



# SPRAWOZDANIE ZARZĄDU

Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ MLP GROUP S.A.  
ZA OKRES 12 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY 31 GRUDNIA 2023

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 Grupy Kapitałowej MLP Group S.A. w okresie 12 miesięcy zakończonym 31 grudnia 2023 roku	4
Wprowadzenie	5
<b>1. Podstawowe informacje o Grupie Kapitałowej i Spółce MLP Group S.A.</b>	<b>6</b>
1.1 Struktura Grupy	6
1.2 Przedmiot działalności Spółki i Grupy	8
1.3 Informacje o portfelu nieruchomości Grupy Kapitałowej	12
1.4 Informacje o rynku zbytu, klientach oraz dostawcach	16
1.4.1 Struktura sprzedaży Grupy	16
1.4.2 Kluczowi kontrahenci	17
<b>2. Działalność Grupy Kapitałowej MLP Group S.A.</b>	<b>18</b>
2.1 Działalność Grupy Kapitałowej MLP Group S.A. w 2023 roku	18
2.1.1 Projekty inwestycyjne rozpoczęte i zakończone	18
2.1.2 Projekty inwestycyjne obecnie realizowane i w przygotowaniu	18
2.1.3 Umowy znaczące dla działalności gospodarczej Grupy	19
2.1.4 Umowy zawarte pomiędzy akcjonariuszami	19
2.1.5 Umowy współpracy lub kooperacji	19
2.1.6 Transakcje z podmiotami powiązаныmi	19
2.1.7 Spory sądowe	19
2.2 Rozwój Grupy Kapitałowej MLP Group S.A., czynniki ryzyka	20
2.2.1 Kluczowe rodzaje ryzyka, czynniki istotne dla rozwoju Grupy	20
2.2.2 Perspektywy rozwoju działalności gospodarczej	31
<b>3. Sytuacja finansowa Grupy Kapitałowej, zarządzanie zasobami finansowymi</b>	<b>34</b>
3.1 Omówienie podstawowych wielkości ekonomiczno-finansowych, ujawnionych w Skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy w 2023 roku	34
3.1.1 Wybrane dane finansowe ze Skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej	34
3.1.2 Wybrane dane finansowe ze Skonsolidowanego rachunku zysków lub strat	45
3.1.3 Wybrane informacje ze Skonsolidowanego rachunku przepływów pieniężnych	51
3.2 Stanowisko Zarządu odnośnie opublikowanych prognoz	51
3.3 Zarządzanie zasobami finansowymi Grupy	52
3.3.1 Wskaźniki rentowności	52
3.3.2 Wskaźniki płynności	53
3.3.3 Wskaźniki zadłużenia	54
3.4 Informacje o kredytach, obligacjach, pożyczkach, poręczeniach i gwarancjach	55
3.4.1 Zaciągnięte i wypowiedziane umowy dotyczące pożyczek	55
3.4.2 Zaciągnięte i wypowiedziane umowy dotyczące kredytów	55
3.4.3 Obligacje	55
3.4.4 Udzielone pożyczki	56
3.4.5 Udzielone i otrzymane poręczenia	56
3.4.6 Udzielone i otrzymane gwarancje	57
3.5 Ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych	57
3.6 Ocena czynników i nietypowych zdarzeń mających wpływ na skonsolidowany wynik za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2023 roku.	57

<b>3.7</b>	<b>Informacje dotyczące emisji, wykupu i spłaty nieudziałowych i kapitałowych papierów wartościowych</b>	<b>57</b>
<b>3.8</b>	<b>Zwięzły opis istotnych dokonań lub niepowodzeń w okresie 12 miesięcy zakończonych 31 grudnia 2023 roku.</b>	<b>57</b>
<b>3.9</b>	<b>Sezonowość i cykliczność</b>	<b>57</b>
<b>4.</b>	<b>Oświadczenie o stosowaniu ładu korporacyjnego</b>	<b>58</b>
<b>4.1</b>	<b>Kapitał zakładowy i akcjonariusze</b>	<b>61</b>
4.1.1	<i>Akcjonariusze</i>	61
4.1.2	<i>Uprawnienia kontrolne i osobiste akcjonariuszy</i>	61
4.1.3	<i>Ograniczenia praw z akcji</i>	61
<b>4.2</b>	<b>Walne Zgromadzenie</b>	<b>62</b>
<b>4.3</b>	<b>Zasady zmiany statutu</b>	<b>63</b>
<b>4.4</b>	<b>Zarząd</b>	<b>64</b>
4.4.1	<i>Kompetencje Zarządu</i>	64
4.4.2	<i>Sposób funkcjonowania Zarządu</i>	65
4.4.3	<i>Skład osobowy Zarządu</i>	66
<b>4.5</b>	<b>Rada Nadzorcza</b>	<b>68</b>
4.5.1	<i>Kompetencje Rady Nadzorczej</i>	68
4.5.2	<i>Sposób funkcjonowania Rady Nadzorczej</i>	69
4.5.3	<i>Skład osobowy Rady Nadzorczej</i>	70
4.5.4	<i>Komitet Audytu</i>	71
4.5.5	<i>Główne założenia polityki wyboru firmy audytorskiej</i>	72
<b>4.6</b>	<b>Wynagrodzenia i umowy o pracę członków Zarządu spółek oraz Rady Nadzorczej</b>	<b>73</b>
5.6.1	<i>Wartość wynagrodzeń, nagród i korzyści członków Zarządu spółek oraz Rady Nadzorczej</i>	73
5.6.2	<i>Umowy z członkami Zarządu w przypadku ich rezygnacji, zwolnienia</i>	74
<b>4.7</b>	<b>Akcje w posiadaniu członków Zarządu i Rady Nadzorczej</b>	<b>75</b>
<b>4.8</b>	<b>Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania przedsiębiorstwem Spółki i Grupy</b>	<b>75</b>
<b>4.9</b>	<b>System kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem</b>	<b>75</b>
<b>4.10</b>	<b>Podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych</b>	<b>77</b>



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

Niniejsze Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej MLP Group S.A. w okresie 12 miesięcy zakończonych 31 grudnia 2023 roku zostało sporządzone oraz zatwierdzone przez Zarząd Spółki w dniu 18 marca 2024 roku.

*Podpisano kwalifikowanym podpisem elektronicznym.*

*Pruszków, 18 marca 2024 roku*



## Wprowadzenie

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

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

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

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

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



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

### 1.1 Struktura Grupy

W skład Grupy Kapitałowej MLP Group S.A. na dzień 31 grudnia 2023 roku wchodzi następujące podmioty:

Lp.	Jednostka	Państwo rejestracji	Udział bezpośredni i pośredni jednostki dominującej w kapitale	Udział bezpośredni i pośredni jednostki dominującej w prawach głosu
1	MLP Pruszków I Sp. z o.o.	Polska	100%	100%
2	MLP Pruszków II Sp. z o.o.	Polska	100%	100%
3	MLP Pruszków III Sp. z o.o.	Polska	100%	100%
4	MLP Pruszków IV Sp. z o.o.	Polska	100%	100%
5	MLP Poznań Sp. z o.o.	Polska	100%	100%
6	MLP Lublin Sp. z o.o.	Polska	100%	100%
7	MLP Poznań II Sp. z o.o.	Polska	100%	100%
8	MLP Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SKA	Polska	100%	100%
9	Feniks 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 s p. z o.o.	Polska	100%	100%

Lp.	Jednostka	Państwo rejestracji	Udział bezpośredni i pośredni jednostki dominującej w kapitale	Udział bezpośredni i pośredni jednostki dominującej w prawach głosu
35	MLP Łódź II Sp. z o.o.	Polska	100%	100%
36	MLP Zgorzelec Sp. z o.o. <sup>1)</sup>	Polska	100%	100%
37	MLP Schwalmtal LP Sp. z o.o.	Polska	100%	100%
38	MLP Schwalmtal GP Sp. z o.o.	Polska	100%	100%
39	MLP Pruszków VI Sp. z o.o.	Polska	100%	100%
40	MLP Business Park Berlin I Sp. z o.o. & Co. KG	Niemcy	100%	100%
41	MLP Schwalmtal 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. <sup>2)</sup>	Polska	100%	100%
55	MLP Łódź III sp. z o.o. <sup>3)</sup>	Polska	100%	100%
56	Feniks PV Sp. z o.o. <sup>4)</sup>	Polska	100%	100%
57	MLP Bieruń West Sp. z o.o. <sup>5)</sup>	Polska	100%	100%

## Zmiany w Grupie

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

<sup>2)</sup> Na mocy aktu notarialnego z dnia 14 grudnia 2022 roku została założona spółka MLP Poznań West III Sp. z o.o. Udziały w nowoutworzonej spółce w całości objęła MLP Group S.A. (50 udziałów o łącznej wartości nominalnej 5.000 zł). Spółka została zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 4 stycznia 2023 roku.

<sup>3)</sup> 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.

<sup>4)</sup> 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.

<sup>5)</sup> 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 jest jedną z wiodących europejskich platform logistycznych, która oferuje swoim klientom pełen zakres usług, od wyszukiwania lokalizacji i nabywania gruntów po zarządzanie nieruchomościami. Unikalny model biznesowy oparty jest na strategii „Build & Hold”, co pozwala firmie utrzymywać bezpośrednio i długofalowe relacje z klientami. Skutkuje to wysokim poziomem zadowolenia najemców, a w konsekwencji umożliwia osiągnięcie doskonałych wskaźników obłożenia.

Grupa specjalizuje się w budowie i zarządzaniu nowoczesnymi centrami magazynowymi. Wszystkie obiekty charakteryzują się bardzo atrakcyjną lokalizacją, w pobliżu dużych aglomeracji miejskich i głównych węzłów drogowych. Grupa działa na rynku polskim, niemieckim, austriackim i rumuńskim.

MLP Group jest członkiem kluczowych inicjatyw branżowych, takich jak Europejskie Stowarzyszenie Nieruchomości Publicznych (European Public Real Estate Association -EPRA).

Portfel nieruchomości MLP Group obejmujący obiekty gotowe, w budowie lub posiadające pozwolenie na budowę, wynosi 1,4 mln mkw. łącznej powierzchni najmu. Wartość aktywów netto Grupy na koniec grudnia 2023 roku wyniosła 2,4 mld zł.

W 2023 roku Grupa nabyła grunty w Polsce o łącznej powierzchni ok. 42 ha. Spółki z Grupy posiadają również szereg umów rezerwacyjnych na zakup nowych gruntów pod planowane parki logistyczne w Polsce, Niemczech i Austrii o łącznej powierzchni ok. 200 ha.

Grupa prowadzi obecnie 23 parki logistyczne zlokalizowanych w 4 krajach europejskich. W tym w Polsce znajduje się 16 parków logistycznych w kluczowych lokalizacjach. W Niemczech Grupa aktualnie prowadzi 5 parków logistycznych oraz po jednym parku logistycznym w: Rumunii i Austrii.

Grupa realizuje 2 rodzaje formatów powierzchni magazynowej:

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

(2) obiekty typu City Logistics, realizowane pod nazwą MLP Business Park i oferujące małe moduły magazynowe o powierzchni w przedziale pomiędzy 700 mkw. a 2,5 tys. mkw. MLP Business Park są projektami z zakresu logistyki miejskiej bardzo zyskującymi na popularności dzięki wysokiemu standardowi wykończenia w połączeniu z doskonałą lokalizacją. Odpowiadają na potrzeby wynikające z ewolucji handlu detalicznego (e-commerce) i są zlokalizowane 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 Vienna, MLP Business Park Poznań, oraz MLP Business Park Łódź.

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

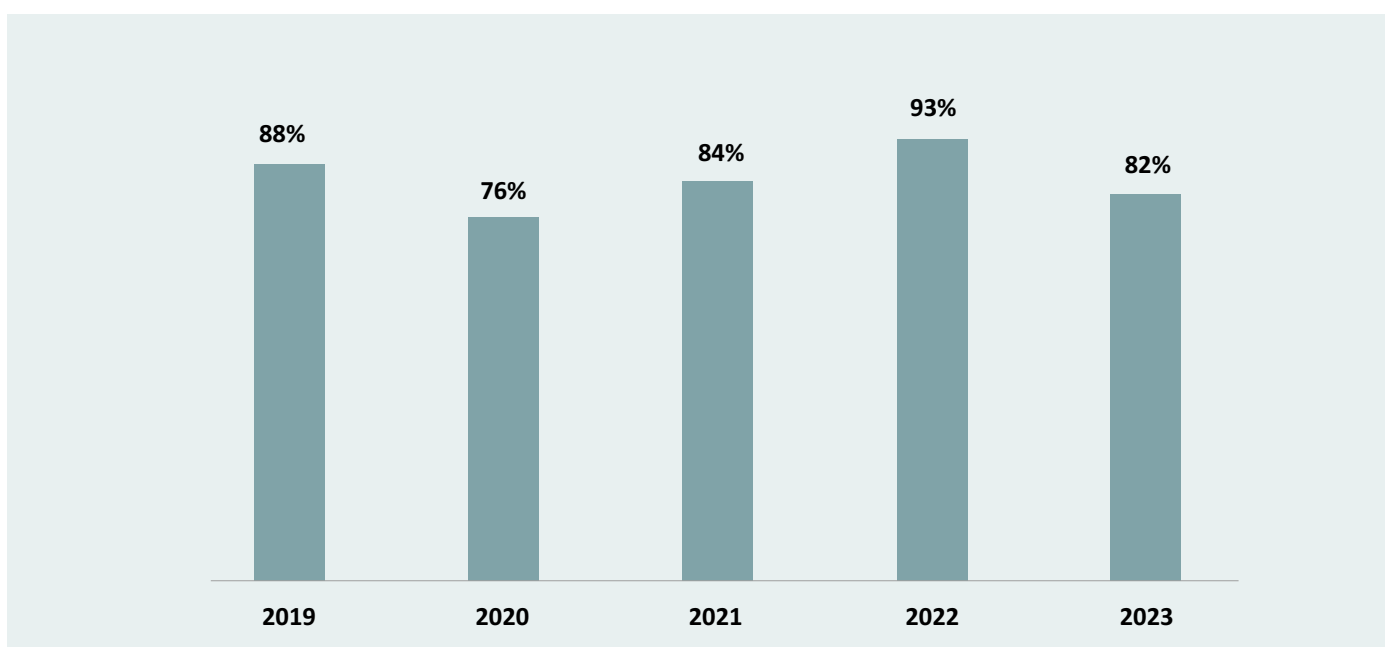


Cele strategiczne Grupy obejmują:

- Budowanie skali ekonomicznej na obecnych rynkach strategicznych – w Polsce, Niemczech, Austrii i Rumunii – poprzez realizację projektów z zakresu logistyki miejskiej i obiektów typu big-box.
- Utrzymywanie wskaźnika najmu na stabilnym poziomie, wynoszącym średnio ok. 95% obecnego portfela ogółem.
- Zwiększenie wolumenu zawieranych umów najmu do poziomu 250 tys. mkw. rocznie.
- Realizację budowy nowych obiektów w oparciu o umowy najmu pre-let jak i spekulacyjne, z docelowym wynajmem tych powierzchni do czasu zakończenia budowy. Na dzień 31 grudnia 2023 r. poziom objęcia umowami najmu powierzchni w trakcie budowy wynosił 42%.

Na przestrzeni ostatnich 5 lat Grupa wykazuje od 76% do 93% wynajmu powierzchni na moment zakończenia ich budowy.

#### Budowa na podstawie umów pre-let



Umowa pre-let = umowa najmu została podpisana przed rozpoczęciem budowy lub w trakcie budowy (przed oddaniem do użytkowania budynku)

- Pozyskanie nowych działek pod zabudowę na obecnych i nowych rynkach.
- Dalszą realizację projektów typu big-box, przede wszystkim w odpowiedzi na rozwój handlu elektronicznego oraz na potrzeby klientów z sektora przemysłu lekkiego w związku z rosnącym popytem, spowodowanym np. przenoszeniem produkcji z Azji do Europy.
- Koncentrację na projektach z zakresu logistyki miejskiej jako produkcie o wysokim potencjale wzrostu – odpowiadanie na potrzeby wynikające z ewolucji handlu detalicznego (e-commerce) poprzez oferowanie: mniejszych magazynów, o powierzchni poniżej 5 tys. mkw., zlokalizowanych w obrębie lub w pobliżu miast, z łatwym dostępem do siły roboczej i transportu publicznego.
- Wzrost czynszów w związku z przedłużaniem obowiązujących umów najmu-wykorzystanie potencjału wzrostu przychodów przy przedłużaniu umów.
- Tworzenie wartości poprzez ponowne zagospodarowanie terenów przemysłowych.
- Sprzedaż projektów BTS jako źródło dodatkowego kapitału własnego.

- Budowanie wysokiej jakości aktywów klasy A z mocnym akcentem położonym na zrównoważony rozwój: planowane jest uzyskanie dla 80% powierzchni certyfikatów BREEAM Excellent lub Very Good / DGNB Gold lub Platinum (dla rynku niemieckiego i austriackiego) oraz neutralności CO<sub>2</sub> do roku 2026.

**Krótko- i długoterminowa strategia MLP Group w coraz większym stopniu koncentruje się na zrównoważonym rozwoju. Strategia, oparta na względach środowiskowych i społecznych, jest zgodna z Agendą 2030 Celów Zrównoważonego Rozwoju ONZ.**

#### • Obszar Środowisko

Głównym celem MLP Group jest zmniejszenie wpływu firmy na środowisko i osiągnięcie neutralności klimatycznej. Obliczono ślad węglowy grupy dla zakresów I i II, emisja wynosi 38,5 tCO<sub>2</sub>e.

Dążymy do zapewnienia jak największej efektywności energetycznej naszych magazynów poprzez redukcję zużycia energii elektrycznej i ciepłej oraz stopniowy wzrost wykorzystania odnawialnych źródeł energii w obiektach MLP Group. W efekcie ograniczona zostanie emisja CO<sub>2</sub> i innych gazów cieplarnianych

W 2023 roku zapewnialiśmy naszym najemcom w Polsce 100% energii elektrycznej ze źródeł odnawialnych. We wszystkich parkach logistycznych zlokalizowanych w Polsce, począwszy od 2022 roku cała zakupiona energia elektryczna pochodziła z odnawialnych źródeł, która jest certyfikowana gwarancjami pochodzenia. Polityka zakupu zielonej energii będzie kontynuowana w kolejnych latach. Ponadto MLP Group prowadzi własny program wytwarzania energii (PV). W roku 2023 wytworzono 400 MWh, co pozwoliło na redukcję emisji około 325 t. CO<sub>2</sub>



- **Kontynuujemy nasze działania:**

- zapewnienie certyfikatów BREEAM lub DGNB dla nowych budynków;
- instalowanie inteligentnych systemów pomiarowych i monitorujących w naszych nowych i istniejących parkach w celu optymalizacji i kontroli zużycia energii przez budynek,
- stosowanie urządzeń instalacyjnych o najwyższych klasach efektywności energetycznej, w tym pomp ciepła i oświetlenia LED wewnątrz i na zewnątrz nowych budynków,
- stopniowe zastępowanie nieefektywnych urządzeń grzewczych i oświetleniowych w istniejących budynkach,
- stopniowe ulepszanie i izolowanie przegród zewnętrznych budynków,
- budowa stacji ładowania pojazdów elektrycznych w parkach logistycznych Grupy,
- zapewnienie infrastruktury rowerowej i opcji rowerów publicznych w parkach logistycznych Grupy,
- uwzględnianie emisji w całym cyklu życia budynku,
- włączanie zielonych klauzul najmu do umów z naszymi najemcami,
- zastąpienie istniejącej floty samochodowej samochodami hybrydowymi i elektrycznymi,
- zainstalowanie systemu monitorowania mediów w obiektach w celu optymalizacji zużycia mediów,
- efektywne zarządzanie energią.

- **Obszar Społeczeństwo**

Działania społeczne prowadzone przez MLP Group zgodnie ze Strategią ESG zostały podzielone na wewnętrzne i zewnętrzne.

W ramach działań wewnętrznych Spółka koncentruje się na rozwoju zawodowym, zdrowiu i bezpieczeństwie swoich pracowników. Chce nadal promować równość, różnorodność, integrację i otwarty dialog w relacjach z pracownikami.

Wszystkim pracownikom oferujemy prywatną opiekę medyczną, dofinansowane zajęcia sportowe oraz kursy języka angielskiego i niemieckiego, szkolenia i możliwości rozwoju zawodowego.

Ankiety dla najemców i prowadzimy dialog ze społecznościami lokalnymi.

- **Obszar Ład korporacyjny**

Jako spółka notowana na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie, MLP Group jest zobowiązana do przestrzegania i utrzymywania w pełnej zgodności z zasadami przedstawionymi w dokumencie "Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW".

Pracownicy są zobowiązani do przestrzegania kodeksu etycznego regulującego kwestie takie jak równość, prawa człowieka, cyberbezpieczeństwo, polityka prywatności, konflikt interesów, zapobiegania oszustwom i defraudacjom. Wdrożono również mechanizm zgłaszania nieprawidłowości.

Jesteśmy członkami Izby Energetyki Przemysłowej i Odbiorców Energii, cele realizujemy poprzez: prace na rzecz obniżania kosztów związanych z pozyskiwaniem i wykorzystywaniem energii; usuwanie barier administracyjnych i nadmiernych obciążeń fiskalnych; udział w konsultacjach publicznych projektów istotnie wpływających na środowisko biznesowe w Polsce; edukację w obszarze energetyki przemysłowej i przemysłów energochłonnych.

### 1. 3 Informacje o portfelu nieruchomości Grupy Kapitałowej

Grupa klasyfikuje swój portfel nieruchomości w ramach poniższych głównych kategorii:

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

Struktura portfela nieruchomości w podziale na kategorie w poszczególnych segmentach Grupy według stanu na dzień 31 grudnia 2023 roku:

Portfel nieruchomości według segmentów	Całkowita powierzchnia gruntów (m <sup>2</sup> )	Potencjał zabudowy dla całkowitej powierzchni gruntu (m <sup>2</sup> )	Istniejąca powierzchnia najmu (m <sup>2</sup> )*	Powierzchnia w trakcie budowy i w przygotowaniu (m <sup>2</sup> )	Planowane budynki (m <sup>2</sup> )
<b>POLSKA</b>	3 567 003	1 525 979	976 868	182 652	366 459
<b>NIEMCY</b>	412 888	185 777	79 493	55 304	50 980
<b>AUSTRIA</b>	98 249	54 520	-	54 520	-
<b>RUMUNIA</b>	188 045	99 000	22 677	16 153	60 170
<b>RAZEM</b>	<b>4 266 185</b>	<b>1 865 276</b>	<b>1 079 038</b>	<b>308 629</b>	<b>477 609</b>

Na dzień 31 grudnia 2023 roku Spółka posiada umowy rezerwacyjne na zakup ok. 200 ha gruntów co pozwoli wybudować ok. 1 mln mkw powierzchni.

Podsumowanie powierzchni najmu będącej w posiadaniu Grupy na dzień 31 grudnia 2023 roku (m<sup>2</sup>):

	Wybudowana powierzchnia (m <sup>2</sup> )*	Powierzchnia wybudowana i wynajęta (m <sup>2</sup> )	Powierzchnia wybudowana, lecz nie wynajęta (m <sup>2</sup> )	Powierzchnia w trakcie budowy i w przygotowaniu (m <sup>2</sup> )	Powierzchnia w trakcie budowy i objęta umowami najmu (m <sup>2</sup> )	Powierzchnia istniejąca, w trakcie budowy oraz w przygotowaniu
<b>POLSKA</b>	976 868	925 430	51 438	182 652	85 365	1 159 520
<b>NIEMCY</b>	79 493	77 347	2 146	55 304	-	134 797
<b>AUSTRIA</b>	-	-	-	54 520	3 289	54 520
<b>RUMUNIA</b>	22 677	22 677	-	16 153	5 763	38 830
<b>RAZEM</b>	<b>1 079 038</b>	<b>1 025 454</b>	<b>53 584</b>	<b>308 629</b>	<b>94 417</b>	<b>1 387 667</b>

\*Istniejąca powierzchnia najmu nie zawiera powierzchni budynków przeznaczonych do wyburzenia w celu wybudowania nowych budynków magazynowych.

Na dzień publikacji niniejszego sprawozdania Grupa podpisała umowy najmu na ok. 20 tys. mkw powierzchni będącej na 31 grudnia 2023 roku w budowie oraz prowadzi zaawansowane negocjacje z klientami na kolejne ok. 63 tys. mkw. Planowany termin zamknięcia negocjacji to 1 HY 2024.

### Rodzaje oferowanej powierzchni najmu:

Grupa oferuje swoim najemcom dwa typy powierzchni:

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

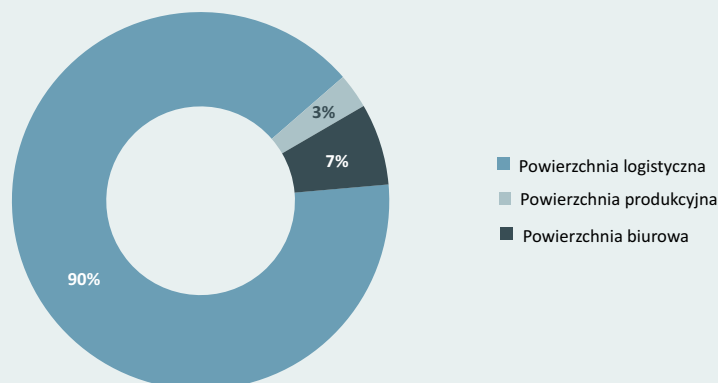
Dodatkowo Grupa udostępnia swoim najemcom powierzchnię biurową, związaną z prowadzoną działalnością. Ostateczny podział powierzchni wynajmowanej jest uzależniony od wymagań najemców.

Powyższe powierzchnie udostępniane są w dwóch formatach:

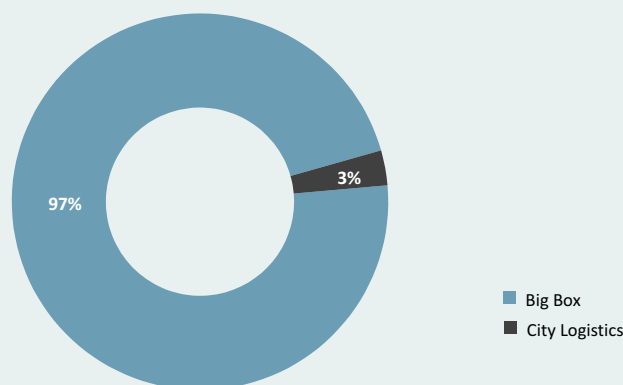
- obiekty typu City Logistics,
- magazyny big-box.

Wybudowana powierzchnia w parkach Grupy na dzień 31 grudnia 2023 roku kształtowała się następująco:

### Podział powierzchni wybudowanej w grupie według jej rodzaju na dzień 31 grudnia 2023

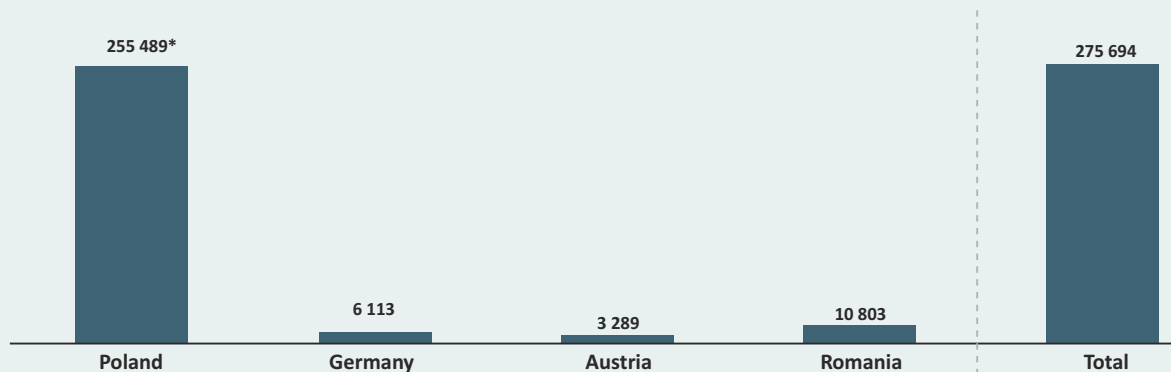


### Podział powierzchni wybudowanej w grupie według jej formatów na dzień 31 grudnia 2023



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

### Nowe umowy najmu w 2023 roku [w m<sup>2</sup>]



\*w tym wiążące listy intencyjne na 13 340 mkw

Wartość portfela nieruchomości inwestycyjnych wykazywana w Skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym na dzień 31 grudnia 2023 roku zawiera: (i) wartość rynkową nieruchomości inwestycyjnych w wysokości 4 482 842 tys. zł, (ii) prawo wieczystego użytkowania gruntów (PWUG) w wysokości 58 384 tys. zł, (iii) wartość mieszkań w Spółce Feniks Obrót Sp. z o.o. w kwocie 281 tys. zł.

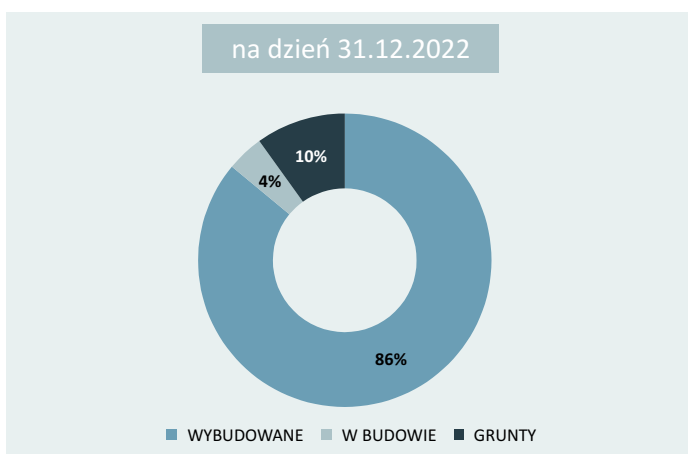
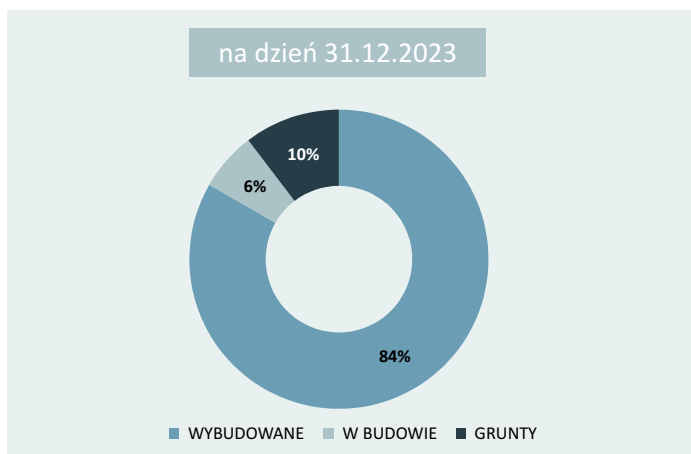
Wartość godziwa portfela nieruchomości\* Grupy według segmentów i rodzajów wycenianej powierzchni na dzień 31 grudnia 2023 roku:

Segment	Waluta	Wartość godziwa istniejących nieruchomości	Wartość godziwa nieruchomości w budowie	Wartość godziwa planowanych nieruchomości	Wartość godziwa rezerwy gruntu	Łączna wartość godziwa
Polska	w tys. EUR	736 920	57 110	21 155	29 474	844 659
	w tys. zł	3 204 126	248 314	91 982	128 153	3 672 575
Niemcy	w tys. EUR	109 300	-	-	28 040	137 340
	w tys. zł	475 236	-	-	121 918	597 154
Austria	w tys. EUR	-	-	-	23 300	23 300
	w tys. zł	-	-	-	101 308	101 308
Rumunia	w tys. EUR	12 477	8 292	-	4 945	25 714
	w tys. zł	54 250	36 054	-	21 501	111 805
<b>Razem</b>	<b>w tys. EUR</b>	<b>858 697</b>	<b>65 402</b>	<b>21 155</b>	<b>85 759</b>	<b>1 031 013</b>
<b>Razem</b>	<b>w tys. zł</b>	<b>3 733 612</b>	<b>284 368</b>	<b>91 982</b>	<b>372 880</b>	<b>4 482 842</b>

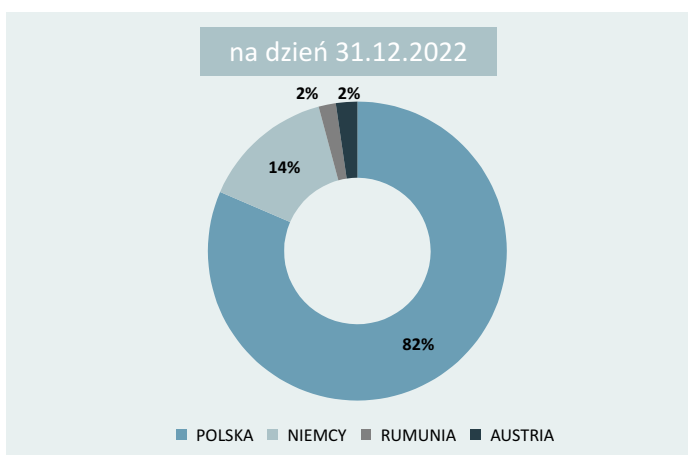
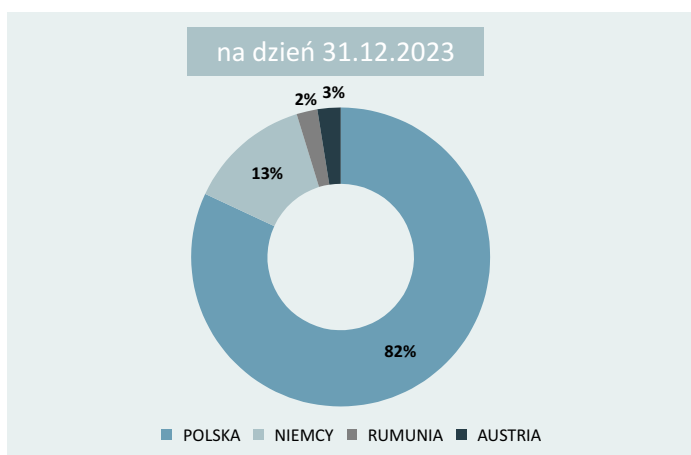
\* wartość nieruchomości nie uwzględnia PWUG i nieruchomości mieszkaniowych

## Wartość godziwa nieruchomości Grupy

### a) według rodzaju



### b) według kraju



## Wartość godziwa TOP 3 nieruchomości inwestycyjnych w portfelu MLP

	Wartość godziwa w tys. EUR	Wartość godziwa w tys. zł
MLP Poznań West II	123 650	537 630
MLP Pruszków I	94 320	410 103
MLP Unna	76 400	332 187
<b>Razem wartość TOP 3 nieruchomości Inwestycyjnych w portfelu MLP</b>	<b>294 370</b>	<b>1 279 920</b>

## 1. 4 Informacje o rynku zbytu, klientach oraz dostawcach

Grupa specjalizuje się w budowie i zarządzaniu nowoczesnymi centrami magazynowymi. Wszystkie obiekty charakteryzują się bardzo atrakcyjną lokalizacją, w pobliżu dużych aglomeracji miejskich i głównych węzłów drogowych. Grupa działa na rynku polskim, niemieckim, austriackim i rumuńskim.

Grupa prowadzi obecnie 23 parki logistyczne zlokalizowanych w 4 krajach europejskich. W tym w Polsce znajduje się 16 parków logistycznych w kluczowych lokalizacjach. W Niemczech Grupa aktualnie prowadzi 5 parków logistycznych oraz po jednym parku logistycznym w: Rumunii i Austrii.

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

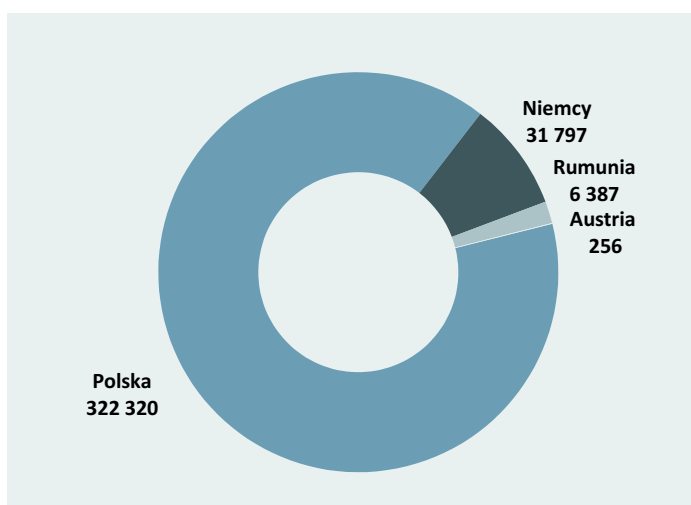
### 1. 4.1 Struktura sprzedaży Grupy

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

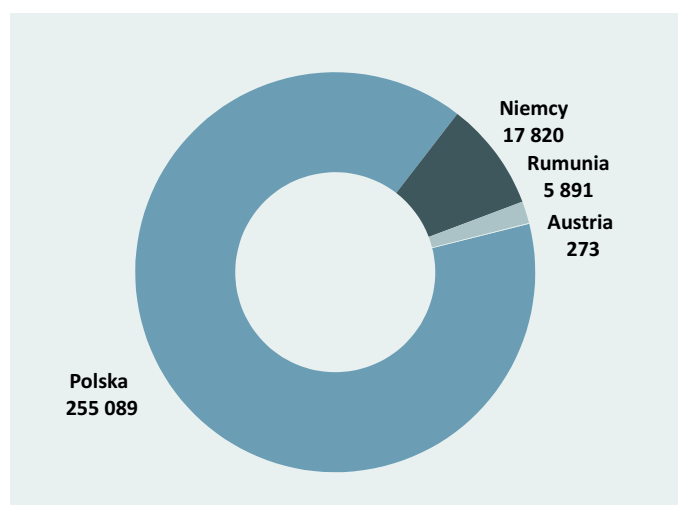
#### Przychody ze sprzedaży

za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia	2023	2022	zmiana (%)
<b>Sprzedaż na rzecz klientów zewnętrznych:</b>			
Czynsz z najmu z nieruchomości inwestycyjnych	200 874	152 886	31,4%
Przychody z tytułu refakturowania kosztów operacyjnych	67 687	51 890	30,4%
Przychody z refakturowania mediów	88 598	71 338	24,2%
Pozostałe przychody	3 601	2 959	21,7%
<b>Przychody z tyt. umów najmu</b>	<b>360 760</b>	<b>279 073</b>	<b>29,3%</b>

#### Przychody z tytułu umów najmu w 2023 roku



#### Przychody z tytułu umów najmu w 2022 roku





W 2023 roku Grupa odnotowała przychody z tyt. umów najmu na łączną kwotę 360 760 tys. PLN, co stanowiło wzrost o 29% w stosunku do tego samego okresu 2022 roku. Przychody z czynszów stanowiły główną pozycję przychodów i wzrosły o 31% w stosunku do 2022 roku.

Wzrost przychodów z czynszów był w 55% generowany przez istniejące już budynki wydane w najem a w 45% przez nowo wybudowane budynki w 2023 roku i wydane w najem nowym najemcom.

Wskaźnik Like-for-Like wyniósł 7,7% i odnotował spadek o 3,1 p.p. w stosunku do 2022 roku. Spadek ten wynikał głównie ze spadku kursu EUR/PLN, po którym rozpoznawane są przychody w sprawozdaniu finansowym.

Polska stanowiła główny segment działalności Grupy i wygenerowała 89% przychodów z tyt. umów najmu. Udział ten spadł w stosunku do 2022 roku o 2 p.p. w wyniku rozwoju działalności Grupy w Niemczech.

Z kolei na rynku rumuńskim przychody z tyt. umów najmu wyniosły 6,4 mln PLN i kształtowały się na podobnym poziomie jak w roku poprzednim.

Na dzień 31 grudnia 2023 roku 10 największych najemców Grupy zajmowało razem ok. 39% łącznej wynajętej powierzchni najmu we wszystkich parkach należących do Grupy (na dzień 31 grudnia 2022 roku było to 37%).

#### **1. 4.2 Kluczowi kontrahenci**

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

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

W przypadku usług budowlanych, generalni wykonawcy wybierani są w procesie organizowanych wewnętrznie procedur przetargowych. W 2023 roku Grupa współpracowała z firmami budowlanymi: PEKABEX BET SPÓŁKA AKCYJNA, Wielkopolskie Przedsiębiorstwo Inżynierii Przemysłowej Spółka Komandytowa, Eastwave Building Company Sp. z o.o. w ramach systemu generalnego wykonawstwa, z którymi obroty w 2023 roku przekroczyły 10% przychodów Grupy.

W przypadku zakupu pozostałych usług szeroka baza dostawców powoduje, że Grupa nie jest uzależniona od jednego dostawcy. W 2023 roku obroty z żadnym z pozostałych dostawców nie przekroczyły 10% przychodów Grupy.

## 2. Działalność Grupy Kapitałowej MLP Group S.A.

### 2.1 Działalność Grupy Kapitałowej MLP Group S.A. w 2023 roku

W 2023 roku Grupa kontynuowała swoją działalność polegającą na budowie i wynajmie nieruchomości magazynowo-produkcyjnych oraz parków biznesowych. Budowy prowadzone były głównie w systemie generalnego wykonawstwa, zlecanego wyspecjalizowanym zewnętrznym podmiotom.

W omawianym okresie Grupa prowadziła równoległe kilkanaście projektów deweloperskich. Na koniec grudnia 2023 roku w portfelu Grupy znajdowało się ponad 1 079 tys mkw powierzchni wybudowanej oraz 309 tys. mkw powierzchni w trakcie budowy i przygotowaniu. Zarząd Spółki na bieżąco dokonywał przeglądu i oceny:

- bieżących projektów w okresie ich realizacji od strony postępu prac budowlanych,
- osiąganych 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 Grupa prowadziła realizację projektów inwestycyjnych o łącznej powierzchni 288 tys. mkw. oraz na dzień 31 grudnia 2023 roku posiadała w przygotowaniu ok. 126 tys. mkw. co łącznie daje 414 tys. mkw.

Spośród łącznej powierzchni 414 tys. mkw. projektów, które były realizowane i w przygotowaniu w 2023 roku, 66 tys. mkw. 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 mkw. oraz MLP Poznań West II - 1 tys.mkw.). Z kolei w 2023 roku Grupa rozpoczęła realizację projektów o łącznej powierzchni 198 tys. mkw., spośród których 16 tys. mkw. zakończyło się w 2023 roku.

#### 2.1.2 Projekty inwestycyjne obecnie realizowane i w przygotowaniu

Spośród 288 tys. mkw. projektów realizowanych w 2023 roku, zakończonych zostało łącznie 106 tys. mkw. Wszystkie te projekty 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 trakcie budowy pozostawało 182 tys. mkw.

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

Ponadto pipeline projektów Grupy objęty pozwoleniami 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 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 Grupy**

#### **Znaczący dostawcy, z którymi w 2023 roku zawarto umowy o łącznej wartości przekraczającej 10% wartości kapitałów własnych MLP GROUP S.A.**

W grudniu 2023 spółka zależna MLP Zgorzelec Sp. z o.o. zawarła umowę z Bremer spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Krakowie, na mocy której wybudowany zostanie budynek magazynowo-biurowy, objęty częściowo umową najmu, w parku logistycznym MLP Zgorzelec o powierzchni ok. 50 tys. mkw.

### **2. 1.4 Umowy zawarte pomiędzy akcjonariuszami**

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

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

### **2. 1.5 Umowy współpracy lub kooperacji**

Grupa MLP Group S.A. nie zawarła w 2023 roku żadnych znaczących umów dotyczących współpracy lub kooperacji z innymi podmiotami.

### **2. 1.6 Transakcje z podmiotami powiązanymi**

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

Opis transakcji z podmiotami powiązanymi przedstawiony został w nocy 29 Skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2023 roku.

### **2. 1.7 Spory sądowe**

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

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

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

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

Spółki MLP Pruszków I Sp. z o.o., MLP Pruszków II Sp. z o.o., MLP Pruszków III Sp. z o.o. otrzymały w latach 2012-2014 decyzje o zmianie opłaty za wieczyste użytkowanie. Według tych decyzji łączna potencjalna kwota do zapłaty obliczona na dzień 31 grudnia 2023 roku to 34 442 tys. zł. Zarząd ww. spółek nie akceptuje wysokości naliczonych opłat, w związku z tym sprawa została skierowana do sądu. Starostwo nie uwzględniło nakładów poniesionych przez spółki.

Grupa w latach poprzednich oraz roku bieżącym utworzyła rezerwę na część potencjalnych roszczeń Starosty Pruszkowskiego z tytułu zmiany opłaty za wieczyste użytkowanie w łącznej kwocie 10 450 tys. zł.

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

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

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

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

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

#### **Ryzyko kredytowe**

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

Celem zarządzania ryzykiem jest utrzymywanie stabilnego i zrównoważonego pod względem jakości i wartości portfela wierzytelności z tytułu udzielonych pożyczek oraz innych inwestycji w dłużne instrumenty finansowe dzięki polityce ustalania limitów kredytowych dla stron umowy.

#### **Ryzyko płynności**

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

#### **Ryzyko rynkowe**

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

## Ryzyko walutowe

Ryzyko walutowe związane jest ze sprzedażą, zakupami, kredytami i pożyczkami, które denominowane są w walutach innych (głównie Euro) niż waluta funkcjonalna spółek wchodzących w skład Grupy. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy sporządzane są w walucie PLN, która jest walutą funkcjonalną Grupy. W celu dokonania szacunkowych wyliczeń, co do poziomu kapitału niezbędnego dla realizacji jej celów strategicznych, Grupa wykorzystuje euro jako walutę odniesienia. Większość inwestycji realizowanych i planowanych przez Grupę w ramach jej strategii biznesowej jest wyrażana w euro. We wszystkich krajach działalności Grupy pozyskiwane finansowanie dłużne jest wyrażone w euro, umowy z generalnymi wykonawcami również zawierane są w euro lub są denominowane do euro, ponadto Grupa uzyskuje przychody z czynszów w euro lub czynsze są denominowane do euro. Stąd Grupa w celu zabezpieczenia ryzyka walutowego (ang. currency hedging) stosuje hedging naturalny. Takie powiązanie finansowania ze źródłami przychodów ogranicza ryzyko kursowe do minimum lub je całkowicie eliminuje. Jedynie pewna część kosztów Grupy, takich jak niektóre pozycje kosztów budowlanych, koszty usług obcych, materiałów, mediów i wynagrodzeń dla pracowników, ponoszona jest w walutach rynków geograficznych, na których działa Grupa, tj. polski złoty, rumuński lej czy euro. Dla celów sprawozdawczych, Grupa przelicza pozycje w euro na walutę funkcjonalną. Biorąc pod uwagę wahania kursów walut na parze PLN/EUR, wszelka istotna aprecjacja waluty funkcjonalnej Grupy może znacznie obniżyć przychody Grupy na skutek przeliczenia czynszów wyrażonych w euro na PLN.

## Ryzyko stopy procentowej

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

Obligacje korporacyjne wyemitowane na polskim rynku kapitałowym są oprocentowane według zmiennej stopy procentowej.

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

Celem zabezpieczenia są przepływy pieniężne z tytułu odsetek podlegających ryzyku stopy procentowej. Dla realizacji tego celu Spółki z Grupy w możliwych przypadkach zawierają umowy kredytu o stałej stopie procentowej.

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

#### **Ryzyko związane z zależnością Grupy od sytuacji makroekonomicznej**

Rozwój rynku nieruchomości komercyjnych, na którym działa Grupa, jest uzależniony zarówno od zmian zachodzących w sektorze budowlanym i nieruchomościowym, tendencji występujących w sektorach: produkcji, handlu, przemysłu, usług, transportu, jak i od rozwoju całej gospodarki, na który ma wpływ wiele czynników makroekonomicznych, takich jak: militarna agresja Rosji na Ukrainie oraz związane z tym sankcje nałożone na Rosję i Białoruś (jak również retorsje tych państw), dynamika wzrostu gospodarczego, poziom inflacji, wysokość stóp procentowych, sytuacja na rynku pracy oraz wartość bezpośrednich inwestycji zagranicznych. Działalność Grupy pośrednio uzależniona jest od zmian światowej koniunktury gospodarczej. Na działalność Grupy mają wpływ w szczególności: militarna agresja Rosji na Ukrainie oraz związane z tym sankcje nałożone na Rosję i Białoruś (jak również retorsje tych państw), dynamika PKB, wysokość stopy inflacji, wysokość stóp procentowych oraz oczekiwania dotyczące zmian tych stóp, które wpływają na zachowania konsumentów oraz przedsiębiorców, kursy walut, wysokość stopy bezrobocia, wysokość średniego wynagrodzenia oraz mediany wynagrodzeń i dochodów, polityka fiskalna i monetarna Unii Europejskiej, w tym państw, w których spółki z Grupy prowadzą działalność. Na tempo wzrostu gospodarki krajowej, a tym samym także na działalność i wyniki Grupy wpływ może mieć dekonunktura i spowolnienie gospodarki światowej. Negatywne zmiany sytuacji makroekonomicznej oraz polityki gospodarczej i monetarnej Polski, Rumunii, Europejskiego Banku Centralnego oraz innych krajów mogą w sposób istotny negatywnie wpłynąć na wyniki finansowe Grupy i zdolność realizacji jej planów.

#### **Ryzyko związane z czynnikami charakterystycznymi dla sektora nieruchomości**

Grupa ponosi również ryzyko związane z czynnikami charakterystycznymi dla sektora nieruchomości związane z nabywaniem, posiadaniem i zarządzaniem nieruchomościami.

Na przychody oraz wartość nieruchomości wpływ mogą mieć liczne czynniki, takie jak: zmiany w przepisach prawa oraz regulacjach administracyjnych, w tym dotyczących uzyskiwania pozwoleń bądź zezwoleń, określania przeznaczenia gruntu, podatków; cykliczne zmiany na rynkach nieruchomości, na których Grupa prowadzi działalność; zdolność do pozyskiwania odpowiednich usług w zakresie budowy, zarządzania, konserwacji oraz usług związanych z zabezpieczeniem mienia. Grupa podejmuje działania mające na celu ochronę jej działalności przed negatywnym wpływem wymienionych czynników.

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

Spadek koniunktury na rynku nieruchomości może negatywnie wpłynąć na wyniki Grupy pod względem dochodów osiąganych z wynajmu powierzchni magazynowej. W przypadku niewywiązania się przez najemców z ich zobowiązań lub braku najemców, Grupa nie będzie w stanie uzyskiwać przychodów z wynajmu, a jednocześnie ponosić będzie koszty związane z daną nieruchomością (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. Spadek poziomu cen rynkowych może powodować ustalenie innych poziomów czynszu niż planowane i prowadzić do strat w ramach danego projektu lub potrzeby znalezienia alternatywnego wykorzystania gruntów zakupionych pod inwestycje. Wystąpienie tych zdarzeń może mieć istotny, negatywny wpływ na działalność Grupy, jej sytuację finansową oraz wyniki.

## Ryzyko ubezpieczeniowe

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

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

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

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

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

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

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

### **Ryzyko dotyczące generalnych wykonawców**

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

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

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



### **Ryzyko związane z uzyskiwaniem decyzji administracyjnych**

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

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

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

### **Ryzyko związane z pozyskiwaniem gruntów**

Skuteczność i skala działalności operacyjnej Grupy są uzależnione m.in. od podaży odpowiednich nieruchomości do zabudowy, poziomu cen tych nieruchomości, a także ich sytuacji prawnej. Realizacja przyjętej strategii oraz osiąganie 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 114,33 ha. Natomiast spadek wartości gruntów może się przełożyć na spadek wyceny nieruchomości inwestycyjnych, a także na konkurencyjność i rentowność niektórych inwestycji Grupy realizowanych na gruntach z posiadanego przez Grupę banku ziemi.

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

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

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

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. Stanowi to przyczynę zmian także dla branży logistycznej. Wojna na terytorium Ukrainy pośrednio wpływa na dynamika PKB m.in. w Polsce, wysokość stopy inflacji, wysokość stóp procentowych oraz oczekiwania dotyczące zmian tych stóp, które wpływają na zachowania konsumentów oraz przedsiębiorców, kursy walut, wysokość stopy bezrobocia, wysokość średniego wynagrodzenia oraz mediany wynagrodzeń i dochodów, polityka fiskalna i monetarna Unii Europejskiej, w tym państw, w których spółki z Grupy prowadzą działalność.

Retrospektywnie, ocena wpływu działań wojennych w Ukrainie na działalność Grupy nie wskazuje na to, że miały lub mają one istotny, negatywny charakter. Jednak ewentualny, niekorzystny dla Ukrainy rozwój sytuacji militarnej może prowadzić do zmiany szlaków logistycznych oraz negatywnie wpłynąć na sentyment inwestycyjny klientów głównie wobec Polski i Rumunii, gdzie Grupa prowadzi swoją działalność.

### **Ryzyko działania w wielu jurysdykcjach**

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

### **Ryzyko zależności od kadry zarządzającej lub kluczowych pracowników**

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

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

Jedną z istotnych części działalności Grupy jest aktywne zarządzanie majątkiem, co obejmuje zarządzanie współczynnikiem 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, a w konsekwencji na zdolność Emitenta do wykonywania zobowiązań z Obligacji.

### **Ryzyko zmian w prawie podatkowym oraz niekorzystnej interpretacji przepisów prawa podatkowego**

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

### **Ryzyko związane z utratą kluczowych najemców**

Pozyskanie dobrych najemców, a szczególnie najemców kluczowych (ang. anchor tenants), dla parków logistycznych Grupy jest niezwykle istotne dla zapewnienia sukcesu komercyjnego Grupy. Kluczowi najemcy odgrywają ważną rolę w generowaniu dalszego rozwoju parku logistycznego. Grupa może napotkać trudności w zakresie pozyskiwania najemców w okresach pogorszenia koniunktury lub w przypadku 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 i zdolności Emitenta do spełnienia świadczeń wynikających z Obligacji.

### **Ryzyko związane z działalnością prowadzoną na terenie parków logistycznych przez najemców**

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

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

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

## **2. 2.2 Perspektywy rozwoju działalności gospodarczej**

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

Według wstępnych szacunków Głównego Urzędu Statystycznego (GUS), w 2023 r. Produkt Krajowy Brutto Polski (PKB) wzrósł o 0,2% w ujęciu r./r. wobec 5,3% wzrostu w poprzednim roku. Inflacja średnioroczna w 2023 r. wyniosła natomiast 11,4%. Dla porównania w 2022 r. średnioroczna inflacja wyniosła 14,4%.

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 stosuje "naturalny hedge" tzn. czynsze są wyrażone w EUR lub denominowane w EUR, kontrakty z generalnym wykonawcą jak i zobowiązania finansowe również są zawierane w EUR. Ponadto portfel nieruchomości również wyceniany jest w EUR. W przypadku ryzyka stóp procentowych Grupa stosuje transakcję IRS lub stałą stopę procentową na okres 5 lat w celu zabezpieczenia przepływów pieniężnych z tytułu obsługi zobowiązań kredytowych. Zabezpieczone jest 80% wartości zobowiązań z tytułu kredytów.

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, rezygnują z działalności na rynku rosyjskim. Taka sytuacja wpłynie na zwiększenie zapotrzebowania na powierzchnie magazynowe i logistyczne w Polsce oraz na pozostałych rynkach obsługiwanych przez MLP Group.

## Rynek magazynowy w 2023 roku

### • Polska

Wysoka aktywność na rynku najmu obserwowana w Polsce w drugiej połowie roku, pozwoliła na przebicie wyników z silnego 2020 r. Całkowity popyt brutto osiągnął w 2023 r. 5,1 miliona mkw. i nieznacznie przekroczył również pięcioletnią średnią.

Pomimo tendencji wzrostowej obserwowanej w Polsce przez cały 2023 r., wskaźnik pustostanów pozostał poniżej 8% (7,7%). Zmniejszona spekulacyjna aktywność budowlana i rosnący popyt dodatkowo umacniają ostrożny optymizm, co do wskaźnika powierzchni niewynajętej w Polsce w najbliższych kwartałach.

Wyniki obserwowane w 2023 r. potwierdzały schładzanie, choć powolne, rynku budowlanego w Polsce. Wielkość nowej podaży w ubiegłym roku osiągnęła 3,95 miliona mkw. i była zaledwie 13% poniżej rekordowego 2022 r. Na koniec grudnia 2023 r. całkowite zasoby powierzchni magazynowej w Polsce przekroczyły 32,87 miliona mkw., z czego 76% skoncentrowane było w pięciu wiodących regionach. W grudniu 2023 r. wielkość zasobów w budowie wciąż utrzymywała się blisko progu 3 milionów mkw. (2,78 miliona mkw.).

Podczas gdy średni roczny wzrost stawek wynajmu w Polsce przekroczył w 2022 roku 20%, rok 2023, ze średnim wzrostem na poziomie 5%, charakteryzował się dużo bardziej stabilnymi warunkami. W grudniu 2023 r. czynsze na rynkach Wielkiej Piątki osiągały 3,5 – 5,5 euro/mkw./miesiąc w przypadku podmiejskich parków logistycznych. Lokalizacje miejskie utrzymały stosunkowo stabilne wartości, przy maksymalnych stawkach osiągających wartości 8,5 euro/ mkw./ miesiąc.

*Źródło: Rynek magazynowy w Polsce, I - IV kwartał 2023 r., JLL*

### • Niemcy

Na niemieckim rynku nieruchomości przemysłowych i logistycznych, w 2023 r. popyt wyniósł 5,35 mln mkw., co oznacza spadek o około 35% w porównaniu z bardzo dobrym wynikiem sprzed roku (8,21 mln mkw.). Porównanie z wieloletnią średnią z ostatnich dziesięciu lat również pokazuje wynik, który spadł o około 20%.

W 2023 r. czynsze za najlepsze nieruchomości logistyczne wzrosły gwałtownie o 13% na 5 największych rynkach, co oznacza znaczny realny wzrost pomimo wysokiej inflacji.

Chociaż perspektywy na pierwsze sześć miesięcy 2024 r. pozostają skromne, dynamika prawdopodobnie przyspieszy od połowy roku, a zwłaszcza w kolejnym roku, a wraz z nią także popyt na obiekty przemysłowe i logistyczne. Co więcej, wysiłki mające na celu outsourcing i restrukturyzację łańcuchów dostaw trwające od czasu pandemii, w tym strategię nearshoringu, zostały zintensyfikowane w obliczu ukrytego konfliktu na Tajwanie i ataków rebeliantów Huti na statki przepływające przez Morze Czerwone. Spowoduje to wzrost zapotrzebowania na przestrzeń logistyczną.

*Źródło: Germany Real Estate Market Outlook 2024, CBRE Research*



- **Rumunia**

W 2023 r. nowoczesne zasoby powierzchni przemysłowych i logistycznych na rynku rumuńskim osiągnęły poziom 7,2 mln mkw. po oddaniu w ciągu roku do użytku 492 000 mkw. Wszystkie pięć głównych regionów rozwoju przemysłowego kraju skorzystało z nowych powierzchni, ale region Bukaresztu przyciągnął największą część, prawie połowę rocznej podaży.

Oczekuje się, że w 2024 r. zasoby nowoczesnej powierzchni magazynowej w tym kraju powiększą się o dodatkowe 476 000 mkw. powierzchni najmu, gdyż tyle znajdowało się w budowie pod koniec 2023 r.

Ogólny wskaźnik pustostanów w nowoczesnej powierzchni magazynowej utrzymał się na poziomie 5,0%, a na koniec IV kwartału wyniósł 4,9%.

Na koniec IV kwartału czynsz wywoławczy osiągnął poziom 4,5 euro/mkw./miesiąc, za standardowy obiekt o powierzchni 5 000 mkw. Zmiany czynszów są związane głównie z ewolucją kosztów budowy i finansowania oraz kontekstem makroekonomicznym, w tym inflacją i wahaniami cen.

*Źródło: Market Outlook 2024 Romania Real Estate, CBRE Research*

- **Austria**

Austriacki rynek nieruchomości logistycznych radzi sobie bardzo dobrze. Ubiegły rok był rekordowy dla wiedeńskiego rynku logistycznego. Łączny obrót powierzchnią wyniósł około 270 000 mkw. co odpowiada wzrostowi o 41%. w porównaniu z rokiem poprzednim, Kontrastuje to sytuacją w innych krajach europejskich, które odnotowały spadki.

Pod koniec roku wskaźnik pustostanów wyniósł 0,8% w nieruchomościach klasy A i B i oczekuje się, że liczba ta wzrośnie. Niemniej jednak wskaźnik ten jest nadal na dość niskim poziomie, pozostawiając niewiele miejsca na alternatywne wybory.

Czynsz na najlepsze powierzchnie nieruchomości Big Box poza obszarem miejskim wynosi około 6,95 euro/mkw./miesiąc, co odpowiada wzrostowi o 7% rok do roku. W tym roku widoczny jest potencjał do dalszego wzrostu czynszów, choć w znacznie mniejszym stopniu niż w roku poprzednim.

*Źródło: Austria Real Estate Market Outlook 2024, CBRE Research*



### 3. Sytuacja finansowa Grupy Kapitałowej, zarządzanie zasobami finansowymi

#### 3.1 Omówienie podstawowych wielkości ekonomiczno-finansowych, ujawnionych w Skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy w 2023 roku

##### 3.1.1 Wybrane dane finansowe ze Skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej

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

	31 grudnia na dzień 2023	Udział w %	31 grudnia 2022	Udział w %	Zmiana %
<b>AKTYWA</b>	<b>5 089 628</b>	<b>100%</b>	<b>4 990 138</b>	<b>100%</b>	<b>2%</b>
<b>Aktywa trwałe</b>	<b>4 667 657</b>	<b>92%</b>	<b>4 575 262</b>	<b>92%</b>	<b>2%</b>
W tym:					
Nieruchomości inwestycyjne	4 541 505	89%	4 432 975	89%	2%
Pozostałe inwestycje długoterminowe	87 481	2%	127 873	3%	-32%
<b>Aktywa obrotowe</b>	<b>421 971</b>	<b>8%</b>	<b>414 876</b>	<b>8%</b>	<b>2%</b>
W tym:					
Inwestycje krótkoterminowe	1 722	0%	-	0%	-
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	64 315	1%	91 810	2%	-30%
Inne inwestycje krótkoterminowe	8 610	0%	7 058	0%	22%
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	344 247	6%	315 200	6%	9%

	31 grudnia na dzień 2023	Udział w %	31 grudnia 2022	Udział w %	Zmiana %
<b>PASYWA</b>	<b>5 089 628</b>	<b>100%</b>	<b>4 990 138</b>	<b>100%</b>	<b>2%</b>
<b>Kapitał własny razem</b>	<b>2 395 628</b>	<b>47%</b>	<b>2 497 951</b>	<b>50%</b>	<b>-4%</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>	<b>2 351 692</b>	<b>46%</b>	<b>2 219 946</b>	<b>44%</b>	<b>6%</b>
W tym:					
Zobowiązania z tytułu kredytów, pożyczek, innych instrumentów dłużnych oraz pozostałe zobowiązania długoterminowe	1 986 579	39%	1 819 379	36%	9%
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>342 308</b>	<b>7%</b>	<b>272 241</b>	<b>5%</b>	<b>26%</b>
W tym:					
Zobowiązania z tytułu kredytów, pożyczek oraz innych instrumentów dłużnych	205 891	4%	92 165	2%	123%
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	127 464	3%	167 991	3%	-24%

Na dzień 31 grudnia 2023 roku nieruchomości inwestycyjne, obejmujące parki logistyczne należące do Grupy, niezmiennie stanowiły kluczową pozycję aktywów Grupy, tj. 89% aktywów ogółem. Po stronie pasywów, największymi pozycjami były: zobowiązania z tytułu kredytów, pożyczek oraz innych instrumentów dłużnych oraz kapitał własny.

Kapitał własny stanowił 47% sumy bilansowej, a zobowiązania z tytułu kredytów, pożyczek, innych instrumentów dłużnych - 43%. Przychody z działalności operacyjnej rosły szybciej (wzrost o 29%) niż koszty działalności operacyjnej (wzrost o 25%), co przyczyniło się do wzrostu zysku na działalności operacyjnej bez przeszacowania o 43 362 tys. PLN do 178 013 tys. PLN w roku 2023. Mimo wysokich wyników operacyjnych kapitał własny zmniejszył się o ok. 4%, co wynikało głównie z aprecjacji złotówki, która wpłynęła na spadek przeszacowania nieruchomości o 258 mln PLN. Strata na przeszacowaniu nieruchomości inwestycyjnych została częściowo skompensowana dodatnimi różnicami kursowymi z wyceny zobowiązań z tytułu kredytów, pożyczek i innych instrumentów finansowych.

Wzrost wartości zobowiązań długoterminowych z tyt. kredytów, pożyczek i innych instrumentów dłużnych wynikał przede wszystkim z wyemitowania nowych obligacji serii F w kwocie 29 000 tys. EUR. Jednocześnie Grupa dokonała wykupu obligacji serii B w terminie ich wykupu w kwocie 10 000 tys. EUR oraz przedterminowego wykupu obligacji serii E w kwocie 2 000 tys. EUR, a także zaciągnięcia nowych kredytów i wypłaty kolejnych transz dla już istniejących umów kredytowych:

- nowa umowa kredytowa zawarta w grudniu 2022 roku przez spółkę zależną - MLP Łódź II Sp. z o.o. z bankiem Santander Bank Polska - w 2023 roku zostały wypłacone transze kredytu na łączną kwotę 16 410 tys. EUR.
- nowa umowa kredytowa zawarta w marcu 2023 roku przez spółkę zależną MLP Czeladź Sp. z o.o. z bankiem BNP Paribas S.A. W 2023 uruchomiono transze w wysokości 11 020 tys. EUR z czego spłacono dotychczasowe zobowiązanie do PKO BP S.A w kwocie 5 391 tys. EUR.
- nowa umowa kredytowa zawarta w kwietniu 2023 roku przez spółkę zależną MLP Poznań West II Sp. z o.o. z bankiem Areal Bank A.G. W pierwszym półroczu 2023 uruchomiono transze w wysokości 60 800 tys. EUR z czego spłacono dotychczasowe zobowiązanie do PKO BP S.A w kwocie 40 958 tys. EUR.
- uruchomiono kolejną transzę kredytu wypłaconą przez BNP Paribas S.A. we wrześniu 2023 roku spółce MLP Wrocław Sp. z o.o., w kwocie 7 126 tys. EUR.
- nowa umowa kredytowa zawarta we wrześniu 2023 przez spółkę zależną MLP Pruszków VI Sp. z o.o. z bankiem mBank S.A. W październiku 2023 roku została uruchomiona trasza w wysokości 11 565 tys. EUR.
- ostatnią transzę kredytu wypłaconą w 2023 roku spółce MLP Logistic Park Germany I Sp. z o.o. & Co., na łączną kwotę 13 306 tys. EUR.

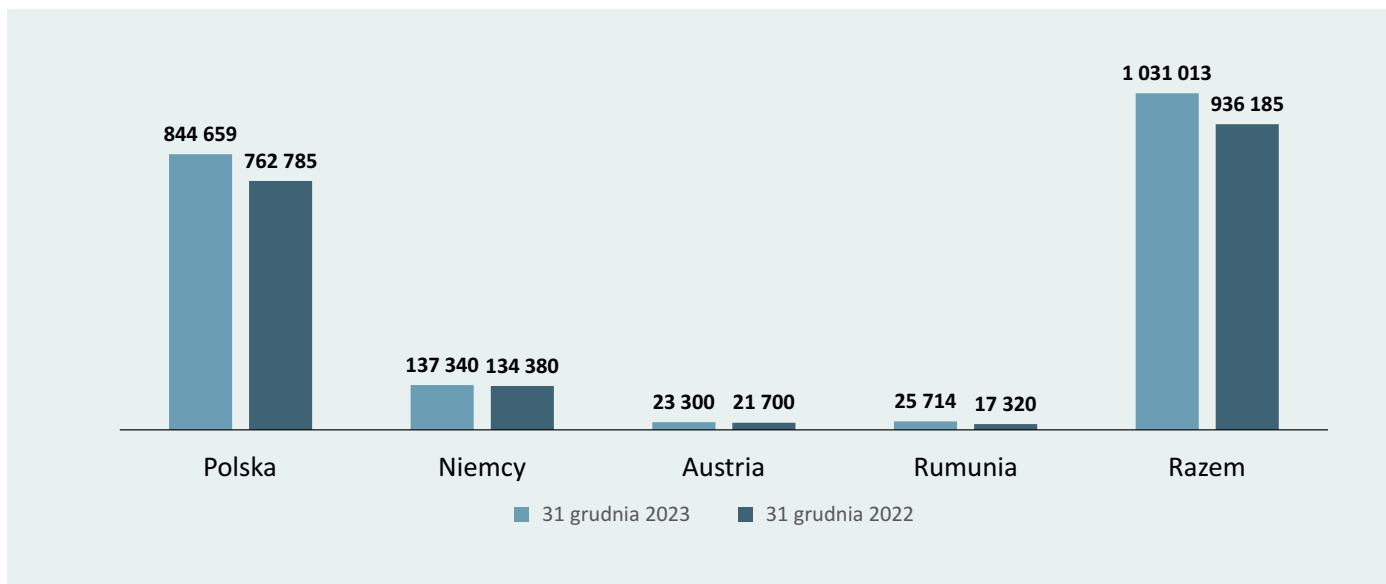


	31 grudnia 2023	31 grudnia 2023	31 grudnia 2022	31 grudnia 2022	Zmiana
Park logistyczny	[tys. EUR]	[tys. zł]	[tys. EUR]	[tys. zł]	[tys. EUR]
<b>POLSKA</b>	<b>844 659</b>	<b>3 672 575</b>	<b>762 785</b>	<b>3 577 384</b>	<b>81 874</b>
<b>NIEMCY</b>	<b>137 340</b>	<b>597 154</b>	<b>134 380</b>	<b>630 230</b>	<b>2 960</b>
<b>AUSTRIA</b>	<b>23 300</b>	<b>101 308</b>	<b>21 700</b>	<b>101 771</b>	<b>1 600</b>
<b>RUMUNIA</b>	<b>25 714</b>	<b>111 805</b>	<b>17 320</b>	<b>81 190</b>	<b>8 394</b>
<b>Razem</b>	<b>1 031 013</b>	<b>4 482 842</b>	<b>936 185</b>	<b>4 390 575</b>	<b>94 828</b>

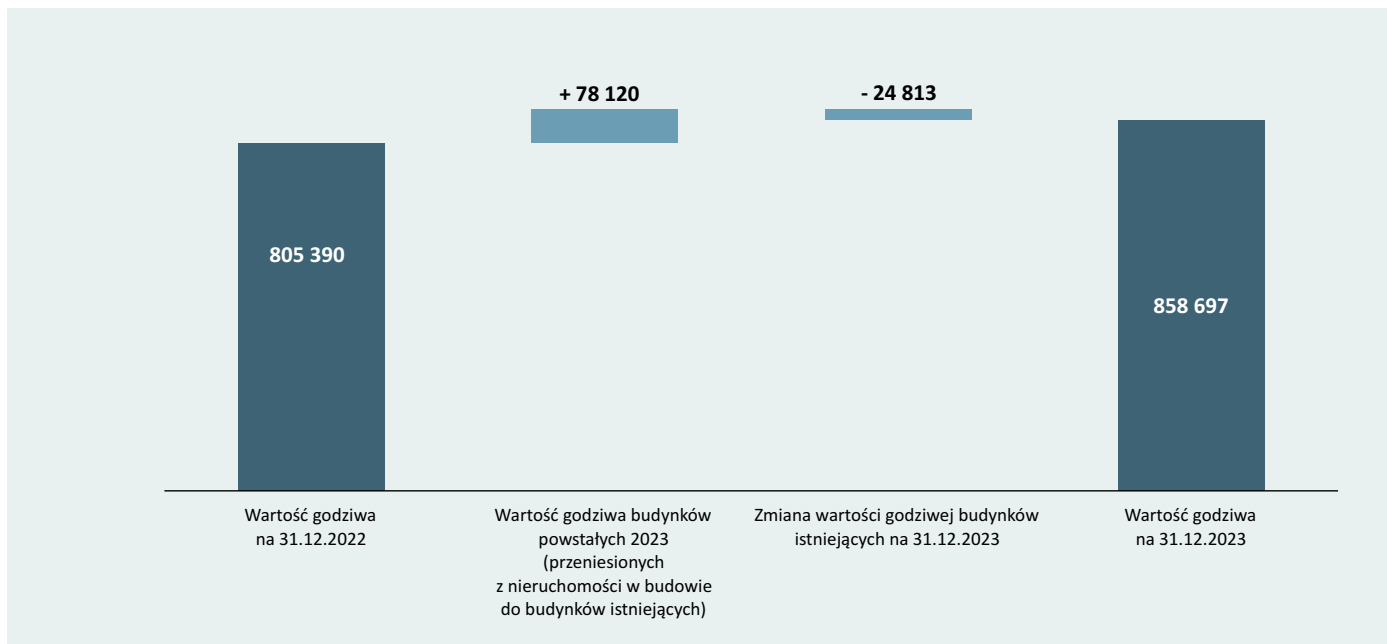
\* wartość nieruchomości nie uwzględnia PWUG i nieruchomości mieszkaniowych

Według wycen sporządzonych na dzień 31 grudnia 2023 roku łączna wartość portfela nieruchomości należących do Grupy wynosi 1 031 013 tys. EUR (tj. 4 482 844 tys. PLN) i odnotowała wzrost o 94 828 tys. EUR w stosunku do wartości nieruchomości według wycen na dzień 31 grudnia 2022 roku. Na zmianę tą największy wpływ miało: (i) zakończenie realizacji projektów w Polsce o łącznej powierzchni 106 tys. mkw. i wydanie jej w najem, (ii) realizacja budowy nowych budynków o łącznej powierzchni 198 tys. mkw w Polsce i w Rumunii, (iii) zakup nowych gruntów pod budowę nowych parków logistycznych na terenie Polski. W 2023 roku stopy kapitalizacji dla wycenianego portfela Grupy wzrosły średnio o 24 bps w stosunku do 2022 roku, wzrost ten został częściowo skompensowany przez wzrost stawek czynszu, które na całym portfelu odnotowały przyrost o ok. 6,1 %.

#### Wartość nieruchomości inwestycyjnych (w tys. EUR)

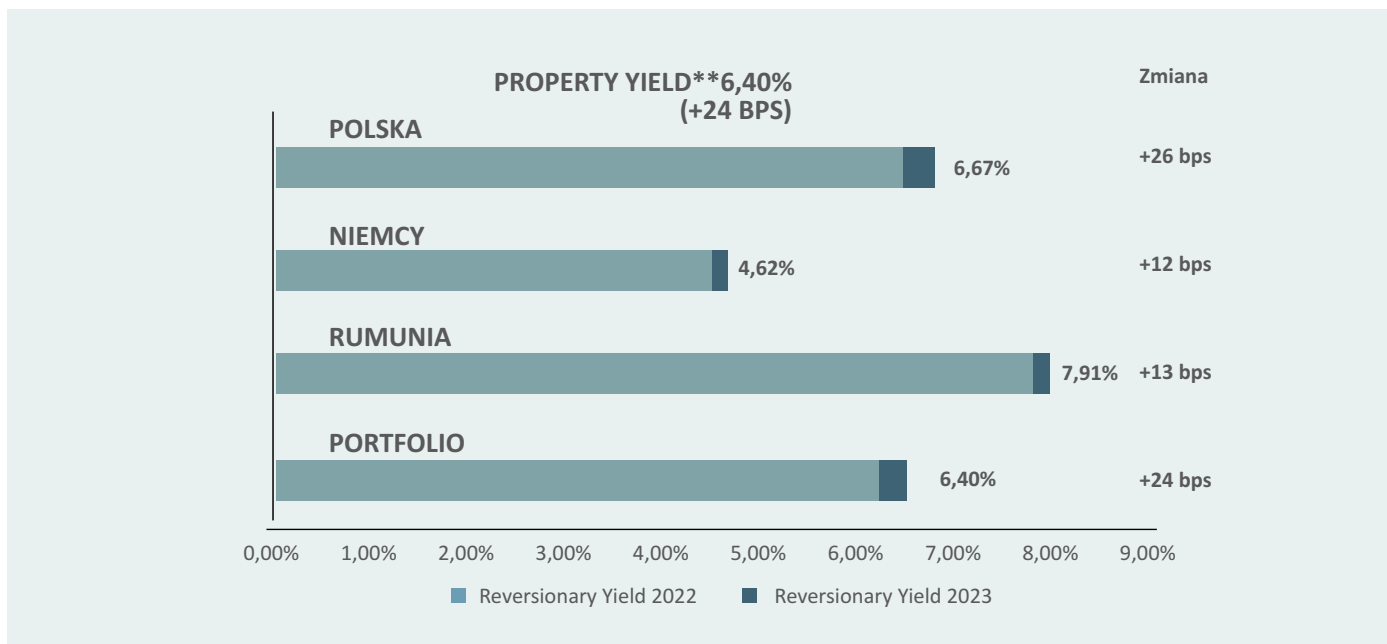


### Zmiana wartości godziwej (w tys. EUR) - istniejące budynki

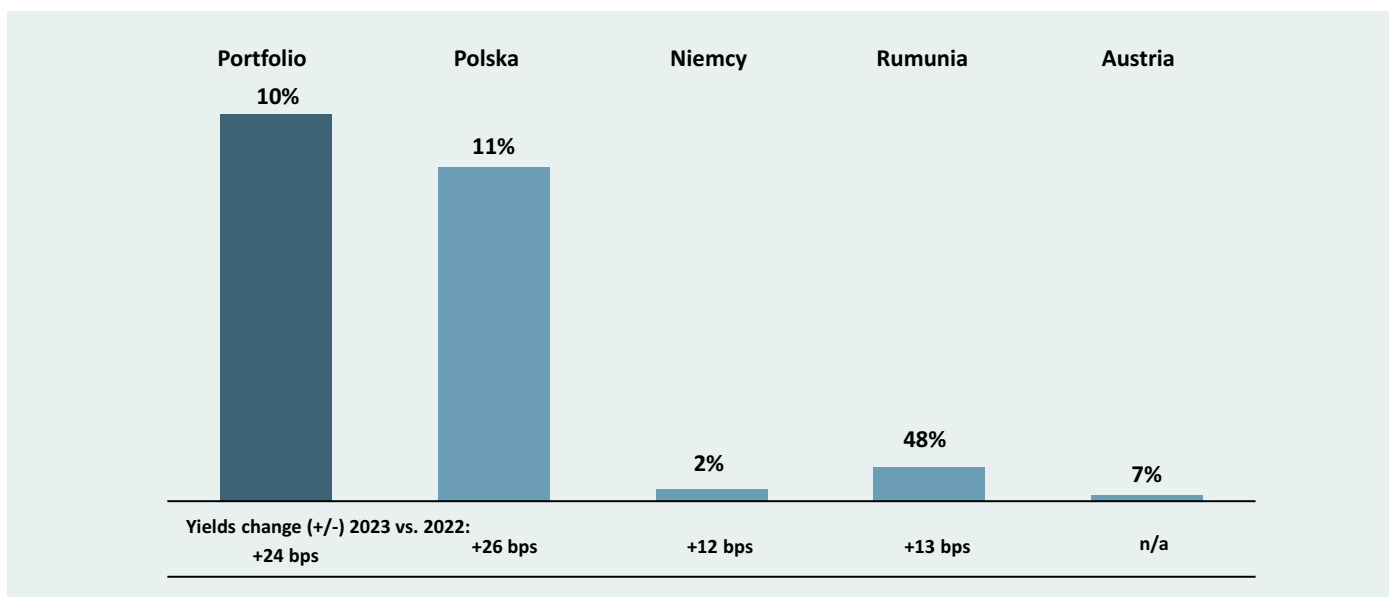


Na wzrost wyceny istniejących budynków w 2023 roku miały wpływ następujące czynniki: (i) wycena nieruchomości, które zostały przeniesione z nieruchomości będących w budowie w 2022 roku do nieruchomości istniejących (78 120 tys. EUR), (ii) niższa wycena budynków istniejących o 24 813 tys. EUR.

### Wzrost yieldów znacząco zmitigowany wzrostem rynkowych stawek czynszu (ERV)

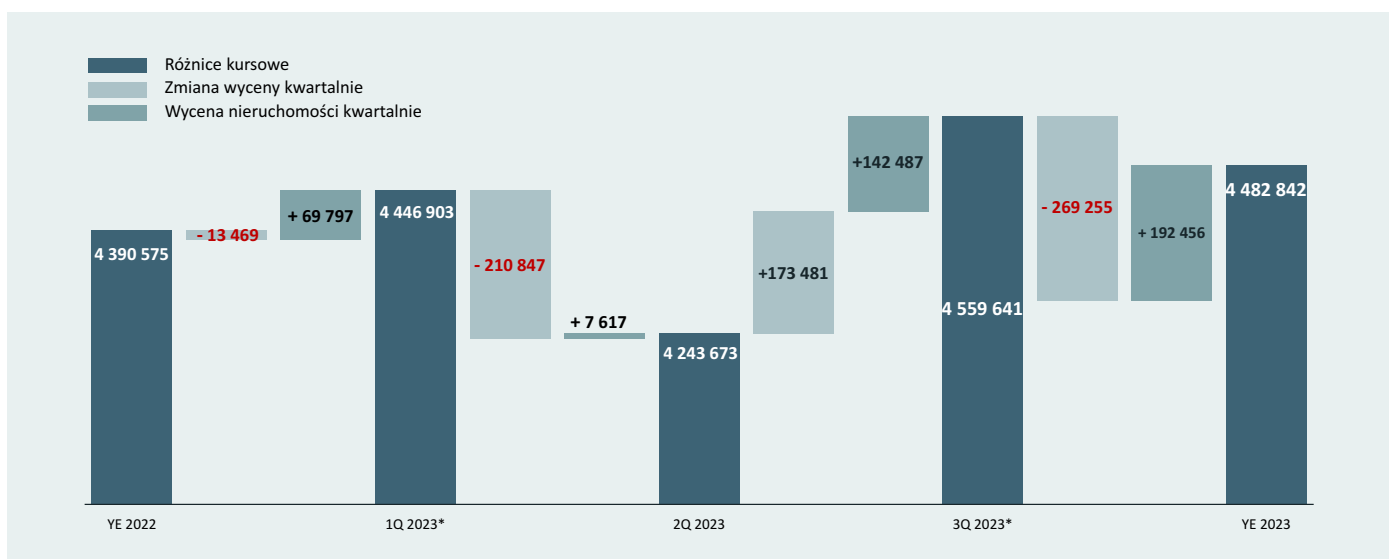


### Zmiana wyceny nieruchomości inwestycyjnych według kraju w 2023 r. (w tys. EUR)



Powyższy wykres nie uwzględnia wartości użytkowania wieczystego i mieszkań.

### Zmiana wyceny nieruchomości w 2023 roku (w tys. PLN) – kwartalnie



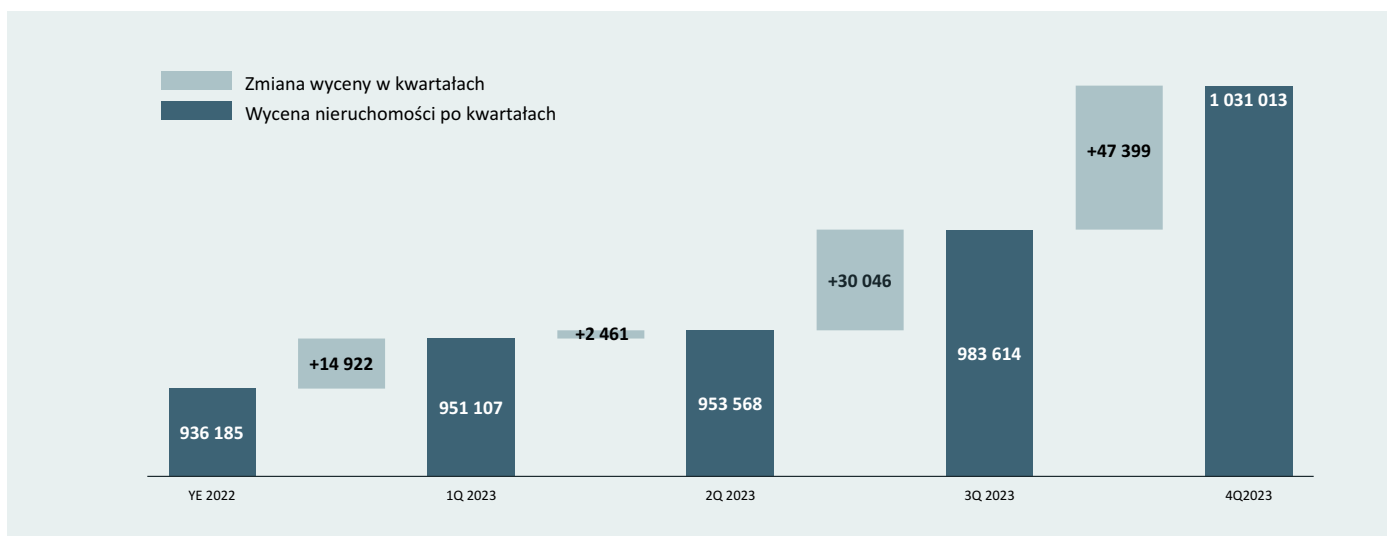
Powyższy wykres nie uwzględnia wartości użytkowania wieczystego i mieszkań.

\* MLP Group wycenia swój portfel nieruchomości dwa razy w roku, tj. na dzień 30 czerwca i 31 grudnia. Zmiana wyceny w 2023 w wysokości 412 357 tys. PLN stanowi wzrost z wyceny niezależnego rzeczoznawcy.

Negatywny wpływ różnic kursowych w kwocie 57 952 tys. PLN miał odzwierciedlenie:

- bezpośrednio w kapitale własnym w kwocie 57 952 tys. PLN (różnice kursowe dotyczące spółek zagranicznych);
- w rachunku zysków i strat w kwocie 262 138 tys. PLN (różnice kursowe dotyczące portfela polskiego).

### Zmiana wyceny nieruchomości w 2023 roku (w tys. EUR) - kwartalnie



Powyższy wykres nie uwzględnia wartości wieczystego użytkowania i mieszkań.

Cały portfel MLP jest wyceniany w EURO. Na potrzeby prezentacji sprawozdania finansowego wartość godziwa przeliczana jest na PLN według kursu EUR/PLN na dzień bilansowy.

W pierwszym i trzecim kwartale 2023 roku Grupa nie dokonywała aktualizacji wycen lecz zostały utrzymane wyceny z końca roku 2022 oraz z półrocza 2023 i dodatkowo zostały wykazane poniesione nakłady inwestycyjne w kwocie kosztu. Na dzień 30 czerwca 2023 i 31 grudnia 2023 Grupa dokonała aktualizacji wycen.

#### Inwestycje oraz pozostałe inwestycje

	na dzień	31 grudnia 2023	31 grudnia 2022
Inne inwestycje długoterminowe		37 803	34 632
Pożyczki długoterminowe		16 922	16 626
Należności z tytułu wyceny transakcji Swap		34 478	76 615
Inne inwestycje krótkoterminowe		8 610	7 058
<b>Razem inwestycje oraz pozostałe inwestycje</b>		<b>97 813</b>	<b>134 931</b>

Inne inwestycje długoterminowe stanowią środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania w części długoterminowej w kwocie 37 803,00 tys. PLN. Na kwotę tą składają się: (i) środki pieniężne w wysokości 25 690 tys. PLN, które zostały wydzielone zgodnie z postanowieniami umów kredytowych w celu zabezpieczenia płatności rat kapitałowo-odsetkowych, (ii) kwota 8 015 tys. PLN będąca lokatą utworzoną z kaucji zatrzymanej od najemcy, (iii) środki wydzielone na rachunku CAPEX w wysokości 214 tys. PLN, (iv) inne kaucje zatrzymane w wysokości 3 748 tys. PLN, (v) gwarancja bankowa w wysokości 136 tys. PLN.

Inne inwestycje krótkoterminowe stanowią m.in. środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania w części krótkoterminowej w kwocie 8 610 tys. zł. Na kwotę tą składają się: krótkoterminowa część kaucji zatrzymanych w kwocie 5 881 tys. zł, krótkoterminowa część środków wydzielonych zgodnie z postanowieniami umów kredytowych w wysokości 2 432 tys. zł, a także gwarancja bankowa w kwocie 297 tys. zł.

#### Środki pieniężne

	<i>na dzień</i>	<b>31 grudnia 2023</b>	<b>31 grudnia 2022</b>
Środki pieniężne w kasie		117	118
Środki pieniężne na rachunkach bankowych		225 321	145 789
Lokaty krótkoterminowe		118 809	169 000
Środki pieniężne w drodze		-	293
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty, wartość wykazana w Skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej</b>		<b>344 247</b>	<b>315 200</b>
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty, wartość wykazana w Skonsolidowanym sprawozdaniu z przepływów pieniężnych</b>		<b>344 247</b>	<b>315 200</b>

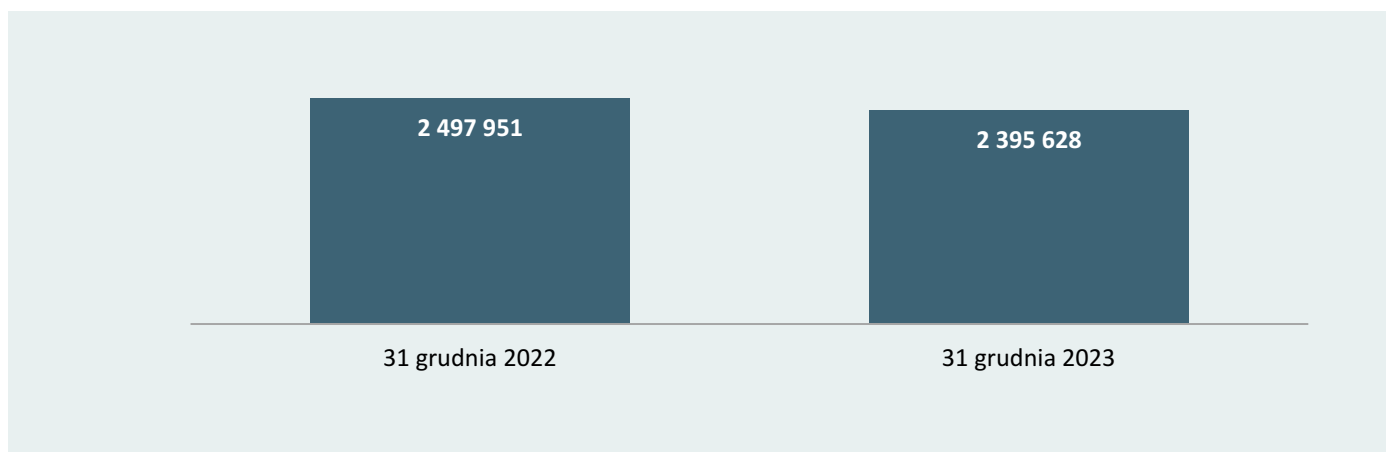
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty w Skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej obejmują środki w kasie oraz depozyty bankowe o początkowym okresie zapadalności do 3 miesięcy.

Saldo środków pieniężnych na dzień 31 grudnia 2023 roku wyniosło 344 247 tys. zł i zwiększyło się o 29 047 tys. zł w porównaniu do poziomu osiągniętego na 31 grudnia 2022 roku.

#### Kapitał własny

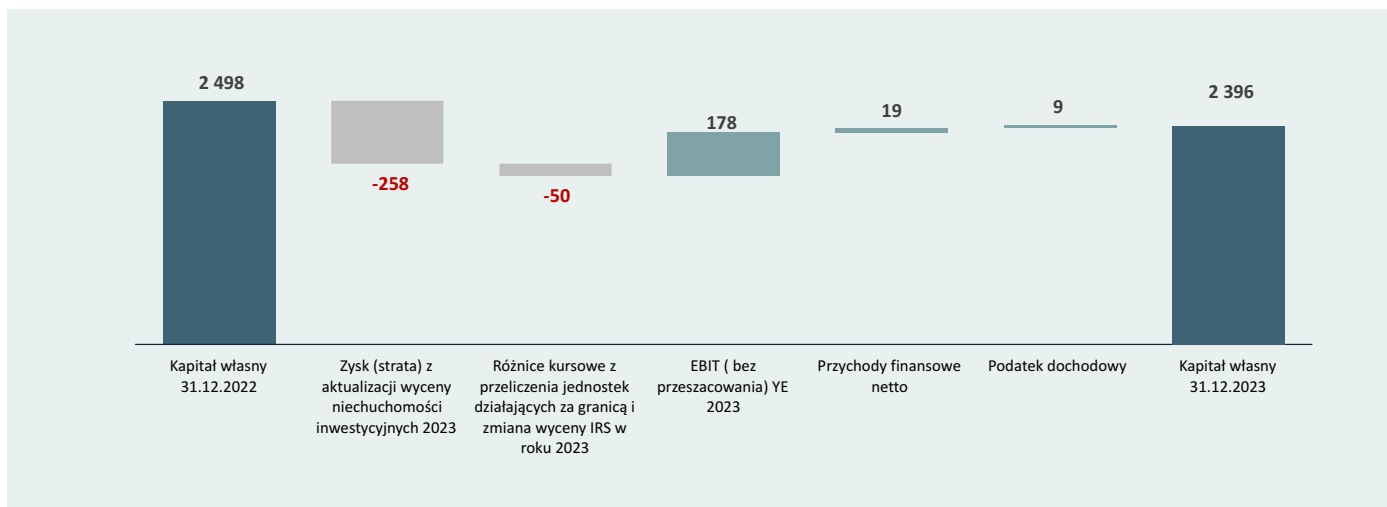
- Aktywa Netto (NAV)

#### Wartość aktywów netto (w tys. zł)





### Kontrybucja w NAV (w mln zł)



Wartość aktywów netto na dzień 31 grudnia 2023 roku wyniosła 2 395 628 tys. PLN, odnotowując spadek 102 323 tys. PLN , czyli 0,04%.

EBIT bez przeszacowania na dzień 31.12.2023 wyniósł 178 013 tys. PLN i wzrósł o 32% w porównaniu do analogicznego okresu roku poprzedniego (2022: 134 651 tys. PLN). Pomimo wysokich wyników operacyjnych oraz dodatniego wyniku na działalności finansowej kapitał własny zmniejszył się o ok. 4%, co wynikało głównie z aprecjacji złotówki, która negatywnie wpłynęła na wynik z aktualizacji wyceny nieruchomości inwestycyjnych.

	EPRA NRV		EPRA NTA		EPRA NDV	
	2023	2022*	2023	2022*	2023	2022*
w mln PLN	1 747	2 469	1 746	2 469	2 138	2 954
PLN/na akcję	72,8	115,1	72,8	115,1	89,1	137,7

\*Przyjęto średnioważoną liczbę akcji

EPRA NRV	EPRA Net Reinstatement Value jest miarą wartości aktywów netto w celu odzwierciedlenia wartości wymaganej do odbudowy jednostki przy założeniu, że jednostka nie sprzedaje swoich aktywów)
EPRA NTA	EPRA Net Tangible Assets jest miarą wartości aktywów netto przy założeniu, że jednostki kupują i sprzedają aktywa, krystalizując w ten sposób pewne poziomy rezerw z tytułu odroczonego podatku dochodowego. Oblicza się go jako łączny kapitał własny pomniejszony o udziały niekontrolujące, z wyłączeniem instrumentów pochodnych wycenianych w wartości godziwej, a także odroczonego opodatkowania nieruchomości (chyba że taka pozycja jest związana z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży)
EPRA NDV	EPRA Net Disposal Values jest miarą wartości aktywów netto przy założeniu, że jednostka sprzeda swoje aktywa

• **Kapitał zakładowy**

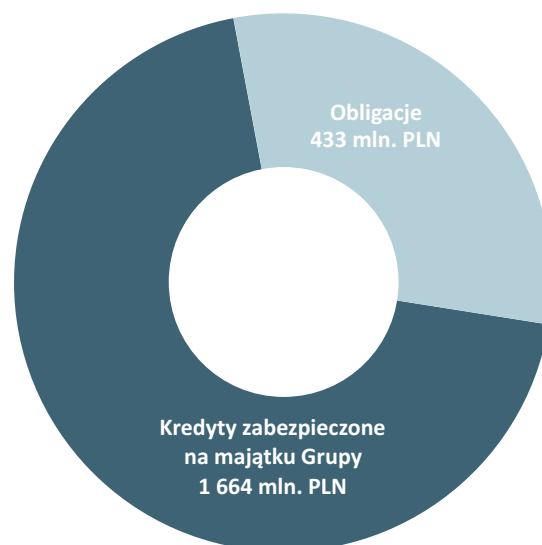
	<i>na dzień</i>	<b>31 grudnia 2023</b>	<b>31 grudnia 2022</b>
Akcje serii A		11 440 000	11 440 000
Akcje serii B		3 654 379	3 654 379
Akcje serii C		3 018 876	3 018 876
Akcje serii D		1 607 000	1 607 000
Akcje serii E		1 653 384	1 653 384
Akcje serii F		2 621 343	2 621 343
<b>Razem</b>		<b>23 994 982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

Na dzień 31 grudnia 2023 roku kapitał zakładowy Jednostki Dominującej wynosił 5 998 745,50 PLN 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 PLN i zostały w pełni opłacone.

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

	<i>na dzień</i>	<b>31 grudnia 2023</b>	<b>31 grudnia 2022</b>
Kredyty zabezpieczone na majątku Grupy		1 568 901	1 414 683
Obligacje		321 752	332 983
Zobowiązania z tytułu pożyczek		16 952	16 654
<b>Łącznie zobowiązania długoterminowe z tytułu kredytów, pożyczek oraz instrumentów dłużnych</b>		<b>1 907 605</b>	<b>1 764 320</b>
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego (PWUG)		58 382	42 280
Zobowiązania z tytułu wyceny transakcji zabezpieczenia stopy procentowej		3 959	-
Kaucje inwestycyjne, kaucje gwarancyjne od najemców i inne		16 272	12 779
<b>Łącznie pozostałe zobowiązania długoterminowe</b>		<b>78 613</b>	<b>55 059</b>
Kredyty krótkoterminowe oraz krótkoterminowa część kredytów zabezpieczona na majątku Grupy		94 643	41 269
Obligacje		111 248	50 896
<b>Łącznie zobowiązania krótkoterminowe z tytułu kredytów, pożyczek oraz innych instrumentów dłużnych i pozostałe zobowiązania krótkoterminowe</b>		<b>205 891</b>	<b>92 165</b>
<b>Zobowiązania z tytułu kredytów, pożyczek oraz innych instrumentów dłużnych i pozostałe zobowiązania</b>		<b>2 192 109</b>	<b>1 911 544</b>

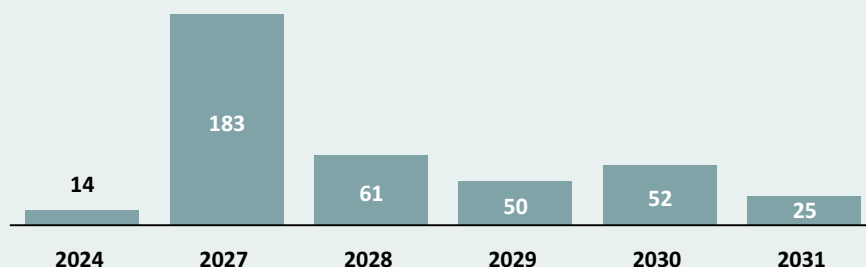
Zobowiązania z tytułu kredytów, pożyczek oraz innych instrumentów dłużnych stanowią istotną pozycję pasywów Grupy. Ze środków pochodzących z kredytów bankowych Grupa głównie finansuje budowę nowych obiektów w istniejących parkach logistycznych. Ponadto środki uzyskane z emisji obligacji korporacyjnych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



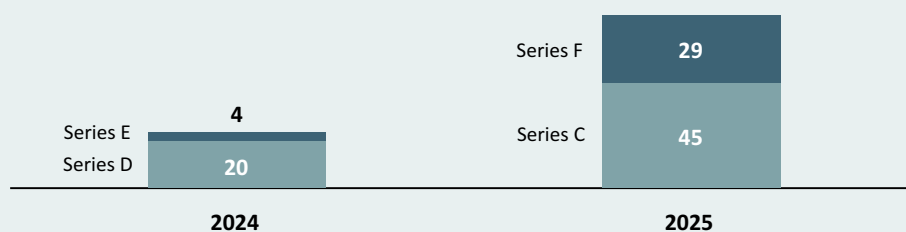
Największy wpływ na wzrost zobowiązań z tytułu kredytów, pożyczek oraz innych instrumentów dłużnych i pozostałych zobowiązań miały przede wszystkim:

- wyemitowanie nowych obligacji obligacji serii F w kwocie 29 000 tys. EUR, które zostały częściowo skompensowane wykupem obligacji serii E w kwocie 2 000 tys. EUR oraz serii B w kwocie 10 000 tys. EUR, a także zaciągnięcia nowych kredytów i wypłaty kolejnych transz dla już istniejących umów kredytowych:
- nowa umowa kredytowa zawarta w grudniu 2022 roku przez spółkę zależną - MLP Łódź Sp. z o.o. z bankiem Santander Bank Polska - w 2023 roku zostały wypłacone transze kredytu na łączną kwotę 16 410 tys. EUR,
- nowa umowa kredytowa zawarta w marcu 2023 roku przez spółkę zależną MLP Czeladź Sp. z o.o. z bankiem BNP Paribas S.A. W pierwszym półroczu 2023 uruchomiono transze w wysokości 11 020 tys. EUR z czego spłacono dotychczasowe zobowiązanie do PKO BP S.A. w kwocie 5 391 tys. EUR,
- uruchomiono kolejną transzę kredytu wypłaconą przez BNP Paribas S.A. we wrześniu 2023 roku spółce MLP Wrocław Sp. z o.o., w kwocie 7 126 tys. EUR.
- nowa umowa kredytowa zawarta we wrześniu 2023 przez spółkę zależną MLP Pruszków VI Sp. z o.o. z bankiem mBank S.A. W październiku 2023 roku została uruchomiona trasza w wysokości 11 565 tys. EUR.
- nowa umowa kredytowa zawarta w kwietniu 2023 roku przez spółkę zależną MLP Poznań West II Sp. z o.o. z bankiem Areal Bank A.G. W 2023 uruchomiono transze w wysokości 60 800 tys. EUR z czego spłacono dotychczasowe zobowiązanie do PKO BP S.A. w kwocie 40 958 tys. EUR.
- ostatnią transze kredytu wypłacone w 2023 roku spółce MLP Logistic Park Germany I Sp. z o.o. & Co., na łączną kwotę 13 306 tys. EUR.

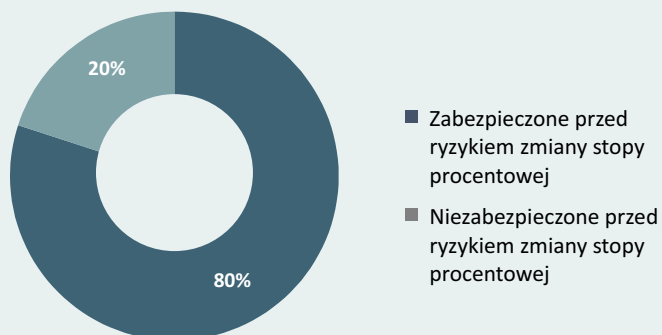
### Zobowiązania z tytułu kredytów wg dat zapadalności w mln EUR



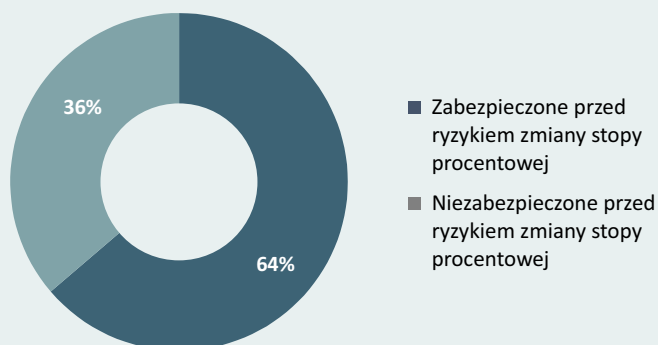
### Zobowiązania z tytułu obligacji wg dat zapadalności w mln EUR



### Kredyty



### Kredyty bankowe i Obligacje



Niemal 80% kredytów jest zabezpieczonych IRS na kolejne 4 lata, co skutkuje ograniczoną ekspozycją na ryzyko zmienności stóp procentowych.

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

skonsolidowany rachunek zysków lub strat Grupy Kapitałowej MLP Group S.A. za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2023 roku w porównaniu z analogicznym okresem roku 2022:

za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia	2023	% sprzedaży	2022	% sprzedaży	Zmiana %
Przychody z czynszów *	200 874	100%	152 886	100%	31%
Przychody z tytułu usług obsługi nieruchomości	159 886	80%	126 187	83%	27%
Koszty własnych świadczonych usług obsługi nieruchomości	(136 254)	-68%	(102 107)	-67%	33%
<b>Zysk (strata) brutto z działalności operacyjnej</b>	<b>224 506</b>	<b>112%</b>	<b>176 966</b>	<b>116%</b>	<b>27%</b>
Koszty ogólne i administracyjne	(35 233)	-18%	(34 538)	-23%	2%
Zysk (strata) z aktualizacji wyceny nieruchomości inwestycyjnych	(257 680)	-128%	455 565	298%	-157%
Pozostałe przychody operacyjne	2 140	1%	3 041	2%	-30%
Pozostałe koszty operacyjne	(13 400)	-7%	(10 818)	-7%	24%
<b>Zysk (strata) na działalności operacyjnej przed ujęciem wyceny nieruchomości inwestycyjnych</b>	<b>(79 667)</b>	<b>-40%</b>	<b>590 216</b>	<b>386%</b>	<b>-113%</b>
Przychody/(Koszty) finansowe netto	18 841	9%	(61 124)	-40%	-131%
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>	<b>(60 826)</b>	<b>-30%</b>	<b>529 092</b>	<b>346%</b>	<b>-111%</b>
Podatek dochodowy	8 768	4%	(106 702)	-70%	-108%
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>(52 058)</b>	<b>-26%</b>	<b>422 390</b>	<b>276%</b>	<b>-112%</b>
<b>EBITDA (bez przeszacowania)</b>	<b>178 691</b>		<b>135 076</b>		
<b>EPRA Earning</b>	<b>156 781</b>		<b>54 307</b>		
Korekty specyficzne EPRA Earnings dla Grupy Kapitałowej (różnice kursowe, amortyzacja z uwzględnieniem podatku odroczonego)	(73 297)		14 575		
<b>Company adjusted EPRA earnings</b>	<b>83 484</b>		<b>68 882</b>		
<b>Company adjusted EPRA Earnings na akcję</b>	<b>3,48</b>		<b>2,87</b>		
<b>FFO*</b>	<b>93 309</b>		<b>86 755</b>		

za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia	2023	2022
<b>Zysk przypadający na 1 akcję:</b>		
- Podstawowy (zł) zysk za okres przypadający zwykłym akcjonariuszom Jednostki Dominującej	-2,17	19,69
- Rozwodniony (zł) zysk za okres przypadający zwykłym akcjonariuszom Jednostki Dominującej	-2,17	19,69

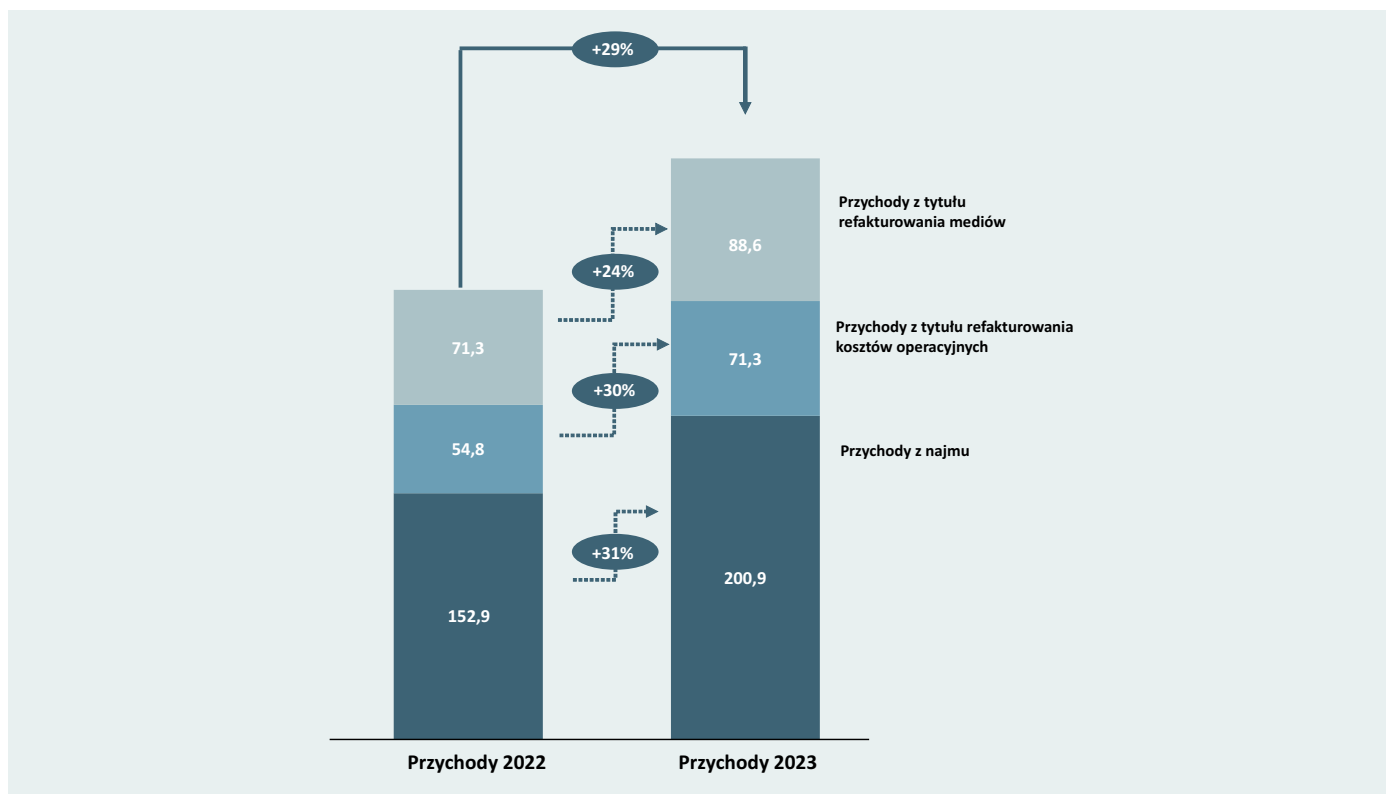
\*FFO = Przychody – Koszty operacyjne- Pozostałe koszty operacyjne w zakresie rozliczenia Fundusz dla wytwórców i przedsiębiorstw obrotu + Amortyzacja + Wynik netto na działalności finansowej (z wyłączeniem różnic kursowych i odsetek od pożyczek) – podatek bieżący

FFO nie zawiera pozostałych przychodów i kosztów operacyjnych innych niż wymienione powyżej

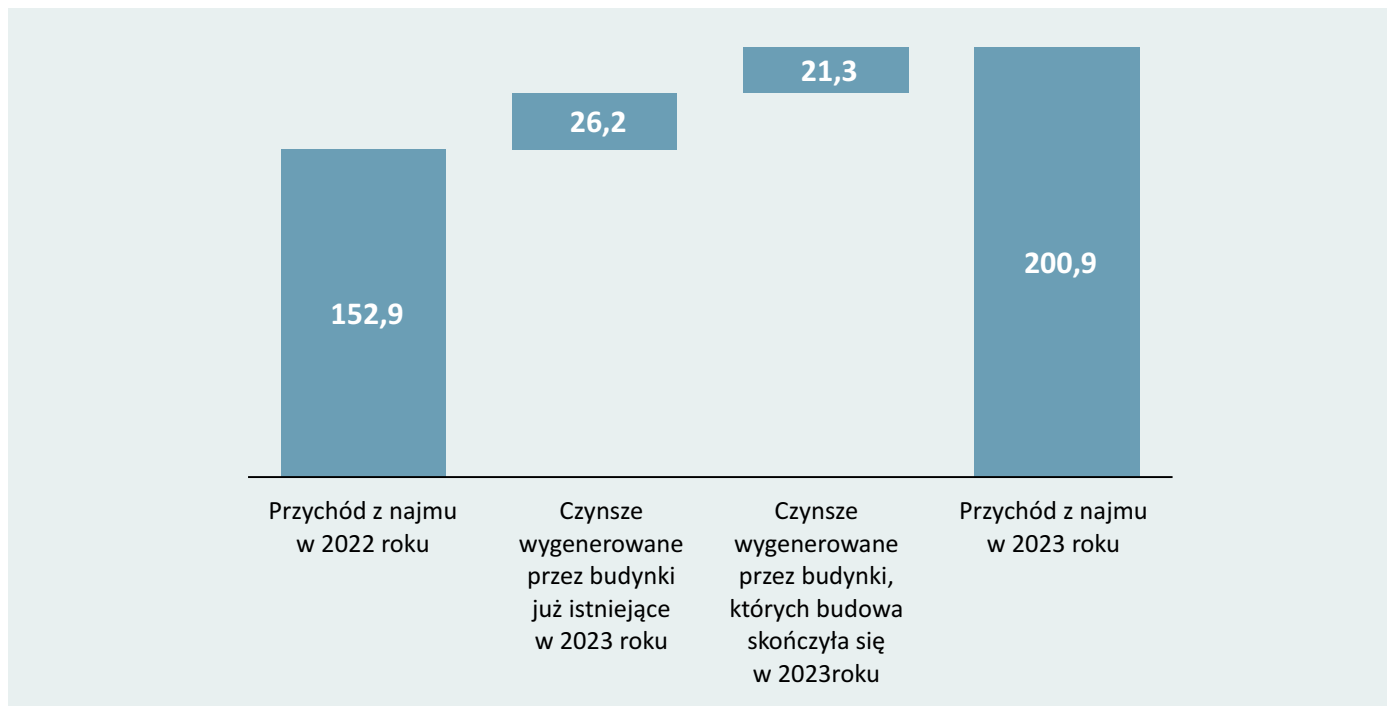
za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia	2023	2022	zmiana (%)
Czynsz z najmu z nieruchomości inwestycyjnych	200 874	152 886	31,4%
Przychody z tytułu refakturowania kosztów operacyjnych	67 687	51 890	30,4%
Przychody z refakturowania mediów	88 598	71 338	24,2%
Pozostałe przychody	3 601	2 959	21,7%
<b>Przychody z tyt. umów najmu</b>	<b>360 760</b>	<b>279 073</b>	<b>29,3%</b>

Głównym źródłem przychodów z działalności podstawowej Grupy są przychody osiągnięte z czynszów z najmu nieruchomości inwestycyjnych. Przychody te w 2023 roku wyniosły 200 874 tys. zł i wzrosły o 31,4% w porównaniu do analogicznego okresu 2022 roku. Wzrost przychodów z tytułu czynszów z najmu nieruchomości (o 47 988 tys. zł), wynika głównie z: (i) wydania w najem łącznie ok. 106 tys. m<sup>2</sup> powierzchni w okresie pomiędzy 1 stycznia 2023 roku, a 31 grudnia 2023 roku, (ii) z zawartych przedłużeń umów najmu, których termin zakończenia przypadł w 2023 roku, (iii) indeksacji czynszów (8,4%). Wskaźnik like-for-like dla 2023 roku wyniósł 7,7%. Przychody z tytułu refakturowania mediów oraz kosztów operacyjnych korespondują z kosztami zakupu mediów oraz kosztami utrzymania nieruchomości. Przychody te wzrosły odpowiednio o 24% i 30% w stosunku do 2022 roku.

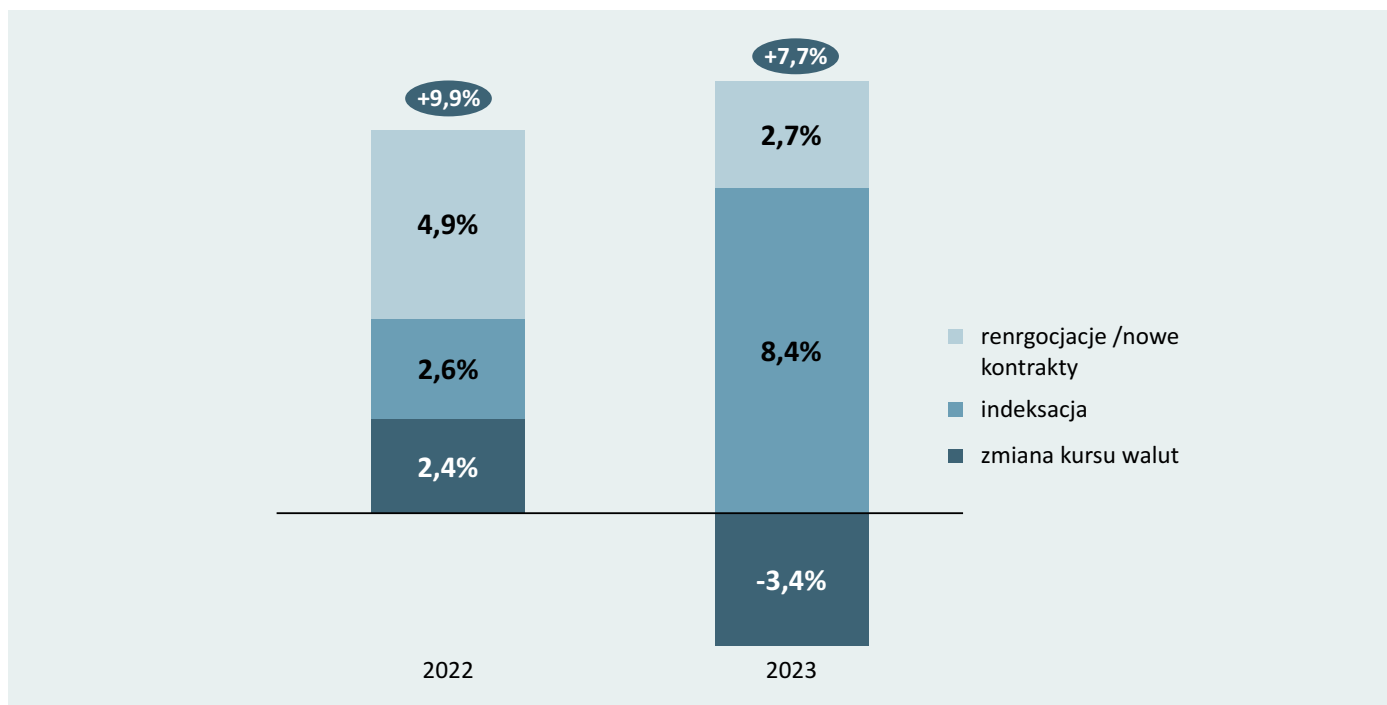
#### Zmiana głównych pozycji przychodów w 2022 i 2023 w mln PLN:



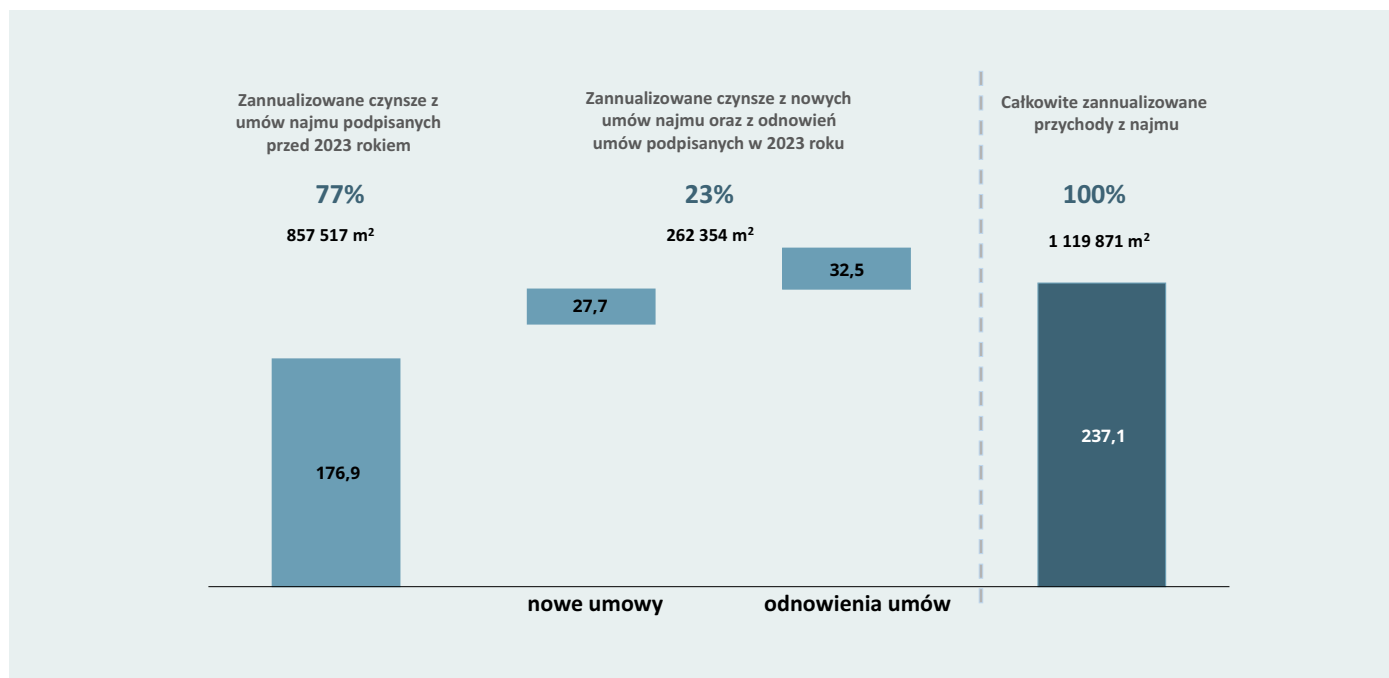
### Przychody z najmu w mln zł



### Wzrost przychodów z najmu LIKE-FOR-LIKE. Główne czynniki



### Zabezpieczenie wzrostu przychodów z najmu w okresie kolejnych 12 miesięcy w mln EUR

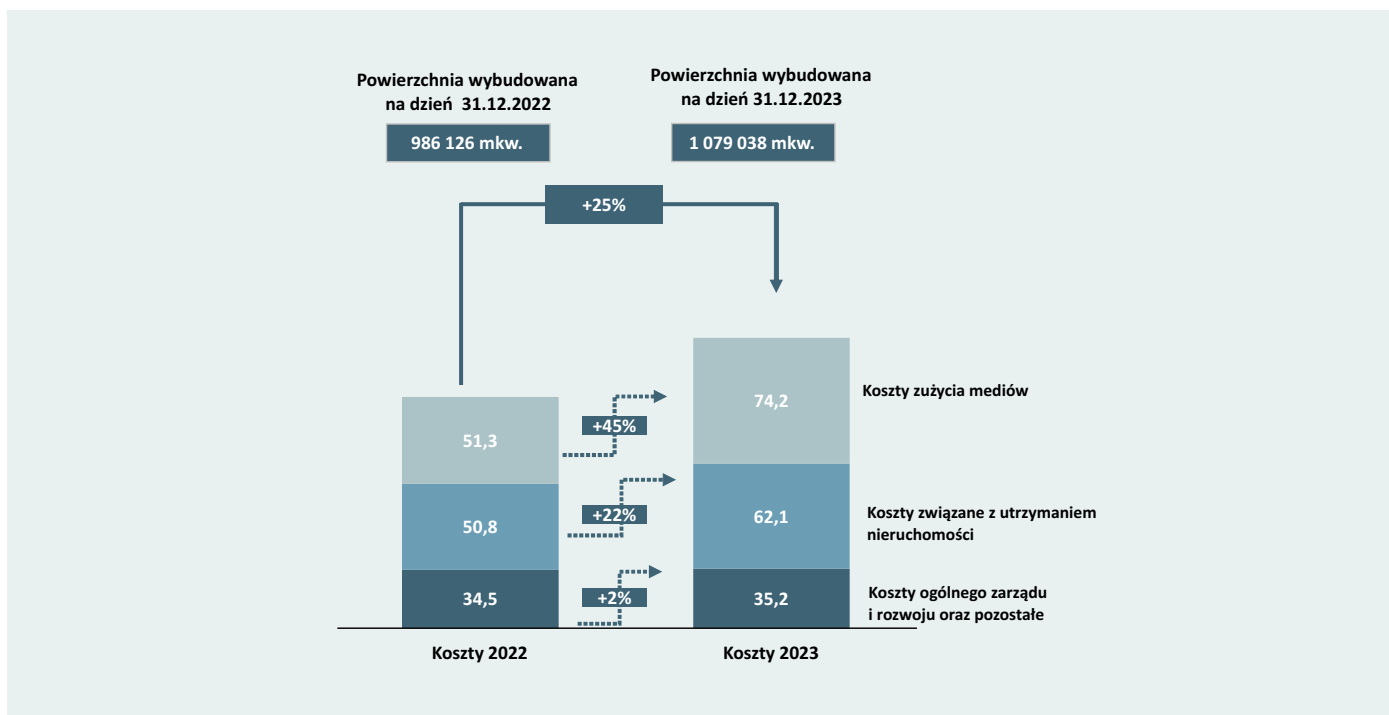


<i>za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia</i>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>zmiana (%)</b>
Amortyzacja	(678)	(425)	63,5%
Koszty związane z utrzymaniem nieruchomości	(61 874)	(48 542)	27,5%
Koszty zużycia mediów	(74 161)	(51 279)	44,6%
Koszty ogólnego zarządu i rozwoju	(34 555)	(34 113)	1,2%
Pozostałe koszty refakturowane	(219)	(2 286)	-90,4%
<b>Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu</b>	<b>(171 487)</b>	<b>(136 645)</b>	

Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu wyniosły w 2023 roku 171 486 tys. zł i wzrosły w porównaniu do 2022 roku o 25%. Na koszty te składają się (i) koszty zużycia materiałów i energii, (ii) usługi obce, (iii) podatki i opłaty. W ramach kosztów zużycia materiałów i energii Grupa rozpoznaje koszty mediów podlegające refakturowaniu na najemców. Główne składowe pozycje podatki i opłaty stanowią: podatek od nieruchomości oraz opłaty za wieczyste użytkowanie, które również podlegają rozliczeniu na najemców. Usługi obce zawierają dwie grupy kosztów: (i) usługi związane z utrzymaniem nieruchomości, które są przenoszone na najemców, (ii) usługi związane z kosztami ogólnego zarządu.



## Zmiana głównych pozycji kosztów sprzedaży i ogólnego zarządu w 2023 i 2022 w mln PLN



\*Powierzchnia wybudowana nie zawiera powierzchni budynków przeznaczonych do wyburzenia w celu wybudowania nowych budynków magazynowych.

Wzrost kosztów związanych z utrzymaniem nieruchomości o 22% (tj. o 11 264 tys. zł) jest spowodowany głównie zwiększeniem się kosztów z tytułu podatku od nieruchomości o 6 000 tys. zł, co w 60 % wynika ze wzrostu powierzchni oddanej do użytkowania w roku 2022 (podatek płatny od roku 2023), a w 40% ze wzrostu stawki podatku od nieruchomości. Zwiększenie kosztów utrzymania nieruchomości uzasadnione jest również wyższymi o 2 000 tys. zł kosztami obsługi technicznej oraz wzrostem o 2 200 tys. zł kosztów ochrony i sprzątnięcia, które skorelowane są ze zwiększeniem wolumenu powierzchni wybudowanej oraz ze wzrostem minimalnego wynagrodzenia za pracę w 2023 roku.

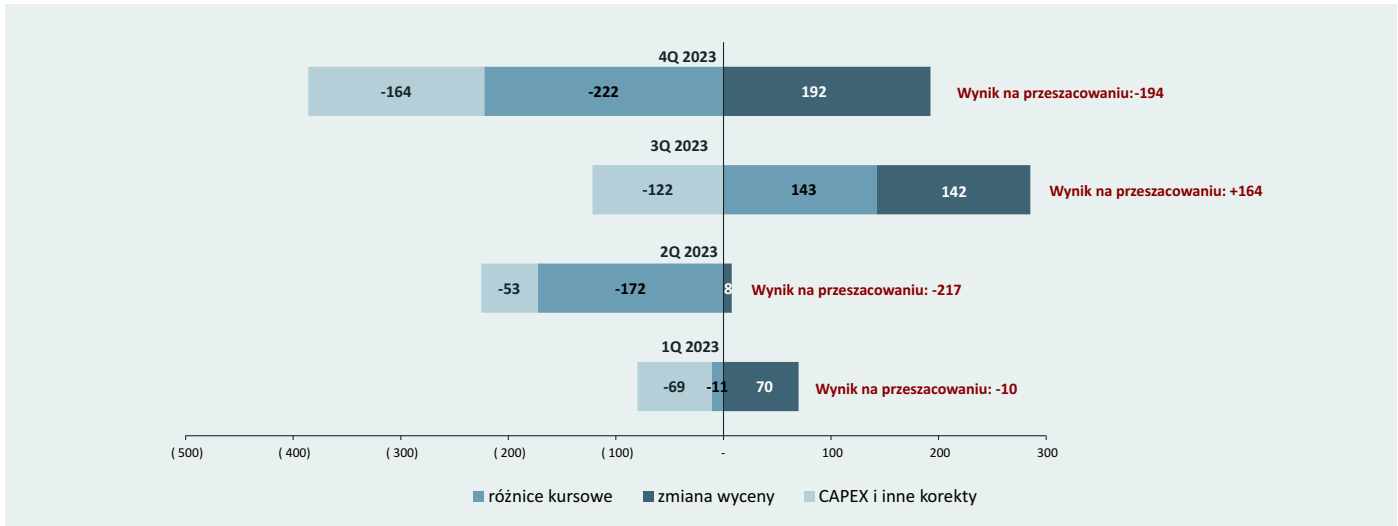
Grupa ponosi również koszty ogólnego zarządu i rozwoju, związane z prowadzoną działalnością rozwojową. Pozycja ta wyniosła w 2023 roku 35 233 tys. zł i kształtuje się na porównywalnym poziomie do roku 2022. W ramach kosztów ogólnego zarządu i rozwoju, w 2023 roku, zostały ujęte m.in. koszty doradcze, usług bankowych, usług konsultacyjnych, koszty audytu, wycen, marketingu, IT i wynagrodzenia.

W 2023 roku w pozycji przychody finansowe netto, Grupa wykazuje kwotę 18 841 tys. PLN, na którą największy wpływ miały: dodatnie różnice kursowe (91 167 tys. PLN), koszty z tytułu odsetek od zobowiązań z tytułu kredytów i pożyczek (49 139 tys. PLN) oraz koszty odsetek od obligacji (25 699 tys. PLN). Jednak najistotniejszy wpływ na wysokość tej pozycji w porównaniu do 2022 roku miały różnice kursowe (w okresie porównawczym wykazywane były ujemne różnice kursowe).

Strata z aktualizacji wyceny nieruchomości inwestycyjnych w 2023 roku wynikała głównie z ujemnych różnic kursowych na kwotę 262 138 tys. PLN.

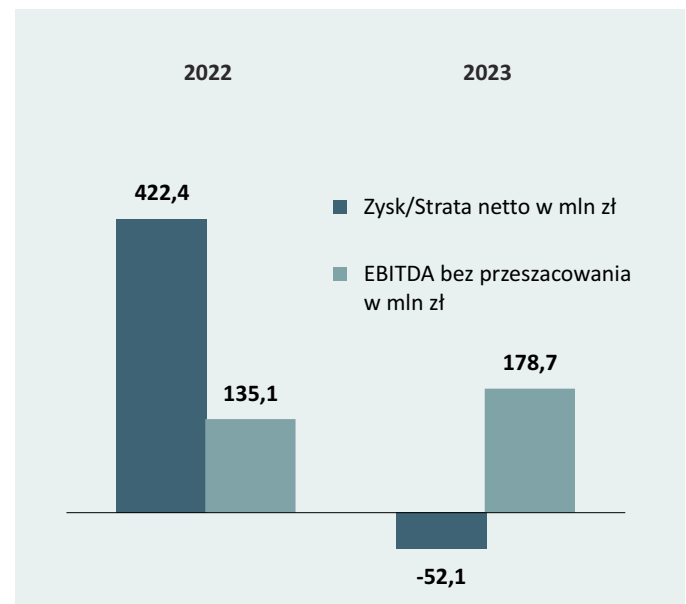
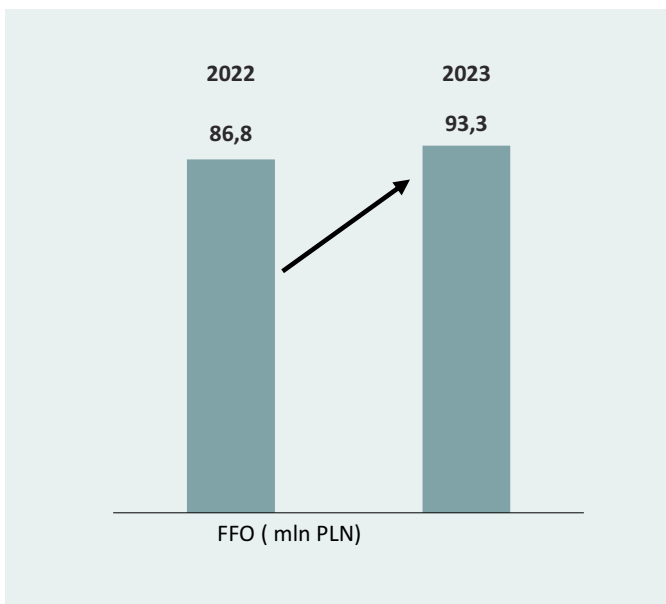
Zmiany wyniku z aktualizacji wyceny nieruchomości inwestycyjnych w podziale na poszczególne kwartały 2023 roku przedstawia poniższy wykres.

### Składowe przeszacowania w mln PLN



Łączny negatywny wpływ różnic kursowych na wycenę nieruchomości inwestycyjnych wyniósł 320 090 tys. PLN i miał odzwierciedlenie:

- bezpośrednio w kapitale własnym w kwocie 57 952 tys. PLN (różnice kursowe dotyczące spółek zagranicznych);
- w rachunku zysków i strat w kwocie 262 138 tys. PLN (różnice kursowe dotyczące portfela polskiego).



### 3. 1.3 Wybrane informacje ze Skonsolidowanego rachunku przepływów pieniężnych

	za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia	2023	2022
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej		176 906	164 653
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		(486 866)	(508 612)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej		335 722	477 282
<b>Przepływy pieniężne netto razem</b>		<b>25 762</b>	<b>133 323</b>
<b>Środki pieniężne na początek okresu</b>		<b>315 200</b>	<b>177 234</b>
Wpływ zmian w tytule różnic kursowych dotyczących środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		3 285	4 643
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu</b>		<b>344 247</b>	<b>315 200</b>

W 2023 roku Grupa odnotowała dodatnie przepływy z działalności operacyjnej w kwocie 176 906 tys. PLN. Wartość ta jest wyższa w stosunku do analogicznego okresu w 2022 roku ze względu na wyższą EBITDA bez przeszacowania.

Grupa wykazała w 2023 roku ujemne przepływy z działalności inwestycyjnej w kwocie 486 866 tys. PLN. W analogicznym okresie 2022 roku ujemne przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej wyniosły 508 612 tys. PLN. Największymi wydatkami poniesionymi przez Grupę były nakłady na rozbudowę posiadanych w Polsce parków logistycznych, a także nabycie gruntów w nowych lokalizacjach, które wyniosły łącznie ponad 466 530 tys. PLN.

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

W 2023 roku Grupa odnotowała dodatnie przepływy z działalności finansowej w kwocie 335 722 tys. PLN. Nadwyżka wpływów finansowych nad wypływami wynikała z:

- nadwyżki wpływów z nowej emisji obligacji F w kwocie 75 737 tys. PLN (wpływy z emisji - 130 445 tys. PLN) nad wydatki poniesione na wykup obligacji serii B w terminie ich zapadalności oraz częściowym wykupie obligacji serii E przed terminem zapadalności (54 708 tys. PLN),
- refinansowania 2 projektów, zaciągnięcia nowych kredytów i spłat istniejącego zadłużenia kredytowego per saldo wygenerowało dodatni przepływ w wysokości 331 753 tys. PLN.
- spłaty bieżących odsetek od kredytów iobligacji w kwocie 71 593 tys. PLN.

### 3. 2 Stanowisko Zarządu odnośnie opublikowanych prognoz

Zarząd Spółki MLP Group S.A. nie publikował prognoz wyników finansowych na 2023 rok.

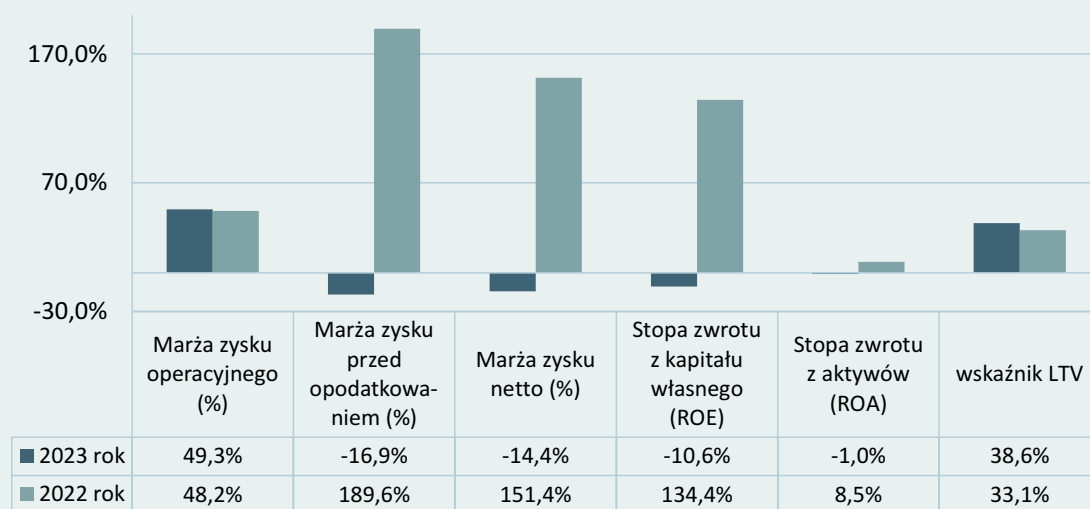
### 3.3 Zarządzanie zasobami finansowymi Grupy

Zarządzanie zasobami finansowymi Grupy Kapitałowej MLP Group S.A. w 2023 roku, w związku z prowadzonymi projektami inwestycyjnymi budowy obiektów magazynowo-biurowych, koncentrowało się głównie na pozyskiwaniu i odpowiednim strukturyzowaniu źródeł finansowania, jak również na utrzymaniu bezpiecznych wskaźników płynności. Zarząd na bieżąco dokonuje analizy istniejącej i planowania przyszłej, optymalnej struktury finansowania w celu osiągnięcia zakładanych wskaźników i wyników finansowych przy jednoczesnym zapewnieniu Grupie płynności i szeroko rozumianego bezpieczeństwa finansowego.

Zdaniem Zarządu, sytuacja majątkowa i finansowa Grupy na dzień 31 grudnia 2023 roku świadczy o stabilnej sytuacji Grupy. Wynika to z osiągniętej przez Grupę ugruntowanej pozycji na rynku magazynowym, zakumulowaniem odpowiedniego doświadczenia i potencjału operacyjnego zarówno w sferze realizacji projektów inwestycyjnych jak również w procesie najmu obiektów. Sytuacja finansowa i majątkowa Grupy scharakteryzowana została wybranymi wskaźnikami płynności i zadłużenia w dalszej części raportu.

#### 3.3.1 Wskaźniki rentowności

##### Wskaźniki rentowności



Ocena rentowności została dokonana w oparciu o niżej zdefiniowane wskaźniki:

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

W 2023 roku wskaźnik marży zysku operacyjnego (bez przeszacowania) wyniósł 49,3 % i odnotował wzrost w stosunku do analogicznego okresu 2022 roku o 1,1 p.p. (48,2% za 2022). Na poziom marży zysku operacyjnego bez przeszacowania w bieżącym okresie miał wpływ wzrost przychodów z tytułu umów najmu, które odnotowały dynamikę wzrostu 29 % w porównaniu do roku 2022 oraz niższa dynamika wzrostu kosztów sprzedaży i ogólnego zarządu, które wzrosły o 25 % w porównaniu do roku 2022.

Wskaźnik marży zysku przed opodatkowaniem wyniósł - 16,9 % (2022: 189,6%).

Wskaźnik marży zysku netto wyniósł -14,4% (2022: 151,4%).

Stopa zwrotu z kapitału własnego (ROE) wyniosła -10,6% (2022: 134,4%).

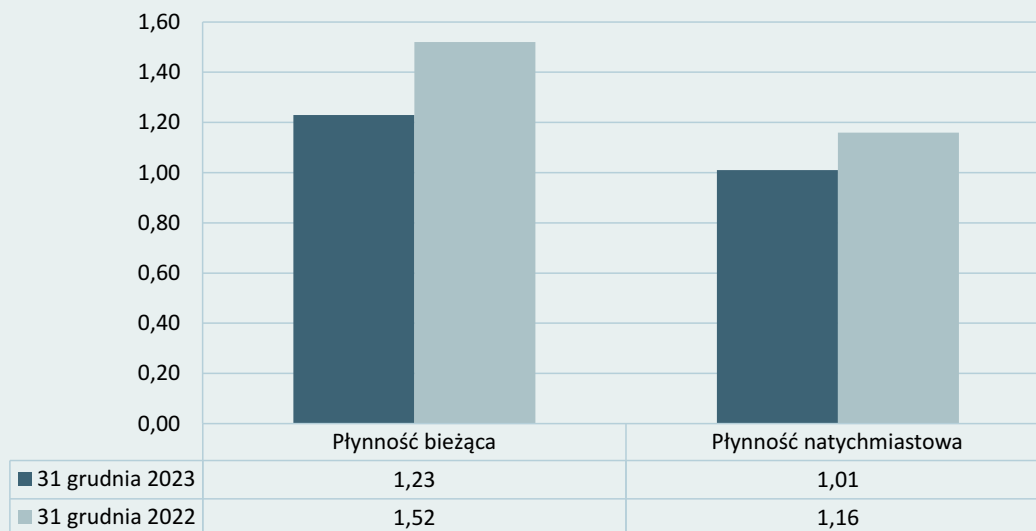
Stopa zwrotu z aktywów (ROA) wyniosła -1,0% (2022: 8,5%).

Powyższe ujemne wskaźniki odnotowały spadek w porównaniu do analogicznego okresu roku 2022. Zmiana ta wynika z negatywnych różnic kursowych z aktualizacji wyceny nieruchomości (aprecjacja złotych).

Wskaźnik LTV w 2023 roku wyniósł 38,6% i jest wyższy w porównaniu do analogicznego okresu 2022 roku (2022: 33,1%). Wskaźnik jest na bezpiecznym poziomie.

### 3. 3.2 Wskaźniki płynności

#### Wskaźniki płynności



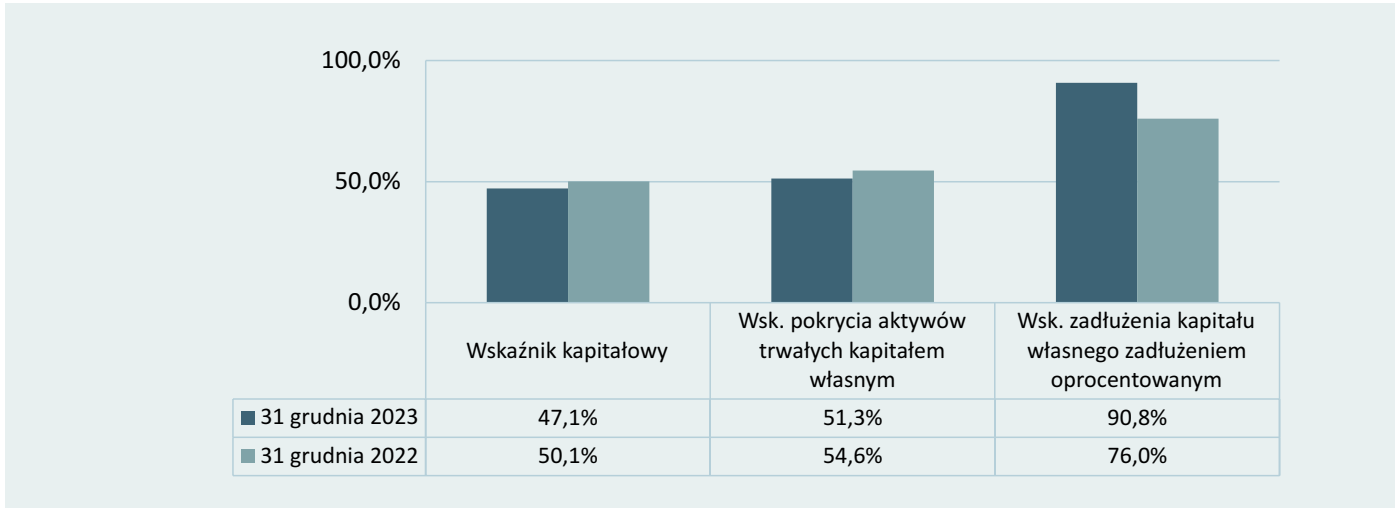
Ocena płynności została dokonana w oparciu o niżej zaprezentowane wskaźniki:

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

Wskaźnik płynności bieżącej oraz natychmiastowej na dzień 31 grudnia 2023 roku wyniósł odpowiednio 1,23 i 1,01 i utrzymuje się na stabilnym bezpiecznym poziomie.

### 3. 3.3 Wskaźniki zadłużenia

#### Wskaźniki zadłużenia



Analiza zadłużenia została dokonana w oparciu o niżej zaprezentowane wskaźniki:

- **wskaźnik kapitałowy:** kapitały własne razem/aktywa ogółem;
- **wskaźnik pokrycia aktywów trwałych kapitałem własnym:** kapitał własny razem/aktywa trwałe;
- **wskaźnik zadłużenia kapitału własnego zadłużeniem oprocentowanym:** zobowiązania finansowe<sup>1)</sup>/kapitał własny razem.

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

Wskaźnik kapitałowy na dzień 31 grudnia 2023 roku wyniósł 47,1 % i spadł o 3,0 p.p. w stosunku do 31 grudnia 2022. Zgodnie z warunkami emisji obligacji serii B, serii Ci serii D, serii E oraz serii F wskaźnik kapitałowy nie może być niższy niż 35%.

Wskaźnik pokrycia aktywów trwałych kapitałem własnym na dzień 31 grudnia 2023 roku wyniósł 51,3% i spadł o 3,3 p.p. w stosunku do 31 grudnia 2022. Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego zadłużeniem oprocentowanym wyniósł 90,8% i wzrósł o 14,8 p.p. Zmiana drugiego wskaźnika była spowodowana zaciągnięciem nowych kredytów, które Grupa wykorzystuje na finansowanie nowych inwestycji.



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

#### **3. 4.1 Zaciągnięte i wypowiedziane umowy dotyczące pożyczek**

W 2023 roku Grupa nie zaciągnęła żadnych nowych pożyczek.

#### **3. 4.2 Zaciągnięte i wypowiedziane umowy dotyczące kredytów**

- **Nowe umowy kredytowe w 2023 roku**

W dniu 29 marca 2023 roku została zawarta umowa kredytowa przez MLP Czeladź Sp. z o.o. z bankiem BNP Paribas Bank Polska S.A. na łączną kwotę 19 732 tys. EUR.

W dniu 28 kwietnia 2023 roku została zawarta umowa kredytowa przez MLP Poznań West II Sp. z o.o. z bankiem Aareal Bank AG. na łączną kwotę 63 500 tys. EUR.

W dniu 6 września 2023 roku została zawarta nowa umowa kredytowa przez spółkę zależną MLP Pruszków VI Sp. z o.o. z bankiem mBank S.A. na łączną kwotę 11 973 tys. EUR.

- **Spłaty kredytów w 2023 roku**

Grupa spłacała kredyty w 2023 roku zgodnie z ustalonymi harmonogramami.

W okresie 12 miesięcy zakończonych 31 grudnia 2023 roku nie zostały wypowiedziane żadne umowy kredytowe.

#### **3. 4.3 Obligacje**

W dniu 15 maja 2023 roku Zarząd MLP Group S.A. powziął uchwałę o emisji przez Spółkę, w ramach oferty publicznej kierowanej do inwestorów kwalifikowanych, do 29.000 sztuk obligacji na okaziciela serii F Spółki o wartości nominalnej 1.000 EUR każda i łącznej wartości nominalnej do 29.000.000 EUR („Obligacje”). Obligacje zostały wyemitowane w dniu 24 maja 2023 roku po cenie emisyjnej 1.000 EUR za jedną Obligację. Obligacje podlegają zmiennemu oprocentowaniu w wysokości stawki EURIBOR dla sześciomiesięcznych depozytów bankowych w EUR powiększonej o marżę.

Obligacje zostały wyemitowane jako niezabezpieczone. Cel emisji Obligacji nie został określony.

Termin wykupu Obligacji przypada na dzień 26 maja 2025 roku.

Obligacje zostały zarejestrowane w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. oraz w dniu 20 lipca 2023 roku wprowadzone do obrotu w alternatywnym systemie obrotu organizowanym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A., o czym Spółka informowała w raporcie bieżącym.

W dniu 10 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 częściowo obligacje serii E o łącznej wartości nominalnej 2 000 000 EUR, tj. przed terminem ich wykupu.

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

W dniu 21 lutego 2024 roku Zarząd Spółki powziął uchwałę o emisji przez Spółkę, w ramach oferty publicznej kierowanej do inwestorów kwalifikowanych, do 41.000 sztuk obligacji na okaziciela serii G Spółki o wartości nominalnej 1.000 EUR każda i łącznej wartości nominalnej do 41.000.000 EUR („Obligacje”).

Obligacje zostały wyemitowane w dniu 6 marca 2024 roku po cenie emisyjnej 1.000 EUR za jedną Obligację.

Obligacje podlegają zmiennemu oprocentowaniu w wysokości stawki EURIBOR dla 3-miesięcznych depozytów bankowych w EUR powiększonej o marżę.

Obligacje zostaną wyemitowane jako niezabezpieczone.

Cel emisji Obligacji nie został określony.

Termin wykupu Obligacji przypada na dzień 4 grudnia 2026 roku.

W dniu 27 lutego 2024 roku Zarząd Spółki podjął uchwałę nr 4/02/2024 w sprawie umorzenia 8.600 obligacji serii D o wartości nominalnej 1.000 EUR każda i o łącznej wartości nominalnej 8.600.000 EUR, oznaczonych przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. („KDPW”) kodem ISIN PLMLPGR00090 („Obligacje”).

Wykup Obligacji nastąpił w dniu 27 lutego 2024 r. po cenie równej wartości nominalnej Obligacji Serii D powiększonej o odsetki obliczone zgodnie z warunkami emisji Obligacji Serii D.

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

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

#### 3.4.4 Udzielone pożyczki

W 2023 roku Grupa nie udzieliła żadnych nowych pożyczek.

#### 3.4.5 Udzielone i otrzymane poręczenia

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

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

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

W dniu 20 lutego 2023 r. MLP Group S.A. udzieliła poręczenia spółce MLP Wrocław West Sp. z o.o. jako inwestorowi w związku z zawartym z Gminą Kąty Wrocławskie porozumieniem w sprawie budowy drogi, poręczając za zobowiązania inwestora dot. realizacji inwestycji wynikające z porozumienia do wysokości 5 000 000 PLN.



### **3. 4.6 Udzielone i otrzymane gwarancje**

W 2023 roku Grupa nie udzielała i nie otrzymała żadnych gwarancji.

### **3. 5 Ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych**

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

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

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

### **3. 6 Ocena czynników i nietypowych zdarzeń mających wpływ na skonsolidowany wynik za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2023 roku.**

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

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

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

### **3. 8 Zwięzły opis istotnych dokonań lub niepowodzeń w okresie 12 miesięcy zakończonych 31 grudnia 2023 roku.**

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

### **3. 9 Sezonowość i cykliczność**

Działalność Grupy nie podlega sezonowości lub cykliczności.

## 4. Oświadczenie o stosowaniu ładu korporacyjnego

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

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

### 1. Polityka informacyjna i komunikacja z inwestorami

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

#### Wyjaśnienie przyczyn, dla których Spółka nie przestrzega zasady:

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

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

#### Wyjaśnienie przyczyn, dla których Spółka nie przestrzega zasady:

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

## **2. Zarząd i Rada Nadzorcza**

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

Wyjaśnienie przyczyn, dla których Spółka nie przestrzega zasady:

Zasada jest stosowana z wyjątkiem obszaru dotyczącego płci.

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

Wyjaśnienie przyczyn, dla których Spółka nie przestrzega zasady:

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

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

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

Wyjaśnienie przyczyn, dla których Spółka nie przestrzega zasady:

Spółka zapewni stosowanie zasady w przyszłości

**2.11.2.** podsumowanie działalności rady i jej komitetów;

Wyjaśnienie przyczyn, dla których Spółka nie przestrzega zasady:

Spółka zapewni stosowanie zasady w przyszłości

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

Wyjaśnienie przyczyn, dla których Spółka nie przestrzega zasady:

Spółka zapewni stosowanie zasady w przyszłości

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

Wyjaśnienie przyczyn, dla których Spółka nie przestrzega zasady:

Spółka zapewni stosowanie zasady w przyszłości

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

Wyjaśnienie przyczyn, dla których Spółka nie przestrzega zasady:

Spółka zapewni stosowanie zasady w przyszłości

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

Wyjaśnienie przyczyn, dla których Spółka nie przestrzega zasady:

Spółka zapewni stosowanie zasady w przyszłości

### **3. Systemy i funkcje**

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

Wyjaśnienie przyczyn, dla których Spółka nie przestrzega zasady:

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

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

Wyjaśnienie przyczyn, dla których Spółka nie przestrzega zasady:

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

Zbiór zasad ładu korporacyjnego został opublikowany na stronie internetowej Spółki.



#### 4. 1 Kapitał zakładowy i akcjonariusze

##### 4. 1.1 Akcjonariusze

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

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

Poniższa tabela przedstawia wykaz akcjonariuszy na dzień 31 grudnia 2023 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 Powszechnie Towarzystwo Emerytalne S.A.	1 591 360	6,63%	6,63%
GRACECUP TRADING LIMITED	641 558	2,67%	2,67%
MIRO LTD. <sup>1)</sup>	617 658	2,57%	2,57%
Shimshon Marfogel	149 155	0,62%	0,62%
Oded Setter	2 080	0,01%	0,01%
<b>łącznie</b>	<b>23 994 982</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

<sup>1)</sup> 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 B.V., do czasu gdy liczba akcji posiadanych przez tego akcjonariusza nie spadnie poniżej 2,5%, przysługuje osobiste uprawnienie do powoływania i odwoływania 1 członka Rady Nadzorczej. Uprawnienia osobiste ww. akcjonariuszy wygasają, jeżeli liczba akcji posiadana łącznie przez Cajamarca Holland B.V. oraz Miro B.V. jest mniejsza aniżeli 40% kapitału zakładowego.

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

##### 4. 1.3 Ograniczenia praw z akcji

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

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

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

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

## 4. 2 Walne Zgromadzenie

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

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

Zgodnie ze Statutem przedmiotem Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia powinno być:

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

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

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

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

Zarząd zwołuje Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie:

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

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

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

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

Zarząd ustala porządek Walnego Zgromadzenia.

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **4.3 Zasady zmiany statutu**

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

#### 4. 4 Zarząd

Dnia 16 maja 2022 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy podjęło uchwałę zmieniającą statut Spółki. Zmiana to 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 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 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 kapitałowej Spółki;
- 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 sprawozdaniem z badania biegłych rewidentów przedkłada Radzie Nadzorczej w celu oceny przed Walnym Zgromadzeniem.

#### **4. 4.2 Sposób funkcjonowania Zarządu**

Zarząd działa na podstawie Statutu, Regulaminu Zarządu oraz KSH.

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

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

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

#### 4. 4.3 Skład osobowy Zarządu

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

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

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

\*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**

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

#### **Michael Shapiro - Wiceprezes Zarządu**

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

#### **Tomasz Zabost - Członek Zarządu**

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

#### **Monika Dobosz - Członek Zarządu**

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

#### **Agnieszka Góźdz - Członek Zarządu**

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

## 4.5 Rada Nadzorcza

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

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

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

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

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

### 4.5.1 Kompetencje Rady Nadzorczej

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

- wyrażanie zgody na emisję akcji w ramach kapitału docelowego, w tym na zasady określenia ceny emisyjnej akcji oraz na pozbawienie prawa poboru dotychczasowych akcjonariuszy w przypadku, gdy uchwała Zarządu to przewiduje,<sup>1)</sup> 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,<sup>1)</sup>
- 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,<sup>1)</sup>
- zatwierdzenie Regulaminu Zarządu,<sup>1)</sup>
- 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.

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

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

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

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

#### **4. 5.2 Sposób funkcjonowania Rady Nadzorczej**

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

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

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

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

#### 4. 5.3 Skład osobowy Rady Nadzorczej

Na dzień 31 grudnia 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**

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

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

##### **Eytan Levy - Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej**

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

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

##### **Oded Setter - Członek Rady Nadzorczej**

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

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

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

#### **Maciej Matusiak - Członek Rady Nadzorczej**

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

#### **Guy Shapira - Członek Rady Nadzorczej**

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

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

#### **Piotr Chajderowski - Członek Rady Nadzorczej**

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

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

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

#### **4. 5.4 Komitet Audytu**

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

W 2023 roku odbyło się siedem posiedzeń Komitetu Audytu.

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 lub ich wartością. W skład komitetu wynagrodzeń wchodzić ma od 2 do 3 członków, z czego przynajmniej 1 ma być członkiem niezależnym.

Na dzień 31 grudnia 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 usługi niebędących badaniem sprawozdań finansowych po uzyskaniu akceptacji Komitetu Audytu. Na potrzeby niniejszej polityki dozwolone usługi niebędące badaniem sprawozdań finansowych oznaczają:

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



#### 4. 6 Wynagrodzenia i umowy o pracę członków Zarządu spółek oraz Rady Nadzorczej

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

###### Wynagrodzenia Zarządu w Grupie w 2023 roku

###### Wynagrodzenia i inne świadczenia:

Radosław T. Krochta	974
Michael Shapiro	544
Tomasz Zabost	558
Marcin Dobieszewski	421
Monika Dobosz	545
Agieszka Gózdź	545

**3 587**

###### Rezerwa na zmienne wynagrodzenie Zarządu za rok 2023:

Radosław T. Krochta	-
Michael Shapiro	-
Tomasz Zabost	-
Marcin Dobieszewski	301
Monika Dobosz	-
Agnieszka Gózdź	-

**301**

###### Wykorzystana rezerwa z roku ubiegłego na zmienne wynagrodzenie Zarządu

Radosław T. Krochta	2 532
Michael Shapiro	1 201
Tomasz Zabost	1 246
Marcin Dobieszewski	833
Monika Dobosz	1 265
Agnieszka Gózdź	1 226

**8 303**

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

###### 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 należnego i otrzymanego przez Radę Nadzorczą w 2023 roku, wyniosła 360 tys. zł.

#### 4.6.2 Umowy z członkami Zarządu w przypadku ich rezygnacji, zwolnienia

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

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

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

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

Członek Zarządu Agnieszka Góźdź jest w Spółce na podstawie umowy o pracę. Zgodnie z postanowieniami umowy o świadczenie usług rozwiązanie jej upoważnia Panią Agnieszkę Góźdź do otrzymania wynagrodzenia w okresie wypowiedzenia.



#### 4. 7 Akcje w posiadaniu członków Zarządu i Rady Nadzorczej

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

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

Na dzień 31.12.2023 Przewodniczący Rady Nadzorczej Shimshon Marfogel posiadał bezpośrednio, poprzez objęte we wrześniu 2017 roku akcje Spółki 0,62% udziału w kapitale zakładowym Spółki.

Na dzień 31.12.2023 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 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.

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

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

W 2023 roku nie nastąpiły zasadnicze zmiany w podstawowych zasadach zarządzania. Rozwój organizacji wymusza doskonalenie procedur zarządzania obowiązujących zarówno w MLP Group S.A. jak również w pozostałych podmiotach Grupy.

#### 4. 9 System kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem

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

Komitet Audytu sprawuje bezpośredni nadzór nad skutecznością systemu kontroli wewnętrznej, audytu 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 ząębienie cech kontroli wewnętrznej w kilku obszarach, taki jak:

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

- zarządzanie ryzykiem,

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### 4. 10 Podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych

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

	31 grudnia na dzień	31 grudnia 2023	31 grudnia 2022
Badanie rocznego sprawozdania finansowego		134	138
Badanie jednostkowych sprawozdań finansowych spółek zależnych		255	255
Przegląd śródrocznego skonsolidowanego i jednostkowego sprawozdania finansowego		40	30
Badanie i przegląd raportów grupowych		297	312
<b>Wynagrodzenie łącznie</b>		<b>726</b>	<b>735</b>

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