



MLP

GROUP

Conservative
approach to growth
in industrial assets
in core urban areas
in Europe

Sprawozdanie
z działalności
**Rady Nadzorczej
MLP GROUP S.A.**
za rok obrotowy 2024

Rada Nadzorcza MLP GROUP S.A. („Spółka”) składa niniejszym sprawozdanie ze swojej działalności w roku obrotowym 2024 („Sprawozdanie”), 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 2024, Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego Grupy MLP GROUP S.A. („Grupa”) za 2024 rok, Sprawozdania Zarządu z działalności Grupy oraz Spółki za rok 2024 oraz wniosku Zarządu dotyczącego podziału zysku netto za 2024 rok.

Zakres niniejszego sprawozdania obejmuje:

- 1) Informację dotyczącą składu Rady Nadzorczej MLP GROUP S.A. w 2024 roku;
- 2) Omówienie działalności Rady Nadzorczej w 2024 roku, w tym informację o tematyce spraw poruszanych na posiedzeniach Rady;
- 3) Informację na temat działalności komitetów działających w ramach Rady Nadzorczej Spółki w 2024 r.;
- 4) Ocena realizacji przez Zarząd Spółki obowiązków wobec Rady Nadzorczej;
- 5) Informacje wymagane odrębnymi przepisami dla spółek giełdowych;
- 6) Ocenę sprawozdania finansowego Spółki za rok obrotowy 2024 oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy za rok obrotowy 2024 oraz sprawozdań zarządu z działalności Spółki i Grupy, w zakresie zgodności z księgami i dokumentami oraz ze stanem faktycznym, jak również ocenę wniosku Zarządu Spółki dotyczącego podziału zysku netto Spółki za rok obrotowy 2024;
- 7) Ocenę sytuacji MLP GROUP S.A. w 2024 roku, z uwzględnieniem oceny kontroli wewnętrznej i systemu zarządzania ryzykiem istotnym dla Spółki;
- 8) Rekomendacje kierowane do Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki.



1. INFORMACJA DOTYCZĄCA SKŁADU RADY NADZORCZEJ MLP GROUP S.A. W 2024 ROKU

Rada Nadzorcza w 2024 roku, tj. w okresie od dnia 1 stycznia 2024 roku do dnia 31 grudnia 2024 roku, tj. w 3 i ostatnim 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 w 2024 roku funkcjonowały: Komitet Audytu oraz Komitet Wynagrodzeń. Informacje dotyczące działalności ww. komitetów zostały przedstawione w dalszej części niniejszego Sprawozdania.

1.1. OMÓWIENIE DZIAŁALNOŚCI RADY NADZORCZEJ MLP GROUP S.A. W ROKU 2024

Rada Nadzorcza działając na podstawie art. 21 ust. 1 Statutu Spółki oraz § 7 ust. 1 Regulaminu Rady Nadzorczej sprawowała w 2024 roku stały nadzór nad działalnością Spółki.

Regulamin Rady Nadzorczej został zmieniony uchwałami nr 30 - 43 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 20 grudnia 2024 roku, w celu zapewnienia zgodności Regulaminu z uchwalonymi przez Walne Zgromadzenie zmianami Statutu Spółki. Zmiana Regulaminu weszła w życie z dniem rejestracji zmian Statutu Spółki w Krajowym Rejestrze Sądowym tj. dnia 11 lutego 2025 roku.

W trakcie 2024 roku Rada Nadzorcza odbyła 4 posiedzenia (18 marca, 10 czerwca, 1 sierpnia, 17 września) i podjęła 36 uchwał. Uchwały podejmowane były zarówno na posiedzeniach (22 uchwały), jak i z wykorzystaniem środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość – bez odbywania posiedzeń (14 uchwał). Na posiedzeniach obecni byli wszyscy członkowie Rady Nadzorczej, z wyjątkiem posiedzenia w dniu 1 sierpnia 2024 r. które odbyło się w Tel Awiwie, gdzie nie byli obecni M. Matusiak i P. Chajderowski – usprawiedliwiając swoją nieobecność.

Najważniejsze sprawy, którymi Rada Nadzorcza zajmowała się w 2024 roku, dotyczyły:

- zatwierdzenia planu strategicznego Spółki i Grupy na lata 2024-2028;
- zgody na emisję przez Spółkę euroobligacji;
- wyboru audytora do badania sprawozdań Spółki i Grupy na lata 2024-2028;
- zgod na nabycie nieruchomości (Rzeszów oraz Castrop-Rauxel w Niemczech) przez spółki z Grupy,
- zawarcia umów kredytowych przez spółki z Grupy,
- powołania Zarządu Spółki na nową 3-letnią kadencję,
- powołania w ramach Rady Nadzorczej Komitetu Wynagrodzeń;
- zaopiniowania zmian do statutu Spółki.

1.2. REALIZACJA BUDŻETU GRUPY KAPITAŁOWEJ MLP GROUP S.A. NA ROK 2024

Budżet Spółki i Grupy na rok 2024 został zatwierdzony na posiedzeniu Rady Nadzorczej w dniu 18 marca 2024 r. Rada Nadzorcza podsumowała również realizację budżetu za 2023 rok, w tym realizację projektów rozwojowych w segmencie nieruchomości. Rok 2024 był rekordowy dla MLP Group – wynajęliśmy rekordowe 307 194 m² powierzchni przemysłowej, w tym 225 221 m² na podstawie nowych umów najmu (wzrost o 106% rdr). W tym okresie MLP Group pozyskała 22 nowych najemców, natomiast za 20% popytu odpowiadali dotychczasowi klienci.

1.3. WYBRANE DANE ZA 2024 ROK

	31 grudnia 2024 mln PLN	31 grudnia 2023 mln PLN	% zmiana	31 grudnia 2024 mln EUR	31 grudnia 2023 mln EUR	% zmiana
Przychody	372,4	360,8	3%	86,5	79,7	9%
<i>Przychody z czynszów</i>	214,8	200,9	7%	49,9	44,4	13%
Wartość godziwa Nieruchomości Inwestycyjnych (GAV)	5 519,4	4 507,7	22%	1 291,7	1 036,7	25%
Kapitał Własny (NAV)	2 746,2	2 395,6	15%	642,7	551,0	17%
NAV na akcję [PLN/EUR]	114,4	99,8	15%	26,8	23,0	17%
EBITDA (bez przeszacowania)	185,5	178,7	4%	43,1	39,5	9%
Zysk (strata) netto	372,2	(52,1)	815%	86,5	(11,5)	852%
EPRA NRV	2 737,4	2 365,1	16%	640,6	544,0	18%
Skorygowany dochód EPRA spółki	62,4	83,5	-25%	14,5	18,4	-21%
EPRA NRV na akcje [PLN/EUR]	114,1	98,6	16%	26,7	23,2	15%
Dług Netto/ EBITDA (bez przeszacowania)	12,9	9,7		13,0	9,8	
Dług Netto/ Run Rate EBITDA*	9,9	n/a		9,9	n/a	
LTV	42,9%	38,6%				
Podpisane umowy najmu w m²	307 194	262 356				
Wskaźnik pustostanów	5%	5%				
Like-for-Like**	10%	9%				

*Wskaźnik Run Rate EBITDA w ujęciu rocznym został pierwszy raz policzony na podstawie danych 31.12.2024

**Na podstawie renegocjowanych umów

1.4 SYTUACJA FINANSOWA MLP GROUP

Ostrożne podejście do finansów zapewnia MLP Group silną pozycję płynnościową, umożliwiającą finansowanie celów rozwojowych, przy zachowaniu stałego kosztu długu i konserwatywnego profilu spłat. Uwzględniając aktualną sytuację geopolityczną i dużą zmienność otoczenia gospodarczego, jesteśmy bardzo dobrze przygotowani na obecne wyzwania.

W IV kw. 2024 roku MLP Group uzyskała rating **Ba2** od agencji **Moody's** oraz **BB+** z perspektywą **stabilną** od **FITCH**.

Również w IV kw. 2024 roku została przeprowadzona pierwsza oferta euroobligacji spółki na międzynarodowych rynkach kapitałowych. Uplasowane zostały wszystkie oferowane zielone obligacje o łącznej wartości nominalnej 300 mln EUR. Przyjęliśmy politykę finansową, która zakłada zmianę struktury zadłużenia poprzez zastępowanie długu zabezpieczonego niezabezpieczonym. Zasoby płynnościowe MLP Group osiągnęły na koniec roku 161 mln EUR (środki pieniężne i ich ekwiwalenty).

Dodatkowe dane finansowe:

- 100% umów najmu indeksowanych wskaźnikiem CPI dla EUR bez limitu
- Wszystkie czynsze denominowane w EUR lub bezpośrednio wyrażone w EUR, co znacznie zmniejsza ekspozycję na ryzyko walutowe
- Blisko 85% kredytów zabezpieczonych transakcjami IRS na kolejne cztery lata, co ogranicza ekspozycję na ryzyko zmienności stóp procentowych
- 99% czynszów regulowanych terminowo (w ciągu 60 dni) w ramach całego portfela
- Silna pozycja w zakresie przepływów pieniężnych:
 - LTV na poziomie 42,9%, przy wskaźniku pokrycia odsetek wynoszącym 1,6 x ICR
 - Długi średni okres wymagalności długu na poziomie 4 lat

Rada Nadzorcza uznała, że zrealizowane zostały założenia budżetu na 2024 rok oraz uzyskano planowane cele.

2.2 WYBÓR AUDYTORA DO BADANIA SPRAWOZDAŃ SPÓŁKI I GRUPY

Rada Nadzorcza uchwałą nr 1/04/2024 z dnia 9 kwietnia 2024 r. dokonała wyboru na biegłego rewidenta do badania/przeglądu sprawozdań Spółki i Grupy oraz innych dokumentów finansowych w latach obrotowych 2024 – 2028, spółki tj. PricewaterhouseCoopers Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Audyt Sp.k. („Audytor”). Decyzja Rady zatwierdziła zatem przedłużenie umowy z Audytorem o przeprowadzanie badań i przeglądów, w związku z tym, że Audytor przeprowadzał badanie sprawozdań Spółki i Grupy również za lata 2019-2023. Wybór został dokonany zgodnie z rekomendacją Komitetu Audytu z dnia 19 marca 2024 r.



2.3 WYBÓR ZARZĄDU SPÓŁKI NA KOLEJNĄ KADENCJĘ

Rada Nadzorcza uchwałą nr 1/08/2024 z dnia 1 sierpnia 2024 r. powołała w głosowaniu tajnym, na kolejną wspólną 3-letnią kadencję Zarząd Spółki w następującym składzie:

- Radosław T. Krochta – na stanowisko Prezesa Zarządu Spółki,
- Michael Shapiro – na stanowisko Wiceprezesa Zarządu Spółki,
- Monika Dobosz – na stanowisko Członka Zarządu Spółki,
- Agnieszka Góźdź – na stanowisko Członka Zarządu Spółki.

Wszyscy wyżej wymienieni Członkowie Zarządu pełnili swoje funkcje w Zarządzie w poprzedniej kadencji.

2.4 PRZYGOTOWANIA DO ZWYCZAJNEGO WALNEGO ZGROMADZENIA MLP GROUP S.A. ZA ROK OBROTOWY 2023

Rada Nadzorcza 10 czerwca 2024 r. opiniowała tematy będące przedmiotem obrad Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia za rok 2023 Spółki (odbytego dnia 17 czerwca 2024 r.), w tym poddała ocenie sprawozdania, które przedstawione zostały przez Spółkę do zatwierdzenia na Zwyczajnym Walnym Zgromadzeniu, tj.:

- sprawozdanie finansowe Spółki za rok obrotowy 2023, 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 wydanych przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości zatwierdzonych przez Unię Europejską, określonych, jako Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej ("MSSF UE"),
- skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy za rok obrotowy 2023, które oceniła, że sporządzone zostało zgodnie z księgami i dokumentami, jak i ze stanem faktycznym oraz że spełnia wymagania przewidziane w wyżej wymienionych przepisach MSSF UE,
- sprawozdania Zarządu z działalności Spółki oraz z działalności Grupy i MLP GROUP S.A., które oceniła, że w sposób wyczerpujący przedstawiają funkcjonowanie Grupy i Spółki w roku 2023 roku oraz że są zgodne z danymi finansowymi zawartymi w jednostkowym i skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za rok 2023 oraz spełniają wymagania przewidziane w art. 49 ustawy o rachunkowości z dnia 29 września 1994 r.

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, w tym:

- dokonała pozytywnej oceny współpracy z Zarządem w roku obrotowym 2023 oraz mając na uwadze wyniki Spółki za rok obrotowy 2023 postanowiła zarekomendować do Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki udzielenie absolutorium członkom Zarządu Spółki pełniącym obowiązki w roku obrotowym 2023, tj.: Radosławowi T. Krochcie, Michaelowi Shapiro, Tomaszowi Zabostowi, Monice Dobosz oraz Agnieszce Góźdź.

- przyjęła Sprawozdanie Zarządu z działalności w roku 2023 zawierające sprawozdania z wyników oceny Sprawozdania z działalności Grupy oraz Spółki za rok 2023, sprawozdań finansowych Spółki i Grupy za rok 2023,
- zatwierdziła sprawozdania Rady Nadzorczej o wynagrodzeniach Członków Zarządu i Rady Nadzorczej w roku obrotowym 2023.

2.5 PRZYGOTOWANIA DO NADZWYCZAJNEGO WALNEGO ZGROMADZENIA SPÓŁKI

Rada Nadzorcza opiniowała tematy będące przedmiotem obrad Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki, które odbyło się następnie dnia 20 grudnia 2024 roku.

Rada Nadzorcza, po dokonaniu powyższych ocen, uchwałą nr 1/11/2024, pozytywnie zaopiniowała proponowany porządek obrad Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia, jak również projekty uchwał Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia przedstawione przez Zarząd Spółki w sprawie zmiany Statutu Spółki, zmiany Regulaminu Rady Nadzorczej, zmiany Polityki Wynagrodzeń oraz ustalenia dodatkowego wynagrodzenia dla członków Komitetu Audytu Spółki. Uchwały zaopiniowane przez Radę Nadzorczą zostały przyjęte przez Walne Zgromadzenie w proponowanym kształcie.

2.6 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 na rok 2024.

Rada Nadzorcza w 2024 roku, poza tematami opisanymi w pozostałych punktach niniejszego sprawozdania, zajmowała się m.in.:

- analizą ryzyka płynności oraz polityki płynnościowej Grupy,
- analizą ryzyka stopy procentowej,
- analizą ryzyka kredytowego,
- analizą ryzyk związanych z działalnością Spółki i Grupy.

2.7 PROJEKTY ZWIĄZANE Z ROZWOJEM GRUPY

Rada Nadzorcza szczegółowo analizowała i omawiała z Zarządem stan zaawansowania prac nad realizacją w spółkach Grupy 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 2024 roku.

Przedmiotem analiz Rady Nadzorczej były m.in. projekty:

- zrealizowane na działkach, które zostały zakupione w poprzednich latach (centra MLP Łódź III, MLP Business Park Vienna, MLP Zgorzelec),
- nabycie nieruchomości w Castrop-Rauxel (Niemcy) oraz założenia realizacji projektu na tej nieruchomości,
- nabycie nieruchomości w Rzeszowie oraz założenia realizacji projektu na tej nieruchomości.

2.8 OCENA TRANSAKЦИИ 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 za rok 2023 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.

3. INFORMACJA NA TEMAT DZIAŁALNOŚCI KOMITETÓW DZIAŁAJĄCYCH W RAMACH RADY NADZORCZEJ SPÓŁKI W 2024 ROKU

3.1 DZIAŁALNOŚĆ KOMITETU AUDYTU W 2024 ROKU

W okresie od 1 stycznia 2024 roku do 31 grudnia 2024 roku skład Komitetu Audytu Rady Nadzorczej Spółki („Komitet Audytu”) przedstawiał się następująco:

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

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.

W roku 2024 Komitet Audytu odbył 9 posiedzeń w dniach 9 stycznia, 14 marca, 19 marca, 15 kwietnia, 15 lipca, 21 sierpnia, 1 października, 10 grudnia i 11 grudnia 2024. 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 2024 roku była ocena i analiza zarówno rocznych, jak i okresowych sprawozdań finansowych Spółki i Grupy, monitorowanie skuteczności systemu kontroli wewnętrznej oraz zapewnienie skuteczności funkcji audytu wewnętrznego.

Komitet Audytu zapraszał na posiedzenia przedstawicieli Audytora 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 2024. Ponadto zapraszani byli również inni pracownicy Spółki. We wszystkich posiedzeniach uczestniczył audytor wewnętrzny.

Ponadto członkowie Komitetu Audytu utrzymywali stały kontakt z Zarządem Spółki, Audytorem oraz audytorem wewnętrznym Spółki.

3.1.1 WAŻNIEJSZE ZAGADNIENIA, KTÓRYMI KOMITET AUDYTU ZAJMOWAŁ SIĘ W 2024 ROKU

- Opracowanie rekomendacji co do wyboru firmy audytorskiej do badania sprawozdań finansowych Spółki Grupy

Komitet Audytu zarekomendował Radzie Nadzorczej wybór Audytora tj. PricewaterhouseCoopers Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Audyt Sp.k. i tym samym przedłużenie umowy z Audytorem na kolejny prawnie dopuszczalny okres tj. lata 2024-2028.

- Współpraca z biegłym rewidentem, w tym zlecenie dodatkowych usług

Komitet Audytu w 2024 roku odbywał spotkania z Audytorem (tj. PricewaterhouseCoopers Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Audyt Sp.k. wybranej na audytora Spółki i spółek Grupy), z którymi omawiał zakres badania sprawozdań za rok obrotowy 2024, 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 i spółki z nim powiązane, dozwolonych usług niebędących badaniem na rzecz spółek z Grupy.

W dniu 9 stycznia 2024 roku stosowną uchwałą przyjęto plan audytu wewnętrznego Spółki i spółek z grupy kapitałowej Spółki na rok 2024, który dotyczył obszarów zarządzania płynnością w Grupie, procesu ujmowania przychodów, procesów zakupu oraz zewnętrznej obsługi kadrowo-płacowej. Ponadto plan audytu obejmował także inne projekty doradcze. Na kolejnych posiedzeniach Komitet Audytu omawiał raporty audytora wewnętrznego dotyczące ustalonego planu audytu. Należy podkreślić, że przedstawiciele Komitetu Audytu poza formalnymi posiedzeniami utrzymywali stały kontakt z Zarządem Spółki oraz audytorem wewnętrznym.

- Strategia zabezpieczenia ryzyk w Grupie

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

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

- Plan finansowy Grupy na rok 2024

Komitet Audytu analizował wyniki finansowe Spółki z punktu widzenia Planu Finansowego Grupy na rok 2024 oraz omawiał z Zarządem Spółki 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 2024 rok. Wynik z przeprowadzonych w 2024 roku audytów audytor wewnętrzny przedstawiał w formie raportów, które następnie omawiane były na posiedzeniach Komitetu Audytu.

3.1.2 OCENA SPRAWOZDAŃ SPÓŁKI I GRUPY ZA ROK OBROTOWY 2024

Komitet Audytu na posiedzeniu w dniu 14 marca 2025 r. omówił przedstawione przez Zarząd Spółki sprawozdania Spółki i Grupy dotyczące roku obrotowego 2024, tj.:

- Sprawozdanie Finansowe MLP GROUP S.A. za rok 2024,
- Skonsolidowane Sprawozdane Finansowe Grupy za rok 2024,
- Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy oraz Spółki za 2024 rok.

Komitet Audytu, po spotkaniu z Audytorem i po zapoznaniu się z wyżej wymienionymi sprawozdaniami oraz opinią Audytora z badania jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2024 rok, a także informacją Audytora o tematach poruszanych z Zarządem Spółki podczas badania wymienionych wyżej sprawozdań, nie wniósł uwag do sprawozdań, które zostały przedstawione do oceny Rady Nadzorczej.



3.2 DZIAŁALNOŚĆ KOMITETU WYNAGRODZEŃ W 2024 ROKU

Komitet Wynagrodzeń został powołany uchwałą Rady Nadzorczej nr 5/08/2024 z dnia 1 sierpnia 2024 roku, na podstawie art. 3901 § 1 pkt 2) Kodeksu Spółek Handlowych oraz art. 20 Statutu Spółki. W okresie od 1 sierpnia 2024 roku do 31 grudnia 2024 roku skład Komitetu Wynagrodzeń Rady Nadzorczej Spółki („Komitet Wynagrodzeń”) przedstawiał się następująco:

- 1) Shimshon Marfogel
- 2) Eytan Levy
- 3) Piotr Chajderowski.

Na swojego przewodniczącego Komitet Wynagrodzeń powołał Pana Shimshon Marfogel. Członkiem Komitetu Wynagrodzeń spełniającym kryterium niezależności jest Piotr Chajderowski.

Zadania Komitetu Wynagrodzeń określa Regulamin Komitetu Wynagrodzeń przyjęty przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 6/08/2024 z dnia 19 sierpnia 2024 r. i zmieniony uchwałą nr 8/08/2024 z dnia 22 sierpnia 2024 r.

3.2.1 WAŻNIEJSZE ZAGADNIENIA, KTÓRYMI KOMITET WYNAGRODZEŃ ZAJMOWAŁ SIĘ W 2024 ROKU

W roku 2024 Komitet Wynagrodzeń odbył 1 posiedzenie w dniu 3 września 2024 r. Swoje opinie i rekomendacje Komitet wyrażał w formie uchwał, które podejmowane były na posiedzeniu.

Podstawowym przedmiotem prac Komitetu Wynagrodzeń w 2024 roku były:

- ocena i analiza nowego systemu wynagrodzeń dla zarządu Spółki;
- ocena i analiza propozycji dodatkowego wynagrodzenia (bonusu) dla Zarządu za rok 2023;
- przegląd Polityki Wynagrodzeń Członków Zarządu i Członków Rady Nadzorczej obowiązującej w Spółce;

Po przeprowadzonych analizach Komitet Wynagrodzeń podjął uchwały o zarekomendowaniu Radzie Nadzorczej:

- przyznania dodatkowego wynagrodzenia (bonusu) dla Zarządu za rok 2023, na podstawie pkt 8 Polityki Wynagrodzeń Spółki, w formie jednorazowej premii za rok 2023;
- przyjęcia nowego systemu wynagradzania Zarządu Spółki (w tym systemu premiowego), zgodnie z propozycją Zarządu Spółki;
- zmiany Polityki Wynagrodzeń obowiązującej w Spółce, tak aby uwzględniała, iż wysokość wynagrodzenia zmiennego członków zarządu uzależniona jest od realizacji celów strategicznych weryfikowanej wysokością wskaźników finansowych ustalanych zgodnie ze szczegółowymi zasadami ustalonymi okresowo uchwałą Rady Nadzorczej.

4. OCENA REALIZACJI PRZEZ ZARZĄD SPÓŁKI OBOWIĄZKÓW WOBEC RADY NADZORCZEJ

4.1. OCENA UDZIELANIA RADZIE NADZORCZEJ INFORMACJI PRZEZ ZARZĄD SPÓŁKI

Rada Nadzorcza pozytywnie ocenia realizację przez Zarząd Spółki obowiązków informacyjnych dotyczących MLP GROUP S.A. oraz spółek z Grupy w zakresie dotyczącym uchwał Zarządu i ich przedmiotu, sytuacji Spółki oraz spółek z Grupy, 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 RADZIE NADZORCZEJ INFORMACJI, DOKUMENTÓW, SPRAWOZDAŃ LUB WYJAŚNIEŃ

Rada Nadzorcza 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 2024 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. 3801 KSH.

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



5. INFORMACJE WYMAGANE ODRĘBNYMI PRZEPISAMI DLA SPÓŁEK GIEŁDOWYCH

5.1. 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 i przegląd sprawozdań finansowych MLP GROUP S.A. odbył się zgodnie z przepisami, w tym dotyczącymi wyboru i procedury.

Audytora 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.

5.2. 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.



6. OCENA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH SPÓŁKI I GRUPY ZA ROK 2024, SPRAWOZDAŃ ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI I GRUPY W ROKU 2024 W ZAKRESIE ICH ZGODNOŚCI Z KSIĘGAMI I DOKUMENTAMI, JAK RÓWNIEŻ ZE STANEM FAKTYCZNYM ORAZ OCENA WNIOSKU ZARZĄDU SPÓŁKI DOTYCZĄCĄ PRZEZNACZENIA ZYSKU NETTO SPÓŁKI ZA ROK 2024

Zgodnie z art. 382 § 3 Kodeksu spółek handlowych i art. 21 ust. 2 lit. f) Statutu MLP GROUP S.A. Rada Nadzorcza dokonała oceny Sprawozdania Finansowego Spółki za rok 2024 i Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego za rok 2024, Sprawozdania Zarządu z działalności Grupy oraz MLP GROUP S.A. za rok 2024 w zakresie ich zgodności z księgami i dokumentami, jak również ze stanem faktycznym oraz wniosku Zarządu Spółki dotyczącego podziału zysku netto za rok 2024.

6.1 OCENA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO SPÓŁKI ZA ROK 2024

Zgodnie z art. 382 § 3 Kodeksu spółek handlowych i art. 21 ust. 2 lit. f) Statutu Spółki Rada Nadzorcza dokonała oceny Sprawozdania Finansowego MLP GROUP S.A. za rok obrotowy 2024 („Sprawozdanie 2024”) w zakresie jego zgodności z księgami i dokumentami oraz ze stanem faktycznym.

Badanie Sprawozdania 2024 przeprowadziła firma audytorska PricewaterhouseCoopers Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Audyt sp.k.

Rada Nadzorcza zapoznała się ze Sprawozdaniem 2024 oraz sprawozdaniem niezależnego biegłego rewidenta z badania Sprawozdania 2024, zgodnie z którym to sprawozdanie:

- przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Spółki na dzień 31 grudnia 2024 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 Ustawy o Rachunkowości.

Komitet Audytu po zapoznaniu się ze Sprawozdaniem 2024 oraz sprawozdaniem biegłego rewidenta z badania rocznego Sprawozdania 2024, nie zgłosił uwag do Sprawozdania 2024. W dniu 14 marca 2025 Komitet Audytu odbył spotkanie z Audytorem, dotyczące podsumowania badania sprawozdań rocznych za rok obrotowy 2024.

Rada Nadzorcza, po zapoznaniu się ze Sprawozdaniem 2024 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 po dokonaniu oceny Sprawozdania 2024, będzie rekomendowała Zwyczajnemu Walnemu Zgromadzeniu jego zatwierdzenie.

6.2 OCENA SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO GRUPY ZA ROK 2024

Zgodnie z art. 382 § 3 w zw. z art. 395 § 5 Kodeksu spółek handlowych i art. 21 ust. 2 lit. f) Spółki Rada Nadzorcza dokonała oceny Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego Grupy za rok obrotowy 2024 („Skonsolidowane Sprawozdanie 2024”) w zakresie jego zgodności z księgami i dokumentami oraz ze stanem faktycznym.

Badanie Skonsolidowanego Sprawozdania 2024 przeprowadziła firma audytorska PricewaterhouseCoopers Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Audyt sp.k.

Rada Nadzorcza zapoznała się ze Skonsolidowanym Sprawozdaniem 2024 oraz sprawozdaniem niezależnego biegłego rewidenta z badania Skonsolidowanego Sprawozdania 2024, zgodnie z którym Skonsolidowane Sprawozdanie 2024:

- przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Grupy na dzień 31 grudnia 2024 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 przepisami prawa oraz Statutem Spółki jako jej jednostki dominującej.

Komitet Audytu po zapoznaniu się ze Skonsolidowanym Sprawozdaniem 2024 oraz sprawozdaniem biegłego rewidenta z badania Skonsolidowanego Sprawozdania 2024, nie zgłosił uwag do Skonsolidowanego Sprawozdania 2024. W dniu 14 marca 2025 Komitet Audytu odbył spotkanie z Audytorem, dotyczące podsumowania badania sprawozdań rocznych za rok obrotowy 2024.

Rada Nadzorcza po zapoznaniu się ze Skonsolidowanym Sprawozdaniem 2024 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 po dokonaniu oceny Skonsolidowanego Sprawozdania 2024, będzie rekomendowała Zwyczajnemu Walnemu Zgromadzeniu jego zatwierdzenie.



7. OCENA SYTUACJI MLP GROUP S.A. W 2024 ROKU DOKONANA PRZEZ RADĘ NADZORCZĄ Z UWZGLĘDNIENIEM SKUTECZNOŚCI SYSTEMU KONTROLI WEWNĘTRZNEJ I SYSTEMU ZARZĄDZANIA RYZYKIEM ISTOTNYM DLA SPÓŁKI

Rada Nadzorcza przedkłada Zwyczajnemu Walnemu Zgromadzeniu MLP GROUP S.A. zwięzłą ocenę sytuacji Spółki w 2024 roku z uwzględnieniem oceny systemu kontroli wewnętrznej i systemu zarządzania ryzykiem istotnym dla Spółki.

7.1 OCENA SYTUACJI SPÓŁKI W 2024 ROKU

W roku 2024 spółka MLP GROUP S.A. osiągnęła przychody w wysokości 21 976 tys. zł (za 2023 rok było to 19 694 tys. zł), strata na działalności operacyjnej 4 587 tys. zł (zysk 7 894 tys. zł w 2023 roku) oraz zysk netto z działalności 13 129 tys. zł (42 095 tys. zł w 2023 roku), suma bilansowa wyniosła 2 701 372 tys. zł (1 372 344 tys. zł na koniec 2023 roku), a stan środków pieniężnych zwiększył się do poziomu 535 419 tys. zł.

Wpływ na wynik działalności operacyjnej miał wzrost kosztów wynagrodzeń związany głównie z utworzoną w 2024 rezerwą na premie Zarządu (w 2023 roku nie były spełnione wskaźniki do wypłaty premii, więc nie była tworzona rezerwa). Koszty usług obcych w 2023 roku zostały pomniejszone o 5 278 tys. zł w związku z rozwiązaniem rezerwy z roku 2022. Koszty usług obcych za rok 2023 przed pomniejszeniem o rozwiązanie usług obcych wynosiły 9 036 tys. zł.

Istotny wpływ na wynik miały: przychody z tytułu odsetek od pożyczek udzielonych jednostkom powiązanim w kwocie 87 718 tys. zł (63 945 tys. zł za 2023 r.), koszty odsetek od działalności finansowej w kwocie 70 390 tys. zł (41 141 tys. zł za 2023 r.), oraz zmniejszenie przychodów z tytułu otrzymanych dywidend o 19 639 tys. zł (1 901 tys. zł za 2024 r. vs 21 540 tys. zł za 2023 r.)

Za rok 2024 zysk brutto wyniósł 16 050 tys. zł, a w analogicznym okresie roku ubiegłego 47 188 tys. zł.

Zysk netto z działalności kontynuowanej wyniósł 13 129 tys. zł (42 095 tys. zł w 2023 roku).

Kapitały własne na dzień 31 grudnia 2024 roku wyniosły 673 514 tys. zł (na koniec 2023 roku 660 385 tys. zł). Zobowiązania (długo- i krótkoterminowe łącznie) MLP GROUP S.A. wyniosły na dzień 31 grudnia 2024 r. 2 027 858 tys. zł, co oznacza wzrost stanu zobowiązań o 1 315 899 tys. zł w porównaniu do poziomu sprzed roku.

Wzrost wartości zobowiązań z tyt. kredytów, pożyczek i innych instrumentów dłużnych wynikał przede wszystkim z:

- wyemitowania nowych obligacji serii G w kwocie 41 mln EUR w dniu 8 marca 2024 roku
- wyemitowania obligacji o łącznej wartości nominalnej 300 mln EUR w dniu 9 października 2024 roku

Jednocześnie Grupa dokonała:

- wykupu obligacji serii D w terminie ich wykupu w kwocie 20 mln EUR
- wykupu obligacji serii E w kwocie 4 mln EUR w dniu 15 października 2024 roku
- przedterminowego wykupu obligacje serii F w kwocie 29 mln EUR w dniu 25 listopada 2024 roku.

W 2024 roku Spółka odnotowała ujemne przepływy pieniężne z działalności operacyjnej w wysokości 5 656 tys. zł. Spółka w 2024 roku wykazała ujemne przepływy z działalności inwestycyjnej w kwocie

860 251 tys. zł. Największy wpływ na osiągnięty wynik miały pożyczki, które w 2024 roku MLP GROUP S.A. udzieliła spółkom z Grupy w kwocie 659 748 tys. zł. Były one przeznaczone na rozwój projektów prowadzonych w Polsce i zagranicą oraz refinansowanie kredytów bankowych. Wyptywy te zostały skompensowane przez spłatę pożyczek udzielonych (Spółki z Grupy spłaciły 115 428 tys. zł pożyczek udzielonych przez MLP GROUP S.A.).

Przepływy z działalności finansowej wyniosły w 2024 roku 1 248 477 tys. zł i były wyższe niż w roku poprzednim. Wynikało to głównie z emisji euroobligacji (Zielonych Obligacji) o wartości nominalnej 300 000 tys. EUR.

Spółka jest dobrze przygotowana do stawienia wyzwań zmieniającego się otoczenia i osiągnięcia zakładanych na 2025 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 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), a także poprzez odpowiedni podział zadań i kompetencji.
- trzecia linia obrony – realizowana jest przez audytora wewnętrznego MLP GROUP S.A. Audyt wewnętrzny zapewnia niezależne i obiektywne zapewnienie w istotnych obszarach działalności Grupy. Audytor wewnętrzny odpowiada za dokonanie oceny skuteczności i adekwatności systemu kontroli wewnętrznej oraz weryfikuje przestrzeganie mechanizmów kontrolnych w ramach pierwszej i drugiej linii obrony.

MLP GROUP S.A. posiada system kontroli wewnętrznej obejmującej istotne obszary działalności w całej Grupie, który jest dostosowany do struktury organizacyjnej Grupy i obejmuje również podmioty zależne. Wymaga on ciągłego doskonalenia oraz dostosowywania 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. Rada Nadzorcza sprawuje nadzór nad funkcjonowaniem systemu kontroli wewnętrznej, a Komitet Audytu wspiera Radę Nadzorczą w zakresie monitorowania systemu kontroli wewnętrznej oraz monitorowania funkcji audytu wewnętrznego.

System kontroli wewnętrznej w Grupie spełnia swoją funkcję.



7.3 OCENA SKUTECZNOŚCI SYSTEMU ZARZĄDZANIA RYZYKIEM

Grupa 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.

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.

- **Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności**

Ekspozycja na ryzyko kredytowe wynika głównie z indywidualnych cech każdego klienta. Struktura klientów, w tym ryzyko związane z danym przemysłem, w którym działa klient, ma mniejszy wpływ na to ryzyko. W stosunku do odbiorców Grupy Kapitałowej nie występują znaczące koncentracje ryzyka kredytowego. Grupa zarządza ryzykiem z tego tytułu poprzez zabezpieczenie płatności czynszowych w drodze gwarancji bankowych. W niektórych przypadkach najemcy wnoszą również kaucje. Tylko w niewielu przypadkach Grupa poniosła straty w wyniku niezapłacenia przez klienta należności.

- **Pożyczki udzielone**

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

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

Grupa podlega ryzyku wynikającemu z transakcji sprzedaży, zakupu, kredytowych i pożyczkowych denominowanych w walutach (głównie w euro) innych niż waluta funkcjonalna. Sprawozdania finansowe sporządzane są w polskich złotych, które stanowią walutę funkcjonalną. W celu oszacowania poziomu kapitału wymaganego do realizacji naszych celów strategicznych Grupa używa euro jako waluty referencyjnej. Większość realizowanych i planowanych inwestycji w ramach strategii biznesowej wyrażona jest w euro. We wszystkich krajach, w których prowadzona jest działalność, finansowanie dłużne denominowane jest w euro, umowy z generalnymi wykonawcami również są zawierane w euro lub denominowane w tej walucie, a przychody z najmu są uzyskiwane w euro lub czynsze są denominowane w euro.

Pomimo stosowania naturalnych zabezpieczeń w celu minimalizacji lub całkowitego wyeliminowania ryzyka walutowego, określona część wydatków Grupy, w tym niektóre koszty budowlane, opłaty za usługi, materiały, media i wynagrodzenia pracowników, ponoszona jest w walutach rynków geograficznych, na których działa, czyli w polskich złotych, rumuńskich lejach lub euro.

Na potrzeby raportowania przeliczamy kwoty denominowane w euro na naszą walutę funkcjonalną. Biorąc pod uwagę wahania kursów PLN/EUR, każda znaczna aprecjacja waluty funkcjonalnej mogłaby istotnie obniżyć przychody Grupy ze względu na przeliczenie czynszów denominowanych w euro na złote. W przypadku materializacji ryzyka przeliczeniowego lub transakcyjnego wartość przychodów, kosztów, aktywów i zobowiązań wyrażonych w euro i przeliczonych na złote mogłaby ulegać wahaniom w wyniku zmian kursów walutowych, co mogłoby mieć wpływ na sytuację finansową Grupy.





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.

Wzrost stóp procentowych może mieć także wpływ na wzrost stóp kapitalizacji, co w konsekwencji może negatywnie wpływać na wycenę nieruchomości oraz naruszenie kowenantów bankowych.

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.

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 związane ze spadkiem koniunktury na rynku nieruchomości oraz ogólnym pogorszeniem sytuacji,
- Ryzyko związane z pozyskiwaniem gruntów,
- Ryzyko związane z wynajmowaniem nieruchomości,
- Ryzyko związane ze zobowiązaniami, które nie są objęte polisami ubezpieczeniowymi lub przekraczają ich limity ochrony,
- Ryzyko niepowodzenia w realizacji rentownych inwestycji, w szczególności w ramach prowadzonych działań deweloperskich,
- Ryzyko związane z generalnymi wykonawcami oraz innymi podmiotami trzecimi,
- Ryzyko niezyskania niezbędnych zezwoleń, licencji, tytułów prawnych lub pozwoleń na nieruchomości i przyszłe inwestycje, co mogłoby mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki operacyjne Grupy,
- Ryzyko związane z działalnością w wielu jurysdykcjach oraz zależność od czynników ekonomicznych, politycznych i rynkowych,
- Ryzyko koncentracji geograficznej,
- Ryzyko wad konstrukcyjnych oraz wadliwych materiałów budowlanych,

- Ryzyko związane z zanieczyszczeniem środowiska oraz klęskami żywiołowymi, takimi jak trzęsienia ziemi, powodzie i inne ekstremalne zjawiska pogodowe, w tym związane z rozwojem infrastruktury, katastrofami technicznymi lub skutkami zmian klimatycznych,
- Ryzyko związane z poziomem dźwigni finansowej,
- Ryzyko niezyskania niezbędnych zezwoleń, licencji, tytułów prawnych lub pozwoleń na nieruchomości i przyszłe inwestycje, co mogłoby mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki operacyjne Grupy,
- Grupa może nie być w stanie zidentyfikować wszystkich ryzyk związanych z nieruchomościami, oraz może przeszacować wartość takich transakcji i możliwości inwestycyjnych,
- Działalność Grupy jest uzależniona od wykwalifikowanego personelu, w tym kadry zarządzającej,
- Grupa podlega rygorystycznym regulacjom środowiskowym i może ponosić odpowiedzialność z tytułu roszczeń środowiskowych,
- Zmiany legislacyjne mogą mieć negatywne skutki dla rynków, na których jest prowadzona działalność, co może istotnie wpłynąć na działalność operacyjną i sytuację finansową Grupy,
- Ryzyko związane ze zmianami oraz niekorzystnymi interpretacjami przepisów podatkowych,
- Grupa może nie być w stanie znaleźć lub zatrzymać odpowiednich najemców na akceptowalnych warunkach lub w odpowiednim czasie, a istniejący najemcy mogą nie być w stanie wywiązać się ze swoich zobowiązań płatniczych,
- Działalność najemców w nieruchomościach logistycznych Grupy może prowadzić do roszczeń odszkodowawczych ze strony osób trzecich,
- Niewystarczające ilości mediów mogą negatywnie wpłynąć na działalność, kondycję finansową lub wyniki operacyjne Grupy,
- Ryzyko związane z niekorzystnymi warunkami gruntowymi,
- Grupa może być zobowiązana do zapewnienia gwarancji zapłaty za roboty budowlane zgodnie z polskim prawem cywilnym,
- Ryzyko odpowiedzialności w przypadku opóźnień w ukończeniu lub uszkodzeń wynajmowanej powierzchni magazynowej,
- Grupa może być zobowiązana do ponoszenia kosztów konserwacji, renowacji i modernizacji, a brak lub niemożność przeprowadzenia takich działań może negatywnie wpłynąć na dochody z najmu,
- Grupa podejmuje ryzyko biznesowe wynikające z decyzji banków centralnych dotyczących polityki monetarnej,
- Rentowność Grupy może ucierpieć w przypadku wzrostu kosztów operacyjnych, energii, ogrzewania oraz innych wydatków związanych z zarządzaniem i utrzymaniem naszego portfela nieruchomości komercyjnych,
- Tytuł prawny do niektórych nieruchomości Grupy może zostać zakwestionowany lub mieć wady. Wszelkie naruszenia lub wady tytułu mogą negatywnie wpłynąć na działalność, sytuację finansową oraz wyniki operacyjne Grupy,
- Grupa jest narażona na ryzyko wad konstrukcyjnych oraz wadliwych materiałów budowlanych,
- Grupa może być narażona na negatywne skutki związane z kwestiami środowiskowymi, społecznymi i ładu korporacyjnego (ESG),
- Ryzyka Związane z Kwestiami Regulacyjnymi, Prawnymi i Podatkowymi,

- Nieruchomości mogą naruszać przepisy budowlane i regulacje dotyczące ochrony środowiska,
- Grupa może zaciągnąć znacznie większe zadłużenie w przyszłości, co może dodatkowo zwiększyć ryzyka związane z poziomem dźwigni finansowej,
- Zdolność Grupy do generowania gotówki zależy od wielu czynników poza jej kontrolą, co może uniemożliwić wygenerowanie środków niezbędnych do obsługi własnego zadłużenia,

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 oraz kroki podejmowane przez Spółkę w celu zapobieżenia zidentyfikowanym ryzykom i zminimalizowania ich skutków.

7.4 OCENA SKUTECZNOŚCI SYSTEMU COMPLIANCE

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

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

Powyższe procedury określają obszary biznesowe, a także sposób działania pracowników i współpracowników spółek z Grupy 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 przepisów księgowości i sprawozdawczości finansowej, zapobiegania i zwalczania zachowań obejmujących dyskryminację, mobbing i innych.



W celu zapewnienia skuteczności systemu compliance w Grupie 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 naruszeń w ramach grupowej procedury dokonywania zgłoszeń naruszeń prawa oraz procedur i zasad etycznych, a także podejmowania działań następczych [MLP GROUP WHISTLEBLOWING POLICY]
- system zgłaszania naruszeń w ramach funkcjonującego w Grupie Kodeksu Dobrej Współpracy dla Partnerów Biznesowych.

Rada Nadzorcza pozytywnie ocenia funkcjonowanie systemu compliance w Grupie.

7.5 OCENA SKUTECZNOŚCI FUNKCJI AUDYTU WEWNĘTRZNEGO

Czynności z zakresu audytu wewnętrznego w roku obrotowym 2024 realizowane były przez audytora wewnętrznego Grupy.

Audytór wewnętrzny na bieżąco przeprowadza kontrole w MLP GROUP S.A. oraz w spółkach z Grupy, 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.

7.6 ŁAD KORPORACYJNY

Od 1 stycznia 2024 roku do 31 grudnia 2024 roku Spółka Emitent podlegała zbiorowi zasad ładu korporacyjnego Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW 2021. Spółka w 2024 roku nie stosowała w pełni 10 zasad określonych w następujących punktach Dobrych Praktyk: 1.4.2, 1.5, 2.1, 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 była stosowana w 2024 roku. 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 była stosowana w 2024 roku. Grupa wspiera instytucje charytatywne, jednak nie są publikowane szczegółowe informacje na ten temat.

Zasada wskazana w pkt. 2.2 Dobrych Praktyk nie była stosowana w 2024 roku. 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 były w pełni stosowane w 2024 roku. Spółka zapewni ich stosowanie w przyszłości.

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

Grupa angażuje się w działania charytatywne. Wśród prowadzonych działań jest m.in. wolontariat. Ponadto, Grupa bierze udział w programie Szlachetna Paczka, wspiera fundację Poland Business Run, Run4Kids, bierze udział w różnych akcjach charytatywnych. W roku 2024 i latach poprzednich szczególne znaczenie miała także pomoc Ukrainie oraz uchodźcom z tego kraju, w szczególności zostały przekształcone przestrzenie jednego z wolnych obiektów należących do Grupy na miejsca pobytu dla uchodźców z Ukrainy. Grupa wspiera również coroczny Charytatywny Turniej Siatkówki Plażowej Branży Nieruchomości, który ma na celu zbiórkę funduszy na szczytne cele. Spółka nie posiada odrębnej polityki w tym zakresie.



8. REKOMENDACJE RADY NADZORCZEJ KIEROWANE DO ZWYCZAJNEGO WALNEGO ZGROMADZENIA MLP GROUP S.A.

Przeprowadzona przez Radę Nadzorczą ocena Sprawozdania 2024 oraz Skonsolidowanego Sprawozdania 2024, Sprawozdania Zarządu z działalności Spółki i Grupy, 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, mając na uwadze powyższą ocenę, rekomenduje Zwyczajnemu Walnemu Zgromadzeniu zatwierdzenie:

- Sprawozdania Finansowego MLP GROUP S.A. za rok 2024,
- Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego Grupy MLP GROUP za 2024 rok,
- Sprawozdania Zarządu z działalności Spółki i Grupy za 2024 rok,
- przeznaczenie zysku netto Spółki za 2024 w całości na zyski zatrzymane.

Ponadto, Rada Nadzorcza MLP GROUP S.A. oceniając pozytywnie współpracę z Zarządem Spółki rekomenduje Zwyczajnemu Walnemu Zgromadzeniu udzielenie absolutorium następującym Członkom Zarządu Spółki pełniącym obowiązki w roku obrotowym 2024:

1. Panu Radosławowi T. Krochcie – z wykonywania obowiązków Prezesa Zarządu w roku obrotowym 2024,
2. Panu Michaelowi Shapiro - z wykonywania obowiązków Wiceprezesa Zarządu w roku obrotowym 2024,
3. Panu Tomaszowi Zabostowi - z wykonywania obowiązków Członka Zarządu w roku obrotowym 2024,
4. Pani Monice Dobosz - z wykonywania obowiązków Członka Zarządu w roku obrotowym 2024,
5. Pani Agnieszce Góźdź - z wykonywania obowiązków Członka Zarządu w roku obrotowym 2024.



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* _____

