



GRUPA KAPITAŁOWA MLP GROUP S.A.
SKONSOLIDOWANY

RAPORT ROCZNY

ZA ROK ZAKOŃCZONY 31 GRUDNIA 2023 ROKU

opublikowany zgodnie z §60 ust. 1 pkt. 1 Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 29 marca 2018 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (Dz.U. 2018 poz. 757)

Spis treści

I.	Oświadczenie Zarządu	18
II.	Wybrane dane finansowe Grupy Kapitałowej MLP Group S.A.	19
III.	Skonsolidowane sprawozdanie finansowe	23
	Zatwierdzenie Skonsolidowanego sprawozdania finansowego	23
	Skonsolidowany rachunek zysków lub strat oraz inne całkowite dochody	24
	Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej	26
	Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych	28
	Sprawozdanie ze zmian w skonsolidowanym kapitale własnym	29
	Dodatkowe informacje i objaśnienia do Skonsolidowanego sprawozdania finansowego	31
1.	Informacje ogólne	31
1.1.	Informacje o Jednostce Dominującej	31
1.2.	Dane Grupy Kapitałowej	31
1.3.	Zmiany w Grupie	33
1.4.	Struktura akcjonariatu Jednostki Dominującej.....	34
1.4.1	Struktura Akcjonariuszy posiadających bezpośrednio, bądź przez podmioty zależne, co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy	34
1.4.2	Stan posiadania akcji Jednostki Dominującej lub uprawnień do nich przez osoby zarządzające i nadzorujące	35
2.	Podstawa sporządzenia Skonsolidowanego sprawozdania finansowego	35
2.1.	Oświadczenie zgodności	35
2.2.	Status zatwierdzania Standardów w Unii Europejskiej	35
2.2.1	Standardy i Interpretacje zatwierdzone przez Unię Europejską, które nie weszły jeszcze w życie na koniec okresu sprawozdawczego	35
2.2.2	Standardy i Interpretacje zatwierdzone przez Unię Europejską, które weszły w życie 1 stycznia 2023 r.	36
2.3.	Podstawa sporządzenia Skonsolidowanego sprawozdania finansowego	36
2.4.	Waluta funkcjonalna i waluta prezentacji sprawozdań finansowych oraz zasady przyjęte do przeliczenia danych finansowych	36
2.4.1	Waluta funkcjonalna i waluta prezentacji.....	36
2.4.2	Zasady przyjęte do przeliczenia danych finansowych.....	37
2.5.	Dokonane osądy i szacunki.....	37
3.	Opis ważniejszych stosowanych zasad rachunkowości	37
3.1.	Zasady konsolidacji	38
3.2.	Waluty obce	38
3.3.	Instrumenty finansowe	39
3.3.1	Pochodne instrumenty finansowe, w tym rachunkowość zabezpieczeń	39
3.3.2	Aktywa i zobowiązania finansowe wyceniane według wartości godziwej	39

3.3.3	Aktywa i zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu	40
3.3.4	Aktywa finansowe wyceniane według wartości godziwej	40
3.4.	Kapitał własny	41
3.4.1	Kapitał zakładowy	41
3.4.2	Kapitał zapasowy.....	41
3.4.3	Nadwyżka z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej.....	41
3.4.4	Kapitał rezerwowy z wyceny instrumentów zabezpieczających	41
3.4.5	Kapitał rezerwowy.....	41
3.4.6	Zysk (strata) z lat ubiegłych.....	41
3.5.	Rzeczowe aktywa trwałe	41
3.5.1	Wycena rzeczowych aktywów trwałych.....	41
3.5.2	Nakłady ponoszone w terminie późniejszym	42
3.5.3	Amortyzacja	42
3.6.	Wartości niematerialne	42
3.7.	Nieruchomości inwestycyjne.....	42
3.8.	Nieruchomości inwestycyjne w budowie	43
3.9.	Składniki rzeczowych aktywów trwałych użytkowane na podstawie umów leasingu – Grupa jako leasingobiorca.....	43
3.10.	Odpisy z tytułu utraty wartości aktywów	43
3.10.1	Aktywa finansowe	43
3.10.2	Aktywa niefinansowe	44
3.11.	Świadczenia pracownicze	45
3.12.	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	45
3.13.	Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych	46
3.14.	Rezerwy	46
3.15.	Kredyty bankowe, pożyczki i obligacje	46
3.16.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	46
3.17.	Przychody	46
3.17.1	Przychody z tytułu czynszów.....	46
3.17.2	Przychody z tytułu obsługi nieruchomości	47
3.18.	Płatności z tytułu leasingu.....	47
3.19.	Koszty i przychody finansowe	47
3.20.	Podatek dochodowy.....	47
3.21.	Zysk na akcję.....	48
3.22.	Sprawozdawczość segmentów działalności	48
4.	Zarządzanie ryzykiem finansowym.....	48
4.1.	Ryzyko kredytowe	48
3.1.1	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	49
3.1.2	Pożyczki udzielone	49
4.2.	Ryzyko płynności	49
4.3.	Ryzyko rynkowe.....	49

4.3.1	Ryzyko walutowe	49
4.3.2	Ryzyko stopy procentowej	49
4.4.	Ryzyko związane z zależnością Grupy od sytuacji makroekonomicznej	50
4.5.	Ryzyko związane z czynnikami charakterystycznymi dla sektora nieruchomości	50
4.6.	Ryzyko związane ze spadkiem koniunktury na rynku nieruchomości oraz ogólnym pogorszeniem sytuacji	50
4.7.	Ryzyko związane z pozyskiwaniem gruntów	51
4.8.	Ryzyko związane z wynajmowaniem nieruchomości	51
4.9.	Zarządzanie kapitałem	51
5.	Sprawozdawczość segmentów działalności	51
6.	Przychody	53
7.	Pozostałe przychody operacyjne	54
8.	Pozostałe koszty operacyjne	54
9.	Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu	54
10.	Przychody i koszty finansowe	56
11.	Podatek dochodowy	56
12.	Rzeczowe aktywa trwałe	58
13.	Nieruchomości inwestycyjne	60
13.1.	Wycena nieruchomości inwestycyjnych Grupy do wartości godziwej	62
13.2.	Istotne założenia przyjęte przez niezależnych rzeczoznawców dla budynków i budynków w budowie	63
14.	Podatek odroczony	66
15.	Inwestycje oraz pozostałe inwestycje	68
15.1.	Zmiana aktywów finansowych wynikająca z działalności finansowej i pozostałej	68
16.	Pozostałe długoterminowe aktywa	69
17.	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	69
18.	Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	70
19.	Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych	70
19.1.	Przepływy z tytułu kredytów i pożyczek	70
19.2.	Zmiana stanu należności	71
19.3.	Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych i pozostałych	71
20.	Kapitał własny	72
20.1.	Kapitał zakładowy	72
21.	Wynik netto oraz dywidenda przypadające na jedną akcję	72
22.	Zobowiązania z tytułu kredytów, pożyczek oraz innych instrumentów dłużnych i pozostałe zobowiązania	73
22.1.	Zobowiązania długoterminowe	73
22.2.	Zobowiązania krótkoterminowe	73
22.3.	Zmiana zobowiązań finansowych wynikająca z działalności finansowej i pozostałej	74
22.4.	Zobowiązania z tytułu obligacji	76
22.5.	Kredyty, pożyczki zabezpieczone i niezabezpieczone na majątku Grupy	77

23. Zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych	79
24. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	79
25. Instrumenty finansowe	80
25.1. Wycena instrumentów finansowych	80
25.1.1 Aktywa finansowe	80
25.1.2 Zobowiązania finansowe	82
25.2. Pozostałe ujawnienia dotyczące instrumentów finansowych	82
25.3. Charakter i zakres ryzyk związanych z instrumentami finansowymi	85
25.3.1 Ryzyko walutowe	86
25.3.2 Ryzyko stopy procentowej	88
25.3.3 Ryzyko kredytowe	89
26. Leasing	90
27. Umowne zobowiązania inwestycyjne	90
28. Zobowiązania warunkowe i zabezpieczenia	90
28.1. Hipoteki	93
28.2. Zastawy rejestrowe i finansowe na udziałach	99
28.3. Zastawy na wierzytelnościach pieniężnych i na zbiorze praw i rzeczy	107
28.4. Gwarancje	110
28.5. Poręczenia	110
28.6. Pozostałe zabezpieczenia	110
29. Transakcje z podmiotami powiązаныmi	115
29.1. Należności i zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	115
29.2. Pożyczki udzielone i otrzymane	115
29.3. Przychody i koszty	116
30. Istotne sprawy sądowe i sporne	117
30.1. CreditForce Holding B.V.	117
30.2. Starosta Pruszkowski	118
31. Istotne wydarzenia w okresie sprawozdawczym oraz następujące po jego zakończeniu	118
31.1. Wpływ sytuacji polityczno-gospodarczej w Ukrainie na działalność Grupy Kapitałowej MLP Group S.A.	119
32. Wynagrodzenia zmienne oraz wypłacone osobom wchodzącym w skład organów zarządzających i nadzorujących spółek	120
33. Struktura zatrudnienia	121
34. Informacja o podmiocie uprawnionym do badania sprawozdań finansowych	121

LIST PREZESA ZARZĄDU I DYREKTORA GENERALNEGO DO AKCJONARIUSZY



Szanowni Akcjonariusze,

Najbardziej ryzykowną rzeczą na świecie jest przekonanie, że ryzyko nie istnieje. Z tych samych względów najbezpieczniejsza i najkorzystniejsza sytuacja to ta, w której wszyscy zdają sobie sprawę z istnienia ryzyka – to motto wyznaczało sposób naszego działania w 2023 roku oraz wytyczyło drogę, jaką będziemy podążać w 2024 roku i w kolejnych latach.

Rok 2023 był dla MLP Group rokiem niezwykle ważnym, w którym wypracowaliśmy doskonałe wyniki operacyjne i finansowe, chociaż musieliśmy się mierzyć ze zmiennością otoczenia gospodarczego i potencjalnym ryzykiem płynącym ze spowolnienia tempa wzrostu gospodarki. W minionym roku ostatecznie recesja nie wystąpiła i prawdopodobnie uda się uniknąć tego scenariusza również w 2024 roku, lecz w obliczu licznych wyzwań geopolitycznych sytuacja gospodarcza nadal pozostaje trudna. Często powtarzam, że są czasy, => w których mamy pewność, co się wydarzy oraz czasy niepewności => główna różnica polega na tym, że w tych pierwszych stale się mylimy.

Poziom inflacji i czynniki makroekonomiczne były dominującym tematem naszych dyskusji w ostatnich miesiącach, kiedy to musieliśmy stawić czoło wielu przeciwnościom – niektóre z nich zamiast tracić na intensywności, jeszcze się nasilały, chociaż ostatecznie scenariusz recesji się nie ziścił. Pozwoliłem sobie podsumować główne punkty dotyczące tych zagadnień:

- (a) **aktywność gospodarcza** w strefie euro na przełomie roku nieznacznie się obniżyła, lecz pozostała stosunkowo odporna na kolejne silne wstrząsy podażowe,
- (b) **poziom inflacji** – mieszanka negatywnych i pozytywnych bodźców. Inflacja okazała się zjawiskiem uporczywym i prawdopodobnie przez dłuższy czas utrzyma się w całej Europie na podwyższonym poziomie, jednak z tendencją spadkową.

Na rynku powierzchni przemysłowych i logistycznych:

- (a) obserwowaliśmy istotny wzrost czynszów wspierany czynnikami strukturalnymi generującymi dalszy popyt na dobrze zlokalizowane i zrównoważone ekologicznie nieruchomości przemysłowe,
- (b) najemcy dążą do zwiększenia bezpieczeństwa łańcuchów dostaw poprzez przenoszenie produkcji bliżej kraju macierzystego i do państw zaprzyjaźnionych (zjawiska *nearshoringu* i *friendshoringu*), lokując produkcję na terenie Europy,
- (c) zauważalny jest stały napływ na rynek europejski inwestycji z Azji,
- (d) **w 2024 roku spodziewana jest obniżka stóp procentowych, która przełoży się m.in. na spadek stóp kapitalizacji, a w konsekwencji na wyższe wyceny nieruchomości.**

Chociaż zaczynam niniejszy list do akcjonariuszy od podsumowania wyzwań związanych z trudnym otoczeniem gospodarczym, jestem dumny z naszych osiągnięć w 2023 roku. Wypracowaliśmy doskonałe wyniki zarówno pod względem operacyjnym, jak i finansowym, dzięki bardzo dobrym wynikom w zakresie wynajmu powierzchni magazynowych na rynkach, na których jesteśmy obecni. **MLP Group posiada jeden z najlepszych i najnowocześniejszych portfeli magazynów przemysłowo-logistycznych o zasięgu europejskim, z czego ok. 70% aktywów zostało wybudowanych w ciągu ostatnich 5 lat.**

Najważniejsze dane za rok 2023:













- **Przychody na poziomie 360,8 mln PLN**, wzrost o 29% rdr, 79,7 mln EUR, wzrost o 34% rdr
- **Wzrost wartości nieruchomości inwestycyjnych** do 4 541,5 mln PLN (+2% w stosunku do 31 grudnia 2022 roku), 1 044,5 mln EUR (+11% w stosunku do 31 grudnia 2022 roku),
- **Wartość aktywów netto (NAV)** na poziomie 2 395,6 mln PLN (-4% w stosunku do 31 grudnia 2022 roku), 551,0 mln EUR (+3% w stosunku do 31 grudnia 2022 roku),
- **NAV na akcję:** 99,8 PLN (-4% w stosunku do 31 grudnia 2022 roku), 23,0 EUR (+3% w stosunku do 31 grudnia 2022 roku),
- **EBITDA bez uwzględnienia aktualizacji wyceny** na poziomie 178,7 mln PLN (+32% w stosunku do 31 grudnia 2022 roku), 39,5 mln EUR (+37% w stosunku do 31 grudnia 2022 roku),
- **Wartość środków z działalności operacyjnej (FFO)** na poziomie 93,3 mln PLN (+8% w stosunku do 31 grudnia 2022 roku), 20,6 mln EUR (+11% w stosunku do 31 grudnia 2022 roku),
- **Strata netto:** 52,1 mln PLN (11,5 mln EUR),
- **Umowy najmu** podpisane w 2023 roku na 276 tys. m² powierzchni (w tym wiążące listy intencyjne na 13 340 m²),
- Blisko 80% portfela z certyfikatem BREEAM/DGNB na poziomie *Very Good* lub *Excellent*.

Portfel generujący silne przepływy pieniężne

Od lat portfel nieruchomości MLP Group charakteryzuje się stabilnym wskaźnikiem najmu, na poziomie 95%. Średni ważony okres najmu przekracza 7 lat. 99% czynszów było regulowanych terminowo, a profil płatności nie uległ pogorszeniu. Zarządzanie relacjami z klientami umożliwia nam budowanie długofalowej współpracy z najemcami, która w niektórych wypadkach wynosi ponad 20 lat, przy wskaźniku utrzymania najemców sięgającym niemal 100%.

Międzynarodowa baza najemców MLP Group jest szeroka i zróżnicowana – liczy około 200 podmiotów, wśród których są największe i najbardziej renomowane firmy o wysokich ratingach kredytowych. Najemcy MLP Group reprezentują szeroki wachlarz branż, w tym sektor produkcyjny, branżę zaawansowanych technologii, branżę motoryzacyjną, e-commerce, handlu detalicznego i hurtowego oraz usług logistycznych. Baza najemców jest mocno zdywersyfikowana, a żaden z podmiotów nie odpowiada za więcej niż 7% rocznych przychodów z czynszów. Dziesięciu największych najemców MLP Group odpowiada za 36% rocznych przychodów z najmu.

Kluczowe wskaźniki wyników w 2023 roku na tle rynku

Spółka	Kraj	Zmiana wyceny (%)	Wzrost przychodów z najmu rdr	Wzrost czynszów like-for-like	ICR	LTV	FFO Yield	P/NAV
 MLP GROUP		10% 2023: 1,031 mld EUR*	+34%	+7,7%	2,3x	38,6%	5,48%	0,74x
		18,9% 2023: 12 039 mln EUR	+20,1%	+7,4%	3,8x	46,0%	5,25%	1,1x
		-4,0% 2023: 17 762 mln GBP	12%	+6,5%	2,7x	34,0%	4,17%	1,0x
		0,2% I poł 2023: 6 367,2 mln EUR	+15,3%	+6,0%	6,5x	38,1%	3,92%	1,4x
		-0,6% 2023: 15 340 mln EUR	+5,1%	+5,7%	4,6x	48,9%	N/D	N/D
		4,9% I poł 2023: 6 759 mln EUR	+51,6%	N/D	10,5x	49,2%	1,06%	1,1x

* Wartość nieruchomości nie uwzględnia PWUG i nieruchomości mieszkaniowych

MLP Group odnotowała doskonałe wyniki zarówno na poziomie operacyjnym, jak i finansowym, zwłaszcza na tle konkurentów, udowadniając, że jest najszybciej rozwijającą się platformą logistyczną w Europie, łączącą ostrożne kryteria doboru klientów z dynamicznym wzrostem.

Jakość i lokalizacja naszego portfela nieruchomości jest czynnikiem decydującym przy wyborze powierzchni magazynowo-produkcyjnej, lecz w naszym DNA zakorzenione jest przekonanie, że wysoka jakość usług jest kluczem do utrzymania klientów, niskiego poziomu pustostanów i, co najważniejsze, wysokiego poziomu satysfakcji naszych najemców. **Według cyklicznie przeprowadzanego przez nas badania satysfakcji, 95% najemców (+1pp w porównaniu z 2022 rokiem) uznało MLP Group za najbardziej profesjonalnego partnera biznesowego.**

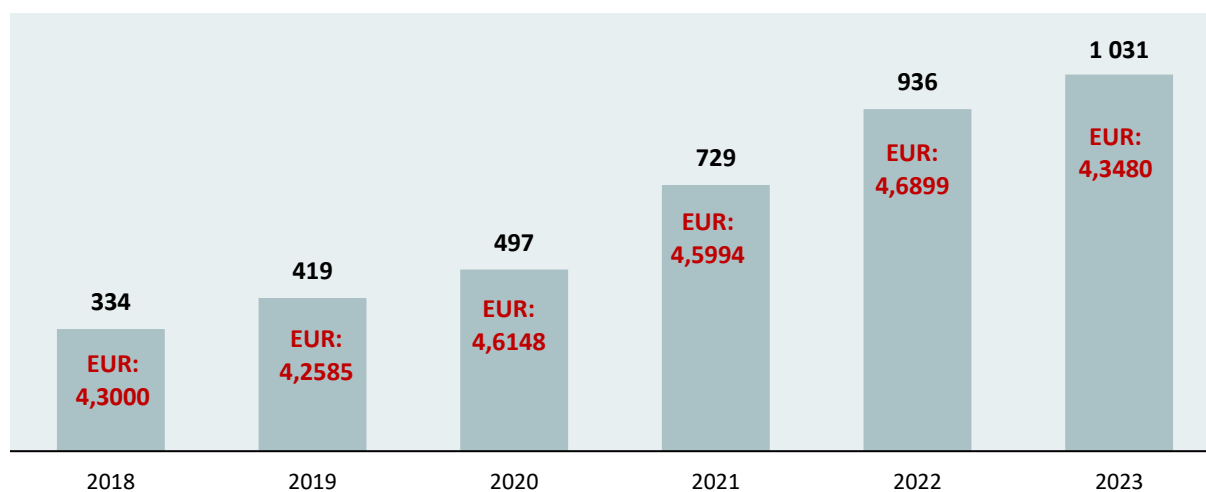
MLP GROUP – najważniejsze wydarzenia w 2023 roku

Wartość nieruchomości inwestycyjnych

Pomimo trudnego otoczenia gospodarczego rok 2023 był dla nas niezwykle udany. Kontynuowaliśmy strategię wdrożoną w 2021 roku, jednak tym razem z dużo silniejszej pozycji kapitałowej niż w latach ubiegłych.

Negatywny wpływ na wartość naszych nieruchomości inwestycyjnych miało umocnienie się złotego względem euro. W wyniku aprecjacji polskiej waluty w okresie sprawozdawczym (na 31 grudnia 2022 roku: 1 EUR = 4,6899 PLN, na 31 grudnia 2023 roku: 1 EUR = 4,3480 PLN; spadek o 0,3419 PLN, czyli o 7%), wartość naszych nieruchomości inwestycyjnych obniżyła się o 320 090 tys. PLN.

WARTOŚĆ GODZIWA PORTFELA NIERUCHOMOŚCI (w mln EUR)



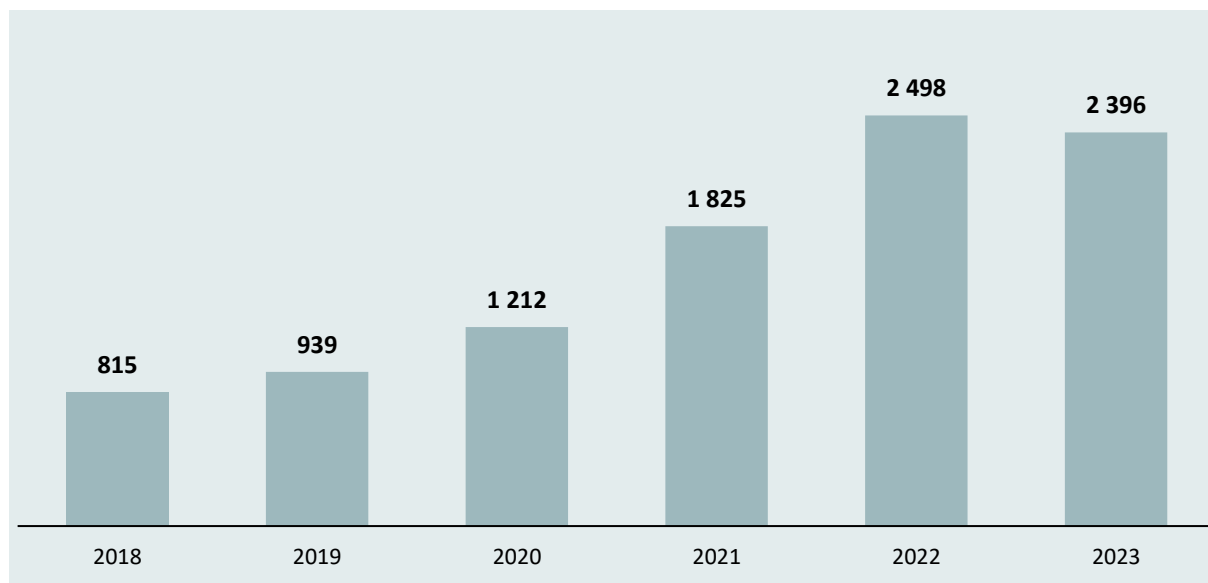
Wartość nieruchomości nie uwzględnia PWUG i nieruchomości mieszkaniowych

Portfel MLP Group jest wyceniany w euro i na potrzeby prezentacji w sprawozdaniu finansowym jest przeliczany na złote po kursie wymiany EUR/PLN obowiązującym na dzień bilansowy.

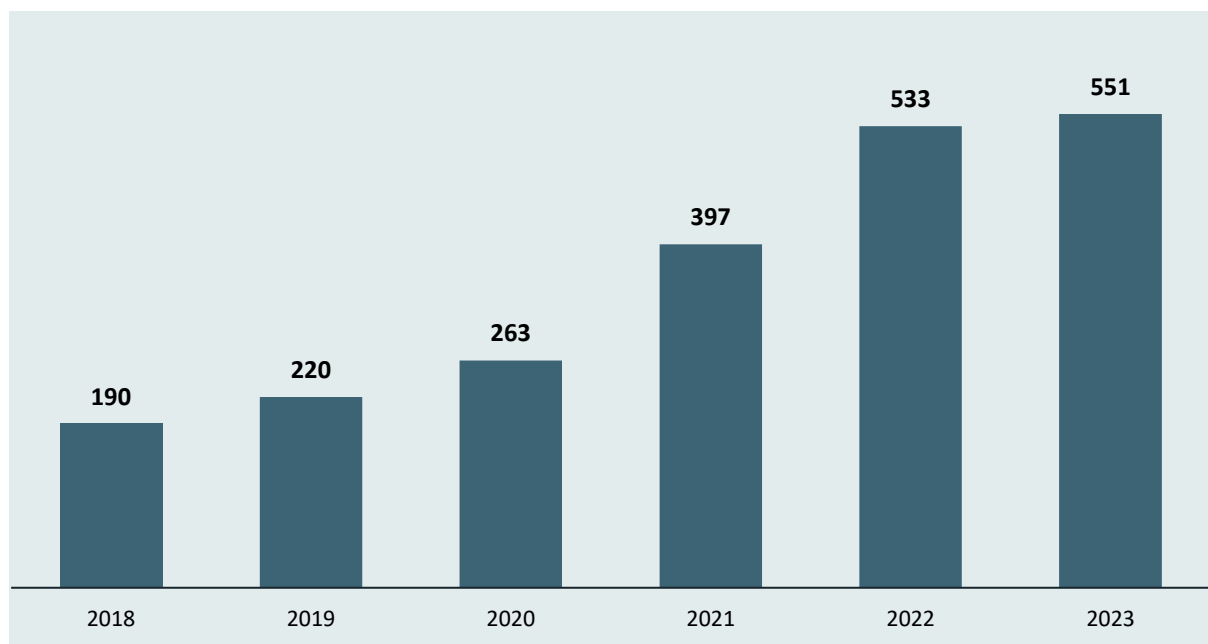
Mimo niewielkiego wzrostu stóp kapitalizacji (średnio 24 pb) udało nam się nieznacznie zwiększyć wartość aktywów brutto (o +11%) dzięki przekazaniu nowo wynajętych powierzchni najemcom i znacznemu wzrostowi stawek najmu.

Wartość aktywów netto (NAV) wyniosła 2 395,6 mln PLN (spadek o 4% w stosunku do 31 grudnia 2022 roku), 551,0 mln EUR (wzrost o 3% w stosunku do 31 grudnia 2022 roku).

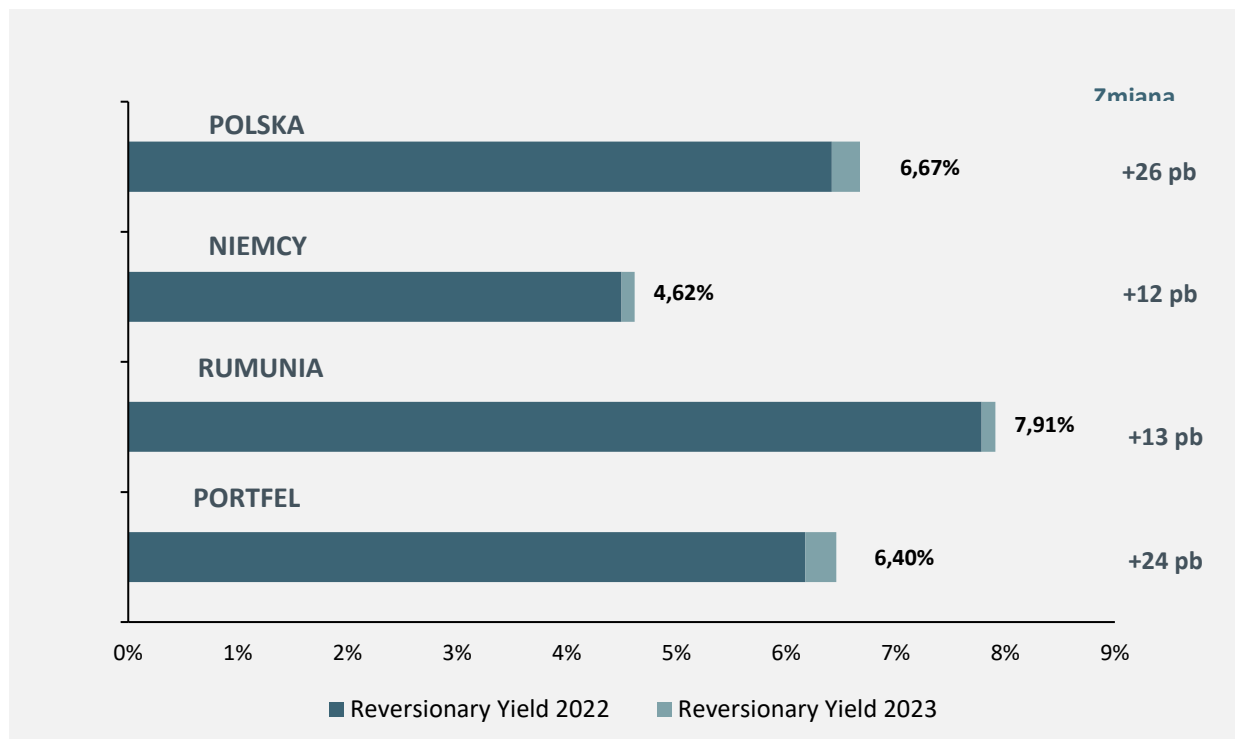
WARTOŚĆ AKTYWÓW NETTO (w mln PLN)



WARTOŚĆ AKTYWÓW NETTO (w mln EUR)



STOPY KAPITALIZACJI



Pomimo trudnych warunków panujących w ubiegłym roku, udało nam się zwiększyć wartość naszych aktywów. Wzrost stóp kapitalizacji istotnie ograniczony wyższymi rynkowymi stawkami najmu (ERV) oraz czynszów w ramach portfela MLP Group.

Wyniki z tytułu najmu

W 2023 roku zawarliśmy **umowy najmu** na około 276 tys. m² powierzchni (w tym wiążące listy intencyjne na 13 340 m²).

Ze względu na utrzymujący się wysoki popyt ze strony najemców przy malejącej podaży nowych powierzchni przemysłowych i logistycznych wskaźnik pustostanów pozostaje na niskim poziomie, co pozwala nam nadal korzystać ze wzrostu czynszów, chociaż najemcy potrzebują więcej czasu na podjęcie ostatecznych decyzji. Ogólnie rzecz biorąc otoczenie biznesowe jest jednak sprzyjające.

Na dzień 31 grudnia 2023 roku w trakcie realizacji są inwestycje, których całkowita powierzchnia we wszystkich krajach wynosi 182 332 m², z czego w Polsce 166 332 m² i w Rumunii 16 000 m² powierzchni budowanej spekulacyjnie. Już na etapie budowy zawarliśmy umowy najmu obejmujące 40% tej powierzchni, co także potwierdza korzystną sytuację na rynku najemców. Całość powierzchni w trakcie budowy spodziewamy się wynająć do końca roku. Warto zaznaczyć, że średnia stawka czynszu jest o 20% wyższa niż w 2022 roku, a średni ważony okres najmu wyniesie blisko 11 lat.

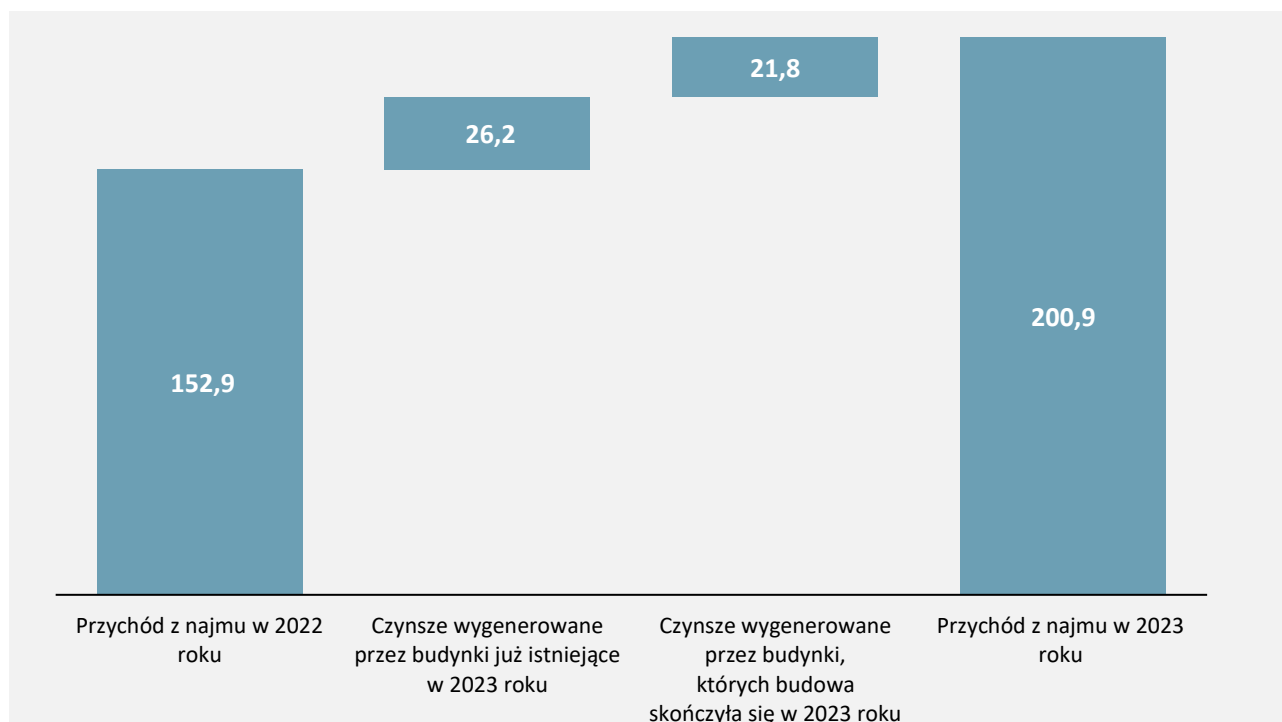
Łącznie powierzchnia naszego portfela nieruchomości ukształtowała się na poziomie 1 079 038 m², przy 95.0% poziomie wynajęcia wszystkich naszych aktywów. Powierzchnia w budowie wynosiła 182 tys. m².

Baza klientów pozostaje zróżnicowana, co świadczy o różnorodności zastosowań oferowanych przez nas powierzchni magazynowych. Dziesięciu największych najemców odpowiada za 36% rocznych przychodów z najmu. Największymi odbiorcami naszej powierzchni w 2023 roku byli klienci z sektorów

lekkiej produkcji i logistyki. Jesteśmy przekonani, że zjawisko *nearshoringu*, czyli przenoszenia produkcji bliżej kraju macierzystego, utrzyma się także w 2024 roku. W minionym roku 56% nowych umów najmu zostało zawartych z dotychczasowymi najemcami MLP Group.

W 2023 roku odnotowaliśmy znaczny wzrost czynszów w ujęciu *like-for-like*, o 7,7% w ciągu roku. Ze względu na ograniczoną podaż nadal obserwujemy silny popyt ze strony najemców i jedne z najniższych w historii poziomy pustostanów. Ponadto w 2023 roku MLP Group oddała do użytku ok. 106 tys. m² GLA, zwiększając czynsze generowane przez projekty ukończone w poprzednim roku o nowo zakontraktowane czynsze w kwocie 47,5 mln PLN. Dzięki naszym nowym projektom generującym wysoką stopę zwrotu, **przekraczającą 11% yield on cost**, jesteśmy w stanie osiągać wysokie wyniki z wyceny dodatkowo wykorzystując nasz bank ziemi, który został nabyty po atrakcyjnych cenach.

PRZYCHODY Z NAJMU (w mln PLN)

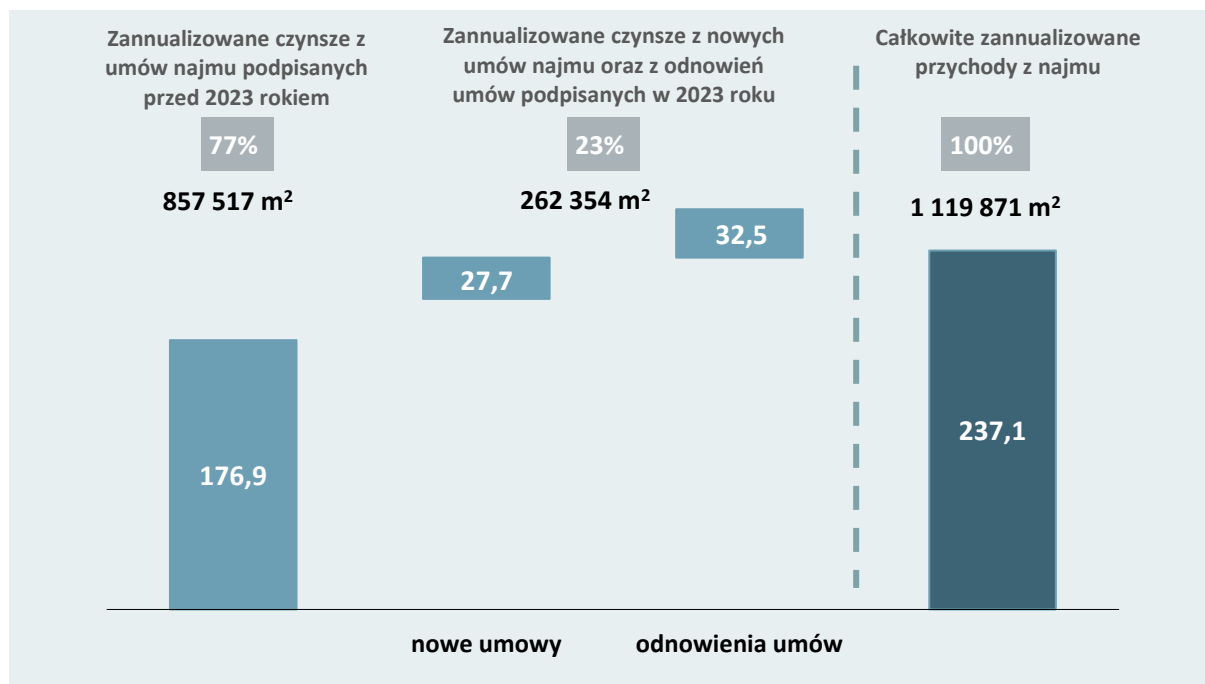


Obecny portfel nieruchomości niezmiennie osiąga bardzo dobre wyniki, również na poziomie wskaźników operacyjnych.

Silny portfel najemców – żaden z najemców MLPG nie ma problemów z wypłacalnością ani płynnością – bardzo restrykcyjna i ostrożna polityka doboru najemców zapewnia wystarczający poziom komfortu na wypadek spowolnienia gospodarczego. Ponadto, na podstawie przeprowadzonego testu warunków skrajnych, nie spodziewamy się, by którykolwiek z naszych najemców miał problemy z terminowym regulowaniem czynszu – co dodatkowo potwierdza, że bardzo ostrożna polityka doboru klientów przynosi oczekiwane rezultaty.

Na 31 grudnia 2023 roku nasz portfel generował przychody z najmu w wysokości 200,9 mln PLN. W ciągu roku zakontraktowaliśmy czynsze bazowe w wysokości 21,8 mln PLN. Osiągnęliśmy istotny wzrost czynszów z istniejących powierzchni na poziomie 26,2 mln PLN, wykorzystując potencjał zwiększenia wynikowej stopy kapitalizacji oraz efekty indeksacji.

PRZYSZŁE UROCZNIONE PRZYCHODY Z NAJMU NA PODSTAWIE WSZYSTKICH PODPISANYCH UMÓW W 2023 ROKU (w mln PLN)



- 176,9 mln PLN czynszów generowanych przez istniejące aktywa na podstawie umów podpisanych przed 2023 roku.
- Wzrost czynszów wynikający z przeglądu i przedłużenia umów najmu wyniósł 60,2 mln PLN.
- **Utrzymanie klientów na poziomie około 100%.**

Fotowoltaika / energetyka słoneczna

Realizowany przez MLP projekt budowy instalacji fotowoltaicznych w 2023 roku postępował zgodnie z planem. Przy średnim koszcie wynoszącym około 770 000 EUR za MWp, docelowy wskaźnik *yield on cost* dla MLP Group z tych inwestycji ma wynieść 15%. Oprócz własnych ambicji MLP Group w zakresie zrównoważonego rozwoju istotnym czynnikiem jest rosnąca liczba najemców zainteresowanych instalacjami fotowoltaicznymi, ponieważ zapewniają im one i) większe bezpieczeństwo energetyczne, ii) niższe koszty użytkowania, iii) zachowanie zgodności z coraz bardziej rygorystycznymi przepisami i/lub wymaganiami klientów oraz iv) możliwość realizacji własnych celów ESG.

Dotychczas MLPG zainstalowała już systemy fotowoltaiczne o mocy 4,67 MWp, a do końca tego roku planuje budowę kolejnych instalacji, które zwiększą dostępną moc do 7,12 MWp. W planach jest wyposażenie wszystkich budynków w systemy fotowoltaiczne a rozwiązanie to ma zostać przyjęte jako standard przy budowie nowych nieruchomości.

Sytuacja finansowa MLP Group

Zgodnie z naszym konserwatywnym podejściem do finansów, MLP Group wykorzystuje dobrą sytuację płynnościową do finansowania celów rozwojowych, przy zachowaniu stałego kosztu długu i konserwatywnego profilu spłat. Uwzględniając aktualną sytuację geopolityczną i dużą zmienność w gospodarce, jesteśmy bardzo dobrze przygotowani na obecne wyzwania.

- **100% umów najmu indeksowanych wskaźnikiem CPI dla EUR bez limitu (indeksowane raz w roku w lutym);**
- Wszystkie czynsze są denominowane w EUR lub bezpośrednio wyrażone w EUR, co znacznie zmniejsza naszą ekspozycję na ryzyko walutowe;
- Niemal 80% kredytów jest zabezpieczonych z wykorzystaniem IRS na kolejne 4 lata, co skutkuje ograniczoną ekspozycją na ryzyko zmienności stóp procentowych;
- Dywersyfikacja źródeł energii i wdrażanie rozwiązań wpływających pozytywnie na ochronę środowiska naturalnego;
- Największą wartością jest potencjał gruntów zabezpieczonych pod przyszłe inwestycje, który umożliwi nam w najbliższych latach szybki rozwój na rynkach europejskich, a tym samym osiągnięcie założonych celów strategicznych;
- 99% czynszów regulowanych terminowo w ramach całego portfela;
- Silna pozycja cash-flow.
 - **LTV na poziomie 38,6%, przy wskaźniku pokrycia odsetek wynoszącym 2,3 x ICR**
 - **Długi średni okres wymagalności długu** na poziomie 4,3 roku
 - **FFO na poziomie 93,3 mln PLN (+ 8% względem 2022 roku), 20,6 mln EUR (+11% względem 2022 roku).**

MLP Group znajduje się w bardzo dobrej kondycji finansowej i wyróżnia się bezpieczną strukturą kapitałową umożliwiającą realizację długoterminowych celów strategicznych. Niewielka dźwignia finansowa, długi średni okres wymagalności zadłużenia wynoszący 4,3 lata, brak konieczności refinansowania długu w krótkim okresie oraz limitowane lub stałe oprocentowanie praktycznie całego zadłużenia istotnie zwiększają naszą elastyczność finansową, umożliwiając dalsze inwestycje w rozwój i przejęcia, oferujące atrakcyjne skorygowane o ryzyko zwroty z kapitału.

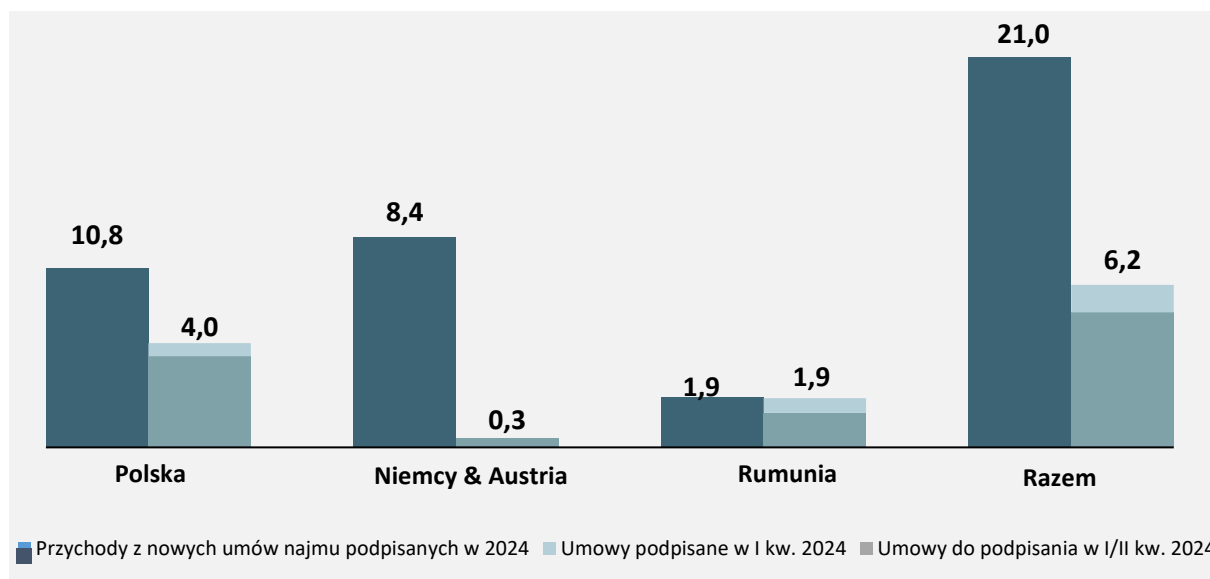
Plany MLP Group na 2024 rok

Pozwolę sobie zacząć od cytatu: *cała nasza wiedza dotyczy przeszłości, a wszystkie nasze decyzje dotyczą przyszłości – przyszłości, która z założenia pozostaje nieznana.*

Na wszystkich rynkach, na których działamy, wśród najemców utrzymuje się dynamika popytu na powierzchnie magazynowe, a kombinacja takich czynników, jak zjawisko *nearshoringu*, napływ inwestorów z Azji oraz przebudowa łańcuchów dostaw, będzie jeszcze bardziej napędzać zainteresowanie tego typu obiektami. Przewidujemy, że różnica pomiędzy dynamiką popytu na powierzchnie magazynowe a ograniczoną podażą będzie powodować dalszy wzrost czynszów.

W kontekście stabilnego popytu, określiliśmy docelowy poziom czynszów z nowych umów najmu w poszczególnych regionach geograficznych w 2024 roku. W 2024 roku rozpoczniemy realizację szeregu naszych flagowych projektów – w tym logistyki miejskiej (**MLP Business Park**) w Wiedniu, Schalke (Gelsenkirchen), Łodzi i Poznania oraz inwestycji typu big-box w Poznaniu, Idstein (Frankfurt n. Menem,), Berlinie-Spreehagen => te projekty znacząco przyczynią się nie tylko do wielkości generowanych przez nas przychodów z czynszów, lecz również NAV w 2024 roku. W poprzednich latach koncentrowaliśmy się na przygotowaniu tych projektów, a rok 2024 będzie czasem zbiorów, kiedy zaowocują one wymiernymi korzyściami.

DOCELOWY POZIOM ZANNUALIZOWANYCH PRZYCHODÓW Z CZYNSZÓW W RAMACH NOWYCH UMÓW PODPISANYCH W 2024 ROKU (w mln EUR)



W 2024 roku już podpisaliśmy lub jesteśmy w trakcie zawierania umów, które mają zostać podpisane do czerwca 2024 roku, na około 84 tys. m² powierzchni. Powinno to przełożyć się na zannualizowane przychody z nowych czynszów najmu w wysokości 6,2 mln EUR.

Główne wyzwania w 2024 roku będą się wiązać z rozpoczęciem inwestycji na nabytych działkach:

- **MLP Wrocław West (drugi etap)** – uzyskanie pozwolenia na budowę obiektów spodziewane jest w IV kw. 2024 roku; możliwe rozpoczęcie budowy w I kw. 2025 roku;
- **MLP Łódź** – pozostało do wybudowania ok. 36 000 m² powierzchni magazynowo-biurowej – uzyskanie pozwolenia na budowę łącznika spodziewane jest w IV kw. 2024 roku, a rozpoczęcie budowy w I kw. 2025 roku;
- **MLP Zgorzelec** – uzyskano pozwolenie na budowę; budowa ok. 33 500 m² powierzchni dla Auto Partner (objętej umową najmu) i 16 500 m² powierzchni budowanej spekulacyjnie rozpoczęła się w styczniu 2024 roku;
- **MLP Poznań West III** – 30 240 m² – uzyskanie pozwolenia na budowę spodziewane jest w II kw. 2024 roku, a rozpoczęcie budowy w III kw. 2024 roku;
- **MLP Pruszków II** (rozbudowa) – ok. 65 000 m² (z czego dotychczas zrealizowano 30 000 m², uzyskanie pozwolenia na budowę pozostałego obiektu spodziewane jest w II kw. 2024 roku, a rozpoczęcie budowy w III kw. 2024 roku);
- **MLP Pruszków IV** – ok. 62 000 m², uzyskanie pozwolenia na budowę pozostałego obiektu spodziewane jest w II kw. 2024 roku, a rozpoczęcie budowy w III kw. 2024 roku (25 000 m²);
- **MLP Idstein** – ok. 20 500 m² powierzchni magazynowo-biurowej – uzyskanie pozwolenia na budowę i rozpoczęcie budowy spodziewane jest w IV kw. 2024 roku.

Rozpoczęcie budowy kolejnych obiektów z zakresu logistyki miejskiej (MLP Business Park) w 2023 roku i plany na 2024 rok

- **MLP Business Park Poznań** – ok. 32 000 m² powierzchni magazynowo-biurowej – rozbiórka istniejących obiektów i rozpoczęcie budowy w II kw. 2024 roku;
- **MLP Business Park Łódź** – ok. 28 000 m² powierzchni magazynowo-biurowej – ukończenie budowy w III kw. 2024 roku;
- **MLP Business Park Vienna** – ok. 54 000 m² powierzchni magazynowo-biurowej – rozpoczęcie budowy i zawierania umów najmu w styczniu 2024 roku;
- **MLP Business Park Schalke** – ok. 55 000 m² powierzchni magazynowo-biurowej; rozpoczęcie rozbiórki istniejących obiektów – IV kw. 2023 roku, uzyskanie pozwolenia na budowę, a następnie rozpoczęcie budowy planowane w II kw. 2024 roku.

Projekty realizowane w Wiedniu i Schalke staną się naszą wizytówką i standardem odniesienia w sektorze powierzchni przemysłowo-logistycznych.

Nabycie nowych działek

Naszym strategicznym celem jest stałe poszerzanie portfela nieruchomości magazynowych. MLP Group na bieżąco uzupełnia swój bank ziemi. W okresie sprawozdawczym nabyliśmy m.in. następujące działki, wpisujące się w przyjęte przez nasz strategiczne cele rozwojowe:

- **MLP Berlin Spreenhagen** – wielkość działki: 8,4 ha | ok. 40 000 m² powierzchni magazynowo-biurowej | nabycie w III kw. 2023 roku. Projekt ma w założeniu wykorzystać wcześniejszy sukces obiektu MLP Business Park Berlin (Ludwigsfelde), który cieszy się ogromnym powodzeniem i jest w 100% wynajęty. Będzie obejmował średniej wielkości moduły stanowiące uzupełnienie oferty MLP Business Park Berlin (Ludwigsfelde). 100% powierzchni MLP Business Park Berlin pozostaje/pozostawało wynajęte. Projekt wzmocni naszą pozycję na rynku w Brandenburgii/Niemczech.
- **MLP Bieruń** – wielkość działki: 11,6 ha | ok. 60 000 m² powierzchni magazynowo-biurowej | nabycie w listopadzie 2024 roku. Inwestycja wzmocni naszą pozycję na Śląsku / na południu Polski. Dodatkowo wykorzystamy sukces projektów logistycznych udostępnionych wcześniej, w 2016 roku, tj. MLP Tychy i MLP Bieruń. Projekt będzie zlokalizowany przy drodze ekspresowej S1.
- W I poł. 2023 roku nabyliśmy także działki sąsiadujące z **MLP Poznań West** i **MLP Pruszków II**, umacniając naszą wiodącą pozycję na lokalnych rynkach.

Przewidujemy dalszy wzrost czynszów i rynkowych stawek najmu (ERV), któremu sprzyjają strukturalne czynniki generujące popyt ze strony najemców i ograniczona podaż (wskaźnik pustostanów na najniższym poziomie).

W 2024 roku zamierzamy ponieść nakłady inwestycyjne (CAPEX) rzędu ok. 190 mln EUR, z czego blisko 25% przeznaczymy na zakup działek. W tym okresie planujemy wynająć 200-300 tys. m² nowej powierzchni magazynowej.

Co najważniejsze, zamierzamy kontynuować rozwój działalności na rynku niemieckim, gdzie systematycznie powiększamy nasz portfel projektów. Planujemy wzmocnienie i rozszerzenie działalności w regionach, w których jesteśmy już obecni, tj. w Zagłębiu Ruhry, Hesji i Brandenburgii. Dalszy rozwój na rynku niemieckim jest kluczowym punktem naszej strategii.

W 2024 roku i kolejnych latach koncentrować się będziemy na **projektach z zakresu logistyki miejskiej (MLP Business Park)** jako produkcie o wysokim potencjale wzrostu, rentowności i odporności na dekonjunkturę gospodarczą. **Naszym celem jest zrównanie wartości projektów logistyki miejskiej z wartością obiektów typu *Big-Box* do 2028 roku.**

Na zakończenie

Korzystając z okazji, pragnę wyrazić głęboką wdzięczność i uznanie dla wszystkich pracowników naszej firmy. Liczę na to, że lektura mojego listu pozwoliła akcjonariuszom i innym czytelnikom docenić niezwykle charakter i kompetencje naszego zespołu, z których – mam nadzieję – są Państwo równie dumni jak ja.

Być może rok 2023 okazał się daleki od oczekiwań, lecz nasz model biznesowy dowiódł w tych trudnych warunkach swojej jakości i odporności, nieprzerwanie tworząc dla nas wartość. Jestem dumny z tego, jak wszyscy członkowie zespołu MLP Group zjednoczyli siły we wspólnej, ciężkiej pracy, aby ten sukces stał się faktem.

Radosław T. Krochta

Prezes Zarządu, Dyrektor Generalny, MLP Group

I. Oświadczenie Zarządu

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej MLP Group S.A. za okres od dnia 1 stycznia 2023 roku do dnia 31 grudnia 2023 roku oraz dane porównawcze za okres od dnia 1 stycznia 2022 roku do dnia 31 grudnia 2022 roku, sporządzone zostały zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości, które zostały zaprezentowane w nocie 3, oraz odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową oraz wynik finansowy Grupy. Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Emitenta zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz sytuacji Grupy Kapitałowej MLP Group S.A., w tym opis podstawowych zagrożeń i ryzyka.

Oświadczamy również, że podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych, dokonujący badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej MLP Group S.A. za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2023 roku - PricewaterhouseCoopers Polska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Audyt sp.k. został wybrany zgodnie z przepisami prawa. Podmiot ten oraz biegły rewident dokonujący badania spełnili warunki do wyrażenia bezstronnej i niezależnej opinii z badania, zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami zawodowymi.

Podpisano przez Zarząd oraz osobę, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych kwalifikowanymi podpisami elektronicznymi.

Pruszków, dnia 18 marca 2024 r.

II. Wybrane dane finansowe Grupy Kapitałowej MLP Group S.A.

Średnie kursy wymiany złotego w stosunku do euro w okresie objętym Skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym:

	31 grudnia	31 grudnia
	2023	2022
Średni kurs w okresie *	4,5284	4,6883
Średni kurs na ostatni dzień okresu	4,3480	4,6899

* Średnia arytmetyczna średnich kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie sprawozdawczym.

Podstawowe pozycje Skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej w przeliczeniu na euro:

	<i>na dzień 31 grudnia</i>		2023		2022	
		tys. PLN	tys. EUR	tys. PLN	tys. EUR	
Aktywa trwałe		4 667 657	1 073 518	4 575 262	975 557	
Aktywa obrotowe		421 971	97 049	414 876	88 462	
Aktywa razem		5 089 628	1 170 567	4 990 138	1 064 019	
Zobowiązania długoterminowe		2 351 692	540 867	2 219 946	473 347	
Zobowiązania krótkoterminowe		342 308	78 728	272 241	58 048	
Kapitał własny, w tym:		2 395 628	550 972	2 497 951	532 624	
Kapitał zakładowy		5 999	1 380	5 999	1 279	
Pasywa razem		5 089 628	1 170 567	4 990 138	1 064 019	
Liczba akcji (w szt.)		23 994 982	23 994 982	23 994 982	23 994 982	
Wartość księgową i rozwodnioną wartość księgową na jedną akcję przypadającą akcjonariuszom Jednostki Dominującej (w zł)		99,84	22,96	104,10	22,20	

Do przeliczenia danych Skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej przyjęto średni kurs ustalony przez Narodowy Bank Polski na ostatni dzień danego okresu sprawozdawczego.

Podstawowe pozycje Skonsolidowanego rachunku zysków lub strat oraz innych całkowitych dochodów w przeliczeniu na euro:

<i>za rok zakończony 31 grudnia</i>	2023		2022	
	tys. PLN	tys. EUR	tys. PLN <i>przekształcone</i>	tys. EUR <i>przekształcone</i>
Przychody z czynszów	200 874	44 359	152 886	32 610
Przychody z tytułu usług obsługi nieruchomości	159 886	35 307	126 187	26 915
Pozostałe przychody operacyjne	2 140	473	3 041	649
Zysk/strata z aktualizacji wyceny nieruchomości inwestycyjnych	(257 680)	(56 903)	455 565	97 171
Koszty własnych świadczonych usług obsługi nieruchomości	(136 254)	(30 089)	(102 107)	(21 779)
Koszty ogólne i administracyjne	(35 233)	(7 780)	(34 538)	(7 367)
Zysk/strata na działalności operacyjnej	(79 667)	(17 593)	590 216	125 891
Zysk/strata przed opodatkowaniem	(60 826)	(13 432)	529 092	112 854
Zysk/strata netto	(52 058)	(11 496)	422 390	90 094
Całkowite dochody ogółem	(102 287)	(22 588)	491 452	104 825
Zysk/strata netto przypadający na właścicieli Jednostki Dominującej	(52 058)	(11 496)	422 390	90 094
Zysk/strata netto i rozwodniony zysk netto na 1 akcję przypadający właścicielom Jednostki Dominującej (w zł)	(2,17)	(0,48)	19,69	4,20

Do przeliczenia danych Skonsolidowanego rachunku zysków lub strat oraz innych całkowitych dochodów przyjęto średni kurs euro obliczony jako średnia arytmetyczna średnich kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie sprawozdawczym, ustalonych przez Narodowy Bank Polski na ten dzień.

Podstawowe pozycje Skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych w przeliczeniu na euro:

<i>za rok zakończony 31 grudnia</i>	2023		2022	
	tys. PLN	tys. EUR	tys. PLN	tys. EUR
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	176 906	39 066	164 653	35 120
Środki pieniężne z działalności inwestycyjnej	(486 866)	(107 514)	(508 612)	(108 485)
Środki pieniężne z działalności finansowej	335 722	74 137	477 282	101 803
Przepływy pieniężne razem bez różnic kursowych	25 762	5 689	133 323	28 438
Przepływy pieniężne razem	29 047	6 414	137 966	29 428

Do przeliczenia danych Skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych przyjęto średni kurs euro obliczony jako średnia arytmetyczna średnich kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie sprawozdawczym, ustalonych przez Narodowy Bank Polski na ten dzień.

<i>na dzień 31 grudnia</i>	2023		2022	
	tys. PLN	tys. EUR	tys. PLN	tys. EUR
Środki pieniężne na początek okresu	315 200	72 493	177 234	38 534
Środki pieniężne na koniec okresu	344 247	79 174	315 200	67 208

Do przeliczenia powyższych danych Skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych przyjęto:

- Średni kurs ustalony przez Narodowy Bank Polski na ostatni dzień danego okresu sprawozdawczego - dla pozycji "Środki pieniężne na koniec okresu"
- Średni kurs ustalony przez Narodowy Bank Polski na ostatni dzień okresu sprawozdawczego poprzedzającego dany okres sprawozdawczy - dla pozycji "Środki pieniężne na początek okresu"

Grupa Kapitałowa
MLP Group S.A.
SKONSOLIDOWANE
SPRAWOZDANIE FINANSOWE

za rok zakończony 31 grudnia 2023 roku
sporządzone zgodnie z MSSF UE



III. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Zatwierdzenie Skonsolidowanego sprawozdania finansowego

W dniu 18 marca 2024 r. Zarząd Jednostki Dominującej MLP Group S.A. zatwierdził do publikacji Skonsolidowane sprawozdanie finansowe ("Skonsolidowane sprawozdanie finansowe") Grupy Kapitałowej MLP Group S.A. (Grupa) za okres od dnia 1 stycznia 2023 roku do dnia 31 grudnia 2023 roku.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od dnia 1 stycznia 2023 roku do dnia 31 grudnia 2023 roku zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzonymi przez Unię Europejską ('MSSF UE'). Informacje zostały zaprezentowane w niniejszym raporcie w następującej kolejności:

1. Skonsolidowany rachunek zysków lub strat oraz inne całkowite dochody za okres od dnia 1 stycznia 2023 roku do dnia 31 grudnia 2023 roku, wykazujący stratę netto w wysokości 52 058 tys. złotych.
2. Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień 31 grudnia 2023 roku, po stronie aktywów i pasywów, wykazujące sumę 5 089 628 tys. złotych.
3. Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych za okres od dnia 1 stycznia 2023 roku do dnia 31 grudnia 2023 roku, wykazujące zwiększenie środków pieniężnych netto o kwotę 29 047 tys. złotych.
4. Sprawozdanie ze zmian w skonsolidowanym kapitale własnym za okres od dnia 1 stycznia 2023 roku do dnia 31 grudnia 2023 roku, wykazujące zmniejszenie skonsolidowanych kapitałów własnych o kwotę 102 323 tys. złotych.
5. Dodatkowe informacje i objaśnienia do Skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone w tysiącach złotych polskich, z wyjątkiem pozycji, w których wyraźnie wskazano inaczej.

Podpisano przez Zarząd kwalifikowanymi podpisami elektronicznymi.

Skonsolidowany rachunek zysków lub strat oraz inne całkowite dochody

<i>za rok zakończony 31 grudnia</i>	Nota	2023	2022 <i>Przekształcone*</i>
Przychody z czynszów*	6	200 874	152 886
Przychody z tytułu usług obsługi nieruchomości	6	159 886	126 187
Koszty własnych świadczonych usług obsługi nieruchomości	9	(136 254)	(102 107)
Zysk (strata) brutto z działalności operacyjnej		224 506	176 966
Koszty ogólne i administracyjne	9	(35 233)	(34 538)
Zysk (strata) z aktualizacji wyceny nieruchomości inwestycyjnych		(257 680)	455 565
Pozostałe przychody operacyjne	7	2 140	3 041
Pozostałe koszty operacyjne	8	(13 400)	(10 818)
Zysk (strata) na działalności operacyjnej		(79 667)	590 216
Przychody finansowe	10	100 473	755
Koszty finansowe	10	(81 632)	(61 879)
Koszty finansowe netto		18 841	(61 124)
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		(60 826)	529 092
Podatek dochodowy	11	8 768	(106 702)
Zysk (strata) netto		(52 058)	422 390
Zysk netto przypadający na: Właścicieli Jednostki Dominującej		(52 058)	422 390
Inne całkowite dochody, które zostaną przeklasyfikowane do zysku lub straty:			
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek działających za granicą		(12 810)	2 970
Efektywna część zmian wartości godziwej przy zabezpieczeniu przepływów pieniężnych		(45 951)	81 595
Inne całkowite dochody, które zostaną przeklasyfikowane do zysku lub straty, przed opodatkowaniem		(58 761)	84 565
Inne całkowite dochody brutto		(58 761)	84 565
Podatek dochodowy od innych całkowitych dochodów, które zostaną przeklasyfikowane do zysku lub straty		8 532	(15 503)
Inne całkowite dochody netto		(50 229)	69 062
Całkowite dochody ogółem		(102 287)	491 452
Całkowite dochody przypadające na: Właścicieli Jednostki Dominującej		(102 287)	491 452

* zmiana prezentacji w porównaniu ze Skonsolidowanym Sprawozdaniem Grupy za rok 2022 została opisana w nocy 3.

Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą:

- Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą	(2,17)	19,69
Rozwodniony zysk na jedną akcję zwykłą:		
- Rozwodniony zysk na jedną akcję zwykłą	(2,17)	19,69

Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

	<i>na dzień 31 grudnia</i>	Nota	2023	2022
Aktywa trwałe				
Rzeczowe aktywa trwałe		12	24 683	9 906
Wartości niematerialne			94	59
Nieruchomości inwestycyjne		13	4 541 505	4 432 975
Pozostałe inwestycje finansowe długoterminowe		15	87 481	127 873
Pozostałe aktywa długoterminowe		16	7 853	882
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		14	6 041	3 567
Aktywa trwałe razem			4 667 657	4 575 262
Aktywa obrotowe				
Zapasy			504	-
Inwestycje krótkoterminowe		15	1722	-
Należności z tytułu podatku dochodowego		17	2 573	808
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe		17	64 315	91 810
Inne inwestycje krótkoterminowe		15	8 610	7 058
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		18	344 247	315 200
Aktywa obrotowe razem			421 971	414 876
AKTYWA RAZEM			5 089 628	4 990 138
Kapitał własny				
		20		
Kapitał zakładowy			5 999	5 999
Nadwyżka z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej			485 312	485 348
Kapitał rezerwowý z wyceny instrumentów zabezpieczających			24 639	62 058
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek podporządkowanych			(9 114)	3 696
Zyski zatrzymane, w tym:			1 888 792	1 940 850
<i>Kapitał rezerwowý</i>			83 542	83 680
<i>Kapitał zapasowy</i>			168 129	168 129
<i>Zysk (strata) z lat ubiegłych</i>			1 689 179	1 266 651
<i>Zysk netto</i>			(52 058)	422 390
Kapitał własny przypisywany właścicielom jednostki dominującej			2 395 628	2 497 951
Kapitał własny razem			2 395 628	2 497 951
Zobowiązania długoterminowe				
Zobowiązania z tytułu kredytów, pożyczek oraz innych instrumentów dłużnych		22.1	1 907 605	1 764 320
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		14	365 113	400 567
Pozostałe zobowiązania długoterminowe		22.1	78 974	55 059
Zobowiązania długoterminowe razem			2 351 692	2 219 946

Zobowiązania krótkoterminowe

Zobowiązania z tytułu kredytów, pożyczek oraz innych instrumentów dłużnych	22.2	206 080	92 165
Zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych	23	389	2 071
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	24	8 375	10 014
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	24	127 464	167 991
Zobowiązania krótkoterminowe inne niż przeznaczone do sprzedaży		342 308	272 241
Zobowiązania krótkoterminowe razem		342 308	272 241
Zobowiązania ogółem		2 694 000	2 492 187
PASYWA RAZEM		5 089 628	4 990 138

Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych

za rok kończący się 31 grudnia	Nota	2023	2022
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		(60 826)	529 092
<i>Korekty razem:</i>		261 764	(357 380)
Amortyzacja		678	425
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych		257 680	(455 565)
Odsetki, netto		73 517	37 606
Różnice kursowe		(109 752)	14 049
Zysk/strata na sprzedaży środków trwałych		44	-
Pozostałe		(6 971)	57
Zmiana stanu zapasów		(504)	19
Zmiana stanu należności	19.2	27 495	(13 375)
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych i pozostałych	19.3	19 577	59 404
Środki pieniężne z działalności operacyjnej		200 938	171 712
Podatek dochodowy zapłacony		(24 032)	(7 059)
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej		176 906	164 653
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
Odsetki otrzymane		-	3 914
Wpływy ze spłaty udzielonych pożyczek	19.1	-	2 818
Nabycie nieruchomości inwestycyjnych		(466 530)	(574 387)
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych		(15 512)	(6 917)
Nabycie rzeczowych wartości niematerialnych		(102)	-
Wpływy ze zbycia innych inwestycji w aktywa finansowe		-	70 834
Inne wpływy (wydatki) inwestycyjne		(4 722)	(4 874)
Środki pieniężne z działalności inwestycyjnej		(486 866)	(508 612)
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
Zaciągnięcie kredytów i pożyczek	19.1	590 713	440 112
Przepływy pieniężne z tytułu spłaconych rat kredytów i pożyczek oraz spłat kredytów w ramach refinansowania	19.1	(258 960)	(41 364)
Wpływy z emisji nowych akcji		(36)	181 978
Wykup obligacji		(54 708)	(94 118)
Emisja dłużnych papierów wartościowych		130 445	28 547
Odsetki zapłacone z tytułu kredytów (z uwzględnieniem zabezpieczeń na stałą stopę procentową), obligacji i leasingu*		(71 593)	(37 873)
Płatności z tytułu leasingu		(139)	-
Środki pieniężne z działalności finansowej		335 722	477 282
Przepływy pieniężne razem bez różnic kursowych		25 762	133 323
Wpływ zmian z tytułu różnic kursowych dotyczących środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		3 285	4 643
Przepływy pieniężne razem		29 047	137 966
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	18	315 200	177 234
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	18	344 247	315 200

* kwota 71 593 tys. PLN zapłaconych odsetek zawiera: 74 436 tys. PLN zapłaconych odsetek od kredytów, 25 242 tys. PLN otrzymanych odsetek od IRS, 22 298 tys. PLN zapłaconych odsetek od obligacji, 102 tys. PLN zapłaconych odsetek od leasingu

Sprawozdanie ze zmian w skonsolidowanym kapitale własnym

	Kapitał zakładowy	Nadwyżka z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej	Kapitał rezerwowy z wyceny instrumentów zabezpieczających*	Różnice kursowe z przeliczenia jednostek podporządkowanych	Zyski zatrzymane (razem)	w tym - kapitał rezerwowy	w tym - kapitał zapasowy	w tym - zysk z lat ubiegłych	w tym - zysk netto	Kapitał własny przypisywany właścicielom jednostki dominującej razem	Kapitał własny razem
Stan na dzień 1 stycznia 2023 roku	5 999	485 348	62 058	3 696	1 940 850	83 680	168 129	1 266 651	422 390	2 497 951	2 497 951
Całkowite dochody:											
Zysk (strata) netto	-	-	-	-	(52 058)	-	-	-	(52 058)	(52 058)	(52 058)
Inne całkowite dochody ogółem	-	-	(37 419)	(12 810)	-	-	-	-	-	(50 229)	(50 229)
Całkowite dochody za okres zakończony 31 grudnia 2023 roku	-	-	(37 419)	(12 810)	(52 058)	-	-	-	(52 058)	(102 287)	(102 287)
Zmniejszenie kapitałów własnych z tytułu emisji akcji	-	(36)	-	-	-	-	-	-	-	(36)	(36)
Podział zysku netto	-	-	-	-	-	(138)	-	422 528	(422 390)	-	-
Zmiany w kapitale własnym	-	(36)	(37 419)	(12 810)	(52 058)	(138)	-	422 528	(474 448)	(102 323)	(102 323)
Stan na dzień 31 grudnia 2023 roku	5 999	485 312	24 639	(9 114)	1 888 792	83 542	168 129	1 689 179	(52 058)	2 395 628	2 395 628

*Kapitał rezerwowy z wyceny instrumentów zabezpieczających w całości dotyczy efektywnej wyceny instrumentów zabezpieczających

	Kapitał zakładowy	Nadwyżka z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej	Kapitał rezerwowy z wyceny instrumentów zabezpieczających*	Różnice kursowe z przeliczenia jednostek podporządkowanych	Zyski zatrzymane (razem)	w tym - w tym - rezerwy kapitał kapitał zapasowy	- w tym - zysk z lat ubiegłych	w tym - zysk netto	Kapitał własny przypisywany właścicielom jednostki dominującej razem	Kapitał własny razem	
Stan na dzień 1 stycznia 2022 roku	5 344	304 025	(4 034)	726	1 518 460	83 680	154 575	799 735	480 470	1 824 521	1 824 521
Całkowite dochody:											
Zysk (strata) netto	-	-	-	-	422 390	-	-	-	422 390	422 390	422 390
Inne całkowite dochody ogółem	-	-	66 092	2 970	-	-	-	-	-	69 062	69 062
Całkowite dochody za okres zakończony 31 grudnia 2022 roku	-	-	66 092	2 970	422 390	-	-	-	422 390	491 452	491 452
Podział zysku netto	-	-	-	-	-	-	13 554	466 916	(480 470)	-	-
Zwiększenia kapitałów własnych z tytułu emisji akcji ¹⁾	655	181 323	-	-	-	-	-	-	-	181 978	181 978
Zmiany w kapitale własnym	655	181 323	66 092	2 970	422 390	-	13 554	466 916	(58 080)	673 430	673 430
Stan na dzień 31 grudnia 2022 roku	5 999	485 348	62 058	3 696	1 940 850	83 680	168 129	1 266 651	422 390	2 497 951	2 497 951

¹⁾ W dniu 8 grudnia 2022 roku w drodze emisji nowych akcji serii F, Emitent podwyższył swój kapitał zakładowy o 655 335,80 zł. Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy dokonał rejestracji podwyższenia kapitału w dniu 22 grudnia 2022 r.

*Kapitał rezerwowy z wyceny instrumentów zabezpieczających w całości dotyczy efektywnej wyceny instrumentów zabezpieczających

Dodatkowe informacje i objaśnienia do Skonsolidowanego sprawozdania finansowego

1. Informacje ogólne

1.1. Informacje o Jednostce Dominującej

Podmiotem Dominującym Grupy jest MLP Group S.A. ("Spółka", "Jednostka Dominująca", "Podmiot Dominujący", "Emitent"), będąca spółką akcyjną zarejestrowaną w Polsce, której akcje znajdują się w publicznym obrocie. Siedziba Spółki znajduje się w Pruszkowie. Biuro znajduje się przy ul. 3-go Maja 8.

Jednostka Dominująca powstała w wyniku przekształcenia przedsiębiorstwa państwowego Zakłady Naprawcze Taboru Kolejowego im. Bohaterów Warszawy w Pruszkowie w jednoosobową spółkę Skarbu Państwa. Akt notarialny przekształcenia został sporządzony w dniu 18 lutego 1995 r. Spółka działa pod firmą MLP Group S.A. na mocy uchwały Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 27 czerwca 2007 roku. Do dnia publikacji niniejszego Skonsolidowanego sprawozdania finansowego, nazwa Spółki nie została zmieniona.

Aktualnie Spółka jest zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Sądowym w Sądzie rejonowym dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIV Wydział Gospodarczy pod numerem KRS 0000053299.

Na dzień sporządzenia niniejszego Skonsolidowanego sprawozdania finansowego, skład organów zarządczych i nadzorujących Jednostki Dominującej jest następujący:

Skład Zarządu Jednostki Dominującej:

- Radosław T. Krochta - Prezes Zarządu
- Michael Shapiro - Wiceprezes Zarządu
- Monika Dobosz - Członek Zarządu
- Agnieszka Góźdź - Członek Zarządu

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

Skład Rady Nadzorczej Jednostki Dominującej:

- Shimshon Marfogel - Przewodniczący Rady Nadzorczej
- Eytan Levy - Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej
- Oded Setter - Członek Rady Nadzorczej
- Guy Shapira - Członek Rady Nadzorczej
- Piotr Chajderowski - Członek Rady Nadzorczej
- Maciej Matusiak - Członek Rady Nadzorczej

1.2. Dane Grupy Kapitałowej

Na koniec okresu sprawozdawczego w skład Grupy Kapitałowej MLP Group S.A. ("Grupa Kapitałowa", "Grupa") wchodzi MLP Group S.A. jako podmiot dominujący oraz 54 spółki zależne.

Podmiotem dominującym dla Grupy Kapitałowej jest CAJAMARCA HOLLAND B.V. z siedzibą w Holandii, Locatellikade 1, 1076 AZ Amsterdam.

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

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 wznoszeniem budynków, oraz budownictwo.

Wszystkie spółki zależne wskazane w tabeli poniżej objęte są konsolidacją metodą pełną. Rokiem obrotowym dla Spółki dominującej i spółek wchodzących w skład Grupy jest rok kalendarzowy. Czas trwania działalności wszystkich poszczególnych jednostek nie jest ograniczony.

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

Jednostka	Państwo rejestracji	Udział bezpośredni i pośredni Jednostki Dominującej w kapitale		Udział bezpośredni i pośredni Jednostki Dominującej w prawach głosu	
		31 grudnia 2023	31 grudnia 2022	31 grudnia 2023	31 grudnia 2022
MLP Pruszków I Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Pruszków II Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Pruszków III Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Pruszków IV Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Poznań Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Lublin Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Poznań II Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SKA	Polska	100%	100%	100%	100%
Feniks Obrót Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Property Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Bieruń Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Bieruń I Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Teresin Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Business Park Poznań Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP FIN Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
LOKAFOP 201 Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
LOKAFOP 201 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SKA	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Wrocław Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Gliwice Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Business Park Berlin I LP Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Czeladź Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Temp Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Dortmund LP Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Dortmund GP Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Logistic Park Germany I Sp. z o.o. & Co. KG	Niemcy	100%	100%	100%	100%
MLP Poznań West II Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Bucharest West Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Bucharest West SRL	Rumunia	100%	100%	100%	100%
MLP Teresin II Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Pruszków V Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Germany Management GmbH	Niemcy	100%	100%	100%	100%
MLP Wrocław West Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%

Jednostka	Państwo rejestracji	Udział bezpośredni i pośredni Jednostki Dominującej w kapitale		Udział bezpośredni i pośredni Jednostki Dominującej w prawach głosu	
		31 grudnia	31 grudnia	31 grudnia	31 grudnia
		2023	2022	2023	2022
MLP Business Park Berlin I GP sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Łódź II sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Zgorzelec sp. z o.o. ¹⁾	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Schwalmtal LP sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Schwalmtal GP sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Pruszków VI Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Business Park Berlin I Sp. z o.o. & Co. KG	Niemcy	100%	100%	100%	100%
MLP Schwalmtal Sp. z o.o. & Co. KG	Niemcy	100%	100%	100%	100%
MLP Business Park Wien GmbH	Austria	100%	100%	100%	100%
MLP Wrocław West I Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Gelsenkirchen GP Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Gelsenkirchen LP Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Gelsenkirchen Sp. z o.o. & Co. KG	Niemcy	100%	100%	100%	100%
MLP Gorzów Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Idstein LP Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Idstein GP Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Idstein Sp. z o.o. & Co. KG	Niemcy	100%	100%	100%	100%
MLP Business Park Trebur GP Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Business Park Trebur LP Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Business Park Trebur Sp. z o.o. & Co. KG	Niemcy	100%	100%	100%	100%
MLP Poznań West III Sp. z o.o. ²⁾	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Łódź III Sp. z o.o. ³⁾	Polska	100%	0%	100%	0%
Feniks PV Sp. z o.o. ⁴⁾	Polska	100%	0%	100%	0%
MLP Bieruń West Sp. z o.o. ⁵⁾	Polska	100%	0%	100%	0%

1.3. Zmiany w Grupie

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

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

³⁾ W dniu 23 maja 2023 roku na podstawie aktu założycielskiego została założona spółka MLP Łódź III Sp. z o.o. Udziały w nowoutworzonej spółce w całości objęła MLP Group S.A. (50 udziałów o łącznej wartości nominalnej 5.000 zł). Spółka została zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 5 czerwca 2023 roku.

⁴⁾ W dniu 20 czerwca 2023 roku na podstawie aktu założycielskiego została założona spółka Feniks PV Sp. z o.o. Udziały w nowoutworzonej spółce w całości objęła MLP Group S.A. (50 udziałów o łącznej wartości nominalnej 5.000 zł). Spółka została zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 22 sierpnia 2023 roku.

⁵⁾ W dniu 27 września 2023 roku na podstawie aktu założycielskiego została założona spółka MLP Bieruń West Sp. z o.o. Udziały w nowoutworzonej spółce w całości objęła MLP Group S.A. (50 udziałów o łącznej wartości nominalnej 5.000 zł). Spółka została zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 20 października 2023 roku.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2023 obejmuje sprawozdania finansowe Jednostki Dominującej oraz jednostek zależnych, nad którymi Jednostka Dominująca sprawuje kontrolę (zwanymi łącznie „Grupą”).

1.4. Struktura akcjonariatu Jednostki Dominującej

1.4.1 Struktura Akcjonariuszy posiadających bezpośrednio, bądź przez podmioty zależne, co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy.

Od dnia przekazania ostatniego raportu okresowego, zgodnie z wiedzą Zarządu, stan Akcjonariuszy posiadających bezpośrednio co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy uległ zmianie i na dzień 31 grudnia 2023 roku przedstawia się następująco:

Akcjonariusz	Ilość akcji i głosów na WZA	% udział w kapitale i głosach na WZA
CAJAMARCA Holland BV	10 242 726	42,69%
Pozostali akcjonariusze	4 248 915	17,72%
Israel Land Development Company Ltd.	3 016 329	12,57%
THESINGER LIMITED	1 771 320	7,38%
Allianz OFE	1 713 881	7,14%
Generali Powszechnie Towarzystwo Emerytalne S.A.	1 591 360	6,63%
GRACECUP TRADING LIMITED	641 558	2,67%
MIRO LTD. ¹⁾	617 658	2,57%
Shimshon Marfogel	149 155	0,62%
Oded Setter	2 080	0,01%
Razem	23 994 982	100,00%

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

Zgodnie z wiedzą Zarządu Spółki, stan Akcjonariuszy posiadających bezpośrednio co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy na dzień 31 grudnia 2022 roku przedstawia się następująco:

Akcjonariusz	Ilość akcji i głosów na WZA	% udział w kapitale i głosach na WZA
CAJAMARCA Holland BV	10 242 726	42,69%
Pozostali akcjonariusze	4 183 253	17,44%
Israel Land Development Company Ltd.	3 016 329	12,57%
THESINGER LIMITED	1 771 320	7,38%
Allianz OFE, Allianz DFE i Drugi Allianz OFE	1 714 881	7,15%
OFE NNLife	1 656 022	6,90%
GRACECUP TRADING LIMITED	641 558	2,67%
MIRO LTD.	617 658	2,57%
Shimshon Marfogel	149 155	0,62%
Oded Setter	2 080	0,01%
Razem	23 994 982	100,00%

1.4.2 Stan posiadania akcji Jednostki Dominującej lub uprawnień do nich przez osoby zarządzające i nadzorujące

Na dzień 31 grudnia 2023 roku, jak również na dzień 31 grudnia 2022 roku Wiceprezes Zarządu Michael Shapiro posiadał pośrednio, przez kontrolowaną przez siebie w 100% spółkę MIRO Ltd., 2,57% w kapitale zakładowym MLP Group S.A. oraz poprzez 25% udziału w kapitale zakładowym posiadanym przez MIRO Ltd. (obecnie MIRO HOLDINGS LIMITED w spółce Cajamarca Holland B.V. uczestniczył ekonomicznie w 10,67% kapitału zakładowego MLP Group S.A., co łącznie dawało ekonomicznie efektywny udział w wysokości 13,24% w kapitale zakładowym MLP Group S.A.

Na dzień 31 grudnia 2023 roku, jak również na dzień 31 grudnia 2022 roku Eytan Levy posiada pośrednio 10,67% udziału w kapitale zakładowym MLP Group S.A.: pan Levy posiada 100% udział w N Towards the Next Millenium Ltd. Spółka ta ma z kolei 33,33% (1/3) udziałów w kapitale zakładowym RRN Holdings Ltd., która uczestniczy w kapitale zakładowym Cajamarca Holland B.V. w 75%, co daje 10,67% w kapitale zakładowym MLP Group S.A.

Na dzień 31 grudnia 2023 roku, jak również na dzień 31 grudnia 2022 roku Przewodniczący Rady Nadzorczej Shimshon Marfogel posiadał bezpośrednio, poprzez objęte we wrześniu 2017 roku akcje Spółki 0,62% udziału w kapitale zakładowym Spółki.

Na dzień 31 grudnia 2023 roku, jak również na dzień 31 grudnia 2022 roku Członek Rady Nadzorczej Oded Setter posiadał bezpośrednio, poprzez objęte we wrześniu 2021, październiku 2021, styczniu 2022, marcu 2022 oraz czerwcu 2022 roku akcje Spółki, 0,0087% udziału w kapitale zakładowym Spółki.

Pozostali Członkowie Rady Nadzorczej oraz Zarządu nie posiadają bezpośrednio akcji Spółki.

2. Podstawa sporządzenia Skonsolidowanego sprawozdania finansowego

2.1. Oświadczenie zgodności

Grupa Kapitałowa MLP Group S.A. sporządziła Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zgodnie z zasadami rachunkowości wydanymi przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości zatwierdzonymi przez Unię Europejską, określonymi, jako Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej ("MSSF UE"). Grupa zastosowała wszystkie standardy i interpretacje obowiązujące w Unii Europejskiej poza Standardami oraz Interpretacjami, które oczekują na zatwierdzenie przez Unię Europejską oraz Standardami oraz Interpretacjami, które zostały zatwierdzone przez Unię Europejską, ale nie weszły jeszcze w życie.

2.2. Status zatwierdzania Standardów w Unii Europejskiej

2.2.1 Standardy i Interpretacje zatwierdzone przez Unię Europejską, które nie weszły jeszcze w życie na koniec okresu sprawozdawczego

Grupa zamierza przyjąć opublikowane, lecz jeszcze nie obowiązujące do dnia zatwierdzenia do publikacji niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, standardy oraz zmiany do standardów i interpretacji MSSF opublikowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości, zgodnie z datą ich wejścia w życie.

Standardy i interpretacje zatwierdzone przez Unię Europejską, które nie weszły jeszcze w życie dla okresów rocznych	Ewentualny wpływ na skonsolidowane sprawozdanie finansowe	Data wejścia w życie dla okresów rozpoczynających się w tym dniu lub później
MSSF 16 Leasing	brak istotnego wpływu	1 stycznia 2024
Zmiany do MSR 1 Prezentacja sprawozdań finansowych w zakresie prezentacji zobowiązań krótko - i długoterminowych	brak istotnego wpływu	1 stycznia 2024
Zmiany do MSR 7 Sprawozdanie z przepływów pieniężnych i MSSF 7 Instrumenty finansowe: ujawnianie informacji – ujawnianie informacji na temat umów finansowych z dostawcami ("supplier finance arrangement")	brak wpływu	zmiany nie zatwierdzone przez UE - planowany termin wejścia w życie 1 stycznia 2024
Zmiany do MSR 21 Skutki zmian kursów wymiany walut obcych	brak istotnego wpływu	zmiany nie zatwierdzone przez UE

		- planowany termin wejścia w życie 1 stycznia 2025
MSSF 14 Regulacyjne rozliczenia międzyokresowe	brak wpływu	decyzją Unii Europejskiej nie zostanie zatwierdzony
Zmiany do MSSF 10 i MSR 28 dot. sprzedaży lub wniesienia aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostkami stowarzyszonymi lub wspólnymi przedsięwzięciami	brak wpływu	decyzją Unii Europejskiej wprowadzenie zostało odroczone

2.2.2 Standardy i Interpretacje zatwierdzone przez Unię Europejską, które weszły w życie 1 stycznia 2023 r.

Następujące nowe standardy wchodzi w życie po raz pierwszy w Skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym grupy za 2023 rok:

Standardy i interpretacje zatwierdzone przez Unię Europejską	Ewentualny wpływ na Skonsolidowane sprawozdanie finansowe	Data wejścia w życie dla okresów rozpoczynających się w tym dniu oraz później
MSSF 17 Umowy Ubezpieczeniowe oraz zmiany do MSSF 17	brak wpływu	1 stycznia 2023
Zmiany do MSR 1 Prezentacja sprawozdań finansowych oraz wytyczne Rady MSSF w zakresie ujawnień dotyczących polityk rachunkowości w praktyce	brak istotnego wpływu	1 stycznia 2023
Zmiany do MSR 8 Zasady (polityka) rachunkowości, zmiany wartości szacunkowych i korygowanie błędów	brak istotnego wpływu	1 stycznia 2023
Zmiany do MSR 12 Podatek dochodowy	brak istotnego wpływu	1 stycznia 2023

2.3. Podstawa sporządzenia Skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuacji działalności Grupy Kapitałowej MLP Group S.A. w dającej się przewidzieć przyszłości oraz przekonaniu, że nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania działalności.

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone w oparciu o zasadę kosztu historycznego, za wyjątkiem:

- pochodnych instrumentów finansowych wycenianych według wartości godziwej,
- nieruchomości inwestycyjnych - według wartości godziwej.

Metody wyceny wartości godziwej zostały przedstawione w nocie 3.

2.4. Waluta funkcjonalna i waluta prezentacji sprawozdań finansowych oraz zasady przyjęte do przeliczenia danych finansowych

2.4.1 Waluta funkcjonalna i waluta prezentacji

Dane w Skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym zostały zaprezentowane w złotych polskich, po zaokrągleniu do pełnych tysięcy. Złoty polski jest walutą funkcjonalną Podmiotu Dominującego i walutą prezentacji Skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Walutą funkcjonalną konsolidowanych podmiotów zagranicznych jest euro (spółki segmentu niemieckiego i austriackiego) oraz lej rumuński (spółka segmentu rumuńskiego).

2.4.2 Zasady przyjęte do przeliczenia danych finansowych

Do wyceny pozycji ze Skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej wyrażonych w walutach obcych, przyjęto następujące kursy (w PLN):

Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej:

	31 grudnia 2023 Średni kurs na dzień bilansowy	31 grudnia 2023 Średni kurs w okresie*	31 grudnia 2022 Średni kurs na dzień bilansowy	31 grudnia 2022 Średni kurs w okresie*
EUR	4,3480	4,5284	4,6899	4,6883
USD	3,9350	4,1823	4,4018	4,4679
RON	0,8742	0,9145	0,9475	0,9501

*Średnia arytmetyczna średnich kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie sprawozdawczym.

2.5. Dokonane osądy i szacunki

Sporządzenie Skonsolidowanego sprawozdania finansowego zgodnie z MSSF UE wymaga od Zarządu osądów, szacunków i założeń, które mają wpływ na przyjęte zasady oraz prezentowane wartości aktywów, pasywów, przychodów oraz kosztów. Szacunki oraz związane z nimi założenia opierają się na doświadczeniu oraz innych czynnikach, które są uznawane za racjonalne w danych okolicznościach, a ich wyniki dają podstawę osądu, co do wartości księgowej aktywów i zobowiązań, która nie wynika bezpośrednio z innych źródeł. Faktyczna wartość może różnić się od wartości szacowanej.

Szacunki i związane z nimi założenia podlegają bieżącej weryfikacji. Zmiana szacunków księgowych jest ujęta w okresie, w którym dokonano zmiany szacunku lub w okresach bieżącym i przyszłych, jeżeli dokonana zmiana szacunku dotyczy zarówno okresu bieżącego, jak i okresów przyszłych. W istotnych kwestiach Zarząd dokonując szacunków opiera się na opiniach i wycenach sporządzonych przez niezależnych ekspertów.

Istotne obszary niepewności odnośnie dokonywanych szacunków oraz osądy dokonywane przy zastosowaniu zasad rachunkowości, które wywarły najbardziej istotny wpływ na wartości ujęte w Skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym, zostały przedstawione w nocie 12. „Nieruchomości Inwestycyjne”.

Pozostałe obszary, w ramach których dokonano szacunków w Skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym to: aktywo i zobowiązanie z tytułu leasingu (PWUG), rezerwa na zmienne koszty wynagrodzeń Zarządu, rezerwa na naprawy oraz rezerwa na część potencjalnych roszczeń z tytułu PWUG.

3. Opis ważniejszych stosowanych zasad rachunkowości

Zasady polityki rachunkowości przedstawione poniżej stosowane były w odniesieniu do wszystkich okresów zaprezentowanych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym przez wszystkie jednostki należące do Grupy.

W roku 2023 Zarząd przeanalizował prezentację przychodów i kosztów operacyjnych i w celu spełnienia wymogów MSSF oraz lepszego odzwierciedlenia charakteru działalności Grupy zdecydował, aby w skonsolidowanym rachunku zysków i strat zaprezentować osobno przychody z czynszów (rozpoznawane na podstawie MSSF 16) oraz przychody z tytułu usług obsługi nieruchomości (rozpoznawane na podstawie MSSF 15). Jednocześnie została zaktualizowana prezentacja kosztów sprzedaży i ogólnego zarządu w podziale na: koszt własny świadczonych usług obsługi nieruchomości i koszty ogólne i administracyjne. Dane porównawcze za 2022 zostały odpowiednio przekształcone. Zmiana nie ma wpływu na wynik netto.

Poniższa tabela prezentuje ujęcie przed dokonaną zmianą prezentacji.

<i>za rok zakończony 31 grudnia</i>	2022 Dane raportowane	Zmiana prezentacji	2022 Dane przekształcone
Przychody	279 073	(279 073)	-
Przychody z czynszów	-	152 886	152 886
Przychody z tytułu usług obsługi nieruchomości	-	126 187)	126 187
Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu	(136 645)	136 645	-
Koszty własnych świadczonych usług obsługi nieruchomości	-	(102 107)	(102 107)
Zysk (strata) brutto z działalności operacyjnej	-	176 966	176 966
Koszty ogólne i administracyjne	-	(34 538)	(34 538))

3.1. Zasady konsolidacji

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej MLP Group S.A. obejmuje dane MLP Group S.A, dane konsolidowanych jednostek zależnych sporządzone na ten sam koniec okresu sprawozdawczego.

Ze względu na fakt, iż nie wszystkie jednostki wchodzące w skład Grupy Kapitałowej stosują jednakowe zasady rachunkowości, zgodne z zasadami stosowanymi przez Jednostkę Dominującą, dla potrzeb sporządzenia Skonsolidowanego sprawozdania finansowego dokonano odpowiednich przekształceń sprawozdań finansowych tych jednostek, dostosowując dane do zasad rachunkowości stosowanych w Jednostce Dominującej.

Jednostka Dominująca sprawuje kontrolę nad jednostką, w której dokonano inwestycji, wtedy i tylko wtedy, gdy jednocześnie sprawuje władzę nad jednostką, w której dokonano inwestycji, z tytułu swojego zaangażowania w jednostce, w której dokonano inwestycji, podlega ekspozycji na zmienne wyniki finansowe lub posiada prawa do zmiennych wyników finansowych, oraz posiada możliwość wykorzystania sprawowanej władzy nad jednostką, w której dokonano inwestycji, do wywierania wpływu na wysokość swoich wyników finansowych.

Sprawozdania finansowe spółek zależnych uwzględniane są w Skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym począwszy od dnia uzyskania nad nimi kontroli aż do momentu jej wygaśnięcia.

Przy sporządzaniu Skonsolidowanego sprawozdania finansowego łączy się sprawozdania finansowe Jednostki Dominującej i jednostek zależnych, poprzez zsumowanie poszczególnych pozycji aktywów, zobowiązań, kapitału własnego, przychodów oraz kosztów. W celu zapewnienia prezentacji w Skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym informacji finansowych na temat Grupy Kapitałowej w taki sposób, jak gdyby stanowiła ona pojedynczą jednostkę gospodarczą dokonywane jest wyłączenie wartości księgowej inwestycji Jednostki Dominującej w każdej z jednostek zależnych, która odpowiada udziałowi Jednostki Dominującej. Salda rozrachunków wewnętrznych pomiędzy jednostkami Grupy, transakcje zawierane w obrębie Grupy oraz wszelkie wynikające stąd niezrealizowane zyski lub straty, a także przychody oraz koszty Grupy są eliminowane w trakcie sporządzania Skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

3.2. Waluty obce

Transakcje w walucie obcej

Transakcje wyrażone w walutach obcych są początkowo ujmowane według kursu waluty funkcjonalnej obowiązującego na dzień zawarcia transakcji. Aktywa i zobowiązania pieniężne wyrażone w walutach obcych są przeliczane po kursie waluty funkcjonalnej obowiązującym na dzień bilansowy. Pozycje niepieniężne wyceniane według kosztów historycznych w walucie obcej są przeliczane po kursie wymiany z dnia początkowej transakcji. Pozycje niepieniężne wyceniane według wartości godziwej w walucie obcej są przeliczane po kursie wymiany z dnia ustalenia takiej wartości godziwej. Na dzień bilansowy aktywa i zobowiązania pieniężne wyrażone w walutach innych niż polski złoty obcych są przeliczane na złote polskie walutę funkcjonalną przy zastosowaniu odpowiednio kursu obowiązującego na koniec okresu sprawozdawczego, w tym w przypadku przeliczenia na walutę funkcjonalną PLN przeliczenia dokonuje się według średniego kursu ustalonego dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski. Powstałe

z przeliczenia różnice kursowe ujmowane są odpowiednio w pozycji przychodów (kosztów) finansowych.

Dla celów sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego w walucie prezentacji PLN, dokonuje się przeliczeń poszczególnych pozycji sprawozdań finansowych jednostek zagranicznych, dla których walutą funkcjonalną jest waluta inna niż PLN, w następujący sposób:

- (i) aktywa i zobowiązania - po kursie zamknięcia ogłaszanych dla danej waluty przez NBP,
- (ii) przychody, koszty, zyski, straty - po kursie stanowiącym średnią arytmetyczną kursów średnich ogłaszanych dla danej waluty przez NBP na ostatni dzień każdego miesiąca danego okresu sprawozdawczego. W przypadku znacznych wahań kursu wymiany w danym okresie przychody i koszty przelicza się po kursach z dnia transakcji,

Różnice kursowe z przeliczenia sprawozdań jednostek zagranicznych ujmuje się w pozostałych całkowitych dochodach danego okresu i kumulatywnie w kapitale własnym.

3.3. Instrumenty finansowe

3.3.1 Pochodne instrumenty finansowe, w tym rachunkowość zabezpieczeń

Instrumenty pochodne, wyznaczone jako instrumenty zabezpieczające, od których oczekuje się, że ich wartość godziwa lub wynikające z nich przepływy pieniężne skompensują zmiany wartości godziwej lub przepływów pieniężnych pozycji zabezpieczanej ujmuje się zgodnie z zasadami rachunkowości zabezpieczeń wartości godziwej lub zabezpieczeń przepływów pieniężnych.

Grupa ocenia efektywność zabezpieczenia zarówno w momencie ustanowienia zabezpieczenia jak i w okresach późniejszych, co najmniej na każdy koniec okresu sprawozdawczego. Weryfikacja spełnienia warunków w zakresie efektywności powiązania jest dokonywana na bazie prospektywnej, w oparciu o analizę jakościową. Jeśli to konieczne Grupa wykorzystuje analizę ilościową (metoda regresji liniowej) w celu potwierdzenia istnienia ekonomicznego powiązania pomiędzy instrumentem zabezpieczającym i pozycją zabezpieczaną.

W przypadku stosowania rachunkowości zabezpieczeń przepływów pieniężnych, Grupa:

- część zysków lub strat związanych z instrumentem zabezpieczającym, które stanowią efektywne zabezpieczenie z tytułu zabezpieczanego ryzyka, ujmuje w innych całkowitych dochodach,
- nieefektywną część zysków lub strat związanych z instrumentem zabezpieczającym ujmuje w rachunku zysków lub strat. W przypadku zabezpieczenia przepływów pieniężnych działalności operacyjnej część nieefektywna jest ujmowana w pozostałych przychodach/kosztach operacyjnych, a w przypadku zabezpieczenia przepływów pieniężnych działalności finansowej w przychodach/kosztach finansowych,
- zyski lub straty ujęte bezpośrednio w innych całkowitych dochodach przeklasyfikowuje się z kapitału własnego do zysków i strat bieżącego okresu jako korektę z przeklasyfikowania w tym samym okresie lub okresach, w których zabezpieczane planowane przepływy pieniężne wywierają wpływ na zyski i straty bieżącego okresu.

3.3.2 Aktywa i zobowiązania finansowe wyceniane według wartości godziwej

Składnik aktywów finansowych jest wyceniany w wartości godziwej przez inne całkowite dochody, jeżeli spełnione są oba poniższe warunki:

- a) składnik aktywów finansowych jest utrzymywany zgodnie z modelem biznesowym, którego celem jest zarówno otrzymywanie przepływów pieniężnych wynikających z umowy, jak i sprzedaż składników aktywów finansowych; oraz
- b) warunki umowy dotyczącej składnika aktywów finansowych powodują powstawanie w określonych terminach przepływów pieniężnych, które są jedynie spłatą kwoty głównej i odsetek od kwoty głównej pozostałej do spłaty.

W momencie początkowego ujęcia, Grupa klasyfikuje instrumenty kapitałowe, tj. akcje i udziały w jednostkach pozostałych, do kategorii instrumentów finansowych wycenianych według wartości godziwej przez inne całkowite dochody.

Zyski i straty na składniku aktywów finansowych stanowiącym instrument kapitałowy, dla którego zastosowano opcję wyceny do wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody ujmuje się w pozostałych całkowitych dochodach, za wyjątkiem przychodów z tytułu otrzymanych dywidend.

3.3.3 Aktywa i zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu

Składnik aktywów finansowych jest klasyfikowany do wycenianych według zamortyzowanego kosztu, jeżeli spełnione są następujące dwa warunki:

- aktywa utrzymywane są w ramach modelu biznesowego, którego celem jest utrzymywanie aktywów w celu uzyskiwania przepływów pieniężnych wynikających z kontraktu; oraz
- jego warunki umowne powodują powstanie w określonych momentach przepływów pieniężnych stanowiących wyłącznie spłatę kapitału oraz odsetek od niespłaconej części kapitału.

Do kategorii aktywów finansowych wycenianych według zamortyzowanego kosztu Grupa zalicza środki pieniężne i ich ekwiwalenty, udzielone pożyczki, należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności.

Udzielone pożyczki prezentowane są w pozycjach bilansowych: część długoterminowa w pozostałych inwestycjach finansowych długoterminowych, a część krótkoterminowa w inwestycjach krótkoterminowych.

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej obejmują środki pieniężne w kasie oraz depozyty bankowe o początkowym terminie zapadalności do 3 miesięcy. Saldo środków pieniężnych i ich ekwiwalentów wykazane w skonsolidowanym sprawozdaniu z przepływów pieniężnych składa się z określonych powyżej środków pieniężnych i ich ekwiwalentów, pomniejszonych dodatkowo o niespłacone kredyty w rachunkach bieżących, stanowiących integralną część systemu zarządzania środkami pieniężnymi Grupy.

Grupa do wyceny aktywów finansowych wycenianych w zamortyzowanym koszcie stosuje metodę efektywnej stopy procentowej.

Należności z tytułu dostaw i usług po początkowym ujęciu wycenia się w wysokości zamortyzowanego kosztu przy zastosowaniu metody efektywnej stopy procentowej, z uwzględnieniem odpisów z tytułu utraty wartości, przy czym należności z tytułu dostaw i usług z datą zapadalności poniżej 12 miesięcy od dnia powstania (tj. niezawierające elementu finansowania), nie podlegają dyskontowaniu i są wyceniane w wartości nominalnej.

Grupa jako zobowiązania wyceniane w zamortyzowanym koszcie klasyfikuje zobowiązania z tytułu dostaw i usług, kredyty, pożyczki oraz obligacje.

Przychody z tytułu odsetek są ujmowane w okresie, którego dotyczą z zastosowaniem metody efektywnej stopy procentowej i wykazuje w pozycji przychody finansowe (w nocie jako przychody z tytułu odsetek) w wyniku finansowym.

3.3.4 Aktywa finansowe wyceniane według wartości godziwej

Do krótkoterminowych aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy zaliczane są aktywa nabyte w celu osiągnięcia korzyści ekonomicznych wynikających z krótkoterminowych zmian cen oraz aktywa, które nie spełniają kryteriów wyceny według zamortyzowanego kosztu lub w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody. Krótkoterminowe aktywa finansowe są ujmowane początkowo w cenie nabycia i wyceniane na dzień bilansowy w wartości godziwej. Wartość godziwą ustala się poprzez indywidualną analizę opartą na zdyskontowanych przepływach pieniężnych. Wynik wyceny ujmuje się w wyniku finansowym.

Zyski lub straty wynikające z wyceny składnika aktywów finansowych, kwalifikowanego jako wyceniany według wartości godziwej przez wynik finansowy, ujmuje się w wyniku finansowym w okresie, w którym powstały, w przychodach lub kosztach finansowych. Zyski lub straty wynikające z wyceny pozycji wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy obejmują również przychody z tytułu odsetek i dywidendy.

Grupa klasyfikuje do aktywów wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy instrumenty pochodne niewyznaczone dla celów rachunkowości zabezpieczeń oraz pożyczki, które nie spełniają testu SPPI (tj. przepływy pieniężne z tych pożyczek nie stanowią wyłącznie płatności kapitału i odsetek), ponieważ częstotliwość zmian oprocentowania nie odpowiada formule naliczania odsetek.

Zobowiązania z tytułu instrumentów pochodnych niewyznaczonych dla celów rachunkowości zabezpieczeń Grupa klasyfikuje jako wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy. Takie zobowiązania wycenia się po początkowym ujęciu w wartości godziwej.

Zysk lub stratę z wyceny inwestycji dłużnych do wartości godziwej ujmuje się w wyniku finansowym w okresie, w którym wystąpiły. Te zyski /straty z wyceny do wartości godziwej zawierają wynikające z umowy otrzymane odsetki od instrumentów finansowych zaliczonych do tej kategorii.

3.4. Kapitał własny

Kapitał własny ujmuje się w księgach rachunkowych z podziałem na jego rodzaje i według zasad określonych przepisami prawa i postanowieniami statutu Spółki Dominującej.

3.4.1 Kapitał zakładowy

Kapitał zakładowy wykazany jest w wysokości określonej w statucie i wpisanej w rejestrze sądowym. Kapitał zakładowy Grupy Kapitałowej stanowi kapitał zakładowy MLP Group S.A.

3.4.2 Kapitał zapasowy

Kapitał zapasowy obejmuje kapitał utworzony z podziału zysków wypracowanych w latach poprzednich. Na kapitał zapasowy przenoszone są także kwoty zgodnie z obowiązującymi przepisami.

3.4.3 Nadwyżka z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej

Premia z tytułu emisji akcji po cenie przewyższającej ich wartość nominalną jest wykazywana, jako oddzielna pozycja kapitałów własnych. Koszty bezpośrednio związane z emisją akcji zwykłych i opcji na akcje pomniejszają wartość kapitału.

3.4.4 Kapitał rezerwowy z wyceny instrumentów zabezpieczających

W kapitale rezerwowym z wyceny instrumentów zabezpieczających ujmowana jest efektywna część zysku lub straty na instrumencie finansowym spełniającego warunki rachunkowości zabezpieczeń.

3.4.5 Kapitał rezerwowy

Kapitał rezerwowy obejmuje zyski poprzednich okresów.

3.4.6 Zysk (strata) z lat ubiegłych

Pozycja obejmuje niepodzielony zysk (stratę) z lat poprzednich.

3.5. Rzeczowe aktywa trwałe

Rzeczowe aktywa trwałe obejmują składniki rzeczowych aktywów trwałych, inwestycje w obcych rzeczowych aktywach trwałych, rzeczowe aktywa trwałe w budowie oraz składniki obcych rzeczowych aktywów trwałych przyjęte do użytkowania przez Grupę, gdy warunki umowy przenoszą zasadniczo całe potencjalne korzyści oraz ryzyko i są wykorzystywane dla celów własnych, a oczekiwany czas ich użytkowania przekracza jeden rok.

3.5.1 Wycena rzeczowych aktywów trwałych

Składniki rzeczowych aktywów trwałych ujmuje się w księgach według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia pomniejszonych o odpisy amortyzacyjne oraz odpisy z tytułu utraty wartości. Pozycje rzeczowych aktywów trwałych, które zostały przeszacowane do wartości godziwej na dzień 1 stycznia 2006 roku, czyli dzień zastosowania po raz pierwszy przez Grupę MSSF UE, są wyceniane w oparciu o koszt założony, który stanowi wartość godziwą na dzień dokonania przeszacowania.

Cena nabycia obejmuje cenę zakupu składnika rzeczowych aktywów trwałych oraz koszty bezpośrednio związane z zakupem i przystosowaniem rzeczowych aktywów trwałych do stanu zdatnego do użytkowania, łącznie z kosztami transportu, jak też załadunku, wyładunku i składowania. Rabaty, opusty oraz inne podobne zmniejszenia i odzyski zmniejszają cenę nabycia składnika rzeczowych aktywów trwałych. Koszt wytworzenia rzeczowych aktywów trwałych oraz rzeczowych aktywów trwałych w budowie obejmuje ogół kosztów poniesionych przez Grupę w okresie jego budowy, montażu, przystosowania i ulepszenia oraz koszty odsetkowe od kredytów zaciągniętych na finansowanie wytworzenia rzeczowych aktywów trwałych, które można bezpośrednio przyporządkować wytworzeniu rzeczowych aktywów trwałych, do dnia przyjęcia takiego składnika majątkowego do użytkowania (lub do zakończenia okresu sprawozdawczego, jeśli składnik nie został jeszcze oddany do użytkowania). Koszt wytworzenia obejmuje również w przypadkach, gdy jest to wymagane wstępny szacunek kosztów demontażu i usunięcia składników rzeczowych aktywów trwałych oraz przywrócenia do stanu pierwotnego. Zakupione oprogramowanie,

które jest niezbędne do prawidłowego funkcjonowania związanego z nim urządzenia jest aktywowane, jako część tego urządzenia.

W przypadku, gdy określony składnik rzeczowych aktywów trwałych składa się z odrębnych i istotnych części składowych o różnym okresie użytkowania, części te są traktowane, jako odrębne rzeczowe aktywa trwałe.

3.5.2 Nakłady ponoszone w terminie późniejszym

Aktywowaniu podlegają poniesione w późniejszym okresie koszty wymienianych istotnych części składników rzeczowych aktywów trwałych, które można wiarygodnie oszacować i jest prawdopodobne, że Grupa osiągnie korzyści ekonomiczne związane z wymienianymi składnikami rzeczowych aktywów trwałych. Pozostałe nakłady są ujmowane na bieżąco w wyniku finansowym, jako koszty.

3.5.3 Amortyzacja

Składniki rzeczowych aktywów trwałych, względnie ich istotne i odrębne części składowe amortyzowane są metodą liniową przez okres użytkowania przy uwzględnieniu przewidywanej przy likwidacji ceny sprzedaży netto pozostałości rzeczowych aktywów trwałych (wartości rezydualnej). Grunty nie są amortyzowane. Podstawą naliczenia amortyzacji jest cena nabycia lub koszty wytworzenia pomniejszone o wartość końcową (rezydualną), na podstawie przyjętego przez Grupę i okresowo weryfikowanego okresu użytkowania składnika rzeczowych aktywów trwałych. Amortyzacja następuje od momentu, gdy rzeczowe aktywa trwałe dostępne są do użytkowania i dokonywana jest do wcześniejszej z dat: gdy składnik aktywów zostaje zaklasyfikowany jako przeznaczony do sprzedaży, zostaje usunięty ze skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej, wartość końcowa rzeczowych aktywów trwałych przewyższa ich wartość księgową lub gdy składnik aktywów został już całkowicie zamortyzowany.

Grupa zakłada poniższe okresy użytkowania dla poszczególnych kategorii rzeczowych aktywów trwałych:

Budynki	10 - 40 lat
Urządzenia techniczne i maszyny	3 - 16 lat
Środki transportu	5 - 7 lat
Meble i wyposażenie	1 - 5 lat

Poprawność stosowanych okresów użytkowania, metod amortyzacji oraz wartości rezydualnych rzeczowych aktywów trwałych (o ile nie jest nieznaczna) jest przez Grupę okresowo weryfikowana.

3.6. Wartości niematerialne

Jako wartości niematerialne ujmowane są możliwe do zidentyfikowania niepieniężne składniki aktywów nieposiadające postaci fizycznej o wiarygodnie ustalonej cenie nabycia lub koszcie wytworzenia, z których Grupa prawdopodobnie osiągnie przyszłe korzyści ekonomiczne przyporządkowane danym składnikom.

Wartości niematerialne nabyte przez Grupę wykazywane są w oparciu o ich cenę nabycia, pomniejszoną o odpisy amortyzacyjne oraz odpisy aktualizacyjne z tytułu utraty wartości.

Wartości niematerialne amortyzowane są metodą liniową biorąc pod uwagę okres ich użytkowania chyba, że nie jest on określony. Wartości niematerialne są amortyzowane od dnia, kiedy są dostępne do użytkowania. Amortyzacja dokonywana jest do wcześniejszej z dat: gdy składnik wartości niematerialnych zostaje zaklasyfikowany jako przeznaczony do sprzedaży, zostaje usunięty ze skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej, wartość końcowa składników aktywów przewyższa jego wartość księgową lub został już całkowicie zamortyzowany.

3.7. Nieruchomości inwestycyjne

Nieruchomości inwestycyjne stanowią nieruchomości, które traktowane są, jako źródło przychodów z czynszów lub utrzymywane są w posiadaniu ze względu na przyrost ich wartości, względnie z uwagi na obie te korzyści i nie są wykorzystywane w działalności operacyjnej ani też nie są przeznaczone na sprzedaż w ramach zwykłej działalności. Nieruchomości inwestycyjne są początkowo ujmowane według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia powiększonych o koszty transakcji, m.in. koszt opłat notarialnych, koszt pośrednictwa przy nabyciu nieruchomości. Po początkowym ujęciu wykazywane są według wartości godziwej, a zyski lub straty wynikające ze zmian wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych są ujmowane w wyniku finansowym w tym okresie, w którym powstały w pozycji zysk (strata) z aktualizacji wyceny nieruchomości inwestycyjnych.

Spółka stosuje model kosztu zawarty w MSSF 16 dla wszystkich nieruchomości inwestycyjnych, jeśli nie da się wiarygodnie oszacować ich wartości godziwej.

Nieruchomości inwestycyjne są usuwane ze skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej w przypadku zbycia lub w przypadku stałego wycofania z użytkowania, gdy nie są spodziewane żadne przyszłe korzyści ze sprzedaży. Wszelkie zyski lub straty, które w ten sposób powstaną, są ujmowane w wyniku finansowym w okresie, w którym nastąpiła likwidacja lub sprzedaż.

Dla celów podatkowych począwszy od roku 2022, w związku ze zmianą przepisów w Polsce, nieruchomości inwestycyjne nie są amortyzowane.

Ujęcie aktywów z tytułu prawa do użytkowania

Zgodnie z MSSF 16, Grupa ujmuje aktywa z tytułu prawa wieczystego użytkowania gruntów w zdyskontowanej wysokości zobowiązań. Aktywa te są prezentowane w bilansie w tej samej pozycji, w której byłyby prezentowane aktywa bazowe stanowiące własność Spółki. W przypadku prawa wieczystego użytkowania, które związane jest z nieruchomościami inwestycyjnymi ujmowane jest ono w ramach tej pozycji sprawozdawczej. Amortyzacja aktywów z tytułu prawa do użytkowania została ujęta w rachunku zysków i strat w tych samych pozycjach jak podobne tego typu koszty, tj. pozycji amortyzacja.

Ujęcie leasingu wymaga dokonania pewnych szacunków, osądów i wycień, które mają wpływ na wycenę zobowiązań z tytułu leasingu finansowego oraz aktywów z tytułu prawa do użytkowania. Obejmują one m. in.:

- ocenę płatności leasingowych jako stała, zmienna lub de facto stała,
- ocenę czy umowa zawiera leasing zgodnie z MSSF 16,
- ustalenie okresu obowiązywania umów (w tym dla umów z nieokreślonym terminem lub z możliwością przedłużenia),
- ustalenie stopy procentowej stosowanej do dyskontowania przyszłych przepływów pieniężnych,
- ustalenie stawki amortyzacyjnej.

3.8. Nieruchomości inwestycyjne w budowie

Nieruchomości inwestycyjne w budowie ujmowane są w pozycji nieruchomości inwestycyjnych.

Nieruchomości inwestycyjne w trakcie budowy Grupa wycenia stosując metodę wartości godziwej oraz metodę kosztową. Zastosowanie wyceny według kosztów jest możliwe – w dwóch następujących przypadkach:

- nie jest możliwe ustalenie wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych w trakcie budowy, jednak przewiduje się możliwość ujęcia ich wyceny w wartości godziwej po zakończeniu prac,
- w sytuacji braku możliwości wyceny takiej nieruchomości według wartości godziwej nawet po zakończeniu jej budowy.

Zyski i straty powstałe z wyceny do wartości godziwej ujmowane są bezpośrednio w wyniku finansowym.

3.9. Składniki rzeczowych aktywów trwałych użytkowane na podstawie umów leasingu – Grupa jako leasingobiorca

Umowy leasingowe, w ramach których Grupa ponosi praktycznie całość ryzyka oraz czerpie praktycznie wszystkie korzyści wynikające z posiadania składników rzeczowych aktywów trwałych klasyfikowane są jako umowy leasingu. Rzeczowe aktywa trwałe nabyte w drodze leasingu są wykazywane początkowo w wartości godziwej lub wartości bieżącej minimalnych opłat leasingowych, w zależności od tego, która z tych kwot jest niższa, a następnie pomniejszane o odpisy amortyzacyjne oraz odpisy z tytułu utraty wartości.

Opłaty leasingowe dzielone są między koszty finansowe a zmniejszenie niespłaconego salda zobowiązań przy zastosowaniu efektywnej stopy procentowej. Koszty finansowe są ujmowane bezpośrednio w wyniku finansowym. W przypadku braku uzasadnionego prawdopodobieństwa przejęcia własności na koniec okresu leasingowania, rzeczowe aktywa trwałe używane na podstawie umów leasingu są amortyzowane przez krótszy z dwóch okresów: okres leasingu albo okres użytkowania. W innym przypadku rzeczowe aktywa trwałe są amortyzowane przez okres użytkowania.

3.10. Odpisy z tytułu utraty wartości aktywów

3.10.1 Aktywa finansowe

MSSF 9 wprowadza nowe podejście do szacowania utraty wartości aktywów finansowych wycenianych według zamortyzowanego kosztu lub w wartości godziwej przez inne całkowite dochody (za wyjątkiem inwestycji w aktywa

kapitałowe oraz aktywa kontraktowe). Model utraty wartości bazuje na kalkulacji strat oczekiwanych w odróżnieniu od poprzednio stosowanego modelu wynikającego z MSR 39, który bazował na koncepcji strat poniesionych.

Na każdy dzień sprawozdawczy Grupa wycenia oczekiwane straty kredytowe z tytułu instrumentów finansowych w sposób uwzględniający:

- a) nieobciążoną i ważoną prawdopodobieństwem kwotę, którą ustala się, oceniając szereg możliwych wyników;
- b) wartość pieniądza w czasie; oraz
- c) racjonalne i możliwe do udokumentowania informacje, które są dostępne bez nadmiernych kosztów lub starań na dzień sprawozdawczy, dotyczące przeszłych zdarzeń, obecnych warunków i prognoz dotyczących przyszłych warunków gospodarczych.

Zgodnie z MSSF 9 Spółka jest zobowiązana do tworzenia odpisów aktualizujących w oparciu o oczekiwane straty kredytowe mogące się pojawić na przestrzeni całego życia danego instrumentu, natomiast jeżeli na dzień sprawozdawczy ryzyko kredytowe związane z instrumentem znacząco nie wzrosło, to Spółka wycenia odpis z tytułu straty na tym instrumencie w kwocie równej 12 miesięcznym oczekiwany stratom kredytowym.

Spółka stosuje trzystopniowy model utraty wartości dla aktywów finansowych, za wyjątkiem należności handlowych:

- Stopień 1 – salda, dla których ryzyko kredytowe nie wzrosło znacząco od początkowego ujęcia. Oczekiwane straty kredytowe określa się na podstawie prawdopodobieństwa niewypełnienia zobowiązania w ciągu 12 miesięcy (tj. całkowita oczekiwana strata kredytowa pomnożona jest przez prawdopodobieństwo, że strata wystąpi w ciągu następujących 12 miesięcy);
- Stopień 2 – obejmuje salda, dla których nastąpił znaczny wzrost ryzyka kredytowego od początkowego ujęcia, ale brak jest obiektywnych przesłanek utraty wartości; oczekiwane straty kredytowe określa się na podstawie prawdopodobieństwa niewypełnienia zobowiązania przez cały umowny okres życia danego aktywa;
- Stopień 3 – obejmuje salda z obiektywną przesłanką utraty wartości.

W zakresie w jakim zgodnie z powyższym modelem konieczna jest ocena czy nastąpił znaczący wzrost ryzyka kredytowego, Spółka uwzględnia następujące przesłanki przy dokonywaniu tej oceny:

- pożyczka jest przeterminowana o co najmniej 30 dni;
- nastąpiły zmiany legislacyjne, technologiczne lub makroekonomiczne, które mają znaczący negatywny wpływ na dłużnika;
- pojawiły się informacje o znaczącym niekorzystnym zdarzeniu dotyczącym pożyczki lub innej pożyczki tego samego dłużnika od innego pożyczkodawcy, np. wypowiedzenie umowy pożyczki, naruszenie jej warunków czy renegecja warunków ze względu na trudności finansowe itp.
- dłużnik stracił znaczącego klienta lub dostawcę albo doświadczył innych niekorzystnych zmian na swoim rynku.

Spółka przeprowadziła analizę wpływu oczekiwanych strat w zakresie należności krótkoterminowych używając uproszczoną metodę, dopuszczoną do stosowania przez MSSF 9 w stosunku do krótkoterminowych należności z tytułu dostaw i usług w zakresie wpływu oczekiwanych strat.

Zmiany odpisów z tytułu utraty wartości są ujmowane w rachunku zysków i strat oraz zaliczane odpowiednio do pozostałych kosztów operacyjnych lub do kosztów finansowych – w zależności od rodzaju należności, której dotyczy odpis aktualizujący.

3.10.2 Aktywa niefinansowe

Wartość księgowa aktywów niefinansowych, innych niż aktywa biologiczne, nieruchomości inwestycyjne, zapasy i aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego poddawana jest ocenie na koniec każdego okresu sprawozdawczego w celu stwierdzenia, czy występują przesłanki wskazujące na utratę ich wartości. W przypadku wystąpienia takich przesłanek Grupa dokonuje szacunku wartości odzyskiwalnej poszczególnych aktywów. Wartość odzyskiwalna wartości firmy, wartości niematerialnych o nieokreślonym okresie użytkowania oraz wartości niematerialnych, które nie są jeszcze zdadne do użytkowania jest szacowana na koniec każdego okresu sprawozdawczego.

Odpis z tytułu utraty wartości ujmowany jest w momencie, kiedy wartość księgowa składnika aktywów lub ośrodka generującego środki pieniężne przewyższa jego wartość odzyskiwalną. Ośrodek generujący środki pieniężne jest definiowany, jako najmniejsza identyfikowalna grupa aktywów, która wypracowuje środki pieniężne niezależnie od

innych aktywów i ich grup. Odpisy z tytułu utraty wartości są ujmowane w wyniku finansowym. Utrata wartości ośrodka generującego środki pieniężne jest w pierwszej kolejności ujmowana jako zmniejszenie wartości firmy przypisanej do tego ośrodka (grupy ośrodków), a następnie jako zmniejszenie wartości księgowej pozostałych aktywów tego ośrodka (grupy ośrodków) na zasadzie proporcjonalnej.

Wartość odzyskiwalna aktywów lub ośrodków generujących środki pieniężne definiowana jest, jako większa z dwóch wartości: wartości godziwej pomniejszonej o koszty doprowadzenia do sprzedaży oraz ich wartości użytkowej. Przy szacowaniu wartości użytkowej przyszłe przepływy pieniężne dyskontowane są przy użyciu stopy procentowej przed opodatkowaniem, która odzwierciedla aktualną rynkową ocenę wartości pieniądza w czasie oraz czynniki ryzyka charakterystyczne dla danego składnika aktywów. W przypadku aktywów, które nie generują niezależnych przepływów pieniężnych wartość użytkowa szacowana jest dla najmniejszego identyfikowalnego ośrodka generującego środki pieniężne, do którego dany składnik aktywów przynależy.

Odpis wartości firmy z tytułu utraty wartości nie jest odwracany. W odniesieniu do innych aktywów, odpisy z tytułu utraty wartości rozpoznane w poprzednich okresach, są poddawane na koniec każdego okresu sprawozdawczego ocenie, czy zaszły przesłanki wskazujące na zmniejszenie utraty wartości lub jej całkowite odwrócenie. Odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości jest odwracany, jeżeli zmieniły się szacunki zastosowane do określenia wartości odzyskiwalnej. Odpis z tytułu utraty wartości odwracany jest tylko do wysokości wartości księgowej składnika aktywów pomniejszonej o odpisy amortyzacyjne, jaka byłaby wykazana w sytuacji, gdyby odpis z tytułu utraty wartości nie został ujęty.

3.11. Świadczenia pracownicze

Program określonych składek

Wszystkie jednostki Grupy zatrudniające pracowników zobowiązane są, na mocy obowiązujących przepisów, do pobierania i odprowadzania składek na świadczenia emerytalne pracowników. Świadczenia te, zgodnie z MSR 19, stanowią program państwowy oraz mają charakter programu określonych składek. W związku z powyższym, zobowiązanie spółek Grupy za każdy okres jest szacowane na podstawie kwot składek do wniesienia za dany rok.

3.12. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe

Należności handlowe oraz inne należności stanowiące aktywa finansowe wyceniane są początkowo według wartości godziwej. Należności w przypadku których spełniony jest test SPPI oraz są utrzymywane w celu ściągnięcia płatności, podlegają wycenie według zamortyzowanego kosztu z uwzględnieniem odpisów z tytułu utraty wartości wyliczonej przy zastosowaniu modelu strat oczekiwanych. W przypadku krótkoterminowych należności wartość godziwa oraz wycena w zamortyzowanym koszcie nie odbiegają istotnie od kwoty nominalnej.

W przypadku krótkoterminowych należności handlowych, które nie mają znaczącego elementu finansowania, Grupa stosuje podejście uproszczone wymagane w MSF 9 i wycenia odpisy z tytułu utraty wartości w wysokości strat kredytowych oczekiwanych w całym okresie życia należności od momentu jej początkowego ujęcia. Grupa stosuje matrycę odpisów, w której odpisy oblicza się dla należności handlowych zaliczonych do różnych przedziałów wiekowych lub okresów przeterminowania. Na potrzeby ustalenia oczekiwanych strat kredytowych należności handlowe pogrupowano na podstawie podobieństwa charakterystyki ryzyka kredytowego (wyodrębnione została jedna grupa należności B2B).

W celu określenia ogólnego współczynnika niewypełnienia zobowiązania przeprowadza się analizę nieściągalności za ostatnie 5 lat. Współczynniki niewypełnienia zobowiązania oblicza się dla następujących przedziałów: nieprzeterminowane, przeterminowane do 1 miesiąca; od 1 miesiąca do 3 miesięcy, od 3 miesięcy do 6 miesięcy, od 6 miesięcy do 1 roku, powyżej. W celu określenia współczynnika niewypełnienia zobowiązania dla danego przedziału wiekowania, saldo należności spisanych porównuje się z saldem należności niespłaconych.

Odpis z tytułu utraty wartości oblicza się uwzględniając współczynniki niewypełnienia zobowiązania skorygowane o wpływ czynników przyszłych oraz wysokość salda należności niespłaconych na dzień bilansowy dla każdego przedziału analizy wiekowej.

Grupa stwierdziła, że ma homogeniczne grupy należności od klientów instytucjonalnych podzielone per kraj.

Dla należności innych niż handlowe, Grupa stosuje trzystopniowy model utraty wartości.

Odpisy aktualizujące wartość należności zalicza się odpowiednio do pozostałych kosztów operacyjnych lub do kosztów finansowych - zależnie od rodzaju należności, której dotyczy odpis aktualizujący. Wysokość odpisu aktualizującego wartość należności ustalana jest zgodnie z lokalnymi uwarunkowaniami prawnymi oraz z uwzględnieniem specyfiki postanowień umów.

3.13. Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych

Środki pieniężne na rachunkach bankowych spełniają test SPPI oraz test modelu biznesowego „utrzymywane w celu ściągnięcia”, w związku z tym wyceniane są według zamortyzowanego kosztu z uwzględnieniem odpisu z tytułu utraty wartości ustalonego zgodnie z modelem strat oczekiwanych.

Wykazana w sprawozdaniu z przepływu środków pieniężnych pozycja środki pieniężne składa się z gotówki w kasie oraz lokat bankowych o terminie zapadalności nie dłuższym niż 3 miesiące, które nie zostały potraktowane jako działalność lokacyjna.

3.14. Rezerwy

Rezerwa zostaje ujęta w przypadku, gdy na Grupie ciąży obowiązek wynikający z przeszłych zdarzeń i prawdopodobne jest, że wypełnienie tego obowiązku wiązać się będzie z wypływem korzyści ekonomicznych. W przypadku, kiedy efekt wartości pieniądza w czasie ma istotne znaczenie, rezerwy są szacowane poprzez dyskontowanie oczekiwanych przyszłych przepływów pieniężnych w oparciu o stopę przed opodatkowaniem, która odzwierciedla bieżące szacunki rynkowe zmian wartości pieniądza w czasie oraz ryzyko związane z danym składnikiem pasywów.

Na dzień bilansowy przeprowadza się weryfikację stanu rezerw, dokonując w razie konieczności odpowiednich korekt w celu odzwierciedlenia bieżącego, najbardziej wiarygodnego szacunku ich wartości. Zmiany stanu rezerw odnoszone są bezpośrednio na odpowiednią pozycję kosztów, na które rezerwa ta została utworzona.

3.15. Kredyty bankowe, pożyczki i obligacje

Początkowo są ujmowane według ceny nabycia odpowiadającej wartości godziwej instrumentu. W kolejnych okresach kredyty, pożyczki i obligacje są wyceniane według zamortyzowanego kosztu, przy zastosowaniu efektywnej stopy procentowej, przy ustalaniu której uwzględniane są koszty związane z uzyskaniem kredytu, pożyczką lub obligacji oraz dyskonta lub premie uzyskane przy rozliczaniu zobowiązań.

Przy ustalaniu zamortyzowanego kosztu uwzględnia się koszty związane z uzyskaniem kredytu, pożyczki lub obligacji oraz dyskonta lub premie uzyskane w związku ze zobowiązaniem. Przychody i koszty są ujmowane w rachunku zysków i strat z chwilą usunięcia zobowiązania z bilansu, a także w wyniku rozliczenia metodą efektywnej stopy procentowej.

W przypadku modyfikacji warunków umownych zobowiązania finansowego, która nie powoduje zaprzestania ujmowania istniejącego zobowiązania, zysk lub stratę ujmuje się niezwłocznie w wyniku finansowym. Zysk lub stratę oblicza się jako różnicę pomiędzy wartością bieżącą zmodyfikowanych i oryginalnych przepływów pieniężnych, zdyskontowanych z zastosowaniem oryginalnej efektywnej stopy procentowej zobowiązania.

3.16. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe

Zobowiązania stanowią obecny, wynikający ze zdarzeń przeszłych obowiązek Grupy, którego wypełnienie spowoduje wypływ z Grupy środków zawierających w sobie korzyści ekonomiczne.

Zobowiązania krótkoterminowe obejmują zobowiązania, których termin wymagalności, licząc od końca okresu sprawozdawczego przypada w okresie krótszym niż 12 miesięcy. Zobowiązania krótkoterminowe obejmują w szczególności: zobowiązania z tytułu dostaw i usług, wynagrodzeń, podatków, ceł, ubezpieczeń oraz innych świadczeń.

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług są ujmowane według wartości nominalnej. Ewentualne odsetki ujmuje się w momencie otrzymania not od dostawców.

Zobowiązania niefinansowe są wyceniane w kwocie wymaganej zapłaty.

3.17. Przychody

3.17.1 Przychody z tytułu czynszów

Przychody z tytułu czynszów nieruchomości inwestycyjnych są wyłączone z zakresu MSSF 15 i ujmowane są w wyniku finansowym metodą liniową przez okres trwania umowy zgodnie z MSSF 16 Leasing. Specjalne oferty promocyjne, stanowiące dodatkową zachętę do zawarcia umowy leasingowej są ujmowane łącznie z przychodami z tytułu najmu.

3.17.2 Przychody z tytułu obsługi nieruchomości

Grupa osiąga również przychody z tytułu obsługi nieruchomości, na które składają się głównie przychody z tytułu refakturowania kosztów operacyjnych oraz przychody z tytułu refakturowania kosztów za media na najemców. Opłaty za media refakturowane są na najemców według zużycia. Przychody te są rozpoznawane na podstawie MSSF 15.

3.18. Płatności z tytułu leasingu

Minimalne płatności leasingowe z tytułu leasingu są rozdzielane na część stanowiącą koszt finansowania oraz część zmniejszającą zobowiązanie. Część stanowiąca koszt finansowania jest przypisywana do poszczególnych okresów w czasie trwania umowy leasingu przy zastosowaniu metody efektywnej stopy procentowej. Płatności warunkowe są ujmowane poprzez korektę wartości minimalnych opłat leasingowych w czasie pozostałego okresu leasingu, gdy korekta zostaje potwierdzona.

3.19. Koszty i przychody finansowe

Przychody finansowe obejmują odsetki należne z tytułu zainwestowanych przez Grupę środków pieniężnych, należne dywidendy, zyski z tytułu zbycia dostępnych do sprzedaży instrumentów finansowych, zyski z tytułu zmiany wartości godziwej instrumentów finansowych wycenianych przez wynik finansowy, zyski z tytułu różnic kursowych oraz zyski dotyczące instrumentów zabezpieczających, które ujmowane są w wyniku finansowym. Przychody z tytułu odsetek wykazuje się w wyniku finansowym według zasady memoriałowej, przy zastosowaniu metody efektywnej stopy procentowej. Przychód z tytułu dywidend ujmuje się w wyniku finansowym w momencie, kiedy Grupa nabywa prawa do jej otrzymania.

Koszty finansowe obejmują odsetki płatne z tytułu zadłużenia, odwracanie dyskonta z tytułu rezerw, dywidendy z tytułu zaklasyfikowanych do zobowiązań akcji uprzywilejowanych, straty z tytułu różnic kursowych, straty z tytułu zmiany wartości godziwej instrumentów finansowych wycenianych przez wynik finansowy, odpisy z tytułu utraty wartości aktywów finansowych oraz zyski i straty dotyczące instrumentów zabezpieczających, które ujmowane są w wyniku finansowym. Wszystkie koszty z tytułu odsetek są ustalane w oparciu o efektywną stopę procentową.

Koszty finansowania zewnętrznego, które można bezpośrednio przyporządkować nabyciu lub budowie nieruchomości inwestycyjnej są częścią ceny nabycia lub kosztu wytworzenia tych nieruchomości inwestycyjnych.

3.20. Podatek dochodowy

Kalkulacja bieżącego podatku dochodowego oparta jest na wyniku podatkowym danego okresu ustalonym zgodnie z obowiązującymi przepisami podatkowymi.

Podatek dochodowy wykazany w wyniku finansowym obejmuje część bieżącą i część odroczoną. Podatek dochodowy ujmowany jest w wyniku finansowym, za wyjątkiem kwot związanych z pozycjami rozliczonymi bezpośrednio z innymi całkowitymi dochodami. Wówczas ujmuje się go w innych całkowitych dochodach.

Podatek bieżący stanowi zobowiązanie podatkowe z tytułu dochodu do opodatkowania za dany rok, ustalone przy zastosowaniu stawek podatkowych obowiązujących na koniec okresu sprawozdawczego oraz korekty podatku dotyczącego lat ubiegłych.

Podatek odroczony wyliczany jest przy zastosowaniu metody zobowiązania bilansowego, w oparciu o różnice przejściowe pomiędzy wartością aktywów i zobowiązań ustalaną dla celów księgowych, a ich wartością ustalaną dla celów podatkowych. Rezerwy nie tworzy się na następujące różnice przejściowe: wartość firmy, której amortyzacja nie jest uznawana za koszt uzyskania przychodu dla celów podatkowych, początkowe ujęcie aktywów lub pasywów, które nie wpływają ani na zysk księgowy ani na dochód do opodatkowania, różnice związane z inwestycjami w jednostkach zależnych w zakresie, w którym nie jest prawdopodobne, że zostaną one zrealizowane w dającej się przewidzieć przyszłości. Ujęta kwota podatku odroczonego opiera się na oczekiwaniach, co do sposobu realizacji wartości księgowej aktywów i pasywów, przy zastosowaniu stawek podatkowych obowiązujących lub uchwalonych na koniec okresu sprawozdawczego.

Aktywa z tytułu podatku odroczonego są ujmowane do wysokości, do której jest prawdopodobne, iż osiągnięty zostanie dochód do opodatkowania, który pozwoli na realizację różnic przejściowych. Aktywa z tytułu podatku odroczonego obniża się w zakresie, w jakim nie jest prawdopodobne osiągnięcie dochodu do opodatkowania wystarczającego do częściowego lub całkowitego zrealizowania różnic przejściowych. Takie obniżki koryguje się w górę, w zakresie, w jakim uzyskanie wystarczającego dochodu do opodatkowania staje się prawdopodobne.

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego oraz rezerwy na odroczonego podatek dochodowy wyceniane są z zastosowaniem stawek podatkowych, które według uchwalonych do dnia bilansowego przepisów będą obowiązywać w okresie, gdy składnik aktywów zostanie zrealizowany lub rezerwa rozwiązana.

Podatek dochodowy z tytułu wypłaty dywidendy jest ujmowany w momencie wystąpienia zobowiązania do wypłaty tej dywidendy.

3.21. Zysk na akcję

Grupa prezentuje podstawowy i rozwodniony zysk na akcję dla akcji zwykłych. Podstawowy zysk na akcję jest wyliczany przez podzielenie zysku lub straty przypadającej posiadaczom akcji zwykłych przez średnią ważoną liczbę akcji zwykłych w okresie. Rozwodniony zysk na akcję w odróżnieniu od wskaźnika opisanego powyżej uwzględnia w kalkulacji oprócz zysku przypadającego dla posiadaczy akcji zwykłych oraz średniej liczby akcji zwykłych również obligacje zamienne na akcje, a także opcje na akcje udzielone pracownikom.

3.22. Sprawozdawczość segmentów działalności

Segment działalności jest wyodrębnioną częścią Grupy, która zajmuje się dostarczaniem określonych produktów lub usług (segment branżowy) lub dostarczaniem produktów lub usług w określonym środowisku ekonomicznym (segment geograficzny), który podlega innym ryzykom i czerpie inne korzyści niż pozostałe segmenty. Podstawowym i wyłącznym przedmiotem działalności Grupy Kapitałowej MLP Group S.A. jest budowa i zarządzanie nieruchomościami o charakterze logistycznym. Przychody Grupy Kapitałowej stanowią przychody z wynajmu własnych nieruchomości oraz z aktualizacji ich wartości. Działalność Grupy Kapitałowej prowadzona jest na terenie Polski, Niemiec, Rumunii i Austrii.

Dane finansowe przygotowywane dla celów sprawozdawczości zarządczej oparte są na tych samych zasadach rachunkowości, jakie stosuje się przy sporządzaniu skonsolidowanych sprawozdań finansowych.

4. Zarządzanie ryzykiem finansowym

Wykorzystywane przez Grupę Instrumenty finansowe związane są z następującymi ryzykami:

- Ryzyko kredytowe (nota 25.3.4),
- Ryzyko płynności (nota 25.3.1),
- Ryzyko rynkowe (nota 25.3.2 i 25.3.3).

Noty przedstawiają informacje na temat ekspozycji Grupy na dany rodzaj ryzyka, cele, zasady i procedury przyjęte przez Grupę dla zarządzania danym ryzykiem oraz sposób zarządzania kapitałem przez Grupę.

Odpowiedzialność za ustanowienie odpowiednich procedur i nadzór nad ich wykonywaniem ponosi Zarząd.

Zasady zarządzania ryzykiem mają na celu identyfikację i analizę ryzyk, na które Grupa jest narażona, określenie odpowiednich limitów i systemu kontroli oraz monitorowanie tych ryzyk i ustalonych limitów. Przyjęte zasady zarządzania ryzykiem i systemy kontroli podlegają regularnej ocenie biorąc pod uwagę zmiany warunków rynkowych i zmiany w działalności Grupy. Poprzez odpowiednie szkolenia, przyjęte standardy i procedury zarządzania, Grupa dąży do zbudowania takiego środowiska kontroli, w którym wszyscy pracownicy rozumieją swoją rolę i obowiązki.

Ponadto realizacja koncepcji gospodarki niskoemisyjnej i osiągnięcie globalnych celów w zakresie ograniczania wpływu zmian klimatycznych wymaga uwzględnienia, oprócz ryzyka finansowego, również ryzyka zagrożeń dla zrównoważonego rozwoju. Kwestie te zostały opisane w punkcie 1.2. Sprawozdania Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej MLP S.A. za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2023 roku.

4.1. Ryzyko kredytowe

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

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

4.1.1 Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

Ekspozycja na ryzyko kredytowe wynika głównie z indywidualnych cech każdego klienta. Struktura klientów, w tym ryzyko związane z danym przemysłem, w którym działa klient, ma mniejszy wpływ na to ryzyko.

W stosunku do odbiorców Grupy Kapitałowej nie występują znaczące koncentracje ryzyka kredytowego. Grupa zarządza ryzykiem z tego tytułu poprzez zabezpieczenie płatności czynszowych w drodze gwarancji bankowych. W niektórych przypadkach najemcy wnoszą również kaucje.

Tylko w niewielu przypadkach Grupa poniosła straty w wyniku niezapłacenia przez klienta należności.

4.1.2 Pożyczki udzielone

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

4.2. 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.

4.3. 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.

4.3.1 Ryzyko walutowe

Ryzyko walutowe związane jest ze sprzedażą, zakupami, kredytami i pożyczkami, które denominowane są w walutach innych (głównie Euro) niż waluta funkcjonalna spółek wchodzących w skład Grupy.

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

4.3.2 Ryzyko stopy procentowej

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

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

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

Celem zabezpieczenia są przepływy pieniężne z tytułu odsetek podlegających ryzyku stopy procentowej.

Dla realizacji tego celu Spółki z Grupy w możliwych przypadkach zawierają umowy kredytu o stałej stopie procentowej.

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

4.5. Ryzyko związane z czynnikami charakterystycznymi dla sektora nieruchomości

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

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

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

4.7. Ryzyko związane z pozyskiwaniem gruntów

Skuteczność i skala działalności operacyjnej Grupy są uzależnione, m.in. od podaży odpowiednich nieruchomości gruntowych do zabudowy, poziomu cen tych nieruchomości, a także ich sytuacji prawnej. Realizacja przyjętej strategii oraz osiąganie oczekiwanych wyników są uzależnione od zdolności do wyszukiwania oraz nabywania odpowiednich nieruchomości po konkurencyjnych cenach, a także finansowania ich 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. 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.

4.8. Ryzyko związane z wynajmowaniem nieruchomości

Działalność spółki na rynku nieruchomości wiąże się z ponoszeniem ryzyka związanego z utratą kluczowych najemców oraz ryzyka związanego z pogorszeniem się sytuacji finansowej najemców. Pozyskanie najemców, a szczególnie najemców kluczowych, dla parków logistycznych Grupy jest istotne dla zapewnienia sukcesu komercyjnego. Kluczowi najemcy odgrywają ważną rolę w dalszym rozwoju parku logistycznego. Grupa może napotkać trudności w zakresie pozyskiwania najemców w okresach pogorszenia koniunktury lub w przypadku konkurencji z innymi parkami. Na wyniki Grupy może wpływać negatywnie również sytuacja finansowa najemców, która może ulec pogorszeniu na skutek zmiany ich sytuacji ekonomicznej niezależnie od jakości ich własnych operacji. Zmiana sytuacji ekonomicznej może wynikać z ogólnego pogorszenia na rynku prowadzonej działalności, spadku popytu, pogorszenia sytuacji finansowej kontrahentów, wzrostu stóp procentowych itp. Problemy najemców mogą negatywnie wpłynąć na sytuację finansową Grupy.

4.9. Zarządzanie kapitałem

Kapitał odpowiada kapitałom własnym prezentowanym w Skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej.

Zarząd dąży do utrzymywania solidnej struktury kapitału tak, aby zachować zaufanie inwestorów, kredytodawców oraz szeroko rozumianego rynku, a także utrzymać dalszy rozwój Grupy.

Zarząd analizuje wskaźnik kapitałowy, który definiowany jest jako kapitały własne razem podzielone przez aktywa ogółem. Zgodnie z warunkami emisji obligacji serii C, serii D, serii E oraz serii F wskaźnik kapitałowy nie może być niższy niż 35%.

Zarząd analizuje wskaźniki zwrotu z kapitału, który definiowany jest, jako zysk z działalności operacyjnej podzielony przez kapitał własny (rozumiany jako suma kapitału zakładowego i nadwyżki z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej), z wyłączeniem niepodlegających wykupieniu/umorzeniu akcji uprzywilejowanych i udziałów niekontrolujących. Zarząd także analizuje poziom dywidendy dla zwyczajnych akcjonariuszy.

W ciągu roku nie było zmian w podejściu Grupy do zarządzania kapitałem.

Ani Spółka Dominująca, ani żadna z jej spółek zależnych nie podlegają zewnętrznie ustalonym wymogom kapitałowym.

5. Sprawozdawczość segmentów działalności

Podstawowym i wyłącznym przedmiotem działalności Grupy Kapitałowej MLP Group S.A. jest budowa i zarządzanie nieruchomościami o charakterze logistycznym. Przychody Grupy Kapitałowej stanowią przychody z wynajmu własnych nieruchomości oraz z aktualizacji ich wartości. Żaden z klientów nie ma co najmniej 10% udziału w przychodach grupy kapitałowej.

Nieruchomości inwestycyjne obejmują nieruchomości generujące przychody z wynajmu (budynki wybudowane), nieruchomości w trakcie budowy, grunty przeznaczone pod zabudowę oraz prawo do wieczystego użytkowania gruntów.

Grupa skupia swoje działania na sektorze magazynowym.

Działalność Grupy Kapitałowej prowadzona jest na terenie Polski oraz zagranicą: od kwietnia 2017 roku na terenie Niemiec, od października 2017 na terenie Rumunii oraz od października 2020 na terenie Austrii. Kryterium lokalizacji aktywów pokrywa się z kryterium lokalizacji klientów. Segmenty operacyjne pokrywają się z segmentami geograficznymi.

Na dzień 31 grudnia 2023 roku oraz w okresie sprawozdawczym zakończonym tego dnia Grupa posiada cztery segmenty geograficzne – Polskę, Niemcy, Rumunię i Austrię.

Kluczowym decydem odpowiedzialnym za podejmowanie decyzji operacyjnych w Grupie (ang. CODM) jest Zarząd.

Miarą zyskowności segmentu jest zysk/strata na działalności operacyjnej ustalony z MSSF przed wyłączeniami konsolidacyjnymi.

Informacje dotyczące segmentów działalności operacyjnej Grupy:

za rok zakończony 31 grudnia	2023				Wyłączenia między segmentami	Razem
	Polska	Niemcy	Rumunia	Austria		
Przychody						
Sprzedaż na rzecz klientów zewnętrznych	317 559	36 949	6 388	256	(392)	360 760
Zysk/(Strata) z aktualizacji wyceny nieruchomości inwestycyjnych	(212 478)	(46 755)	2 045	(461)	(31)	(257 680)
Przychody segmentu ogółem	105 081	(9 806)	8 433	(205)	(423)	103 080
Wynik operacyjny segmentu	(37 049)	(34 214)	4 843	(1 987)	-	(68 407)
Wynik na pozostałej działalności operacyjnej	(6 511)	(4 749)	-	-	-	(11 260)
Zysk/(Strata) przed opodatkowaniem i kosztami finansowymi netto	(43 560)	(38 963)	4 843	(1 987)	-	(79 667)
Wynik na działalności finansowej	42 988	(15 802)	(2 222)	(4)	(6 119)	18 841
Zysk/(Strata) przed opodatkowaniem	(572)	(54 765)	2 621	(1 991)	(6 119)	(60 826)
Podatek dochodowy	2 036	6 843	(634)	523	-	8 768
Zysk/(Strata) netto	1 464	(47 922)	1 987	(1 468)	(6 119)	(52 058)

Powyższe dane zawierają uzgodnienie wyników finansowych segmentów do skonsolidowanej straty netto za okres 12 miesięcy 2023 roku, która wyniosła 52 058 tys. PLN.

za rok zakończony 31 grudnia	2022				Wyłączenia między segmentami	Razem
	Polska	Niemcy	Rumunia	Austria		
Przychody						
Sprzedaż na rzecz klientów zewnętrznych	253 588	19 321	5 891	273	-	279 073
Zysk/(Strata) z aktualizacji wyceny nieruchomości inwestycyjnych	394 135	67 308	8 326	(14 204)	-	455 565
Przychody segmentu ogółem	647 723	86 629	14 217	(13 931)	-	734 638
Wynik operacyjny segmentu	527 720	73 917	11 120	(14 764)	-	597 993
Wynik na pozostałej działalności operacyjnej	(6 718)	(1 031)	(5)	(23)	-	(7 777)
Zysk/(Strata) przed opodatkowaniem i kosztami finansowymi netto	521 002	72 886	11 115	(14 787)	-	590 216
Wynik na działalności finansowej	(38 016)	(11 550)	(861)	(1)	(10 696)	(61 124)
Zysk/(Strata) przed opodatkowaniem	482 986	61 336	10 254	(14 788)	(10 696)	529 092
Podatek dochodowy	(96 051)	(12 532)	(1 642)	3 523	-	(106 702)
Zysk/(Strata) netto	386 935	48 804	8 612	(11 265)	(10 696)	422 390

Powyższe dane zawierają uzgodnienie wyników finansowych segmentów do skonsolidowanego zysku netto za okres 12 miesięcy 2022 roku, który wyniósł 422 390 tys. PLN.

<i>na dzień 31 grudnia</i>	2023					Wyłączenia między segmentami	Razem
	Polska	Niemcy	Rumunia	Austria			
Aktywa i zobowiązania							
Aktywa segmentu	4 549 246	645 890	125 076	101 790	(332 374)		5 089 628
Aktywa ogółem	4 549 246	645 890	125 076	101 790	(332 374)		5 089 628
Zobowiązania segmentu	2 288 048	529 231	110 617	92 162	(326 058)		2 694 000
Kapitały własne	2 261 198	116 659	14 459	9 628	(6 316)		2 395 628
Zobowiązania i kapitały ogółem	4 549 246	645 890	125 076	101 790	(332 374)		5 089 628
Nakłady na nieruchomości	331 756	57 840	34 565	1	-		424 162

<i>na dzień 31 grudnia</i>	2022					Wyłączenia między segmentami	Razem
	Polska	Niemcy	Rumunia	Austria			
Aktywa i zobowiązania							
Aktywa segmentu	4 486 777	654 498	84 611	102 594	(338 342)		4 990 138
Aktywa ogółem	4 486 777	654 498	84 611	102 594	(338 342)		4 990 138
Zobowiązania segmentu	2 178 958	478 970	71 020	90 688	(327 449)		2 492 187
Kapitały własne	2 307 819	175 528	13 590	11 907	(10 893)		2 497 951
Zobowiązania i kapitały ogółem	4 486 777	654 498	84 610	102 595	(338 342)		4 990 138
Nakłady na nieruchomości	459 552	96 590	1 531	10 927	-		568 600

Wyłączenia między segmentami dotyczą wewnątrzgrupowych pożyczek udzielonych przez polskie spółki z Grupy podmiotom w Niemczech, Rumunii i Austrii oraz wzajemnie świadczonych usług.

6. Przychody

<i>za rok zakończony 31 grudnia</i>	2023	2022
Przychody z czynszów	200 874	152 886
Przychody z czynszów	200 874	152 886

<i>za rok zakończony 31 grudnia</i>	2023	2022
Przychody z tytułu refakturowania kosztów operacyjnych	67 687	51 890
Refakturowanie mediów	88 598	71 338
Czynsze mieszkaniowe	58	61
Usługi wykonane dla najemców	2 940	2 099
Pozostałe przychody	603	799
Przychody z tytułu obsługi nieruchomości	159 886	126 187

Przychody z działalności operacyjnej za 2023 roku wyniosły 360 760 tys. PLN i wzrosły w porównaniu do analogicznego okresu w 2022 o 29%. Wzrost przychodów z działalności operacyjnej wynikał głównie z:

- oddania ok. 104 tys. m² nowo wybudowanej powierzchni najemcom;
- indeksacji czynszów (8,4%);
- wzrostu stawek najmu.

Wskaźnik like-for-like za 2023 roku wyniósł 7,7%.

7. Pozostałe przychody operacyjne

<i>za rok zakończony 31 grudnia</i>	2023	2022
Rozwiązanie odpisów na należności	63	9
Spisanie przedawnionych zobowiązań	361	-
Otrzymane odszkodowania	801	1 789
Inne	670	713
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	19	15
Rozwiązanie rezerwy na przyszłe koszty	226	515
Pozostałe przychody operacyjne	2 140	3 041

8. Pozostałe koszty operacyjne

<i>za rok zakończony 31 grudnia</i>	2023	2022
Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	(44)	(151)
Rezerwa dotycząca opłaty z tytułu wieczystego użytkowania gruntów (rezerwa PWUG)	-	(6 905)
Koszty przekazanych darowizn	(29)	(19)
Fundusz dla wytwórców i przedsiębiorstw obrotu na podstawie przepisów ustawy z dnia 27 października 2022 r.	(6 640)	-
Koszty pokrywane z polis ubezpieczeniowych	(46)	(225)
Inne	(851)	(1 856)
Koszty związane z pozyskaniem terenów inwestycyjnych	(5 645)	(1 169)
Koszty poniesione na infrastrukturę gazową	-	-
Spisane należności przedawnione	(132)	(225)
Zapłacone odszkodowania i kary umowne	(13)	(268)
Pozostałe koszty operacyjne	(13 400)	(10 818)

9. Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu

<i>za rok zakończony 31 grudnia</i>	2023	2022
Amortyzacja	(678)	(425)
Zużycie materiałów i energii	(75 669)	(53 060)
Usługi obce	(42 407)	(41 211)
Podatki i opłaty	(37 664)	(30 765)
Wynagrodzenia	(9 767)	(7 744)
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	(2 064)	(1 586)
Pozostałe koszty rodzajowe	(3 206)	(1 854)
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	(32)	-
Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu	(171 487)	(136 645)

Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu wyniosły w 2023 roku 171 487 tys. PLN i wzrosły w stosunku do porównywalnego okresu 2022 roku o 25% i rosły wolniej niż przychody z działalności operacyjnej, które wzrosły o 29%. Na koszty te składają się głównie: (i) koszty zużycia materiałów i energii, (ii) usługi obce, (iii) podatki i opłaty. W ramach kosztów zużycia materiałów i energii Grupa rozpoznaje koszty mediów podlegające refakturowaniu na najemców. Główne składowe pozycje podatki i opłaty stanowią: podatek od nieruchomości oraz opłaty za wieczyste użytkowanie, które również podlegają rozliczeniu na najemców. Usługi obce zawierają dwie grupy kosztów: (i) usługi związane z utrzymaniem nieruchomości, które są przenoszone na najemców, (ii) usługi związane z kosztami ogólnego zarządu.

<i>za rok zakończony 31 grudnia</i>	2023	2022
Koszty związane z utrzymaniem nieruchomości generujących przychody z czynszów	(57 848)	(45 588)
Koszty związane z utrzymaniem nieruchomości niegenerujących przychodu z czynszów	(4 026)	(2 954)
Koszty zużycia mediów	(74 161)	(51 279)
Pozostałe koszty refakturowane	(219)	(2 286)
Koszty własnych świadczonych usług obsługi nieruchomości	(136 254)	(102 107)
Amortyzacja	(678)	(425)
Koszty ogólne i administracyjne	(34 555)	(34 113)
Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu	(171 487)	(136 645)

Zarząd przeanalizował prezentację przychodów i kosztów operacyjnych i w celu spełnienia wymogów MSSF oraz lepszego odzwierciedlenia charakteru działalności Grupy zdecydował, aby w skonsolidowanym rachunku zysków i strat zaprezentować osobno przychody z czynszów (rozpoznawane na podstawie MSSF 16) oraz przychody z tytułu usług obsługi nieruchomości (rozpoznawane na podstawie MSSF 15). Jednocześnie została zaktualizowana prezentacja kosztów sprzedaży i ogólnego zarządu w podziale na: koszt własny świadczonych usług obsługi nieruchomości i koszty ogólne i administracyjne. Dane porównawcze za 2022 zostały odpowiednio przekształcone.

Poniższa tabela prezentuje ujęcie przed dokonaną zmianą prezentacji.

<i>za rok zakończony 31 grudnia</i>	2022 Dane zaraportowane	Zmiana prezentacji	2022 Dane przekształcone
Przychody	279 073	(279 073)	-
Przychody z czynszów	-	152 886	152 886
Przychody z tytułu usług obsługi nieruchomości	-	126 187)	126 187
Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu	(136 645)	136 645	-
Koszty własnych świadczonych usług obsługi nieruchomości	-	(102 107)	(102 107)
Zysk (strata) brutto z działalności operacyjnej	-	176 966	176 966
Koszty ogólne i administracyjne	-	(34 538)	(34 538)

10. Przychody i koszty finansowe

	<i>za rok zakończony 31 grudnia</i>	2023	2022
Odsetki od pożyczek udzielonych		771	584
Otrzymane odsetki z tytułu instrumentów zabezpieczających przepływy pieniężne		-	45
Przychody z tytułu odsetek z lokat bankowych		8 231	30
Różnice kursowe netto		91 167	-
Inne odsetki		300	2
Odsetki od należności		4	9
Przychody z tytułu posiadanych jednostek uczestnictwa TFI		-	65
Pozostałe przychody finansowe		-	20
Przychody finansowe razem		100 473	755

	<i>za rok zakończony 31 grudnia</i>	2023	2022
Koszty z tytułu odsetek od zobowiązań z tytułu kredytów i pożyczek		(49 139)	(27 118)
Pozostałe odsetki		(445)	(838)
Zapłacone odsetki od Swap w okresie		-	(1 141)
Nieefektywna część przeszacowania instrumentów zabezpieczających przepływy pieniężne		(145)	-
Różnice kursowe netto		-	(17 569)
Koszty odsetek od obligacji		(25 699)	(11 145)
Pozostałe koszty finansowe		(1 231)	(1 838)
Koszty związane z obsługą kredytów		(4 973)	(2 230)
Koszty finansowe razem		(81 632)	(61 879)

Różnice kursowe są głównie skutkiem wyceny zobowiązań z tytułu kredytów i pożyczek denominowanych w EUR na koniec okresu sprawozdawczego. Pomiędzy 31 grudnia 2022 roku, a 31 grudnia 2023 roku polska waluta umocniła się o 34,19 groszy, co odpowiada 7,86%. Aprecjacja PLN w stosunku do EUR przyczyniła się do powstania dodatnich różnic kursowych w wysokości 91 167 tys. PLN, które wpłynęły na wykazany wynik na działalności finansowej.

11. Podatek dochodowy

Zgodnie z polskimi przepisami w roku 2023 oraz 2022 konsolidowane podmioty naliczały zobowiązanie z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych w wysokości 9% lub 19% dochodu do opodatkowania. Niższa stawka podatku zastosowana była w przypadku jednostek zależnych będących małymi podatnikami.

W jednostkach zagranicznych w roku 2023 oraz roku 2022 stosowano następujące stawki podatkowe w celu naliczenia bieżących zobowiązań z tytułu podatku dochodowego: w Niemczech 15,825%, w Rumunii 16%, a w Austrii 24%.

	<i>za rok zakończony 31 grudnia</i>	2023	2022
Podatek dochodowy bieżący		16 905	15 856
Powstanie / odwrócenie różnic przejściowych		(25 673)	90 846
Podatek dochodowy		(8 768)	106 702

Efektywna stopa podatkowa

<i>za rok zakończony 31 grudnia</i>	2023	2022
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	(60 826)	529 092
<i>Podatek w oparciu o obowiązującą stopę podatkową (19%)</i>	11 557	(100 527)
Nadwyżka podatku od nieruchomości komercyjnych nad podatkiem dochodowym	(625)	(470)
Różnica wynikająca ze zmiany stawki podatku dochodowego z 19% na 9%	8 267	-
Różnice na podatku dochodowym za rok 2022 ujęte w sprawozdaniach jednostkowych po opublikowaniu sprawozdania skonsolidowanego za rok 2022	422	-
Różnica wynikająca z innej stawki podatkowej spółki austriackiej	77	34
Różnica wynikająca z 9% stawki podatkowej spółek posiadających status małego podatnika	365	688
Przychody niestanowiące przychodów podatkowych	(311)	145
Różnica wynikająca z innej stawki podatkowej spółek niemieckich i rumuńskiej	(332)	(280)
Nieutworzone aktywo na stratę podatkową	(2 063)	(979)
Spisane, niewykorzystane aktywo z tytułu podatku odroczonego na stracie podatkowej	(182)	(62)
Koszty nie stanowiące kosztów podatkowych	(8 407)	(5 251)
Podatek dochodowy	8 768	(106 702)

Przepisy dotyczące podatku od towarów i usług, podatku dochodowego od osób prawnych, fizycznych, czy składek na ubezpieczenia społeczne podlegają zmianom, wskutek czego niejednokrotnie brak jest odniesienia do utrwalonych regulacji bądź precedensów prawnych. Obowiązujące przepisy zawierają również niejasności, które powodują różnice w opiniach, co do interpretacji prawnej przepisów podatkowych zarówno między organami państwowymi, jak i między organami państwowymi i przedsiębiorstwami. Rozliczenia podatkowe oraz inne (na przykład celne czy dewizowe) mogą być przedmiotem kontroli organów, które uprawnione są do nakładania istotnych kar, a ustalone w wyniku kontroli dodatkowe kwoty zobowiązań muszą zostać wpłacone wraz z odsetkami. Zjawiska te powodują, że ryzyko podatkowe w Polsce jest wyższe niż istniejące zwykle w krajach o bardziej rozwiniętym systemie podatkowym.

Grupa prowadzi także działalność w Rumunii, w Niemczech oraz w Austrii. W szczególności w pierwszym z tych państw, przepisy podatkowe również podlegały w ostatnich latach istotnym zmianom.

Zmienność prawa podatkowego wynika także z konieczności wdrażania przez państwa, w których Grupa prowadzi działalność, nowych rozwiązań przewidzianych w prawie UE, czy zaakceptowanych zobowiązań przyjętych przez państwa OECD.

Rozliczenia podatkowe mogą zostać poddane kontroli przez okres pięciu lat po zakończeniu następnego roku podatkowego. W efekcie kwoty wykazane w sprawozdaniu finansowym mogą ulec zmianie w późniejszym terminie po ostatecznym ustaleniu ich wysokości przez organa skarbowe.

12. Rzeczowe aktywa trwałe

	Budynki i budowle	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Zaliczki na środki trwałe w budowie	Razem
Wartość brutto na 31 grudnia 2022 roku	3 268	5 090	55	53	4 091	-	12 557
Zwiększenia	114	1 226	910	-	13 822	-	16 072
Nabycie	21	649	297	-	13 822	-	14 789
Przekwalifikowanie ze środków trwałych w budowie	95	577	36	-	-	-	708
Leasing finansowy	-	-	586	-	-	-	586
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zagranicznych	(2)	-	(9)	-	-	-	(11)
Zmniejszenia	-	(68)	(37)	-	(708)	-	(813)
Przyjęcie na środki trwałe	-	-	-	-	(708)	-	(708)
Likwidacja	-	(46)	-	-	-	-	(46)
Sprzedaż	-	(22)	(37)	-	-	-	(59)
Wartość brutto na 31 grudnia 2023 roku	3 382	6 248	928	53	17 205	-	27 816

	Budynki i budowle	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Zaliczki na środki trwałe w budowie	Razem
Umorzenie na 31 grudnia 2022 roku	1 810	754	46	41	-	-	2 651
Zwiększenia	106	344	107	4	-	-	561
Amortyzacja	106	344	91	4	-	-	545
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zagranicznych	-	-	16	-	-	-	16
Zmniejszenia	(2)	(33)	(44)	-	-	-	(79)
Likwidacja	-	-	(1)	-	-	-	(1)
Sprzedaż	-	(22)	(43)	-	-	-	(65)
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zagranicznych	(2)	(11)	-	-	-	-	(13)
Wartość brutto na 31 grudnia 2023 roku	1 914	1 065	109	45	-	-	3 133
Wartość netto na 31 grudnia 2022 roku	1 458	4 336	9	12	4 091	-	9 906
Wartość netto na 31 grudnia 2023 roku	1 468	5 183	819	8	17 205	-	24 683

13. Nieruchomości inwestycyjne

	<i>na dzień 31 grudnia</i>	2023	2022
Wartość brutto na początek okresu		4 432 975	3 394 504
Zakup gruntów		107 990	58 510
Nakłady na nieruchomości		299 431	510 090
Aktualizacja wartości prawa użytkowania wieczystego gruntów		16 741	-
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zagranicznych		(57 952)	14 306
Zmiana wartości godziwej		(257 680)	455 565
Wartość brutto na koniec okresu		4 541 505	4 432 975

Nieruchomości inwestycyjne stanowią: wybudowane budynki magazynowo-biurowe, budynki magazynowo-biurowe w trakcie budowy oraz grunty pod zabudowę. Przychody z wynajmu hal magazynowych stanowią podstawowe źródło przychodów Grupy. W zaprezentowanej kwocie wartości nieruchomości inwestycyjnych na 31 grudnia 2023 roku została uwzględniona wartość aktywa z tytułu prawa użytkowania wieczystego w kwocie 58 382 tys. PLN (42 280 tys. PLN na 31.12.2022 rok).

Zmiana w ciągu 2023 wartości aktywów rozpoznanych zgodnie z MSSF 16 ujętych w wartości nieruchomości inwestycyjnych

Stan na dzień 1 stycznia 2023 roku	Zwiększenia	Zmniejszenia (amortyzacja)	Stan na dzień 31 grudnia 2023 roku
42 280	16 741	(639)	58 382

Stan na dzień 1 stycznia 2022 roku	Zwiększenia	Zmniejszenia (amortyzacja)	Stan na dzień 31 grudnia 2022 roku
42 915	-	(635)	42 280

Pomiędzy 31 grudnia 2022, a 31 grudnia 2023 roku wartość nieruchomości inwestycyjnych zwiększyła się o 108 530 tys. PLN.

Na zmianę tę głównie wpłynął wzrost wartości wycen, zwiększenie wartości aktywów z tytułu prawa użytkowania wieczystego gruntu pomniejszone o negatywny wpływ różnic kursowych.

Wzrost wartości nieruchomości inwestycyjnych w kwocie 108 530 tys. PLN wynikał z:

- wzrostu wycen portfela istniejących nieruchomości (wraz z mieszkaniami) w kwocie 412 357 tys. PLN (tj. o 94 838 tys. EUR: wartość z wycen na dzień 31.12.2023 to 1 031 013 tys. EUR vs 936 185 tys. EUR na dzień 31.12.2022 roku),
- wzrostu wartości mieszkań w kwocie 161 tys. PLN,
- zmiany netto wartości aktywów z tytułu prawa do użytkowania wieczystego gruntów w kwocie 16 102 tys. PLN w związku z prawdopodobnym wzrostem rocznej opłaty w Spółkach będących w trakcie sporu z Starostą Pruszkowskim,
- spadku wyceny związanego ze zmianą kursu EUR/PLN w kwocie 320 090 tys. PLN.

Wyceny na koniec 2023 r. odnotowały dekompresję stóp kapitalizacji na całym portfelu nieruchomości, która w skali roku wyniosła 24 p.p. Wzrost stóp kapitalizacji został zmiętygowany w znacznej mierze wzrostem stawek ERV, które na portfelu odnotowały wzrost o ok. 7% w stosunku do końca 2022 r.

Na wartość nieruchomości inwestycyjnych miała również wpływ deprecjacja waluty polskiej w stosunku do EURO, która wyniosła 34,19 groszy w stosunku do kursu EUR/PLN na dzień 31 grudnia 2023 r. i przyczyniła się do spadku wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych w wysokości 320 090 tys. PLN na dzień 31 grudnia 2022 r., w tym 262 138 tys. PLN dotyczy portfela polskiego i 57 952 tys. PLN portfela zagranicznego.

Postępowania sądowe odnośnie aktualizacji opłaty z tytułu wieczystego użytkowania części gruntów przez Spółki: MLP Pruszków I, MLP Pruszków II, MLP Pruszków III trwały nadal w 2023 r. Na dzień publikacji raportu Zarząd MLP Group S.A. oszacował, w uzasadnionych przypadkach, począwszy od roku 2022 tworzy rezerwę na aktualizację opłaty. Ustalona przez sąd kwota może być inna i mieć wpływ na wartość nieruchomości inwestycyjnych i zobowiązań z tytułu leasingu finansowego. Sprawy sporne zostały opisane w notce 30.

Na podstawie wartości przyjmowanej do wyliczenia rezerwy została zaktualizowana wartość zarówno aktywów jak i zobowiązań z tytułu prawa do użytkowania wieczyste gruntów.

Nieruchomości inwestycyjne w podziale na kraje:

	na dzień 31 grudnia	2023	2022
Polska		3 779 936	3 619 775
	Wartość godziwa nieruchomości	3 721 554	3 577 495
	Prawo wieczystego użytkowania gruntów	58 382	42 280
Niemcy		548 457	630 239
	Wartość godziwa nieruchomości	548 457	630 230
	Nakłady na nieruchomości nieujęte w wycenie	-	9
Austria		101 308	101 771
	Wartość godziwa nieruchomości	101 308	101 771
Rumunia		111 804	81 190
	Wartość godziwa nieruchomości	111 804	81 190
Wartość brutto na koniec okresu		4 541 505	4 432 975

Wartość godziwa nieruchomości w podziale na kraje i rodzaj powierzchni na 31 grudnia 2023

	Budynki istniejące	Budynki w budowie	Rezerwa gruntu	Prawo wieczystego użytkowania gruntów
Polska	3 204 407	248 314	220 135	58 382
Niemcy	475 236	-	121 918	-
Austria	-	-	101 308	-
Rumunia	54 250	36 054	21 501	-
Razem	3 733 893	284 368	464 862	58 382

Wartość godziwa nieruchomości w podziale na kraje i rodzaj powierzchni na 31 grudnia 2022

	Budynki istniejące	Budynki w budowie	Rezerwa gruntu	Prawo wieczystego użytkowania gruntów
Polska	3 183 538	179 060	214 868	42 280
Niemcy	540 276	-	89 952	-
Austria	-	-	101 771	-
Rumunia	53 465	--	27 764	-
Razem	3 777 279	179 060	434 355	42 280

13.1. Wycena nieruchomości inwestycyjnych Grupy do wartości godziwej

Wartość godziwa nieruchomości została obliczona na podstawie ekspertyz wydanych przez niezależnych rzeczoznawców, posiadających uznawane kwalifikacje zawodowe oraz legitymujących się doświadczeniem w wycenach nieruchomości inwestycyjnych (na podstawie danych, nie dających się zaobserwować bezpośrednio - tzw. Poziom 3).

Wyceny nieruchomości zostały sporządzone według Standardów Zawodowych Wyceny Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS). Są one zgodne z Międzynarodowymi Standardami Wyceny (IVS) publikowanymi przez Komitet Międzynarodowych Standardów Wyceny

Dla wyceny budynków, zewnętrzny rzeczoznawca przyjął metodę hardcore. W ramach metody podstawowej dochód uznawany za zrównoważony (np. wszystkie dochody na poziomie lub poniżej poziomu rynkowego) jest kapitalizowany na określonym poziomie, a ""nadmiarowa część"" lub ""nadwyżka"", np. wszelkie elementy nadmiernie wynajęte, są kapitalizowane według odrębnej stawki do czasu wygaśnięcia umowy najmu. Umożliwia to przypisanie odrębnego profilu ryzyka do ""bardziej ryzykownego"" elementu nadmiernie wynajętego, stosownie do sytuacji. Zastosowane stopy kapitalizacji uwzględniają warunki wzrostu czynszu oraz ryzyko niewynajęcia i ponoszonych kosztów.

Wycena odzwierciedla, w stosownych przypadkach, rodzaj najemców faktycznie zajmujących lokal lub odpowiedzialnych za wywiązanie się ze zobowiązań wynikających z umowy najmu lub mogących zajmować lokal po wynajęciu wolnych pomieszczeń oraz ogólne postrzeganie przez rynek ich wiarygodności kredytowej; podział obowiązków związanych z utrzymaniem i ubezpieczeniem pomiędzy wynajmującego i najemcę; oraz pozostały okres ekonomicznej użyteczności nieruchomości. W zastosowanej metodologii wyceny im wyższa stawka czynszu - tym wyższa wartość godziwa oraz im niższa stopa kapitalizacji - tym wyższa wartość godziwa.

Do wyceny istniejących budynków w Rumunii oraz Niemczech użyto metody zdyskontowanych przepływów pieniężnych, w której przewidywane przyszłe strumienie dochodów i wartość rezydualna są dyskontowane do szacunkowej wartości bieżącej.

Metoda rezydualna stosowana przy wycenie nieruchomości inwestycyjnej w fazie rozwoju szacuje wartość nieruchomości po zakończeniu budowy z uwzględnieniem podejścia dochodowego / porównawczego obejmującego budżet deweloperski z zyskiem dewelopera. Koszty deweloperskie obejmują całkowite koszty budowy wraz z wykończeniem wewnętrznym, opłaty za usługi profesjonalne, koszty finansowania oraz zysk dewelopera. W zastosowanej metodologii wyceny im wyższa stawka czynszu - tym wyższa wartość godziwa; im niższa stopa kapitalizacji - tym wyższa wartość godziwa oraz im wyższe szacunkowe koszty budowy - tym niższa wartość godziwa.

Przy wycenie nieruchomości inwestycyjnych w Niemczech wartość rezydualna jest określana poprzez obliczenie wartości kapitałowej netto nieruchomości po zakończeniu planowanego projektu deweloperskiego. Wartość tę uzyskuje się poprzez odjęcie niepodlegających zwrotowi kosztów operacyjnych (itp. kosztów utrzymania i zarządzania) od potencjalnej wartości sprzedaży brutto. Koszty zakładanego rozwoju są odejmowane od wartości kapitałowej netto. Koszty te obejmują opłaty budowlane, a także inne wymagane opłaty, które są niezbędne do budowy budynku, w zależności od jego rodzaju użytkowania. Wszystkie koszty budowy i dodatkowe koszty budowy, a także inne koszty projektu, w tym koszty finansowania i zysk dewelopera, są odejmowane od obliczonej wartości sprzedaży brutto ukończonej inwestycji. W celu uzyskania wartości rezydualnej, finansowanie i dodatkowe koszty zakupu nieruchomości są odejmowane od tej pozostałej części. Wartość rezydualna reprezentuje kwotę, którą inwestor wydałby na rozwój nieruchomości w określonych warunkach ekonomicznych.

Do celów wyceny gruntu rzeczoznawca przyjmuje podejście porównawcze, w którym wykorzystuje się ostatnie transakcje sprzedaży do określenia prawdopodobnej wartości przedmiotowego gruntu.

Podejście porównawcze polega na określeniu wartości poprzez porównanie przedmiotowej nieruchomości (w tym przypadku gruntu bez zabudowy) z identycznymi lub podobnymi niezabudowanymi gruntami, dla których dostępne są informacje o cenach.

W celu uzyskania wartości nieruchomości rzeczoznawca majątkowy dokonują niezbędnych korekt cenowych. W zastosowanej metodologii wyceny im wyższa cena za 1 m² - tym wyższa wartość godziwa.

Wartość rynkową gruntów w Austrii, zgodnie z definicją zawartą w austriackiej ustawie o wycenie nieruchomości, należy rozumieć jako wartość nieruchomości zwykle możliwą do uzyskania ze sprzedaży składnika aktywów w transakcji rynkowej. Odrębne preferencje lub inne niematerialne wartości jednostek nie są brane pod uwagę przy określaniu wartości rynkowej. DO wyceny użyto metody porównywalnej ceny sprzedaży. Przy stosowaniu tej metody

cena sprzedaży podobnych nieruchomości lub ich części jest porównywana z ceną nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, przy czym odchylenia są uwzględniane w postaci narzutów i obniżek.

Wartość rynkową gruntów w Rumunii wyceniono na podstawie RICS Valuation- Global Standards przy użyciu metody porównawczej.

Wartość rynkową gruntów w Polsce wyceniono przy użyciu metody porównawczej, która obejmuje analizę i porównanie sprzedaży i wynajmu nieruchomości, jak najbardziej podobnych do tych, które są przedmiotem wyceny. Rzeczoznawca polega na dowodach rzeczywistej sprzedaży lub wynajmu innych podobnych nieruchomości (takich jak: data sprzedaży, lokalizacja, wielkość terenu, konfiguracja nieruchomości, stan techniczny oraz dostępne media).

Grupa dokonuje wyceny wartości godziwej posiadanego portfela nieruchomości dwa razy do roku, tj. na dzień 30 czerwca i 31 grudnia, chyba że następują zmiany wymagające aktualizacji wyceny. Wartość godziwa nieruchomości w ekspertyzach wyrażona jest w euro, a następnie przeliczana jest według średnich kursów ogłoszonych przez NBP na koniec okresu sprawozdawczego.

Nie doszło do zmiany w metodzie wyceny w porównaniu z poprzednimi okresami.

W okresie zakończonym 31 grudnia 2023 roku nie było żadnych przekwalifikowań pomiędzy poziomami.

Na rynku nieruchomości komercyjnych w Polsce brakuje wystarczających danych rynkowych umożliwiających bezpośrednie odzwierciedlenie ryzyk transformacji związanych z założeniem o neutralności CO2 do roku 2026. Do tej pory nie zostały wypracowane standardy pozwalające na realne odzwierciedlenie skutków transformacji w wycenach i nie ma narzędzi pozwalających powiązać bezpośrednio dekarbonizację z wyceną. W przypadku najmu nieruchomości ryzyko odnosi się do potencjalnej zmiany dochodu z wynajmu wynikającej z działań związanych z dekarbonizacją i jest to odzwierciedlone w przeprowadzonych wycenach w wysokości stawki czynszu za wynajmowaną powierzchnię oraz w stopie kapitalizacji w procesie sprzedaży nieruchomości. Dla potrzeb wyceny w szczególności uwzględniony został wiek budynków oraz ich specyfikacja techniczna.

13.2. Istotne założenia przyjęte przez niezależnych rzeczoznawców dla budynków i budynków w budowie

na dzień	31 grudnia 2023 roku		
	Powrotna stopa kapitalizacji (Reversionary Yield)		
	średnia	min	max
Polska	7,07%	6,18%	9,22%
Niemcy	5,08%	4,96%	5,14%
Austria	n/d	n/d	n/d
Rumunia	6,82%	6,82%	6,82%

	31 grudnia 2023 roku		
	Wyrównana stopa zwrotu (Net true equivalent yield)		
	średnia	min	max
Polska	5,98%	5,48%	7,01%
Niemcy	4,62%	4,49%	4,67%
Austria	n/d	n/d	n/d
Rumunia	4,49%	4,49%	4,49%

Projekt w Austrii uzyskał w 4 kwartale 2023 r. pozwolenia na budowę i w związku z tym wyceniany był nadal posiadany grunt metodą porównawczą.

<i>31 grudnia 2023 roku</i>			
Oczekiwany dochód czynszowy (ERV) za m²			
	uśredniona magazyn i biuro	magazyn	biuro
Polska	4,58 EUR	4,25 EUR	10,75 EUR
Niemcy	6,01 EUR	5,53 EUR	9,13 EUR
Austria	n/d	n/d	n/d
Rumunia	4,53 EUR	4,50 EUR	8,50 EUR

Przeprowadzono analizę wrażliwości na zmiany wycen nieruchomości inwestycyjnych, z wyjątkiem rezerwy gruntów (ponieważ są one wyceniane metodą porównawczą) i budynków w budowie. Poniższa tabela przedstawia wrażliwość zysku (straty) przed opodatkowaniem na dzień 31 grudnia 2023 r.

Analiza wrażliwości wycen wybudowanych nieruchomości inwestycyjnych na zmianę stopy zwrotu i kapitalizacji (YIELD) <i>na dzień 31 grudnia 2023 roku</i>			
	Wartość nieruchomości inwestycyjnych bieżącą w mln PLN	Estymowana wartość nieruchomości inwestycyjnych po zmianie yield w mln PLN	Różnica na wycenie w mln PLN
Yield - 25 bp	3 734	3 907	173
Yield - 50 bp	3 734	4 097	363
Yield +25 bp	3 734	3 580	(154)
Yield +50 bp	3 734	3 435	(299)

<i>na dzień</i>	<i>31 grudnia 2022 roku</i>		
	Powrotna stopa kapitalizacji (Reversionary Yield)		
	średnia	min	max
Polska	6,84%	5,83%	8,91%
Niemcy	4,50%	4,43%	4,46%
Austria	n/d	n/d	n/d
Rumunia	7,78%	7,78%	7,78%

<i>31 grudnia 2022 roku</i>			
Wyrównana stopa zwrotu (Net true equivalent yield)			
	średnia	min	max
Polska	5,81%	4,95%	6,50%
Niemcy	4,32%	4,26%	4,35%
Austria	n/d	n/d	n/d
Rumunia	6,07%	6,07%	6,07%

<i>31 grudnia 2022 roku</i>			
Oczekiwany dochód czynszowy (ERV) za m2			
	uśredniona magazyn i biuro	magazyn	biuro
Polska	4,30 EUR	3,90 EUR	11,00 EUR
Niemcy	5,67 EUR	5,20 EUR	9,10 EUR
Austria	n/d	n/d	n/d
Rumunia	3,53 EUR	3,50 EUR	7,00 EUR

Rezerwa gruntów jest wyceniana metodą porównawczą. Średnie przyjęte stawki za 1m2 gruntu w podziale na segmenty geograficzne przedstawiają się następująco:

- Polska w 2023 r. od 47 EUR do 86 EUR, a w 2022 od 26 EUR do 77 EUR,
- Niemcy w 2023 r. od 98 EUR do 141 EUR, a w 2022 od 114 EUR do 205 EUR,
- Austria w 2023 r. od 237 EUR, a w 2022 r. 221EUR,
- Rumunia w 2023 r. 46 EUR, a w 2022 r. 43 EUR.

14. Podatek odroczony

	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego		Wartość netto		
	na dzień 31 grudnia	2023	2022	2023	2022	2023	2022
Nieruchomości inwestycyjne ¹⁾	-	-	360 743	408 332	360 743	408 332	
Kredyty, pożyczki udzielone i otrzymane	(9 669)	8 282	-	-	9 669	(8 282)	
Instrumenty pochodne	-	-	6 100	14 643	6 100	14 643	
Pozostałe	11 133	13 869	-	-	(11 133)	(13 869)	
Straty podatkowe podlegające odliczeniu w przyszłych okresach	7 635	3 823	-	-	(7 635)	(3 823)	
Odsetki od obligacji	(1 328)	1	-	-	1 328	(1)	
Aktywa / rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego		7 771	25 975	366 843	422 975	359 072	397 000

	na dzień 31 grudnia	2023	2022
W tym:			
Aktywo z tytułu odroczonego podatku dochodowego		(6 041)	(3 567)
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		365 113	400 567
		359 072	397 000

Na podstawie przygotowanych przez Grupę budżetów podatkowych, Zarząd uznaje za zasadne rozpoznanie aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego na stracie podatkowej w kwocie wykazywanej w sprawozdaniu z sytuacji finansowej.

¹⁾ Podatek odroczony dotyczący nieruchomości inwestycyjnych w pełni dotyczy długiego okresu, w związku z tym co najmniej 98% rezerw z tytułu podatku odroczonego wykazanego powyżej jest długoterminowe.

	1 stycznia 2022 r.	zmiany ujęte w wyniku finansowym	zmiany ujęte w innych całkowitych dochodach	różnice kursowe z przeliczenia	31 grudnia 2022 r.
Nieruchomości inwestycyjne	310 697	96 840	-	795	408 332
Kredyty, pożyczki udzielone i otrzymane	(6 535)	(1 747)	-	-	(8 282)
Instrumenty pochodne	(950)	90	15 503	-	14 643
Pozostałe	(6 646)	(7 226)	-	3	(13 869)
Straty podatkowe podlegające odliczeniu w przyszłych okresach	(6 231)	2 408	-	-	(3 823)
Odsetki od obligacji	(482)	481	-	-	(1)
	289 853	90 846	15 503	798	397 000

	1 stycznia 2023 r.	zmiany ujęte w wyniku finansowym	zmiany ujęte w innych całkowitych dochodach	różnice kursowe z przeliczenia	31 grudnia 2023 r.
Nieruchomości inwestycyjne	408 332	(43 796)	-	(3 793)	360 743
Kredyty, pożyczki udzielone i otrzymane	(8 282)	17 951	-	-	9 669
Instrumenty pochodne	14 643	(11)	(8 532)	-	6 100
Pozostałe	(13 869)	2 666	-	70	(11 133)
Straty podatkowe podlegające odliczeniu w przyszłych okresach	(3 823)	(3 812)	-	-	(7 635)
Odsetki od obligacji	(1)	1 329	-	-	1 328
	397 000	(25 673)	(8 532)	(3 723)	359 072

15. Inwestycje oraz pozostałe inwestycje

	<i>na dzień 31 grudnia</i>	2023	2022
Należności długoterminowe z tytułu wyceny transakcji Swap		32 756	76 615
Środki pieniężne wydzielone zgodnie z postanowieniami umów kredytowych w celu zabezpieczenia płatności rat kapitałowo-odsetkowych - część długoterminowa		25 690	19 763
Lokaty utworzone z kaucji od najemców		8 015	8 072
Środki wydzielone na rachunku CAPEX		214	214
Długoterminowe kaucje inwestycyjne zatrzymane		3 748	6 447
Depozyt pod gwarancję bankową		136	136
Pożyczki długoterminowe udzielone jednostkom powiązanym		16 922	16 626
Pozostałe inwestycje długoterminowe		87 481	127 873
Należności krótkoterminowe z tytułu wyceny transakcji Swap		1 722	-
Inwestycje krótkoterminowe		1 722	-
Środki pieniężne wydzielone zgodnie z postanowieniami umów kredytowych w celu zabezpieczenia płatności rat kapitałowo-odsetkowych - część krótkoterminowa		2 432	1 620
Krótkoterminowe kaucje inwestycyjne zatrzymane		5 881	5 438
Depozyt pod gwarancję bankową		297	-
Inne inwestycje krótkoterminowe		8 610	7 058

15.1. Zmiana aktywów finansowych wynikająca z działalności finansowej i pozostałej

	<i>Aktywa z tytułu pożyczek udzielonych</i>
Wartość na dzień 31 grudnia 2022 roku	16 626
Naliczenie odsetek od pożyczki	771
Różnice kursowe z wyceny bilansowej	(475)
Wartość na dzień 31 grudnia 2023 roku	16 922

	<i>Aktywa z tytułu pożyczek udzielonych</i>
Wartość na dzień 31 grudnia 2021 roku	20 572
Naliczenie odsetek od pożyczki	584
Spłata odsetek od pożyczki	(1 892)
Spłata kapitału pożyczki	(2 818)
Różnice kursowe z wyceny bilansowej	180
Wartość na dzień 31 grudnia 2022 roku	16 626

16. Pozostałe długoterminowe aktywa

	<i>na dzień 31 grudnia</i>	2023	2022
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe		7 853	882
Pozostałe długoterminowe aktywa		7 853	882

17. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe

	<i>na dzień 31 grudnia</i>	2023	2022
Z tytułu dostaw i usług		21 453	31 050
Rozrachunki inwestycyjne		628	2 314
Rozliczenia międzyokresowe		3 972	10 223
Zaliczka na środki trwałe i nieruchomości inwestycyjne w budowie		225	252
Zaliczka na zakup gruntu		-	11 503
Z tytułu podatków i ubezpieczeń społecznych*		38 037	36 468
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe		64 315	91 810
Z tytułu podatku dochodowego		2 573	808
Należności krótkoterminowe		66 888	92 618

* Należności z tytułu podatków i ubezpieczeń społecznych na dzień 31.12.2023 r. (oraz odpowiednio na dzień 31.12.2022 roku) stanowią głównie: należności z tytułu podatku od towarów i usług wykazane w złożonych deklaracjach w kwocie 28 920 tys. PLN (26 896 tys. PLN) oraz naliczony podatek od towarów i usług do odliczenia w przyszłych okresach w kwocie 8 920 tys. PLN (9 572 tys. PLN).

Spadek należności handlowych wynika głównie z niższych należności za zużycie mediów.

Wskaźnik ""rent collection"" wynosi 100% i jest na porównywalnym poziomie w stosunku do roku ubiegłego.

Należności od jednostek powiązanych zostały przedstawione w nocie 29.

Grupa stosuje matrycę odpisów do wyliczenia oczekiwanych strat kredytowych. W celu ustalenia oczekiwanych strat kredytowych, należności handlowe zostały pogrupowane na podstawie podobieństwa charakterystyki ryzyka kredytowego i przedziałów przeterminowania. Grupa stwierdziła, że ma następujące homogeniczne grupy należności: należności od najemców oraz należności z tytułu umowy deweloperskiej.

Strukturę wiekową należności z tytułu dostaw i usług, a także wysokość odpisów aktualizujących prezentuje poniższa tabela.

	<i>na dzień 31 grudnia</i>		2023		2022	
	Należności brutto	Odpis aktualizujący	Należności brutto	Odpis aktualizujący	Należności brutto	Odpis aktualizujący
Należności nieprzeterminowane	13 803	-	19 950	-	19 950	-
Przeterminowane od 1 do 30 dni	4 875	-	6 988	-	6 988	-
Przeterminowane od 31 do 60 dni	157	-	997	-	997	-
Przeterminowane od 61 do 90 dni	22	-	120	-	120	-
Przeterminowane od 91 do 180 dni	99	(7)	331	(12)	331	(12)
Przeterminowane powyżej 181 dni	5 201	(2 697)	5 380	(2 704)	5 380	(2 704)
Łącznie należności	24 157	(2 704)	33 766	(2 716)	33 766	(2 716)

	2023	2022
Odpis aktualizujący należności na dzień 1 stycznia	(2 716)	(2 707)
Utworzenie odpisu aktualizującego	(7)	(12)
Wykorzystanie odpisu aktualizującego	19	3
Odpis aktualizujący należności na dzień 31 grudnia	(2 704)	(2 716)

18. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

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

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

Przesłanki do odpisów z tytułu utraty wartości środków pieniężnych i ekwiwalentów ustalono indywidualnie dla każdego salda dotyczącego danej instytucji finansowej. Do oceny ryzyka kredytowego użyto zewnętrzne ratingi banków oraz publicznie dostępne informacje dotyczące wskaźników niewypięnienia zobowiązania dla danego ratingu ustalone przez zewnętrzne agencje. Analiza wykazała, iż aktywa te mają niskie ryzyko kredytowe na dzień sprawozdawczy.

Wszystkie banki, z którymi Grupa współpracuje mają rating inwestycyjny, tj. co najmniej BBB-.

19. Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych

19.1. Przepływy z tytułu kredytów i pożyczek

	<i>za rok zakończony 31 grudnia</i>	2023	2022
Przepływy pieniężne z tytułu zaciągniętych kredytów		590 713	440 112
Przepływy pieniężne z tytułu zaciągniętych kredytów i pożyczek		590 713	440 112
Przepływy pieniężne z tytułu zaciągniętych kredytów i pożyczek - wartość wykazana w Skonsolidowanym sprawozdaniu z przepływów pieniężnych		590 713	440 112

	za rok zakończony 31 grudnia	2023	2022
Przepływy pieniężne z tytułu spłaconych rat kredytów oraz spłat kredytów w ramach refinansowania*)		(258 960)	(38 732)
Przepływy pieniężne z tytułu spłaconych pożyczek		-	(2 632)
Razem przepływy pieniężne z tytułu spłaconych kredytów i pożyczek		(258 960)	(41 364)
Przepływy pieniężne z tytułu wydatków poniesionych na spłatę kredytów i pożyczek		(258 960)	(41 364)
Przepływy pieniężne z tytułu wydatków poniesionych na spłatę kredytów i pożyczek - wartość wykazana w Skonsolidowanym sprawozdaniu z przepływów pieniężnych		(258 960)	(41 364)

*) W drugim kwartale 2023 roku Grupa refinansowała 2 projekty i dokonała spłat istniejącego zadłużenia kredytowego w wysokości 224 604 tys. PLN poprzez zaciągnięcie kredytu w wysokości 327 733 tys. PLN.

	za rok zakończony 31 grudnia	2023	2022
Przepływy pieniężne z tytułu spłaty udzielonych pożyczek		-	2 818
Przepływy pieniężne z tytułu spłaty udzielonych pożyczek		-	2 818
Przepływy pieniężne z tytułu spłaty udzielonych pożyczek - wartość wykazana w Skonsolidowanym sprawozdaniu z przepływów pieniężnych		-	2 818

19.2. Zmiana stanu należności

	za rok zakończony 31 grudnia	2023	2022
Zmiana stanu należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych		27 495	(17 463)
Eliminacja zapłaconej zaliczki na zakup gruntu		-	4 088
Zmiana stanu należności		27 495	(13 375)
Zmiana stanu należności wykazana w Skonsolidowanym sprawozdaniu z przepływów pieniężnych		27 495	(13 375)

19.3. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych i pozostałych

	za rok zakończony 31 grudnia	2023	2022
Zmiana stanu zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych		(40 527)	59 668
Zmiana stanu zobowiązań z tytułu świadczeń pracowniczych		(1 682)	(3 857)
Zmiana stanu zobowiązań z tytułu kaucji inwestycyjnych i gwarancyjnych		3 493	2 435
Zmiana stanu zobowiązań z tytułu leasingu finansowego i SWAP		20 611	(693)
Wyłączenie zmiany stanu zobowiązań inwestycyjnych		41 640	1 851
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych i pozostałych		23 535	59 404
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych i pozostałych wykazana w Skonsolidowanym sprawozdaniu z przepływów pieniężnych		23 535	59 404

20. Kapitał własny

20.1. Kapitał zakładowy

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

Na dzień 31 grudnia 2023 roku kapitał zakładowy Jednostki Dominującej wynosił 5 998 745,50 zł i dzielił się na 23 994 982 akcji uprawniających do 23 994 982 głosów na Walnym Zgromadzeniu. Wszystkie akcje posiadają wartość nominalną wynoszącą 0,25 zł i zostały w pełni opłacone.

21. Wynik netto oraz dywidenda przypadające na jedną akcję

Wynik netto na akcję dla każdego okresu jest obliczony poprzez podzielenie wyniku netto przypisanego akcjonariuszom Jednostki Dominującej za dany okres przez średnią ważoną liczbę akcji w danym okresie sprawozdawczym.

	<i>na dzień 31 grudnia</i>		31 grudnia 2023		31 grudnia 2022	
			liczba akcji (w sztukach)	Wartość	liczba akcji (w sztukach)	Wartość
Ilość/wartość akcji na początek okresu			23 994 982	5 999	21 373 639	5 344
Emisja akcji			-	-	2 621 343	655
Ilość/wartość akcji na koniec okresu			23 994 982	5 999	23 994 982	5 999

Zysk na jedną akcję przypadający na akcjonariuszy Jednostki Dominującej w trakcie okresu (w zł na akcję):

	<i>za rok zakończony 31 grudnia</i>	2023	2022
- podstawowy		(2,17)	19,69
- rozwodniony		(2,17)	19,69

W prezentowanych okresach nie wystąpiły czynniki rozwadniające.

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

22.1. Zobowiązania długoterminowe

	<i>na dzień 31 grudnia</i>	2023	2022
Kredyty zabezpieczone na majątku Grupy		1 568 901	1 414 683
Obligacje		321 752	332 983
Zobowiązania z tytułu pożyczek		16 952	16 654
Zobowiązania długoterminowe z tytułu kredytów, pożyczek oraz innych instrumentów dłużnych		1 907 605	1 764 320

	<i>na dzień 31 grudnia</i>	2023	2022
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego (PWUG) ¹⁾		58 382	42 280
Zobowiązania z tytułu wyceny transakcji Swap		3 959	-
Kaucje inwestycyjne		7 241	4 272
Kaucje gwarancyjne od najemców i inne		9 031	8 507
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego (samochody)		361	-
Pozostałe zobowiązania długoterminowe		78 974	55 059

Grupa jest w trakcie postępowania sądowego odnośnie aktualizacji opłaty z tytułu wieczystego użytkowania gruntów. Na dzień publikacji raportu Zarząd MLP Group S.A. oszacował, w uzasadnionych przypadkach, rezerwę na część potencjalnych roszczeń wobec spółki MLP Pruszków I, MLP Pruszków II, MLP Pruszków III Sp. z o.o. Ustalona przez sąd kwota może mieć wpływ na wartość nieruchomości inwestycyjnych i zobowiązań z tytułu leasingu finansowego. Opis spraw spornych znajduje się w nocie 30.

22.2. Zobowiązania krótkoterminowe

	<i>na dzień 31 grudnia</i>	2023	2022
Kredyty krótkoterminowe oraz krótkoterminowa część kredytów zabezpieczona na majątku Grupy		94 643	41 269
Obligacje		111 248	50 896
Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu kredytów, pożyczek oraz innych instrumentów dłużnych		205 891	92 165

Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek zabezpieczonych jak i niezabezpieczonych na majątku Grupy stanowią zobowiązania w stosunku do podmiotów powiązanych oraz zobowiązania do podmiotów niepowiązanych.

	<i>na dzień 31 grudnia</i>	2023	2022
Zobowiązania z tytułu leasingu aut		189	-
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe		189	-

22.3. Zmiana zobowiązań finansowych wynikająca z działalności finansowej i pozostałej

	Obligacje
Wartość na dzień 31 grudnia 2022 roku	383 879
Emisja obligacji	130 445
Naliczone odsetki od obligacji	25 700
Zapłacone odsetki od obligacji	(22 298)
Wykup obligacji serii B i częściowy serii E	(54 708)
Różnice kursowe z wyceny bilansowej	(30 018)
Wartość na dzień 31 grudnia 2023 roku	433 000

	Obligacje
Wartość na dzień 31 grudnia 2021 roku	439 475
Emisja obligacji	28 547
Naliczone odsetki od obligacji	11 145
Zapłacone odsetki od obligacji	(9 613)
Wykup obligacji serii A	(94 118)
Różnice kursowe z wyceny bilansowej	8 443
Wartość na dzień 31 grudnia 2022 roku	383 879

	Zobowiązania z tytułu pożyczek
Wartość na dzień 31 grudnia 2022 roku	16 654
Naliczenie odsetek od pożyczki	728
Różnice kursowe z wyceny bilansowej	(484)
Wartość na dzień 31 grudnia 2023 roku	16 952

	Zobowiązania z tytułu pożyczek
Wartość na dzień 31 grudnia 2021 roku	20 633
Naliczone odsetki od pożyczek	604
Zapłacone odsetki od pożyczek	(2 632)
Spłata kapitału od pożyczek E	(1 854)
Różnice kursowe z wyceny bilansowej	(97)
Wartość na dzień 31 grudnia 2022 roku	16 654

	Zobowiązania z tytułu kredytów
Wartość na dzień 31 grudnia 2022 roku	1 455 952
w tym wyłączona prowizja na dzień 31 grudnia 2022 roku	2 991
Naliczenie odsetek od kredytu	76 869
Spłata odsetek od kredytu	(74 435)
Naliczenie odsetek IRS	(27 309)

Otrzymanie odsetek IRS	25 242
Zaciągnięcie kredytu	590 713
Spłata kapitału kredytu	(258 960)
Różnice kursowe zrealizowane	(2 197)
Różnice kursowe z wyceny bilansowej	(118 079)
Kapitalizacja odsetek od kredytów	(577)
Wartość na dzień 31 grudnia 2023 roku	1 663 548
w tym wyłączona prowizja na dzień 31 grudnia 2023 roku	6 666

	Leasing (wieczyste użytkowanie gruntów)
Wartość na dzień 31 grudnia 2022 roku	42 280
Aktualizacja wartości prawa użytkowania wieczystego w spółkach prowadzących spór	16 741
Roczna płatność	(639)
Wartość na dzień 31 grudnia 2023 roku	58 382

	Zobowiązania z tytułu kredytów
Wartość na dzień 31 grudnia 2021 roku	1 030 987
w tym wyłączona prowizja na dzień 31 grudnia 2021 roku	2 354
Naliczenie odsetek od kredytu	27 367
Spłata odsetek od kredytu	(24 412)
Naliczenie odsetek IRS	1 098
Spłata odsetek IRS	(1 996)
Zaciągnięcie kredytu	438 231
Spłata kapitału kredytu	(36 851)
Różnice kursowe zrealizowane	1 517
Różnice kursowe z wyceny bilansowej	20 495
Kapitalizacja odsetek od kredytów	153
Wartość na dzień 31 grudnia 2022 roku	1 455 952
w tym wyłączona prowizja na dzień 31 grudnia 2022 roku	2 991

	Leasing (wieczyste użytkowanie gruntów)
Wartość na dzień 31 grudnia 2021 roku	42 915
Roczna płatność	(635)
Wartość na dzień 31 grudnia 2022 roku	42 280

22.4. Zobowiązania z tytułu obligacji

Instrument	Waluta	Wartość nominalna na dzień 31.12.2023	Wartość nominalna na dzień 31.12.2022	Data wykupu	Oprocentowanie	Gwarancje i zabezpieczenia	Rynek notowań
Obligacje publiczne - seria B	EUR	-	10 000 000	11.05.2023	Euribor 6M + marża	<i>brak</i>	Catalyst
Obligacje publiczne - seria C	EUR	45 000 000	45 000 000	19.02.2025	Euribor 6M + marża	<i>brak</i>	Catalyst
Obligacje publiczne - seria D ²⁾	EUR	20 000 000	20 000 000	17.05.2024	Euribor 6M + marża	<i>brak</i>	Catalyst
Obligacje publiczne - seria E ¹⁾	EUR	4 000 000	6 000 000	21.01.2024	Euribor 6M + marża	<i>brak</i>	Catalyst
Obligacje publiczne - seria F	EUR	29 000 000	-	26.05.2025	Euribor 6M + marża	<i>brak</i>	Catalyst

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

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

22.5. Kredyty, pożyczki zabezpieczone i niezabezpieczone na majątku Grupy

	waluta	efektywna stopa (%)	rok wygaśnięcia	31 grudnia 2023		rok wygaśnięcia	31 grudnia 2022 roku	
				w tys. EUR *	w tys. PLN		w tys. EUR *	w tys. PLN
Kredyty zabezpieczone na majątku Grupy:								
Kredyt obrotowy (VAT)	PLN	Wibor 1M+marża	-	322	1 400	-	80	377
Kredyt inwestycyjny PKO BP S.A.	EUR	EURIBOR 3M +marża	2028	-	-	2028	2 737	12 835
Kredyt inwestycyjny PKO BP S.A.	EUR	EURIBOR 3M+marża	2027	-	-	2027	1 720	8 065
Kredyt inwestycyjny PEKAO S.A.	EUR	EURIBOR 3M +marża	2029	11 237	48 861	-	-	-
Kredyt inwestycyjny BNP Paribas S.A.	EUR	EURIBOR 3M +marża	2029	9 884	42 945	2029	10 336	48 271
Kredyt inwestycyjny ING Bank Śląski S.A., PKO BP S.A. i ICBC (Europe) S.A. Oddział w Polsce	EUR	Euribor 3M+margin	2027	97 351	422 506	2027	99 690	465 724
Kredyt inwestycyjny PKO BP S.A.	EUR	EURIBOR 3M +marża	2027	-	-	2027	934	4 382
Kredyt inwestycyjny Aareal Bank AG	EUR	stała stopa procentowa/ EURIBOR 6M+marża	2028	60 800	260 237	-	-	-
Kredyt inwestycyjny PKO BP S.A.	EUR	EURIBOR 1M +marża	2026	-	-	2026	6 630	30 885
Kredyt budowlany mBank S.A.	EUR	EURIBOR 1M +marża	2029	11 700	50 455	-	-	-
Kredyt inwestycyjny PKO BP S.A. i BNP Paribas S.A.	EUR	EURIBOR 3M +marża	2027	69 713	302 883	2027	64 158	300 702
Kredyt inwestycyjny BNP Paribas S.A.	EUR	EURIBOR 3M +marża	2029	6 895	29 980	2029	7 182	33 681
Kredyt inwestycyjny BNP Paribas	EUR	EURIBOR 3M +marża	2030	7 213	30 972	-	-	-
Kredyt budowlany BNP Paribas	EUR	EURIBOR 3M +marża	2030	4 001	17 396	-	-	-
Kredyt budowlany PEKAO S.A.	EUR	EURIBOR 1M +marża	2029	10 420	45 105	2029	16 204	75 750
Kredyt inwestycyjny ING Bank Śląski S.A.	EUR	EURIBOR 3M +marża	2024	4 222	18 355	2024	4 234	19 859
Kredyt inwestycyjny ING Bank Śląski S.A.	EUR	EURIBOR 1M +marża	2024	1 654	7 189	2024	1 675	7 853
Kredyt obrotowy (VAT)	PLN	Wibor 1M+marża	-	-	-	2023	321	1 504
Kredyt budowlany PKO BP S.A.	EUR	EURIBOR 1M +marża	-	-	-	2028	34 328	160 996
Kredyt inwestycyjny Santander	EUR	EURIBOR 3M +marża	2027	5 443	23 447	-	-	-
Kredyt inwestycyjny ING Bank Śląski S.A.	EUR	EURIBOR 3M +marża	2024	7 398	32 168	2024	7 763	36 411
Kredyt budowlany Santander	EUR	EURIBOR 3M +marża	2027	10 384	45 148	-	-	-
Kredyt inwestycyjny Bayerische Landesbank	EUR	stała stopa procentowa	2031	19 450	84 331	2031	19 648	91 867
Kredyt inwestycyjny OTP Bank Romania S.A.	EUR	EURIBOR 3M +marża	2031	5 413	23 501	2031	5 707	26 704
Kredyt budowlany Bayerische Landesbank	EUR	stała stopa procentowa	2030	40 631	176 665	2030	27 738	130 086
Razem kredyty:					1 663 544			1 455 952

* Salda kredytów w tys. EUR prezentowane są bez pomniejszenia o salda prowizji.

	waluta	efektywna stopa (%)	rok wygaśnięcia	31 grudnia 2023		rok wygaśnięcia	31 grudnia 2022 roku	
				w tys. EUR	w tys. PLN		w tys. EUR	w tys. PLN
Pożyczki niezabezpieczone na majątku Grupy:								
Fenix Polska S.A.	EUR	EURIBOR 3M +marża	2029	1 389	6 236	2029	1377	6 459
Fenix Polska S.A.	PLN	WIBOR 3M +marża	2032	-	1 065	2032	-	1 014
Fenix Polska S.A.	PLN	WIBOR 3M +marża	2032	-	7 523	2032	-	7 162
Fenix Polska S.A.	PLN	WIBOR 3M +marża	2032	-	992	2032	-	942
Fenix Polska S.A.	PLN	WIBOR 3M +marża	2032	-	666	2032	-	633
Fenix Polska S.A.	PLN	WIBOR 3M +marża	2032	-	139	2026	-	130
Fenix Polska S.A.	PLN	WIBOR 3M +marża	2032	-	331	2032	-	314
Razem pożyczki:				16 952		16 654		
Razem kredyty i pożyczki zabezpieczone i niezabezpieczone na majątku Grupy				1 680 496		1 472 606		

23. Zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych

	<i>na dzień 31 grudnia</i>	2023	2022
Fundusze specjalne		-	157
Rezerwa na zmienne wynagrodzenia		364	1 914
Zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych		389	2 071

24. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe

	<i>na dzień 31 grudnia</i>	2023	2022
Z tytułu dostaw i usług		30 021	22 915
Rozliczenia międzyokresowe przychodów		3 856	4 222
Z tytułu podatków i ubezpieczeń społecznych		11 199	6 461
Z tytułu niezafakturowanych dostaw i usług		21 905	20 788
Zobowiązania inwestycyjne, z tytułu kaucji gwarancyjnych i inne		60 508	113 605
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe		127 489	167 991
Z tytułu podatku dochodowego		8 375	10 014
Zobowiązania krótkoterminowe		135 864	178 005

Grupa nie posiada nieuregulowanych zobowiązań z tytułu dostaw i usług wobec podmiotów powiązanych na dzień 31 grudnia 2023 r.

Wzrost zobowiązań handlowych wynika m.in. z wyższych cen zakupu energii elektrycznej, gazu, energii cieplnej w grudniu 2023 r. niż w grudniu 2022 r.

Natomiast spadek zobowiązań inwestycyjnych w stosunku do 2022 r. wynikał z zakończenia części inwestycji rozpoczętych przez Grupę w 2022 r. Zobowiązania inwestycyjne są zobowiązaniami bieżącymi.

Poniższa tabela przedstawia strukturę wiekową zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań:

	<i>na dzień 31 grudnia</i>	2023	2022
Zobowiązania bieżące		119 882	166 960
Przeterminowane od 1 do 90 dni		8 678	2 979
Przeterminowane od 91 do 180 dni		48	2
Przeterminowane powyżej 180 dni		53	146
łącznie zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe		128 661	170 087

Powyższa struktura wiekowa zobowiązań zawiera również zobowiązania długoterminowe.

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług są nieoprocentowane i zazwyczaj rozliczane w terminach od 30 do 60 dni. Pozostałe zobowiązania są nieoprocentowane, ze średnim jednomiesięcznym terminem płatności. Kwota wynikająca z różnicy pomiędzy zobowiązaniami a należnościami z tytułu podatku od towarów i usług jest płacona właściwym władzom podatkowym w okresach wynikających z przepisów podatkowych. Zobowiązania z tytułu odsetek są zazwyczaj rozliczane na podstawie zaakceptowanych not odsetkowych.

25. Instrumenty finansowe

25.1. Wycena instrumentów finansowych

Na dzień 31 grudnia 2022 roku i na dzień 31 grudnia 2023 roku wartość godziwa i wartość wykazana w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej aktywów i zobowiązań finansowych są sobie równe.

Przy wycenie wartości godziwej przyjęto następujące założenia:

- **środki pieniężne i ich ekwiwalenty:** wartość księgowa odpowiada wartości wg zamortyzowanego kosztu,
- **należności z tytułu dostaw i usług, pozostałe należności, zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz rozliczenia międzyokresowe kosztów:** wartość księgowa odpowiada wartości wg zamortyzowanego kosztu,
- **pożyczki udzielone:** wartość księgowa odpowiada wartości wg zamortyzowanego kosztu, jest ona bliska wartości godziwej ze względu na zmienne oprocentowanie tych instrumentów zbliżone do oprocentowania rynkowego,
- **kredyty bankowe, pożyczki otrzymane oraz obligacje:** wartość księgowa odpowiada wartości wg zamortyzowanego kosztu, jest ona bliska wartości godziwej ze względu na zmienne oprocentowanie tych instrumentów zbliżone do oprocentowania rynkowego,
- **zobowiązania z tytułu wyceny transakcji SWAP i CAP:** wyceniane według wartości godziwej, ustalone w oparciu o referencje do instrumentów notowanych na aktywnym rynku.

25.1.1 Aktywa finansowe

	<i>na dzień 31 grudnia</i>	2023	2022
Instrumenty finansowe zabezpieczające:			
Należności z tytułu wyceny transakcji Swap		34 478	76 615
		34 478	76 615
Aktywa finansowe wyceniane wg zamortyzowanego kosztu:			
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		344 247	315 200
Pożyczki i należności, w tym:			
• Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe		22 306	33 616
• Pożyczki udzielone		16 922	16 626
• Inne inwestycje długoterminowe		37 803	34 632
• Inne inwestycje krótkoterminowe		8 610	7 058
		429 888	407 132
Aktywa finansowe razem		464 366	483 747

Wartość godziwa instrumentów finansowych zabezpieczających, na dzień 31 grudnia 2023 roku wynosząca 34 478 tys. PLN, ustalana jest na podstawie innych notowań dających się zaobserwować bezpośrednio lub pośrednio (tzw. poziom 2). Informacje te dostarczane są przez banki i opierają się o referencje do instrumentów notowanych na aktywnym rynku.

W okresie sprawozdawczym zakończonym 31 grudnia 2022 roku nie było żadnych przekwalifikowań pomiędzy poziomami.

Wycena aktywów według zamortyzowanego kosztu na dzień 31 grudnia 2023:

	Stopień 1	Stopień 2	Stopień 3
Wartość brutto	407 582	25 010	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	344 247	-	-
Pożyczki i należności, w tym:			
• Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	-	25 010	-
• Pożyczki udzielone	16 922	-	-
• Inne inwestycje długoterminowe	37 803	-	-
• Inne inwestycje krótkoterminowe	8 610	-	-
Odpisy aktualizujące (MSSF 9)	-	(2 704)	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	-	-	-
Pożyczki i należności, w tym:			
• Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	-	(2 704)	-
Wartość bilansowa (MSSF 9)	407 582	22 306	-

Wycena aktywów według zamortyzowanego kosztu na dzień 31 grudnia 2022:

	Stopień 1	Stopień 2	Stopień 3
Wartość brutto	373 516	36 332	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	315 200	-	-
Pożyczki i należności, w tym:			
• Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	-	36 332	-
• Pożyczki udzielone	16 626	-	-
• Jednostki uczestnictwa w funduszu pieniężnym	-	-	-
• Inne inwestycje długoterminowe	34 632	-	-
• Inne inwestycje krótkoterminowe	7 058	-	-
Odpisy aktualizujące (MSSF 9)	-	(2 716)	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	-	-	-
Pożyczki i należności, w tym:			
• Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	-	(2 716)	-
Wartość bilansowa (MSSF 9)	373 516	33 616	-

25.1.2 Zobowiązania finansowe

	<i>na dzień 31 grudnia</i>	2023	2022
Instrumenty finansowe zabezpieczające wyceniane według wartości godziwej:			
Zobowiązania z tytułu wyceny transakcji Swap		3 959	-
		3 959	-
Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu:			
Kredyty bankowe		1 663 544	1 455 952
Pożyczki otrzymane		16 952	16 654
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe		128 661	170 087
Zobowiązania leasingowe		58 932	42 280
Obligacje		433 000	383 879
		2 301 089	2 068 852
Zobowiązania finansowe razem		2 305 048	2 068 852

25.2. Pozostałe ujawnienia dotyczące instrumentów finansowych

Zabezpieczenia

Informacja dotycząca zabezpieczeń została ujawniona w nocie 28.

Rachunkowość zabezpieczeń

W dniu 9 lutego 2023 roku spółka MLP Łódź II Sp. z o.o. zawarła umowę zamiany stopy zmiennej EURIBOR na stałą z Santander Bank Polska S.A.

W dniach: 9 maja 2023 roku oraz 2 czerwca 2023 roku spółka MLP Czeladź Sp. z o.o. zawarła umowy zamiany stopy zmiennej EURIBOR na stałą z BNP Paribas Bank Polska S.A.

W dniu 20 lipca 2023 roku oraz w dniu 31 października 2023 roku spółka MLP Pruszków II Sp. z o.o. zawarła umowy zamiany stopy zmiennej EURIBOR na stałą z bankiem Bank Polska Kasa Opieki S.A.

W dniu 24 października 2023 spółka MLP Pruszków VI Sp. z o.o. zawarła umowę zamiany stopy zmiennej EURIBOR na stałą z bankiem mBank S.A.

Dzięki dotychczas zawartym umowom przyszłe płatności odsetek z tytułu kredytu naliczone według stopy zmiennej zostaną efektywnie zamienione na odsetki według harmonogramu z umów zamiany.

Identyfikacja instrumentu zabezpieczającego i zabezpieczanej pozycji

Nazwa Spółki	Pozycja zabezpieczona na dzień 31 grudnia 2023 roku w wysokości:		Instrument zabezpieczający - amortyzowany Interest Rate Swap o nominale bieżącym:		Wartość godziwa instrumentu zabezpieczającego (w tys. EUR) na dzień 31 grudnia		Wartość godziwa instrumentu zabezpieczającego (w tys. PLN) na dzień 31 grudnia	
	w tys. EUR	w tys. PLN	w tys. EUR	w tys. PLN	2023	2022	2023	2022
MLP Pruszków I Sp. z o.o.	41 869	182 045	41 869	182 045	1 282	3 201	5 574	15 013
MLP Wrocław Sp. z o. o.	15 344	66 714	15 344	66 714	1 238	1 866	5 383	8 753
MLP Pruszków III Sp. z o.o.	26 741	116 270	26 741	116 270	696	1 836	3 025	8 610
MLP Gliwice Sp. z o. o.	16 565	72 022	16 565	72 022	1 337	2 015	5 812	9 450
MLP Poznań Sp. z o. o.	5 179	22 517	5 179	22 517	22	173	95	810
MLP Teresin Sp. z o.o.	6 793	29 534	6 793	29 534	548	826	2 383	3 875
MLP Poznań II Sp. z o.o.	5 875	25 545	5 875	25 545	28	217	121	1 017
MLP Pruszków IV Sp. z o.o.	16 698	72 605	16 698	72 605	411	1 137	1 787	5 332
MLP Pruszków V Sp. z o.o.	14 678	63 818	14 678	63 818	596	1 063	2 592	4 987
MLP Czeladź Sp. z o.o.	8 443	36 708	8 443	36 708	(331)	269	(1 440)	1 261
MLP Lublin Sp. z o.o.	17 233	74 930	17 233	74 930	1 391	2 096	6 046	9 831
MLP Poznań West II Sp. z o.o.	-	-	-	-	-	569	-	2 671
MLP Pruszków VI Sp. z o.o.	8 381	36 441	8 381	36 441	(483)	-	(2 098)	-
MLP Łódź II Sp. z o.o.	3 811	16 569	3 811	16 569	(97)	-	(421)	-
MLP Pruszków II Sp. z o.o.	13 373	58 145	13 373	58 145	674	1 067	1 660	5 005
Razem	200 983	873 863	200 983	873 863	7 312	16 335	30 519	76 615

Pozycja zabezpieczona i Instrument zabezpieczający - amortyzowany Interest Rate Swap odnoszą się do wartości na dzień 31 grudnia 2023 roku.

Nieefektywna część zabezpieczenia w kwocie 145 tys. PLN wynika z skumulowanej zmiany derywatu hipotetycznego w kwocie 5 105 tys. PLN wobec skumulowanej zmiany instrumentu zabezpieczającego w kwocie 4 960 tys. PLN.

Kwota 27 944 tys. PLN została przekwalifikowana z innych całkowitych dochodów do rachunku zysków i strat w roku 2023. Wartość godziwa instrumentu zabezpieczającego między 31.12.2023, a 31.12.2022 zmniejszyła się o 46 096 tys. PLN (76 615 należności z tytułu SWAP na 31.12.2022 vs 34 478 tys. PLN należności i 3 959 tys. PLN zobowiązań na 31.12.2023- per saldo 30 519 tys. PLN należności).

Kwoty ujęte w skonsolidowanym rachunku zysków lub strat oraz innych całkowitych dochodach w 2023 roku:

Nazwa Spółki	Kwoty ujęte w kosztach finansowych - część nieefektywna instrumentu	Kwoty ujęte w kosztach finansowych - wynik odsetkowy	Kwoty ujęte w innych całkowitych dochodach
MLP Pruszków I Sp. z o.o.	-	-	(9 438)
MLP Pruszków III Sp. z o.o.	-	-	(5 585)
MLP Pruszków V Sp. z o.o.	-	-	(2 395)
MLP Pruszków IV Sp. z o.o.	(39)	-	(3 506)
MLP Czeladź Sp. z o.o.	-	-	(2 701)
MLP Teresin Sp. z o.o.	2	-	(1 494)
MLP Poznań II Sp. z o.o.	1	-	(897)
MLP Poznań Sp. z o.o.	9	-	(724)
MLP Gliwice Sp. z o. o.	-	-	(3 638)
MLP Wrocław Sp. z o. o.	4	-	(3 374)
MLP Poznań West II Sp. z o.o.	-	-	(2 670)
MLP Pruszków II Sp. z o.o.	-	-	(3 346)
MLP Lublin Sp. z o.o.	4	-	(3 789)
MLP Łódź II Sp. z o.o.	(16)	-	(405)
MLP Pruszków VI Sp. z o.o.	(110)	-	(1 989)
Razem	(145)		(45 951)

Kwoty ujęte w skonsolidowanym rachunku zysków lub strat oraz innych całkowitych dochodach w 2022 roku:

Nazwa Spółki	Kwoty ujęte w kosztach finansowych - część nieefektywna instrumentu	Kwoty ujęte w kosztach finansowych - wynik odsetkowy	Kwoty ujęte w innych całkowitych dochodach
MLP Pruszków I Sp. z o.o.	-	-	16 633
MLP Pruszków III Sp. z o.o.	-	-	9 443
MLP Pruszków V Sp. z o.o.	-	-	5 327
MLP Pruszków IV Sp. z o.o.	-	-	5 839
MLP Czeladź Sp. z o.o.	-	-	1 374
MLP Teresin Sp. z o.o.	-	-	3 964
MLP Poznań II Sp. z o.o.	-	-	1 096
MLP Poznań Sp. z o.o.	-	-	1 107
MLP Gliwice Sp. z o. o.	-	-	9 666
MLP Wrocław Sp. z o. o.	-	-	8 954
MLP Poznań West II Sp. z o.o.	-	-	2 814
MLP Pruszków II Sp. z o.o.	-	-	5 321
MLP Lublin Sp. z o.o.	-	-	10 057
Razem	-	-	81 595

25.3. Charakter i zakres ryzyk związanych z instrumentami finansowymi

Działalność Grupy wiąże się przede wszystkim z narażeniem na następujące rodzaje ryzyk finansowych:

- ryzyko płynności,
- ryzyko rynkowe (w tym walutowe i ryzyko stopy procentowej),
- ryzyko kredytowe.

Ryzyko płynności wynika przede wszystkim z możliwości wystąpienia trudności w obsłudze długoterminowych kredytów i pożyczek w przyszłości.

Poniższa tabela przedstawia strukturę wymagalności kredytów w wysokości kontraktowych niezdykontowanych przepływów pieniężnych:

Kredyty - oczekiwane płatności	do 1 roku	od 1 do 5 lat	powyżej 5 lat	Razem
2023	175 808	1 313 290	441 773	1 930 871
2022	105 396	1 116 973	519 306	1 741 675

Poniższa tabela przedstawia strukturę wymagalności obligacji w wysokości kontraktowych niezdykontowanych przepływów pieniężnych:

Obligacje - oczekiwane płatności	do 1 roku	od 1 do 5 lat	powyżej 5 lat	Razem
2023-nominał	104 352	321 752	-	426 104
2023 - odsetki	22 159	18 094	-	40 253
2022 - nominał	46 899	286 084	-	332 983
2022 - odsetki	18 953	57 939	-	76 892

Poniższa tabela przedstawia strukturę wymagalności przepływów pieniężnych z tytułu odsetek z instrumentów pochodnych:

Instrumenty pochodne - oczekiwane płatności	do 1 roku	od 1 do 5 lat	powyżej 5 lat	Razem
2023				
wpływy	1 394	6 353	1 603	9 350
wyływy	(1 331)	(9 755)	(2 223)	(13 309)
przepływy netto	63	(3 402)	(620)	(3 959)
2022				
wpływy	-	2 475	422	2 897
wyływy	(4 752)	(2 981)	(144)	(7 877)
przepływy netto	(4 752)	(506)	278	(4 980)

Poniższa tabela przedstawia strukturę wymagalności pożyczek w wysokości kontraktowych niezdykontowanych przepływów pieniężnych:

Pożyczki - oczekiwane płatności	do 1 roku	od 1 do 5 lat	powyżej 5 lat	Razem
2023	-	161	22 676	22 837
2022	-	165	23 326	23 491

Poniższa tabela przedstawia strukturę wymagalności pozostałych zobowiązań długo- i krótkoterminowych, tj. zobowiązań z tytułu leasingu, a także kaucji inwestycyjnych i gwarancyjnych od najemców i innych:

Oczekiwane płatności	do 1 roku	od 1 do 5 lat	powyżej 5 lat	Razem
2023	189	16 643	62 331	79 163
2022	-	10 072	44 987	55 059

25.3.1 Ryzyko walutowe

Grupa w znacznym stopniu jest narażona na ryzyko walutowe, ze względu na fakt iż znaczna część aktywów i zobowiązań finansowych wyrażona jest w EUR i USD.

Poniżej zaprezentowano strukturę walutową instrumentów finansowych w poszczególnych latach:

Struktura walutowa instrumentów finansowych na dzień 31 grudnia 2023 roku (w tys. PLN):

Aktywa finansowe	PLN	EUR	inne	Razem
Instrumenty finansowe zabezpieczające wyceniane według wartości godziwej przez inne całkowite dochody:				
Należności z tytułu wyceny transakcji Swap	-	34 478	-	34 478
Aktywa finansowe wyceniane wg zamortyzowanego kosztu:				
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	178 792	159 600	5 855	344 247
Pożyczki i należności, w tym:				
• Należności handlowe i inne należności	21 273	617	416	22 306
• Pożyczki udzielone Jednostki	-	10 752	6 170	16 922
• uczestnictwa w funduszu pieniężnym	-	-	-	-
• Inne inwestycje długoterminowe	10 396	27 407	-	37 803
• Inne inwestycje krótkoterminowe	2 068	6 542	-	8 610
	212 529	239 396	12 441	464 366

Zobowiązania finansowe	PLN	EUR	inne	Razem
Instrumenty finansowe zabezpieczające wyceniane według wartości godziwej przez inne całkowite dochody:				
Zobowiązania z tytułu wyceny transakcji Swap	-	3 959	-	3 959
Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu:				
Kredyty bankowe	1 400	1 662 144	-	1 663 544
Pożyczki otrzymane	10 716	6 236	-	16 952
Zobowiązania handlowe i pozostałe	74 823	53 832	6	128 661
Zobowiązania leasingowe	58 932	-	-	58 932
Obligacje	-	433 000	-	433 000
	145 871	2 159 171	6	2 305 048

Struktura walutowa instrumentów finansowych na dzień 31 grudnia 2022 roku (w tys. PLN):

Aktywa finansowe				
	PLN	EUR	inne	Razem
Należności z tytułu wyceny transakcji Swap wyceniane przez inne całkowite dochody		76 615		76 615
Aktywa finansowe wycenione wg zamotyżowanego kosztu:				
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	257 092	55 877	2 231	315 200
Pożyczki i należności, w tym:				
• Należności handlowe i inne należności	29 633	3 866	117	33 616
• Pożyczki udzielone Jednostki uczestnictwa w funduszu pieniężnym	-	10 230	6 396	16 626
• Inne inwestycje długoterminowe	10 417	24 215	-	34 632
• Inne inwestycje krótkoterminowe	526	6 532	-	7 058
	297 668	177 335	8 744	483 747
Zobowiązania finansowe				
	PLN	EUR	inne	Razem
Instrumenty finansowe zabezpieczające wyceniane według wartości godziwej przez inne całkowite dochody:				
Zobowiązania z tytułu wyceny transakcji Swap	-	-	-	-
Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu:				
Kredyty bankowe	1 881	1 454 071	-	1 455 952
Pożyczki otrzymane	10 195	6 459	-	16 654
Zobowiązania handlowe i pozostałe	67 866	102 089	132	170 087
Zobowiązania leasingowe	42 280	-	-	42 280
Obligacje	-	383 879	-	383 879
	122 222	1 946 498	132	2 068 852

Ze względu na otwartą krótką pozycję walutową Grupa jest szczególnie narażona na zmianę kursów EUR/PLN. Poniższa tabela przedstawia potencjalny wpływ na wyniki Grupy i jej kapitały, jaki miałyby 10% deprecjacja PLN w stosunku do EUR, jak i do USD. Podstawą do przyjęcia 10% zmiany kursów EUR/PLN na wyniki finansowe oraz kapitał własny były kursy ogłaszane przez NBP na ostatni dzień roboczy poszczególnych miesięcy w roku 2023, w którym zmiana między kursem minimalnym (4,3480 - 29.12.2023) oraz kursem maksymalnym (4,7170 - 28.02.2023) wyniosła 8%.

Wpływ deprecjacji oraz aprecjacji PLN na wyniki Grupy i jej kapitał własny (w tys. PLN)

Poniższa tabela nie uwzględnia potencjalnych zysków i strat na nieruchomościach inwestycyjnych wycenianych w wartości godziwej, które są wrażliwe na wahania kursów walutowych, ani wpływu na inne niefinansowe aktywa finansowe. Wpływ różnic kursowych od nieruchomości inwestycyjnych w Polsce ma odzwierciedlenie w pozycji rachunku zysków i strat "Zysk (strata) z przeszacowania" i efekt odwrotny niż na działalności finansowej.

	<i>na dzień 31 grudnia</i>	2023	2022
Wzrost kursu EUR/PLN o 10%		(192 436)	(70 921)
Spadek kursu EUR/PLN o 10%		192 436	70 921
Wzrost kursu USD/PLN o 10%		627	99
Spadek kursu USD/PLN o 10%		(627)	(99)

Deprecjacja waluty polskiej w stosunku do EUR o 10% wpływa niekorzystnie na wycenę należności i zobowiązań Grupy, powodując wzrost kosztów finansowych ze względu na krótką pozycję walutową Grupy.

Aprecjacja waluty polskiej w stosunku do EUR o 10% wpływa korzystnie na wycenę należności i zobowiązań Grupy, powodując spadek kosztów finansowych ze względu na krótką pozycję walutową Grupy.

Deprecjacja waluty polskiej w stosunku do USD o 10% wpływa korzystnie na wyniki Grupy, powodując wzrost wartości środków pieniężnych na rachunkach bankowych denominowanych w USD.

Aprecjacja waluty polskiej w stosunku do USD o 10% wpływa niekorzystnie na wyniki Grupy, powodując spadek wartości środków pieniężnych na rachunkach bankowych denominowanych w USD.

25.3.2 Ryzyko stopy procentowej

Ryzyko stopy procentowej jest związane przede wszystkim z zaciągniętymi pożyczkami i kredytami, a także wyemitowanymi obligacjami, opartymi o zmienną stopę procentową. Zamiana stopy procentowej oddziałuje na przepływy pieniężne związane z obsługą tych zobowiązań. W celu obniżenia ryzyka wahań stóp procentowych Grupa zawarła transakcje typu interest rate Swap z bankami finansującymi jej działalność.

W poniższej tabeli zaprezentowano potencjalny wpływ na przepływy pieniężne związane z obsługą zobowiązań finansowych w przypadku wzrostu stóp procentowych o 150 punktów bazowych, przyjmując jako podstawę do analizy zmianę kursów EURIBOR między końcem 2023 i końcem 2022:

Wpływ zmiany stopy procentowej na przepływy odsetkowe z tytułu otrzymanych pożyczek i kredytów oraz wyemitowanych obligacji:

	<i>na dzień 31 grudnia</i>	2023	2022
EURIBOR + 150 p.b.		(7 536)	(2 580)
EURIBOR - 150 p.b.		7 536	2 580
WIBOR + 150 p.b.		(182)	(58)
WIBOR - 150 p.b.		182	58

Powyższa analiza wrażliwości przedstawia o ile wzrosłyby koszty odsetkowe związane z obsługą zobowiązań przy założeniu wzrostu stóp procentowych o 150 punktów bazowych na koniec każdego okresu sprawozdawczego oraz o ile spadłyby koszty odsetkowe związane z obsługą zobowiązań przy założeniu spadku stóp procentowych o 150 punktów bazowych na koniec każdego okresu sprawozdawczego.

Wpływ zmiany stopy procentowej na przepływy odsetkowe z tytułu udzielonych pożyczek:

	na dzień 31 grudnia	2023	2022
EURIBOR + 150 p.b.		93	96
EURIBOR - 150 p.b.		(93)	(96)
WIBOR + 150 p.b.		161	153
WIBOR - 150 p.b.		(161)	(153)

Powyższa analiza wrażliwości przedstawia o ile wzrosłyby przychody odsetkowe z tytułu udzielonych pożyczek przy założeniu wzrostu stóp procentowych o 150 punktów bazowych na koniec każdego okresu sprawozdawczego oraz o ile spadłyby przychody odsetkowe z tytułu udzielonych pożyczek przy założeniu spadku stóp procentowych o 150 punktów bazowych na koniec każdego okresu sprawozdawczego.

W poniższej tabeli zaprezentowano potencjalny wpływ na przepływy pieniężne związane ze środkami pieniężnymi w przypadku wzrostu stóp procentowych o 50 punktów bazowych.

Wpływ zmiany stopy procentowej na przepływy odsetkowe z tytułu środków pieniężnych:

	na dzień 31 grudnia	2023	2022
EURIBOR + 150 p.b.		2 903	652
EURIBOR - 150 p.b.		(2 903)	(652)
WIBOR + 150 p.b.		2 869	408
WIBOR - 150 p.b.		(2 869)	(408)

Powyższa analiza wrażliwości przedstawia o ile wzrosłyby przychody odsetkowe z tytułu środków pieniężnych oraz innych inwestycji długo i krótkoterminowych przy założeniu wzrostu stóp procentowych o 150 punktów bazowych na koniec każdego okresu sprawozdawczego oraz o ile spadłyby przychody odsetkowe z tytułu środków pieniężnych oraz innych inwestycji długo i krótkoterminowych przy założeniu spadku stóp procentowych o 150 punktów bazowych na koniec każdego okresu sprawozdawczego.

Reforma IBOR

Grupa posiada następujące aktywa i zobowiązania finansowe oparte na stawce WIBOR, która zostanie zastąpiona nową stopą referencyjną WIRON. Zgodnie z Mapą Drogową publikacja stawek WIBOR zakończy się w 2025 roku:

Aktywa finansowe w tys. PLN	WIBOR	Razem
• Pożyczki udzielone	10 752	10 752
Razem aktywa finansowe	10 752	10 752
Zobowiązania finansowe w tys. PLN	WIBOR	Razem
• Kredyty bankowe	1 400	1 400
• Pożyczki otrzymane	10 719	10 719
Razem zobowiązania finansowe	12 119	12 119

25.3.3 Ryzyko kredytowe

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

Maksymalne narażenie Grupy na ryzyko kredytowe odpowiada wartości księgowej wyżej wymienionych instrumentów finansowych.

Grupa zmniejsza ryzyko kredytowe poprzez kaucje i gwarancje bankowe zabezpieczające terminowe wywiązanie się przez najemców ze zobowiązań wynikających z umów.

	<i>na dzień 31 grudnia</i>	2023	2022
Wartość kaucji od najemców na koniec okresu sprawozdawczego		8 099	7 257

26. Leasing

Grupa zawiera umowy leasingu związane z wynajmem powierzchni magazynowej i biurowej. Umowy zawierane są na okresy od 3 do 10 lat, najczęściej na okres 5 lat. Typowa umowa przewiduje następujące rodzaje płatności: (a) czynsz z tytułu wynajmowanej powierzchni denominowany w EUR (oraz sporadycznie w USD i PLN) w wysokości zróżnicowanej rodzajem i standardem powierzchni, (b) opłaty z tytułu zarządzania nieruchomościami służące pokryciu kosztów ich eksploatacji denominowane w PLN i wyrażone w postaci stawki PLN za 1 m² powierzchni wynajmowanej, (c) opłaty z tytułu udziału w podatku od nieruchomości oraz (d) refakturowanie kosztów mediów.

Na dzień 31 grudnia 2023 r. zagregowana wartość przychodów z tytułu najmu (przy założeniu stałego kursu EUR/PLN i USD/PLN, braku indeksacji oraz stałej powierzchni najmu) stanowi łącznie 1 512,6 mln PLN, z czego 199,4 mln PLN wymagane jest w ciągu roku, 717,6 mln PLN w okresie od 2 do 5 lat, a 595,6 mln PLN po upływie 5 lat.

Na dzień 31 grudnia 2022 r. zagregowana wartość przychodów z tytułu najmu (przy założeniu stałego kursu EUR/PLN i USD/PLN, braku indeksacji oraz stałej powierzchni najmu) stanowiła łącznie 1 109,2 mln PLN, z czego 172,4 mln PLN wymagane jest w ciągu roku, 536,5 mln PLN w okresie od 2 do 5 lat, a 400,3 mln PLN po upływie 5 lat.

27. Umowne zobowiązania inwestycyjne

	<i>na dzień 31 grudnia</i>	2023	2022
Umowne zobowiązania inwestycyjne		146 919	66 612

Umowne zobowiązania inwestycyjne stanowią wartość podpisanych umów inwestycyjnych, pomniejszoną o nakłady poniesione na ostatni dzień roku obrotowego.

28. Zobowiązania warunkowe i zabezpieczenia

W okresie zakończonym 31 grudnia 2023 roku nastąpiły następujące zmiany zobowiązań warunkowych i zabezpieczeń ustanowionych przez Grupę:

- W związku z zawarciem nowej umowy kredytowej dnia 30 grudnia 2022 roku przez spółkę MLP Łódź II sp. z o.o. z bankiem Santander Bank Polska S.A. (Santander), dnia 10 stycznia 2023 roku zostały ustanowione na zabezpieczenie wierzytelności kredytodawcy z tytułu umowy kredytu oraz umowy ramowej i transakcji hedgingowych następujące zabezpieczenia:
 - hipoteka umowna do kwoty 28.648.630,50 EUR na zabezpieczenie wierzytelności z umowy kredytu w odniesieniu do kredytu budowlanego i inwestycyjnego;
 - hipoteka umowna do kwoty 6.000.000,00 PLN na zabezpieczenie wierzytelności z umowy kredytu w odniesieniu do kredytu VAT;
 - hipoteka umowna do kwoty 2.700.000,00 EUR na zabezpieczenie wierzytelności Santander wynikających z umowy ramowej i transakcji hedgingowych;
 - 2 zastawy rejestrowe na udziałach MLP Group S.A. do najwyższej sumy zabezpieczenia: 28.648.630,50 EUR (na zabezpieczenie kredytu budowlanego i inwestycyjnego) oraz 6.000.000,00 PLN (na zabezpieczenie kredytu VAT) i 3 zastawy finansowe na udziałach MLP Group S.A. do najwyższej sumy zabezpieczenia: 20.166.382,50 EUR (na zabezpieczenie kredytu budowlanego), 28.648.630,50 EUR (na zabezpieczenie kredytu inwestycyjnego), 6.000.000,00 PLN (na zabezpieczenie kredytu VAT);

- (e) zastawy na rachunkach bankowych: 24 zastawy rejestrowe (12 do kwoty 28.648.630,50 EUR na zabezpieczenie kredytu budowlanego i inwestycyjnego oraz 12 do kwoty 6.000.000,00 PLN na zabezpieczenie kredytu VAT) i 33 zastawy finansowe (na zabezpieczenie kredytu budowlanego (12) do kwoty 20.166.382,50 EUR, inwestycyjnego (12) do kwoty 28.648.630,50 EUR, kredytu VAT (12) 6.000.000,00 PLN);
 - (f) pełnomocnictwa dla do rachunków bankowych kredytobiorcy oraz blokada rachunków bankowych zgodnie z instrukcją blokady;
 - (g) oświadczenia o poddaniu się egzekucji przez kredytobiorcę;
 - (h) oświadczenia o poddaniu się egzekucji przez jedynego współnika kredytobiorcy;
 - (i) przelew praw z polis ubezpieczeniowych, umów najmu z zabezpieczeniami, umów o roboty budowlane z zabezpieczeniami, umów o zarządzanie i administrowanie, na podstawie Umowy Cesji Praw;
 - (j) zobowiązania sponsora wynikające z Umowy Wsparcia dot. przekroczonych kosztów budowy budynków B i budynku C;
 - (k) zobowiązania sponsora wynikające z Umowy Wsparcia dot. niedoborów płynnościowych kredytobiorcy w celu zapewnienia wskaźnika Prognozowanego DSCR;
 - (l) podporządkowanie wierzytelności na podstawie Umowy Podporządkowania;
 - (m) depozyt na Rachunku Rezerwy Obsługi Długu.
- W dniu 20 lutego 2023 r. MLP Group S.A. udzieliła poręczenia spółce MLP Wrocław West Sp. z o.o. jako inwestorowi w związku z zawartym z Gminą Kąty Wrocławskie porozumieniem w sprawie budowy drogi, poręczając za zobowiązania inwestora dot. realizacji inwestycji wynikające z porozumienia do wysokości 5 000 000 PLN.
 - W związku z zawarciem nowej umowy kredytowej dnia 29 marca 2023 roku przez spółkę MLP Czeladź sp. z o.o. z bankiem BNP Paribas Bank Polska S.A. (BNP Paribas), zostały ustanowione na zabezpieczenie wierzytelności kredytodawcy z tytułu umowy kredytu oraz umowy ramowej i transakcji hedgingowych następujące zabezpieczenia:
 - (a) hipoteka umowna do kwoty 29.598.000,00 EUR na zabezpieczenie wierzytelności z umowy kredytu w odniesieniu do kredytu budowlanego i inwestycyjnego;
 - (b) hipoteka umowna do kwoty 7.500.000,00 PLN na zabezpieczenie wierzytelności z umowy kredytu w odniesieniu do kredytu VAT;
 - (c) hipoteka umowna do kwoty 12.750.000,00 PLN na zabezpieczenie wierzytelności BNP Paribas wynikających z umowy ramowej i transakcji hedgingowych;
 - (d) 2 zastawy rejestrowe na udziałach MLP Group S.A. do najwyższej sumy zabezpieczenia: 29.598.000,00 EUR (na zabezpieczenie kredytu budowlanego i inwestycyjnego) oraz 7.500.000,00 PLN (na zabezpieczenie kredytu VAT) i 3 zastawy finansowe na udziałach MLP Group S.A. do najwyższej sumy zabezpieczenia: 18.798.000,00 EUR (na zabezpieczenie kredytu budowlanego), 29.598.000,00 EUR (na zabezpieczenie kredytu inwestycyjnego), 7.500.000,00 PLN (na zabezpieczenie kredytu VAT);
 - (e) zastawy na rachunkach bankowych: 16 zastawów rejestrowych (8 do kwoty 29.598.000,00 EUR na zabezpieczenie kredytu budowlanego i inwestycyjnego oraz 8 do kwoty 7.500.000,00 PLN na zabezpieczenie kredytu VAT) i 24 zastawy finansowe (na zabezpieczenie kredytu budowlanego (8) do kwoty 18.798.000,00 EUR, inwestycyjnego (8) do kwoty 29.598.000,00 EUR, kredytu VAT (8) 7.500.000,00 PLN);
 - (f) 2 zastawy rejestrowe na zbiorze rzeczy i praw do najwyższej sumy zabezpieczenia: 29.598.000,00 EUR (na zabezpieczenie kredytu budowlanego i inwestycyjnego) oraz 7.500.000,00 PLN (na zabezpieczenie kredytu VAT);
 - (g) pełnomocnictwa dla do rachunków bankowych kredytobiorcy oraz blokada rachunków bankowych zgodnie z instrukcją blokady;
 - (h) oświadczenia o poddaniu się egzekucji przez kredytobiorcę;
 - (i) oświadczenia o poddaniu się egzekucji przez jedynego współnika kredytobiorcy;
 - (j) zobowiązania sponsora wynikające z Umowy Wsparcia dot. przekroczonych kosztów budowy budynków wraz z oświadczeniem o poddaniu się egzekucji;
 - (k) przelew praw z polis ubezpieczeniowych, umów najmu z zabezpieczeniami, umów o roboty budowlane z zabezpieczeniami, umów o zarządzanie i administrowanie, na podstawie Umowy Cesji Praw;
 - (l) podporządkowanie wierzytelności na podstawie Umowy Podporządkowania.

- W związku z zawarciem nowej umowy kredytowej dnia 28 kwietnia 2023 roku przez spółkę MLP Poznań West II sp. z o.o. z bankiem Aareal Bank AG (Aareal), zostały ustanowione na zabezpieczenie wierzytelności kredytodawcy z tytułu umowy kredytu refinansowego następujące zabezpieczenia:
 - (a) hipoteka umowna łączna do kwoty 95.250.000,00 EUR;
 - (b) zastaw rejestrowy na udziałach MLP Group S.A. do najwyższej sumy zabezpieczenia 95.250.000,00 EUR oraz 2 zastawy finansowe na udziałach MLP Group S.A. do najwyższej sumy zabezpieczenia: 95.250.000,00;
 - (c) zastawy na rachunkach bankowych: 9 zastawów rejestrowych do kwoty 95.250.000,00 EUR oraz 18 zastawów finansowych do kwoty 95.250.000,00 EUR;
 - (e) zastaw rejestrowy na zbiorze rzeczy i praw do najwyższej sumy zabezpieczenia: 95.250.000,00 EUR;
 - (f) pełnomocnictwa dla do rachunków bankowych kredytobiorcy oraz blokada rachunków bankowych zgodnie z instrukcją blokady;
 - (g) umowa dot. należytego zarządzania nieruchomością (Duty of Care Agreement);
 - (h) oświadczenia o poddaniu się egzekucji przez kredytobiorcę;
 - (i) oświadczenia o poddaniu się egzekucji przez jedynego współnika kredytobiorcy;
 - (j) zobowiązania sponsora wynikające z umowy wsparcia (Letter of Comfort) dot. przekroczonych kosztów budowy budynku A1.1;
 - (k) przelew praw z polis ubezpieczeniowych, umów najmu z zabezpieczeniami, umów o roboty budowlane z zabezpieczeniami, umów o zarządzanie i administrowanie, na podstawie Umowy Cesji Praw;
 - (l) podporządkowanie wierzytelności na podstawie Umowy Podporządkowania.
- W związku ze spłatą kredytu udzielonego na podstawie umowy kredytu z dnia 14 grudnia 2018 roku przez Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A. (PKO BP) spółce MLP Czeladź sp. z o.o., zostały zwolnione dnia 4 maja 2023 r. przez PKO BP wszystkie istniejące zabezpieczenia ustanowione na rzecz PKO BP jako kredytodawcy, również w maju 2023 r. zostały wykreślone z rejestru wszystkie ustanowione na rzecz PKO BP zastawy rejestrowe, a w czerwcu 2023 r. zostały wykreślone hipoteki ustanowione na rzecz PKO BP.
- W związku ze spłatą kredytu udzielonego na podstawie umowy kredytu z dnia 10 lutego 2021 roku przez Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A. (PKO BP) spółce MLP Poznań West II sp. z o.o., zostały zwolnione dnia 1 czerwca 2023 r. przez PKO BP wszystkie istniejące zabezpieczenia ustanowione na rzecz PKO BP jako kredytodawcy, również w czerwcu 2023 r. zostały wykreślone z rejestru wszystkie ustanowione na rzecz PKO BP zastawy rejestrowe.
- W dniu 9 lutego 2023 roku została podpisana umowa warunkowej sprzedaży prawa użytkowania wieczystego gruntu oraz prawa własności budynków i budowli, w której spółka z Grupy Kapitałowej została oznaczona jako "Kupujący".
- Dnia 14 sierpnia 2023 r. została wpisana do ksiąg wieczystych hipoteka umowna łączna do kwoty 95.250.000,00 EUR na rzecz Aareal Bank AG na zabezpieczenie wierzytelności kredytodawcy z tytułu umowy kredytu z dnia 28 kwietnia 2023 roku z MLP Poznań West II sp. z o.o.
- Dnia 6 września 2023 roku została zawarta przez spółkę MLP Pruszków VI sp. z o.o. z bankiem mBank S.A. (mBank) umowa kredytu budowlanego i inwestycyjnego.
- W związku ze spłatą kredytu udzielonego na podstawie umowy kredytu z dnia 10 lutego 2021 roku przez Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A. (PKO BP) spółce MLP Poznań West II sp. z o.o., dnia 18 września 2023 r. zostały wykreślone z ksiąg wieczystych wszystkie ustanowione na rzecz PKO BP hipoteki umowne łączne.

- W związku z zawarciem dnia 6 września 2023 roku umowy kredytowej przez MLP Pruszków VI sp. z o.o. z mBank S.A. (mBank), dnia 10 października 2023 roku zostały ustanowione na zabezpieczenie wierzytelności kredytodawcy z tytułu umowy kredytu następujące zabezpieczenia:
 - (a) hipoteka umowna łączna do kwoty 17.959.540,50 EUR na zabezpieczenie wierzytelności z umowy kredytu w odniesieniu do kredytu budowlanego i inwestycyjnego;
 - (b) hipoteka umowna łączna do kwoty 6.090.000,00 PLN na zabezpieczenie wierzytelności mBank wynikających z umowy ramowej i transakcji hedgingowych;
 - (c) zastaw rejestrowy na udziałach MLP Group S.A. do najwyższej sumy zabezpieczenia: 17.959.540,50 EUR (na zabezpieczenie kredytu budowlanego i inwestycyjnego) oraz 2 zastawy finansowe na udziałach MLP Group S.A. do najwyższej sumy zabezpieczenia: 17.959.540,50 EUR (1 na zabezpieczenie kredytu budowlanego i 1 na zabezpieczenie kredytu inwestycyjnego);
 - (e) zastawy na rachunkach bankowych: zastaw rejestrowy do kwoty 17.959.540,50 EUR na zabezpieczenie kredytu budowlanego i inwestycyjnego, i 2 zastawy finansowe do kwoty 17.959.540,50 EUR każdy, 1 na zabezpieczenie kredytu budowlanego i 1 na zabezpieczenie k. inwestycyjnego;
 - (f) pełnomocnictwa dla do rachunków bankowych kredytobiorcy oraz blokada rachunków bankowych zgodnie z instrukcją blokady;
 - (h) oświadczenia o poddaniu się egzekucji przez kredytobiorcę;
 - (i) oświadczenia o poddaniu się egzekucji przez jedynego współnika kredytobiorcy;
 - (j) przelew praw z polis ubezpieczeniowych, umów najmu z zabezpieczeniami, umów o roboty budowlane z zabezpieczeniami, umów o zarządzanie i administrowanie, na podstawie Umowy Cesji Praw;
 - (k) podporządkowanie wierzytelności na podstawie Umowy Podporządkowania.

28.1. Hipoteki

Spółka	Numer księgi wieczystej	Szczegóły dotyczące zabezpieczenia	Kwota obciążenia hipotecznego
MLP Pruszków I Sp. z o.o.	WA1P/00036973/9	Hipoteka umowna łączna na zabezpieczenie wierzytelności na rzecz ING Bank Śląski S.A. na podstawie umowy kredytowej zawartej w dniu 9 maja 2019 r. ustanowiona - z najwyższym pierwszeństwem zaspokojenia - na rzecz Administratora Hipoteki, tj. ING Bank Śląski S.A. oraz ustanowione z równym prawie pierwszeństwa - na drugimi miejscu na rzecz:- ING Bank Śląski SA, Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A., Industrial and Commercial Bank of China LTD, Luxembourg Branch	140 895 tys. EUR
	WA1P/00038590/4		
	WA1P/00038589/4		
	WA1P/00038595/9		
	WA1P/00038591/1		
WA1P/00038596/6	Hipoteka umowna łączna na zabezpieczenie wierzytelności na rzecz ING Bank Śląski S.A. na podstawie umowy ramowej 1 z dnia 9 maja 2019 r.	3 386 tys. EUR	
WA1P/00038593/5	Hipoteka umowna łączna na zabezpieczenie wierzytelności na rzecz PKO Bank Polski S.A. na podstawie umowy ramowej z dnia 9 maja 2019 r.	2 818 tys. EUR	
		Hipoteka umowna łączna na zabezpieczenie wierzytelności na rzecz Industrial and Commercial Bank of China LTD, Luxembourg Branch S.A. na podstawie umowy ramowej z dnia 9 maja 2019 r.	2 250 tys. EUR

Spółka	Numer księgi wieczystej	Szczegóły dotyczące zabezpieczenia	Kwota obciążenia hipotecznego
MLP Pruszków III Sp. z o.o.	WA1P/00079808/5 WA1P/00101970/5	Hipoteka umowna łączna na zabezpieczenie wierzytelności na rzecz ING Bank Śląski S.A. na podstawie umowy kredytowej zawartej w dniu 9 maja 2019 r. ustanowiona - z najwyższym pierwszeństwem zaspokojenia - na rzecz Administratora Hipoteki, tj. ING Bank Śląski S.A. oraz ustanowione z równym prawie pierwszeństwa - na drugim miejscu na rzecz:- ING Bank Śląski SA, Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A., Industrial and Commercial Bank of China LTD, Luxembourg Branch	140 895 tys. EUR
		Hipoteka umowna łączna na zabezpieczenie wierzytelności na rzecz ING Bank Śląski S.A. na podstawie umowy ramowej 1 z dnia 9 maja 2019 r.	3 386 tys. EUR
		Hipoteka umowna łączna na zabezpieczenie wierzytelności na rzecz PKO Bank Polski S.A. na podstawie umowy ramowej z dnia 9 maja 2019 r.	2 818 tys. PLN
		Hipoteka umowna łączna na zabezpieczenie wierzytelności na rzecz Industrial and Commercial Bank of China LTD, Luxembourg Branch S.A. na podstawie umowy ramowej z dnia 9 maja 2019 r.	2 250 tys. PLN

Spółka	Numer księgi wieczystej	Szczegóły dotyczące zabezpieczenia	Kwota obciążenia hipotecznego
MLP Pruszków IV Sp. z o.o.	WA1P/00111450/7	Hipoteka umowna łączna na zabezpieczenie wierzytelności na rzecz ING Bank Śląski S.A. na podstawie umowy kredytowej zawartej w dniu 9 maja 2019 r. ustanowiona - z najwyższym pierwszeństwem zaspokojenia - na rzecz Administratora Hipoteki, tj. ING Bank Śląski S.A. oraz ustanowione z równym prawie pierwszeństwa - na drugim miejscu na rzecz:- ING Bank Śląski SA, Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A., Industrial and Commercial Bank of China LTD, Luxembourg Branch	140 895 tys. EUR
		Hipoteka umowna łączna na zabezpieczenie wierzytelności na rzecz ING Bank Śląski S.A. na podstawie umowy ramowej 1 z dnia 9 maja 2019 r.	3 386 tys. EUR
		Hipoteka umowna łączna na zabezpieczenie wierzytelności na rzecz PKO Bank Polski S.A. na podstawie umowy ramowej 2 z dnia 9 maja 2019 r.	2 818 tys. EUR
		Hipoteka umowna łączna na zabezpieczenie wierzytelności na rzecz Industrial and Commercial Bank of China LTD, Luxembourg Branch S.A. na podstawie umowy ramowej z dnia 9 maja 2019 r.	2 250 tys. EUR

Spółka	Numer księgi wieczystej	Szczegóły dotyczące zabezpieczenia	Kwota obciążenia hipotecznego
MLP Poznań Sp.z o.o. MLP Poznań II Sp. z o.o.	PO1D/00041539/8	Hipoteka umowna łączna na zabezpieczenia) spłaty kredytu w odniesieniu do transzy b, transzy d, transzy h, b) odsetek umownych zmiennych, opisanych, w § 2 umowy kredytu z dnia 08 sierpnia 2011 roku ze zmianami (umowa kredytu), naliczonych od kwot opisanych w pkt a) powyżej, c) odsetek podwyższonych od należności przeterminowanych, opisanych w § 8 umowy kredytu, naliczonych od kwot opisanych w pkt a) oraz b) powyżej, d) prowizji i opłat opisanych w § 5 umowy kredytu należnych bankowi naliczonych od kwot opisanych w pkt a) powyżej, e) wszystkich innych udokumentowanych kosztów, opisanych w § 6 umowy kredytu należnych bankowi, związanych z kwotami opisanymi w pkt a) powyżej, umowa kredytu nr 11/0002 z dnia 08 sierpnia 2011 roku zmieniona m.in. aneksem nr 2 z dnia 29 listopada 2013 roku, aneksem nr 7 z dnia 07 lipca 2017 roku, aneksem nr 8 z dnia 31 października 2017 roku oraz aneksem nr 9 z dnia 11 czerwca 2018 roku	25 910 tys. EUR
	PO1D/00050729/3		
	PO1D/00041540/8		
	PO1D/00050728/6		
	PO1D/00051882/0		
	PO1D/00059827/3		
MLP Poznań Sp.z o.o. MLP Poznań II Sp. z o.o.		Hipoteka umowna łączna na rzecz ING Banku Śląskiego S.A. na na zabezpieczenie wierzytelności banku wynikających z: 1) transakcji 1 oraz transakcji 2 zawartych na podstawie umowy ramowej ("UMOWA RAMOWA") dotyczącej zawierania i wykonywania transakcji 1 oraz transakcji 2 z dnia 11 czerwca 2018 roku	1 500 tys. EUR
		Hipoteka umowna łączna na rzecz ING Banku Śląskiego S.A. na zabezpieczenie kredytu udzielonego na podstawie umowy kredytowej nr 11/0002 z dnia 08 sierpnia 2011 r. ze zmianami - zabezpieczenie spłaty transzy A, C, transzy inwestycyjnej A3 (w jej ramach transzy E oraz F), transzy G, transzy A5 oraz odsetek	9 357 tys. EUR
	PO1D/00041539/8	Hipoteka umowna łączna na rzecz ING Banku Śląskiego S.A. na zabezpieczenie kredytu udzielonego na podstawie umowy kredytowej nr 11/0002 z dnia 08 sierpnia 2011 r. ze zmianami oraz umowy kredytowej z dnia 09.02.2017 r ze zmianami - zabezpieczenie spłaty transzy B, D, H oraz odsetek	1 353 tys. EUR
	PO1D/00050729/3		
	PO1D/00041540/8		
	PO1D/00050728/6		
	PO1D/00051882/0		
	PO1D/00059827/3		
		Hipoteka umowna łączna na zabezpieczenie spłaty transakcji zabezpieczających (Transakcji 1, 2, 3, 4 oraz 5) na rzecz ING Banku Śląskiego S.A. -na podstawie umowy ramowej zawierania i wykonywania transakcji dotyczących terminowych operacji finansowych oraz sprzedaży papierów wartościowych ze zobowiązaniem do ich odkupu z dnia 13 grudnia 2013 roku	1 788 tys. EUR
		Hipoteka umowna łączna na rzecz ING Banku Śląskiego S.A. będąca zabezpieczeniem kredytu VAT, odsetek umownych zmiennych naliczonych od kredytu VAT z dnia 9 lutego 2017 r.	6 000 tys. PLN
Spółka	Numer księgi wieczystej	Szczegóły dotyczące zabezpieczenia	Kwota obciążenia hipotecznego
MLP Lublin Sp. z o.o. ²⁾³⁾	LU1S/00012867/9 WA1G/00076402/9 GL1T/00099961/3 WR1E/00102562/6	Hipoteka umowna łączna na rzecz administratora hipoteki BNP Paribas Bank Polska S.A. na zabezpieczenie wierzytelności wobec każdego z kredytobiorców z kredytu udzielonego na podstawie umowy kredytowej z dnia 9 kwietnia 2021 r.	110 127 tys. EUR

Hipoteka umowna łączna na rzecz banku BNP Paribas Bank Polska S.A. na zabezpieczenie wierzytelności wobec każdego z kredytobiorców z umowy ramowej i transakcji hedgingowych (Hipoteka dla transakcji zabezpieczających ryzyko) 110 127 tys. EUR

Hipoteka umowna łączna na rzecz banku PKO Bank Polski S.A. na zabezpieczenie wierzytelności wobec każdego z kredytobiorców z umowy ramowej i transakcji hedgingowych (Hipoteka dla transakcji zabezpieczających ryzyko) 110 127 tys. EUR

Spółka	Numer księgi wieczystej	Szczegóły dotyczące zabezpieczenia	Kwota obciążenia hipotecznego
		Hipoteka umowna łączna na rzecz administratora hipoteki BNP Paribas Bank Polska S.A. na zabezpieczenie wierzytelności wobec każdego z kredytobiorców z kredytu udzielonego na podstawie umowy kredytowej z dnia 9 kwietnia 2021 r.	110 127 tys. EUR
MLP Teresin Sp. z o.o.	WA1G/00076402/9 LU1S/00012867/9 GL1T/00099961/3 WR1E/00102562/6	Hipoteka umowna łączna na rzecz banku BNP Paribas Bank Polska S.A. na zabezpieczenie wierzytelności wobec każdego z kredytobiorców z umowy ramowej i transakcji hedgingowych (Hipoteka dla transakcji zabezpieczających ryzyko)	110 127 tys. EUR
		Hipoteka umowna łączna na rzecz banku PKO Bank Polski S.A. na zabezpieczenie wierzytelności wobec każdego z kredytobiorców z umowy ramowej i transakcji hedgingowych (Hipoteka dla transakcji zabezpieczających ryzyko)	110 127 tys. EUR

Spółka	Numer księgi wieczystej	Szczegóły dotyczące zabezpieczenia	Kwota obciążenia hipotecznego
		Hipoteka umowna łączna na rzecz administratora hipoteki BNP Paribas Bank Polska S.A. na zabezpieczenie wierzytelności wobec każdego z kredytobiorców z kredytu udzielonego na podstawie umowy kredytowej z dnia 9 kwietnia 2021 r.	110 127 tys. EUR
MLP Wrocław Sp. z o.o.	WR1E/00102562/6 LU1S/00012867/9 WA1G/00076402/9 GL1T/00099961/3	Hipoteka umowna łączna na rzecz banku BNP Paribas Bank Polska S.A. na zabezpieczenie wierzytelności wobec każdego z kredytobiorców z umowy ramowej i transakcji hedgingowych (Hipoteka dla transakcji zabezpieczających ryzyko)	110 127 tys. EUR
		Hipoteka umowna łączna na rzecz banku PKO Bank Polski S.A. na zabezpieczenie wierzytelności wobec każdego z kredytobiorców z umowy ramowej i transakcji hedgingowych (Hipoteka dla transakcji zabezpieczających ryzyko)	110 127 tys. EUR
MLP Gliwice Sp. z o.o.	GL1T/00099961/3 LU1S/00012867/9 WA1G/00076402/9 WR1E/00102562/6	Hipoteka umowna łączna na rzecz administratora hipoteki BNP Paribas Bank Polska S.A. na zabezpieczenie wierzytelności wobec każdego z kredytobiorców z kredytu udzielonego na podstawie umowy kredytowej z dnia 9 kwietnia 2021 r.	110 127 tys. EUR

	Hipoteka umowna łączna na rzecz banku BNP Paribas Bank Polska S.A. na zabezpieczenie wierzytelności wobec każdego z kredytobiorców z umowy ramowej i transakcji hedgingowych (Hipoteka dla transakcji zabezpieczających ryzyko)	110 127 tys. EUR
	Hipoteka umowna łączna na rzecz banku PKO Bank Polski S.A. na zabezpieczenie wierzytelności wobec każdego z kredytobiorców z umowy ramowej i transakcji hedgingowych (Hipoteka dla transakcji zabezpieczających ryzyko)	110 127 tys. EUR

Spółka	Numer księgi wieczystej	Szczegóły dotyczące zabezpieczenia	Kwota obciążenia hipotecznego
MLP Pruszków V sp. z o.o.	WA1P/00130140/0	Hipoteka umowna łączna na rzecz banku BNP PARIBAS BANK POLSKA S.A. na zabezpieczenie kredytu udzielonego na podstawie Umowy kredytu z dnia 7 listopada 2019 r. (Hipoteka dla kredytów terminowych)	28 987 tys EUR
	WA1P/00130142/4		
	WA1P/00048722/2		
	WA1P/00079403/6		
	WA1P/00131542/5		
MLP Pruszków II sp. z o.o.	WA1P/00079402/9	Hipoteka umowna łączna na rzecz banku BNP PARIBAS BANK POLSKA S.A. na zabezpieczenie kredytu udzielonego na podstawie Umowy kredytu z dnia 7 listopada 2019 r. (Hipoteka dla transakcji zabezpieczających ryzyko)	6 036 tys. PLN
	WA1P/00103820/3	Hipoteka umowna łączna na rzecz banku BNP PARIBAS BANK POLSKA S.A. na zabezpieczenie kredytu udzielonego na podstawie Umowy kredytu z dnia 7 listopada 2019 r. (Hipoteka dla kredytu VAT)	6 000 tys. PLN
	WA1P/00073303/3	Hipoteka umowna na rzecz banku PEKAO S.A. zabezpieczenie wierzytelności z umowy kredytu udzielonego na podstawie umowy z dnia 23.07.2021 r. w odniesieniu do kredytu budowlanego i inwestycyjnego (Hipoteka dla kredytów terminowych)	37 116 tys. EUR
MLP Logistic Park Germany I sp. z o.o. & Co. KG	Grundbuch Unna nr 25890	Hipoteka umowna na rzecz banku PEKAO S.A. z umowy kredytu udzielonego na podstawie umowy z dnia 23.07.2021 r. na zabezpieczenie wierzytelności wynikających z umowy ramowej i transakcji hedgingowych (Hipoteka dla transakcji zabezpieczających ryzyko)	11 100 tys. PLN
		Hipoteka umowna na rzecz banku PEKAO S.A. z umowy kredytu udzielonego na podstawie umowy z dnia 23.07.2021 r. na zabezpieczenie wierzytelności z umowy kredytu w odniesieniu do kredytu VAT (Hipoteka dla kredytu VAT)	4 500 tys. PLN
		Hipoteka umowna (Buchgrundschuld) na rzecz Bayerische Landesbank na zabezpieczenie wierzytelności z umowy kredytu z dnia 16.09.2021 r.	41 250 tys. EUR
MLP Bucharest West SRL	Land Registry in Chitila nr 55458, 53566	Hipoteka umowna na rzecz OTP Bank Romania SA na zabezpieczenie wierzytelności z umowy kredytu z dnia 23.09.2021 r.	6 000 tys. EUR

Spółka	Numer księgi wieczystej	Szczegóły dotyczące zabezpieczenia	Kwota obciążenia hipotecznego
MLP Business Park Berlin I Sp. z o.o. & Co. KG	Grundbuch Zossen von Ludwigsfelde nr 2656	Hipoteka umowna (Buchgrundschuld) na rzecz Bayerische Landesbank na zabezpieczenie wierzytelności z umowy kredytu z dnia 21.03.2022 r.	19 647 tys. EUR
		hipoteka umowna na rzecz banku Santander Bank S.A. zabezpieczenie wierzytelności z umowy kredytu udzielonego na podstawie umowy z dnia 30.12.2022 r. w odniesieniu do kredytu budowlanego i inwestycyjnego	28 649 tys. EUR
MLP Łódź II sp. z o.o.	LD1M/00139997/2 LD1M/00190927/6 LD1M/00255139/9 LD1M/00357474/4	hipoteka umowna na rzecz banku Santander Bank S.A. z umowy kredytu udzielonego na podstawie umowy z dnia 30.12.2022 r. na zabezpieczenie wierzytelności wynikających z umowy ramowej i transakcji hedgingowych	2 700 tys. EUR
		hipoteka umowna na rzecz banku Santander Bank S.A. z umowy kredytu udzielonego na podstawie umowy z dnia 30.12.2022 r. na zabezpieczenie wierzytelności z umowy kredytu w odniesieniu do kredytu VAT	6 000 tys. EUR
		hipoteka umowna na rzecz banku BNP Paribas Bank Polska S.A. zabezpieczenie wierzytelności z umowy kredytu udzielonego na podstawie umowy z dnia 29.03.2023 r. w odniesieniu do kredytu budowlanego i inwestycyjnego	28 649 tys. EUR
MLP Czeladź sp. z o.o.	KA1B/00064611/5	hipoteka umowna na rzecz banku BNP Paribas Bank Polska S.A. z umowy kredytu udzielonego na podstawie umowy z dnia 29.03.2023 r. na zabezpieczenie wierzytelności wynikających z umowy ramowej i transakcji hedgingowych	12 750 tys. EUR
		hipoteka umowna na rzecz banku BNP Paribas Bank Polska S.A. z umowy kredytu udzielonego na podstawie umowy z dnia 29.03.2023 r. na zabezpieczenie wierzytelności z umowy kredytu w odniesieniu do kredytu VAT	7 500 tys. EUR
MLP Poznań West II sp. z o.o.	PO1P/00325364/7 PO1P/00350147/4	hipoteka umowna łączna na rzecz banku Aareal Bank AG zabezpieczenie wierzytelności z umowy kredytu udzielonego na podstawie umowy z dnia 28.04.2023 r.	95 250 tys. EUR

Spółka	Numer księgi wieczystej	Szczegóły dotyczące zabezpieczenia	Kwota obciążenia hipotecznego
MLP Pruszków VI sp. z o.o.	WA1P/00046794/3 WA1P/00143779/2 WA1P/00140179/5 WA1P/00145535/4	Hipoteka umowna łączna na rzecz banku mBANK S.A. na zabezpieczenie kredytu udzielonego na podstawie Umowy kredytu z dnia 6 września 2023 r. (Hipoteka dla kredytów terminowych)	17 960 tys. EUR

WA1P/00061258/5
WA1P/00146322/5WA1P/00146378/2
WA1P/00076591/9

Hipoteka umowna łączna na rzecz banku mBANK S.A. na zabezpieczenie kredytu udzielonego na podstawie Umowy kredytu z dnia 6 września 2023 r. (Hipoteka dla Umów Zabezpieczenia Finansowego) 6 090 tys. EUR

28.2. Zastawy rejestrowe i finansowe na udziałach

- Zabezpieczenie ustanowione na udziałach MLP Group S.A. w spółkach:

Zastawy rejestrowe na udziałach:

Rodzaj zabezpieczenia	Przedmiot zabezpieczenia	Wysokość ustanowionego zabezpieczenia
MLP Pruszków I Sp. z o.o.	wierzytelności banków: ING Banku Śląskiego S.A. oraz Powszechnej Kasy Oszczędności Bank Polski S.A. i Industrial and Commercial Bank of China (Europe) S.A. (Spółka Akcyjna) oddział w Polsce z tytułu udzielonego kredytu z dnia 9 maja 2019 r. dla MLP Pruszków I Sp. z o.o.	140 895 tys. EUR
MLP Pruszków III Sp. z o.o.	wierzytelności banków ING Banku Śląskiego S.A. oraz Powszechnej Kasy Oszczędności Bank Polski S.A. i Industrial and Commercial Bank of China (Europe) S.A. (Spółka Akcyjna) oddział w Polsce z tytułu udzielonego kredytu z dnia 9 maja 2019 r. dla MLP Pruszków III Sp. z o.o.	140 895 tys. EUR
MLP Pruszków V Sp. z o.o.	wierzytelności BNP Paribas Bank Polska S.A. z tytułu udzielonego kredytu z dnia 7 listopada 2019 r. dla MLP Pruszków V Sp. z o.o.	28 987 tys. EUR
MLP Pruszków V Sp. z o.o.	wierzytelności BNP Paribas Bank Polska S.A. z tytułu udzielonego kredytu z dnia 7 listopada 2019 r. dla MLP Pruszków V Sp. z o.o.	6 000 tys. PLN
MLP Poznań II Sp. z o.o.	wierzytelności Bank Polska Kasa Opieki S.A., z tytułu udzielonego kredytu ING 11/0002 dla MLP Poznań II Sp. z o.o.	14 047 tys. EUR
MLP Poznań West II Sp. z o.o.	wierzytelności Aareal Bank AG z tytułu udzielonego kredytu z dnia 28 kwietnia 2023 r. dla MLP Poznań West II sp. zo.o.;	95 200 tys. EUR
MLP Wrocław Sp. z o.o.	wierzytelności BNP Paribas Bank Polska S.A. oraz PKO BP S.A. z tytułu kredytu z dnia 9 kwietnia 2021 r. udzielonego spółkom MLP Wrocław Sp. z o.o., MLP Teresin sp. z o.o., MLP Lublin sp. z o.o. oraz MLP Gliwice sp. z o.o.; zastaw ustanowiony na rzecz BNP Paribas jako administratora zastawu	147 127 tys. EUR
MLP Gliwice Sp. z o.o.	wierzytelności BNP Paribas Bank Polska S.A. oraz PKO BP S.A. z tytułu kredytu z dnia 9 kwietnia 2021 r. udzielonego spółkom MLP Wrocław Sp. z o.o., MLP Teresin sp. z o.o., MLP Lublin sp. z o.o. oraz MLP Gliwice sp. z o.o.; zastaw ustanowiony na rzecz BNP Paribas jako administratora zastawu	147 127 tys. EUR
MLP Czeladź Sp. z o.o.	wierzytelności banku BNP Paribas Bank Polska S.A. z tytułu umowy kredytu z dnia 29 marca 2023 r. udzielonego spółce MLP Czeladź Sp. z o.o. w zakresie kredytu budowlanego i kredytu inwestycyjnego	29 590 tys. EUR

MLP Czeladź Sp. z o.o.	wierzytelności banku BNP Paribas Bank Polska S.A. z tytułu umowy kredytu z dnia 29 marca 2023 r. udzielonego spółce MLP Czeladź Sp. z o.o. w zakresie kredytu VAT	7 500 tys. EUR
MLP Pruszków VI sp. zo.o.	wierzytelności banku mBank S.A. z tytułu umowy kredytu z dnia 6 września 2023 r. udzielonego spółce MLP Pruszków VI Sp. z o.o. w zakresie kredytu budowlanego i kredytu inwestycyjnego	17 960 tys. EUR
MLP Pruszków I Sp. z o.o.	wierzytelności banków ING Banku Śląskiego S.A. ING Bank Śląski S.A. oraz Powszechnej Kasy Oszczędności Bank Polski S.A. i Industrial and commercial Bank of China (Europe) S.A. (Spółka Akcyjna) oddział w Polsce z tytułu udzielonego kredytu z dnia 9 maja 2019 r. dla MLP Pruszków I Sp. z o.o.	trzy zastawy po 140 895 tys. EUR
MLP Pruszków III Sp. z o.o.	wierzytelności ING Banku Śląskiego S.A. ING Bank Śląski S.A. oraz Powszechnej Kasy Oszczędności Bank Polski S.A. i Industrial and Commercial Bank of China (Europe) S.A. (Spółka Akcyjna) oddział w Polsce z tytułu udzielonego kredytu z dnia 9 maja 2019 r. dla MLP Pruszków III Sp. z o.o.	trzy zastawy po 140 895 tys. EUR
MLP Pruszków V Sp. z o.o.	wierzytelności BNP Paribas Bank Polska S.A. z tytułu udzielonego kredytu z dnia 7 listopada 2019 r. dla MLP Pruszków V Sp. z o.o.	17 409 tys. EUR
MLP Pruszków V Sp. z o.o.	wierzytelności BNP Paribas Bank Polska S.A. z tytułu udzielonego kredytu z dnia 7 listopada 2019 r. dla MLP Pruszków V Sp. z o.o.	11 577 tys. EUR
MLP Pruszków V Sp. z o.o.	wierzytelności BNP Paribas Bank Polska S.A. z tytułu udzielonego kredytu z dnia 7 listopada 2019 r. dla MLP Pruszków V Sp. z o.o.	6 000 tys. PLN
MLP Poznań II Sp. z o.o.	wierzytelności Bank Polska Kasa Opieki S.A. z tytułu udzielonego kredytu ING 11/0002 dla MLP Poznań II Sp. z o.o.	14 047 tys. EUR
MLP Gliwice Sp. z o.o.	wierzytelności BNP Paribas Bank Polska S.A. z tytułu Kredytu A udzielonego na podstawie umowy kredytu z dnia 9 kwietnia 2021 r. wobec spółek MLP Wrocław Sp. z o.o., MLP Teresin sp. z o.o., MLP Lublin sp. z o.o. oraz MLP Gliwice sp. z o.o.; wierzytelności wobec każdej spółki są zabezpieczone odrębnym zastawem każda	cztery zastawy po 49 719 tys. EUR
MLP Gliwice Sp. z o.o.	wierzytelności BNP Paribas Bank Polska S.A. z tytułu Kredytu B udzielonego na podstawie umowy kredytu z dnia 9 kwietnia 2021 r. wobec spółek MLP Wrocław Sp. z o.o., MLP Teresin sp. z o.o., MLP Lublin sp. z o.o. oraz MLP Gliwice sp. z o.o.; wierzytelności wobec każdej spółki są zabezpieczone odrębnym zastawem każda	cztery zastawy po 5 344 tys. EUR
MLP Gliwice Sp. z o.o.	wierzytelności BNP Paribas Bank Polska S.A. z tytułu Dokumentów Hedgingowych udzielonego na podstawie umowy kredytu z dnia 9 kwietnia 2021 r. wobec spółek MLP Wrocław Sp. z o.o., MLP Teresin sp. z o.o., MLP Lublin sp. z o.o. oraz MLP Gliwice sp. z o.o.; wierzytelności wobec każdej spółki są zabezpieczone odrębnym zastawem każda	cztery zastawy po 9 250 tys. EUR

MLP Gliwice Sp. z o.o.	wierzytelności BNP Paribas Bank Polska S.A. z tytułu Kredytu A udzielonego na podstawie umowy kredytu z dnia 9 kwietnia 2021 r. wobec spółek MLP Wrocław Sp. z o.o., MLP Teresin sp. z o.o., MLP Lublin sp. z o.o. oraz MLP Gliwice sp. z o.o.; wierzytelności wobec każdej spółki są zabezpieczone odrębnym zastawem każda	cztery zastawy po 49 719 tys. EUR
MLP Gliwice Sp. z o.o.	wierzytelności BNP Paribas Bank Polska S.A. z tytułu Kredytu B udzielonego na podstawie umowy kredytu z dnia 9 kwietnia 2021 r. wobec spółek MLP Wrocław Sp. z o.o., MLP Teresin sp. z o.o., MLP Lublin sp. z o.o. oraz MLP Gliwice sp. z o.o.; wierzytelności wobec każdej spółki są zabezpieczone odrębnym zastawem każda	cztery zastawy po 5 344 tys. EUR
MLP Wrocław Sp. z o.o.	wierzytelności BNP Paribas Bank Polska S.A. z tytułu Dokumentów Hedginowych udzielonego na podstawie umowy kredytu z dnia 9 kwietnia 2021 r. wobec spółek MLP Wrocław Sp. z o.o., MLP Teresin sp. z o.o., MLP Lublin sp. z o.o. oraz MLP Gliwice sp. z o.o.; wierzytelności wobec każdej spółki są zabezpieczone odrębnym zastawem każda	cztery zastawy po 9 250 tys. EUR
MLP Wrocław Sp. z o.o.	wierzytelności BNP Paribas Bank Polska S.A. z tytułu Kredytu A udzielonego na podstawie umowy kredytu z dnia 9 kwietnia 2021 r. wobec spółek MLP Wrocław Sp. z o.o., MLP Teresin sp. z o.o., MLP Lublin sp. z o.o. oraz MLP Gliwice sp. z o.o.; wierzytelności wobec każdej spółki są zabezpieczone odrębnym zastawem każda	cztery zastawy po 49 719 tys. EUR
MLP Wrocław Sp. z o.o.	wierzytelności BNP Paribas Bank Polska S.A. z tytułu Kredytu B udzielonego na podstawie umowy kredytu z dnia 9 kwietnia 2021 r. wobec spółek MLP Wrocław Sp. z o.o., MLP Teresin sp. z o.o., MLP Lublin sp. z o.o. oraz MLP Gliwice sp. z o.o.; wierzytelności wobec każdej spółki są zabezpieczone odrębnym zastawem każda	cztery zastawy po 5 344 tys. EUR
MLP Wrocław Sp. z o.o.	wierzytelności BNP Paribas Bank Polska S.A. z tytułu Dokumentów Hedginowych udzielonego na podstawie umowy kredytu z dnia 9 kwietnia 2021 r. wobec spółek MLP Wrocław Sp. z o.o., MLP Teresin sp. z o.o., MLP Lublin sp. z o.o. oraz MLP Gliwice sp. z o.o.; wierzytelności wobec każdej spółki są zabezpieczone odrębnym zastawem każda	cztery zastawy po 9 250 tys. EUR
MLP Łódź II Sp. z o.o.	wierzytelności banku Santander Bank Polska S.A. z tytułu udzielonego kredytu z dnia 30 grudnia 2022 r. dla MLP Łódź II sp. z o.o. (kredyt inwestycyjny)	28 647 tys. EUR
MLP Łódź II Sp. z o.o.	wierzytelności banku Santander Bank Polska S.A. z tytułu udzielonego kredytu z dnia 30 grudnia 2022 r. dla MLP Łódź II sp. z o.o. (kredyt budowlany)	20 166 tys. EUR
MLP Łódź II Sp. z o.o.	wierzytelności banku Santander Bank Polska S.A. z tytułu udzielonego kredytu z dnia 30 grudnia 2022 r. dla MLP Łódź II sp. z o.o. (kredyt VAT)	6 000 tys. PLN
MLP Czeladź Sp. z o.o.	wierzytelności banku BNP Paribas Bank Polska S.A. z tytułu umowy kredytu z dnia 29 marca 2023 r. udzielonego spółce MLP Czeladź Sp. z o.o. w zakresie kredytu budowlanego	18 798 tys. EUR

MLP Czeladź Sp. z o.o.	wierzytelności banku BNP Paribas Bank Polska S.A. z tytułu umowy kredytu z dnia 29 marca 2023 r. udzielonego spółce MLP Czeladź Sp. z o.o. w zakresie kredytu inwestycyjnego	29 598 tys. EUR
MLP Czeladź Sp. z o.o.	wierzytelności banku BNP Paribas Bank Polska S.A. z tytułu umowy kredytu z dnia 29 marca 2023 r. udzielonego spółce MLP Czeladź Sp. z o.o. w zakresie kredytu VAT	7 500 tys. PLN
MLP Poznań West II Sp. z o.o.	wierzytelności Aareal Bank AG z tytułu udzielonego kredytu z dnia 28 kwietnia 2023 r. dla MLP Poznań West II sp. zo.o. (Transza 1 kredytu inwestycyjnego);	95 250 tys. EUR
MLP Poznań West II Sp. z o.o.	wierzytelności Aareal Bank AG z tytułu udzielonego kredytu z dnia 28 kwietnia 2023 r. dla MLP Poznań West II sp. zo.o. (Transza 2 kredytu inwestycyjnego);	95 250 tys. EUR
MLP Pruszków VI Sp. z o.o.	wierzytelności banku mBank S.A. z tytułu umowy kredytu z dnia 6 września 2023 r. udzielonego spółce MLP Pruszków VI Sp. z o.o. w zakresie kredytu budowlanego	17 960 tys. EUR
MLP Pruszków VI Sp. z o.o.	wierzytelności banku mBank S.A. z tytułu umowy kredytu z dnia 6 września 2023 r. udzielonego spółce MLP Pruszków VI Sp. z o.o. w zakresie kredytu inwestycyjnego	17 960 tys. EUR

• **Zabezpieczenie ustanowione na udziałach MLP Property Sp. z o.o. w spółkach:**

Zastawy rejestrowe na udziałach:

MLP Teresin Sp. z o.o.	wierzytelności BNP Paribas Bank Polska S.A. oraz PKO BP S.A. z tytułu kredytu z dnia 9 kwietnia 2021 r. udzielonego spółkom MLP Wrocław Sp. z o.o., MLP Teresin sp. z o.o., MLP Lublin sp. z o.o. oraz MLP Gliwice sp. z o.o.; zastaw ustanowiony na rzecz BNP Paribas jako administratora zastawu	147 127 tys. EUR
MLP Lublin Sp. z o.o.	wierzytelności BNP Paribas Bank Polska S.A. oraz PKO BP S.A. z tytułu kredytu z dnia 9 kwietnia 2021 r. udzielonego spółkom MLP Wrocław Sp. z o.o., MLP Teresin sp. z o.o., MLP Lublin sp. z o.o. oraz MLP Gliwice sp. z o.o.; zastaw ustanowiony na rzecz BNP Paribas jako administratora zastawu	147 127 tys. EUR
MLP Pruszków III Sp. z o.o.	wierzytelności banków ING Banku Śląskiego S.A. ING Bank Śląski S.A. oraz Powszechnej Kasy Oszczędności Bank Polski S.A. i Industrial and Commercial Bank of China (Europe) S.A. (Spółka Akcyjna) oddział w Polsce z tytułu udzielonego kredytu z dnia 9 maja 2019 r. dla MLP Pruszków III Sp. z o.o.	140 895 tys. EUR
MLP Pruszków IV Sp. z o.o.	wierzytelności banków ING Banku Śląskiego S.A. ING Bank Śląski S.A. oraz Powszechnej Kasy Oszczędności Bank Polski S.A. i Industrial and Commercial Bank of China (Europe) S.A. (Spółka Akcyjna) oddział w Polsce z tytułu udzielonego kredytu z dnia 9 maja 2019 r. dla MLP Pruszków IV Sp. z o.o.	140 895 tys. EUR

MLP Poznań II Sp. z o.o.	wierzytelności ING Bank Śląski S.A. z tytułu udzielonego kredytu ING 11/0002	14 047 tys. EUR
MLP Poznań Sp. z o.o.	wierzytelności ING Banku Śląskiego S.A. z tytułu udzielonego kredytu z dnia 11 czerwca 2018 r. dla MLP Poznań Sp. z o.o.	25 910 tys. EUR
MLP Pruszków II Sp. z o.o.	wierzytelności banku Pekao S.A. z tytułu kredytu budowlanego i inwestycyjnego udzielonego MLP Pruszków II sp. z o.o. na podstawie umowy kredytu z dnia 23 lipca 2021 r.	37 116 tys. EUR
MLP Pruszków II Sp. z o.o.	wierzytelności banku Pekao S.A. z tytułu kredytu VAT udzielonego MLP Pruszków II sp. z o.o. na podstawie umowy kredytu z dnia 23 lipca 2021 r.	4 500 tys. PLN
MLP Bucharest West SRL	wierzytelności OTP Bank Romania SA z tytułu kredytu udzielonego MLP Bucharest West SRL na podstawie umowy kredytu z dnia 23.09.2021 r.	6 000 tys. EUR

Zastawy finansowe na udziałach:

Rodzaj zabezpieczenia	Przedmiot zabezpieczenia	Wysokość ustanowionego zabezpieczenia
MLP Teresin Sp. z o.o.	wierzytelności BNP Paribas Bank Polska S.A. z tytułu Kredytu A udzielonego na podstawie umowy kredytu z dnia 9 kwietnia 2021 r. wobec spółek MLP Wrocław Sp. z o.o., MLP Teresin sp. z o.o., MLP Lublin sp. z o.o. oraz MLP Gliwice sp. z o.o.; wierzytelności wobec każdej spółki są zabezpieczone odrębnym zastawem każda	cztery zastawy po 49 719 tys. EUR
MLP Teresin Sp. z o.o.	wierzytelności BNP Paribas Bank Polska S.A. z tytułu Kredytu B udzielonego na podstawie umowy kredytu z dnia 9 kwietnia 2021 r. wobec spółek MLP Wrocław Sp. z o.o., MLP Teresin sp. z o.o., MLP Lublin sp. z o.o. oraz MLP Gliwice sp. z o.o.; wierzytelności wobec każdej spółki są zabezpieczone odrębnym zastawem każda	cztery zastawy po 5 344 tys. EUR
MLP Teresin Sp. z o.o.	wierzytelności BNP Paribas Bank Polska S.A. z tytułu Dokumentów Hedginowych udzielonego na podstawie umowy kredytu z dnia 9 kwietnia 2021 r. wobec spółek MLP Wrocław Sp. z o.o., MLP Teresin sp. z o.o., MLP Lublin sp. z o.o. oraz MLP Gliwice sp. z o.o.; wierzytelności wobec każdej spółki są zabezpieczone odrębnym zastawem każda	cztery zastawy po 9 250 tys. EUR
MLP Teresin Sp. z o.o.	wierzytelności BNP Paribas Bank Polska S.A. z tytułu Kredytu A udzielonego na podstawie umowy kredytu z dnia 9 kwietnia 2021 r. wobec spółek MLP Wrocław Sp. z o.o., MLP Teresin sp. z o.o., MLP Lublin sp. z o.o. oraz MLP Gliwice sp. z o.o.; wierzytelności wobec każdej spółki są zabezpieczone odrębnym zastawem każda	cztery zastawy po 49 719 tys. EUR
MLP Teresin Sp. z o.o.	wierzytelności BNP Paribas Bank Polska S.A. z tytułu Kredytu B udzielonego na podstawie umowy kredytu z dnia 9 kwietnia 2021 r. wobec spółek MLP Wrocław Sp. z o.o., MLP Teresin sp. z o.o., MLP Lublin sp. z o.o. oraz MLP Gliwice sp. z o.o.; wierzytelności wobec każdej spółki są zabezpieczone odrębnym zastawem każda	cztery zastawy po 5 344 tys. EUR

MLP Teresin Sp. z o.o.	wierzytelności BNP Paribas Bank Polska S.A. z tytułu Dokumentów Hedginowych udzielonego na podstawie umowy kredytu z dnia 9 kwietnia 2021 r. wobec spółek MLP Wrocław Sp. z o.o., MLP Teresin sp. z o.o., MLP Lublin sp. z o.o. oraz MLP Gliwice sp. z o.o.; wierzytelności wobec każdej spółki są zabezpieczone odrębnym zastawem każda	cztery zastawy po 9 250 tys. EUR
MLP Lublin Sp. z o.o.	wierzytelności BNP Paribas Bank Polska S.A. z tytułu Kredytu A udzielonego na podstawie umowy kredytu z dnia 9 kwietnia 2021 r. wobec spółek MLP Wrocław Sp. z o.o., MLP Teresin sp. z o.o., MLP Lublin sp. z o.o. oraz MLP Gliwice sp. z o.o.; wierzytelności wobec każdej spółki są zabezpieczone odrębnym zastawem każda	cztery zastawy po 49 719 tys. EUR
MLP Lublin Sp. z o.o.	wierzytelności BNP Paribas Bank Polska S.A. z tytułu Kredytu B udzielonego na podstawie umowy kredytu z dnia 9 kwietnia 2021 r. wobec spółek MLP Wrocław Sp. z o.o., MLP Teresin sp. z o.o., MLP Lublin sp. z o.o. oraz MLP Gliwice sp. z o.o.; wierzytelności wobec każdej spółki są zabezpieczone odrębnym zastawem każda	cztery zastawy po 5 344 tys. EUR
MLP Lublin Sp. z o.o.	wierzytelności BNP Paribas Bank Polska S.A. z tytułu Dokumentów Hedginowych udzielonego na podstawie umowy kredytu z dnia 9 kwietnia 2021 r. wobec spółek MLP Wrocław Sp. z o.o., MLP Teresin sp. z o.o., MLP Lublin sp. z o.o. oraz MLP Gliwice sp. z o.o.; wierzytelności wobec każdej spółki są zabezpieczone odrębnym zastawem każda	cztery zastawy po 9 250 tys. EUR
MLP Lublin Sp. z o.o.	wierzytelności BNP Paribas Bank Polska S.A. z tytułu Kredytu A udzielonego na podstawie umowy kredytu z dnia 9 kwietnia 2021 r. wobec spółek MLP Wrocław Sp. z o.o., MLP Teresin sp. z o.o., MLP Lublin sp. z o.o. oraz MLP Gliwice sp. z o.o.; wierzytelności wobec każdej spółki są zabezpieczone odrębnym zastawem każda	cztery zastawy po 49 719 tys. EUR
MLP Lublin Sp. z o.o.	wierzytelności BNP Paribas Bank Polska S.A. z tytułu Kredytu B udzielonego na podstawie umowy kredytu z dnia 9 kwietnia 2021 r. wobec spółek MLP Wrocław Sp. z o.o., MLP Teresin sp. z o.o., MLP Lublin sp. z o.o. oraz MLP Gliwice sp. z o.o.; wierzytelności wobec każdej spółki są zabezpieczone odrębnym zastawem każda	cztery zastawy po 5 344 tys. EUR
MLP Lublin Sp. z o.o.	wierzytelności BNP Paribas Bank Polska S.A. z tytułu Dokumentów Hedginowych udzielonego na podstawie umowy kredytu z dnia 9 kwietnia 2021 r. wobec spółek MLP Wrocław Sp. z o.o., MLP Teresin sp. z o.o., MLP Lublin sp. z o.o. oraz MLP Gliwice sp. z o.o.; wierzytelności wobec każdej spółki są zabezpieczone odrębnym zastawem każda	cztery zastawy po 9 250 tys. EUR
MLP Pruszków III Sp. z o.o.	wierzytelności banków ING Banku Śląskiego S.A. ING Bank Śląski S.A. oraz Powszechnej Kasy Oszczędności Bank Polski S.A. i Industrial and Commercial Bank of China (Europe) S.A. (Spółka Akcyjna) oddział w Polsce z tytułu udzielonego kredytu z dnia 9 maja 2019 r. dla MLP Pruszków III Sp. z o.o.	trzy zastawy po 140 895 tys. EUR

MLP Pruszków IV Sp. z o.o.	wierzytelności banków ING Banku Śląskiego S.A. ING Bank Śląski S.A. oraz Powszechnej Kasy Oszczędności Bank Polski S.A. i Industrial and Commercial Bank of China (Europe) S.A. (Spółka Akcyjna) oddział w Polsce z tytułu udzielonego kredytu z dnia 9 maja 2019 r. dla MLP Pruszków IV Sp. z o.o.	trzy zastawy po 140 895 tys. EUR
MLP Poznań II Sp. z o.o.	wierzytelności ING Bank Śląski S.A. z tytułu udzielonego kredytu ING 11/0002	14 047 tys. EUR
MLP Poznań Sp. z o.o.	wierzytelności ING Banku Śląskiego S.A. z tytułu udzielonego kredytu z dnia 11 czerwca 2018 r. dla MLP Poznań Sp. z o.o.	25 910 tys. EUR
MLP Pruszków II Sp. z o.o.	wierzytelności banku Pekao S.A. z tytułu kredytu budowlanego udzielonego MLP Pruszków II sp. z o.o. na podstawie umowy kredytu z dnia 23 lipca 2021 r. (na zabezpieczenie kredytu VAT)	32 262 tys. EUR
MLP Pruszków II Sp. z o.o.	wierzytelności banku Pekao S.A. z tytułu kredytu inwestycyjnego udzielonego MLP Pruszków II sp. z o.o. na podstawie umowy kredytu z dnia 23 lipca 2021 r.	37 116 tys. EUR
MLP Pruszków II Sp. z o.o.	wierzytelności banku Pekao S.A. z tytułu kredytu VAT udzielonego MLP Pruszków II sp. z o.o. na podstawie umowy kredytu z dnia 23 lipca 2021 r.	4 500 tys. PLN

• **Zabezpieczenie ustanowione na udziałach MLP Poznań Sp. z o.o. w spółkach:**

Zastawy rejestrowe na udziałach:

MLP Poznań II Sp. z o.o.	wierzytelności ING Bank Śląski S.A. z tytułu udzielonego kredytu ING 11/0002 dla MLP Poznań II Sp. z o.o.	14 047 tys. EUR
MLP Lublin Sp. z o.o.	wierzytelności BNP Paribas Bank Polska S.A. oraz PKO BP S.A. z tytułu kredytu z dnia 9 kwietnia 2021 r. udzielonego spółkom MLP Wrocław Sp. z o.o., MLP Teresin sp. z o.o., MLP Lublin sp. z o.o. oraz MLP Gliwice sp. z o.o.; zastaw ustanowiony na rzecz BNP Paribas jako administratora zastawu	147 127 tys. EUR

Zastawy finansowe na udziałach:

MLP Poznań II Sp. z o.o.	wierzytelności ING Bank Śląski S.A. z tytułu udzielonego kredytu ING 11/0002 dla MLP Poznań II Sp. z o.o.	14 047 tys. EUR
MLP Lublin Sp. z o.o.	wierzytelności BNP Paribas Bank Polska S.A. z tytułu Kredytu A udzielonego na podstawie umowy kredytu z dnia 9 kwietnia 2021 r. wobec spółek MLP Wrocław Sp. z o.o., MLP Teresin sp. z o.o., MLP Lublin sp. z o.o. oraz MLP Gliwice sp. z o.o.; wierzytelności wobec każdej spółki są zabezpieczone odrębnym zastawem każda	cztery zastawy po 49 719 tys. EUR
MLP Lublin Sp. z o.o.	wierzytelności BNP Paribas Bank Polska S.A. z tytułu Kredytu B udzielonego na podstawie umowy kredytu z dnia 9 kwietnia 2021 r. wobec spółek MLP Wrocław Sp. z o.o., MLP Teresin sp. z o.o., MLP Lublin sp. z o.o. oraz MLP Gliwice sp. z o.o.; wierzytelności wobec każdej spółki są zabezpieczone odrębnym zastawem każda	cztery zastawy po 5 344 tys. EUR

MLP Lublin Sp. z o.o.	wierzytelności BNP Paribas Bank Polska S.A. z tytułu Dokumentów Hedginowych udzielonego na podstawie umowy kredytu z dnia 9 kwietnia 2021 r. wobec spółek MLP Wrocław Sp. z o.o., MLP Teresin sp. z o.o., MLP Lublin sp. z o.o. oraz MLP Gliwice sp. z o.o.; wierzytelności wobec każdej spółki są zabezpieczone odrębnym zastawem każda	cztery zastawy po 9 250 tys. EUR
MLP Lublin Sp. z o.o.	wierzytelności BNP Paribas Bank Polska S.A. z tytułu Kredytu A udzielonego na podstawie umowy kredytu z dnia 9 kwietnia 2021 r. wobec spółek MLP Wrocław Sp. z o.o., MLP Teresin sp. z o.o., MLP Lublin sp. z o.o. oraz MLP Gliwice sp. z o.o.; wierzytelności wobec każdej spółki są zabezpieczone odrębnym zastawem każda	cztery zastawy po 49 719 tys. EUR
MLP Lublin Sp. z o.o.	wierzytelności BNP Paribas Bank Polska S.A. z tytułu Kredytu B udzielonego na podstawie umowy kredytu z dnia 9 kwietnia 2021 r. wobec spółek MLP Wrocław Sp. z o.o., MLP Teresin sp. z o.o., MLP Lublin sp. z o.o. oraz MLP Gliwice sp. z o.o.; wierzytelności wobec każdej spółki są zabezpieczone odrębnym zastawem każda	cztery zastawy po 5 344 tys. EUR
MLP Lublin Sp. z o.o.	wierzytelności BNP Paribas Bank Polska S.A. z tytułu Dokumentów Hedginowych udzielonego na podstawie umowy kredytu z dnia 9 kwietnia 2021 r. wobec spółek MLP Wrocław Sp. z o.o., MLP Teresin sp. z o.o., MLP Lublin sp. z o.o. oraz MLP Gliwice sp. z o.o.; wierzytelności wobec każdej spółki są zabezpieczone odrębnym zastawem każda	cztery zastawy po 9 250 tys. EUR

Zabezpieczenie ustanowione na udziałach MLP Pruszków II Sp. z o.o. w spółkach:

Zastawy rejestrowe na udziałach:

Rodzaj zabezpieczenia	Przedmiot zabezpieczenia	Wysokość ustanowionego zabezpieczenia
MLP Pruszków III Sp. z o.o.	wierzytelności banków ING Banku Śląskiego S.A. ING Bank Śląski S.A. oraz Powszechnej Kasy Oszczędności Bank Polski S.A. i Industrial and Commercial Bank of China (Europe) S.A. (Spółka Akcyjna) oddział w Polsce z tytułu udzielonego kredytu z dnia 9 maja 2019 r. dla MLP Pruszków III Sp. z o.o.	140 895 tys. EUR
MLP Pruszków IV Sp. z o.o.	wierzytelności banków ING Banku Śląskiego S.A. ING Bank Śląski S.A. oraz Powszechnej Kasy Oszczędności Bank Polski S.A. i Industrial and Commercial Bank of China (Europe) S.A. (Spółka Akcyjna) oddział w Polsce z tytułu udzielonego kredytu z dnia 9 maja 2019 r. dla MLP Pruszków IV Sp. z o.o.	140 895 tys. EUR
MLP Pruszków V Sp. z o.o.	wierzytelność BNP Paribas Bank Polska S.A. z tytułu udzielonego kredytu z dnia 7 listopada 2019 r. dla MLP Pruszków V Sp. z o.o.	28 987 tys. EUR
MLP Pruszków V Sp. z o.o.	wierzytelności BNP Paribas Bank Polska S.A. z tytułu udzielonego kredytu z dnia 7 listopada 2019 r. dla MLP Pruszków V Sp. z o.o.	6 000 tys. EUR

Zastawy finansowe na udziałach:

MLP Pruszków III Sp. z o.o.	wierzytelności banków ING Banku Śląskiego S.A. ING Bank Śląski S.A. oraz Powszechnej Kasy Oszczędności Bank Polski S.A. i Industrial and Commercial Bank of China (Europe) S.A. (Spółka Akcyjna) oddział w Polsce tytułu udzielonego kredytu z dnia 9 maja 2019 r. dla MLP Pruszków III Sp. z o.o.	trzy zastawy po 140 895 tys. EUR
MLP Pruszków IV Sp. z o.o.	wierzytelności ING Banku Śląskiego S.A. z tytułu udzielonego kredytu z dnia 9 maja 2019 r. dla MLP Pruszków IV Sp. z o.o.	trzy zastawy po 140 895 tys. PLN
MLP Pruszków V Sp. z o.o.	wierzytelności BNP Paribas Bank Polska S.A. z tytułu udzielonego kredytu z dnia 7 listopada 2019 r. dla MLP Pruszków V Sp. z o.o.	17 409 tys. EUR
MLP Pruszków V Sp. z o.o.	wierzytelności BNP Paribas Bank Polska S.A. z tytułu udzielonego kredytu z dnia 7 listopada 2019 r. dla MLP Pruszków V Sp. z o.o.	11 577 tys. EUR
MLP Pruszków V Sp. z o.o.	wierzytelności BNP Paribas Bank Polska S.A. z tytułu udzielonego kredytu z dnia 7 listopada 2019 r. dla MLP Pruszków V Sp. z o.o.	6 000 tys. EUR

• Zabezpieczenie ustanowione na udziałach MLP Bucharest West sp. z o.o. w spółce:

Zastawy rejestrowe na udziałach:

Rodzaj zabezpieczenia	Przedmiot zabezpieczenia	Wysokość ustanowionego zabezpieczenia
MLP Bucharest West SRL	wierzytelności OTP Bank Romania SA z tytułu kredytu udzielonego MLP Bucharest West SRL na podstawie umowy kredytu z dnia 23.09.2021 r.	6 000 tys. EUR

28.3. Zastawy na wierzytelnościach pieniężnych i na zbiorze praw i rzeczy

- W związku z umową kredytową zawartą 9 maja 2019 roku przez spółki MLP Pruszków I Sp. z o.o., MLP Pruszków III Sp. z o.o. i MLP Pruszków IV Sp. z o.o. z bankami ING Bank Śląski S.A., PKO BP S.A. i ICBC (Europe) S.A. Oddział w Polsce, w maju 2019 roku zostały ustanowione zastawy finansowe oraz zostały ustanowione i wpisane do rejestru zastawów zastawy rejestrowe na rachunkach bankowych spółek MLP Pruszków I Sp. z o.o., MLP Pruszków III Sp. z o.o. i MLP Pruszków IV oraz zastawy na zbiorze rzeczy i praw stanowiących organizacyjną całość MLP Pruszków I Sp. z o.o., MLP Pruszków III Sp. z o.o. i MLP Pruszków IV, do najwyższej sumy zabezpieczenia wynoszącej 140 895 tys. EUR.
- W związku z umową kredytową pomiędzy MLP Poznań Sp. z o.o. a ING Bank Śląski S.A. z dnia 11 czerwca 2018 r. zostały ustanowione następujące zastawy:
 - zastaw rejestrowy na wierzytelności z rachunków bankowych do kwoty 6 000 tys PLN
 - zastaw finansowy na wierzytelności z rachunków bankowych do kwoty 6 000 tys PLN
 - zastaw rejestrowy (4 zastawy) na wierzytelności z rachunków bankowych do kwoty 25 910 tys. EUR
 - zastaw finansowy (4 zastaw) na wierzytelności z rachunków bankowych do kwoty 25 910 tys. EUR
 - zastaw finansowy na rachunkach bankowych (11 zastawów) do najwyższej sumy zabezpieczenia wynoszącej 6 000 tys. PLN

- zastaw finansowy na rachunkach bankowych (11 zastawów) do najwyższej sumy zabezpieczenia wynoszącej 17 409 tys. EUR
- zastaw rejestrowy (11 zastawów) na wierzytelnościach z rachunków bankowych do kwoty 28 987 tys. EUR
- zastaw rejestrowy (11 zastawów) na wierzytelnościach z rachunków bankowych do kwoty 6 000 tys. PLN
- **W związku z umową kredytową pomiędzy MLP Czeladź Sp. z o.o. a bankiem BNP Paribas Bank Polska S.A. w dniu 29 marca 2023 r. zostały ustanowione następujące zastawy:**
 - zastaw rejestrowy (8 zastawów) na wierzytelności z rachunków bankowych do kwoty 29.598.000,00 EUR na zabezpieczenie kredytu budowlanego i inwestycyjnego
 - zastaw rejestrowy (8 zastawów) na wierzytelności z rachunków bankowych do kwoty 7.500.000,00 PLN na zabezpieczenie kredytu VAT
 - zastaw finansowy (8 zastawów) na wierzytelności z rachunków bankowych do kwoty 29.598.000,00 na zabezpieczenie kredytu inwestycyjnego
 - zastaw finansowy (8 zastawów) na wierzytelności z rachunków bankowych do kwoty 18.798.000,00 EUR na zabezpieczenie kredytu budowlanego
 - zastaw finansowy (8 zastawów) na wierzytelności z rachunków bankowych na zabezpieczenie kredytu VAT do kwoty 7 500 000 PLN na zabezpieczenie kredytu VAT
- **W związku z umową kredytową pomiędzy MLP Pruszków V Sp. z o.o. a bankiem BNP Paribas Bank Polska S.A. w dniu 7 listopada 2019 r. zostały ustanowione następujące zastawy:**
 - zastaw rejestrowy (11 zastawów) na wierzytelności z rachunków bankowych do kwoty 28 987 tys. EUR
 - zastaw rejestrowy (11 zastawów) na wierzytelności z rachunków bankowych do kwoty 6 000 tys. PLN
 - zastaw finansowy (11 zastawów) na wierzytelności z rachunków bankowych do kwoty 17 409 tys. EUR
 - zastaw finansowy (11 zastawów) na wierzytelności z rachunków bankowych do kwoty 11 577 tys. EUR
 - zastaw finansowy (11 zastawów) na wierzytelności z rachunków bankowych na zabezpieczenie kredytu VAT do kwoty 6 000 tys. PLN
- **W związku z umową kredytową pomiędzy MLP Poznań West II Sp. z o.o. a bankiem Aareal Bank AG w dniu 28 kwietnia 2023 r. zostały ustanowione następujące zastawy:**
 - zastaw rejestrowy na zbiorze rzeczy i praw do kwoty 95.250.000 EUR
 - zastaw rejestrowy (9 zastawów) na wierzytelnościach z rachunków bankowych do kwoty 95.250.000 EUR
 - zastaw finansowy (18 zastawów) na wierzytelnościach z rachunków bankowych na zabezpieczenie wierzytelności z umowy kredytu
- **W związku z umową kredytową pomiędzy MLP Wrocław Sp. z o.o. a bankami BNP Paribas Bank Polska S.A. oraz PKO BP S.A. w dniu 9 kwietnia 2021 r. zostały ustanowione następujące zastawy:**
 - zastaw rejestrowy na zbiorze rzeczy i praw do kwoty 147 127 tys. EUR
 - zastaw rejestrowy (10 zastawów) na wierzytelnościach z rachunków bankowych do kwoty 147 127 tys. EUR
 - zastaw finansowy (4 zastawy na rzecz BNP Paribas) na wierzytelnościach z rachunków bankowych do kwoty 49 719 tys. EUR
 - zastaw finansowy (4 zastawy na rzecz PKO BP) na wierzytelnościach z rachunków bankowych do kwoty 49 719 tys. EUR
 - zastaw finansowy (4 zastawy na rzecz BNP Paribas) na wierzytelnościach z rachunków bankowych do kwoty 5 344 tys. EUR
 - zastaw finansowy (4 zastawy na rzecz PKO BP) na wierzytelnościach z rachunków bankowych do kwoty 5 344 tys. EUR
 - zastaw finansowy (4 zastawy na rzecz BNP Paribas) na wierzytelnościach z rachunków bankowych do kwoty 9 250 tys. EUR

- zastaw finansowy (4 zastawy na rzecz PKO BP) na wierzytelnościach z rachunków bankowych do kwoty 9 250 tys. EUR
- **W związku z umową kredytową pomiędzy MLP Gliwice Sp. z o.o. a bankami BNP Paribas Bank Polska S.A. oraz PKO BP S.A. w dniu 9 kwietnia 2021 r. zostały ustanowione następujące zastawy:**
 - zastaw rejestrowy na zbiorze rzeczy i praw do kwoty 147 127 tys. EUR
 - zastaw rejestrowy (10 zastawów) na wierzytelnościach z rachunków bankowych do kwoty 147 127 tys. EUR
 - zastaw finansowy (4 zastawy na rzecz BNP Paribas) na wierzytelnościach z rachunków bankowych do kwoty 49 719 tys. EUR
 - zastaw finansowy (4 zastawy na rzecz PKO BP) na wierzytelnościach z rachunków bankowych do kwoty 49 719 tys. EUR
 - zastaw finansowy (4 zastawy na rzecz BNP Paribas) na wierzytelnościach z rachunków bankowych do kwoty 5 344 tys. EUR
 - zastaw finansowy (4 zastawy na rzecz PKO BP) na wierzytelnościach z rachunków bankowych do kwoty 5 344 tys. EUR
 - zastaw finansowy (4 zastawy na rzecz BNP Paribas) na wierzytelnościach z rachunków bankowych do kwoty 9 250 tys. EUR
 - zastaw finansowy (4 zastawy na rzecz PKO BP) na wierzytelnościach z rachunków bankowych do kwoty 9 250 tys. EUR
- **W związku z umową kredytową pomiędzy MLP Lublin Sp. z o.o. a bankami BNP Paribas Bank Polska S.A. oraz PKO BP S.A. w dniu 9 kwietnia 2021 r. zostały ustanowione następujące zastawy:**
 - zastaw rejestrowy na zbiorze rzeczy i praw do kwoty 147 127 tys. EUR
 - zastaw rejestrowy (10 zastawów) na wierzytelnościach z rachunków bankowych do kwoty 147 127 tys. EUR
 - zastaw finansowy (4 zastawy na rzecz BNP Paribas) na wierzytelnościach z rachunków bankowych do kwoty 49 719 tys. EUR
 - zastaw finansowy (4 zastawy na rzecz PKO BP) na wierzytelnościach z rachunków bankowych do kwoty 49 719 tys. EUR
 - zastaw finansowy (4 zastawy na rzecz BNP Paribas) na wierzytelnościach z rachunków bankowych do kwoty 5 344 tys. EUR
 - zastaw finansowy (4 zastawy na rzecz PKO BP) na wierzytelnościach z rachunków bankowych do kwoty 5 344 tys. EUR
 - zastaw finansowy (4 zastawy na rzecz BNP Paribas) na wierzytelnościach z rachunków bankowych do kwoty 9 250 tys. EUR
 - zastaw finansowy (4 zastawy na rzecz PKO BP) na wierzytelnościach z rachunków bankowych do kwoty 9 250 000 EUR
- **W związku z umową kredytową pomiędzy MLP Bucharest West SRL a bankiem OTP Bank Romania S.A. w dniu 23 września 2021 r. zostały ustanowione następujące zastawy:**
 - zastaw na wierzytelności z rachunków bankowych do kwoty 6 000 tys. EUR
- **W związku z umową kredytową pomiędzy MLP Łódź II Sp. z o.o. a bankiem Santander Bank Polska S.A. w dniu 30 grudnia 2022 r. zostały ustanowione następujące zastawy:**
 - zastaw rejestrowy (12 zastawów) na wierzytelności z rachunków bankowych do kwoty 28.648.630,50 EUR na zabezpieczenie kredytu budowlanego i inwestycyjnego
 - zastaw rejestrowy (12 zastawów) na wierzytelności z rachunków bankowych do kwoty 6.000.000 PLN na zabezpieczenie kredytu VAT
 - zastaw finansowy (12 zastawów) na wierzytelności z rachunków bankowych do kwoty 20.166.382,50 EUR na zabezpieczenie kredytu budowlanego

- zastaw finansowy (12 zastawów) na wierzytelności z rachunków bankowych do kwoty 28.648.630,50 EUR na zabezpieczenie kredytu inwestycyjnego
- zastaw finansowy (12 zastawów) na wierzytelności z rachunków bankowych na zabezpieczenie kredytu VAT do kwoty 6 000 000 PLN
- **W związku z umową kredytową pomiędzy MLP Pruszków VI Sp. z o.o. a bankiem mBank S.A. w dniu 6 września 2023 r. zostały ustanowione następujące zastawy:**
 - zastaw rejestrowy (7 zastawów) na wierzytelności z rachunków bankowych do kwoty 17.959.540,50 EUR na zabezpieczenie kredytu budowlanego i inwestycyjnego
 - zastaw rejestrowy (7 zastawów) na wierzytelności z rachunków bankowych do kwoty 17.959.540,50 EUR na zabezpieczenie kredytu inwestycyjnego
 - zastaw finansowy (7 zastawów) na wierzytelności z rachunków bankowych do kwoty 17.959.540,50 EUR na zabezpieczenie kredytu budowlanego

28.4. Gwarancje

Na podstawie umowy z maja 2018 roku, Bank PKO BP S.A. udzielił spółce zależnej - MLP Czeladź Sp. z o.o. gwarancji bankowej należytego wykonania na zabezpieczenie zobowiązania ww. spółki względem Gminy Czeladź i Skarbu Państwa, dotyczącego przebudowy układu komunikacyjnego w Czeladzi, w związku z realizowaną tam budową parku logistycznego. Gwarancja została udzielona w kwocie 5 927 tys. PLN.

W dniu 26 listopada 2021 r. na zlecenie MLP Group S.A. została wystawiona gwarancja bankowa na zabezpieczenie zobowiązań MLP Gliwice Sp. z o.o. jako inwestora wynikających z zawartego z GDDKiA porozumienia w sprawie przebudowy przez Inwestora skrzyżowania drogi 2902S z drogą DK 78 w m. Szałsza do wysokości: 2 727 541,93 PLN do 31.08.2022 r., a następnie w okresie 01.09.2022 r. - 31.08.2027 - do kwoty 136 377,10 PLN.

28.5. 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 przebudowy układu komunikacyjnego w tym zobowiązań związanych z realizacją Inwestycji Drogowej w całości lub w części - do wysokości 2 745 888,30 PLN.

W dniu 16 września 2021 r. MLP Group S.A. udzieliła poręczenia wystawiając gwarancję korporacyjną na rzecz Bayerische Landesbank do kwoty 7 125 000,00 EUR na zabezpieczenie wierzytelności banku wobec MLP Logistic Park Germany I sp. z o.o. & Co. KG wynikających z umowy kredytu z 16.09.2021 r.

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

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

28.6. Pozostałe zabezpieczenia

- **Pozostałe zabezpieczenia ustanowione na rzecz Banku ING Bank Śląski S.A. w związku z umowami kredytu MLP Poznań sp. z o.o. i MLP Poznań II sp. z o.o.:**
 - Cesja wierzytelności z polisy ubezpieczeniowej,
 - Kaucja w kwocie 85 000 EUR,
 - Cesja praw z umów najmu,
 - Pełnomocnictwo do dysponowania wszystkimi rachunkami kredytobiorcy,
 - Umowa o ustanowienie kaucji pieniężnej na rzecz banku ING Bank Śląski S.A. w celu zabezpieczenia spłaty wierzytelności banku z tytułu kredytu udzielonego spółce MLP Poznań II Sp. z o.o. oraz odsetek, prowizji, opłat i kosztów wynikających z umowy kredytu,
 - Podpisany aneks do umowy o ustanowienie zastawu finansowego i rejestrowego na udziałach w MLP Poznań II Sp. z o.o.

- Podporządkowanie wierzytelności na podstawie umowy podporządkowania
- Zobowiązania sponsora wynikające z umów wsparcia.
- **W dniu 9 maja 2019 roku spółki MLP Pruszków I Sp. z o.o., MLP Pruszków III Sp. z o.o., MLP Pruszków IV Sp. z o.o. zawarły umowę kredytową z bankami ING Bank Śląski S.A. oraz Powszechnej Kasy Oszczędności Bank Polski S.A. i Industrial and Commercial Bank of China (Europe) S.A. (Spółka Akcyjna) oddział w Polsce. W związku z zawarciem ww. umowy na rzecz ING Bank Śląski S.A. jako agenta zabezpieczeń zostały ustanowione poniższe zabezpieczenia:**
 - pełnomocnictwo do dysponowania wszystkimi rachunkami każdego z kredytobiorców oraz polecenie blokady rachunków,
 - oświadczenie o poddaniu się egzekucji każdego kredytobiorcy,
 - umowa podporządkowania pożyczek,
 - cesja praw z polis ubezpieczeniowych,
 - przelew praw na podstawie umowy przelewu
 - cesja praw z umów najmu każdego z kredytobiorców,
 - cesja praw z gwarancji udzielonych przez najemców każdego z kredytobiorców,
 - cesja praw z podporządkowanych pożyczek,
 - cesja praw z przyszłych wierzytelności przysługujących każdemu z kredytobiorców.
- **W dniu 7 listopada 2019 roku spółka MLP Pruszków V Sp. z o.o. zawarła umowę kredytową z bankiem BNP Paribas Bank Polska S.A. W związku z zawarciem ww. umowy zostały ustanowione poniższe zabezpieczenia na rzecz BNP Paribas Bank Polski S.A.:**
 - pełnomocnictwo do dysponowania wszystkimi rachunkami kredytobiorcy,
 - przelew praw na podstawie umowy przelewu,
 - zastawy rejestrowe i zastawy finansowe na wierzytelnościach o wypłatę środków z każdego z rachunków bankowych kredytobiorcy,
 - zastawy rejestrowe i zastawy finansowe na wszystkich udziałach w kapitale zakładowym kredytobiorcy,
 - oświadczenie o poddaniu się egzekucji kredytobiorcy,
 - oświadczenie o poddaniu się egzekucji każdego wspólnika kredytobiorcy,
 - podporządkowanie wierzytelności na podstawie umowy podporządkowania,
 - zobowiązania sponsora wynikające z umów wsparcia.
- **Pozostałe zabezpieczenia ustanowione na rzecz banku BNP Paribas Bank Polska S.A. w związku z umową kredytu z MLP Czeladź sp. z o.o.**
 - Przelew wierzytelności pieniężnej z umowy ubezpieczenia nieruchomości w trakcie budowy oraz po jej zakończeniu (w całym okresie kredytowania),
 - Przelew wierzytelności pieniężnych z umów najmu,
 - Przelew wierzytelności pieniężnych z gwarancji wystawionych na rzecz kredytobiorcy z tytułu zabezpieczenia umów najmu,
 - Przelew wierzytelności pieniężnych z umowy o zarządzanie zawartej z MLP Group S.A., bądź innym podmiotem,
 - Przelew wierzytelności praw z kontraktu/ów zawieranych z generalnym wykonawcą oraz przelew wierzytelności pieniężnych z gwarancji dobrego wykonania,
 - Oświadczenie o poddaniu się egzekucji przez kredytobiorcę i każdego ze współników kredytobiorcy
 - Pełnomocnictwo do dysponowania wszystkimi rachunkami bankowymi i blokada rachunków,
 - Wpłata na rachunek banku środków pieniężnych stanowiących zabezpieczenie płatności kredytu,
 - Przelew wierzytelności pieniężnych z polisy ubezpieczenia utraty zysku brutto przez kredytobiorcę,

- Podporządkowanie wierzytelności na podstawie umowy podporządkowania,
- Zobowiązania sponsora wynikające z umów wsparcia.
- **Pozostałe zabezpieczenia ustanowione na rzecz banku Aareal Bank AG w związku z umową kredytu z MLP Poznań West II sp. z o.o.:**
 - Przelew wierzytelności pieniężnej z umowy ubezpieczenia nieruchomości w trakcie budowy oraz po jej zakończeniu (w całym okresie kredytowania),
 - Przelew wierzytelności pieniężnych z umów najmu,
 - Przelew wierzytelności pieniężnych z gwarancji wystawionych na rzecz kredytobiorcy z tytułu zabezpieczenia umów najmu,
 - Przelew wierzytelności pieniężnych z umowy o zarządzanie zawartej z MLP Group S.A., bądź innym podmiotem,
 - Oświadczenie o poddaniu się egzekucji przez kredytobiorcę i każdego ze współników kredytobiorcy
 - Pełnomocnictwo do dysponowania wszystkimi rachunkami bankowymi i blokada rachunków,
 - Wpłata na rachunek banku środków pieniężnych stanowiących zabezpieczenie płatności kredytu,
 - Przelew wierzytelności pieniężnych z polisy ubezpieczenia utraty zysku brutto przez kredytobiorcę,
 - Podporządkowanie wierzytelności na podstawie umowy podporządkowania,
 - zobowiązania sponsora wynikające z umów wsparcia (Letter of Comfort) dot. przekroczonych kosztów budowy budynku A1.1.
 - umowa dot. należytego zarządzania nieruchomością (Duty of Care Agreement).
- **Pozostałe zabezpieczenia ustanowione na rzecz banku BNP Paribas Bank Polska S.A. jako agenta zabezpieczeń oraz PKO BP S.A., w związku z umową kredytu z MLP Lublin sp. zo.o., MLP Gliwice sp. zo.o, MLP Teresin sp. zo.o, MLP Wrocław sp. z o.o.:**
 - Pełnomocnictwo do dysponowania wszystkimi rachunkami bankowymi kredytobiorców i blokada rachunków,
 - Przelew na zabezpieczenie na podstawie umowy przelewu,
 - Oświadczenie każdego z kredytobiorców o poddaniu się egzekucji,
 - Podporządkowanie wierzytelności na podstawie umowy podporządkowania,
 - Depozyt zgromadzony na rachunku obsługi długu,
 - Zobowiązania sponsora MLP Group S.A. wynikające z umowy wsparcia zawartej przez MLP Wrocław sp. z o.o.
- **Pozostałe zabezpieczenia ustanowione na rzecz banku PEKAO S.A. w związku z umową kredytu z MLP Pruszków II sp. zo.o.:**
 - Pełnomocnictwo do dysponowania wszystkimi rachunkami bankowymi i blokada rachunków,
 - Zobowiązania wynikające z umów wsparcia,
 - Przelew na zabezpieczenie na podstawie umowy przelewu,
 - Oświadczenie o poddaniu się egzekucji,
 - Podporządkowanie wierzytelności na podstawie umowy podporządkowania,
 - Depozyt zgromadzony na rachunku obsługi długu,
 - Zobowiązania sponsora MLP Group S.A. wynikające z umów wsparcia.
- **Pozostałe zabezpieczenia ustanowione na rzecz banku Bayerische Landesbank w związku z umową kredytu z MLP Logistic Park Germany I sp. z o.o. & Co. KG:**
 - Przelew wszelkich praw i roszczeń kredytobiorcy z tytułu ceny sprzedaży finansowanej nieruchomości;
 - Przelew praw z umów najmu z zabezpieczeniami;
 - Przelew praw z umów o roboty budowlane z zabezpieczeniami;

- Przelew należności z tytułu zwrotu VAT;
- Podporządkowanie wierzytelności na podstawie umowy podporządkowania,
- Gwarancja korporacyjna MLP Group S.A. do kwoty 7.125.000,00 EUR na zabezpieczenie wierzytelności z umowy kredytu;
- **Pozostałe zabezpieczenia ustanowione na rzecz banku OTP Bank Romania S.A. w związku z umową kredytu z MLP Bucharest West SRL:**
 - Przelew praw z umów najmu z zabezpieczeniami;
 - Przelew praw z ubezpieczenia majątkowego;
 - Depozyt zgromadzony na rachunku obsługi długu.
- **Pozostałe zabezpieczenia ustanowione na rzecz banku Bayerische Landesbank w związku z umową kredytu z MLP Business Park Berlin I Sp. z o.o. & Co. KG:**
 - przelew wszelkich praw i roszczeń kredytobiorcy z tytułu ceny sprzedaży finansowanej nieruchomości;
 - przelew praw z umów najmu;
 - oświadczenie o poddaniu się egzekucji przez kredytobiorcę,
 - podporządkowanie wierzytelności na podstawie umowy podporządkowania,
- **Pozostałe zabezpieczenia ustanowione na rzecz banku Santander Bank Polska S.A. w związku z umową kredytu z MLP Łódź II sp. zo.o.:**
 - Przelew wierzytelności pieniężnej z umowy ubezpieczenia nieruchomości w trakcie budowy oraz po jej zakończeniu (w całym okresie kredytowania),
 - Przelew wierzytelności pieniężnych z umów najmu,
 - Przelew wierzytelności pieniężnych z gwarancji wystawionych na rzecz kredytobiorcy z tytułu zabezpieczenia umów najmu,
 - Przelew wierzytelności pieniężnych z umowy o zarządzanie zawartej z MLP Group S.A., bądź innym podmiotem,
 - Przelew wierzytelności praw z kontraktu/ów zawieranych z generalnym wykonawcą oraz przelew wierzytelności pieniężnych z gwarancji dobrego wykonania,
 - Oświadczenie o poddaniu się egzekucji przez kredytobiorcę i każdego ze współników kredytobiorcy,
 - Pełnomocnictwo do dysponowania wszystkimi rachunkami bankowymi i blokada rachunków,
 - Wpłata na rachunek banku środków pieniężnych stanowiących zabezpieczenie płatności kredytu,
 - Przelew wierzytelności pieniężnych z polisy ubezpieczenia utraty zysku brutto przez kredytobiorcę,
 - Podporządkowanie wierzytelności na podstawie umowy podporządkowania,
 - zobowiązania sponsora wynikające z umów wsparcia.
- **Pozostałe zabezpieczenia ustanowione na rzecz banku mBank S.A. w związku z umową kredytu z MLP Pruszków VI sp. zo.o.:**
 - Przelew wierzytelności pieniężnej z umowy ubezpieczenia nieruchomości w trakcie budowy oraz po jej zakończeniu (w całym okresie kredytowania),
 - Przelew wierzytelności pieniężnych z umów najmu,
 - Przelew wierzytelności pieniężnych z gwarancji wystawionych na rzecz kredytobiorcy z tytułu zabezpieczenia umów najmu,
 - Przelew wierzytelności pieniężnych z umowy o zarządzanie zawartej z MLP Group S.A., bądź innym podmiotem,
 - Przelew wierzytelności praw z kontraktu/ów zawieranych z generalnym wykonawcą oraz przelew wierzytelności pieniężnych z gwarancji dobrego wykonania,
 - Oświadczenie o poddaniu się egzekucji przez kredytobiorcę i każdego ze współników kredytobiorcy

- Pełnomocnictwo do dysponowania wszystkimi rachunkami bankowymi i blokada rachunków,
- Wpłata na rachunek banku środków pieniężnych stanowiących zabezpieczenie płatności kredytu,
- Przelew wierzytelności pieniężnych z polisy ubezpieczenia utraty zysku brutto przez kredytobiorcę,
- Podporządkowanie wierzytelności na podstawie umowy podporządkowania,
- zobowiązania sponsora wynikające z umów wsparcia.

29. Transakcje z podmiotami powiązаныmi

29.1. Należności i zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe

Salda rozrachunków z podmiotami powiązаныmi dotyczące należności i zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych na dzień 31 grudnia 2023 roku przedstawiają się następująco:

	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe ¹⁾
Jednostka dominująca		
The Israel Land Development Company Ltd.	23	-
Kluczowy personel kierowniczy		
MD CONSULTING Monika Dobosz		14
	-	14
Razem	23	14

Salda rozrachunków z podmiotami powiązаныmi dotyczące należności i zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych na dzień 31 grudnia 2022 roku przedstawiają się następująco:

	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe ¹⁾
Jednostka dominująca		
CAJAMARCA HOLLAND B.V., Delft		
The Israel Land Development Company Ltd.	8	-
Pozostałe podmioty powiązane		
MLP FIN Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	2	-
Fenix Polska Sp. z o.o.	4	-
Razem	14	-

¹⁾ W pozycji "Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe" nie zostały ujęte wynagrodzenia kluczowego personelu kierowniczego, które zostały ujawnione w nocie 32.

29.2. Pożyczki udzielone i otrzymane

Salda pożyczek udzielonych i otrzymanych od podmiotów powiązanych na dzień 31 grudnia 2023 roku przedstawiają się następująco:

	Pożyczki udzielone	Pożyczki otrzymane
Pozostałe podmioty powiązane		
Fenix Polska Sp. z o.o.	16 819	(16 952)
MLP FIN Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	103	-
Razem	16 922	(16 952)

Salda pożyczek udzielonych i otrzymanych od podmiotów powiązanych na dzień 31 grudnia 2022 roku przedstawiają się następująco:

	Pożyczki udzielone	Pożyczki otrzymane
Pozostałe podmioty powiązane		
Fenix Polska Sp. z o.o.	16 531	(16 654)
MLP FIN Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	95	-
Razem	16 626	(16 654)

29.3. Przychody i koszty

Transakcje z podmiotami powiązanymi dotyczące przychodów i kosztów za rok zakończony 31 grudnia 2023 roku przedstawiają się następująco:

	Przychody ze sprzedaży	Zakupy usług i koszty wynagrodzeń	Przychody z tytułu odsetek	Koszty z tytułu odsetek
Jednostka dominująca				
The Israel Land Development Company Ltd.	3	-	-	-
	3	-	-	-
Pozostałe podmioty powiązane				
Fenix Polska Sp. z o.o.	6	-	764	(782)
MLP FIN Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	5	-	7	-
	11	-	771	(782)
Kluczowy personel kierowniczy				
Radosław T. Krochta	-	(974)	-	-
Michael Shapiro	-	(544)	-	-
Tomasz Zabost	-	(558)	-	-
Agnieszka Gózdź	-	(545)	-	-
Monika Dobosz	-	(545)	-	-
Marcin Dobieszewski	-	(747)	-	-
Pozostały kluczowy personel kierowniczy	-	(2 185)	-	-
	-	(6 098)	-	-
Razem	14	(6 098)	771	(782)

Transakcje z podmiotami powiązаныmi dotyczące przychodów i kosztów za rok zakończony 31 grudnia 2022 roku przedstawiają się następująco:

	Przychody ze sprzedaży	Zakupy usług i koszty wynagrodzeń	Przychody z tytułu odsetek	Koszty z tytułu odsetek
Jednostka dominująca				
The Israel Land Development Company Ltd.	177	-	-	-
	177	-	-	-
Pozostałe podmioty powiązane				
Fenix Polska Sp. z o.o.	6	-	577	(602)
MLP FIN Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	3	-	7	-
	9	-	584	(602)
Kluczowy personel kierowniczy				
Radosław T. Krochta	-	(3 071)	-	-
Michael Shapiro	-	(1 773)	-	-
Tomasz Zabost	-	(1 727)	-	-
Marcin Dobieszewki	-	(1 431)	-	-
Monika Dobosz	-	(1 424)	-	-
Agnieszka Góźdz	-	(1 117)	-	-
Pozostały kluczowy personel kierowniczy	-	(1 906)	-	-
	-	(12 449)	-	-
Razem	186	(12 449)	584	(602)

Fenix Polska Sp. z o.o. jest powiązana z Grupą poprzez spółkę Cajamarca Holland B.V., która zarówno na dzień 31 grudnia 2022 jak i na dzień 31 grudnia 2023 posiada 100% udziałów w Fenix Polska Sp. z o.o., oraz 42,69% udziałów w kapitale zakładowym Grupy.

30. Istotne sprawy sądowe i sporne

Od dnia publikacji Skonsolidowanego Raportu za rok zakończony 31 grudnia 2022, nie było zmian w istotnych sprawach sądowych i spornych, opisanych w Skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Kapitałowej MLP Group S.A. za rok obrotowy 2022.

30.1. CreditForce Holding B.V.

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.

30.2. Starosta Pruszkowski

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

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

31. Istotne wydarzenia w okresie sprawozdawczym oraz następujące po jego zakończeniu

- W dniu 9 lutego 2023 roku bank Santander Bank Polska S.A. wypłacił pierwszą transzę kredytu spółce MLP Łódź II Sp. z o.o.
- W dniu 17 marca 2023 roku bank Pekao S.A. wypłacił kolejną transzę kredytu spółce MLP Pruszków II Sp. z o.o.
- W dniu 29 marca 2023 roku została zawarta umowa kredytowa przez MLP Czeladź Sp. z o.o. z bankiem BNP Paribas Bank Polska S.A. W dniu 27 kwietnia 2023 roku została wypłacona pierwsza transza kredytu.
- W dniu 31 marca 2023 roku bank Bayerische Landesbank wypłacił ostatnią transzę kredytu spółce MLP Logistic Park Germany I Sp. z o.o. & Co.
- W dniu 28 kwietnia 2023 roku została zawarta umowa kredytowa przez MLP Poznań West II Sp. z o.o. z bankiem Aareal Bank AG.
- W dniu 15 maja 2023 roku Zarząd MLP Group S.A. powziął uchwałę o emisji przez Spółkę, w ramach oferty publicznej kierowanej do inwestorów kwalifikowanych, do 29.000 sztuk obligacji na okaziciela serii F Spółki o wartości nominalnej 1.000 EUR każda i łącznej wartości nominalnej do 29.000.000 EUR („Obligacje”). Obligacje zostaną wyemitowane w dniu 24 maja 2023 roku po cenie emisyjnej 1.000 EUR za jedną Obligację. Obligacje podlegają zmiennemu oprocentowaniu w wysokości stawki EURIBOR dla sześciomiesięcznych depozytów bankowych w EUR powiększonej o marżę. Obligacje zostały wyemitowane jako niezabezpieczone. Cel emisji Obligacji nie został określony. Termin wykupu Obligacji przypada na dzień 26 maja 2025 roku. Obligacje zostały zarejestrowane w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. oraz w dniu 20 lipca 2023 roku wprowadzone do obrotu w alternatywnym systemie obrotu organizowanym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A., o czym Spółka poinformowała w raporcie bieżącym.
- Dnia 5 września 2023 roku została zawarta przez spółkę MLP Pruszków VI sp. z o.o. z bankiem mBank S.A. (mBank) umowa kredytu budowlanego i inwestycyjnego.
- MLP Wrocław West I sp. z o.o. odstąpiła od umowy warunkowej zakupu prawa użytkowania wieczystego gruntu wraz z własnością budynków i budowli zawartej dnia 9 lutego 2023 roku z A.D. Holding S.p.A.
- W dniu 21 stycznia 2024 roku Spółka wykupiła obligacje serii E o łącznej wartości nominalnej 4 000 000 EUR, tj. w terminie ich wykupu.
- Dnia 23 stycznia 2024 roku został zawarty przez MLP Czeladź sp. zo.o. aneks do umowy kredytu z bankiem BNP Paribas Bank Polska S.A. zmniejszający dostępny limitu kredytu budowlanego i kredytu inwestycyjnego w odniesieniu do Budynku B2 w kwocie 3.267.000,00 EUR oraz w odniesieniu do Budynku C3 w kwocie 5.330.000,00 EUR.
- Dnia 25 stycznia 2024 r. został zawarty przez MLP Poznań sp. zo.o. i ING Bank Śląski S.A. aneks do umowy kredytu z dnia 9 lutego 2017 r. wydłużający okres dostępności kredytów do dnia 29 marca 2024 r.
- Dnia 25 stycznia 2024 r. został zawarty przez MLP Poznań II sp. zo.o. i ING Bank Śląski S.A. aneks do umowy kredytu z dnia 8 sierpnia 2011 r. wydłużający okres dostępności transzy B kredytu budowlanego do dnia 29 lutego 2024 r. oraz pozostałych kredytów do dnia 29 marca 2024 r.

- W dniu 21 lutego 2024 roku Zarząd Spółki powziął uchwałę o emisji przez Spółkę, w ramach oferty publicznej kierowanej do inwestorów kwalifikowanych, do 41.000 sztuk obligacji na okaziciela serii G Spółki o wartości nominalnej 1.000 EUR każda i łącznej wartości nominalnej do 41.000.000 EUR („Obligacje”). Obligacje zostały wyemitowane w dniu 6 marca 2024 roku po cenie emisyjnej 1.000 EUR za jedną Obligację. Obligacje podlegają zmiennemu oprocentowaniu w wysokości stawki EURIBOR dla 3-miesięcznych depozytów bankowych w EUR powiększonej o marżę. Termin wykupu Obligacji przypada na dzień 4 grudnia 2026 roku.
- W dniu 27 lutego 2024 roku Zarząd Spółki podjął uchwałę nr 4/02/2024 w sprawie umorzenia 8.600 obligacji serii D o wartości nominalnej 1.000 EUR każda i o łącznej wartości nominalnej 8.600.000 EUR. Wykup Obligacji nastąpił w dniu 27 lutego 2024 r. po cenie równej wartości nominalnej Obligacji Serii D powiększonej o odsetki obliczone zgodnie z warunkami emisji Obligacji Serii D. W związku z powyższym Spółka zwróciła się do KDPW z wnioskiem o umorzenie Obligacji.
- W dniu 29 lutego 2024 roku Pan Tomasz Zabost złożył rezygnację z pełnienia funkcji Członka Zarządu Spółki ze skutkiem natychmiastowym, nie podając przyczyn rezygnacji.

Po zakończeniu okresu sprawozdawczego do dnia zatwierdzenia do publikacji niniejszego Skonsolidowanego sprawozdania finansowego nie wystąpiły zdarzenia, które nie zostały, a powinny być ujęte zarówno w księgach rachunkowych okresu obrotowego, jak i w Skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy.

31.1. Wpływ sytuacji polityczno-gospodarczej w Ukrainie na działalność Grupy Kapitałowej MLP Group S.A.

Ze względu na dotychczasową wielkość wymiany handlowej z Rosją, a przede wszystkim uzależnienie państw UE od importowanych z Rosji surowców naturalnych, w tym gazu i ropy, a także rolę Rosji i Ukrainy jako eksporterów żywności, zarówno nałożone sankcje, jak i retorsje ze strony Rosji mają istotny wpływ na światową gospodarkę, oraz powodują daleko idące zmiany w kierunkach przepływu zarówno surowców jak i produktów, w szczególności poprzez ograniczenie wymiany towarowej z Rosją i Białorusią oraz ograniczeniem tranzytu przez Rosję, Białoruś i Ukrainę pomiędzy Europą a Azją. Stanowi to przyczynę zmian także dla branży logistycznej. Wojna na terytorium Ukrainy pośrednio wpływa na dynamikę PKB m.in. w Polsce, wysokość stopy inflacji, wysokość stóp procentowych oraz oczekiwania dotyczące zmian tych stóp, które wpływają na zachowania konsumentów oraz przedsiębiorców, kursy walut, wysokość stopy bezrobocia, wysokość średniego wynagrodzenia oraz mediany wynagrodzeń i dochodów, polityka fiskalna i monetarna Unii Europejskiej, w tym państw, w których spółki z Grupy prowadzą działalność.

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

32. Wynagrodzenia zmienne oraz wypłacone osobom wchodzącym w skład organów zarządzających i nadzorujących spółek

	<i>za rok zakończony 31 grudnia</i>	2023	2022
Wynagrodzenia stałe Zarządu:			
Radosław T. Krochta		974	699
Michael Shapiro		544	589
Tomasz Zabost		558	543
Marcin Dobieszewski		421	348
Monika Dobosz		545	240
Agnieszka Gózdź		545	247
		3 587	2 666

Rezerwa na zmienne wynagrodzenie Zarządu:

	2023	2022
Radosław T. Krochta	-	2 372
Michael Shapiro	-	1 184
Tomasz Zabost	-	1 184
Marcin Dobieszewski	301	769
Monika Dobosz	-	1 184
Agnieszka Gózdź	-	1 184
	301	7 877

Wykorzystana rezerwa z roku ubiegłego na zmienne wynagrodzenie Zarządu

	2023 (niebadany)	2022 (niebadany)
Radosław T. Krochta	2 532	3 703
Michael Shapiro	1 201	1 496
Tomasz Zabost	1 246	2 081
Marcin Dobieszewski	833	340
Monika Dobosz	1 265	-
Agnieszka Gózdź	1 226	-
	8 303	7 620

	<i>za rok zakończony 31 grudnia</i>	2023	2022
Wynagrodzenia Rady Nadzorczej:			
Wynagrodzenia i inne świadczenia			
Maciej Matusiak		60	57
Eytan Levy		60	57
Shimshon Marfogel		60	57
Guy Shapira		60	57
Piotr Chajderowski		60	57
Oded Setter		60	57
		360	342
Razem wynagrodzenia wypłacone osobom wchodzącym w skład organów zarządzających i nadzorujących spółek		12 250	10 628

	<i>za rok zakończony 31 grudnia</i>	2023	2022
Pozostały kluczowy personel kierowniczy:			
Wynagrodzenia i inne świadczenia wypłacone		2 185	1 906
		2 185	1 906
Razem wynagrodzenia wypłacone osobom wchodzącym w skład organów zarządzających i nadzorujących spółek oraz kluczowemu personelowi kierowniczemu		14 435	12 534

W nocie wykazane zostało wynagrodzenie osób wchodzących w skład organów zarządzających i nadzorujących spółek z tytułu pełnienia funkcji Członka Zarządu lub Członka Rady Nadzorczej, a także koszty usług świadczonych na rzecz innych spółek w Grupie, oraz pozostałego personelu kierowniczego.

Poza transakcjami wskazanymi w nocie powyżej, Członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej oraz pozostałego kluczowego personelu kierowniczego nie otrzymywali żadnych innych świadczeń od żadnego z podmiotów Grupy.

33. Struktura zatrudnienia

	<i>za rok kończący się 31 grudnia</i>	2023	2022
Przeciętne zatrudnienie w okresie		50	35

34. Informacja o podmiocie uprawnionym do badania sprawozdań finansowych

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

* podana kwota dotyczy przeglądu i badania sprawozdania jednostkowego oraz skonsolidowanego

Podpisano przez Zarząd oraz osobę, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych kwalifikowanymi podpisami elektronicznymi.

Pruszków, dnia 18 marca 2024 r.