

**SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI  
RADY NADZORCZEJ MLP GROUP S.A.  
ZA ROK OBROTOWY 2023**

Pruszków, maj 2024 roku

Rada Nadzorcza MLP GROUP S.A. („Spółka”) składa niniejszym sprawozdanie ze swojej działalności w roku obrotowym 2023, zawierające m.in. sprawozdanie z wyników oceny, o której mowa w art. 382 § 3 Kodeksu spółek handlowych, tj. z oceny: Sprawozdania Finansowego MLP GROUP S.A. za rok 2023, Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego Grupy MLP GROUP S.A. („Grupa”) za 2023 rok, Sprawozdania Zarządu z działalności Grupy MLP GROUP S.A. oraz spółki MLP GROUP S.A. za rok 2023 oraz wniosku Zarządu dotyczącego podziału zysku netto za 2023 rok.

Zakres niniejszego sprawozdania obejmuje:

- 1) Informację dotyczącą składu Rady Nadzorczej MLP GROUP S.A. w 2023 roku;
- 2) Omówienie działalności Rady Nadzorczej MLP GROUP S.A. w 2023 roku, w tym informację o tematyce spraw poruszanych na posiedzeniach Rady;
- 3) Informację na temat działalności Komitetu Audytu Rady Nadzorczej MLP GROUP S.A. w 2023 r.;
- 4) Ocena realizacji przez Zarząd MLP GROUP S.A. obowiązków wobec Rady Nadzorczej;
- 5) Informacje wymagane odrębnymi przepisami dla spółek giełdowych;
- 6) Ocenę sprawozdania finansowego MLP GROUP S.A. za rok obrotowy 2023 oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy za rok obrotowy 2023 oraz sprawozdań zarządu z działalności Spółki i Grupy, w zakresie zgodności z księgami i dokumentami oraz ze stanem faktycznym, jak również ocenę wniosku Zarządu MLP GROUP S.A. dotyczącego podziału zysku netto MLP GROUP S.A. za rok obrotowy 2023;
- 7) Ocenę sytuacji MLP GROUP S.A. w 2023 roku, z uwzględnieniem oceny kontroli wewnętrznej i systemu zarządzania ryzykiem istotnym dla Spółki;
- 8) Rekomendacje kierowane do Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia MLP GROUP S.A.

#### **1. INFORMACJA DOTYCZĄCA SKŁADU RADY NADZORCZEJ MLP GROUP S.A. W 2023 ROKU**

Rada Nadzorcza w 2023 roku, tj. w okresie od dnia 1 stycznia 2023 roku do dnia 31 grudnia 2023 roku, tj. w 2 pełnym roku obrotowym 3 - letniej kadencji, pełniła swoje funkcje w następującym składzie:

1. Shimshon Marfogel – Przewodniczący Rady Nadzorczej
2. Eytan Levy – Wiceprzewodniczący Rady
3. Oded Setter - Członek Rady Nadzorczej
4. Guy Shapira – Członek Rady Nadzorczej
5. Maciej Matusiak – Członek Rady Nadzorczej
6. Piotr Adam Chajderowski – Członek Rady Nadzorczej

W ramach Rady Nadzorczej MLP GROUP S.A. w 2023 roku funkcjonował Komitet Audytu Rady nadzorczej MLP GROUP S.A. Informacje dotyczące działalności ww. komitetu zostały przedstawione w dalszej części niniejszego Sprawozdania.

#### **1. OMÓWIENIE DZIAŁALNOŚCI RADY NADZORCZEJ MLP GROUP S.A. W ROKU 2023**

Rada Nadzorcza MLP GROUP S.A. działając na podstawie art. 21 ust. 1 Statutu Spółki oraz § 7 ust. 1 Regulaminu Rady Nadzorczej MLP GROUP S.A. sprawowała w 2023 roku stały nadzór nad działalnością Spółki.

W trakcie 2023 roku Rada Nadzorcza odbyła 2 posiedzenia i podjęła 10 uchwał w trybie pisemnym. Uchwały podejmowane były zarówno na posiedzeniach, jak i z wykorzystaniem środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość – bez odbywania posiedzeń. Na wszystkich posiedzeniach obecni byli wszyscy członkowie Rady Nadzorczej.



Najważniejsze zagadnienia, którymi Rada Nadzorcza zajmowała się w 2023 roku, dotyczyły zgód na nabycie nieruchomości (Moszna, Gorzów Wielkopolski), zawarcie umów kredytowych przez spółki z Grupy MLP GROUP S.A. oraz emisję obligacji MLP GROUP S.A.

#### 1.1. REALIZACJA BUDŻETU GRUPY KAPITAŁOWEJ MLP GROUP ZA ROK 2023

Budżetu Grupy MLP GROUP na rok 2023 został zatwierdzony do realizacji na posiedzeniu Rady Nadzorczej w dniu 1 lutego 2023 r. Natomiast realizacja budżetu na 2023 została zatwierdzona na posiedzeniu Rady Nadzorczej dnia 18 marca 2023 roku. Rada Nadzorcza podsumowała realizację budżetu za 2023 rok, w tym realizację projektów rozwojowych w segmencie nieruchomości. Spółka osiągnęła bardzo dobre wyniki, zarówno pod względem operacyjnym, jak i finansowym, dzięki wynajmowi powierzchni na rynkach europejskich. Nowoczesne, dobrze zlokalizowane i zrównoważone ekologicznie magazyny cieszą się dużym popytem wśród zróżnicowanych grup najemców.

W 2023 roku odnotowano:

- wzrost wartości nieruchomości inwestycyjnych do 4,5 mld PLN (1,04 mld EUR), + 2% w stosunku do 31 grudnia 2022 roku (+11% w stosunku do 31 grudnia 2022 roku),
- wzrost wartości aktywów netto (NAV) do 2 395,6 mln PLN (551 mln EUR), -4% w stosunku do 31 grudnia 2022 roku (+3% w EUR w stosunku do 31 grudnia 2022 roku),
- NAV na akcję 99,8 PLN (23,0 EUR), -4% w stosunku do 31 grudnia 2022 roku (+3% w EUR w stosunku do 31 grudnia 2022 roku),
- EBITDA bez uwzględnienia aktualizacji wyceny na poziomie 178,7 mln PLN (39,5 mln EUR), + 32% rdr,
- wartość środków z działalności operacyjnej (FFO) na poziomie 93,3 mln PLN (20,6 mln EUR), + 8% rdr,
- strata netto w kwocie 52,1 mln PLN (11,5 mln EUR),
- umowy najmu w 2023 roku na ok. 276 tys. m<sup>2</sup> w tym wiążące listy intencyjne na 13 340 m<sup>2</sup>),
- blisko 80% portfela z certyfikatem BREEAM/DGNB na poziomie Very Good lub Excellent.

W 2023 roku spółki z Grupy MLP GROUP wynajęły 276 tys. m<sup>2</sup> powierzchni (w tym wiążące listy intencyjne na 13 340 m<sup>2</sup>). Łącznie powierzchnia portfela nieruchomości Grupy MLP GROUP ukształtowała się na poziomie 1.079 mln m<sup>2</sup>, przy 95-procentowym poziomie wynajęcia wszystkich aktywów. Powierzchnia w budowie wynosiła 182 tys. m<sup>2</sup>. W 2023 roku z powodzeniem kontynuowano działania zmierzające do dywersyfikacji bazy aktywów (nieruchomości typu „big-box” i „city logistic/small business unit”), najemców i regionów geograficznych.

W 2023 roku odnotowany został znaczny, 7,7-procentowy wzrost czynszów w ujęciu like-for-like i zawarto umowy najmu na 276 tys. m<sup>2</sup> powierzchni (w tym wiążące listy intencyjne na 13 340 m<sup>2</sup>). Ze względu na utrzymujący się wysoki popyt ze strony najemców przy malejącej podaży nowych powierzchni przemysłowych i logistycznych wskaźnik pustostanów pozostaje na niskim poziomie.

Ponadto w 2023 roku Grupa MLP GROUP oddała do użytku ok. 106 tys. m<sup>2</sup> GLA, zwiększając czynsze generowane przez projekty ukończone w poprzednim roku o nowo zakontraktowane czynsze w kwocie 47,5 mln PLN.

Na dzień 31 grudnia 2023 roku portfel spółek Grupy MLP GROUP generował przychody z najmu w wysokości 200,9 mln PLN. W ciągu roku zakontraktowano czynsze bazowe w wysokości 21,8 mln PLN. Osiągnięty został istotny wzrost czynszów z istniejących powierzchni na poziomie 26,2 mln PLN, przy wykorzystaniu potencjału zwiększenia wynikowej stopy kapitalizacji oraz efektów indeksacji.

Biorąc pod uwagę aktualną sytuację geopolityczną i dużą zmienność w gospodarce, Grupa jest bardzo dobrze przygotowana na bieżące wyzwania, co wynika z poniższych danych:

- 100% umów najmu indeksowanych wskaźnikiem CPI dla EUR bez limitu (indeksowane raz w roku w lutym),
- wszystkie czynsze są denominowane w EUR lub bezpośrednio wyrażone w EUR, co znacznie zmniejsza ekspozycję Grupy MLP GROUP na ryzyko walutowe,
- niemal 80% kredytów jest zabezpieczonych IRS na kolejne 4 lat, co skutkuje ograniczoną ekspozycją na ryzyko zmienności stóp procentowych,

- dywersyfikacja źródeł energii i wdrażanie rozwiązań wpływających pozytywnie na ochronę środowiska naturalnego,
- realizowany przez MLP projekt budowy instalacji fotowoltaicznych w 2023 roku postępował zgodnie z planem. Przy średnim koszcie wynoszącym około 770 000 EUR za MWp, docelowy wskaźnik yield on cost dla MLP GROUP z tych inwestycji ma wynieść 15%,
- największą wartością jest potencjał gruntów zabezpieczonych pod przyszłe inwestycje, który umożliwi spółkom z Grupy MLP GROUP w najbliższych latach szybki rozwój na rynkach europejskich, a tym samym osiągnięcie założonych celów strategicznych,
- 99% czynszów regulowanych terminowo w ramach całego portfela,
- silna pozycja cash-flow:
  - i) LTV na poziomie 38,6%, najwyższy wskaźnik pokrycia odsetek na poziomie 2,3 x ICR,
  - ii) długi średni okres wymagalności długu na poziomie 4,3 lat,
  - iii) FFO na poziomie 93,3 mln PLN (20,6 mln EUR), + 8% rdr.

Rada Nadzorcza uznała, że zrealizowane zostały założenia budżetu na 2023 rok oraz uzyskano planowane cele.

## 2.2 PRZYGOTOWANIA DO ZWYCZAJNEGO WALNEGO ZGROMADZENIA MLP GROUP S.A. ZA ROK OBROTOWY 2022

Rada Nadzorcza MLP GROUP S.A. 22 czerwca 2023 r. opiniowała tematy będące przedmiotem obrad Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia MLP GROUP S.A., w tym poddała ocenie sprawozdania, które przedstawione zostały przez Spółkę do zatwierdzenia na Zwyczajnym Walnym Zgromadzeniu, tj.:

- sprawozdanie finansowe MLP GROUP S.A. za rok obrotowy 2022, które oceniła, że sporządzone zostało zgodnie z księgami i dokumentami, jak i ze stanem faktycznym oraz że przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Spółki oraz spełnia wymagania przewidziane w ustawie z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz.U. z 2023 r., poz. 120z późn. zm.),
- skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy MLP GROUP S.A. za rok obrotowy 2022, które oceniła, że sporządzone zostało zgodnie z księgami i dokumentami, jak i ze stanem faktycznym oraz że spełnia wymagania przewidziane w ustawie o rachunkowości z 29 września 1994 r. (Dz.U. z 2023 r., poz. 120 z późn. zm.),
- sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy MLP GROUP i MLP GROUP S.A., które oceniła, że w sposób wyczerpujący przedstawia funkcjonowanie Grupy i Spółki w roku 2022 roku oraz że jest zgodne z danymi finansowymi zawartymi w jednostkowym i skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za rok 2022 oraz spełnia wymagania przewidziane w art. 49 ustawy o rachunkowości z dnia 29 września 1994 r. (Dz.U. z 2019 r., poz. 351 z późn. zm.).

Rada Nadzorcza, po dokonaniu powyższych ocen, zarekomendowała Zwyczajnemu Walnemu Zgromadzeniu MLP GROUP S.A. zatwierdzenie sprawozdań wskazanych powyżej.

Rada Nadzorcza rozpatrzyła również kolejne tematy mające być przedmiotem obrad Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia MLP GROUP S.A., w tym:

- dokonała pozytywnej oceny współpracy z Zarządem MLP GROUP S.A. w roku obrotowym 2022 oraz mając na uwadze wyniki Spółki za rok obrotowy 2022 postanowiła zarekomendować do Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia MLP GROUP S.A. udzielenie absolutorium członkom Zarządu Spółki pełniącym obowiązki w roku obrotowym 2022, tj.: Radosławowi T. Krochcie, Michaelowi Shapiro, Tomaszowi Zabostowi, Monice Dobosz oraz Agnieszce Góźdz.
- przyjęła Sprawozdanie Zarządu z działalności w roku 2022 zawierające sprawozdania z wyników oceny Sprawozdania z działalności Grupy MLP GROUP oraz MLP GROUP S.A. za rok 2022, sprawozdań finansowych MLP GROUP S.A. i Grupy MLP GROUP za rok 2022.

### 2.3 BIEŻĄCY NADZÓR NAD SYTUACJĄ FINANSOWĄ I DZIAŁALNOŚCIĄ OPERACYJNĄ

W ramach nadzoru nad bieżącą działalnością Spółki przedmiotem systematycznych analiz Rady Nadzorczej była sytuacja finansowa i wyniki działalności operacyjnej. Podstawą analiz przeprowadzonych przez Radę Nadzorczą była realizacja Budżetu Grupy MLP GROUP S.A. na rok 2023.

Rada Nadzorcza w 2023 roku, poza tematami opisanymi w pozostałych punktach niniejszego sprawozdania, zajmowała się m.in.:

- analizą ryzyka walutowego,
- analizą ryzyka stopy procentowej w związku z podwyżkami stóp procentowych przez banki centralne,
- wpływem konfliktu zbrojnego na Ukrainie na sytuację najemców Grupy.

### 2.4 PROJEKTY ZWIĄZANE Z ROZWOJEM GRUPY MLP GROUP S.A.

Rada Nadzorcza szczegółowo analizowała i omawiała z Zarządem stan zaawansowania prac nad realizacją w spółkach Grupy MLP GROUP projektów rozwojowych i modernizacyjnych, w tym m.in. budżety tych projektów, aktualny stan realizacji, poniesione koszty i ich wpływ na cash-flow Grupy, na realizowane przychody, na osiąganą marżę oraz na poziom EBITDA. Omawiano również nowe projekty podjęte w spółkach Grupy w 2023 roku.

Przedmiotem analiz Rady Nadzorczej były m.in. projekty:

- zrealizowane na działkach, które zostały zakupione w 2023 r. (centra MLP Pruszków II, MLP Zgorzelec, MLP Gorzów Wielkopolski);
- Nabycie nieruchomości w Łodzi (MLP Łódź III);
- Nabycie nieruchomości w Bieruniu (MLP Bieruń West);
- Nabycie nieruchomości w Spreenhagen (MLP Business park Trebur);
- Nabycie nieruchomości w Dąbrowce (MLP Poznań West III).

### 2.5 OCENA TRANSAKCJI Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI

Rada Nadzorcza po dokonaniu analizy zestawiania za okres od 1 stycznia 2023 do 31 grudnia 2023 wszystkich istotnych transakcji z podmiotami powiązаныmi zawartych na warunkach rynkowych w ramach zwykłej działalności Spółki, transakcji zawartych przez podmioty powiązane z podmiotem zależnym, przyjęła w dniu 26 marca 2024 w/w zestawienie i stwierdziła, że wszystkie istotne transakcje oraz istotne transakcje zawarte przez podmioty zależne z podmiotami powiązаныmi zostały zawarte na warunkach rynkowych w ramach zwykłej działalności Spółki i odpowiedniego podmiotu zależnego.

## 2. INFORMACJA NA TEMAT DZIAŁALNOŚCI KOMITETU AUDYTU W 2023 ROKU

W okresie od 1 stycznia 2023 roku do 31 grudnia 2023 roku skład Komitetu Audytu Rady Nadzorczej MLP GROUP S.A. („**Komitet Audytu**”) przedstawiał się następująco:

- Maciej Matusiak - Przewodniczący Komitetu Audytu
- Eytan Levy - Wiceprzewodniczący Komitetu Audytu
- Piotr Chajderowski - Członek Komitetu Audytu

Członkami Komitetu Audytu spełniającymi kryterium niezależności są Maciej Matusiak i Piotr Chajderowski. Wszyscy członkowie Komitetu Audytu posiadają wiedzę i umiejętności w zakresie rachunkowości lub badania sprawozdań finansowych oraz z zakresu branży w której działa Spółka.

Zadania Komitetu Audytu określa Regulamin Komitetu Audytu przyjęty Uchwałą Nr 2/08/2021 Rady Nadzorczej MLP GROUP S.A. z dnia 18 sierpnia 2021 r.



### 3.1 OMÓWIENIE DZIAŁALNOŚCI KOMITETU AUDYTU W 2023 ROKU

W roku 2023 Komitet Audytu Rady Nadzorczej MLP GROUP S.A. odbył 8 posiedzeń w dniach 31 stycznia, 15 marca, 10 sierpnia, 21 sierpnia, 31 sierpnia, 19 września, 11 grudnia i 20 grudnia 2023, które zostały zaprotokołowane. Swoje opinie i rekomendacje Komitet Audytu wyrażał w formie uchwał, które podejmowane były zarówno na posiedzeniach, jak i z wykorzystaniem środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość – bez odbywania posiedzeń.

Podstawowym przedmiotem prac Komitetu Audytu w 2023 roku była ocena i analiza zarówno rocznych, jak i okresowych sprawozdań finansowych MLP GROUP S.A. i Grupy MLP GROUP S.A.

Komitet Audytu zapraszał na posiedzenia przedstawicieli biegłego rewidenta tj. PricewaterhouseCoopers Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Audyt Sp.k., z którymi omawiał raporty okresowe, założenia oraz wyniki z badania sprawozdań rocznych, w tym kluczowe aspekty przeprowadzonego badania jak również przeglądu sprawozdań śródrocznych – za półrocze 2023. Ponadto zapraszani byli również inni pracownicy Spółki, w tym audytor wewnętrzny, w zależności od tematów, którymi Komitet Audytu zajmował się podczas posiedzenia.

Ponadto członkowie Komitetu Audytu utrzymywali stały kontakt z Zarządem Spółki, biegłym rewidentem – PricewaterhouseCoopers Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Audyt sp.k. oraz audytorem wewnętrznym Spółki.

### 3.2 WAŻNIEJSZE ZAGADNIENIA, KTÓRYMI KOMITET AUDYTU ZAJMOWAŁ SIĘ W 2023 ROKU

#### - współpraca z biegłym rewidentem, w tym zlecenie dodatkowych usług

Komitet Audytu w 2023 roku odbywał spotkania z biegłym rewidentem MLP GROUP S.A., tj. z przedstawicielami PricewaterhouseCoopers Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Audyt sp.k. (wybranej na audytora MLP GROUP S.A. i spółek Grupy MLP GROUP), z którymi omawiał zakres badania sprawozdań za rok obrotowy 2022, ze szczególnym uwzględnieniem kwestii, które w danym okresie sprawozdawczym mogły mieć znaczący wpływ na osiągnięte wyniki, takich jak wojna w Ukrainie i jej oddziaływanie na ryzyka finansowe, podatkowe i gospodarcze.

Komitet Audytu podejmował również decyzje dotyczące wyrażenia zgody na świadczenie przez audytora Spółki - PricewaterhouseCoopers Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Audyt sp.k. i spółki z nim powiązane, dozwolonych usług niebędących badaniem na rzecz spółek z Grupy MLP GROUP S.A.

Ponadto Komitet Audytu wspierał Zarząd Spółki w procesie poszukiwania osoby na stanowisko audytora wewnętrznego w Spółce. Proces ten został zakończony w kwietniu 2023 wyborem stosownego kandydata na stanowisko audytora wewnętrznego, którym od lipca 2023 jest Pani Natalia Ostrowska.

Ponadto, Komitet Audytu odbywał spotkania z udziałem audytora wewnętrznego MLP GROUP S.A., tj. Natalii Ostrowskiej, na których ustalono opracowanie Karty audytu wewnętrznego zawierającej m.in. rolę, odpowiedzialność, uprawnienia oraz pozycję audytu wewnętrznego. W dniu 19 września stosowną uchwałą przyjęto plan audytu wewnętrznego Spółki i spółek z grupy kapitałowej Spółki na IV kwartał 2023 roku, następnie podsumowano wyniki wewnętrznego audytu przeprowadzonego na zlecenie Rady Nadzorczej w okresie 4 kwartału 2023, niewykazującego znaczących nieprawidłowości, a także dyskutowano nad planem audytu wewnętrznego na rok 2024. Należy podkreślić, że przedstawiciel Komitetu Audytu poza formalnymi posiedzeniami utrzymywał stały kontakt z Zarządem Spółki oraz audytorem wewnętrznym.

#### - strategia zabezpieczenia ryzyk w Grupie MLP GROUP

Komitet Audytu analizował i omawiał raporty okresowe przedkładane przez Spółkę z uwzględnieniem sposobu zarządzania ryzykiem finansowym. Członkowie Komitetu Audytu odbywali w tym celu spotkania z Prezesem oraz Dyrektorem Finansowym Spółki, Panią Moniką Dobosz.

#### - finansowanie działalności Grupy MLP GROUP

Komitet Audytu, analizując i omawiając okresowe sprawozdania MLP GROUP S.A, oraz Grupy MLP GROUP, zapoznał się również szczegółowo ze źródłami finansowania działalności Grupy MLP GROUP, w tym ze stanem zadłużenia zewnętrznego oraz stanem zadłużenia wynikającego z wykorzystania środków w ramach programu pożyczek wewnątrzgrupowych oraz potencjalnymi możliwościami finansowania w drodze emisji obligacji i jej parametrów.

#### - plan finansowy Grupy MLP GROUP na rok 2023

Komitet Audytu analizował wyniki finansowe Spółki z punktu widzenia Planu Finansowego Grupy MLP GROUP na rok 2023 oraz omawiał z Zarządem MLP GROUP S.A. prognozy wyników MLP GROUP S.A., marży brutto, kosztów stałych, planowanego CAPEX-u, realizowanych projektów rozwojowych, czynników zewnętrznych (z uwzględnieniem wojny w Ukrainie), kosztów osobowych i in.

#### - informacje pozostałe

Komitet Audytu zajmował się również tematami związanymi z przyjętym planem audytu na 2023 rok. Wynik z przeprowadzonych w 2023 roku audytów przedstawiał w formie raportów, które następnie omawiane były na posiedzeniach Komitetu Audytu.

### 3.3 OCENA SPRAWOZDAŃ MLP GROUP S.A. I GRUPY MLP GROUP ZA ROK OBROTOWY 2023

Komitet Audytu na posiedzeniu w dniu 15 marca 2024 r. omówił przedstawione przez Zarząd MLP GROUP S.A. sprawozdania MLP GROUP S.A. i Grupy MLP GROUP dotyczące roku obrotowego 2023, tj.:

- Sprawozdanie Finansowe MLP GROUP S.A. za rok 2023,
- Skonsolidowane Sprawozdane Finansowe Grupy MLP GROUP za rok 2023,
- Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy oraz Spółki za 2023 rok.

Komitet Audytu, po spotkaniu z audytorem Grupy MLP GROUP i po zapoznaniu się z wyżej wymienionymi sprawozdaniami oraz opinią audytora z badania jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2023 rok, a także informacją audytora o tematach poruszanych z Zarządem MLP GROUP S.A. podczas badania wymienionych wyżej sprawozdań, nie wniósł uwag do sprawozdań, które zostały przedstawione do oceny Rady Nadzorczej MLP GROUP S.A.

### **3. OCENA REALIZACJI PRZEZ ZARZĄD MLP GROUP S.A. OBOWIĄZKÓW WOBEC RADY NADZORCZEJ**

#### 4.1 OCENA UDZIELANIA PRZEZ ZARZĄD MLP GROUP S.A. RADZIE NADZORCZEJ MLP GROUP S.A. INFORMACJI

Rada Nadzorcza MLP GROUP S.A. pozytywnie ocenia realizację przez Zarząd Spółki obowiązków informacyjnych dotyczących MLP GROUP S.A. oraz spółek z Grupy MLP GROUP w zakresie dotyczącym uchwał Zarządu i ich przedmiotu, sytuacji MLP GROUP S.A. oraz spółek z Grupy MLP GROUP, postępów w realizacji wyznaczonych kierunków rozwoju, transakcji i innych zdarzeń istotnie wpływających na sytuację majątkową Spółki, zmian uprzednio udzielonych Radzie Nadzorczej informacji.

#### 4.2 OCENA SPORZĄDZANIA I PRZEKAZYWANIA PRZEZ ZARZĄD MLP GROUP S.A. RADZIE NADZORCZEJ MLP GROUP S.A. INFORMACJI, DOKUMENTÓW, SPRAWOZDAŃ LUB WYJAŚNIEŃ

Rada Nadzorcza MLP GROUP S.A. pozytywnie ocenia realizację obowiązku przekazywania Radzie Nadzorczej przez Zarząd wszelkich informacji, dokumentów, sprawozdań i wyjaśnień dotyczących Spółki. Wszystkie niezbędne dane przekazywane były Radzie Nadzorczej we właściwym terminie i nie wystąpiły żadne ograniczenia w dostępie Rady Nadzorczej do ww. danych.

Rada Nadzorcza ocenia informacje, dokumenty oraz dane przekazywane w ramach bieżącej współpracy ze Spółką, jako wystarczające do właściwej oceny sytuacji spółki.

Rada Nadzorcza nie żądała w 2023 roku informacji i dokumentów czy wyjaśnień w trybie określonym Art. 382 par. 4 KSH, w związku z tym nie zlecała badań, o których mowa w Art. 380<sup>1</sup> KSH.

Członkowie Rady Nadzorczej utrzymywali stały kontakt z Zarządem Spółki, poza formalnymi posiedzeniami.

#### 4. **INFORMACJE WYMAGANE ODREBNYMI PRZEPISAMI DLA SPÓŁEK GIEŁDOWYCH**

##### 1.1 OŚWIADCZENIE RADY NADZORCZEJ O DOKONANIU WYBORU FIRMY AUDYTORSKIEJ PRZEPROWADZAJĄCEJ BADANIE ROCZNEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZGODNIE Z PRZEPISAMI

Rada Nadzorcza oświadcza, że dokonany wybór firmy audytorskiej (PricewaterhouseCoopers Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Audyt sp.k.) przeprowadzającej badanie rocznego sprawozdania finansowego MLP GROUP S.A. odbył się zgodnie z przepisami, w tym dotyczącymi wyboru i procedury.

PricewaterhouseCoopers Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Audyt sp.k. oraz członkowie zespołu wykonującego badanie spełniali warunki do sporządzenia bezstronnego i niezależnego sprawozdania z badania rocznego sprawozdania finansowego zgodnie z obowiązującymi przepisami, standardami wykonywania zawodu i zasadami etyki zawodowej. Przestrzegane są obowiązujące przepisy związane z rotacją firmy audytorskiej i kluczowego biegłego rewidenta oraz obowiązkowymi okresami karencji.

Spółka posiada politykę w zakresie wyboru firmy audytorskiej oraz politykę w zakresie świadczenia na rzecz Spółki przez firmę audytorską, podmiot powiązany z firmą audytorską lub członka jego sieci dodatkowych usług niebędących badaniem, w tym usług warunkowo zwolnionych z zakazu świadczenia przez firmę audytorską.

##### 1.2 OŚWIADCZENIE RADY NADZORCZEJ O PRZESTRZEGANIU PRZEPISÓW DOTYCZĄCYCH POWOŁANIA I FUNKCJONOWANIA KOMITETU AUDYTU

Rada Nadzorcza oświadcza, iż przestrzegane są przepisy dotyczące powołania, składu i funkcjonowania Komitetu Audytu, w tym dotyczące spełnienia przez jego członków kryteriów niezależności oraz wymagań odnośnie posiadania wiedzy i umiejętności z zakresu branży, w której działa MLP GROUP S.A., oraz w zakresie rachunkowości lub badania sprawozdań finansowych.

#### 5. **OCENA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH SPÓŁKI I GRUPY ZA ROK 2023, SPRAWOZDAŃ ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI I GRUPY W ROKU 2023 W ZAKRESIE ICH ZGODNOŚCI Z KSIĘGAMI I DOKUMENTAMI, JAK RÓWNIEŻ ZE STANEM FAKTYCZNYM ORAZ OCENA WNIOSKU ZARZĄDU SPÓŁKI DOTYCZĄCA PRZEZNACZENIA ZYSKU NETTO SPÓŁKI ZA ROK 2023**

Zgodnie z art. 382 § 3 Kodeksu spółek handlowych i art. 21 ust. 2 lit. f) Statutu MLP GROUP S.A. Rada Nadzorcza MLP GROUP S.A. dokonała oceny Sprawozdania Finansowego MLP GROUP S.A. za rok 2023 i Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego za rok 2023, Sprawozdania Zarządu z działalności Grupy MLP GROUP oraz MLP GROUP S.A. za rok 2023 w zakresie ich zgodności z księgami i dokumentami, jak również ze stanem faktycznym oraz wniosku Zarządu MLP GROUP S.A. dotyczącego podziału zysku netto za rok 2023.

##### 6.1 OCENA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO SPÓŁKI ZA ROK 2023

Zgodnie z art. 382 § 3 Kodeksu spółek handlowych i art. 21 ust. 2 lit. f) Statutu MLP GROUP S.A. Rada Nadzorcza MLP GROUP S.A. dokonała oceny Sprawozdania Finansowego MLP GROUP S.A. za rok 2023 w zakresie jego zgodności z księgami i dokumentami oraz ze stanem faktycznym.

Badanie Sprawozdania Finansowego MLP GROUP S.A. za rok 2023 przeprowadziła PricewaterhouseCoopers Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Audyt sp.k.



Rada Nadzorcza zapoznała się ze Sprawozdaniem Finansowym MLP GROUP S.A. za 2023 rok („**Sprawozdanie 2023**”) oraz sprawozdaniem niezależnego biegłego rewidenta z badania Roczego Sprawozdania Finansowego, zgodnie z którym Sprawozdanie:

- przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Spółki na dzień 31 grudnia 2023 r. oraz jej wyniku finansowego i przepływów pieniężnych za rok obrotowy zakończony w tym dniu zgodnie z mającymi zastosowanie Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, zatwierdzonymi przez Unię Europejską oraz przyjętymi zasadami rachunkowości,
- jest zgodne co do formy i co do treści z obowiązującymi Spółkę przepisami prawa oraz jej statutem,
- zostało sporządzone na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych zgodnie z przepisami rozdziału 2 ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości („**Ustawa o Rachunkowości**”).

Komitet Audytu Rady Nadzorczej MLP GROUP S.A. po zapoznaniu się ze Sprawozdaniem oraz sprawozdaniem biegłego rewidenta z badania rocznego sprawozdania finansowego MLP GROUP S.A., nie zgłosił uwag do Sprawozdania Finansowego MLP GROUP S.A. za rok obrotowy 2023. W dniu 14 marca 2024 Komitet Audytu odbył spotkanie z biegłym rewidentem Spółki, dotyczące podsumowania badania sprawozdań rocznych za rok obrotowy 2023.

Rada Nadzorcza MLP GROUP S.A., po zapoznaniu się ze Sprawozdaniem Finansowym MLP GROUP S.A. za 2023 rok oraz opinią audytora, stwierdziła, że sporządzone ono zostało zgodnie z księgami i dokumentami oraz ze stanem faktycznym, przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Spółki oraz spełnia wymagania przewidziane w Ustawie o Rachunkowości.

Rada Nadzorcza MLP GROUP S.A. po dokonaniu oceny Sprawozdania Finansowego MLP GROUP S.A. za rok obrotowy 2023, zarekomendowała Zwyczajnemu Walnemu Zgromadzeniu jego zatwierdzenie.

## 6.2 OCENA SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO GRUPY ZA ROK 2023

Zgodnie z art. 382 § 3 w zw. z art. 395 § 5 Kodeksu spółek handlowych i art. 21 ust. 2 lit. f) Statutu MLP GROUP S.A. Rada Nadzorcza MLP GROUP S.A. dokonała oceny Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego MLP GROUP S.A. za rok 2023 w zakresie jego zgodności z księgami i dokumentami oraz ze stanem faktycznym.

Badanie Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego Grupy MLP GROUP za 2023 rok przeprowadziła PricewaterhouseCoopers Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Audyt sp.k.

Rada Nadzorcza zapoznała się ze Skonsolidowanym Sprawozdaniem Finansowym Grupy MLP GROUP za 2023 rok („**Skonsolidowane Sprawozdanie 2023**”) oraz sprawozdaniem niezależnego biegłego rewidenta z badania Skonsolidowanego Sprawozdania, zgodnie z którym Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za rok 2023 Grupy MLP GROUP, której jednostką dominującą jest MLP GROUP S.A.:

- przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Grupy MLP GROUP na dzień 31 grudnia 2023 r. oraz jej wyniku finansowego i przepływów pieniężnych za rok obrotowy zakończony w tym dniu zgodnie z mającymi zastosowanie Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, zatwierdzonymi przez Unię Europejską oraz przyjętymi zasadami rachunkowości,
- jest zgodne co do formy i co do treści z obowiązującymi Grupę MLP GROUP przepisami prawa oraz statutem jej jednostki dominującej.

Komitet Audytu Rady Nadzorczej MLP GROUP S.A. po zapoznaniu się ze Skonsolidowanym Sprawozdaniem 2023 oraz sprawozdaniem biegłego rewidenta z badania Skonsolidowanego Sprawozdania 2023, nie zgłosił uwag do Skonsolidowanego Sprawozdania 2023. W dniu 14 marca 2024 Komitet Audytu odbył spotkanie z biegłym rewidentem Spółki, dotyczące podsumowania badania sprawozdań rocznych za rok obrotowy 2023.

Rada Nadzorcza MLP GROUP S.A. po zapoznaniu się ze Skonsolidowanym Sprawozdaniem 2023 oraz opinią audytora, stwierdziła, że sporządzone ono zostało zgodnie z księgami i dokumentami oraz ze stanem faktycznym oraz spełnia wymagania przewidziane w Ustawie o Rachunkowości.



Rada Nadzorcza MLP GROUP S.A. po dokonaniu oceny Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego Grupy MLP GROUP za rok obrotowy 2023, zarekomendowała Zwyczajnemu Walnemu Zgromadzeniu jego zatwierdzenie.

6. **OCENA SYTUACJI MLP GROUP S.A. W 2023 ROKU DOKONANA PRZEZ RADĘ NADZORCZĄ Z UWZGLĘDNIENIEM SKUTECZNOŚCI SYSTEMU KONTROLI WEWNĘTRZNEJ I SYSTEMU ZARZĄDZANIA RYZYKIEM ISTOTNYM DLA SPÓŁKI**

Rada Nadzorcza MLP GROUP S.A. przedkłada Zwyczajnemu Walnemu Zgromadzeniu MLP GROUP S.A. zwięzłą ocenę sytuacji Spółki w 2023 roku z uwzględnieniem oceny systemu kontroli wewnętrznej i systemu zarządzania ryzykiem istotnym dla Spółki.

7.1 OCENA SYTUACJI SPÓŁKI W 2023 ROKU

W roku 2023 spółka MLP GROUP S.A. osiągnęła przychody w wysokości 19 694 tys. zł (za 2022 rok było to 16 311 tys. zł), zysk na działalności operacyjnej 7 894 tys. zł (strata 6 119 tys. zł w 2022 roku) oraz zysk netto z działalności 42 095 tys. zł (23 022 tys. zł w 2022 roku), suma bilansowa wyniosła 1 372 344 tys. zł (1 272 028 tys. zł na koniec 2022 roku), a stan środków pieniężnych zmniejszył się do poziomu 155 115 tys. zł.

Wpływ na wynik działalności operacyjnej miał wzrost przychodów ze świadczenia usług doradczych dla spółek z Grupy Kapitałowej. Istotny wpływ na wynik miały odsetki od pożyczek udzielonych jednostkom powiązanim w kwocie 63 945 tys. zł (41 592 tys. zł).

Za rok 2023 zysk brutto wyniósł 47 188 tys. zł, a w analogicznym okresie roku ubiegłego 26 652 tys. zł.

Zysk netto z działalności kontynuowanej wyniósł 42 095 tys. zł (23 022 tys. zł w 2022 roku). Zmiana wyniku ma związek z wyższym wynikiem operacyjnym (7 894 tys. zł zysku za 2023 r. v. 6 119 tys. straty za 2022) oraz wyższym wynikiem na działalności finansowej (39 294 tys. zł zysku na działalności finansowej za 2023 r. v. 32 771 tys. zł za 2022 r.).

Kapitały własne na dzień 31 grudnia 2023 roku wyniosły 660 385 tys. zł (na koniec 2022 roku 618 326 tys. zł). Zobowiązania (długo- i krótkoterminowe łącznie) MLP GROUP S.A. wyniosły na dzień 31 grudnia 2023 r. 711 959 tys. zł, co oznacza wzrost stanu zobowiązań o 58 257 tys. zł w porównaniu do poziomu sprzed roku. Wzrost wynika głównie z emisji obligacji serii F w kwocie 29 000 tys. EUR częściowo skompensowane wykupem obligacji serii B w kwocie 10 000 tys. EUR oraz częściowym wykupem obligacji serii E w kwocie 2 000 tys. EUR.

Zadłużenie netto MLP GROUP S.A. liczone jako suma zobowiązań długo- i krótkoterminowych z tytułu kredytów, pożyczek oraz innych instrumentów dłużnych, pomniejszone o stan środków pieniężnych i ich ekwiwalentów wyniosło na dzień 31 grudnia 2023 roku 548 911 tys. zł (443 753 tys. zł na dzień 31 grudnia 2022 roku), co oznacza wzrost w porównaniu ze stanem na koniec grudnia 2022 roku o 105 158 tys. zł.

Przepływy z działalności operacyjnej były ujemne i wyniosły 22 tys. zł i były o 5 614 tys. zł wyższe od przepływów z tej działalności wygenerowanych w 2022 roku. Pozytywny wpływ na zmianę wartości przepływów miał głównie wyższy wynik na działalności operacyjnej (7 894 tys. zł zysku za 2023 r. v. 6 119 tys. zł strata za 2022 r. zł). Pozytywny wpływ wymienionego powyżej czynników został częściowo skompensowany przez wyższą zmianę stanu zobowiązań krótkoterminowych (ujemna zmiana w kwocie 6 644 tys. zł za 2023 r. v. dodatnia zmiana w kwocie 179 tys. zł za 2022 r.).

W 2023 roku przepływy z działalności inwestycyjnej były ujemne i wyniosły 105 106 tys. zł i były o 41 637 tys. zł niższe niż w roku ubiegłym. Największy wpływ na spadek przepływów pieniężnych z działalności inwestycyjnej miał brak wpływu w 2023 roku środków z wykupu jednostek uczestniczą (w 2022 r. wpływ w kwocie 49 059 tys. zł), jak również nadwyżka udzielonych pożyczek nad otrzymanymi spłatami w kwocie 8 683 tys. zł skompensowana wyższą otrzymaną dywidendą (zmiana o 10 776 tys. zł).

W 2023 roku przepływy z działalności finansowej były dodatnie i wyniosły 61 469 tys. zł i były o 111 387 tys. zł niższe niż w roku ubiegłym.

Największy wpływ na spadek przepływów pieniężnych z działalności finansowej miało podwyższenie kapitału w 2022 r. w kwocie 181 978 tys. zł (w 2023 r. nie wystąpiło podwyższenie kapitału własnego).

Spółka jest dobrze przygotowana do stawienia wyzwań zmieniającego się otoczenia i osiągnięcia zakładanych na 2024 rok celów, co jest niewątpliwie rezultatem silnych fundamentów zbudowanych w ciągu ostatnich lat.

### 7.2 OCENA SKUTECZNOŚCI SYSTEMU KONTROLI WEWNĘTRZNEJ

Na system kontroli wewnętrznej w Grupie MLP GROUP składają się trzy linie obrony:

- pierwsza i druga linia obrony realizowana jest w sposób ciągły poprzez nadzór kierownictwa nad pracownikami wszystkich jednostek organizacyjnych, sprawowanie kontroli przez pracowników poprzez przestrzeganie procedur, regulaminów i innych przepisów wewnętrznych we wszystkich fazach działalności w formie wstępnej, bieżącej i następczej (sprawdzającej).

- trzecia linia obrony – realizowana przez audytora wewnętrznego MLP GROUP S.A. – BDO Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k., a od lipca 2023 roku przez osobę zatrudnioną na stanowisko audytora wewnętrznego. Audyt wewnętrzny zapewnia niezależne i obiektywne zapewnienie w istotnych obszarach działalności Grupy.

MLP GROUP S.A. posiada system kontroli wewnętrznej obejmującej istotne obszary działalności w całej Grupie MLP GROUP, który jest dostosowany do struktury organizacyjnej Grupy i obejmuje również podmioty zależne. Wymaga on ciągłego doskonalenia oraz dostosowywanie ze względu na zmieniające się otoczenie oraz wymagania biznesowe. Wykonywane jest to m.in. poprzez cykliczne audyty i kontrole obszarów zidentyfikowanych jako najbardziej podatne na różnego rodzaju nieprawidłowości.

System kontroli wewnętrznej w Grupie MLP GROUP spełnia swoją funkcję.

### 7.3 OCENA SKUTECZNOŚCI SYSTEMU ZARZĄDZANIA RYZYKIEM

Grupa MLP GROUP jest świadoma ryzyka na jakie narażona jest prowadząc swoją działalność.

Kluczowe rodzaje ryzyka to:

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

Zarząd MLP GROUP S.A. na bieżąco identyfikuje i monitoruje istniejące ryzyka. Jednocześnie regularnym przeglądom podlegają zasady zarządzania ryzykiem, tak aby uwzględniały one zmianę warunków rynkowych i zmiany w działalności spółek z Grupy MLP GROUP.

#### **Ryzyko kredytowe**

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

#### **Ryzyko płynności**

Ryzyko płynności jest to ryzyko wystąpienia trudności w spełnieniu przez MLP GROUP S.A. obowiązków związanych ze zobowiązaniami finansowymi, które rozliczane są w drodze wydania środków pieniężnych lub innych aktywów finansowych. Zarządzanie płynnością przez Grupę MLP GROUP polega na zapewnianiu, aby w możliwie najwyższym stopniu, Spółka posiadała płynność wystarczającą do regulowania wymagalnych zobowiązań, zarówno w normalnej jak i kryzysowej sytuacji, bez narażania na niedopuszczalne straty lub podważenie reputacji Spółki. W tym celu Spółka monitoruje przepływy pieniężne, zapewnia środki pieniężne w

kwocie wystarczającej dla pokrycia oczekiwanych wydatków operacyjnych i bieżących zobowiązań finansowych oraz utrzymuje założone wskaźniki płynności.

#### **Ryzyko rynkowe**

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

#### **Ryzyko walutowe**

Sprawozdania finansowe Spółki sporządzane są w PLN i jest to waluta funkcjonalna Spółki. Większość przychodów spółek zależnych z tytułu czynszu wyrażona jest w EUR i bardzo sporadycznie w PLN. Pewna część kosztów, takich jak niektóre pozycje kosztów budowlanych, koszty robocizny i wynagrodzeń, ponoszona jest w PLN, jednakże znakomita większość kosztów budowlanych wyrażona jest w EUR. W celu ograniczenia ryzyka walutowego (tzw. currency hedging), spółki z Grupy stosują głównie tzw. hedging naturalny, poprzez pozyskiwanie finansowania dłużnego wyrażonego w EUR. Aby zmniejszyć niestabilność zwrotów z inwestycji spowodowanych wahaniami kursowymi, spółki z Grupy mogą zawierać także umowy zabezpieczające takie ryzyko, między innymi poprzez transakcje na instrumentach pochodnych, zawierać umowy z wykonawcami i dostawcami usług (np. umowy inwestycyjne z generalnym wykonawcą) określające wynagrodzenie wyrażone w EUR. W przypadku występowania krótkiej pozycji walutowej Grupy w parze EURO-PLN, deprecjacja waluty polskiej w stosunku do EUR wpływa niekorzystnie na wyniki Grupy, powodując wzrost kosztów obsługi zadłużenia.

#### **Ryzyko stopy procentowej**

Umowy kredytowe Spółek z Grupy oprocentowane są w oparciu o zmienne stopy procentowe.

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

#### **Ryzyko związane z zależnością Spółki i spółek z Grupy MLP GROUP od sytuacji makroekonomicznej**

Rozwój rynku nieruchomości komercyjnych, na którym działa Spółka oraz spółki zależne, jest uzależniony zarówno od zmian zachodzących w sektorze budowlanym i nieruchomościowym, tendencji występujących w sektorach: produkcji, handlu, przemyśle, usług, transportu, jak i od rozwoju całej gospodarki, na który ma wpływ wiele czynników makroekonomicznych, takich jak: dynamika wzrostu gospodarczego, poziom inflacji, wysokość stóp procentowych, sytuacja na rynku pracy oraz wartość bezpośrednich inwestycji zagranicznych. Działalność Spółki i spółek zależnych pośrednio uzależniona jest od zmian światowej koniunktury gospodarczej. Na działalność Spółki oraz podmiotów zależnych mają wpływ w szczególności: poziom PKB, wysokość stopy inflacji, kursy walut, wysokość stóp procentowych, wysokość stopy bezrobocia, wysokość średniego wynagrodzenia, polityka fiskalna i monetarna państwa.

Na tempo wzrostu gospodarki krajowej, a tym samym także na działalność i wyniki Spółki i spółek zależnych wpływ może mieć dekonunktura i spowolnienie gospodarki światowej. Negatywne zmiany sytuacji makroekonomicznej oraz polityki gospodarczej i monetarnej Polski oraz innych krajów mogą w sposób istotny negatywnie wpłynąć na wyniki finansowe Spółki i spółek z Grupy oraz na zdolność realizacji jej planów.

Oprócz wyżej wymienionych ryzyk działalność Spółki narażona jest także na szereg czynników ryzyka charakterystycznych dla sektora nieruchomości (związane z działalnością deweloperską, nabywaniem, posiadaniem i zarządzaniem nieruchomościami na rynku nieruchomości komercyjnych), które zostały zidentyfikowane jako:

- ryzyko spadku koniunktury na rynku nieruchomości oraz ogólnego pogorszenia sytuacji ekonomicznej,
- ryzyko ubezpieczeniowe,
- ryzyko związane z deweloperskim charakterem działalności,



- ryzyko niezrealizowania zyskowych inwestycji,
- ryzyko dotyczące generalnych wykonawców,
- ryzyko związane z uzyskiwaniem decyzji administracyjnych,
- ryzyko związane z pozyskiwaniem gruntów,
- ryzyko negatywnego wpływu na kształtowanie się popytu na powierzchnie magazynowe,
- ryzyko działania w wielu jurysdykcjach,
- ryzyko zależności od kadry zarządzającej lub kluczowych pracowników,
- ryzyko związane z uzależnieniem działalności Grupy MLP GROUP od jej zdolności do aktywnego zarządzania majątkiem,
- ryzyko związane z odpowiedzialnością z tytułu ochrony środowiska,
- ryzyko związane z wprowadzeniem zmian legislacyjnych wpływających na rynek, na którym działa Grupa MLP GROUP,
- ryzyko zmian w prawie podatkowym oraz niekorzystnej interpretacji przepisów prawa podatkowego,
- ryzyko związane z utratą kluczowych najemców,
- ryzyko pogorszenia się sytuacji finansowej najemców,
- ryzyko związane z działalnością prowadzoną na terenie parków logistycznych przez najemców,
- ryzyko związane z dostawą mediów do nieruchomości oddanych w najem przez spółki z Grupy MLP GROUP.

Rada Nadzorcza pozytywnie ocenia działalność MLP GROUP S.A. związaną z zarządzaniem ryzykiem, biorąc pod uwagę bieżący monitoring otoczenia i jego wpływ na działalność spółek Grupy MLP GROUP oraz kroki podejmowane przez MLP GROUP S.A. w celu zapobieżenia zidentyfikowanym ryzykom i zminimalizowania ich skutków.

#### 7.4 OCENA SKUTECZNOŚCI SYSTEMU COMPLIANCE

W spółkach Grupy MLP GROUP został wdrożony zespół zasad, procesów i procedur, a także środków i działań formalno-organizacyjnych umożliwiających uniknięcie ryzyka naruszenia zobowiązań zgodności dotyczących Grupy MLP GROUP.

Powyższe zostało wdrożone w Grupie MLP GROUP w celu eliminacji ryzyka braku zgodności z wymaganiami zarówno zewnętrznymi jak i wewnętrznymi poprzez stałe badanie zgodności postępowania Grupy MLP GROUP ze zobowiązaniami zgodności, rozumianymi jako przepisy prawa, regulacje wewnętrzne oraz standardy etyczne, które mają zastosowanie do procesów biznesowych występujących w Grupie MLP GROUP w związku z prowadzoną działalnością.

Powyższe procedury określają obszary biznesowe, a także sposób działania pracowników i współpracowników spółek z Grupy MLP GROUP zapewniający zgodność z wymaganiami w zakresie m.in.: prawa rynków kapitałowych, bezpieczeństwa i higieny pracy, przeciwdziałania nadużyciom i korupcji, przeciwdziałania konfliktowi interesów, prawa energetycznego, ochrony informacji, ochrony majątku Grupy, naruszania lub omijania przepisów księgowości i sprawozdawczości finansowej, zapobiegania i zwalczania zachowań obejmujących dyskryminację, mobbing oraz molestowanie i in.

W celu zapewnienia skuteczności systemu compliance w Grupie MLP GROUP stosowane są następujące narzędzia:

- polityki i procedury określające zasady działania zgodnie z obowiązującymi przepisami i wskazujące właściwy sposób postępowania mający na celu unikanie naruszeń,
- szkolenia dostosowane do profilu ryzyk poszczególnych obszarów działania i stanowisk.
- system zgłaszania pytań i naruszeń.

Rada Nadzorcza pozytywnie ocenia funkcjonowanie systemu compliance w Grupie MLP GROUP.

#### 7.5 OCENA SKUTECZNOŚCI FUNKCJI AUDYTU WEWNĘTRZNEGO

Czynności z zakresu audytu wewnętrznego w roku obrotowym 2023 realizowane były przez firmę BDO Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. W kwietniu 2023 w procesie rekrutacyjnym wyłoniono właściwego

kandydata o odpowiednich kwalifikacjach na stanowisko audytora wewnętrznego. Od lipca 2023 roku czynności z zakresu audytu wewnętrznego realizowane są wyłącznie przez audytora wewnętrznego Grupy.

Audytór wewnętrzny na bieżąco przeprowadza kontrole w MLP GROUP S.A. oraz w spółkach z Grupy MLP GROUP, na podstawie zatwierdzonego przez Komitet Audytu planu oraz przedstawia wnioski i zalecenia z przeprowadzonych czynności kontrolnych. Podsumowanie wyników audytu przedstawiane jest podczas kwartalnych spotkań audytora wewnętrznego z Komitetem Audytu, który następnie prezentuje je Radzie Nadzorczej w formie rekomendacji. Rada Nadzorcza pozytywnie ocenia działalność audytora wewnętrznego.

#### 7.4 ŁAD KORPORACYJNY

Od 1 stycznia 2023 roku do 31 grudnia 2023 roku. Emitent podlegał zbiorowi zasad ładu korporacyjnego Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW 2021. Według aktualnego stanu stosowania Dobrych Praktyk Spółka nie stosuje 9 zasad: 1.4.2, 1.5., 2.2, 2.11.1, 2.11.2, 2.11.3, 2.11.4, 2.11.5, 2.11.6

Zasada wskazana w pkt. 1.4.2 Dobrych Praktyk nie jest stosowana. 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.

Zasada wskazana w pkt. 1.5 Dobrych Praktyk nie jest stosowana. Grupa wspiera instytucje charytatywne, jednak nie są publikowane szczegółowe informacje na ten temat.

Zasada wskazana w pkt. 2.2 Dobrych Praktyk nie jest stosowana. 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.

Zasady wskazane w pkt 2.11.1 – 2.11.6 Dobrych Praktyk nie są stosowane. Spółka zapewni ich stosowanie w przyszłości.

Zgodnie z § 29 ust. 3 Regulaminu Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie, Emitent przestrzega pozostałych zasad ładu korporacyjnego określonych w dokumencie „Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW 2021”. Rada Nadzorcza oceniła, iż Spółka należyście wypełnia obowiązki informacyjne dotyczące ładu korporacyjnego, dbając przy tym o przestrzeganie zasad CSR (*Corporate Social Responsibility*).

Grupa MLP GROUP angażuje się w działania charytatywne. Wśród prowadzonych działań jest m.in. wolontariat. Ponadto, Grupa MLP GROUP bierze udział w programie Szlachetna Paczka, wspiera fundację Poland Business Run, Run4Kids, bierze udział w różnych akcjach charytatywnych. Spółka nie posiada odrębnej polityki w tym zakresie.

#### 7. **REKOMENDACJE RADY NADZORCZEJ MLP GROUP S.A. KIEROWANE DO ZWYCZAJNEGO WALNEGO ZGROMADZENIA MLP GROUP S.A.**

Przeprowadzona przez Radę Nadzorczą ocena Sprawozdania Finansowego MLP GROUP S.A. za 2023 rok oraz Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego Grupy MLP GROUP za 2023 rok, Sprawozdania Zarządu z działalności Grupy MLP GROUP i MLP GROUP S.A. za 2023 rok, pozwoliła na sformułowanie wniosku, że informacje zawarte w tych dokumentach są zgodne z księgami i dokumentami, jak i ze stanem faktycznym, a ich zawartość jest spójna.

Rada Nadzorcza MLP GROUP S.A., mając na uwadze powyższą ocenę, rekomenduje Zwyczajnemu Walnemu Zgromadzeniu MLP GROUP S.A. zatwierdzenie:

- Sprawozdania Finansowego MLP GROUP S.A. za rok 2023
- Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego Grupy MLP GROUP za 2023 rok
- Sprawozdania Zarządu z działalności Grupy MLP GROUP i MLP GROUP S.A. za 2023 rok
- przeznaczenie zysku netto Spółki za 2023 w całości na zyski zatrzymane.



Ponadto, Rada Nadzorcza MLP GROUP S.A. oceniając pozytywnie współpracę z Zarządem MLP GROUP S.A. rekomenduje Zwyczajnemu Walnemu Zgromadzeniu MLP GROUP S.A. udzielenie absolutorium następującym Członkom Zarządu MLP GROUP S.A. pełniącym obowiązki w roku obrotowym 2023:

1. Panu Radosławowi T. Krochcie – z wykonywania obowiązków Prezesa Zarządu MLP GROUP S.A. w roku obrotowym 2023,
2. Panu Michaelowi Shapiro - z wykonywania obowiązków Wiceprezesa Zarządu MLP GROUP S.A. w roku obrotowym 2023,
3. Panu Tomaszowi Zabostowi - z wykonywania obowiązków Członka Zarządu MLP GROUP S.A. w roku obrotowym 2023,
4. Pani Monice Dobosz - z wykonywania obowiązków Członka Zarządu MLP GROUP S.A. w roku obrotowym 2023,
5. Pani Agnieszce Góźdz - z wykonywania obowiązków Członka Zarządu MLP GROUP S.A. w roku obrotowym 2023.

*Podpisy członków Rady Nadzorczej:*

1. *Shimshon Marfogel – Przewodniczący Rady Nadzorczej* \_\_\_\_\_
2. *Eytan Levy – Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej* \_\_\_\_\_
3. *Oded Setter – Członek Rady Nadzorczej* \_\_\_\_\_
4. *Guy Shapira – Członek Rady Nadzorczej* \_\_\_\_\_
5. *Maciej Matusiak – Członek Rady Nadzorczej* \_\_\_\_\_
6. *Piotr Chajderowski – Członek Rady Nadzorczej* \_\_\_\_\_