



MLP
GROUP



Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej MLP Group S.A.

za okres 12 miesięcy zakończony
31 grudnia 2020 roku

Niniejsze Sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej MLP Group S.A. za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2020 roku zostało sporządzone na podstawie Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 29 marca 2018 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (Dz. U. z 2018 r. poz. 757).

www.mlpgroup.com

Spis treści

Zatwierdzenie przez Zarząd Spółki MLP Group S.A. Sprawozdania Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej MLP Group S.A. w okresie 12 miesięcy zakończonym 31 grudnia 2020 roku	4
Wprowadzenie	5
1. Podstawowe informacje o Grupie Kapitałowej i Spółce MLP Group S.A.	6
1.1 Struktura Grupy	6
1.2 Przedmiot działalności Spółki i Grupy	8
1.3 Informacje o portfelu nieruchomości Grupy Kapitałowej	9
1.4 Informacje o rynku zbytu, klientach oraz dostawcach	12
1.4.1 Struktura sprzedaży Grupy	12
1.4.2 Najwięksi kontrahenci	13
2. Działalność Grupy Kapitałowej MLP Group S.A.	14
2.1 Działalność Grupy Kapitałowej MLP Group S.A. w 2020 roku	14
2.1.1 Projekty inwestycyjne rozpoczęte i zakończone	14
2.1.2 Projekty inwestycyjne obecnie realizowane i w przygotowaniu	14
2.1.3 Umowy znaczące dla działalności gospodarczej Grupy	15
2.1.4 Umowy zawarte pomiędzy akcjonariuszami	15
2.1.5 Umowy współpracy lub kooperacji	15
2.1.6 Transakcje z podmiotami powiązanymi	15
2.1.7 Spory sądowe	15
2.2 Rozwój Grupy Kapitałowej MLP Group S.A., czynniki ryzyka	17
2.2.1 Kluczowe rodzaje ryzyka, czynniki istotne dla rozwoju Grupy	17
2.2.2 Perspektywy rozwoju działalności gospodarczej	23
3. Sytuacja finansowa Grupy Kapitałowej, zarządzanie zasobami finansowymi	26
3.1 Omówienie podstawowych wielkości ekonomiczno-finansowych, ujawnionych w Skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy za 2020 rok	26
3.1.1 Wybrane dane finansowe ze Skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej	26
3.1.2 Wybrane dane finansowe ze Skonsolidowanego rachunku zysków lub strat	33
3.1.3 Wybrane informacje ze skonsolidowanego rachunku przepływów pieniężnych	37
3.2 Stanowisko Zarządu odnośnie opublikowanych prognoz	37
3.3 Zarządzanie zasobami finansowymi Grupy	38
3.3.1 Wskaźniki rentowności	38
3.3.2 Wskaźniki płynności	39
3.3.3 Wskaźniki zadłużenia	40

3.4	Informacje o kredytach, obligacjach, pożyczkach, poręczeniach i gwarancjach	41
3.4.1	<i>Zaciągnięte i wypowiedziane umowy dotyczące pożyczek</i>	41
3.4.2	<i>Zaciągnięte i wypowiedziane umowy dotyczące kredytów</i>	41
3.4.3	<i>Obligacje</i>	41
3.4.4	<i>Udzielone pożyczki</i>	42
3.4.5	<i>Udzielone i otrzymane poręczenia</i>	42
3.4.6	<i>Udzielone i otrzymane gwarancje</i>	42
3.5	Ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych	42
3.6	Ocena czynników i nietypowych zdarzeń mających wpływ na skonsolidowany wynik za okres dwunastu miesięcy zakończonym 31 grudnia 2020 roku.	42
3.7	Informacje dotyczące emisji, wykupu i spłaty nieudziałowych i kapitałowych papierów wartościowych	42
3.8	Zwięzły opis istotnych dokonań lub niepowodzeń w okresie dwunastu miesięcy zakończonym 31 grudnia 2020 roku.	42
3.9	Sezonowość i cykliczność	42
4.	Oświadczenie o stosowaniu ładu korporacyjnego	43
4.1	Kapitał zakładowy i akcjonariusze	46
4.1.1	<i>Akcjonariusze</i>	46
4.1.2	<i>Uprawnienia kontrolne i osobiste akcjonariuszy</i>	46
4.1.3	<i>Ograniczenia praw z akcji</i>	47
4.2	Walne Zgromadzenie	48
4.3	Zasady zmiany statutu	49
4.4	Zarząd	50
4.4.1	<i>Kompetencje Zarządu</i>	50
4.4.2	<i>Sposób funkcjonowania Zarządu</i>	51
4.4.3	<i>Skład osobowy Zarządu</i>	52
4.5	Rada Nadzorcza	53
4.5.1	<i>Kompetencje Rady Nadzorczej</i>	53
4.5.2	<i>Sposób funkcjonowania Rady Nadzorczej</i>	54
4.5.3	<i>Skład osobowy Rady Nadzorczej</i>	55
4.5.4	<i>Komitet Audytu</i>	56
4.5.5	<i>Główne założenia polityki wyboru firmy audytorskiej</i>	57
4.6	Wynagrodzenia i umowy o pracę członków Zarządu spółek oraz Rady Nadzorczej	58
4.6.1	<i>Wartość wynagrodzeń, nagród i korzyści członków Zarządu spółek oraz Rady Nadzorczej</i>	58
4.6.2	<i>Umowy z członkami Zarządu w przypadku ich rezygnacji, zwolnienia</i>	58
4.7	Akcje w posiadaniu członków Zarządu i Rady Nadzorczej	59
4.8	Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania przedsiębiorstwem Spółki i Grupy	59
4.9	System kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem	59
4.10	Podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych	61

Zatwierdzenie przez Zarząd Spółki MLP Group S.A. Sprawozdania Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej MLP Group S.A. w okresie 12 miesięcy zakończonym 31 grudnia 2020 roku

Niniejsze Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej MLP Group S.A. w okresie 12 miesięcy zakończonym 31 grudnia 2020 roku zostało sporządzone oraz zatwierdzone przez Zarząd Spółki w dniu 17 marca 2021 roku.

Podpisano kwalifikowanym podpisem elektronicznym.

Radosław T. Krochta
Prezes Zarządu

Michael Shapiro
Wiceprezes Zarządu

Tomasz Zabost
Członek Zarządu

Pruszków, 17 marca 2021 roku

Wprowadzenie

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

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

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

Podmiotem dominującym wyższego szczebla dla Grupy Kapitałowej jest CAJAMARCA HOLLAND B.V. z siedzibą w Holandii, 2 Martinus Nijhofflaan, 2624 ES Delft.

Podmiotem dominującym Grupy najwyższego szczebla jest Israel Land Development Company Ltd., spółka z siedzibą w Tel Awiwie w Izraelu („ILDC”). Akcje ILDC notowane są na Giełdzie Papierów Wartościowych w Tel Awiwie.

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

1.1 Struktura Grupy

W skład Grupy Kapitałowej MLP Group S.A., na dzień 31 grudnia 2020 roku, wchodzi następujące podmioty:

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

Lp.	Jednostka	Państwo rejestracji	Udział bezpośredni i pośredni jednostki dominującej w kapitale	Udział bezpośredni i pośredni jednostki dominującej w prawach głosu
35	MLP Łódź II sp. z o.o.	Polska	100%	100%
36	MLP Poznań East sp. z o.o.	Polska	100%	100%
37	MLP Schwalmtal LP sp. z o.o.	Polska	100%	100%
38	MLP Schwalmtal GP sp. z o.o.	Polska	100%	100%
39	MLP Property I sp. z o.o. ³⁾	Polska	100%	100%
40	MLP Business Park Berlin I Sp. z o.o. & Co. KG	Niemcy	100%	100%
41	MLP Schwalmtal Sp. z o.o. & Co. KG	Niemcy	100%	100%
42	MLP Business Park Wien GmbH ²⁾	Austria	100%	100%

Zmiany w Grupie

¹⁾ W dniu 21 października 2020 został podpisany akt notarialny w celu założenia spółki MLP Business Park Wien GmbH. Spółka MLP Group S.A. objęła w niej 100% udziałów o łącznej wartości 5 000 euro.

²⁾ W dniu 17 grudnia 2020 roku została zarejestrowana zmiana nazwy spółki MLP Poznań West Sp. z o.o. na MLP Business Park Poznań Sp. z o.o.

³⁾ W dniu 2 marca 2021 roku została zarejestrowana zmiana nazwy spółki MLP Property I Sp. z o.o. na MLP Pruszków VI Sp. z o.o.

1. 2 Przedmiot działalności Spółki i Grupy

MLP Group jest jednym z wiodących deweloperów powierzchni magazynowo-produkcyjnych w skali europejskiej. Od 1998 roku MLP Group prowadzi działalność na rynku nieruchomości komercyjnych, specjalizując się w budowie nowoczesnych centrów magazynowo-produkcyjnych, oferując swoim najemcom zarówno powierzchnię magazynowo-logistyczną, jak i powierzchnię produkcyjną, przystosowaną do prowadzenia lekkiej produkcji przemysłowej. Grupa, działając na rynku polskim, niemieckim oraz rumuńskim w roli dewelopera, konsultanta i zarządcy nieruchomości, dostarcza wszechstronnych rozwiązań wielu międzynarodowym i krajowym przedsiębiorstwom logistycznym, dystrybucyjnym i produkcyjnym w zakresie optymalizacji powierzchni magazynowo-produkcyjnej.

W celu zapewnienia wysokiej jakości świadczonych usług, wszystkie projekty realizowane przez Grupę wyróżnia bardzo atrakcyjna lokalizacja parków logistycznych, stosowanie rozwiązania typu built-to-suit oraz wsparcie najemcy w trakcie trwania umowy najmu. Zdaniem Zarządu, atrakcyjność lokalizacji parków logistycznych prowadzonych przez Grupę przejawia się w następujących kryteriach:

- położenie parku logistycznego w pobliżu dużych ośrodków metropolitalnych,
- położenie parku logistycznego w pobliżu węzłów komunikacji drogowej,
- łatwy dostęp środkami komunikacji publicznej do parku logistycznego.

Grupa w Polsce prowadzi obecnie jedenaście parków logistycznych w kluczowych lokalizacjach: MLP Pruszków I, MLP Pruszków II, MLP Poznań, MLP Lublin, MLP Teresin, MLP Wrocław, MLP Gliwice, MLP Czeladź, MLP Poznań West, MLP Wrocław West oraz MLP Łódź. Na podstawie umowy deweloperskiej Grupa była odpowiedzialna także za komercjalizację parku logistycznego MLP Bieruń dla Inwestora DEKA Immobilien | West Invest, który został sprzedany w 2015 roku. W pierwszym kwartale 2019 roku komercjalizacja w/w parku została zakończona.

W Niemczech Grupa aktualnie prowadzi trzy parki logistyczne - MLP Unna, MLP Business Park Berlin oraz MLP Business Park Niederrhein. W Rumunii Grupa posiada park logistyczny - MLP Bucharest West. W grudniu 2020 roku Grupa podpisała akt nabycia nieruchomości w Austrii pod budowę nowego parku w Wiedniu.

Łączna wielkość posiadanego obecnie banku ziemi wynosi 116,02 ha.

Spółki z Grupy posiadają również szereg umów rezerwacyjnych na zakup nowych gruntów pod planowane parki logistyczne w Polsce, Niemczech i Austrii.

W Polsce bank ziemi został poszerzony o umowy rezerwacyjne, które obejmują grunty pod przyszłą inwestycję w Strykowie – ok. 45 ha, Pruszkowie ok. 20 ha (rozbudowa istniejącego parku MLP Pruszków II), Poznaniu ok. 10 ha (rozbudowa istniejącego parku MLP Poznań West II).

Natomiast w Niemczech spółki z Grupy MLP posiadają umowy rezerwacyjne w Gelsenkirchen ok. 11 ha, w Kolonii ok. 6 ha, okolicach Frankfurtu nad Menem ok. 5 ha oraz Lipsku ok. 13ha.

W skład aktualnego i potencjalnego portfela zarządzanych nieruchomości przez MLP Group wchodzi łącznie siedemnaście parków logistycznych zlokalizowanych w Europie na czterech rynkach – Polska, Niemcy, Austria i Rumunia.

Obecnie Grupa realizuje dwa rodzaje formatów powierzchni magazynowej:

(1) **magazyny big box** tj. magazyny wielkopowierzchniowe o powierzchni ok. 5.000 m², w tym obiekty typu BTS, budowane dla dedykowanego najemcy oraz;

(2) **obiekty typu City Logistics**. Projekty są realizowane pod nazwą MLP Business Park i oferujące małe moduły magazynowe o powierzchni w przedziale pomiędzy 500 m² a 2.500 m² z częścią biurową (około 20% całkowitej powierzchni magazynowej), zlokalizowane są na obszarach aglomeracji miejskich. Pierwszym projektem tego typu jest MLP Business Park Berlin i MLP Business Park Poznań.

Głównymi najemcami Grupy są firmy logistyczne, produkcyjne oraz z branży e-commerce. Struktura najemców rozkłada się proporcjonalnie do w/w wspomnianych segmentów biznesowych.

1. 3 Informacje o portfelu nieruchomości Grupy Kapitałowej

Grupa klasyfikuje swój portfel nieruchomości w ramach dwóch głównych kategorii:

- nieruchomości generujące przychody z najmu,
- projekty inwestycyjne,
- bank ziemi (powierzchnia gruntu).

Poniższa tabela przedstawia strukturę portfela nieruchomości w podziale na kategorie w poszczególnych parkach Grupy według stanu na dzień 31 grudnia 2020 r.:

Parki logistyczne w Polsce	Lokalizacja	Powierzchnia					Potencjał zabudowy (m ²)
		Docelowa powierzchnia (m ²)	Istniejąca powierzchnia najmu (m ²)	w trakcie budowy i w przygotowaniu (m ²)	Bank Ziemi (powierzchnia gruntu) (m ²)		
MLP Pruszków I	Pruszków	169 630	169 630	-	-	170 695	
MLP Pruszków II	Brwinów	309 048	208 500	25 582	163 620	309 048	
MLP Poznań	Poznań	89 935	48 356	9 675	83 092	89 935	
MLP Poznań West	Dąbrówka	82 818	20 760	5 670	117 555	82 818	
MLP Lublin	Lublin	48 314	46 321	-	3 780	48 314	
MLP Teresin	Teresin	37 954	37 954	-	-	37 954	
MLP Gliwice	Szałsza	52 888	44 384	-	17 280	52 888	
MLP Wrocław	Mirków	63 234	46 527	-	33 768	63 234	
MLP Wrocław West	Mokronos Dolny	31 000	-	8 640	90 824	31 000	
MLP Czeladź	Czeladź	68 332	18 899	-	98 882	68 332	
MLP Łódź ³⁾	Łódź	71 100	-	17 335	179 440	71 100	
MLP Unna ²⁾	Unna	56 500	27 041	56 500	-	56 500	
MLP Business Park Berlin ¹⁾	Berlin	17 953	-	17 953	-	17 953	
MLP Business Park Niederrhein ⁴⁾	Schwalmtal	64 000	-	-	125 000	64 000	
MLP Bucharest West	Bukareszt	99 000	22 910	-	148 704	99 000	
MLP Business Park Poznań	Poznań	26 021	24 431	-	-	26 021	
Razem		1 287 727	715 713	141 355	1 061 945	1 288 792	

¹⁾ W dniu 23 grudnia 2019 roku Grupa zakupiła grunt o powierzchni 5 ha pod budowę nowego parku logistycznego - MLP Business Park Berlin. MLP Business Park Berlin będzie pierwszym projektem typu City Logistic realizowanym przez Grupę.

²⁾ W dniu 4 kwietnia 2017 roku spółka MLP Logistic Park Germany I Sp. z o.o. &Co KG. zakupiła nieruchomość gruntową o powierzchni 12,5 ha, na której istnieją budynki magazynowo-biurowe. Na gruncie tym zlokalizowany jest park logistyczny MLP Unna, w którym znajdują się obecnie budynki, przeznaczone do wyburzenia - Grupa w 2021 roku rozpoczyna budowę nowego obiektu magazynowego dla najemcy, z którym zawarła umowę najmu w 2019 roku. Nowy obiekt będzie miał powierzchnię 56.500 m².

3) Do dnia publikacji niniejszego Raportu Spółka MLP Łódź II Sp. z o.o. zakupiła 16,7 ha gruntu z planowanych 18 ha.

4) W listopadzie 2019 roku spółka MLP Schwalmtal Sp. z o.o. & Co. KG zawarła przedwstępną umowę sprzedaży gruntu o powierzchni 12,5 ha pod budowę nowego parku logistycznego - MLP Business Park Niederrhein. Transakcja zostanie sfinalizowana do końca 2021 roku.

Podsumowanie powierzchni najmu będącej w posiadaniu Grupy na dzień 31 grudnia 2020 roku (m²):

Docelowa powierzchnia do zabudowy w Grupie (m ²)	Wybudowana powierzchnia (m ²)	Powierzchnia w trakcie budowy i w przygotowaniu (m ²)	Powierzchnia wybudowana i wynajęta (m ²)	Powierzchnia w trakcie budowy i w przygotowaniu, objęta umowami najmu (m ²)	Powierzchnia wybudowana, lecz nie wynajęta (m ²)	Potencjał zabudowy (m ²)
POLSKA:						
1 050 274	665 762	66 902	643 781	47 462	21 981	1 051 339
NIEMCY:						
138 453	27 041	74 453	16 402	56 500	10 639	138 453
RUMUNIA:						
99 000	22 910	-	12 395	-	10 515	99 000
1 287 727	715 713	141 355	672 578	103 962	43 135	1 288 792

Rodzaje oferowanej powierzchni najmu:

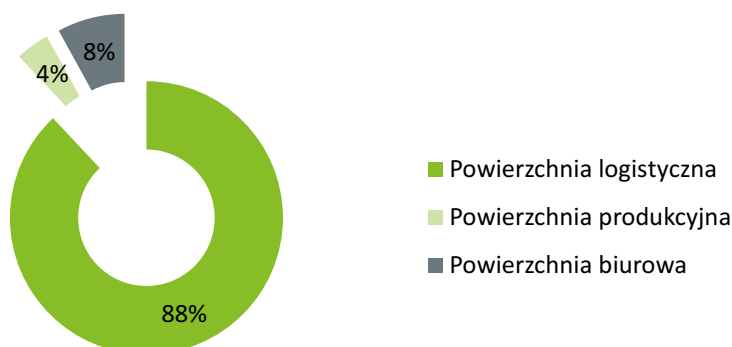
Grupa oferuje swoim najemcom dwa typy powierzchni:

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

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

Wybudowana powierzchnia w parkach Grupy na dzień 31 grudnia 2020 r. kształtowała się następująco:

Podział powierzchni wybudowanej w Grupie według jej rodzaju na dzień 31 grudnia 2020 roku



Wartość godziwa portfela nieruchomości Grupy na dzień 31 grudnia 2020 roku:

Park logistyczny	Wartość godziwa w tys. EUR	Wartość godziwa w tys. zł
MLP Pruszków I	92 210	425 531
MLP Pruszków II	145 480	671 361
MLP Poznań	34 460	159 026
MLP Lublin	34 610	159 718
MLP Teresin	17 000	78 452
MLP Gliwice	32 880	151 735
MLP Wrocław	30 980	142 967
MLP Czeladź	19 170	88 466
MLP Poznań West	22 020	101 618
MLP Poznań Business Park	7 090	32 719
MLP Łódź	3 040	14 029
MLP Wrocław West	5 320	24 551
MLP Business Park Berlin	9 950	45 917
MLP Unna	20 700	95 526
MLP Bucharest West	16 183	74 696
Razem	491 093	2 266 312

Wartość portfela nieruchomości inwestycyjnych wykazywana w Skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym na dzień 31 grudnia 2020 roku zawiera: (i) wartość rynkową nieruchomości inwestycyjnych w wysokości 2.266.312 tys. zł, (ii) prawo wieczystego użytkowania gruntów w wysokości 37.063 tys. zł (iii) dodatkowe nakłady poniesione na nieruchomości w MLP Wrocław West w wysokości 20.635 tys. zł oraz nakłady na realizację przyszłych inwestycji w kwocie 6.775 tys. zł w nowych lokalizacjach, które są przedmiotem zainteresowania Grupy.

1. 4 Informacje o rynku zbytu, klientach oraz dostawcach

W skład portfela nieruchomości Grupy Kapitałowej wchodzi obecnie dwanaście parków logistycznych w kluczowych lokalizacjach w Polsce: MLP Pruszków I, MLP Pruszków II, MLP Poznań, MLP Lublin, MLP Teresin, MLP Wrocław, MLP Gliwice, MLP Czeladź, MLP Poznań West, MLP Wrocław West, MLP Łódź oraz MLP Poznań Business Park. W Niemczech Grupa aktualnie posiada trzy parki logistyczne - MLP Unna, MLP Business Park Berlin oraz MLP Business Park Niederrhein. W Rumunii Grupa prowadzi park logistyczny - MLP Bucharest West. Z kolei w Austrii Grupa zakupiła grunt pod budowę nowego parku - MLP Vienna.

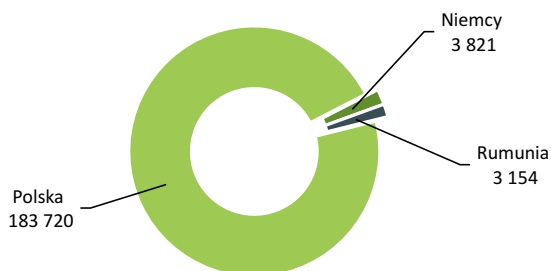
Grupa ma podpisane umowy na opcje zakupu gruntów w kolejnych lokalizacjach w Polsce, Niemczech, co umożliwi rozszerzenie oferty lokalizacyjnej najemcom.

1. 4.1 Struktura sprzedaży Grupy

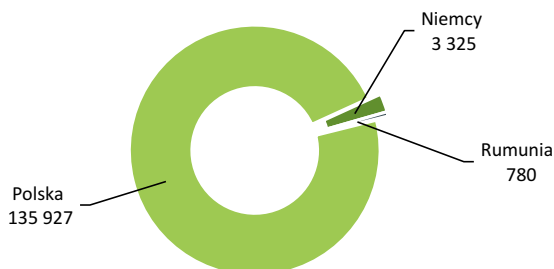
Grupa uzyskuje przychody z wynajmu nieruchomości inwestycyjnych w parkach logistycznych na terenie Polski oraz Niemiec, a od lipca 2019 roku także na terenie Rumunii. Poniższa tabela przedstawia rodzaje uzyskiwanych przychodów związanych z wynajmem nieruchomości.

Przychody ze sprzedaży			
<i>za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia</i>	2020	2019	zmiana (%)
Sprzedaż na rzecz klientów zewnętrznych:			
Czynsz z najmu z nieruchomości inwestycyjnych	101 466	81 864	23,9%
Przychody z tytułu refakturowania kosztów operacyjnych	36 249	27 257	33,0%
Przychody z refakturowania mediów	33 581	28 070	19,6%
Pozostałe przychody	1 657	1 481	11,9%
Przychody uzyskane na podstawie umowy deweloperskiej zawartej przez MLP Bieroń Sp. z o.o.	-	1 360	-100,0%
Przychody uzyskane na podstawie umowy deweloperskiej zawartej przez MLP Group S.A.	17 742	-	100,0%
Razem	190 695	140 032	36,2%

Przychody ze sprzedaży według kryterium geograficznego w 2020 roku



Przychody ze sprzedaży według kryterium geograficznego w 2019 roku



Strukturę najemców Grupy cechuje duże zróżnicowanie, w związku z czym Grupa nie jest narażona na istotne ryzyko wiążące się z pojedynczym najemcą lub grupą najemców. Na dzień 31 grudnia 2020 roku na jednego najemcę powierzchni nieruchomości należących do portfela generujących przychody z najmu przypadało średnio około 4,4 tys. m² wynajętej powierzchni (na dzień 31 grudnia 2019 roku było to 6,6 tys. m²).

Na dzień 31 grudnia 2020 roku 10 największych najemców Grupy zajmowało razem ok. 34% łącznej wynajętej powierzchni najmu we wszystkich parkach należących do Grupy (na dzień 31 grudnia 2019 roku było to 43%).

1. 4.2 Najwięksi kontrahenci

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

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

W przypadku usług budowlanych, generalni wykonawcy wybierani są w procesie organizowanych wewnętrznie procedur przetargowych. W 2020 roku Grupa współpracowała z firmami budowlanymi: Pekabex Bet S.A. oraz Wielkopolskie Przedsiębiorstwo Inżynierii Przemysłowej Spółka Komandytowa, w ramach systemu generalnego wykonawstwa, z którymi obroty w 2020 roku przekroczyły 10% przychodów Grupy.

W przypadku zakupu pozostałych usług szeroka baza dostawców powoduje, że Grupa nie jest uzależniona od jednego dostawcy. W 2020 roku obroty z żadnym z pozostałych dostawców nie przekroczyły 10% przychodów Grupy.

2. Działalność Grupy Kapitałowej MLP Group S.A.

2. 1 Działalność Grupy Kapitałowej MLP Group S.A. w 2020 roku

W 2020 roku Grupa kontynuowała swoją działalność polegającą na budowie i wynajmie nieruchomości magazynowo-biurowych. Budowy prowadzone były głównie w systemie generalnego wykonawstwa, zlecanego wyspecjalizowanym zewnętrznym podmiotom.

W omawianym okresie Grupa prowadziła równolegle kilka projektów deweloperskich oraz wynajmowała w obecnie posiadanych parkach ponad 715 tys. m² istniejącej powierzchni obiektów magazynowo-biurowych. Zarząd Spółki na bieżąco dokonywał przeglądu i oceny:

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

2. 1.1 Projekty inwestycyjne rozpoczęte i zakończone

W 2020 roku Grupa prowadziła realizację projektów inwestycyjnych o łącznej powierzchni 155.693 m² oraz posiada w przygotowaniu ok 85.373 m² co łącznie daje 241.066 m².

Spośród łącznej powierzchni 241.066 m² projektów, które były realizowane i w przygotowaniu w 2020 roku, 90.512 m² powierzchni projektów została rozpoczęta w 2019 roku i zakończona w 2020 roku. Z kolei w 2020 roku Grupa rozpoczęła realizację projektów o łącznej powierzchni 65.181 m², spośród których 9.271 m² zostało już zakończonych (MLP Pruszków II), a 55.910 m² powierzchni nadal pozostaje w budowie (większość z tych projektów zakończy się w pierwszej połowie 2021 roku).

Ponadto, w 2020 roku Grupa zaczęła przygotowania do rozpoczęcia budowy kolejnych projektów, poprzez uzyskiwanie niezbędnych zgód i pozwoleń. Projekty te, których budowa na dzień 31 grudnia 2020 roku jeszcze się nie rozpoczęła to: dwa projekty inwestycyjne w parkach logistycznych w Niemczech - 56.500 m² w MLP Unna oraz 5.868 m² w MLP Business Park Berlin I, a także dwa projekty inwestycyjne w parkach logistycznych w Polsce - 17.335 m² w MLP Łódź i 5.670 m² w MLP Poznań West. Termin realizacji ww. projektów przypada na lata 2021 i 2022.

2. 1.2 Projekty inwestycyjne obecnie realizowane i w przygotowaniu

W 2020 roku Grupa prowadziła realizację projektów o łącznej powierzchni 241.066 m². Spośród tych projektów, zakończone w tym okresie 2020 roku zostały projekty o łącznej powierzchni 99.783 m² głównie w parkach: MLP Pruszków II (48.006 m²), MLP Wrocław (20.550 m²), MLP Gliwice (8.813 m²), MLP Poznań West (11.690 m²) i MLP Bucharest (10.515 m²).

Na dzień 31 grudnia 2020 roku w toku budowy pozostawało 55.910 m² w parkach: MLP Pruszków II, MLP Poznań, MLP Wrocław West oraz MLP Business Park Berlin I.

W związku z podpisanymi umowami najmu oraz toczącymi się procesami komercjalizacyjnymi, Grupa zaczęła przygotowania do rozpoczęcia budowy powierzchni na 85 tys. m². Ponadto kontynuowany jest proces uzyskiwania niezbędnych zgód i pozwoleń w celu rozpoczęcia budowy nowej powierzchni magazynowej na terenach gruntów zarezerwowanych przez Grupę.

Zgodnie z przyjętą strategią Grupa skupi swoje działania na rozbudowie istniejących parków logistycznych w Polsce, jak i zagranicą (tj. budowie hal magazynowych na posiadanych gruntach) oraz budowie projektów typu BTS poza istniejącymi parkami. Ponadto Grupa prowadzi intensywne poszukiwania atrakcyjnych gruntów dla nowych parków logistycznych.

Projekty realizowane są przez Grupę głównie w systemie BTS, tzn. rozpoczęcie procesu inwestycji jest warunkowane podpisaniem umowy najmu z potencjalnym najemcą.

2. 1.3 Umowy znaczące dla działalności gospodarczej Grupy

Znaczący dostawcy, z którymi w 2020 roku zawarto umowy o łącznej wartości przekraczającej 10% wartości kapitałów własnych Grupy.

W roku 2020 Grupa nie zawarła umów handlowych z pojedynczym dostawcą, których łączna wartość przekraczałyby 10% wartości kapitałów własnych Grupy.

2. 1.4 Umowy zawarte pomiędzy akcjonariuszami

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

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

2. 1.5 Umowy współpracy lub kooperacji

Grupa MLP Group S.A. nie zawarła w 2020 roku żadnych znaczących umów dotyczących współpracy lub kooperacji z innymi podmiotami.

2. 1.6 Transakcje z podmiotami powiązanymi

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

Opis transakcji z podmiotami powiązanymi przedstawiony został w nocie 23 Skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2020 roku.

2. 1.7 Spory sądowe

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

Na dzień 31 grudnia 2020 roku Grupa była stroną postępowań dotyczących zobowiązań oraz wierzytelności, których łączna wartość wynosiła ok. 6.045 tys. zł, w tym łączna wartość postępowań dotyczących zobowiązań wynosiła ok. 3.995 tys. zł (całość dotyczy sprawy z Depenbrock Polska Sp. z o.o. sp.k.), natomiast łączna wartość postępowań dotyczących wierzytelności wynosiła ok. 2.050 tys. zł.

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

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

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

W dniu 31 stycznia 2020 roku spółka MLP Gliwice Sp. z o.o. otrzymała wyrok zaoczny z dnia 22 stycznia 2020 roku, w którym Sąd zasądził od Spółki na rzecz DEPENDBROCK Polska Sp. z o.o. sp. k. kwotę 865 777,48 EUR wraz z odsetkami. Zasądził również od Spółki zwrot kosztów procesu oraz nadał wyrokowi rygor natychmiastowej wykonalności. Spółka złożyła sprzeciw od wyroku zaocznego wraz z wnioskiem o zawieszenie rygoru wykonalności. Roszczenie powinno zostać oddalone z uwagi na jego przedwczesność. Od sierpnia 2020 roku do lutego 2021 roku toczyło się postępowanie mediacyjne, które zakończyło się bez zawarcia ugody.

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

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

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

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

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

Ryzyko kredytowe

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

Ryzyko płynności

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

Ryzyko rynkowe

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

Ryzyko walutowe

Skonsolidowane sprawozdania finansowe Grupy sporządzane są w PLN i jest to waluta funkcjonalna Grupy. Większość przychodów Grupy z tytułu czynszu wyrażona jest w EUR i bardzo sporadycznie w PLN. Pewna część kosztów Grupy, takich jak niektóre pozycje kosztów budowlanych, koszty robocizny i wynagrodzeń, ponoszona jest w 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 Grupy oprocentowane są w oparciu o zmienne stopy procentowe. 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.

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

Ryzyko związane z zależnością Grupy od sytuacji makroekonomicznej

Rozwój rynku nieruchomości komercyjnych, na którym działa Grupa, jest uzależniony zarówno od zmian zachodzących w sektorze budowlanym i nieruchomościowym, tendencji występujących w sektorach: produkcji, handlu, przemysłu, usług, transportu, jak i od rozwoju całej gospodarki, na który ma wpływ wiele czynników makroekonomicznych, takich jak: 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: 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 Grupy 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 Grupy i zdolność realizacji jej planów.

Ryzyko związane z czynnikami charakterystycznymi dla sektora nieruchomości

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

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

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

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

Ryzyko ubezpieczeniowe

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

Ryzyko związane z deweloperskim charakterem działalności Grupy

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

Ryzyko niezrealizowania zyskowych inwestycji, w szczególności w prowadzonej działalności deweloperskiej:

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

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

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

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

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

Ryzyko dotyczące generalnych wykonawców

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

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

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

Ryzyko związane z uzyskiwaniem decyzji administracyjnych

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

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

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

Ryzyko związane z pozyskiwaniem gruntów

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

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

Niekorzystny wpływ na konkurencyjność i rentowność nowych inwestycji Grupy na gruntach nabywanych w przyszłości może mieć także wzrost cen gruntów. Wiąże się to z tym, iż koszty nabycia gruntów pod inwestycje stanowią istotny czynnik decydujący o opłacalności danego projektu. Z drugiej strony, wzrost cen gruntów może się przełożyć na większą konkurencyjność inwestycji realizowanych przez Grupę na gruntach, które wcześniej zostały kupione po niższych cenach. Aby zminimalizować wpływ ryzyka wzrostu cen gruntów, Grupa posiada bank ziemi z przygotowanymi projektami o łącznej powierzchni około 106,2 ha. Natomiast spadek wartości gruntów może się przełożyć na spadek wyceny nieruchomości inwestycyjnych, a także na konkurencyjność i rentowność niektórych inwestycji Grupy realizowanych na gruntach z posiadanego przez Grupę banku ziemi.

Ryzyko faktycznego i potencjalnego wpływu koronawirusa COVID-19 na działalność Spółki

Pandemia koronawirusa COVID-19, która rozpoczęła się w pierwszym kwartale 2020 roku, miała i w dalszym ciągu może mieć w przyszłości wpływ na działalność Grupy. Dotychczasowe i ewentualne przyszłe zmiany w zasadach pracy urzędów administracji publicznej, tj. częściowa praca zdalna i przejściowe zamknięcia niektórych urzędów, mogą skutkować opóźnieniami w wydawaniu decyzji administracyjnych, w tym pozwoleń i zezwoleń istotnych w działalności Grupy. w konsekwencji mogą wystąpić opóźnienia w rozpoczynaniu oraz realizacji inwestycji przez Emitenta oraz spółki z Grupy, co dotyczy nie tylko rynku polskiego, ale także rynków zagranicznych, na których obecna jest Grupa. Opóźnienia mogą być ponadto skutkiem zakłóceń w pracy kancelarii notarialnych czy wykonawców i podwykonawców, z którymi Grupa współpracuje przy realizacji inwestycji. Ryzyko opóźnień spowodowanych przez pandemię wpływa na możliwość niewywiązania się przez Emitenta i spółki z Grupy z zawartych umów (np. ze względu na brak realizacji inwestycji w terminach przewidzianych harmonogramem), w tym również umów z bankami. Pandemia COVID-19 oraz wprowadzenie przez władze publiczne, w celu jej zwalczania, ograniczeń dotyczących aktywności gospodarczej i swobody przemieszczania się miały i mogą mieć dalszy negatywny wpływ na sytuację gospodarczą w kraju i na świecie, w tym sytuację najemców i innych kontrahentów Emitenta lub spółek z Grupy, a co za tym idzie - również na wyniki osiągnięte przez Grupę. Wprowadzone w czasie pandemii COVID-19 ograniczenia mogą w przyszłości być ponownie wprowadzone w przypadku pojawienia się innych niż wywołujące COVID-19 patogenów na dużym obszarze państw, w których Grupa prowadzi działalność.

2. 2.2 Perspektywy rozwoju działalności gospodarczej

Celem strategicznym Grupy jest stałe zwiększenie posiadanej powierzchni magazynowej na rynku polskim, a także ekspansja za granicą głównie na rynku niemieckim traktowanym jako strategiczny oraz rumuńskim i austriackim. Głównym celem Grupy jest realizacja budynków w aktualnym banku ziemi oraz realizacja budynków w systemie Built to Suit (BTS) poza aktualnymi parkami w celu dalszej odsprzedaży. Coraz większe zainteresowanie najemców zdobywają obiekty typu City Logistics (niewielkie moduły oferujące nowoczesną powierzchnię magazynową wraz z reprezentacyjnym biurem o wysokim standardzie wykończenia) oraz obiekty typu big-box.

Rozprzestrzenianie się w 2020 r. pandemii koronawirusa Covid-19 nie miało istotnego wpływu na rozwój branży magazynowej. W skali całego rynku osiągnięte zostały jedynie tylko trochę niższe dynamiki niż w poprzednim roku. Dalszy rozwój branży będzie skorelowany z sytuacją gospodarczą w Europie i na świecie, dynamiką rozwoju handlu internetowego i przede wszystkim apetytem inwestycyjnym firm.

Rynek magazynowy w 2020 roku

- **Polska**

Pomimo wyjątkowej sytuacji gospodarczej, rynek magazynowy w Polsce odnotował w 2020 roku rekordowy wynik, co po raz kolejny potwierdza jego siłę.

W całym 2020 r. rynek magazynowy w Polsce rozwijał się bardzo dynamicznie. Firmy podpisały umowy najmu na 3,4 mln m² powierzchni magazynowej netto (nowe powierzchnie i ekspansje). Pozwoliło to utrzymać trzecie miejsce wśród najbardziej aktywnych rynków w Europie. Popyt netto odpowiadał za ponad 71% łącznego zapotrzebowania. Znacząca część nowego popytu w 2020 r. dotyczyła dwóch największych rynków – Warszawy (obie strefy) i Górnego Śląska, które prawie po równo, odpowiadały łącznie za 1,43 mln m². Systematycznie rośnie popularność tzw. logistyki miejskiej, która została dodatkowo wzmocniona przez dynamiczny wzrost sprzedaży e-commerce. Całkowity nowy popyt na miejską powierzchnię logistyczną w ośmiu polskich największych aglomeracjach osiągnął w 2020 roku 450 tys. m², w tym prawie 80 tys. m² w samej Warszawie. Łącznie stanowiło to ponad 40% wzrost w stosunku do 2019 roku. Struktura sektorowa nowego popytu pozostaje bez większych zmian. Rynek zdominowany był przez sieci handlowe (39%), operatorów logistycznych (32%) producentów (24%).

Czynsze utrzymały się na dotychczasowym poziomie. W Warszawie czynsze bazowe wahały się między 4,3 a 5,25 euro/m²/miesiąc. Najbardziej atrakcyjne stawki oferowane były w pozamiejskich okolicach Polski Centralnej (2,6-3,5 euro/m²/miesiąc). Na koniec grudnia stopa pustostanów wynosiła 7,5%.

W 2020 r. deweloperzy oddali do użytkowania ponad 2 mln m² nowej powierzchni magazynowej. Większość nowej podaży zasilła rynki Warszawy, Górnego Śląska i Wrocławia, gdzie dostarczono łącznie 1,4 mln m². W efekcie całkowite zasoby nowoczesnej powierzchni magazynowej w Polsce osiągnęły poziom 20,7 mln m². Na koniec minionego roku w budowie pozostawało około 1,9 mln m² czyli podobnie jak rok wcześniej.

Źródło: Rynek magazynowy w Polsce, luty 2021, JLL

- **Niemcy**

W 2020 r. wolumen transakcji na niemieckim rynku powierzchni magazynowych i logistycznych osiągnął poziom 6,9 mln m². Oznacza to jedynie 4% spadek w porównaniu do rekordowego 2018 r. W porównaniu do średniej 5-letniej był to jednak wynik lepszy o 5%, a względem średniej 10-letniej o 18%. Do tak dobrego wyniku w znacznym stopniu przyczyniło się wynajęcie 3,9 mln m² w drugiej połowie 2020 roku. Nigdy wcześniej w okresie sześciu miesięcy nie wynajęto tak dużo powierzchni. Około 1,9 mln m² zostało wynajęte w ramach pięciu największych rynków magazynowych w tym kraju: Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg i Monachium. Było to o 14% więcej niż w roku poprzednim (2019), ale o 5% mniej niż średni wynik z ostatnich pięciu lat. Najsilniejszy popyt w Wielkiej Piątce pochodził od firm detalicznych, które odpowiadały za około 35% transakcji.

W ramach pięciu największych rynków w 2020 r. oddano do użytku 675 tys. m². Obecnie w budowie jest tam około 1,03 mln m², czyli o 37% więcej niż rok wcześniej, przy czym 42% tej powierzchni jest nadal dostępne na rynku. Największa aktywność w zakresie budownictwa spekulacyjnego koncentruje się w regionach Hamburga i Berlina, gdzie buduje się 72% dostępnej jeszcze powierzchni.

W 2020 roku czynsze za powierzchnię magazynową większą niż 5 tys. m² pozostawały stabilne w ramach pięciu największych rynków. Firmy płaciły najwyższe czynsze za powierzchnię klasy premium w Monachium, na poziomie 7,10 euro/m², Hamburg i Frankfurt plasują się za nimi z odpowiednio 6,40 euro/m² i 6,20 euro/m² miesięcznie, a w Berlinie i Düsseldorfie powierzchnia jest tańsza i wynosi 5,50 euro/m².

W 2020 r. wolumen transakcji na pozostałym obszarze Niemiec, poza pięcioma największymi rynkami, wyniósł 5,04 mln m². Wynik był o 2% wyższy w ujęciu rok do roku i o 9% wyższy od analogicznej średniej pięcioletniej. Najwyższy wolumen transakcji na rynku regionalnym, już piąty raz z rzędu, odnotowany został ponownie w Zagłębiu Ruhry (845 tys. m²).

Źródło: JLL, Logistics and Industrial Market Overview, Germany, 4th quarter 2020

- **Rumunia**

Rumuński rynek powierzchni przemysłowych i logistycznych kontynuuje dynamiczny wzrost popytu i podaży.

W 2020 r. zostało oddanych do użytkowania około 574 tys. m² nowoczesnej powierzchni magazynowej, osiągając łączny poziom około 5,1 mln m² na koniec minionego roku. Z tego 65% znajduje się w pobliżu Bukaresztu, głównie w zachodniej części stolicy. Pozostałe 35% jest rozproszone po całym kraju w miastach regionalnych, takich jak Dewa, Oradea, Sybin itp.

W 2020 roku łączny popyt osiągnął rekordowy poziom około 932 tys. m², co stanowi 94% wzrost względem poprzedniego roku. Motorem napędowym w minionym wymagającym roku były firmy detaliczne odpowiadające za 50% popytu.

Wskaźnik pustostanów w skali kraju na koniec roku wynosił około 8,0%,. W rejonie Bukaresztu osiągnął poziom 11,0% czyli nieznacznie więcej niż rok wcześniej. Wzrost ten wynika przede wszystkim z oddania do użytku kilku nowych projektów, które zostały częściowo wynajęte. Z kolei nominalna wysokość czynszów pozostaje stabilna na poziomie 3,9 euro/m²/miesiąc.

Na koniec minionego roku w budowie pozostawało około 398 tys. m², które powinny zostać oddane do użytkowania do końca 2021 r.

Źródło: Real Estate Market Outlook 2021 Romania, CBRE

3. Sytuacja finansowa Grupy Kapitałowej, zarządzanie zasobami finansowymi

3.1 Omówienie podstawowych wielkości ekonomiczno-finansowych, ujawnionych w Skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy za 2020 rok

3.1.1 Wybrane dane finansowe ze Skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej

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

	31 grudnia		31 grudnia		
<i>na dzień</i>	2020	Udział w %	2019	Udział w %	Zmiana %
AKTYWA	2 682 892	100%	2 074 127	100%	29%
Aktywa trwałe	2 392 123	89%	1 838 209	91%	30%
W tym:					
Nieruchomości inwestycyjne	2 330 899	87%	1 809 850	86%	29%
Pozostałe inwestycje długoterminowe	53 213	3%	23 826	6%	123%
Aktywa obrotowe	290 769	11%	235 918	9%	23%
W tym:					
Inwestycje krótkoterminowe	27 958	1%	63 688	2%	-56%
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	82 430	3%	67 128	2%	23%
Inne inwestycje krótkoterminowe	10 108	0%	2 774	0%	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	163 009	6%	102 046	5%	60%

	31 grudnia		31 grudnia		
<i>na dzień</i>	2020	Udział w %	2019	Udział w %	Zmiana %
PASYWA	2 682 892	101%	2 074 127	100%	29%
Kapitał własny razem	1 211 732	45%	938 555	53%	29%
Zobowiązania długoterminowe	1 374 714	51%	971 135	42%	42%
W tym:					
Zobowiązania z tytułu kredytów, pożyczek, innych instrumentów dłużnych oraz pozostałe zobowiązania długoterminowe	1 194 536	45%	825 845	35%	45%
Zobowiązania krótkoterminowe	96 446	5%	164 437	5%	-41%
W tym:					
Zobowiązania z tytułu kredytów, pożyczek oraz innych instrumentów dłużnych	33 985	1%	54 429	2%	-38%
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	57 366	2%	108 546	3%	-47%

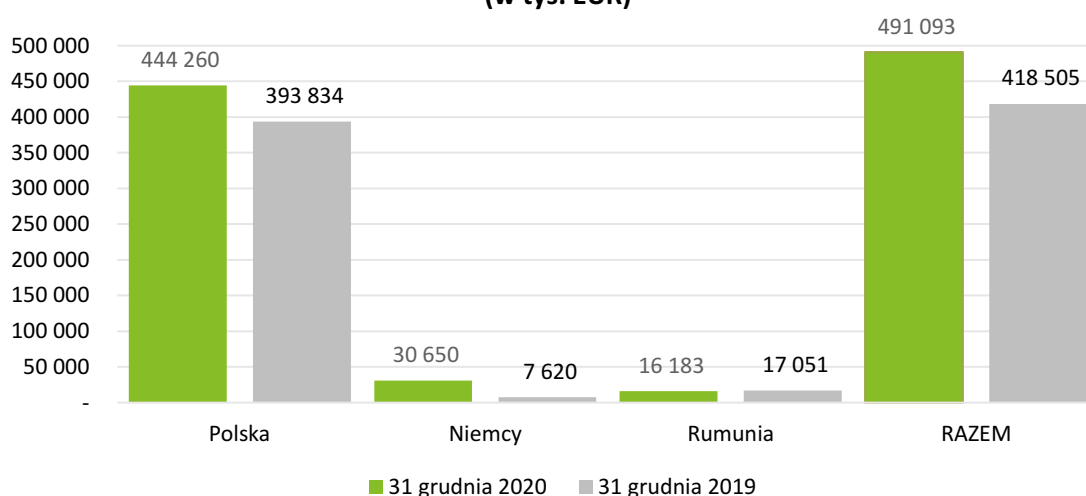
Na dzień 31 grudnia 2020 roku nieruchomości inwestycyjne, obejmujące parki logistyczne należące do Grupy, niezmiennie stanowiły kluczową pozycję aktywów Grupy, tj. 87% aktywów ogółem. Po stronie pasywów, największymi pozycjami były: zobowiązania z tytułu kredytów, pożyczek oraz innych instrumentów dłużnych oraz kapitał własny, które na dzień 31 grudnia 2020 roku stanowiły: kapitał własny 45% oraz długoterminowe zobowiązania z tytułu kredytów, pożyczek, innych instrumentów dłużnych oraz pozostałe zobowiązania 45%. Wzrost zobowiązań z tytułu kredytów, pożyczek, innych instrumentów dłużnych oraz pozostałych zobowiązań długoterminowych i krótkoterminowych wynika przede wszystkim z faktu emisji obligacji na łączną kwotę 45 mln EUR, a także z zaciągnięcia nowego kredytu przez spółki MLP Wrocław Sp. z o.o., MLP Pruszków V Sp. z o.o., MLP Czeladź Sp. z o.o., MLP Gliwice Sp. z o.o. i MLP Poznań Sp. z o.o. Środki otrzymane z zaciągniętych kredytów związane są z ciągłym rozwojem Grupy - rozbudową istniejących i budową nowych parków logistycznych. Środki z emisji obligacji zostały wykorzystane na zakup gruntów w nowych lokalizacjach, a także na pokrycie wkładu własnego Grupy w realizowanych projektach objętych kredytem bankowym.

Nieruchomości inwestycyjne

<i>na dzień</i>	31 grudnia 2020	31 grudnia 2020	31 grudnia 2019	31 grudnia 2019	Zmiana
	[tys. EUR]	[tys. PLN]	[tys. EUR]	[tys. PLN]	[tys. EUR]
MLP Pruszków I	92 210	425 531	90 030	383 393	2 180
MLP Pruszków II	145 480	671 361	128 224	546 042	17 256
MLP Poznań	34 460	159 026	31 750	135 207	2 710
MLP Lublin	34 610	159 718	34 293	146 037	317
MLP Teresin	17 000	78 452	16 870	71 841	130
MLP Gliwice	32 880	151 735	26 117	111 219	6 763
MLP Wrocław	30 980	142 967	28 800	122 645	2 180
MLP Czeladź	19 170	88 466	19 110	81 380	60
MLP Poznań West	22 020	101 618	18 640	79 378	3 380
MLP Poznań Business Park	7 090	32 719	-	-	7 090
MLP Łódź	3 040	14 029	-	-	3 040
MLP Wrocław West	5 320	24 551	-	-	5 320
MLP Business Park Berlin	9 950	45 917	-	-	9 950
MLP Unna	20 700	95 526	7 620	32 450	13 080
MLP Bucharest West	16 183	74 696	17 051	72 536	(868)
Wartość nieruchomości według wycen	491 093	2 266 312	418 505	1 782 128	72 588

Według wycen sporządzonych na dzień 31 grudnia 2020 roku łączna wartość portfela nieruchomości należących do Grupy wynosi 491.093 tys. EUR (tj. 2.266.312 tys. zł) i odnotowała wzrost o 72.588 tys. EUR w stosunku do wartości nieruchomości według wycen na dzień 31 grudnia 2019 roku. Na zmianę tą największy wpływ miało zakończenie realizacji projektów w Polsce i wydanie w 2020 roku około 89 tys. m² nowych powierzchni (m.in. w parkach: MLP Pruszków II - 48.006 m², MLP Wrocław - 20.550 m², MLP Poznań West - 11.690 m², MLP Gliwice - 8.813 m²), a także uzyskanie pozwolenia na budowę obiektu w parku logistycznym MLP Unna. Fakt ten wpłynął na zmianę metodologii wyceny tej nieruchomości. Na terenie MLP Unna zostanie zrealizowana nowa inwestycja dla firmy L-Shop Team. W pierwszej połowie 2019 roku Grupa zawarła z L-Shop Team 15 letnią umowę najmu o łącznej powierzchni najmu 56,5 tys. m², z terminem dostarczenia na 2022 rok.

Wartość nieruchomości inwestycyjnych (w tys. EUR)



Inwestycje oraz pozostałe inwestycje

	31 grudnia 2020	31 grudnia 2019
<i>na dzień</i>		
Inne inwestycje długoterminowe	28 674	19 832
Pożyczki długoterminowe	24 539	3 994
Jednostki uczestnictwa w funduszu pieniężnym	20 000	-
Pożyczki krótkoterminowe	7 958	63 688
Inne inwestycje krótkoterminowe	10 108	2 774
Razem inwestycje oraz pozostałe inwestycje	91 279	90 288

Inne inwestycje długoterminowe stanowią środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania w części długoterminowej w kwocie 28 674 tys. zł. Na kwotę tą składają się: (i) środki pieniężne w wysokości 18 781 tys. zł, które zostały wydzielone zgodnie z postanowieniami umów kredytowych w celu zabezpieczenia płatności rat kapitałowo-odsetkowych, (ii) kwota 5 879 tys. zł będąca lokatą utworzoną z kaucji zatrzymanej od najemcy, (iii) a także inne kaucje zatrzymane w wysokości 4 014 tys. zł.

Na dzień 31 grudnia 2020 roku kwota należności z tytułu udzielonych pożyczek zmniejszyła się o 35.185 tys. zł w stosunku do stanu na koniec 2019 roku. Zmiana ta wynikała przede wszystkim z rozliczenia pożyczki udzielonej do spółki Trzecia Czerwona Torebka SA Sp.komandytowa poprzez nabycie nieruchomości w Poznaniu przy ul. Wołczyńskiej 18. Szczegóły tej transakcji zostały opisane w punkcie 2.1.7 niniejszego Sprawozdania Zarządu.

Pod koniec 2020 roku Grupa nabyła jednostki uczestnictwa w funduszu pieniężnym (20.000 tys. zł).

Inne inwestycje krótkoterminowe stanowią m.in. środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania w części krótkoterminowej w kwocie 10 108 tys. zł. Na kwotę tą składają się: krótkoterminowa część kaucji zatrzymanych w kwocie 1 969 tys. zł, a także krótkoterminowa część środków wydzielonych zgodnie z postanowieniami umów kredytowych w wysokości 1 217 tys. zł., a także (iii) zabezpieczenie na poczet inwestycji w parku logistycznym MLP Berlin I w kwocie 6 922 tys. PLN.

Środki pieniężne

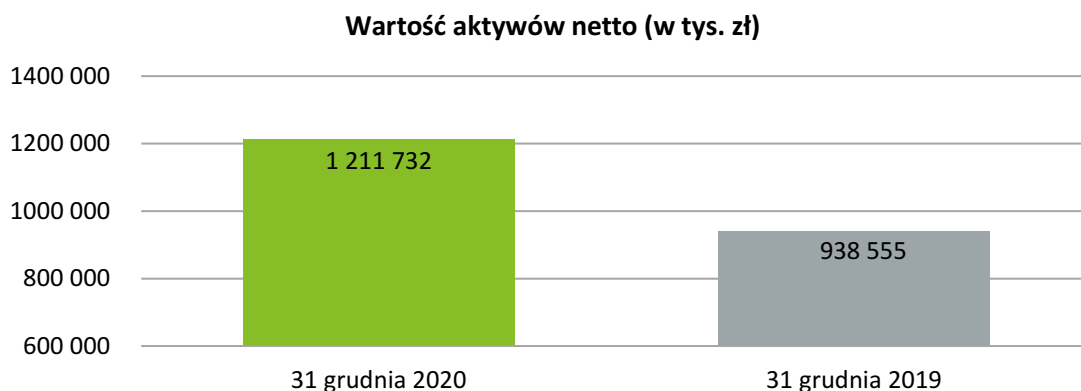
	<i>na dzień</i>	31 grudnia 2020	31 grudnia 2019
Środki pieniężne w kasie		52	53
Środki pieniężne na rachunkach bankowych		162 957	94 179
Lokaty krótkoterminowe		-	7 814
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty, wartość wykazana w Skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej		163 009	102 046
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty, wartość wykazana w Skonsolidowanym sprawozdaniu z przepływów pieniężnych		163 009	102 046

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

Saldo środków pieniężnych na dzień 31 grudnia 2020 roku wyniosło 163.009 tys. zł, i zwiększyło się o 60.963 tys. zł w porównaniu do poziomu osiągniętego na 31 grudnia 2019 roku.

Kapitał własny

- Aktywa Netto (NAV)



Wartość aktywów netto na dzień 31 grudnia 2020 roku wyniosła 1 211 732 tys. zł, odnotowując wzrost o 273 177 tys. zł (29,11%).

Wzrost NAV wynika głównie z osiągniętego w 2020 roku zysk netto, który wyniósł 170.369 tys. zł i został pomniejszony o ujętą w innych całkowitych dochodach ujemną wycenę instrumentów zabezpieczających.

Ponadto, 27 października 2020 roku w drodze emisji nowych 1 607 000 akcji zwykłych serii D, Emitent podwyższył swój kapitał zakładowy o 401 750 zł. Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy dokonał rejestracji podwyższenia kapitału dnia 7 grudnia 2020 r.

Kapitał zakładowy

	31 grudnia 2020	31 grudnia 2019
	<i>na dzień</i>	
Akcje serii A	11 440 000	11 440 000
Akcje serii B	3 654 379	3 654 379
Akcje serii C	3 018 876	3 018 876
Akcje serii D	1 607 000	0
Razem	19 720 255	18 113 255
Wartość nominalna 1 akcji	0,25 zł	0,25 zł

Na dzień 31 grudnia 2020 roku kapitał zakładowy Jednostki Dominującej wynosił 4 930 063,75 zł i dzielił się na 19 720 255 akcji uprawniających do 19 720 255 głosów na Walnym Zgromadzeniu. Wszystkie akcje posiadają wartość nominalną wynoszącą 0,25 zł i zostały w pełni opłacone.

Dnia 29 czerwca 2020 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie MLP Group S.A. podjęło uchwałę zmieniającą statut Spółki w związku ze zmieniającą się sytuacją rynkową oraz w celu zapewnienia elastycznego podejścia i umożliwienia Spółce szybkiego reagowania, w szczególności umożliwiającego Spółce dokonywanie inwestycji.

Na mocy niniejszej uchwały, Zarząd Spółki został upoważniony do podwyższenia kapitału zakładowego Spółki o kwotę nie wyższą niż 815.096 PLN ("Kapitał Docelowy") przez okres nie dłuższy niż 3 lata, licząc od dnia zarejestrowania przez właściwy sąd rejestrowy zmiany Statutu. Zarząd może wykonywać przyznane mu upoważnienie przez dokonanie jednego lub kilku kolejnych podwyższeń kapitału zakładowego w drodze przeprowadzenia jednej lub więcej emisji akcji, w granicach kwoty Kapitału Docelowego. Podwyższenie kapitału zakładowego w granicach Kapitału Docelowego może być dokonane wyłącznie za wkłady pieniężne. Akcje emitowane na podstawie upoważnienia Zarządu, w ramach Kapitału Docelowego, nie będą posiadać jakiegokolwiek uprzywilejowania w stosunku do istniejących akcji. Niniejsze upoważnienie nie obejmuje uprawnienia do podwyższenia kapitału zakładowego ze środków własnych Spółki.

Dnia 27 października 2020 roku Jednostka Dominująca wyemitowała 1 607 000 akcji zwykłych serii D o łącznej wartości nominalnej 401 750 zł. Wszystkie akcje serii D posiadają wartość nominalną wynoszącą 0,25 zł i zostały w pełni opłacone. Łączna ilość akcji, po rejestracji w KRS i KDPW, wynosi 19 720 255 sztuk i uprawnia do 19 720 255 głosów na Walnym Zgromadzeniu.

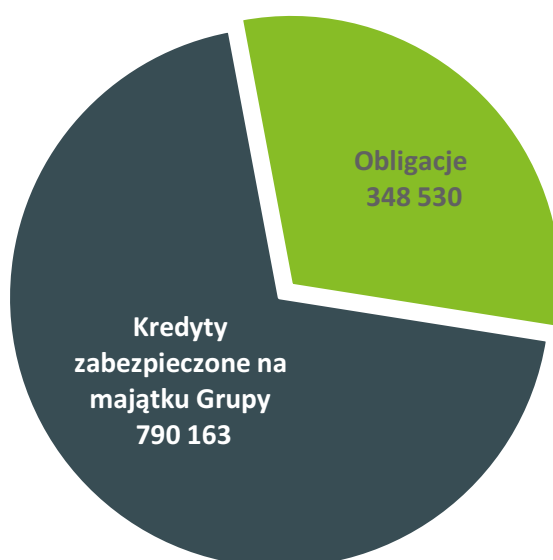
Prawa do 1 607 000 akcji zwykłych na okaziciela serii D, o wartości nominalnej 0,25 zł każde, zostały wprowadzone 6 listopada 2020 roku do obrotu giełdowego na Głównym Rynku GPW pod kodem ISIN PLMLPGR00074. Prawa do akcji są notowane w systemie notowań ciągłych pod nazwą skróconą „MLPGROUP-PDA” i oznaczeniem „MLGA”.

W 2020 roku w drodze emisji nowych akcji serii D, Emitent podwyższył swój kapitał zakładowy o 401 750 zł. Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy dokonał rejestracji podwyższenia kapitału dnia 8 grudnia 2020 r.

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

	31 grudnia 2020	31 grudnia 2019
<i>na dzień</i>		
Kredyty zabezpieczone na majątku Grupy	761 745	638 455
Obligacje	346 110	127 755
Zobowiązania z tytułu pożyczek	24 623	14 283
Łącznie zobowiązania długoterminowe z tytułu kredytów, pożyczek oraz instrumentów dłużnych	1 132 478	780 493
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	37 063	24 688
Zobowiązania z tytułu wyceny transakcji zabezpieczenia stopy procentowej	15 686	8 161
Kaucje inwestycyjne, kaucje gwarancyjne od najemców i inne	9 309	12 503
Łącznie pozostałe zobowiązania długoterminowe	62 058	45 352
Kredyty krótkoterminowe oraz krótkoterminowa część kredytów zabezpieczona na majątku Grupy	28 418	22 523
Obligacje	2 420	491
Zobowiązania z tytułu pożyczek	3 147	31 415
Łącznie zobowiązania krótkoterminowe z tytułu kredytów, pożyczek oraz innych instrumentów dłużnych i pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	33 985	54 429
Zobowiązania z tytułu kredytów, pożyczek oraz innych instrumentów dłużnych i pozostałe zobowiązania	1 228 521	880 274

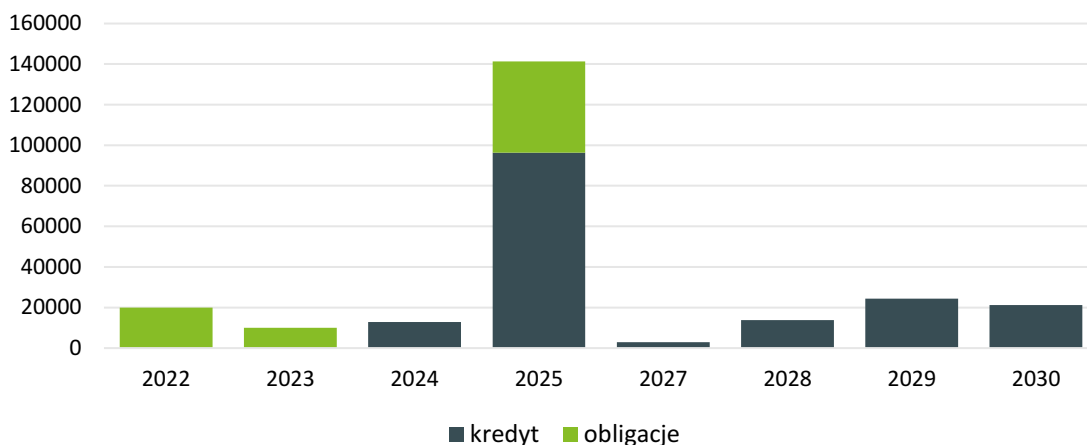
Zobowiązania z tytułu kredytów, pożyczek oraz innych instrumentów dłużnych stanowią istotną pozycję pasywów Grupy. Ze środków pochodzących z kredytów bankowych Grupa głównie finansuje budowę nowych obiektów w istniejących parkach logistycznych. Ponadto środki uzyskane z emisji obligacji korporacyjnych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



Największy wpływ na wzrost zobowiązań z tytułu kredytów, pożyczek oraz innych instrumentów dłużnych i pozostałych zobowiązań miały wyemitowane w 2020 roku obligacje. W dniu 19 lutego 2020 roku Spółka wyemitowała w ramach oferty publicznej 30.000 sztuk obligacji na okaziciela serii C o wartości nominalnej 1.000 euro każda i łącznej wartości emisyjnej 30.000.000 EUR, a w dniu 16 października 2020 roku 15.000 sztuk obligacji na okaziciela serii C1 o wartości nominalnej 1.000 euro każda i łącznej wartości emisyjnej 15.000.000 EUR. Obligacje serii C1 zostały wprowadzone do obrotu w dniu 16 października 2020 roku, a w dniu 18 listopada 2020 roku zostały zasymilowane z obligacjami serii C. Obligacje zostały zapisane w ewidencji prowadzonej przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. pod numerem ISIN PLMLPGR00058. Obligacje będą notowane w systemie notowań ciągłych pod nazwą skróconą „MLP0225”.

W roku 2020 zostały uruchomione nowe kredyty w spółkach zależnych - MLP Wrocław Sp. z o.o., MLP Pruszków V Sp. z o.o., MLP Czeladź Sp. z o.o., MLP Gliwice Sp. z o.o. oraz MLP Poznań Sp. z o.o. na łączną kwotę 20.767 tys. EUR.

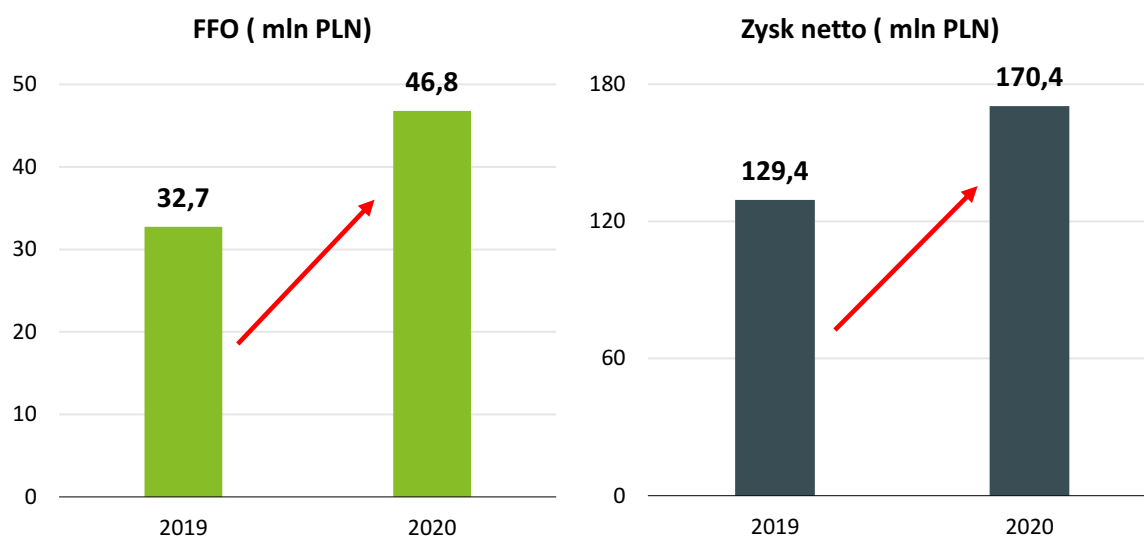
Zobowiązania z tytułu kredytów i obligacji według okresu zapadalności w tys. EUR



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

Skonsolidowany rachunek zysków lub strat Grupy Kapitałowej MLP Group S.A. za rok zakończony 31 grudnia 2020 w porównaniu z rokiem 2019:

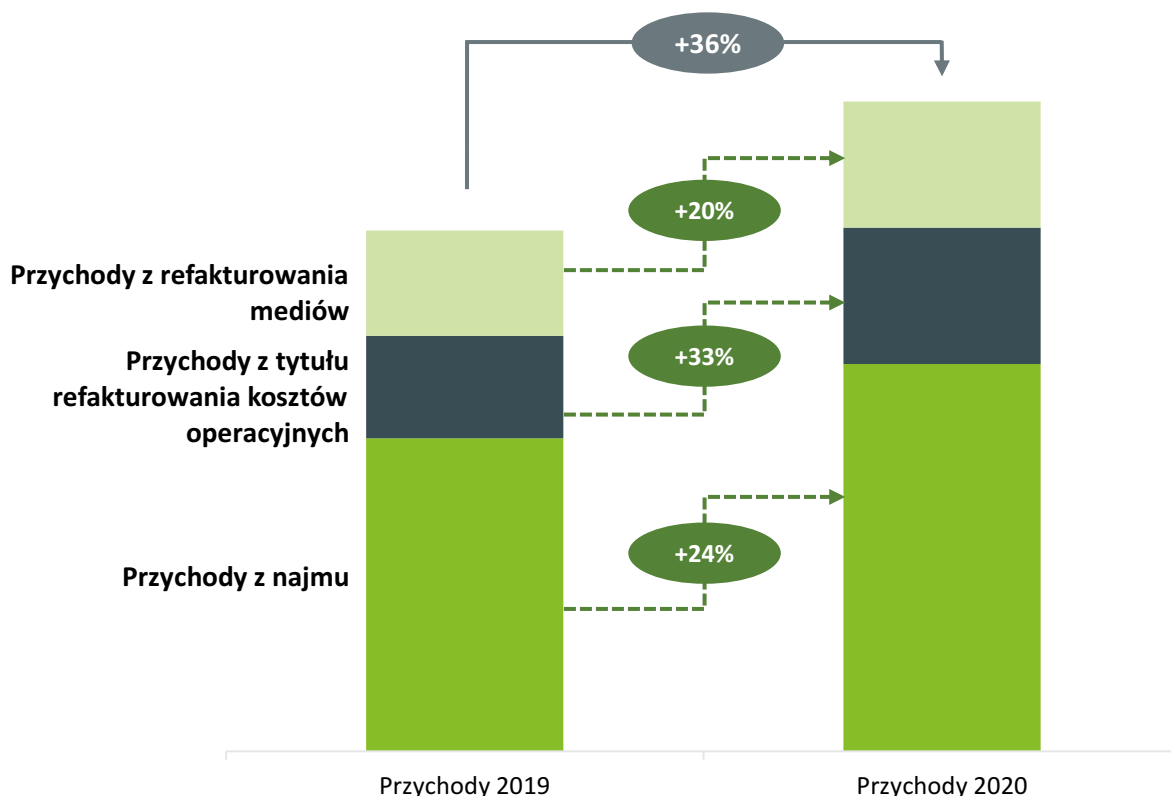
za rok zakończony 31 grudnia	2020	%	2019	%	Zmiana %
	sprzedaży		sprzedaży		
Przychody	190 695	100%	140 032	100%	36%
w tym:					
Przychody uzyskane na podstawie umowy deweloperskiej	17 742	9%	1 360	1%	-
Pozostałe przychody operacyjne	2 967	2%	1 317	1%	125%
Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu	(108 142)	57%	(77 726)	56%	39%
w tym:					
Koszty związane z realizacją inwestycji wynikającej z umowy deweloperskiej	(12 821)	7%	(649)	0%	-
Pozostałe koszty operacyjne	(1 006)	1%	(4 405)	3%	-77%
Zysk na działalności operacyjnej przed ujęciem wyceny nieruchomości inwestycyjnych	84 514	44%	59 218	42%	43%
Zysk z aktualizacji wyceny nieruchomości inwestycyjnych	213 325	112%	120 797	86%	77%
Zysk na działalności operacyjnej	297 839	156%	180 015	129%	65%
Koszty finansowe netto	(87 732)	46%	(16 798)	12%	422%
Zysk przed opodatkowaniem	210 107	110%	163 217	117%	29%
Podatek dochodowy	(39 738)	21%	(33 848)	24%	17%
Zysk netto	170 369	89%	129 369	92%	32%
EPRA Earnings	49 504		15 408		
EPRA Earnings na akcję	2,51 zł		0,78 zł		
FFO	46 775		32 725		
			za rok zakończony 31 grudnia	2020	2019
Zysk przypadający na 1 akcję:					
- Podstawowy (zł) zysk za okres przypadający zwykłym akcjonariuszom Jednostki Dominującej				8,64	7,14
- Rozwodniony (zł) zysk za okres przypadający zwykłym akcjonariuszom Jednostki Dominującej				8,64	7,14



	za rok zakończony 31 grudnia	2020	2019	zmiana (%)
Czynsz z najmu z nieruchomości inwestycyjnych		101 466	81 864	23,9%
Przychody z tytułu refakturowania kosztów operacyjnych		36 249	27 257	33,0%
Przychody z refakturowania mediów		33 581	28 070	19,6%
Pozostałe przychody		1 657	1 481	11,9%
Przychody uzyskane na podstawie umowy deweloperskiej		17 742	1 360	1204,6%
Przychody razem		190 695	140 032	36,2%

Głównym źródłem przychodów z działalności podstawowej Grupy są przychody osiągnięte z czynszów z najmu. Przychody te w 2020 roku wyniosły 101.466 tys. zł i wzrosły o 23,9% w porównaniu do okresu porównawczego. Wzrost przychodów z tytułu czynszów z najmu nieruchomości (o 19.602 tys. zł), wynikał głównie z wydania w najem 92.763 m² wybudowanej powierzchni (z czego w Polsce: 82.248 m²) (stanowiła ona 93% całkowitej wybudowanej w 2020 roku powierzchni) w parkach MLP Pruszków II (44.765 m²), MLP Wrocław (20.550 m²), MLP Poznań West (7.910 m²) oraz MLP Gliwice (8.813 m²) oraz MLP Bucharest West (10.515 m²). Na wzrost przychodów z czynszów z najmu nieruchomości miały także wpływ zawarte przedłużenia istniejących unów najmu na łączną powierzchnię 39.868 m².

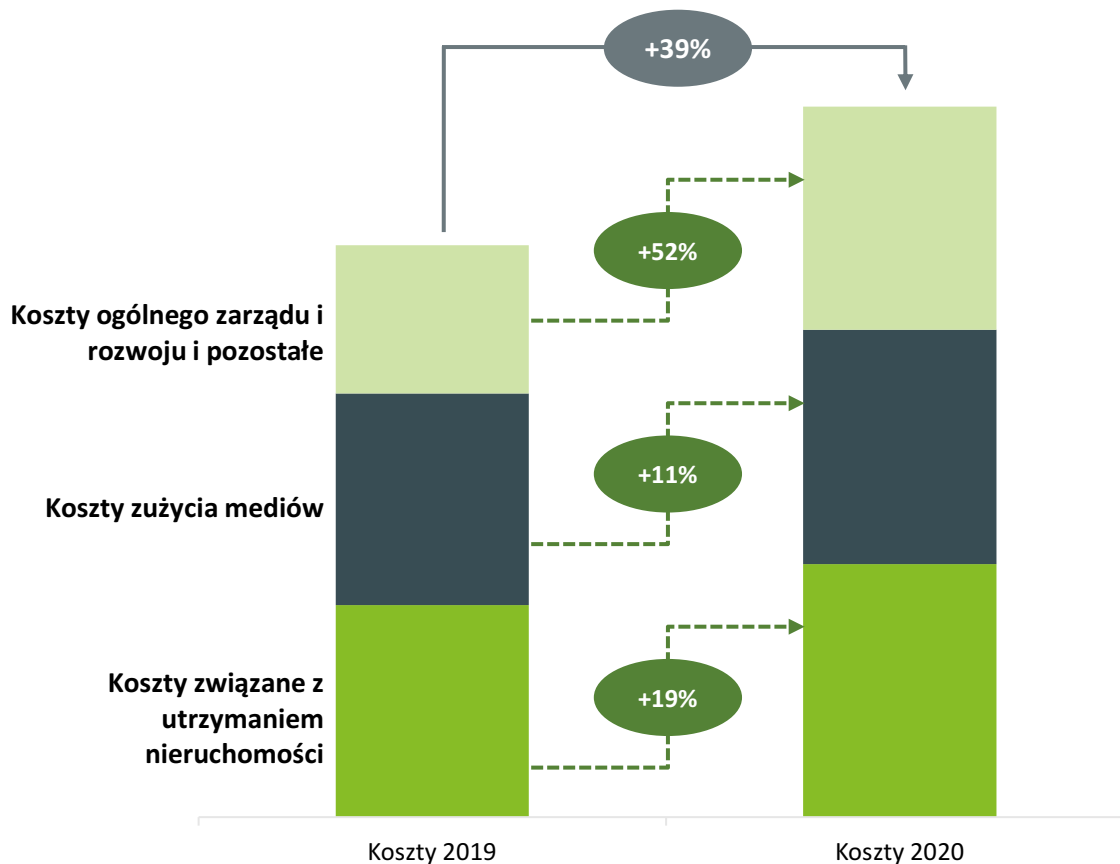
Zmiana głównych pozycji przychodów w latach 2019 i 2020:



	za rok zakończony 31 grudnia	2020	2019	zmiana (%)
Amortyzacja		(695)	(930)	-25,3%
Koszty związane z utrzymaniem nieruchomości		(33 701)	(28 228)	19,4%
Koszty zużycia mediów		(31 223)	(28 195)	10,7%
Koszty ogólnego zarządu i rozwoju		(27 353)	(17 969)	52,2%
Koszty związane z umową deweloperską		(12 821)	(649)	1875,5%
Pozostałe koszty refakturowane		(2 349)	(1 755)	33,8%
Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu razem		(108 142)	(77 726)	39,1%

Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu w 2020 roku wyniosły 108.142 tys. zł. W ramach tych kosztów Grupa rozpoznaje 6 głównych kategorii kosztów, z czego najistotniejszą pozycją są koszty tzw. bezpośrednio związane z przedmiotem działalności Grupy, tj. koszty związane z utrzymaniem nieruchomości oraz koszty zużycia mediów, które stanowią łącznie 100% całość kosztów sprzedaży i ogólnego zarządu. Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu wzrosły o 30.416 tys. zł w porównaniu do 2019 roku. Zmiana ta związana jest ze wzrostem kosztów silnie skorelowanych z wolumenem budynków posiadanych i wynajmowanych przez Grupę - powierzchnia wynajęta w istniejących budynkach wzrosła w 2020 roku w porównaniu do 2019 roku o 124.235 m².

Zmiana głównych pozycji kosztów sprzedaży i ogólnego zarządu w latach 2019 i 2020:



Ponadto Grupa ponosi również koszty ogólnego zarządu i rozwoju, związane z prowadzoną działalnością rozwojową. Pozycja ta wzrosła w 2020 roku o 52% w porównaniu do roku 2019, co jest wynikiem wyższych kosztów doradztwa związanego z rozwojem Grupy zarówno w Polsce, jak i za granicą.

W 2020 roku w pozycji koszty finansowe netto, Grupa wykazuje kwotę 87.732 tys. zł, która wynika głównie z kosztów z tytułu różnic kursowych, które wyniosły 66.387 tys. zł (w 2019 roku wykazywany był z tego tytułu przychód w wysokości 5.337 tys. zł). Powstanie ujemnych różnic kursowych było wynikiem deprecjacji PLN w stosunku do EUR. Na dzień 31 grudnia 2020 kurs EUR/PLN wynosił 4,6148 i w stosunku do kursu z 31 grudnia 2019 roku wzrósł o 8,4%.

W 2020 roku Grupa wykazuje dodatni wynik z aktualizacji wyceny nieruchomości inwestycyjnych, który wyniósł 213.325 tys. zł (w 2019 roku Grupa wykazywała zysk w wysokości 120.797 tys. zł). Na poziom osiągniętego w 2020 roku zysku z aktualizacji nieruchomości inwestycyjnych wpływ miało zakończenie realizacji projektów i wydanie w 2020 roku łącznie 99.783 m² powierzchni, rozpoczęcie w 2020 roku nowych inwestycji w parkach MLP o łącznej powierzchni 65.181 m², spośród których zakończono realizację 9.271 m².

3. 1.3 Wybrane informacje ze skonsolidowanego rachunku przepływów pieniężnych

<i>za rok zakończony 31 grudnia</i>	2020	2019
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	92 737	86 109
w tym:		
<i>wpływy z tyt. umowy deweloperskiej</i>	13 380	22 294
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(393 408)	(208 082)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	354 950	178 192
Przepływy pieniężne netto razem	54 279	56 219
Środki pieniężne na początek okresu	102 046	46 106
Wpływ zmian z tytułu różnic kursowych dotyczących środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	6 684	(279)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	163 009	102 046

W 2020 roku Grupa odnotowała dodatnie przepływy z działalności operacyjnej w kwocie 92.737 tys. zł. W stosunku do analogicznego okresu w 2019 roku nastąpił wzrost o 6.628 tys. zł, czyli o 7,7%.

Na osiągnięcie dodatnich przepływów z działalności operacyjnej w pierwszej połowie 2020 roku wpływ miało zwiększenie skali działalności operacyjnej Grupy, która jest wynikiem powiększenia się wolumenu wynajmowanej powierzchni w parkach logistycznych.

Grupa wykazała w 2020 roku ujemne przepływy z działalności inwestycyjnej w kwocie 393.408 tys. zł. W analogicznym okresie 2019 roku ujemne przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej wyniosły 208.082 tys. zł. Wyższe ujemne przepływy z działalności inwestycyjnej związane były z prowadzonym przez Grupę programem inwestycyjnym. Największymi wydatkami poniesionymi przez Grupę były nakłady na rozbudowę posiadanych w Polsce parków logistycznych, a także nabycie gruntów w nowych lokalizacjach. Grupa poniosła także w 2020 roku wydatek na nabycie jednostek uczestnictwa w funduszu pieniężnym (20.000 tys. zł).

W 2020 roku Grupa odnotowała dodatnie przepływy z działalności finansowej w kwocie 354.950 tys. zł. Nadwyżka wpływów finansowych nad wypływami wynika przede wszystkim z emisji obligacji (Seria C) - w wysokości 196.733 tys. PLN (45 mln EUR), emisji akcji (110.134 tys. zł), a także z transz kredytów otrzymanych przez spółki z Grupy, z czego największy wpływ nastąpił w wyniku zawarcia umowy kredytowej przez spółki MLP Pruszków V Sp. z o.o., MLP Wrocław Sp. z o.o. i MLP Gliwice Sp. z o.o.

3. 2 Stanowisko Zarządu odnośnie opublikowanych prognoz

Zarząd Spółki MLP Group S.A. nie publikował prognoz wyników finansowych na 2020 rok.

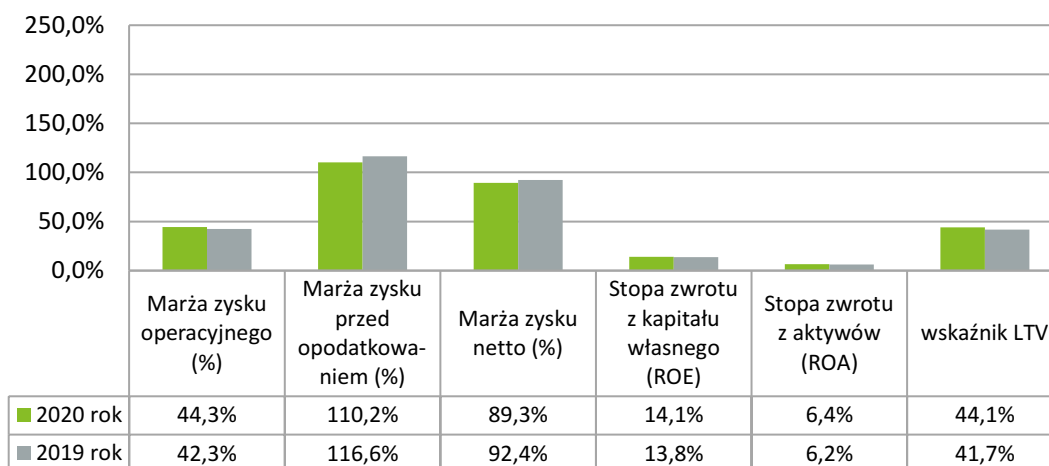
3.3 Zarządzanie zasobami finansowymi Grupy

Zarządzanie zasobami finansowymi Grupy Kapitałowej MLP Group S.A. w 2020 roku, w związku z prowadzonymi projektami inwestycyjnymi budowy obiektów magazynowo-biurowych, koncentrowało się głównie na pozyskiwaniu i odpowiednim strukturyzowaniu źródeł finansowania, jak również na utrzymaniu bezpiecznych wskaźników płynności. Zarząd na bieżąco dokonuje analizy istniejącej i planowania przyszłej, optymalnej struktury finansowania w celu osiągnięcia zakładanych wskaźników i wyników finansowych przy jednoczesnym zapewnieniu Grupie płynności i szeroko rozumianego bezpieczeństwa finansowego.

Zdaniem Zarządu, sytuacja majątkowa i finansowa Grupy na dzień 31 grudnia 2020 roku świadczy o stabilnej sytuacji Grupy. Wynika to z osiągniętej przez Grupę ugruntowanej pozycji na rynku magazynowym, zakumulowaniem odpowiedniego doświadczenia i potencjału operacyjnego zarówno w sferze realizacji projektów inwestycyjnych jak również w procesie najmu obiektów. Sytuacja finansowa i majątkowa Grupy scharakteryzowana została wybranymi wskaźnikami płynności i zadłużenia w dalszej części raportu.

3.3.1 Wskaźniki rentowności

Wskaźniki rentowności



Ocena rentowności została dokonana w oparciu o niżej zdefiniowane wskaźniki:

- **marża zysku operacyjnego:** wynik z działalności operacyjnej przed ujęciem wyceny nieruchomości inwestycyjnych/przychody ze sprzedaży;
- **marża zysku przed opodatkowaniem:** wynik przed opodatkowaniem/przychody ze sprzedaży;
- **marża zysku netto:** wynik netto/przychody ze sprzedaży;
- **stopa zwrotu z kapitału własnego (ROE):** wynik netto/kapitał własny;
- **stopa zwrotu z aktywów (ROA):** wynik netto/aktywa razem.
- **wskaźnik LTV:** [zadłużenie oprocentowane - (środki pieniężne i ich ekwiwalenty + środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania jako zabezpieczenie spłaty kredytów)]/Nieruchomości inwestycyjne

W 2020 roku wskaźnik marży zysku operacyjnego odnotował wzrost w stosunku do wartości z 2019 roku. Na poziom marży zysku operacyjnego w bieżącym okresie wpływ miało głównie zakończenie realizacji projektów o powierzchni 99.783 m² i rozpoczęcie w 2020 roku nowych inwestycji w parkach MLP o łącznej powierzchni 65.181 m², spośród których zakończono realizację 9.271 m². Na dzień 31 grudnia 2020 roku w trakcie realizacji pozostaje 55.910 m². Ponadto, powierzchnia wynajęta w istniejących budynkach wzrosła w 2020 roku w porównaniu do danych z 2019 roku o 124.235 m².

Wskaźnik marży zysku przed opodatkowaniem zmniejszył się w 2020 roku o 6,4 p.p. i wyniósł 110,2%. Na zmianę tą miały wpływ wykazane w 2020 roku ujemne różnice kursowe (w roku 2019 wykazywane były dodatnie różnice kursowe).

Wskaźnik marży zysku netto zmniejszył się nieznacznie w porównaniu do 2019 roku o 3,1 p.p. i wyniósł w bieżącym okresie 89,3%.

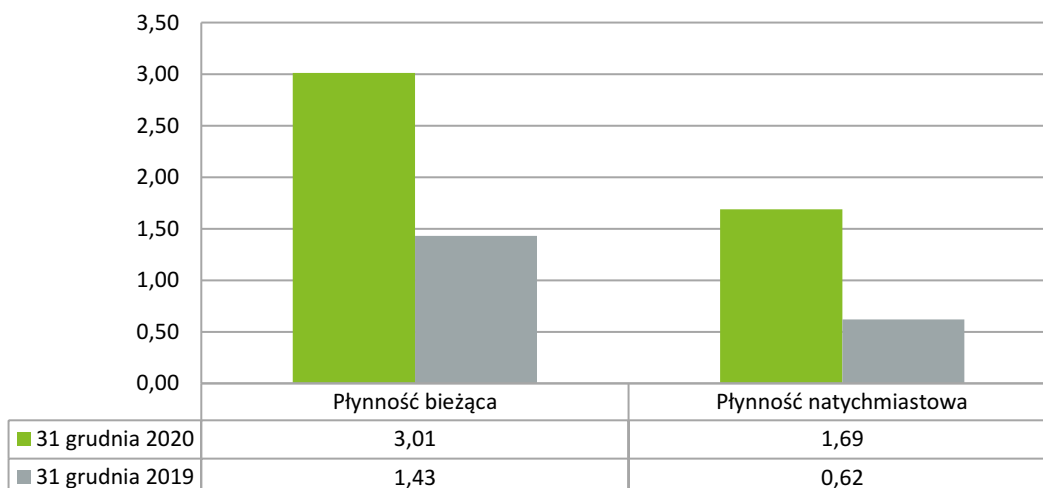
Stopa zwrotu z kapitału własnego w 2020 roku wzrosła w porównaniu do analogicznego okresu 2019 roku (zmiana o 0,3 p.p.). Istotny okazał się tu wyższy wynik netto (o 31,7%) w stosunku do 12 miesięcy 2019 roku przy jednoczesnym wzroście kapitału własnego (o 29,1%)

Wskaźnik stopy zwrotu z aktywów nieznacznie wzrósł w stosunku do analogicznego okresu roku ubiegłego (wzrost o 0,2 p.p.).

Wskaźnik LTV w 2020 roku wyniósł 44,5% i jest wyższy w porównaniu do analogicznego okresu 2019 roku (41,7%) o 2,8 p.p. i jest na bezpiecznym poziomie.

3. 3.2 Wskaźniki płynności

Wskaźniki płynności



Ocena płynności została dokonana w oparciu o niżej zaprezentowane wskaźniki:

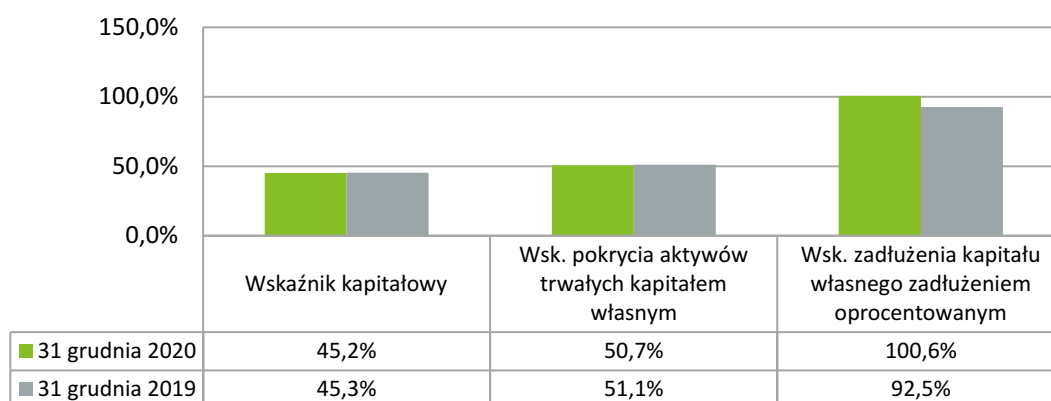
- **płynność bieżąca:** aktywa obrotowe/zobowiązania krótkoterminowe;
- **płynność natychmiastowa:** środki pieniężne i ich ekwiwalenty/zobowiązania krótkoterminowe.

Wskaźnik płynności bieżącej na dzień 31 grudnia 2020 roku wzrósł w porównaniu do wartości z końca 2019 roku (zmiana o 1,58 p.p.).

Wskaźnik płynności natychmiastowej na dzień 31 grudnia 2020 roku zwiększył się w porównaniu do wartości z końca 2019 roku (wzrost o 1,07 p.p.). Wzrost ten wynika głównie z wpływu środków z wyemitowanych obligacji oraz z zaciągniętych kredytów.

3. 3.3 Wskaźniki zadłużenia

Wskaźniki zadłużenia



Analiza zadłużenia została dokonana w oparciu o niżej zaprezentowane wskaźniki:

- **wskaźnik kapitałowy:** kapitały własne razem/aktywa ogółem;
- **wskaźnik pokrycia aktywów trwałych kapitałem własnym:** kapitał własny razem/aktywa trwałe;
- **wskaźnik zadłużenia kapitału własnego zadłużeniem oprocentowanym:** zobowiązania finansowe¹⁾/kapitał własny razem.

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

Na dzień 31 grudnia 2020 roku nastąpiło nieznaczne zmniejszenie wartości wskaźnika kapitałowego (o 0,1 p.p.). Spadek odnotował również wskaźnik pokrycia aktywów trwałych kapitałem własnym (spadek o 0,4 p.p.). Wzrósł natomiast wskaźnik zadłużenia kapitału własnego zadłużeniem oprocentowanym (o 8,1 p.p.), co było spowodowane kolejną emisją obligacji oraz zaciągnięciem nowych kredytów, mającym wpływ na wzrost zobowiązań.

Zgodnie z warunkami emisji obligacji serii A, serii B oraz serii C, wskaźnik kapitałowy nie może być niższy niż 35%.

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

3. 4.1 Zaciągnięte i wypowiedziane umowy dotyczące pożyczek

W 2020 roku Grupa nie zaciągnęła żadnych nowych pożyczek.

W dniu 10 czerwca 2020 roku zostało zawarte porozumienie pomiędzy MLP Group S.A. oraz MLP Poznań West Sp. z o.o. oraz cesja pomiędzy MLP Group S.A. a Fenix Sp. z o.o., na podstawie których prawo do wierzytelności wynikającej z umowy pożyczki Fenix Sp. z o.o. z MLP Poznań West Sp. z o.o. zostaje przeniesione na MLP Group S.A..

3. 4.2 Zaciągnięte i wypowiedziane umowy dotyczące kredytów

- **Nowe umowy kredytowe w 2020 roku**

W dniach 29 stycznia 2020 roku, 18 lutego 2020 roku, 19 marca 2020 roku, 25 marca 2020 roku i 11 sierpnia 2020 roku Bank Polska Kasa Opieki S.A. wypłacił kolejne transze kredytu spółce MLP Wrocław Sp. z o.o.

W dniach 13 sierpnia 2020 roku, 9 października 2020 roku i 28 października 2020 roku Bank Polska Kasa Opieki S.A. wypłacił kolejne transze kredytu spółce MLP Gliwice Sp. z o.o.

W dniu 8 lipca 2020 roku bank Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A. wypłacił kolejną transzę kredytu spółce MLP Czeladź Sp. z o.o.

W dniu 22 kwietnia 2020 roku, 2 października 2020 roku i 4 listopada 2020 roku bank BNP Paribas Bank Polska S.A. wypłacił kolejne transze kredytu spółce MLP Pruszków V Sp. z o.o.

W dniu 22 grudnia 2020 roku bank ING Bank Śląski S.A. wypłacił kolejną transzę kredytu spółce MLP Poznań Sp. z o.o.

- **Spłaty kredytów w 2020 roku**

Grupa spłacała kredyty w 2020 roku zgodnie z ustalonymi harmonogramami.

W okresie 12 miesięcy zakończonych 31 grudnia 2020 roku nie zostały wypowiedziane żadne umowy kredytowe.

3. 4.3 Obligacje

W dniu 9 grudnia 2019 roku Zarząd MLP Group S.A. podjął uchwałę nr 3/12/2019 w sprawie ustanowienia programu emisji obligacji („Program”), na podstawie której, w dniu 18 grudnia 2019 roku, Spółka zawarła umowę emisyjną dotyczącą ustanowienia programu emisji obligacji z Bankiem Polska Kasa Opieki S.A. z siedzibą w Warszawie, jako organizatorem, agentem kalkulacyjnym, dealerem, agentem technicznym, agentem oferującym i bookrunnerem oraz z Pekao Investment Banking S.A. z siedzibą w Warszawie, jako organizatorem, agentem technicznym, agentem oferującym i dealerem („Umowa”).

W dniu 19 lutego 2020 roku Spółka wyemitowała w ramach oferty publicznej 30.000 sztuk obligacji na okaziciela serii C o wartości nominalnej 1.000 euro każda i łącznej wartości emisyjnej 30.000.000 EUR, a w dniu 16 października 2020 roku 15.000 sztuk obligacji na okaziciela serii C1 o wartości nominalnej 1.000 euro każda i łącznej wartości emisyjnej 15.000.000 EUR. W dniu 18 listopada 2020 roku nastąpiła asymilacja obligacji serii C1 z obligacjami serii C. Zasymlowane obligacje serii C zostały oznaczone, uprzednio nadanym przez KDPW obligacjom serii C, numerem ISIN PLMLPGR00058 i od 18 listopada 2020 roku są notowane w alternatywnym systemie obrotu Catalyst pod nazwą skróconą „MLP0225”.

Obligacje będą posiadały zmienne oprocentowanie w wysokości stawki EURIBOR dla sześciomiesięcznych depozytów bankowych w EUR powiększonej o marżę.

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

Ostateczny termin wykupu Obligacji został ustalony na dzień 19 lutego 2025 roku z możliwością wcześniejszego wykupu Obligacji przez Spółkę.

Na dzień 31 grudnia 2020 roku Spółka MLP Group wykazuje następujące obligacje:

Instrument	Waluta	Wartość nominalna	Data wykupu	Oprocentowanie	Gwarancje i zabezpieczenia	Numer ISIN
Obligacje niepubliczne - Seria A	EUR	20 000 000	2022-05-11	Euribor 6M + marża	brak	PLMLPGR00033
Obligacje niepubliczne - Seria B	EUR	10 000 000	2023-05-11	Euribor 6M + marża	brak	PLMLPGR00041
Obligacje publiczne - Seria C	EUR	45 000 000	2025-02-19	Euribor 6M + marża	brak	PLMLPGR00058

3. 4.4 Udzielone pożyczki

W 2020 roku Grupa nie udzieliła żadnych nowych pożyczek.

3. 4.5 Udzielone i otrzymane poręczenia

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

3. 4.6 Udzielone i otrzymane gwarancje

Na dzień 31 grudnia 2020 r. Grupa nie udzielała żadnych gwarancji.

3. 5 Ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych

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

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

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

3. 6 Ocena czynników i nietypowych zdarzeń mających wpływ na skonsolidowany wynik za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2020 roku.

W 2020 roku nie wystąpiły żadne czynniki i nietypowe zdarzenia, które miałyby istotny wpływ na skonsolidowany wynik za bieżący okres obrotowy.

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

W dniu 9 grudnia 2019 roku Zarząd MLP Group S.A. podjął uchwałę nr 3/12/2019 w sprawie ustanowienia programu emisji obligacji („Program”), na podstawie której, w dniu 18 grudnia 2019 roku, Spółka zawarła umowę emisyjną dotyczącą ustanowienia programu emisji obligacji z Bankiem Polska Kasa Opieki S.A. z siedzibą w Warszawie, jako organizatorem, agentem kalkulacyjnym, dealerem, agentem technicznym, agentem oferującym i bookrunnerem oraz z Pekao Investment Banking S.A. z siedzibą w Warszawie, jako organizatorem, agentem technicznym, agentem oferującym i dealerem („Umowa”). Więcej informacji przedstawiono w nocie 3.4.3

3. 8 Zwięzły opis istotnych dokonań lub niepowodzeń w okresie 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2020 roku.

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

3. 9 Sezonowość i cykliczność

Działalność Grupy nie podlega sezonowości lub cykliczności.

4. Oświadczenie o stosowaniu ładu korporacyjnego

Oświadczenie MLP Group S.A. z siedzibą w Pruszkowie ("Spółka", "Emitent", "Jednostka Dominująca", "Podmiot Dominujący") dotyczące wybranych zasad ładu korporacyjnego określonych w załączniku do uchwały nr 26/1413/2015 Rady Giełdy z dnia 13 października 2015 r., które nie były stosowane w roku obrotowym zakończonym 31 grudnia 2020 roku wraz z wyjaśnieniem okoliczności i przyczyn ich niestosowania.

Zarząd Spółki, doceniając rangę zasad ładu korporacyjnego dla zapewnienia przejrzystości stosunków wewnętrznych oraz relacji Emitenta z jego otoczeniem zewnętrznym, a w szczególności z obecnymi i przyszłymi akcjonariuszami Emitenta, wykonując obowiązek nałożony § 29 pkt 3 Regulaminu Giełdy informuje, że w roku obrotowym zakończonym 31 grudnia 2019 r. stosowane były wszystkie zasady ładu korporacyjnego określone w dokumencie "Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW" z wyłączeniem:

I. Polityka informacyjna i komunikacja z inwestorami

Zasada szczegółowa nr I.Z.1.11. informację o treści obowiązującej w spółce reguły dotyczącej zmieniania podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych, bądź też o braku takiej reguły.

Wyjaśnienie przyczyn, dla których Spółka nie przestrzega zasady szczegółowej:

Wybór podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego jak i zmiana takiego podmiotu należy do zakresu kompetencji Rady Nadzorczej Spółki, która w swoich decyzjach zawsze kieruje się interesem akcjonariuszy, lecz nie stosuje stałej reguły dotyczącej zasad wyboru i zmiany ww. podmiotu. Publikowanie informacji o braku reguły w tym zakresie w ocenie Emitenta należy uznać za niecelowe.

Zasada szczegółowa nr I.Z.1.15. informację zawierającą opis stosowanej przez spółkę polityki różnorodności w odniesieniu do władz spółki oraz jej kluczowych menedżerów; opis powinien uwzględniać takie elementy polityki różnorodności, jak płeć, kierunek wykształcenia, wiek, doświadczenie zawodowe, a także wskazywać cele stosowanej polityki różnorodności i sposób jej realizacji w danym okresie sprawozdawczym; jeżeli spółka nie opracowała i nie realizuje polityki różnorodności, zamieszcza na swojej stronie internetowej wyjaśnienie takiej decyzji.

Wyjaśnienie przyczyn, dla których Spółka nie przestrzega zasady szczegółowej:

Wykonywanie funkcji zarządu i nadzoru w strukturach Spółki jest uzależniony od kompetencji, umiejętności i efektywności. Decyzje dotyczące powoływania na stanowiska kluczowych menedżerów, zarządcze oraz nadzorcze nie są uzależnione od płci ani wieku kandydata. Dlatego Spółka nie realizuje polityki różnorodności w odniesieniu do władz Spółki oraz jej kluczowych menedżerów.

Zasada szczegółowa nr I.Z.1.20. zapis przebiegu obrad walnego zgromadzenia, w formie audio lub wideo.

Wyjaśnienie przyczyn, dla których Spółka nie przestrzega zasady szczegółowej:

W ocenie Emitenta publikacja pełnego zapisu przebiegu obrad walnego zgromadzenia, w formie audio lub wideo, naruszać by mogła interesy poszczególnych akcjonariuszy. Ponadto w ocenie Spółki wykonywanie obowiązków informacyjnych zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w szczególności poprzez publikowanie stosownych raportów bieżących oraz zamieszczanie odpowiednich informacji na swojej stronie internetowej zapewnia akcjonariuszom dostęp do wszystkich istotnych informacji dotyczących walnych zgromadzeń.

II. Zarząd i Rada Nadzorcza

Rekomendacja nr II.R.2. Osoby podejmujące decyzję w sprawie wyboru członków zarządu lub rady nadzorczej spółki powinny dążyć do zapewnienia wszechstronności i różnorodności tych organów, między innymi pod względem płci, kierunku wykształcenia, wieku i doświadczenia zawodowego.

Wyjaśnienie przyczyn, dla których Spółka nie przestrzega rekomendacji:

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.

Zasada szczegółowa nr II.Z.11. Rada nadzorcza rozpatruje i opiniuje sprawy mające być przedmiotem uchwał walnego zgromadzenia.

Wyjaśnienie przyczyn, dla których Spółka nie przestrzega zasady szczegółowej:

Statut Spółki oraz Regulamin działania Rady Nadzorczej nie przewidują obowiązku opiniowania wszystkich spraw mających być przedmiotem uchwał Walnego Zgromadzenia. Zdaniem Spółki uregulowania dotyczące kompetencji Rady Nadzorczej zawarte w obowiązujących przepisach prawa, w połączeniu ze Statutem i regulaminem Rady Nadzorczej są wystarczające, tym samym Spółka nie decyduje się na ich rozszerzenie.

IV. Walne Zgromadzenie i relacje z akcjonariuszami

Zasada szczegółowa nr IV.Z.3. Przedstawicielom mediów umożliwia się obecność na walnych zgromadzeniach.

Wyjaśnienie przyczyn, dla których Spółka nie przestrzega zasady szczegółowej:

W Walnych Zgromadzeniach Spółki udział biorą osoby uprawnione do udziału w Walnym Zgromadzeniu i obsługujące Walne Zgromadzenie. Spółka nie widzi potrzeby wprowadzania dodatkowych zobowiązań dla akcjonariuszy dotyczących szczególnego umożliwiania obecności na Walnym Zgromadzeniu przedstawicielom mediów. W ocenie Emitenta obowiązujące przepisy prawa, w wystarczający sposób, regulują wykonanie nałożonych na spółki publiczne obowiązków informacyjnych w zakresie jawności i transparentności spraw będących przedmiotem obrad walnych zgromadzeń. W przypadku pytań dotyczących walnych zgromadzeń, kierowanych do Spółki ze strony przedstawicieli mediów, Spółka udziela stosownych odpowiedzi.

V. Konflikt interesów i transakcje z podmiotami powiązаныmi

Zasada szczegółowa nr V.Z.5. Przed zawarciem przez spółkę istotnej umowy z akcjonariuszem posiadającym co najmniej 5% ogólnej liczby głosów w spółce lub podmiotem powiązany z zarząd zwraca się do rady nadzorczej o wyrażenie zgody na taką transakcję. Rada nadzorcza przed wyrażeniem zgody dokonuje oceny wpływu takiej transakcji na interes spółki. Powyższemu obowiązkowi nie podlegają transakcje typowe i zawierane na warunkach rynkowych w ramach prowadzonej działalności operacyjnej przez spółkę z podmiotami wchodzącymi w skład grupy kapitałowej spółki. W przypadku, gdy decyzję w sprawie zawarcia przez spółkę istotnej umowy z podmiotem powiązany podejmuje walne zgromadzenie, przed podjęciem takiej decyzji spółka zapewnia wszystkim akcjonariuszom dostęp do informacji niezbędnych do dokonania oceny wpływu tej transakcji na interes spółki.

Wyjaśnienie przyczyn, dla których Spółka nie przestrzega zasady szczegółowej:

Zdaniem Spółki uregulowania dotyczące kompetencji Rady Nadzorczej zawarte w obowiązujących przepisach prawa, w połączeniu ze Statutem i regulaminem Rady Nadzorczej są wystarczające, tym samym Spółka nie decyduje się na ich rozszerzenie.

VI. Wynagrodzenia

Rekomendacja nr VI.R.1. Wynagrodzenie członków organów spółki i kluczowych menedżerów powinno wynikać z przyjętej polityki wynagrodzeń.

Wyjaśnienie przyczyn, dla których Spółka nie przestrzega rekomendacji:

Wynagrodzenia członków organów zarządzających i nadzorujących Spółki są określane odpowiednio do zakresu zadań, odpowiedzialności z pełnionej funkcji oraz wyników ekonomicznych Grupy. Spółka nie zamierza wprowadzać polityki wynagrodzeń z zastosowaniem zaleceń Komisji Europejskiej, chcąc zachować w tym zakresie większą swobodę decyzyjną.

Zasada szczegółowa nr VI.Z.2. Aby powiązać wynagrodzenie członków zarządu i kluczowych menedżerów z długookresowymi celami biznesowymi i finansowymi spółki, okres pomiędzy przyznaniem w ramach programu motywacyjnego opcji lub innych instrumentów powiązanych z akcjami spółki, a możliwością ich realizacji powinien wynosić minimum 2 lata.

Zbiór zasad ładu korporacyjnego został opublikowany na stronie internetowej Spółki.

4. 1 Kapitał zakładowy i akcjonariusze

4. 1.1 Akcjonariusze

Na dzień 31 grudnia 2020 roku Jednostka Dominująca MLP Group S.A. była kontrolowana przez większościowego akcjonariusza Spółki tj. Cajamarca Holland B.V. z siedzibą w Delft posiadająca 10.242.726 akcji Spółki, stanowiących 51,94% w kapitale zakładowym Spółki i uprawniających do wykonywania 51,94% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu. Cajamarca Holland B.V. jest spółką prawa holenderskiego prowadzącą działalność holdingową.

Poniższa tabela przedstawia wykaz akcjonariuszy na dzień 31 grudnia 2020 roku:

Akcjonariusz	Liczba akcji	Udział w kapitale zakładowym	Udział w ogólnej liczbie głosów
CAJAMARCA Holland BV ²⁾	10 242 726	51,94%	51,94%
Pozostali akcjonariusze	4 055 330	20,56%	20,56%
THESINGER LIMITED	1 771 320	8,98%	8,98%
MetLife OFE ³⁾	1 656 022	8,40%	8,40%
Israel Land Development Company Ltd. ¹⁾	652 019	3,31%	3,31%
GRACECUP TRADING LIMITED	641 558	3,25%	3,25%
MIRO B.V.	452 955	2,30%	2,30%
Shimshon Marfogel	149 155	0,76%	0,76%
MIRO LTD.	99 170	0,50%	0,50%
Łącznie	19 720 255	100%	100%

W dniu 27 października 2020 roku Jednostka Dominująca wyemitowała 1.607.000 akcji serii D o łącznej wartości nominalnej 401.750 zł (wartość nominalna jednej akcji serii D wynosi 0,25 zł). Łączna ilość akcji i głosów na WZA, po rejestracji w Krajowym Rejestrze Sądowym i Krajowym Depozycie Papierów Wartościowych, wynosi 19.720.255 sztuk.

¹⁾ W ramach emisji akcji serii D, 574.903 sztuk akcji objął podmiot dominujący Grupy najwyższego szczebla - Israel Land Development Company Ltd.

^{1,2)} W tym samym dniu jednostka wyższego szczebla CAJAMARCA HOLLAND B.V. zbyła 77.116 akcji Spółki na rzecz spółki Israel Land Development Company Ltd.

³⁾ W grudniu 2020 roku zmniejszył się pakiet posiadanych przez MetLife OFE akcji Spółki z 1.679.502 do 1.656.022 akcji, który po zmianach stanowi 8,40% udziału w kapitale zakładowym i uprawnia do 1.656.022 głosów, to jest 8,40% ogólnej liczby głosów.

Ponadto w dniu 28 października 2020 roku zmniejszył się pakiet posiadanych przez Aegon Powszechne Towarzystwo Emerytalne S.A. akcji Spółki z 1.166.133 do 606.792 akcji, który po tej transakcji stanowi 3,08% udziału w kapitale zakładowym i uprawnia do 606.792 głosów, to jest 3,08% ogólnej liczby głosów.

4. 1.2 Uprawnienia kontrolne i osobiste akcjonariuszy

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

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

4. 1.3 Ograniczenia praw z akcji

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

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

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

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

4. 2 Walne Zgromadzenie

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

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

Zgodnie ze Statutem przedmiotem Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia powinno być:

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

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

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

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

Zarząd zwołuje Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie:

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

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

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

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

Zarząd ustala porządek Walnego Zgromadzenia.

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

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

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

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

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

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

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

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

4. 3 Zasady zmiany statutu

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

4. 4 Zarząd

Dnia 18 kwietnia 2016 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy podjęło uchwałę zmieniającą statut Spółki. Zmiana to została zarejestrowana w sądzie.

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

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

Obecna kadencja Zarządu rozpoczęła się w dniu 18 czerwca 2018 roku wraz z powołaniem decyzją Rady Nadzorczej pana Radosława T. Krochty na Prezesa Zarządu, pana Michaela Shapiro na stanowisko Wiceprezesa Zarządu oraz pana Tomasza Zabosta na Członka Zarządu. Zgodnie z postanowieniami KSH oraz Statutem trzyletni okres kadencji Zarządu upływa nie wcześniej niż 18 czerwca 2021 roku. Jednakże mandaty członków Zarządu wygasają nie później niż z dniem odbycia Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki zatwierdzającego sprawozdanie finansowe za rok 2020.

W dniu 18 czerwca 2018 roku na mocy uchwały Rady Nadzorczej, na Prezesa Zarządu Spółki został powołany Pan Radosław T. Krochta.

W dniu 18 czerwca 2018 roku na mocy uchwały Rady Nadzorczej, na Wiceprezesa Zarządu Spółki został powołany Pan Michael Shapiro.

W dniu 18 czerwca 2018 roku na mocy uchwały Rady Nadzorczej, na Członka Zarządu Spółki został powołany Pan Tomasz Zabost.

4. 4.1 Kompetencje Zarządu

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

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

Zarząd powinien podjąć uchwałę przed dokonaniem następujących czynności:

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

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

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

4. 4.2 Sposób funkcjonowania Zarządu

Zarząd działa na podstawie Statutu, Regulaminu Zarządu oraz KSH.

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

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

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

4. 4.3 Skład osobowy Zarządu

Na dzień 31 grudnia 2020 roku, w skład Zarządu wchodziło trzech członków.

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

Michael	Shapiro	Wiceprezes Zarządu	18 czerwca 2018	18 czerwca 2021
Radosław Tomasz	Krochta	Prezes Zarządu	18 czerwca 2018	18 czerwca 2021
Tomasz	Zabost	Członek Zarządu	25 czerwca 2018	18 czerwca 2021

Radosław T. Krochta - Prezes Zarządu

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

Michael Shapiro - Wiceprezes Zarządu

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

Tomasz Zabost - Członek Zarządu

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

4. 5 Rada Nadzorcza

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

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

Obecna kadencja Rady Nadzorczej rozpoczęła się dnia 18 czerwca 2018 roku i upływa z dniem 18 czerwca 2021 roku. Jednakże mandaty członków Rady Nadzorczej wygasają nie później niż z dniem odbycia Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki zatwierdzającego sprawozdanie finansowe za ostatni rok kadencji Rady Nadzorczej.

Na dzień 31 grudnia 2020 roku Rada Nadzorcza składała się z sześciu członków.

W dniu 30 listopada 2020 roku z funkcji Członka Rady Nadzorczej zrezygnował Daniel Nimrodi. Na jego miejsce, jeden z akcjonariuszy Spółki, Cajamarca Holland B.V. z siedzibą w Delft, Holandia, w wykonaniu uprawnień przysługujących mu na podstawie statutu Spółki, powołał Oded Setter ze skutkiem od dnia 1 grudnia 2020 roku.

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

4. 5.1 Kompetencje Rady Nadzorczej

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

- wyrażanie zgody na emisję akcji w ramach kapitału docelowego, w tym na zasady określenia ceny emisyjnej akcji oraz na pozbawienie prawa poboru dotychczasowych akcjonariuszy w przypadku, gdy uchwała Zarządu to przewiduje,¹⁾
- zatwierdzanie rocznych budżetów i planów rozwoju Spółki oraz Grupy,
- wyrażanie zgody na zaciąganie przez Spółkę zobowiązania lub dokonywania wydatków w pojedynczej lub powiązanych ze sobą transakcjach nieuwzględnionych w budżecie Spółki i wykraczającą poza normalny przedmiot działalności gospodarczej Spółki o wartości przekraczającej kwotę 5.000.000 zł,
- wyrażanie zgody na nabywanie lub zbywanie oraz likwidację przez Spółkę udziałów lub akcji w innych spółkach, z wyjątkiem transakcji przeprowadzanych w ramach Grupy Kapitałowej MLP Group S.A. oraz transakcji ujętych w rocznym budżecie lub planie finansowym Spółki,
- wyrażanie zgody na nabycie lub zbycie nieruchomości (w tym także prawa użytkowania wieczystego) lub udziału w nieruchomości (w tym także w prawie użytkowania wieczystego) o wartości przekraczającej kwotę 1.000.000 zł, z wyjątkiem transakcji ujętych w rocznym budżecie lub planie finansowym Spółki,
- powoływanie i odwoływanie członków Zarządu,
- wybór biegłego rewidenta przeprowadzającego badanie lub przegląd sprawozdań finansowych Spółki,¹⁾
- zawieranie umów pomiędzy Spółką a członkami Zarządu,
- podejmowanie uchwał dotyczących wyrażania zgody na zawarcie umów pomiędzy Spółką, a akcjonariuszem Spółki posiadającym bezpośrednio lub pośrednio akcje przekraczające 5% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu,

- wyrażanie zgody członkom Zarządu na zajmowanie się interesami konkurencyjnymi osobiście lub jako uczestnicy spółek osobowych, członkowie organów spółek lub spółdzielni, a także udziałowcy spółek lub spółdzielni, jeżeli ich udział w kapitale zakładowym tych spółek lub spółdzielni jest większy niż 5% lub jeżeli na mocy Statutu lub umowy są uprawnieni do powoływania choćby jednego członka Zarządu lub organu nadzorczego,
- podejmowanie uchwał dotyczących ustalania zasad wynagradzania oraz wynagrodzenia członków Zarządu,¹⁾
- zatwierdzenie Regulaminu Zarządu,¹⁾
- rozpatrywanie i opiniowanie spraw mających być przedmiotem uchwał Walnego Zgromadzenia,
- wyrażanie zgody na obciążenie nieruchomości, użytkowania wieczystego lub udziału w nieruchomości Spółki hipoteką na rzecz podmiotu innego niż bank.

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

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

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

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

4. 5.2 Sposób funkcjonowania Rady Nadzorczej

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

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

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

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

4. 5.3 Skład osobowy Rady Nadzorczej

Na dzień 31 grudnia 2020 roku, skład organów nadzorujących jednostki dominującej był następujący:

Imię	Nazwisko	Funkcja	Data ostatniego powołania	Data upływu kadencji
Shimshon	Marfogel	Przewodniczący Rady Nadzorczej	18 czerwca 2018	18 czerwca 2021
Eytan	Levy	Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej	18 czerwca 2018	18 czerwca 2021
Oded	Setter ¹⁾	Członek Rady Nadzorczej	18 czerwca 2018	18 czerwca 2021
Guy	Shapira	Członek Rady Nadzorczej	18 czerwca 2018	18 czerwca 2021
Piotr	Chajderowski	Członek Rady Nadzorczej	18 czerwca 2018	18 czerwca 2021
Maciej	Matusiak	Członek Rady Nadzorczej	18 czerwca 2018	18 czerwca 2021

1) W dniu 30 listopada 2020 roku z funkcji Członka Rady Nadzorczej zrezygnował Daniel Nimrodi. Na jego miejsce, jeden z akcjonariuszy Spółki, Cajamarca Holland B.V. z siedzibą w Delft, Holandia, w wykonaniu uprawnień przysługujących mu na podstawie statutu Spółki, powołał Pana Oded Setter, ze skutkiem od dnia 1 grudnia 2020 roku.

Shimshon Marfogel - Przewodniczący Rady Nadzorczej

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

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

Eytan Levy - Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej

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

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

Oded Setter - Członek Rady Nadzorczej

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

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

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

Maciej Matusiak - Członek Rady Nadzorczej

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

Guy Shapira - Członek Rady Nadzorczej

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

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

Piotr Chajderowski - Członek Rady Nadzorczej

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

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

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

4. 5.4 Komitet Audytu

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

W 2020 roku liczba posiedzeń Komitetu Audytu była równa liczbie posiedzeń Rady Nadzorczej – odbyły się dwa posiedzenia Komitetu Audytu.

Skład osobowy Komitetu Audytu na dzień 31 grudnia 2020 roku przedstawia się następująco:

- Piotr Chajderowski
- Eytan Levy,
- Maciej Matusiak.

Na dzień 31 grudnia 2020 roku osobą spełniającą wymogi z art. 86 ust. 4 Ustawy o Biegłych Rewidentach (tj. kwalifikacje w zakresie rachunkowości lub rewizji finansowej) oraz kryteria niezależności wynikające z Ustawy o Biegłych Rewidentach był Maciej Matusiak.

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

Na dzień 31 grudnia 2020 roku w ramach Rady Nadzorczej Emitenta nie funkcjonuje komitet wynagrodzeń.

4. 5.5 Główne założenia polityki wyboru firmy audytorskiej

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

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

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

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

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

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

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

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

Wynagrodzenia Zarządu w 2020 roku	W Spółce	W innych podmiotach Grupy
• Wynagrodzenia i inne świadczenia:		
Radosław T. Krochta	1 010	500
Michael Shapiro	483	475
Tomasz Zabost	644	380
Marcin Dobieszewski	-	274
	2 137	1 629

Łączna wartość wynagrodzenia należnego i otrzymanego przez Zarząd od Spółki oraz innych podmiotów w Grupie w 2020 roku, wyniosła 3.766 tys. PLN.

Członkowie Zarządu otrzymali od Spółki i Spółek Zależnych wynagrodzenie: (i) z tytułu umów o pracę, (ii) z tytułu świadczenia usług na rzecz Grupy, (iii) z tytułu pełnienia funkcji członka zarządu oraz (iv) z tytułu płatności w formie akcji rozliczanych w środkach pieniężnych.

Wynagrodzenie Rady Nadzorczej w 2020 roku	
Maciej Matusiak	39
Eytan Levy	39
Shimshon Marfogel	39
Daniel Nimrodi	36
Guy Shapira	39
Piotr Chajderowski	39
Oded Setter	3
	234

Łączna wartość wynagrodzenia należnego i otrzymanego przez Radę Nadzorczą w 2020 roku, wyniosła 234 tys. PLN.

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

Prezes Zarządu Radosław T. Krochta zatrudniony jest w Spółce na podstawie umowy o pracę. Zgodnie z postanowieniami umów o pracę rozwiązanie stosunku pracy z poszczególnymi członkami zarządu upoważnia ich do otrzymania wynagrodzenia w okresie wypowiedzenia.

Wiceprezes Zarządu Michael Shapiro zatrudniony jest w spółce zależnej MLP Pruszków I Sp. z o.o. na podstawie umowy o pracę. Zgodnie z postanowieniami umowy o pracę rozwiązanie stosunku pracy upoważnia Pana Michaela Shapiro do otrzymania wynagrodzenia w okresie wypowiedzenia.

Członek Zarządu Tomasz Zabost zatrudniony jest w Spółce na podstawie umowy o pracę. Zgodnie z postanowieniami umów o pracę rozwiązanie stosunku pracy z poszczególnymi członkami zarządu upoważnia ich do otrzymania wynagrodzenia w okresie wypowiedzenia.

4. 7 Akcje w posiadaniu członków Zarządu i Rady Nadzorczej

Przed emisją akcji serii D, Wiceprezes Zarządu Michael Shapiro posiadał pośrednio, przez kontrolowane przez siebie w 100% spółki MIRO B.V. i MIRO Ltd., 3,05% w kapitale zakładowym MLP Group S.A. oraz poprzez 25% udziału w kapitale zakładowym posiadanym przez MIRO B.V. w spółce Cajamarca Holland B.V. uczestniczył ekonomicznie w 14,25% kapitału zakładowego MLP Group S.A., co łącznie dawało ekonomicznie efektywny udział w wysokości 17,30% w kapitale zakładowym MLP Group S.A.

W wyniku emisji akcji serii D, Wiceprezes Zarządu Michael Shapiro posiada pośrednio, przez kontrolowane przez siebie w 100% spółki MIRO B.V. i MIRO Ltd., 2,80% w kapitale zakładowym MLP Group S.A. oraz poprzez 25% udziału w kapitale zakładowym posiadanym przez MIRO B.V. w spółce Cajamarca Holland B.V. uczestniczy ekonomicznie w 12,99% kapitału zakładowego MLP Group S.A., co łącznie daje ekonomicznie efektywny udział w wysokości 15,79% w kapitale zakładowym MLP Group S.A.

Przed emisją akcji serii D, Przewodniczący Rady Nadzorczej Shimshon Marfogel pośrednio, przez 7,86% udział w spółce posiadającej akcje Emitenta (Thesinger Limited) uczestniczył ekonomicznie w 0,77% kapitału zakładowego MLP Group oraz posiadał bezpośrednio poprzez objęte we wrześniu 2017 roku akcje Spółki 0,82% udziału w kapitale zakładowym Spółki, co łącznie dawało ekonomicznie efektywny udział w wysokości 1,59% w kapitale zakładowym MLP Group S.A.

W wyniku emisji akcji serii D, Przewodniczący Rady Nadzorczej Shimshon Marfogel pośrednio, przez 7,86% udział w spółce posiadającej akcje Emitenta (Thesinger Limited) uczestniczy ekonomicznie w 0,71% kapitału zakładowego MLP Group oraz posiada bezpośrednio poprzez objęte we wrześniu 2017 roku akcje Spółki 0,76% udziału w kapitale zakładowym Spółki, co łącznie daje ekonomicznie efektywny udział w wysokości 1,47% w kapitale zakładowym MLP Group S.A.

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

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

W 2020 roku nie nastąpiły zasadnicze zmiany w podstawowych zasadach zarządzania. Rozwój organizacji wymusza doskonalenie procedur zarządzania obowiązujących zarówno w MLP Group S.A. jak również w pozostałych podmiotach Grupy.

4. 9 System kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem

Zarząd Spółki odpowiedzialny jest za system kontroli wewnętrznej oraz jego skuteczność w procesie sporządzania sprawozdań finansowych i raportów przygotowywanych i publikowanych zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitenta papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (Dz. U. 2014 poz. 133 z późniejszymi zmianami).

Efektywność i prawidłowe działanie systemu kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem zapewniają następujące cechy:

- ustalona struktura organizacyjna,
- kompetencje, wiedza i doświadczenie osób uczestniczących w procesie kontroli wewnętrznej,
- nadzór kierownictwa nad systemem oraz regularna ocena działalności Grupy,
- weryfikacja sprawozdań przez biegłego rewidenta.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. 10 Podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych

Na mocy uchwały podjętych w dniu 22 maja 2019 roku Rada Nadzorcza Spółki, działając na podstawie art. 21.2 g) Statutu Spółki dokonała wyboru PricewaterhouseCoopers Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Audyt spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie, jako podmiotu uprawnionego do zbadania jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego Spółki za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2020 r. oraz przeprowadzenia przeglądu śródrocznego sprawozdania finansowego sporządzonego na dzień 30 czerwca 2019 r. i za okres sześciu miesięcy kończący się 30 czerwca 2019 r.

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

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

Umowa została podpisana w dniu 21 maja 2019 roku.

Spółka PricewaterhouseCoopers Polska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka Audyt komandytowa nie świadczyła w 2020 roku innych usług niż badanie i przegląd sprawozdań finansowych oraz pakietów grupowych.

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

	31 grudnia na dzień	31 grudnia 2020	31 grudnia 2019
Badanie rocznego sprawozdania finansowego		60	60
Badanie jednostkowych sprawozdań finansowych spółek zależnych		255	210
Badanie jednostkowego sprawozdania na potrzeby zaliczkowej wypłaty dywidendy		-	40
Przegląd skonsolidowanego i jednostkowego sprawozdania finansowego		40	45
Badanie i przegląd raportów grupowych		160	170
Wynagrodzenie łącznie		515	525

Podpisano kwalifikowanym podpisem elektronicznym.

Radosław T. Krochta
Prezes Zarządu

Michael Shapiro
Wiceprezes Zarządu

Tomasz Zabost
Członek Zarządu

Pruszków, 17 marca 2021 roku