w kwocie 470 042 tys. zł. Były one przeznaczone na rozwój projektów prowadzonych w Polsce i zagranicą. Wpływy te zostały skompensowane przez spłatę pożyczek udzielonych (Spółki z Grupy spłaciły 322 366 tys. zł pożyczek udzielonych przez MLP Group S.A.).

Przepływy z działalności finansowej wyniosły w 2023 roku 61 469 tys. zł i były niższe niż w roku poprzednim. W roku 2022 w Spółce został podwyższony kapitał w drodze emisji akcji, z której wpływy wyniosły 181 979 tys. zł, emisji obligacji serii E (wpływ z emisji w 28 546 tys. zł) oraz otrzymanych dywidend 10 764 tys. zł. Wpływy te zostały częściowo skompensowane wykupem obligacji serii A 94 118 tys. zł.

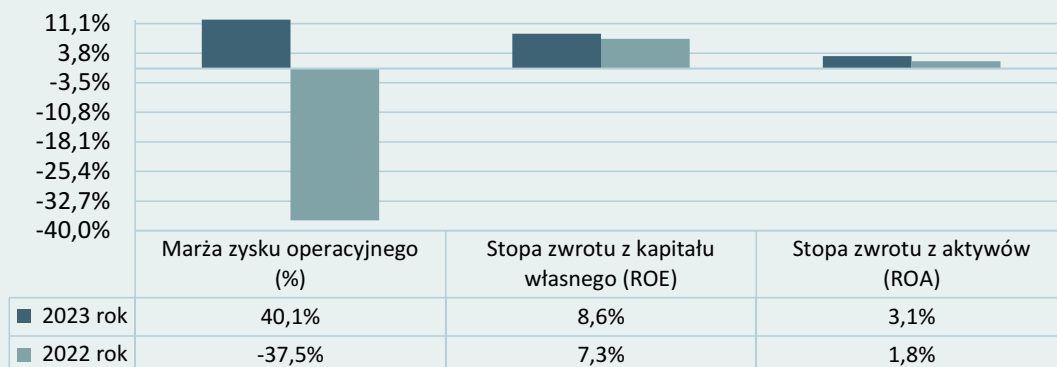
3. 2 Stanowisko Zarządu odnośnie opublikowanych prognoz

MLP Group S.A. nie publikowała prognoz jednostkowych wyników finansowych na 2023 rok.

3.3 Zarządzanie zasobami finansowymi Spółki

3.3.1 Wskaźniki rentowności

Wskaźniki rentowności



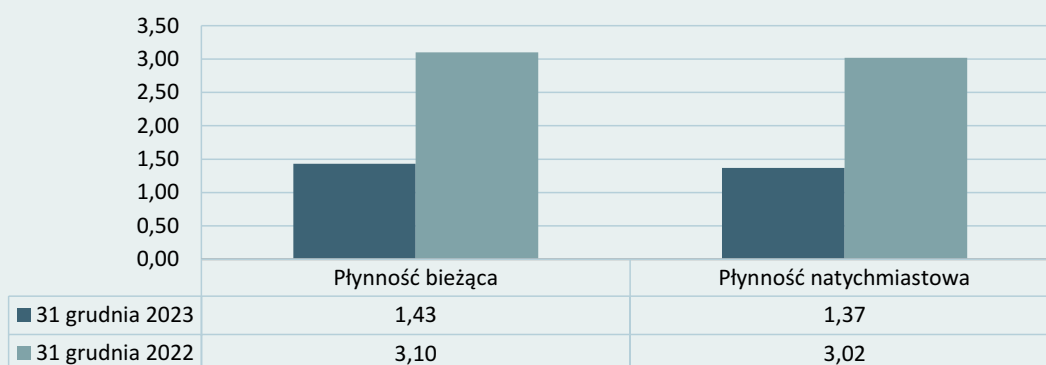
Ocena rentowności została dokonana w oparciu o niżej zdefiniowane wskaźniki:

- marża zysku operacyjnego: wynik z działalności operacyjnej (przed ujęciem kosztów typu one-off)/przychody ze sprzedaży;
- stopa zwrotu z kapitału własnego (ROE): wynik netto/skorygowany kapitał własny (średnia ważona sumy kapitału zakładowego i nadwyżki z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej)
- stopa zwrotu z aktywów (ROA): wynik netto/aktywa razem.

W 2023 roku wskaźnik marży zysku operacyjnego wzrósł w porównaniu do 2022 roku i wykazał dodatnią wartość 40,1%. Główną przyczyną był uzyskany zysk za 2023 r. Wartość pozostałych wskaźników wzrosła w porównaniu do 2022.

3.3.2 Wskaźniki płynności

Wskaźniki płynności



Ocena płynności została dokonana w oparciu o niżej zaprezentowane wskaźniki:

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

Wskaźnik płynności bieżącej na 31 grudnia 2023 roku spadł w porównaniu do wartości z końca 2022 roku (spadek o 1,7 p.p.).

Spadł również wskaźnik płynności natychmiastowej. Wskaźnik ten pozostaje na poziomie powyżej optymalnego.

3. 3.3 Wskaźniki zadłużenia

Wskaźniki zadłużenia



Analiza zadłużenia została dokonana w oparciu o niżej zaprezentowane wskaźniki:

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

W 2023 roku nastąpił wzrost wartości wskaźnika zadłużenia kapitału własnego oraz wskaźnika zadłużenia kapitału własnego zadłużeniem oprocentowanym w porównaniu do 2022 roku. Zmiana ta jest przede wszystkim wynikiem zysku za rok 2023.

W 2023 roku spadł wskaźnik pokrycia aktywów trwałych kapitałem własnym (zmiana o 3,4 p.p.).

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

3. 4.1 Zaciągnięte i wypowiedziane umowy dotyczące pożyczek

Na dzień 31 grudnia 2023 roku Spółka wykazywała zobowiązania z tytułu pożyczek, które zostały zaciągnięte w 2023 roku.

Pożyczkobiorca	Pożyczkodawca	Data umowy pożyczki	Kwota udzielonej pożyczki	Kwota kapitału pożyczki pozostała do spłaty
MLP GROUP S.A.	MLP PROPERTY Sp. z o.o.	16.10.2023	280 000 EUR	280 000 EUR
MLP GROUP S.A.	MLP TEMP Sp. z o.o.	18.10.2023	200 000 EUR	200 000 EUR
MLP GROUP S.A.	MLP BIERUŃ Sp. z o.o.	16.01.2023	30 000 EUR	30 000 EUR
MLP GROUP S.A.	MLP DORTMUND LP Sp. z o.o.	16.01.2023	80 000 EUR	80 000 EUR
MLP GROUP S.A.	MLP LOGISTIC PARK GERMANY I SP. Z O.O.& CO KG	27.04.2023	2 542 434 EUR	2 542 434 EUR

W 2023 roku Spółka nie dokonała spłaty żadnych pożyczek oraz odsetek od pożyczek.

W 2023 roku nie zostały wypowiedziane żadne umowy pożyczek.

3. 4.2 Zaciągnięte i wypowiedziane umowy dotyczące kredytów

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

3. 4.3 Obligacje

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

W dniu 11 maja 2023 roku Spółka wykupiła obligacje serii B o łącznej wartości nominalnej 10 000 000 EUR , tj. w terminie ich wykupu.

W dniu 17 maja 2023 roku Spółka wykupiła obligacje serii E o łącznej wartości nominalnej 2 000 000 EUR , tj. w przed terminem ich wykupu.



W dniu 24 maja 2023 roku Spółka wyemitowała w ramach oferty publicznej do inwestorów kwalifikowanych 29 000 sztuk obligacji na okaziciela serii F o wartości nominalnej 1 000 euro każda i łącznej wartości nominalnej 29 000 000 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 PL0205000014 i od 27 czerwca 2023 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 F przypada 26 maja 2025 roku.

Na dzień 31 grudnia 2023 roku roku Spółka MLP Group S.A. wykazuje następujące obligacje:

Instrument	Waluta	Wartość nominalna	Data wykupu	Oprocentowanie	Gwarancje i zabezpieczenia	Numer ISIN
Obligacje publiczne - seria F	EUR	29 000 000	26.05.2025	Euribor 6M + marża	brak	PLO205000014
Obligacje publiczne - seria C	EUR	45 000 000	19.02.2025	Euribor 6M + marża	brak	PLMLPGR00058
Obligacje publiczne - seria D ²⁾	EUR	20 000 000	17.05.2024	Euribor 6M + marża	brak	PLMLPGR00090
Obligacje publiczne - seria E ¹⁾	EUR	4 000 000	21.01.2024	Euribor 3M + marża	brak	PLMLPGR00108

¹⁾ W dniu 21 stycznia 2024 roku Spółka wykupiła obligacje serii E o łącznej wartości nominalnej 4 000 000 EUR, tj. w terminie ich wykupu.

²⁾ W dniu 27 lutego 2024 roku Spółka wykupiła częściowo obligacje serii D o łącznej wartości nominalnej 8 600 000 EUR, tj. przed terminem ich wykupu.

3. 4.4 Udzielone pożyczki

Na dzień 31 grudnia 2023 roku roku Spółka wykazywała należności z tytułu pożyczek, które zostały udzielone w 2023 roku:

Pożyczkodawca	Pożyczkobiorca	Data umowy pożyczki	Kwota udzielonej pożyczki	Kwota kapitału pożyczki pozostała do spłaty
MLP Group S.A.	MLP PRUSZKÓW II Sp. z o.o.	16.01.2023	225 610 EUR	0 EUR
MLP Group S.A.	MLP PRUSZKÓW II Sp. z o.o.	13.02.2023	570 190 EUR	570 190 EUR
MLP Group S.A.	MLP PRUSZKÓW II Sp. z o.o.	01.03.2023	180 963 EUR	180 963 EUR
MLP Group S.A.	MLP PRUSZKÓW II Sp. z o.o.	17.04.2023	500 000 EUR	500 000 EUR
MLP Group S.A.	MLP PRUSZKÓW II Sp. z o.o.	15.05.2023	5 000 000 EUR	1 526 423 EUR
MLP Group S.A.	MLP PRUSZKÓW IV Sp. z o.o.	01.09.2023	2 000 000 EUR	1 321 689 EUR
MLP Group S.A.	MLP Czeladź Sp. z o.o.	16.01.2023	194 565 EUR	194 565 EUR
MLP Group S.A.	MLP Czeladź Sp. z o.o.	13.02.2023	166 652 EUR	166 652 EUR
MLP Group S.A.	MLP Czeladź Sp. z o.o.	25.04.2023	240 821 EUR	240 821 EUR
MLP Group S.A.	MLP BUSINESS PARK POZNAŃ Sp. z o.o.	14.03.2023	684 025 EUR	684 025 EUR
MLP Group S.A.	MLP BUSINESS PARK POZNAŃ Sp. z o.o.	31.05.2023	189 330 PLN	189 330 PLN
MLP Group S.A.	MLP BUSINESS PARK POZNAŃ Sp. z o.o.	08.11.2023	10 000 000 PLN	292 479 PLN
MLP Group S.A.	MLP BIERUŃ I Sp. z o.o.	16.01.2023	50 000 EUR	0 EUR
MLP Group S.A.	MLP BIERUŃ I Sp. z o.o.	08.05.2023	230 000 PLN	0 PLN
MLP Group S.A.	MLP BIERUŃ I Sp. z o.o.	30.05.2023	8 670 633 PLN	0 PLN
MLP Group S.A.	MLP BIERUŃ I Sp. z o.o.	05.06.2023	260 200 PLN	0 PLN

Pożyczkodawca	MLP BIERUŃ I Sp. z o.o.	Data umowy pożyczki	Kwota udzielonej pożyczki	Kwota kapitału pożyczki pozostała do
MLP Group S.A.	MLP BIERUŃ I Sp. z o.o.	26.06.2023	50 000 PLN	0 PLN
MLP Group S.A.	MLP BIERUŃ I Sp. z o.o.	01.08.2023	5 805 750 PLN	5 805 750 PLN
MLP Group S.A.	MLP BIERUŃ I Sp. z o.o.	07.08.2023	80 000 PLN	80 000 PLN
MLP Group S.A.	MLP BIERUŃ I Sp. z o.o.	28.08.2023	40 000 PLN	40 000 PLN
MLP Group S.A.	MLP Spółka z o.o.	30.10.2023	23 513 287 PLN	23 513 287 PLN
MLP Group S.A.	MLP Spółka z o.o.	10.01.2023	10 000 PLN	10 000 PLN
MLP Group S.A.	LOKAFOP 201 Sp. z o.o.	04.12.2023	10 000 PLN	10 000 PLN
MLP Group S.A.	MLP POZNAŃ WEST II Sp. z o.o.	04.12.2023	10 000 PLN	10 000 PLN
MLP Group S.A.	MLP POZNAŃ WEST II Sp. z o.o.	17.04.2023	283 440 EUR	283 440 EUR
MLP Group S.A.	MLP POZNAŃ WEST II Sp. z o.o.	15.05.2023	1 238 381 EUR	1 238 381 EUR
MLP Group S.A.	MLP POZNAŃ WEST II Sp. z o.o.	05.06.2023	322 200 PLN	322 200 PLN
MLP Group S.A.	MLP PRUSZKÓW V Sp. z o.o.	26.06.2023	699 971 EUR	699 971 EUR
MLP Group S.A.	MLP PRUSZKÓW V Sp. z o.o.	16.01.2023	304 699 EUR	304 699 EUR
MLP Group S.A.	MLP PRUSZKÓW V Sp. z o.o.	16.01.2023	603 527 PLN	603 527 PLN
MLP Group S.A.	MLP PRUSZKÓW V Sp. z o.o.	13.02.2023	10 000 000 EUR	8 260 647 EUR
MLP Group S.A.	MLP PRUSZKÓW V Sp. z o.o.	15.05.2023	718 200 PLN	718 200 PLN
MLP Group S.A.	MLP ŁÓDŹ II Sp. z o.o.	26.06.2023	10 000 000 PLN	7 573 334 PLN
MLP Group S.A.	MLP ŁÓDŹ II Sp. z o.o.	10.01.2023	60 000 EUR	0 EUR
MLP Group S.A.	MLP ŁÓDŹ II Sp. z o.o.	16.01.2023	1 398 908 EUR	1 056 226 EUR
MLP Group S.A.	MLP ŁÓDŹ II Sp. z o.o.	16.01.2023	2 638 291 PLN	2 638 291 PLN
MLP Group S.A.	MLP ŁÓDŹ II Sp. z o.o.	14.03.2023	1 071 806 EUR	1 071 806 EUR
MLP Group S.A.	MLP ŁÓDŹ II Sp. z o.o.	14.03.2023	1 162 566 PLN	1 162 566 PLN
MLP Group S.A.	MLP ŁÓDŹ II Sp. z o.o.	20.03.2023	1 170 000 PLN	1 170 000 PLN
MLP Group S.A.	MLP ŁÓDŹ II Sp. z o.o.	17.04.2023	888 964 EUR	888 964 EUR
MLP Group S.A.	MLP ŁÓDŹ II Sp. z o.o.	17.04.2023	964 282 PLN	593 215 PLN
MLP Group S.A.	MLP ŁÓDŹ II Sp. z o.o.	15.05.2023	630 000 PLN	0 PLN
MLP Group S.A.	MLP ŁÓDŹ II Sp. z o.o.	15.05.2023	281 510 EUR	0 EUR
MLP Group S.A.	MLP ŁÓDŹ II Sp. z o.o.	26.06.2023	6 000 000 PLN	2 635 010 PLN
MLP Group S.A.	MLP ZGORZELEC Sp. z o.o.	26.06.2023	1 000 000 EUR	737 205 EUR
MLP Group S.A.	MLP ZGORZELEC Sp. z o.o.	19.01.2023	40 000 PLN	40 000 PLN
MLP Group S.A.	MLP ZGORZELEC Sp. z o.o.	07.03.2023	40 000 PLN	40 000 PLN
MLP Group S.A.	MLP PRUSZKÓW VI Sp. z o.o.	05.06.2023	10 000 000 PLN	595 980 PLN
MLP Group S.A.	MLP PRUSZKÓW VI Sp. z o.o.	16.01.2023	873 247 PLN	873 247 PLN
MLP Group S.A.	MLP PRUSZKÓW VI Sp. z o.o.	27.01.2023	150 000 PLN	150 000 PLN
MLP Group S.A.	MLP PRUSZKÓW VI Sp. z o.o.	13.02.2023	6 021 099 PLN	6 021 099 PLN
MLP Group S.A.	MLP PRUSZKÓW VI Sp. z o.o.	13.02.2023	5 238 532 EUR	2 285 609 EUR
MLP Group S.A.	MLP PRUSZKÓW VI Sp. z o.o.	16.03.2023	1 278 645 PLN	1 278 645 PLN
MLP Group S.A.	MLP PRUSZKÓW VI Sp. z o.o.	28.03.2023	2 012 324 EUR	0 EUR
MLP Group S.A.	MLP PRUSZKÓW VI Sp. z o.o.	17.04.2023	1 820 216 EUR	0 EUR
MLP Group S.A.	MLP SCHWALMTAL GP Sp. z o.o.	15.05.2023	2 351 565 EUR	643 065 EUR
MLP Group S.A.	MLP WROCŁAW WEST I Sp. z o.o.	10.01.2023	10 000 PLN	10 000 PLN
MLP Group S.A.	MLP WROCŁAW WEST I Sp. z o.o.	07.03.2023	40 000 PLN	40 000 PLN
MLP Group S.A.	MLP WROCŁAW WEST I Sp. z o.o.	23.06.2023	233 700 PLN	233 700 PLN

Pożyczkodawca	MLP BIERUŃ I Sp. z o.o.	Data umowy pożyczki	Kwota udzielonej pożyczki	Kwota kapitału pożyczki pozostała do spłaty
MLP Group S.A.	MLP WROCŁAW WEST I Sp. z o.o.	16.10.2023	12 000 PLN	12 000 PLN
MLP Group S.A.	MLP GORZÓW Sp.z o.o.	01.09.2023	10 000 000 EUR	5 957 741 EUR
MLP Group S.A.	MLP GORZÓW Sp.z o.o.	01.09.2023	10 000 000 PLN	3 546 035 PLN
MLP Group S.A.	MLP POZNAŃ WEST III Sp. z o.o.	05.07.2023	10 000 000 PLN	3 520 574 PLN
MLP Group S.A.	MLP POZNAŃ WEST III Sp. z o.o.	07.08.2023	15 794 500 PLN	15 794 500 PLN
MLP Group S.A.	MLP ŁÓDŹ III Sp.z o.o.	10.07.2023	30 000 000 PLN	28 893 372 PLN
MLP Group S.A.	MLP ŁÓDŹ III Sp.z o.o.	29.12.2023	323 000 PLN	323 000 PLN
MLP Group S.A.	MLP BUSINESS PARK TREBUR Sp.z o.o.& Co.KG	14.03.2023	15 000 000 EUR	12 493 000 EUR

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

3. 4.5 Udzielone i otrzymane poręczenia

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

W dniu 16 września 2021 r. MLP Group S.A. udzieliło poręczenia wystawiając gwarancję korporacyjną na rzecz Bayerische Landesbank do kwoty 7.125.000,00 EUR na zabezpieczenie wierzytelności banku wobec MLP Logistic Park Germany I sp. z o.o. & Co. KG wynikających z umowy kredytu z 16.09.2021 r.

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

3. 4.6 Udzielone i otrzymane gwarancje

Na dzień 31 grudnia 2023 r. MLP Group S.A. nie udzielała żadnych gwarancji.

3. 4.7 Pozostałe zabezpieczenia

- Umowa podporządkowania pożyczki udzielonej do MLP Czeladź Sp. z o.o. w związku z umową kredytu z 14 grudnia 2018 r.
- Umowa podporządkowania pożyczek udzielonych do MLP Pruszków I Sp. z o.o. w związku z umową kredytu z 9 maja 2019 r.
- Umowa podporządkowania pożyczek udzielonych do MLP Pruszków III Sp. z o.o. w związku z umową kredytu z 9 maja 2019 r.
- Umowa podporządkowania pożyczek udzielonych do MLP Pruszków IV Sp. z o.o. w związku z umową kredytu z 9 maja 2019 r.
- Umowa podporządkowania pożyczek udzielonych do MLP Lublin Sp. z o.o. w związku z umową kredytu z 9 kwietnia 2021 r.
- Umowa podporządkowania pożyczek udzielonych do MLP Teresin Sp. z o.o. w związku z umową kredytu z 9 kwietnia 2021 r.
- Umowa podporządkowania pożyczek udzielonych do MLP Wrocław Sp. z o.o. w związku z umową kredytu z 9 kwietnia 2021 r.
- Umowa podporządkowania pożyczek udzielonych do MLP Gliwice Sp. z o.o. w związku z umową kredytu z 9 kwietnia 2021 r.
- Umowa podporządkowania pożyczki udzielonej do MLP Poznań II Sp. z o.o. w związku z umową kredytu z 8 sierpnia 2011 r.
- Umowa podporządkowania pożyczki udzielonej do MLP Poznań Sp. z o.o. w związku z umową kredytu z 11 czerwca 2018 r.
- Umowa podporządkowania pożyczek udzielonych do MLP Pruszków V Sp. z o.o. w związku z umową kredytu z 7 listopada 2019 r.

- Umowa podporządkowania pożyczki udzielonej do MLP Poznań West II Sp. z o.o. w związku z umową kredytu z 10 lutego 2021 r.
- Umowa podporządkowania pożyczek udzielonych do MLP Pruszków II Sp. z o.o. w związku z umową kredytu z 23 lipca 2021 r.
- Umowa podporządkowania pożyczek udzielonych do MLP Logistic Park Germany I sp. z o.o. & Co. KG w związku z umową kredytu z 16 września 2021 r.
- Umowy wsparcia udzielone przez MLP Group S.A. jako sponsora dla odpowiednio MLP Czeladź Sp. z o.o., MLP Wrocław sp. z o.o., MLP Poznań sp. z o.o., MLP Poznań II, MLP Pruszków V sp. z o.o., MLP Poznań West II sp. z o.o. MLP Pruszków II sp. z o.o., zgodnie z którymi sponsor zapewni środki na pokrycie przekroczonych kosztów realizacji inwestycji przez daną spółkę
- Umowa podporządkowania pożyczek udzielonych do MLP Business Park Berlin I Sp. z o.o. & Co. KG w związku z umową kredytu z 21 marca 2022 r.
- Umowa podporządkowania pożyczek udzielonych do MLP Łódź II Sp. z o.o. w związku z umową kredytu z 30 grudnia 2022 r.
- Umowa podporządkowania pożyczek udzielonych do MLP Czeladź Sp. z o.o. w związku z umową kredytu z 29 marca 2023 r.
- Umowa podporządkowania pożyczek udzielonych do MLP Poznań West II Sp. z o.o. w związku z umową kredytu z 28 kwietnia 2023 r.
- Umowa podporządkowania pożyczek udzielonych do MLP Pruszków VI Sp. z o.o. w związku z umową kredytu z 6 września 2023 r.

3. 5 Ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych

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

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

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

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

W 2023 roku nie wystąpiły żadne czynniki i nietypowe zdarzenia, które miałyby istotny wpływ na jednostkowy wynik za bieżący okres obrotowy.

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

W dniu 11 maja 2023 roku Spółka wykupiła obligacje serii B o łącznej wartości nominalnej 10 000 000 EUR, tj. w terminie ich wykupu.

W dniu 24 maja 2023 roku Spółka wyemitowała w ramach oferty publicznej do inwestorów kwalifikowanych 29 000 sztuk obligacji na okaziciela serii F o wartości nominalnej 1 000 euro każda i łącznej wartości nominalnej 29 000 000 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 PL0205000014 i od 27 czerwca 2023 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 F przypada 26 maja 2025

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

3. 8 Zwięzły opis istotnych dokonań lub niepowodzeń w roku zakończonym 31 grudnia 2023 roku

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

3. 9 Sezonowość i cykliczność

Działalność Spółki nie podlega sezonowości lub cykliczności.



4. Oświadczenie o stosowaniu ładu korporacyjnego

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

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

1. Polityka informacyjna i komunikacja z inwestorami

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

Wyjaśnienie przyczyn, dla których Spółka nie przestrzega zasady:

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

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

Wyjaśnienie przyczyn, dla których Spółka nie przestrzega zasady:

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

2. Zarząd i Rada Nadzorcza

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

Wyjaśnienie przyczyn, dla których Spółka nie przestrzega zasady:

Zasada jest stosowana z wyjątkiem obszaru dotyczącego płci.

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

Wyjaśnienie przyczyn, dla których Spółka nie przestrzega zasady:

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

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

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

Wyjaśnienie przyczyn, dla których Spółka nie przestrzega zasady:

Spółka zapewni stosowanie zasady w przyszłości

2.11.2. podsumowanie działalności rady i jej komitetów;

Wyjaśnienie przyczyn, dla których Spółka nie przestrzega zasady:

Spółka zapewni stosowanie zasady w przyszłości

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

Wyjaśnienie przyczyn, dla których Spółka nie przestrzega zasady:

Spółka zapewni stosowanie zasady w przyszłości

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

Wyjaśnienie przyczyn, dla których Spółka nie przestrzega zasady:

Spółka zapewni stosowanie zasady w przyszłości

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

Wyjaśnienie przyczyn, dla których Spółka nie przestrzega zasady:

Spółka zapewni stosowanie zasady w przyszłości

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

Wyjaśnienie przyczyn, dla których Spółka nie przestrzega zasady:

Spółka zapewni stosowanie zasady w przyszłości

3. Systemy i funkcje

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

Wyjaśnienie przyczyn, dla których Spółka nie przestrzega zasady:

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

4. 1 Kapitał zakładowy i akcjonariusze

4. 1.1 Akcjonariusze

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

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

Poniższa tabela przedstawia wykaz akcjonariuszy na dzień 31 grudnia 2023 roku roku:

Akcjonariusz	Liczba akcji	Udział w kapitale zakładowym	Udział w ogólnej liczbie głosów
CAJAMARCA Holland BV	10 242 726	42,69%	42,69%
Pozostali akcjonariusze	4 248 915	17,72%	17,72%
Israel Land Development Company Ltd.	3 016 329	12,57%	12,57%
THESINGER LIMITED	1 771 320	7,38%	7,38%
Allianz OFE	1 713 881	7,14%	7,14%
Generali Powszechne Towarzystwo Emerytalne S.A.	1 591 360	6,63%	6,63%
GRACECUP TRADING LIMITED	641 558	2,67%	2,67%
MIRO LTD. ¹⁾	617 658	2,57%	2,57%
Shimshon Marfogel	149 155	0,62%	0,62%
Oded Setter	2 080	0,01%	0,01%
łącznie	23 994 982	100%	100%

¹⁾ W dniu 26 stycznia 2024 r. zostało zarejestrowane połączenie MIRO HOLDINGS LIMITED (spółka przejmująca) z MIRO LTD. (spółka przejmowana). Jako efekt tej transakcji od dnia 26 stycznia 2024 r. akcjonariuszem MLP Group S.A. jest MIRO HOLDINGS LIMITED.

4. 1.2 **Uprawnienia kontrolne i osobiste akcjonariuszy**

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

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

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

4. 1.3 **Ograniczenia praw z akcji**

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

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

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

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



4. 2 Walne Zgromadzenie

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

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

Zgodnie ze Statutem przedmiotem Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia powinno być:

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

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

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

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

Zarząd zwołuje Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie:

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

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

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

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

Zarząd ustala porządek Walnego Zgromadzenia.

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

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

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

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

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

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

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

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

4. 3 Zasady zmiany statutu

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

4. 4 Zarząd

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

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

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

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

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

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

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

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

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

W dniu 29 lutego 2024 roku Pan Tomasz Zabost złożył rezygnację z pełnienia funkcji Członka Zarządu Spółki ze skutkiem natychmiastowym, nie podając przyczyn rezygnacji.

4. 4.1 Kompetencje Zarządu

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

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

Zarząd powinien podjąć uchwałę przed dokonaniem następujących czynności:

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

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

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

4. 4.2 Sposób funkcjonowania Zarządu

Zarząd działa na podstawie Statutu, Regulaminu Zarządu oraz KSH.

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

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

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

4. 4.3 Skład osobowy Zarządu

Na dzień 31 grudnia 2023 roku roku, w skład Zarządu wchodziło pięciu członków.

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

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

W dniu 29 lutego 2024 roku Pan Tomasz Zabost złożył rezygnację z pełnienia funkcji Członka Zarządu Spółki ze skutkiem natychmiastowym, nie podając przyczyn rezygnacji.

Radosław T. Krochta - Prezes Zarządu

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

Michael Shapiro - Wiceprezes Zarządu

Michael Shapiro posiada ponad dwudziestoletnie doświadczenie w realizacji projektów w sektorze nieruchomości. Ukończył wydział Zarządzania i Inżynierii Przemysłowej w Izraelskim Instytucie Technologii w Hajfie. W latach 1975-2000 pełnił funkcję Dyrektora Generalnego i zarządzał spółkami Miro Engineering Ltd oraz S.M. Shapiro Engineers Ltd. W latach 1995 - 2016 pełnił funkcję Prezesa Zarządu MLP Group S.A., od czerwca 2016 roku funkcję Wiceprezesa Zarządu. Odpowiada za bieżący rozwój oraz komercjalizację posiadanych przez Grupę parków logistycznych oraz za inwestycje w bank ziemi dokonywane przez Grupę.

Tomasz Zabost - Członek Zarządu

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

Monika Dobosz - Członek Zarządu

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

Agnieszka Gózdź - Członek Zarządu

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



4. 5 Rada Nadzorcza

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

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

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

Na dzień 31 grudnia 2023 roku Rada Nadzorcza składała się z sześciu członków.

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

4. 5.1 Kompetencje Rady Nadzorczej

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

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

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

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

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

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

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

4. 5.2 Sposób funkcjonowania Rady Nadzorczej

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

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

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

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

4. 5.3 Skład osobowy Rady Nadzorczej

Na dzień 31 grudnia 2023 roku, skład organów nadzorujących jednostki dominującej był następujący:

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

Shimshon Marfogel - Przewodniczący Rady Nadzorczej

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

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

Eytan Levy - Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej

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

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

Maciej Matusiak - Członek Rady Nadzorczej

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

Guy Shapira - Członek Rady Nadzorczej

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

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

Piotr Chajderowski - Członek Rady Nadzorczej

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

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

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

Oded Setter - Członek Rady Nadzorczej

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

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

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

4. 5.4 **Komitet Audytu**

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

Skład osobowy Komitetu Audytu na dzień 31 grudnia 2023 roku przedstawia się następująco:

- Piotr Chajderowski
- Eytan Levy,
- Maciej Matusiak.

Na dzień 31 grudnia 2023 roku osobą spełniającą wymogi z art. 129 ust. 1 Ustawy o Biegłych Rewidentach, tj. kwalifikacje w zakresie rachunkowości lub rewizji finansowej oraz art. 129 ust. 3 Ustawy o Biegłych Rewidentach, tj. kryteria niezależności był Maciej Matusiak oraz Piotr Chajderowski.

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

Na dzień 31 grudnia 2023 roku w ramach Rady Nadzorczej Emitenta nie funkcjonuje komitet wynagrodzeń.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Wynagrodzenia stałe i zmienne Zarządu dotyczące 2023 roku

- **Wynagrodzenia i inne świadczenia:**

Radosław T. Krochta	121
Michael Shapiro	329
Tomasz Zabost	106
Monika Dobosz	120
Agnieszka Gózdź	400

1 076

Wykorzystana rezerwa z roku ubiegłego na zmienne wynagrodzenie Zarządu

Radosław T. Krochta	740
Michael Shapiro	-
Tomasz Zabost	406
Monika Dobosz	399
Agnieszka Gózdź	360

1 905

Członkowie Zarządu otrzymali od Spółki i Spółek Zależnych wynagrodzenie: (i) z tytułu umów o pracę, (ii) z tytułu świadczenia usług na rzecz Grupy, (iii) z tytułu pełnienia funkcji członka zarządu

Wynagrodzenie Rady Nadzorczej w 2023 roku

Maciej Matusiak	60
Eytan Levy	60
Shimshon Marfogel	60
Guy Shapira	60
Piotr Chajderowski	60
Oded Setter	60

360

Łączna wartość wynagrodzenia otrzymanego przez Radę Nadzorczą w 2023 roku, wyniosła 360 tys. PLN.

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

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

Wiceprezes Zarządu Michael Shapiro zatrudniony jest w Spółce na podstawie umowy o pracę. Zgodnie z postanowieniami umowy o pracę rozwiązanie stosunku pracy upoważnia Pana Michaela Shapiro do otrzymania wynagrodzenia w okresie wypowiedzenia.

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

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

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

4. 7 Akcje w posiadaniu członków Zarządu i Rady Nadzorczej

Na dzień 31 grudnia 2023 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 2023 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.

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 2023 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.

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

4. 8 Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania przedsiębiorstwem Spółki

W 2023 roku nie nastąpiły zasadnicze zmiany w podstawowych zasadach zarządzania. Rozwój organizacji wymusza doskonalenie procedur zarządzania obowiązujących w MLP Group S.A.

4. 9 System kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem

Zarząd Spółki odpowiedzialny jest za system kontroli wewnętrznej oraz jego skuteczność w procesie sporządzania sprawozdań finansowych i raportów przygotowywanych i publikowanych zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 29 marca 2018 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (Dz. U. 2018 poz. 757 z późniejszymi zmianami). Komitet Audytu sprawuje bezpośredni nadzór nad skutecznością systemu kontroli wewnętrznej, audytu wewnętrznego i zarządzania ryzykiem oraz Efektywność i prawidłowe działanie systemu kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem zapewniają następujące cechy:

- ustalona struktura organizacyjna,
- kompetencje, wiedza i doświadczenie osób uczestniczących w procesie kontroli wewnętrznej,
- mechanizmy kontrolne obejmujące m.in. procedury wewnętrzne, właściwy podział obowiązków, autoryzacje operacji finansowych i gospodarczych,
- audyt wewnętrzny jako narzędzie wspierające proces monitorowania systemu kontroli wewnętrznej
- nadzór kierownictwa nad systemem oraz regularna ocena działalności Grupy, weryfikacja sprawozdań przez niezależnego biegłego rewidenta.

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

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

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

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

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

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

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

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

- projektów budowlanych,
- projektów eksploatacyjnych,

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

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

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

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

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

4. 10 Podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych:

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

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

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

Umowa została podpisana w dniu 2 lipca 2021 roku.

Spółka PricewaterhouseCoopers Polska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka Audyt komandytowa nie świadczyła w 2023 roku innych usług niż badanie i przegląd sprawozdań finansowych oraz pakietów grupowych.

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

	<i>na dzień</i>	31 grudnia 2023	31 grudnia 2022
Badanie rocznego sprawozdania finansowego		134	138
Przegląd skonsolidowanego i jednostkowego sprawozdania finansowego		40	30
Badanie i przegląd raportów grupowych		297	312

Podpisano kwalifikowanym podpisem elektronicznym.

Radosław T. Krochta
Prezes Zarządu

Michael Shapiro
Wiceprezes Zarządu

Monika Dobosz
Członek Zarządu

Agnieszka Góźdź
Członek Zarządu

Pruszków, 18 marca 2024 roku