



MLP

GROUP

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

Sprawozdanie Zarządu

z działalności Grupy Kapitałowej MLP Group S.A.
za rok zakończony 31 grudnia 2024

Spis treści

Zatwierdzenie przez Zarząd Spółki MLP Group S.A. Sprawozdania Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej MLP Group S.A. w okresie 12 miesięcy zakończonym 31 grudnia 2024 roku	4
Wprowadzenie	5
1. Podstawowe informacje o Grupie Kapitałowej i Spółce MLP Group S.A.	6
1.1 Struktura Grupy	6
1.2 Przedmiot działalności Spółki i Grupy	8
1.3 Wybrane dane finansowe Grupy	12
1.4 Informacje o portfelu nieruchomości Grupy Kapitałowej	14
1.5 Informacje o rynku zbytu, klientach oraz dostawcach	19
1.5.1 Struktura sprzedaży Grupy	19
1.5.2 Kluczowi kontrahenci	20
2. Działalność Grupy Kapitałowej MLP Group S.A.	21
2.1 Działalność Grupy Kapitałowej MLP Group S.A. w 2024 roku	21
2.1.1 Projekty inwestycyjne rozpoczęte i zakończone	21
2.1.2 Projekty inwestycyjne obecnie realizowane i w przygotowaniu	21
2.1.3 Umowy znaczące dla działalności gospodarczej Grupy	22
2.1.4 Umowy zawarte pomiędzy akcjonariuszami	22
2.1.5 Umowy współpracy lub kooperacji	22
2.1.6 Transakcje z podmiotami powiązanymi	22
2.1.7 Spory sądowe	22
2.2 Rozwój Grupy Kapitałowej MLP Group S.A., czynniki ryzyka	23
2.2.1 Kluczowe rodzaje ryzyka, czynniki istotne dla rozwoju Grupy	23
2.2.2 Perspektywy rozwoju działalności gospodarczej	40
3. Sytuacja finansowa Grupy Kapitałowej, zarządzanie zasobami finansowymi	43
3.1 Omówienie podstawowych wielkości ekonomiczno-finansowych, ujawnionych w Skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy w 2024 roku	43
3.1.1 Wybrane dane finansowe ze Skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej	43
3.1.2 Wybrane dane finansowe ze Skonsolidowanego rachunku zysków lub strat	53
3.1.3 Wybrane informacje ze Skonsolidowanego rachunku przepływów pieniężnych	58
3.2 Stanowisko Zarządu odnośnie opublikowanych prognoz	58
3.3 Zarządzanie zasobami finansowymi Grupy	59
3.3.1 Wskaźniki rentowności	59
3.3.2 Wskaźniki płynności	60
3.3.3 Wskaźniki zadłużenia	61
3.4 Informacje o kredytach, obligacjach, pożyczkach, poręczeniach i gwarancjach	62
3.4.1 Zaciągnięte i wypowiedziane umowy dotyczące pożyczek	62
3.4.2 Zaciągnięte i wypowiedziane umowy dotyczące kredytów	62
3.4.3 Obligacje	63
3.4.4 Udzielone pożyczki	63
3.4.5 Udzielone i otrzymane poręczenia w 2024 roku	63
3.4.6 Udzielone i otrzymane gwarancje	63
3.5 Ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych	64

3.6	Ocena czynników i nietypowych zdarzeń mających wpływ na skonsolidowany wynik za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2024 roku.	64
3.7	Informacje dotyczące emisji, wykupu i spłaty nieudziałowych i kapitałowych papierów wartościowych	64
3.8	Zwięzły opis istotnych dokonań lub niepowodzeń w okresie 12 miesięcy zakończonych 31 grudnia 2024 roku	64
3.9	Sezonowość i cykliczność	64
3.10	Kluczowe zasoby niematerialne Grupy	64
4.	Oświadczenie o stosowaniu ładu korporacyjnego	65
4.1	Kapitał zakładowy i akcjonariusze	67
	4.1.1 Akcjonariusze	67
	4.1.2 Uprawnienia kontrolne i osobiste akcjonariuszy	67
	4.1.3 Ograniczenia praw z akcji	67
4.2	Walne Zgromadzenie	68
4.3	Zasady zmiany statutu	69
4.4	Zarząd	70
	4.4.1 Kompetencje Zarządu	70
	4.4.2 Sposób funkcjonowania Zarządu	71
	4.4.3 Skład osobowy Zarządu	72
4.5	Rada Nadzorcza	74
	4.5.1 Kompetencje Rady Nadzorczej	74
	4.5.2 Sposób funkcjonowania Rady Nadzorczej	75
	4.5.3 Skład osobowy Rady Nadzorczej	76
	4.5.4 Komitet Audytu	77
	4.5.5 Główne założenia polityki wyboru firmy audytorskiej	78
4.6	Wynagrodzenia i umowy o pracę członków Zarządu spółek oraz Rady Nadzorczej	79
	4.6.1 Wartość wynagrodzeń, nagród i korzyści członków Zarządu spółek oraz Rady Nadzorczej	79
	4.6.2 Umowy z członkami Zarządu w przypadku ich rezygnacji, zwolnienia	80
4.7	Akcje w posiadaniu członków Zarządu i Rady Nadzorczej	81
4.8	Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania przedsiębiorstwem Spółki i Grupy	81
4.9	System kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem	81
4.10	Podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych	83



Zatwierdzenie przez Zarząd Spółki MLP Group S.A. Sprawozdania Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej MLP Group S.A. w okresie 12 miesięcy zakończonym 31 grudnia 2024 roku

Niniejsze Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej MLP Group S.A. w okresie 12 miesięcy zakończonych 31 grudnia 2024 roku zostało sporządzone oraz zatwierdzone przez Zarząd Spółki w dniu 18 marca 2025 roku.

Podpisano kwalifikowanym podpisem elektronicznym.

Pruszków, 18 marca 2025 roku



Wprowadzenie

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

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

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

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

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



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

1.1 Struktura Grupy

W skład Grupy Kapitałowej MLP Group S.A. na dzień 31 grudnia 2024 roku wchodzi następujące podmioty:

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

Lp.	Jednostka	Państwo rejestracji	Udział bezpośredni i pośredni jednostki dominującej w kapitale	Udział bezpośredni i pośredni jednostki dominującej w prawach głosu
35	MLP Łódź II Sp. z o.o.	Polska	100%	100%
36	MLP Zgorzelec Sp. z o.o.	Polska	100%	100%
37	MLP Schwalmtal LP Sp. z o.o.	Polska	100%	100%
38	MLP Schwalmtal GP Sp. z o.o.	Polska	100%	100%
39	MLP Pruszków VI Sp. z o.o.	Polska	100%	100%
40	MLP Business Park Berlin I Sp. z o.o. & Co. KG	Niemcy	100%	100%
41	MLP Schwalmtal Sp. z o.o. & Co. KG	Niemcy	100%	100%
42	MLP Business Park Wien GmbH	Austria	100%	100%
43	MLP Wrocław West I Sp. z o.o.	Polska	100%	100%
44	MLP Gelsenkirchen GP Sp. z o.o.	Polska	100%	100%
45	MLP Gelsenkirchen LP Sp. z o.o.	Polska	100%	100%
46	MLP Gelsenkirchen Sp. z o.o. & Co. KG	Niemcy	100%	100%
47	MLP Gorzów Sp. z o.o.	Polska	100%	100%
48	MLP Idstein LP Sp. z o.o.	Polska	100%	100%
49	MLP Idstein GP Sp. z o.o.	Polska	100%	100%
50	MLP Idstein Sp. z o.o. & Co. KG	Niemcy	100%	100%
51	MLP Business Park Trebur GP Sp. z o.o.	Polska	100%	100%
52	MLP Business Park Trebur LP Sp. z o.o.	Polska	100%	100%
53	MLP Business Park Trebur Sp. z o.o. & Co. KG	Niemcy	100%	100%
54	MLP Poznań West III Sp. z o.o.	Polska	100%	100%
55	MLP Łódź III Sp. z o.o.	Polska	100%	100%
56	Feniks PV Sp. z o.o.	Polska	100%	100%
57	MLP Bieruń West Sp. z o.o.	Polska	100%	100%
58	MLP Wrocław South Sp. z o.o. ¹⁾	Polska	100%	100%
59	MLP Bieruń II Sp. z o.o. ²⁾	Polska	100%	100%

Zmiany w Grupie

¹⁾ Na mocy aktu notarialnego z dnia 27 marca 2024 roku została założona spółka MLP Wrocław South 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 23 kwietnia 2024 roku.

²⁾ W dniu 27 marca 2024 roku na podstawie aktu założycielskiego została założona spółka MLP Bieruń II 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 17 kwietnia 2024 roku.

1. 2 Przedmiot działalności Spółki i Grupy

MLP Group jest wiodącą europejską platformą logistyczną specjalizującą się w rozwoju, posiadaniu oraz zarządzaniu nowoczesnymi magazynami klasy A, przeznaczonymi dla wielu najemców oraz obiektami logistycznymi zlokalizowanymi w kluczowych obszarach miejskich na naszych głównych rynkach geograficznych: w Polsce, Niemczech, Austrii oraz Rumunii. Nieruchomości inwestycyjne MLP Group stanowią jeden z najnowocześniejszych portfeli na europejskim rynku logistycznym – 90% budynków zostało wybudowanych w ciągu ostatnich 10 lat, a ponad 60% w ciągu ostatnich 5 lat.

Nasze nieruchomości logistyczne i przemysłowe są strategicznie położone w pobliżu dużych aglomeracji miejskich oraz kluczowych węzłów drogowych, w lokalizacjach charakteryzujących się solidnymi podstawami popytu.

Posiadamy i zamierzamy dalej nabywać grunty przeznaczone pod zabudowę, które sąsiadują z naszymi istniejącymi obiektami logistycznymi lub znajdują się w pożądanym lokalizacjach blisko istotnych węzłów logistycznych oraz dużych, gęsto zaludnionych miast. Uważamy, że dysponujemy znaczącym bankiem ziemi, który na dzień 31 grudnia 2024 roku oferuje potencjał do realizacji inwestycji o łącznej powierzchni do 1,3 miliona m² (obejmując zarówno grunty własne, jak i działki, na które posiadamy zabezpieczone prawo pierwokupu), co pozwoliłoby nam na podwojenie wielkości obecnego portfolio.

Poniższa mapa przedstawia lokalizację naszych nieruchomości według stanu na dzień 31 grudnia 2024 roku.



Grupa realizuje 2 rodzaje formatów powierzchni magazynowej:

(1) magazyny big box tj. magazyny wielkopowierzchniowe, w ramach parków magazynowych, w których istnieje możliwość najmu powierzchni w przedziale 2,5 - 30 tys. mkw. Big boxy zlokalizowane są w pobliżu dużych miast z bezpośrednim dostępem do dróg ekspresowych i autostrad. Głównymi najemcami parków magazynowych są firmy logistyczne, dystrybutorzy, sieci handlowe i firmy związane z lekką produkcją;

(2) obiekty typu City Logistics/ Urban Logistics, realizowane pod nazwą MLP Business Park i oferujące małe moduły magazynowe o powierzchni w przedziale pomiędzy 700 mkw. a 2,5 tys. mkw. Kluczową rolę w projektach MLP Business Park odgrywa lokalizacja, inwestycje te znajdują się w obrębie miast, z dobrym dostępem do komunikacji miejskiej i siły roboczej. Powierzchnię biurową w tych projektach charakteryzuje wysoki standard wykończenia, co jest ważne dla najemców, którzy planują zlokalizowanie siedziby firmy bezpośrednio przy powierzchni magazynowej. Dodatkowo w ramach modułów istnieje możliwość stworzenia powierzchni wystawienniczej czy ekspozycyjnej. Najemcami MLP Business Parków są głównie firmy z branży usługowej, IT, farmaceutycznej, handlowej oraz prowadzące dystrybucje na rynek lokalny. Pierwszym projektem tego typu jest MLP Business Park Berlin. Obecnie realizowane są projekty w MLP Business Park Łódź, MLP Business Park Vienna oraz MLP Business Park Poznań. W najbliższym czasie rozpocznie się budowę MLP Business Park Schalke oraz MLP Business Park Castrop-Rauxel.

Grupa posiada solidną i zdywersyfikowaną bazę najemców, składającą się z renomowanych firm („blue-chip”) z różnych branż, co zapewnia zrównoważony i stabilny portfel generujący przychody. Na dzień 31 grudnia 2024 roku nasza baza najemców obejmowała około 195 podmiotów działających w sektorach produkcyjnym, logistycznym, handlu detalicznego oraz e-commerce. Dywersyfikacja ta jest dodatkowo wzmocniana przez długoterminowe umowy, przy czym średni ważony okres pozostały do wygaśnięcia umów najmu („WAULT”) wynosi 8 lat (wzrost z 7,4 na dzień 31.12.2023), a wskaźnik retencji (przedłużania umów) wynosi 99%. W wyniku realizowanej przez nas strategii rozwoju portfela logistycznego w miastach, coraz częściej Grupa przyciąga najemców poszukujących nieruchomości zlokalizowanych blisko wykwalifikowanej siły roboczej, zwłaszcza z sektora przemysłu lekkiego. Ze względu na znaczne nakłady inwestycyjne wymagane przez najemców z przemysłu lekkiego, zazwyczaj preferują oni długoterminowe umowy najmu. Projekty są zwykle realizowane na zasadzie pre-lease, co oznacza, że rozpoczęcie procesu inwestycyjnego jest uzależnione od uprzedniego podpisania umowy najmu z potencjalnym najemcą.

Mocne strony Grupy:

- Wysokiej jakości portfolio nowoczesnych, zrównoważonych i standaryzowanych nieruchomości klasy A, zlokalizowanych w kluczowych obszarach miejskich.
- Wysoce zdywersyfikowana baza najemców z niemal 100-procentowym wskaźnikiem utrzymania klientów.
- Stabilny, organiczny wzrost na wszystkich naszych rynkach geograficznych.
- Solidny bilans, przewidywalne przepływy pieniężne oraz konserwatywna polityka finansowa.
- Zintegrowany pionowo model biznesowy ze zdywersyfikowanymi źródłami przychodów, korzyściami skali oraz wysokimi barierami wejścia na rynek.
- Koncentracja na zrównoważony rozwój.
- Silna platforma operacyjna zarządzana przez doświadczony zespół z wieloletnią historią sukcesów.

Cele strategiczne Grupy obejmują:

- Stałe ukierunkowanie na wzrost oraz wykorzystywanie możliwości rynkowych.
- Strategiczna ekspansja i rozwój skoncentrowany na projektach logistyki miejskiej na kluczowych rynkach europejskich.
- Kontynuacja konserwatywnej strategii inwestycyjnej skoncentrowanej na współpracy z wysokiej jakości najemcami.
- Dalsze poprawianie wyników operacyjnych istniejących nieruchomości poprzez aktywne zarządzanie aktywami.

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

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

• Obszar Środowisko

Głównym celem MLP Group jest zmniejszenie wpływu firmy na środowisko i osiągnięcie neutralności klimatycznej. Obliczono ślad węglowy grupy dla zakresów I, II i III, emisja wynosi 89 856 ton CO₂e.

MLP Group dąży do zapewnienia jak największej efektywności energetycznej naszych magazynów poprzez redukcję zużycia energii elektrycznej i ciepłej oraz stopniowy wzrost wykorzystania odnawialnych źródeł energii w swoich obiektach. W efekcie ograniczona zostanie emisja CO₂ i innych gazów cieplarnianych.

W 2024 roku zapewnialiśmy naszym najemcom w Polsce 100% energii elektrycznej ze źródeł odnawialnych. We wszystkich projektach logistycznych zlokalizowanych w Polsce, począwszy od 2022 roku cała zakupiona energia elektryczna pochodziła z odnawialnych źródeł, która jest certyfikowana gwarancjami pochodzenia. Polityka zakupu zielonej energii będzie kontynuowana w kolejnych latach. Ponadto MLP Group prowadzi własny program wytwarzania energii (PV). W roku 2024 wytworzono 2007 MWh, co pozwoliło na redukcję emisji około 1629 t. CO₂. Grupa inwestuje również w instalacje paneli fotowoltaicznych, na dzień publikacji raportu posiada 8,1 MWp paneli fotowoltaicznych, a kolejne 1,9 MWp jest w trakcie realizacji.

• Kontynuujemy nasze działania:

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

• Obszar Społeczeństwo

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

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

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

Rozpoczęliśmy cykl szkoleń dla Zespołu z zakresu ESG.

W ramach kontaktów z naszymi klientami prowadzimy z nimi dialog oraz przeprowadzamy ankiety. Prowadzimy również dialog ze społecznościami lokalnymi.

• Obszar Ład korporacyjny

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

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

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

Wszystkich Partnerów Biznesowych MLP Group obowiązuje Kodeks Dobrej Współpracy, który określa nasze standardy etyczne oraz zasady współpracy z Najemcami i wszystkimi innymi Partnerami Biznesowymi. Przygotowanie tego dokumentu wynika z naszej strategii ESG, naszego zaangażowania w utrzymanie najwyższych standardów etycznych i społecznych we wszystkich aspektach naszej działalności. Dokument dostępny jest na stronie: <https://mlpgroup.com/wp-content/uploads/2024/04/MB-Resolution-MLP-GROUP-Code-of-Good-Business-Practise-app-sig-sig-sig-sig.pdf>

Dokument ten zawiera kluczowe zasady dotyczące:

- Etyki i zgodności z przepisami – zobowiązujemy się do prowadzenia działalności w sposób uczciwy, przejrzysty i zgodny z obowiązującymi przepisami prawa.
- Poszanowania praw człowieka – oczekujemy, że wszyscy Partnerzy będą respektować prawa człowieka i dbać o godność swoich pracowników,
- Zrównoważonego rozwoju – promujemy działania na rzecz ochrony środowiska i zrównoważonego rozwoju,
- Bezpieczeństwa i higieny pracy – stawiamy na zapewnienie bezpiecznych i zdrowych warunków pracy,
- Polityki antykorupcyjnej – wymagamy zerowej tolerancji wobec wszelkich form korupcji i przekupstwa.

W 2024 roku MLP GROUP S.A. dołączyła do grona Partnerów Strategicznych Forum Odpowiedzialnego Biznesu. Program Partnerstwa FOB to inicjatywa, skupiająca liderów swoich branż, którzy dzięki współpracy z gronem ekspertów podnoszą swoje kompetencje w zakresie ESG i podejmują wspólne działania wspierające zrównoważoną transformację biznesu.



1. 3 Wybrane dane finansowe Grupy

Rok 2024 był rokiem przełomowym dla MLP Group – osiągnęliśmy rekordowy poziom wynajmu powierzchni magazynowej wynoszący 307 194 m². Na tę wartość składa się 225 221 m² powierzchni objętej nowymi umowami najmu (+106% r/r). W 2024 roku MLP Group pozyskało 22 nowych najemców, a 20% popytu pochodziło od dotychczasowych klientów.

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

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

**Na podstawie renegotjowanych umów

- W 2024 r. MLP Group wynajęła 307 194 m² powierzchni przemysłowej, w tym 255 221 m² objęty nowe umowy (+106% r/r). Oddano do użytku ok. 93 tys. m² przy stopie zwrotu z inwestycji („YoC”) na poziomie 12%, z czego 65% powierzchni było już wynajęte w momencie zakończenia budowy. Tym samym całkowity portfel Grupy osiągnął poziom 1,4 mln m² powierzchni najmu brutto (GLA).

- Zanalizowane czynsze z nowych umów najmu oraz z odnowień umów podpisanych w 2024 r. przyniosą wzrost o 85,6 mln zł w 2025 r. i kolejnych latach (+40% w porównaniu z przychodami w roku bieżącym).



- W 2024 r. stopy kapitalizacji („Yield”) portfela pozostały bez zmian, a wzrost wartości aktywów netto (NAV) został osiągnięty dzięki nowym podpisanym umowom najmu.
- Na dzień 31 grudnia 2024 r. powierzchnia projektów w budowie wynosiła 236 tys. m², co przełoży się na potencjalny dochód z najmu w wysokości 17,0 mln EUR po pełnym wynajęciu, przy oczekiwanej minimalnej stopie zwrotu z inwestycji (YoC) na poziomie 11,5%.
- Bank ziemi Grupy zwiększył się do 257 ha, z czego 115 ha znajduje się w jej posiadaniu i jest uwzględnione w bilansie. Ten bank ziemi zapewnia MLP Group znaczący potencjał wzrostu wokół istniejących parków biznesowych w kluczowych obszarach miejskich.
- Średni ważony czas trwania umów najmu (WAULT) dla portfela MLP Group wyniósł około 8 lat (wzrost z 7,4 lat).
- MLP Group utrzymuje stabilny wskaźnik wynajęcia powierzchni na poziomie 95%.
- Poziom ściągłości czynszów osiągnął 99%, bez pogorszenia struktury płatności. Zarządzanie relacjami z klientami pozwala na rozwój długoterminowych relacji trwających nawet ponad 20 lat, przy wskaźniku retencji klientów na poziomie około 99%.
- MLP Grup, posiadając około 195 najemców, dysponuje szeroką i zdywersyfikowaną bazą międzynarodowych klientów, obejmującą renomowane spółki („blue-chip”) o wysokiej wiarygodności kredytowej. Najemcy MLP Group reprezentują wiele sektorów, takich jak produkcja przemysłowa, branża zaawansowanych technologii, motoryzacja, e-commerce, handel detaliczny, hurtowy oraz logistyka zewnętrzna (3PL). Nasi najemcy charakteryzują się wysokimi ratingami kredytowymi (ocena Dun & Bradstreet na poziomie 1 lub 2), co odzwierciedla szczególną uwagę, jaką przykładamy do jakości klientów oraz ich wiarygodności finansowej.

Nieruchomości inwestycyjne MLP Group stanowią jeden z najnowocześniejszych portfeli na europejskim rynku logistycznym – 90% budynków zostało wybudowanych w ciągu ostatnich 10 lat, a ponad 60% w ciągu ostatnich 5 lat.

- Portfel nieruchomości MLP Group jest wyceniany w EUR, a do prezentacji w sprawozdaniu finansowym przeliczany jest na PLN według kursu EUR/PLN na dzień bilansowy.
- Aprecjacja polskiej waluty, miała niekorzystny wpływ na wartość naszych nieruchomości inwestycyjnych. Ze względu na wzmocnienie się PLN w okresie sprawozdawczym – kurs EUR/PLN na dzień 31 grudnia 2023 r. wyniósł 4,3480, natomiast na dzień bilansowy 31 grudnia 2024 r. wyniósł 4,2730, co oznacza spadek o 0,0750 PLN (-2%). W rezultacie wartość naszych nieruchomości inwestycyjnych zmniejszyła się o 77,3 mln PLN.
- W 2024 r. stopy kapitalizacji („Yields”) portfela pozostały bez zmian, a wzrost wartości aktywów netto (NAV), wynikający z zysku na przeszacowaniu nieruchomości inwestycyjnych, został osiągnięty dzięki nowo podpisanym umowom najmu.
- W 4Q 2024 r. agencja Moody’s przyznała Grupie rating Ba2, a agencja Fitch rating BB+, oba z perspektywą stabilną.
- W 4Q 2024 r. MLP Group z sukcesem uplasowała swoją pierwszą emisję euroobligacji na międzynarodowych rynkach kapitałowych. Całość oferowanych zielonych obligacji uprzywilejowanych („senior green notes”) została objęta zapisami inwestorów, a ich łączna wartość nominalna wyniosła 300 mln EUR. Grupa przyjęła politykę finansową opartą na zmianie struktury zadłużenia, zwiększając udział długu niezabezpieczonego kosztem długu zabezpieczonego.
- Na koniec roku pozycja płynnościowa MLP Group wyniosła 161 mln EUR (gotówka oraz jej ekwiwalenty).
- Silna pozycja w zakresie przepływów pieniężnych:
 - LTV na poziomie 42,9%, przy wskaźniku pokrycia odsetek wynoszącym 1,6 x ICR.
 - Długi średni okres wymagalności długu na poziomie 4,0 lata.

1.4 Informacje o portfelu nieruchomości Grupy Kapitałowej

Grupa klasyfikuje swój portfel nieruchomości w ramach poniższych głównych kategorii:

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

Struktura portfela nieruchomości w podziale na kategorie w poszczególnych segmentach Grupy według stanu na dzień 31 grudnia 2024 roku:

Portfel nieruchomości według segmentów	Całkowita powierzchnia gruntów (m ²)	Potencjał zabudowy dla całkowitej powierzchni gruntu (m ²)	Wybudowana powierzchnia (m ²)	Powierzchnia w trakcie budowy i w przygotowaniu (m ²)	Planowane budynki (m ²)
POLSKA	3 684 312	1 591 351	1 063 832	235 102	292 417
NIEMCY	540 897	282 267	75 347	134 082	72 838
AUSTRIA	98 249	54 520	-	54 520	-
RUMUNIA	188 045	99 063	38 988	20 324	39 751
RAZEM	4 511 503	2 027 201	1 178 167	444 028	405 006

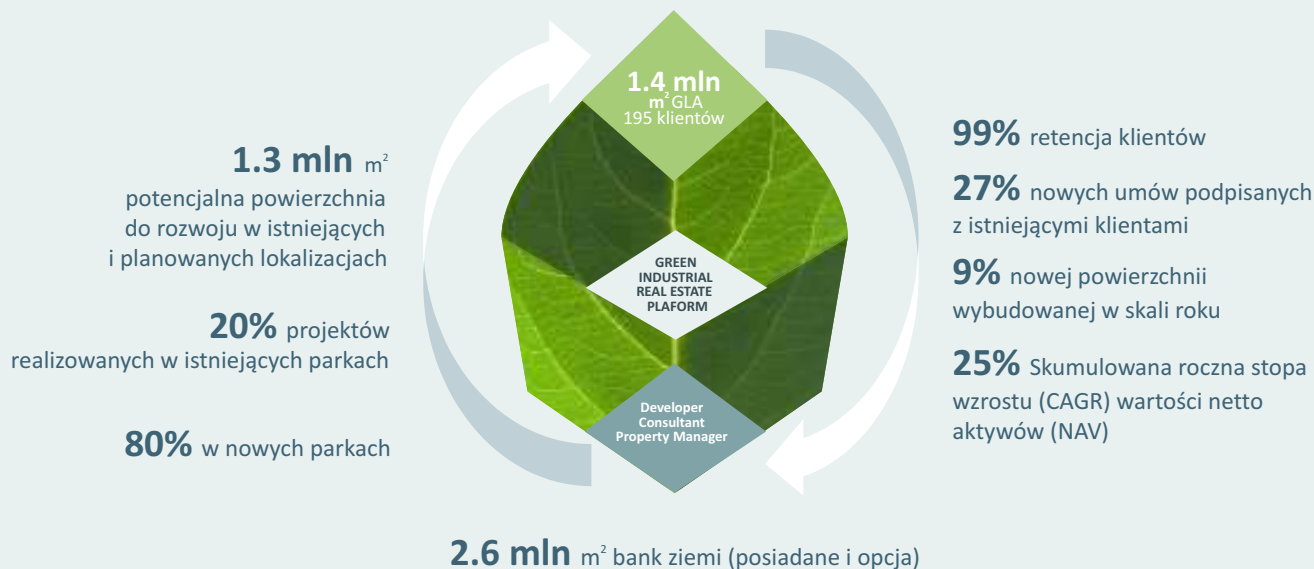
Na dzień 31 grudnia 2024 roku Grupa posiada 257 ha banku ziemi, z czego: 115 ha znajduje się w jej posiadaniu, a na 142 ha gruntów Grupa posiada umowy rezerwacyjne. Ten bank ziemi pozwoli na wybudowanie ok. 1,3 mln m² powierzchni.

Podsumowanie powierzchni najmu będącej w posiadaniu Grupy na dzień 31 grudnia 2024 roku (m²):

	Wybudowana powierzchnia (m ²)	Powierzchnia wybudowana i wynajęta (m ²)	Powierzchnia wybudowana, lecz nie wynajęta (m ²)	Powierzchnia w trakcie budowy i w przygotowaniu (m ²)	Powierzchnia w trakcie budowy i w przygotowaniu, objęta umowami najmu (m ²)	Powierzchnia istniejąca, w trakcie budowy oraz w przygotowaniu (m ²)
POLSKA	1 063 832	997 435	66 397	235 102	127 084	1 298 934
NIEMCY	75 347	75 347	-	134 082	-	209 429
AUSTRIA	-	-	-	54 520	13 400	54 520
RUMUNIA	38 988	38 808	180	20 324	20 324	59 312
RAZEM	1 178 167	1 111 590	66 577	444 028	160 808	1 622 195



MLP Group : Konserwatywne podejście do wzrostu w aktywach przemysłowych w kluczowych obszarach miejskich w Europie



Rodzaje oferowanej powierzchni najmu:

Grupa oferuje swoim najemcom dwa typy powierzchni:

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

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

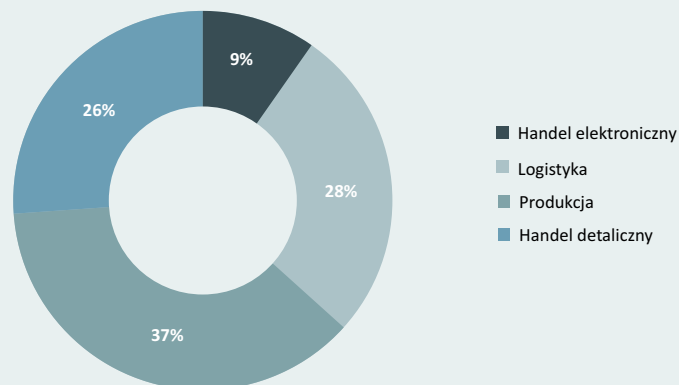
Powyższe powierzchnie udostępniane są w dwóch formatach:

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

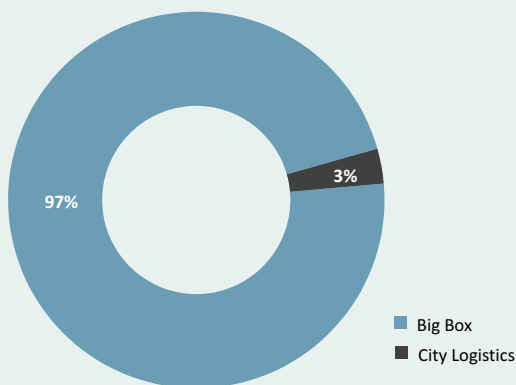


Wybudowana powierzchnia w parkach Grupy na dzień 31 grudnia 2024 roku kształtowała się następująco:

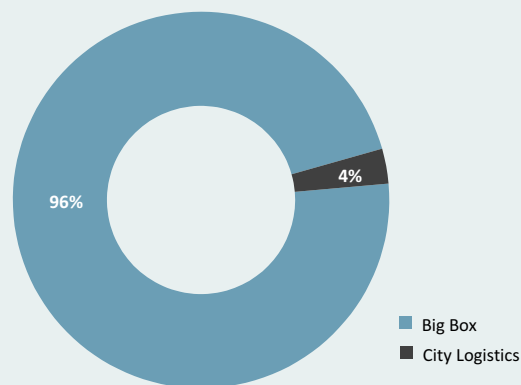
Podział powierzchni wybudowanej w grupie według jej rodzaju na dzień 31 grudnia 2024



Podział powierzchni wybudowanej wg jej formatu na dzień 31 grudnia 2024 (mkw)

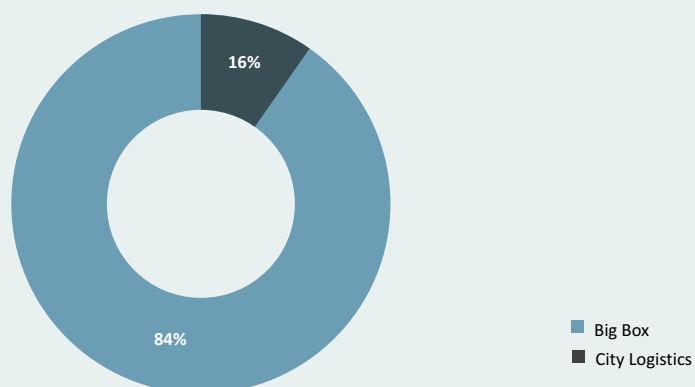


Podział powierzchni wybudowanej wg jej formatu na dzień 31 grudnia 2024 (GAV)

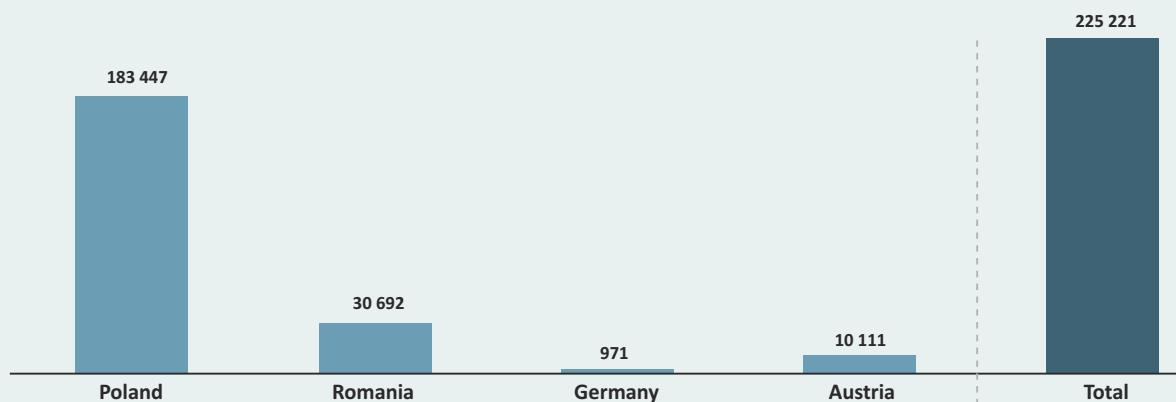


Udział projektów City Logistic w portfolio MLP będzie sukcesywnie się zwiększał, obecnie Grupa realizuje budowę kolejnych projektów tego formatu, a następne projekty są w przygotowaniu do rozpoczęcia budowy. Pierwszym projektem tego typu jest MLP Business Park Berlin. Obecnie realizowane są projekty w MLP Business Park Łódź, MLP Business Park Vienna oraz MLP Business Park Poznań. W najbliższym czasie rozpocznie się budowę MLP Business Park Schalke oraz MLP Business Park Castrop-Rauxel.

Podział wartości nieruchomości istniejących, w budowie i planowanych wg jej formatów na dzień 31 grudnia 2024 roku

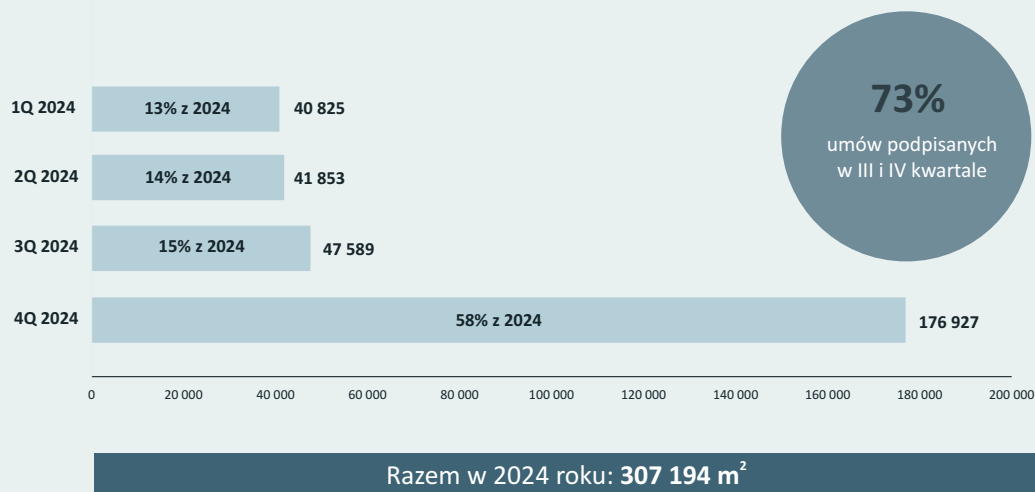


Nowe umowy najmu zawarte w 2024 roku [w m²] w podziale na kraje:



Umowy najmu podpisane w 2024 roku wyniosły łącznie 307 194 m², w tym 225 221 m² nowych kontraktów (+106% w porównaniu do roku poprzedniego). W 2024 roku MLP Group pozyskało 22 nowych najemców, a 20% całkowitego popytu pochodziło od istniejących najemców.

Wynajęta powierzchnia (m²)



Większość umów najmu została podpisana w IV kwartale 2024 roku, co będzie prowadziło do istotnego wzrostu przychodów i EBITDA w 2025 roku.

Wartość portfela nieruchomości inwestycyjnych wykazywana w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym na dzień 31 grudnia 2024 roku zawiera: (i) wartość rynkową nieruchomości inwestycyjnych w wysokości 5 493 053 tys. zł, (ii) prawo wieczystego użytkowania gruntów (PWUG) w wysokości 56 240 tys. zł, (iii) wartość mieszkań w Spółce Feniks Obrót Sp. z o.o. w kwocie 320 tys. zł.

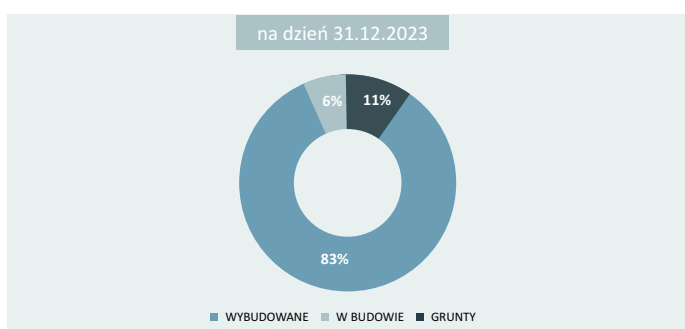
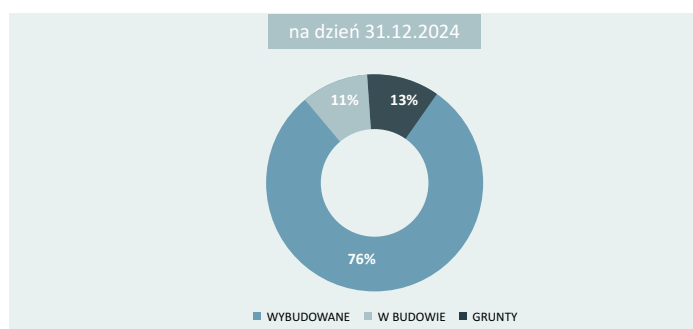
Wartość portfela nieruchomości* Grupy według segmentów i rodzajów wycenianej powierzchni na dzień 31 grudnia 2024 roku:

Segment	Waluta	Wartość istniejących nieruchomości	Wartość nieruchomości w budowie	Wartość planowanych nieruchomości	Wartość rezerwy gruntu	Łączna wartość godziwa
Polska	w tys. EUR	837 161	44 856	58 102	32 425	972 544
	w tys. zł	3 577 189	191 668	248 270	138 552	4 155 681
Niemcy	w tys. EUR	116 981	18 500	56 740	16 000	208 221
	w tys. zł	499 860	79 051	242 450	68 368	889 729
Austria	w tys. EUR	-	74 800	-	-	74 800
	w tys. zł	-	319 620	-	-	319 620
Rumunia	w tys. EUR	22 272	-	4 663	3 026	29 961
	w tys. zł	95 168	-	19 925	12 930	128 023
Razem	w tys. EUR	976 414	138 156	119 505	51 451	1 285 526
Razem	w tys. zł	4 172 217	590 341	510 645	219 850	5 493 053

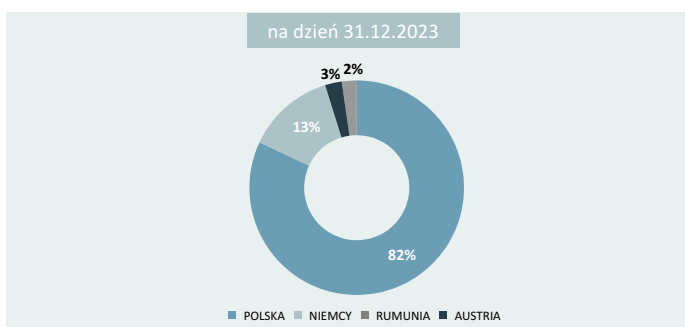
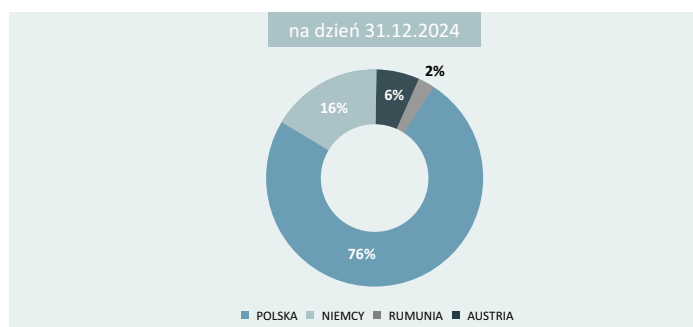
* wartość nieruchomości nie uwzględnia PWUG i nieruchomości mieszkaniowych

Wartość nieruchomości Grupy

a) według rodzaju



b) według kraju



TOP 5 wartość nieruchomości inwestycyjnych:

	Wartość w tys. EUR	Wartość w tys. zł
MLP Poznań West II Sp. z o.o.	123 801	529 000
MLP Pruszków I Sp. z o.o.	100 602	429 874
MLP Logistic Park Germany I Sp. z o.o. & Co. KG	80 345	343 313
MLP Business Park Wien GmbH	74 800	319 620
MLP Pruszków V Sp. z o.o.	70 685	302 037
Razem wartość TOP 5 nieruchomości inwestycyjnych w portfelu MLP	450 233	1 923 844

1. 5 Informacje o rynku zbytu, klientach oraz dostawcach

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

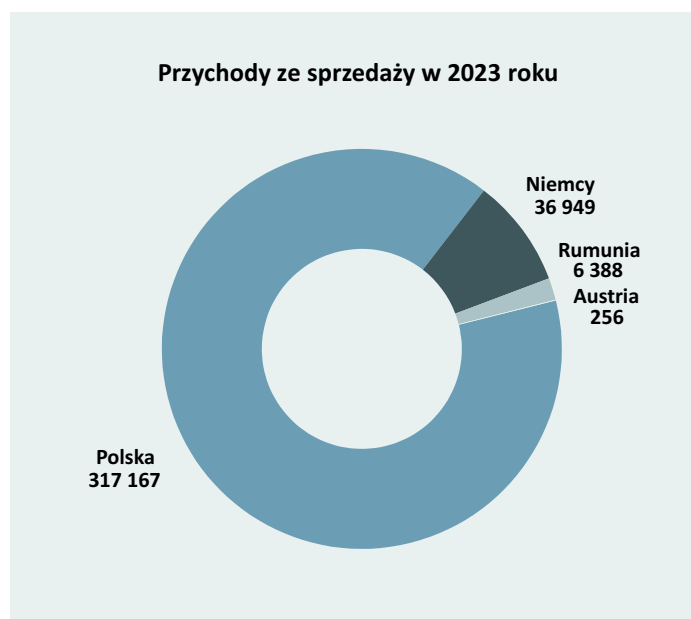
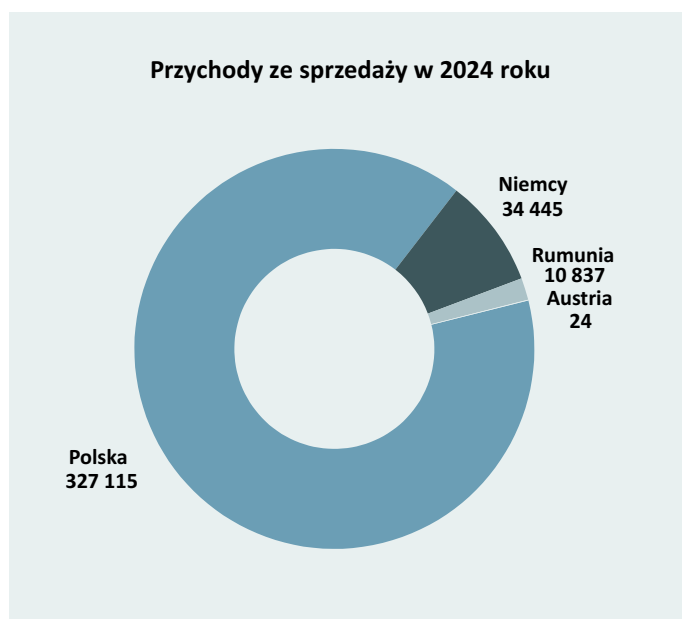
Grupa prowadzi obecnie 31 projektów logistycznych zlokalizowanych w 4 krajach europejskich. W tym w Polsce znajdują się 23 projekty logistyczne w kluczowych lokalizacjach. W Niemczech Grupa aktualnie prowadzi 6 projektów logistycznych oraz po jednym projekcie logistycznym w: Rumunii i Austrii.

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

1. 5.1 Struktura sprzedaży Grupy

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

Przychody ze sprzedaży za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia	2024	2023	zmiana (%)
Sprzedaż na rzecz klientów zewnętrznych:			
Czynsz z najmu z nieruchomości inwestycyjnych	214 802	200 874	6,9%
Przychody z tytułu refakturowania kosztów operacyjnych	76 173	67 687	12,5%
Przychody z refakturowania mediów	78 532	88 598	-11,4%
Pozostałe przychody	2 914	3 601	-19,1%
Przychody ze sprzedaży	372 421	360 760	3,2%



W 2024 roku Grupa odnotowała przychody ze sprzedaży na łączną kwotę 372 421 tys. zł, co stanowiło wzrost o 3% w stosunku do tego samego okresu 2023 roku. Przychody z czynszów stanowiły główną pozycję przychodów i wzrosły o 7% w stosunku do 2023 roku.

Wpływ zmiany kursów na przychody z czynszów został opisany w pkt. 3.1.1

Polska stanowiła główny segment działalności Grupy i wygenerowała 88% przychodów ze sprzedaży i utrzymuje się na porównywalnym poziomie w stosunku do analogicznego okresu 2023 roku.

Z kolei na rynku rumuńskim przychody ze sprzedaży wyniosły 10,8 mln zł i wzrosły o 70% w stosunku do analogicznego okresu 2023 w związku z wydaniem najemcom dodatkowej powierzchni.

Na dzień 31 grudnia 2024 roku 10 największych najemców Grupy odpowiadało za 29% przychodów grupy wygenerowanych w 2024 r. (na dzień 31 grudnia 2023 roku było to 39%).

1. 5.2 Kluczowi kontrahenci

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

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

W przypadku usług budowlanych, generalni wykonawcy wybierani są w procesie organizowanych wewnętrznie procedur przetargowych. W 2024 roku Grupa współpracowała z firmami budowlanymi: Wielkopolskie Przedsiębiorstwo Inżynierii Przemysłowej Spółka Komandytowa, BIN-Biuro Inżynierskie Sp. z o.o., Goldbeck Rhombert GmbH w ramach systemu generalnego wykonawstwa, BREMER Sp. z o.o. oraz Pekabex BET S.A. z którymi obroty w 2024 roku przekroczyły 10% przychodów Grupy.

W przypadku zakupu pozostałych usług szeroka baza dostawców powoduje, że Grupa nie jest uzależniona od jednego dostawcy. W 2024 roku obroty z żadnym z pozostałych dostawców nie przekroczyły 10% przychodów Grupy.



2. Działalność Grupy Kapitałowej MLP Group S.A.

2. 1 Działalność Grupy Kapitałowej MLP Group S.A. w 2024 roku

W 2024 roku Grupa kontynuowała swoją działalność polegającą na budowie i wynajmie nieruchomości magazynowo-produkcyjnych oraz parków biznesowych. Budowy prowadzone były głównie w systemie generalnego wykonawstwa, zlecanego wyspecjalizowanym zewnętrznym podmiotom.

W omawianym okresie Grupa prowadziła równoległe kilkanaście projektów deweloperskich. Na koniec grudnia 2024 roku w portfelu Grupy znajdowało się ponad 1 178 tys. mkw powierzchni wybudowanej oraz 444 tys. mkw powierzchni w trakcie budowy i przygotowaniu. Zarząd Spółki na bieżąco dokonywał przeglądu i oceny:

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

2. 1.1 Projekty inwestycyjne rozpoczęte i zakończone

W 2024 roku Grupa prowadziła realizację projektów inwestycyjnych o łącznej powierzchni 329 tys. mkw. oraz na dzień 31 grudnia 2024 roku posiadała w przygotowaniu ok. 208 tys. mkw. co łącznie daje 537 tys. mkw.

2. 1.2 Projekty inwestycyjne obecnie realizowane i w przygotowaniu

Spośród 329 tys. mkw. projektów realizowanych w 2024 roku, zakończonych zostało łącznie 93 tys. mkw. Projekty te zlokalizowane były w Polsce (m.in. 34 tys. mkw. w MLP Pruszków V, 22 tys. mkw. w MLP Gorzów) oraz w Rumunii 16 tys. mkw.

Na dzień 31 grudnia 2024 roku w trakcie budowy pozostawało 236 tys. mkw.

Projekty realizowane są przez Grupę głównie w systemie pre-lease, tzn. rozpoczęcie procesu inwestycji jest warunkowane podpisaniem umowy najmu z potencjalnym najemcą. W 2024 roku Grupa kontynuowała, w wybranych lokalizacjach, realizację projektów spekulacyjnych typu big-box oraz City Logistics, stanowiących wraz z projektami pre-lease większe zadania inwestycyjne jako odpowiedź na bieżącą sytuację rynkową.



2. 1.3 Umowy znaczące dla działalności gospodarczej Grupy

Znaczący dostawcy, z którymi w 2024 roku zawarto umowy o łącznej wartości przekraczającej 10% wartości kapitałów własnych MLP GROUP S.A.

W dniu 24.01.2024 spółka zależna MLP Business Park Vienna zawarła umowę z Goldbeck Rhomberg GmbH z siedzibą w Wiedniu, na mocy której wybudowane zostaną 4 budynki magazynowo-biurowe, objęte częściowo umową najmu, w parku logistycznym MLP Business Park Vienna o powierzchni ok. 55 tys. mkw.

W dniu 07.10.2024 spółka zależna MLP Spreenhagen zawarła umowę z LIST Bau Bielefeld GmbH & Co. KG na mocy której wybudowany zostanie 1 budynek o powierzchni 38 850 mkw.

2. 1.4 Umowy zawarte pomiędzy akcjonariuszami

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

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

2. 1.5 Umowy współpracy lub kooperacji

Grupa MLP Group S.A. nie zawarła w 2024 roku żadnych znaczących umów dotyczących współpracy lub kooperacji z innymi podmiotami.

2. 1.6 Transakcje z podmiotami powiązanymi

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

Opis transakcji z podmiotami powiązanymi przedstawiony został w nocie 29 Skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2024 roku.

2. 1.7 Spory sądowe

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

W dniu 19 lutego 2024 roku Sąd Okręgowy w Warszawie wydał postanowienie o umorzeniu postępowania w sprawie z powództwa MLP Sp. z o.o. sp. SKA (dawniej: MLP Tychy Sp. z o.o.) przeciwko European Bakeries Sp. z o.o. i CreditForce Holding B.V. w stosunku do pozwanej CreditForce Holding B.V. w Houten (Holandia).

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 2024 roku to 37 510 tys. zł. Zarząd ww. spółek nie akceptuje wysokości naliczonych opłat, w związku z tym sprawa została skierowana do sądu. Starostwo nie uwzględniło nakładów poniesionych przez spółki.

Grupa w latach poprzednich oraz roku bieżącym utworzyła rezerwę na część potencjalnych roszczeń Starosty Pruszkowskiego z tytułu zmiany opłaty za wieczyste użytkowanie w łącznej kwocie 11 610 tys. zł.

2.2 Rozwój Grupy Kapitałowej MLP Group S.A., czynniki ryzyka

2.1.1 Kluczowe rodzaje ryzyka, czynniki istotne dla rozwoju Grupy

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

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

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

Ryzyko kredytowe

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

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

Ryzyko płynności

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

Ryzyko rynkowe

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

Ryzyka związane z rynkiem nieruchomości i działalnością Grupy.

Spowolnienie gospodarcze lub istotne pogorszenie warunków makroekonomicznych może mieć istotnie negatywny wpływ na działalność Grupy oraz wartość nieruchomości, w tym na skutek zakłóceń na rynkach finansowych, niepewnych warunków ekonomicznych oraz ostatnich presji inflacyjnych.

Rozwój rynku nieruchomości komercyjnych, na którym działa Grupa, zależy zarówno od zmian w sektorach budownictwa i nieruchomości, jak i od trendów w przemyśle, handlu, usługach, transporcie oraz ogólnego rozwoju gospodarki, na który wpływa szereg czynników makroekonomicznych i geopolitycznych, takich jak: agresja militarna Rosji na Ukrainę i związane z nią sankcje nałożone na Rosję i Białoruś (oraz środki odwetowe tych krajów), dynamika wzrostu gospodarczego, poziom Produktu Krajowego Brutto („PKB”), poziom inflacji, poziom stóp procentowych oraz oczekiwania co do ich zmian, które wpływają na zachowania konsumentów i przedsiębiorców, kursy walutowe, sytuacja na rynku pracy, poziom bezrobocia, wysokość średnich i medianowych wynagrodzeń oraz dochodów, wartość bezpośrednich inwestycji zagranicznych, polityka fiskalna i monetarna Unii Europejskiej, w tym krajów, w których Grupa prowadzi działalność.

Tempo wzrostu krajowej gospodarki, a tym samym również działalność Grupy i wyniki, mogą zostać osłabione przez spowolnienie i recesję w gospodarce globalnej. Negatywne zmiany w sytuacji makroekonomicznej oraz polityce gospodarczej i monetarnej Polski, Rumunii, innych krajów oraz Europejskiego Banku Centralnego mogą istotnie negatywnie wpłynąć na wyniki finansowe Grupy i jej zdolności do realizacji planów.

24 lutego 2022 roku wojska Federacji Rosyjskiej rozpoczęły pełnoskalową inwazję na Ukrainę, co spowodowało znaczące zmiany w sytuacji gospodarczej wszystkich krajów europejskich oraz istotnie wpłynęło na szlaki dostaw i transportu surowców oraz produktów. Unia Europejska oraz szereg państw spoza UE nałożyły sankcje na Rosję, Białoruś, ich przywódców oraz określone osoby. Sankcje te są bezprecedensowe w relacjach między krajami europejskimi.

Biorąc pod uwagę dotychczasowy wolumen handlu z Rosją, a przede wszystkim zależność krajów UE od surowców naturalnych, w tym gazu i ropy naftowej importowanych z Rosji, jak również rolę Rosji i Ukrainy jako eksporterów żywności, zarówno nałożone sankcje, jak i działania odwetowe Rosji nadal wywierają istotny wpływ na globalną gospodarkę, powodując daleko idące zmiany w kierunkach przepływu zarówno surowców, jak i produktów. W szczególności ograniczają one handel towarami z Rosją i Białorusią oraz utrudniają tranzyt przez Rosję, Białoruś i Ukrainę między Europą a Azją.

Wyższe koszty energii i surowców, zakłócenia lub ataki cybernetyczne, zwiększone ogólne ryzyka operacyjne oraz zakłócenia łańcuchów logistycznych w Europie wynikające z powyższego doprowadziły do wzrostu niestabilności gospodarczej, zmienności rynków i inflacji, co wpłynęło i może nadal wpływać na kondycję finansową wielu najemców nieruchomości komercyjnych oraz na całą branżę logistyczną.

Chociaż działania wojenne na Ukrainie nie miały dotychczas istotnie negatywnego wpływu na działalność Grupy, ewentualne niekorzystne rozwinięcie sytuacji militarnej w Ukrainie może prowadzić do zmian w trasach logistycznych i negatywnie wpływać na skłonność najemców do inwestowania w Polsce i Rumunii, co w konsekwencji może doprowadzić do spadku popytu na usługi Grupy. Każdy z powyższych czynników może negatywnie wpłynąć na działalność i wyniki operacyjne Grupy.

Ponadto inflacja może negatywnie wpłynąć na płynność, działalność, kondycję finansową oraz wyniki operacyjne Grupy poprzez zwiększenie ogólnej struktury kosztów. Obecność inflacji w gospodarce doprowadziła do wzrostu i może nadal prowadzić do dalszego wzrostu, stóp procentowych oraz kosztów kapitału, zwiększenia kosztów pracy, osłabienia kursów wymiany walut oraz innych podobnych skutków. Grupa podejmuje działania mające na celu złagodzenie wpływu inflacji (w tym pełną indeksację 100% umów), jednak środki te mogą okazać się niewystarczające, co mogłoby istotnie negatywnie wpłynąć na działalność, kondycję finansową, wyniki operacyjne oraz płynność Grupy.

Zdolność do aktywnego zarządzania aktywami zależy od czynników rynkowych, z których niektóre pozostają poza kontrolą Grupy.

Istotnym elementem działalności Grupy jest aktywne zarządzanie aktywami, które obejmuje kontrolę wskaźników pustostanów, poziomu czynszów oraz warunków umów najmu dla wszystkich nieruchomości, a także zapewnienie optymalnego składu najemców. Oprócz ograniczeń prawnych, zdolność Grupy do wynajmu wolnej przestrzeni, renowacji czynszów i osiągnięcia pożądanego składu najemców zależy od czynników rynkowych. Niektóre z tych czynników, takie jak ogólna sytuacja gospodarcza, poziom zaufania konsumentów, inflacja oraz stopy procentowe, znajdują się poza kontrolą Grupy.

W okresach recesji lub spowolnienia gospodarczego konkurencja między inwestorami i deweloperami utrudnia utrzymanie obecnych najemców oraz pozyskanie nowych. Jeśli Grupa nie będzie w stanie wygenerować lub wykorzystać popytu na własne nieruchomości, może okazać się niemożliwe obniżenie wskaźników pustostanów lub renowacja czynszów na korzystnych warunkach.

Długotrwałe utrzymywanie się wysokiego poziomu pustostanów może prowadzić do ogólnego spadku czynszów płaconych przez najemców, co utrudni podnoszenie średnich stawek czynszowych zgodnie z naszymi planami. Ponadto wolna powierzchnia zwiększa całkowite koszty operacyjne ze względu na konieczność pokrywania wydatków związanych z pustymi nieruchomościami. Każdy z tych czynników – spadek przychodów z najmu lub wzrost kosztów operacyjnych – może mieć istotnie negatywny wpływ na sytuację finansową oraz wyniki operacyjne Grupy.

Działalność Grupy może zostać negatywnie dotknięta przez niekorzystne zmiany na rynku nieruchomości oraz nieruchomości komercyjnych.

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

Szereg czynników może wpłynąć na generowane przychody oraz wartość naszych nieruchomości, w tym:

- (i) zmiany w przepisach prawa oraz regulacjach administracyjnych dotyczących nieruchomości, w tym związanych z uzyskiwaniem pozwoleń lub zatwierdzeń, ustalaniem sposobu zagospodarowania terenu, podatkami i innymi obciążeniami publicznoprawnymi;
- (ii) cykliczne zmiany na rynkach nieruchomości, na których prowadzona jest działalność;
- (iii) zdolność do zapewnienia odpowiednich usług budowlanych, zarządzania, utrzymania oraz zabezpieczenia nieruchomości.

Ogólne pogorszenie koniunktury na rynku nieruchomości może negatywnie wpłynąć na wyniki Grupy w zakresie przychodów z wynajmu powierzchni magazynowej. W przypadku niewywiązania się najemców z zobowiązań lub braku najemców, Grupa nie będzie generować przychodów z najmu, jednocześnie ponosząc koszty związane z utrzymaniem nieruchomości. Koszty te mogą obejmować między innymi: wydatki na obsługę prawną i wyceny, koszty utrzymania, ubezpieczenie oraz lokalne podatki od nieruchomości.

Poziom możliwych do uzyskania czynszów, jak również rynkowa wartość nieruchomości, zależą w dużej mierze od sytuacji gospodarczej. W konsekwencji spadek cen rynkowych może prowadzić do poziomu czynszów odbiegającego od prognoz, co może skutkować stratami w ramach danego projektu lub koniecznością znalezienia alternatywnego przeznaczenia dla gruntów zakupionych pod inwestycję.

Wystąpienie któregośkolwiek z powyższych czynników ryzyka może znacząco negatywnie wpłynąć na działalność, sytuację finansową, wyniki oraz perspektywy rozwoju Grupy.

Ryzyko związane ze zobowiązaniami, które nie są objęte polisami ubezpieczeniowymi lub przekraczają ich limity ochrony.

Nieruchomości Grupy mogą ulec uszkodzeniu lub zniszczeniu na skutek różnych przewidywalnych lub nieprzewidywalnych zdarzeń. Możliwe jest również, że osoby trzecie poniosą szkody w wyniku zdarzeń, za które Grupa ponosi odpowiedzialność.

Chociaż Grupa posiada różne polisy ubezpieczeniowe, w tym ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej związane z prowadzoną działalnością i posiadanymi nieruchomościami, a także ubezpieczenie od wszystkich ryzyk majątkowych, ubezpieczenie utraty dochodu oraz ubezpieczenie dla członków zarządu i kadry kierowniczej, polisy te mogą okazać się niewystarczające i nie obejmować wszystkich ryzyk związanych z działalnością Grupy.

Niektóre ryzyka, takie jak ataki terrorystyczne, działania wojenne lub konflikty zbrojne oraz klęski żywiołowe, mogą nie podlegać ubezpieczeniu lub być ubezpieczane jedynie po bardzo wysokich kosztach, co może sprawić, że ich ubezpieczenie stanie się nieopłacalne.

Polisy ubezpieczeniowe mogą nie chronić przed wszystkimi stratami, jakie Grupa może ponieść w związku z jej działalnością, a niektóre rodzaje ubezpieczeń mogą być niedostępne na warunkach komercyjnie uzasadnionych lub w ogóle. W konsekwencji zakres ubezpieczenia może nie być wystarczający do pełnego pokrycia strat poniesionych w związku z nieruchomościami Grupy.

W przypadku wystąpienia któregokolwiek z tych ryzyk, może to mieć istotnie negatywny wpływ na działalność, kondycję finansową oraz wyniki operacyjne Grupy.

Ryzyko niepowodzenia w realizacji rentownych inwestycji, w szczególności w ramach prowadzonych działań deweloperskich.

Zdolność do rozpoczęcia i ukończenia budowy, przebudowy lub modernizacji nieruchomości zależy od szeregu czynników, z których niektóre są poza kontrolą Grupy. Do tych czynników należą w szczególności: możliwość uzyskania wszystkich wymaganych decyzji administracyjnych, pozyskanie zewnętrznego finansowania na satysfakcjonujących warunkach lub w ogóle, zaangażowanie rzetelnych wykonawców oraz zabezpieczenie odpowiednich najemców.

Czynniki, na które Grupa ma ograniczony lub żaden wpływ, a które mogą opóźnić lub negatywnie wpłynąć na rozwój lub modernizację własnych obiektów, obejmują:

- wzrost kosztów materiałów, robocizny lub innych kosztów, który może sprawić, że ukończenie projektu stanie się nieopłacalne;
- działania organów administracji publicznej i samorządów skutkujące nieprzewidzianymi zmianami w planach zagospodarowania przestrzennego oraz wymaganiach architektonicznych i budowlanych;
- wady lub ograniczenia w tytułach prawnych do nabywanych działek lub budynków, a także wady, ograniczenia lub warunki związane z decyzjami administracyjnymi dotyczącymi posiadanych gruntów;
- zmiany obowiązujących przepisów prawa, norm, regulacji lub standardów, a także ich interpretacji lub stosowania, które wchodzi w życie po rozpoczęciu planowania lub budowy projektu, powodując dodatkowe koszty lub opóźnienia;
- naruszenia norm budowlanych, wadliwe metody budowlane lub zastosowanie wadliwych materiałów budowlanych;
- wypadki przy pracy, nieujawnione wcześniej zanieczyszczenie gruntu lub potencjalna odpowiedzialność wynikająca z przepisów dotyczących ochrony środowiska i innych regulacji, np. związanych z odkryciami archeologicznymi.

Projekty inwestycyjne mogą być realizowane tylko wtedy, gdy odpowiednie działki posiadają niezbędną infrastrukturę techniczną wymaganą przez prawo. Organy administracyjne mogą wymagać stworzenia dodatkowej infrastruktury jako warunku wydania pozwoleń na budowę. Takie dodatkowe prace mogą znacząco wpłynąć na koszty budowy danego obiektu.

Ponadto, rozwój niektórych projektów może stać się nieopłacalny i/lub niemożliwy do realizacji z powodów niezależnych od Grupy, takich jak spadek koniunktury na rynku nieruchomości lub wzrost kosztów finansowania. Grupa może nie być w stanie ukończyć tych projektów na czas, w ramach założonego budżetu lub w ogóle, z powodu któregośkolwiek z powyższych lub innych czynników. Może to prowadzić do wzrostu kosztów, opóźnień lub porzucenia projektu, co z kolei może mieć istotnie negatywny wpływ na sytuację finansową i wyniki operacyjne Grupy.

Ryzyka związane z generalnymi wykonawcami oraz innymi podmiotami trzecimi.

Realizacja projektów jest zlecana generalnym wykonawcom lub innym podmiotom trzecim. Pomyślne ukończenie projektów budowlanych zależy od zdolności Grupy do zatrudnienia generalnych wykonawców, którzy realizują projekty zgodnie z przyjętymi standardami jakości i bezpieczeństwa, na warunkach komercyjnie uzasadnionych, w ustalonych terminach i w ramach zatwierzonego budżetu.

Niemożność zatrudnienia generalnych wykonawców na warunkach komercyjnie uzasadnionych lub niewywiązanie się przez nich z ustalonych standardów jakości i bezpieczeństwa, opóźnienia w realizacji budowy lub remontu, przekroczenie uzgodnionego budżetu, a także żądania podwyższenia wynagrodzenia, zwłaszcza w związku ze wzrostem cen materiałów budowlanych, mogą skutkować wzrostem kosztów projektu, opóźnieniami w jego realizacji lub roszczeniami wobec Grupy.

Ponadto, powyższe zdarzenia mogą negatywnie wpłynąć na wizerunek Grupy oraz zdolność do sprzedaży ukończonych projektów.

Wykonawcy i zewnętrznym dostawcy usług mogą być niekorzystnie dotknięci przez spowolnienia gospodarcze, niewypłacalność lub inne ryzyka związane ze świadczeniem tego rodzaju usług. Ryzyka te obejmują szkody spowodowane przez ekstremalne warunki pogodowe (np. pożary, powodzie lub klęski żywiołowe) oraz opóźnienia w budowie wynikające z niedoboru personelu, strajków, kwestii związanych z bezpieczeństwem na placu budowy, zezwoleń rządowych, niekorzystnych warunków pogodowych, niedoboru lub braku możliwości pozyskania materiałów budowlanych oraz problemów transportowych – z których każde może być dodatkowo potęgowane przez zależność od stron trzecich. Stabilność finansowa i płynność generalnych wykonawców mogą okazać się niewystarczające w przypadku znaczącego spadku na rynku nieruchomości lub wzrostu kosztów realizacji inwestycji, co z kolei może prowadzić do ich bankructwa i negatywnie wpłynąć na realizację strategii Grupy.

W związku z realizacją inwestycji Grupa zawiera zarówno ogólne umowy budowlane, jak i umowy na wykonanie określonych robót, w tym prac drogowych, wodociągowych i kanalizacyjnych. Umowy te zawierają postanowienia mające na celu zabezpieczenie wykonania zobowiązań generalnych wykonawców oraz ochronę roszczeń wobec nich, na przykład poprzez ustanowienie gwarancji należytego i terminowego wykonania przedmiotu umowy (w formie zabezpieczenia wykonania kontraktu lub gwarancji bankowej lub ubezpieczeniowej), a także poprzez określenie kar umownych za opóźnienia. Jednakże postanowienia te mogą nie pokrywać wszystkich kosztów i szkód poniesionych w takich okolicznościach i mogą nie w pełni eliminować konsekwencji opóźnień w realizacji projektu, takich jak nieplanowany wzrost kosztów ukończenia inwestycji oraz opóźnienia w generowaniu przychodów.

W szczególnych przypadkach może się okazać, że wykonawcy nie są w stanie zaspokoić roszczeń Grupy, co z kolei może skutkować niemożnością pokrycia poniesionych strat. Zależność od generalnych wykonawców naraża Grupę na wszelkie ryzyka związane z niską jakością wykonywanych przez nich prac, a także prac ich podwykonawców i pracowników, jak również na ryzyko wystąpienia wad budowlanych. W szczególności Grupa może ponieść szkody związane z koniecznością zatrudnienia innych wykonawców do naprawy wadliwie wykonanych robót lub z obowiązkiem wypłaty odszkodowania osobom poszkodowanym na skutek takich wad. Ponadto istnieje ryzyko, że straty te lub koszty nie zostaną pokryte ani przez ubezpieczenie, ani przez wykonawcę, ani przez właściwego podwykonawcę. Dodatkowo Grupa może być narażona na skutki wypadków przy pracy z udziałem osób zatrudnionych przez wykonawców. Grupa nie ponosi bezpośredniej odpowiedzialności za wypadki w miejscu pracy dotyczące pracowników firm budowlanych realizujących prace na naszych budowach, to jednak mogą one powodować zakłócenia w pracy wykonawców, a w konsekwencji prowadzić do opóźnień w realizacji projektów oraz generować dodatkowe koszty.

Co więcej, nie można zagwarantować, że wykonawcy lub zewnętrznym dostawcy usług nie wypowiedzą umów zawartych z Grupą ani nie popadną w stan niewypłacalności. Zdolność Grupy do kontynuowania działalności w przypadku wypowiedzenia umowy, niewywiązania się z zobowiązań lub podobnych okoliczności spowodowanych przez wykonawców lub dostawców usług jest ograniczona m.in. dostępnością wykwalifikowanych zastępczych wykonawców lub dostawców usług oraz zdolnością do zawarcia korzystnych umów z nimi. W rezultacie, po takim wypowiedzeniu umowy, niewywiązaniu się z zobowiązań lub podobnym zdarzeniu, Grupa może nie być już w stanie rozwijać, zarządzać, eksploatować i utrzymywać nieruchomości ani oceniać lub zarządzać transakcjami.

Każde z tych zdarzeń może negatywnie wpłynąć na rentowność i sytuację finansową lub skutkować roszczeniami, co może niekorzystnie wpłynąć na reputację Grupy.

Ryzyko niez uzyskania niezbędnych zezwoleń, licencji, tytułów prawnych lub pozwoleń na nieruchomości i przyszłe inwestycje, co mogłoby mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki operacyjne Grupy.

W ramach działalności oraz zarządzania aktywami Grupa jest zobowiązana do uzyskania licznych pozwoleń, uzgodnień, zatwierdzeń, zgód, decyzji administracyjnych lub innych rozstrzygnięć wydawanych przez organy publiczne, w szczególności zezwoleń na budowę i użytkowanie własnych nieruchomości inwestycyjnych. Mogą być również wymagane dodatkowe zgody i pozwolenia dotyczące m.in. gęstości zabudowy, planowania przestrzennego oraz ochrony środowiska.

Uzyskanie takich pozwoleń i zgód może być czasochłonne i często, zwłaszcza w odniesieniu do planów zagospodarowania przestrzennego (w tym wdrażania nowych planów dla naszych projektów), zależy od uznaniowych decyzji lokalnych władz oraz może wymagać znacznych nakładów zasobów.

Grupa nie może zagwarantować, że wszystkie takie pozwolenia, uzgodnienia, zatwierdzenia, zgody, decyzje administracyjne lub inne rozstrzygnięcia wydawane przez organy publiczne w związku z istniejącymi nieruchomościami lub nowymi inwestycjami zostaną uzyskane w odpowiednim czasie, że w ogóle zostaną uzyskane, ani że obecnie posiadane lub przyszłe pozwolenia, zgody, decyzje administracyjne lub inne rozstrzygnięcia organów publicznych nie wygasną, nie zostaną cofnięte lub unieważnione, ani że ich ważność zostanie przedłużona w odpowiednim czasie.

Ponadto organy administracji publicznej mogą uzależniać wydanie niektórych decyzji administracyjnych lub innych rozstrzygnięć od spełnienia określonych dodatkowych warunków (w tym np. zapewnienia odpowiedniej infrastruktury) lub zobowiązań, co może wiązać się z dodatkowymi kosztami oraz wydłużać postępowanie, prowadząc do tymczasowej niemożności generowania przychodów.

Ponadto Grupa może dążyć do wprowadzenia zmian w niektórych projektach lub obiektach, a także do zmiany sposobu użytkowania nieruchomości w celu ich bardziej efektywnego wykorzystania lub dostosowania do aktualnych trendów na rynku nieruchomości. Wprowadzenie takich zmian może okazać się niemożliwe ze względu na trudności w uzyskaniu lub zmianie wymaganych pozwoleń, zatwierdzeń, decyzji administracyjnych lub innych rozstrzygnięć organów administracji publicznej, szczególnie w przypadku nieruchomości wpisanych do rejestru zabytków.

Zdolność Grupy do uzyskania pozwoleń niezbędnych do realizacji projektów deweloperskich zależy od spełnienia odpowiednich wymogów regulacyjnych i planistycznych. Grupa posiada nieruchomości w różnych lokalizacjach geograficznych, co oznacza konieczność dostosowania się do odmiennych wymagań dla każdej z nich oraz podleganie uznaniowym decyzjom różnych organów administracyjnych w zakresie wydawania pozwoleń. Postęp w realizacji działań inwestycyjnych jest w dużym stopniu uzależniony od decyzji lokalnych władz, a sam proces uzyskiwania zgód i pozwoleń jest często niepewny, podlega wpływom politycznym i może wymagać znacznych wysiłków w celu uzyskania niezbędnych zatwierdzeń. Nie ma gwarancji, że wymagane zgody zostaną uzyskane, że nastąpi to w odpowiednim czasie lub że nie będą one obwarowane niekorzystnymi postanowieniami i/lub warunkami. Przepisy dotyczące planowania przestrzennego i uzyskane pozwolenia mogą również zostać zakwestionowane w ustawowo przewidzianym terminie, co ostatecznie może prowadzić do opóźnień w realizacji lub nawet do wstrzymania konkretnego projektu inwestycyjnego.

Dodatkowo organizacje społeczne i ekologiczne, a także właściciele sąsiednich nieruchomości oraz lokalni mieszkańcy mogą podejmować działania mające na celu uniemożliwienie uzyskania wymaganych pozwoleń, zatwierdzeń, decyzji administracyjnych lub innych rozstrzygnięć organów publicznych. Może to obejmować uczestnictwo w postępowaniach administracyjnych i sądowych dotyczących działalności Grupy, kwestionowanie decyzji, rozstrzygnięć i wyroków wydanych w trakcie takich postępowań, a także rozpowszechnianie negatywnych i zniesławiających informacji na temat naszych inwestycji. W szczególności powyższe działania mogą znacząco opóźnić realizację inwestycji, wpływać na osiągnięcie oczekiwanych przychodów oraz generować dodatkowe koszty związane z prowadzonymi projektami.

Realizacja któregokolwiek z powyższych ryzyk mogłaby w istotny sposób wpłynąć na działalność deweloperską oraz wyniki operacyjne Grupy.

Działalność deweloperska zależy od zdolności Grupy do nabywania nieruchomości gruntowych po ekonomicznie uzasadnionych cenach.

Efektywność i skala działalności Grupy zależą od dostępności odpowiednich gruntów pod inwestycje, poziomu ich cen oraz ich statusu prawnego.

Zdolność Grupy do zabezpieczenia gruntów pod projekty deweloperskie w atrakcyjnych lokalizacjach zależy od kilku czynników, w tym efektywności działań oraz obiektywnych uwarunkowań rynkowych, takich jak silna konkurencja na rynku gruntów, długi czas wymagany na zmianę przeznaczenia gruntów oraz ograniczona podaż gruntów z odpowiednią infrastrukturą.

Ceny gruntów są pośrednio kształtowane przez popyt na wynajem powierzchni magazynowych, produkcyjnych i biurowych, a także przez sytuację makroekonomiczną, dostępność finansowania, podaż powierzchni magazynowych, produkcyjnych i biurowych w danym regionie oraz oczekiwania najemców dotyczące standardu i lokalizacji nieruchomości. Wzrost cen gruntów w przyszłości może również negatywnie wpłynąć na konkurencyjność i rentowność nowych inwestycji. Z kolei spadek wartości gruntów może prowadzić do niższej wyceny nieruchomości inwestycyjnych Grupy i negatywnie wpłynąć na konkurencyjność, rentowność oraz wartość niektórych istniejących projektów.

Ponadto brak zdolności do identyfikacji i zakupu gruntów pod projekty inwestycyjne po ekonomicznie uzasadnionych cenach mógłby mieć istotny wpływ na działalność, sytuację finansową oraz wyniki operacyjne Grupy.

Grupa może nie być w stanie zidentyfikować wszystkich ryzyk związanych z nieruchomościami, oraz może przeszacować wartość takich transakcji i możliwości inwestycyjnych.

Rozwój i zarządzanie nieruchomościami wiąże się z ryzykami wynikającymi m.in. ze stanu nieruchomości, błędnej oceny inwestycji, niekorzystnych warunków finansowania, zmian w przepisach prawa oraz innych czynników, w tym tych niezależnych od Grupy.

Podczas przeprowadzania procesu due diligence przed nabyciem nieruchomości Grupa może nie być w stanie zidentyfikować wszystkich istotnych ryzyk. Grupa może również nie być w stanie określić, czy pierwotny właściciel lub jego następcy uzyskali, utrzymali i odnowili wszystkie wymagane pozwolenia, spełnili warunki zezwoleń oraz uzyskali wszystkie niezbędne licencje.

Nieruchomości mogą mieć ukryte wady lub uszkodzenia, których Grupa nie była w stanie wykryć w trakcie procesu przejęcia. W konsekwencji nie można zagwarantować, że wszystkie ryzyka związane z nabyciem nieruchomości zostały prawidłowo zidentyfikowane, ocenione i odpowiednio zabezpieczone.

Zdolność Grupy do identyfikacji i oceny ryzyk dotyczących nieograniczonego prawa własności nieruchomości oraz praw osób trzecich do nabywanych nieruchomości może być również w niektórych przypadkach ograniczona. Ryzyka prawne, podatkowe i/lub ekonomiczne mogą zostać niewłaściwie oszacowane lub całkowicie pominięte.

Ponadto gwarancje i oświadczenia otrzymywane od sprzedawców w umowach sprzedaży nieruchomości mogą nie obejmować wszystkich ryzyk lub mogą nie być wystarczające, aby pokryć znane i istniejące ryzyka. Dodatkowo gwarancje mogą okazać się niewykonalne. W niektórych przypadkach sprzedawca może odmówić udzielenia jakichkolwiek gwarancji dotyczących ryzyk związanych z nabyciem nieruchomości lub nie zagwarantować poprawności i kompletności informacji udostępnionych w ramach badania due diligence. Ze względu na wysoką konkurencję na rynku atrakcyjnych gruntów i budynków nadających się do projektów inwestycyjnych, Grupa może być zmuszona do akceptacji umów sprzedaży zawierających bardzo ograniczone lub wręcz brak jakichkolwiek gwarancji i oświadczeń sprzedającego.

Grupa może także przeszacować potencjalne przychody oraz możliwe synergie wynikające z akwizycji, a jednocześnie nie doszacować ryzyk związanych z kosztami i wynajmem, w tym przewidywanego popytu ze strony najemców na daną nieruchomość oraz nakładów kapitałowych na jej rozwój, utrzymanie lub modernizację, co w efekcie może skutkować zapłatą ceny zakupu przewyższającej rzeczywistą wartość nieruchomości. Ponadto wyceny nieruchomości mogą być błędne, nawet jeśli zostały sporządzone na podstawie raportów renomowanych niezależnych rzeczoznawców oraz przeprowadzonych badań due diligence. W związku z tym nie można zagwarantować ani określonego poziomu przepływów pieniężnych z tytułu wynajmu, ani ceny sprzedaży nieruchomości.

Realizacja któregokolwiek z powyższych ryzyk mogłaby mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową oraz wyniki operacyjny Grupy.

Ryzyka związane z działalnością w wielu jurysdykcjach oraz zależność od czynników ekonomicznych, politycznych i rynkowych.

Grupa działa na czterech rynkach: w Polsce, Niemczech, Rumunii i Austrii. W związku z tym Grupa musi odpowiednio dostosowywać wewnętrzne regulacje, w tym te dotyczące monitorowania i raportowania.

Nieodpowiednie zarządzanie inwestycjami zagranicznymi lub niewystarczające dostosowanie wewnętrznych regulacji może mieć istotnie negatywny wpływ na reputację, działalność oraz wyniki finansowe Grupy.

Znaczna część nieruchomości należących do Grupy znajduje się w Polsce, co zwiększa ryzyko koncentracji geograficznej.

Na dzień 31 grudnia 2024 r. 76% portfela Grupy, według wartości godziwej, znajdowało się w Polsce, a w okresie dwunastu miesięcy zakończonym 31 grudnia 2024 r. 85% dochodu z najmu pochodziło z nieruchomości zlokalizowanych w Polsce.

W związku z geograficzną koncentracją portfela Grupy, działalność może być w nieproporcjonalnym stopniu dotknięta negatywnymi zmianami rynkowymi w Polsce. Ponadto, biorąc pod uwagę koncentrację geograficzną nieruchomości, skutki katastrofalnego zdarzenia środowiskowego lub innego, takiego jak powódź, pożar, atak terrorystyczny czy inna klęska, mogłyby być dla Grupy bardziej dotkliwe w porównaniu do bardziej zróżnicowanego geograficznie portfela nieruchomości.

Działalność jest zależna od wykwalifikowanego personelu, w tym kadry zarządzającej.

Sukces działalności Grupy w dużej mierze zależy od menedżerów, którzy posiadają wiedzę i doświadczenie w prowadzeniu biznesu związanego z rozwojem, wynajmem i zarządzaniem centrami magazynowymi oraz produkcyjnymi. Obecni członkowie kadry zarządzającej mają bogate doświadczenie w branży nieruchomości i/lub pełnili wcześniej kluczowe stanowiska kierownicze, zdobywając wiedzę niezbędną do prowadzenia i rozwijania naszej działalności, w tym w zakresie poszukiwania i nabywania nowych lokalizacji pod inwestycje, pozyskiwania renomowanych najemców, a także budowy, marketingu i zarządzania parkami logistycznymi.

W przypadku odejścia jednego lub kilku kluczowych pracowników Grupa może nie być w stanie zastąpić ich odpowiednimi następcami, co może negatywnie wpłynąć na wyniki operacyjne i finansowe. Nieoczekiwane zmiany kadrowe mogą zakłócić działalność operacyjną, a realizacja strategii wzrostu może wymagać zatrudnienia dodatkowych wykwalifikowanych pracowników.

Ponadto, takie okoliczności mogą utrudnić dalszy rozwój działalności Grupy lub nawet doprowadzić do problemów z realizacją już rozpoczętych projektów.

Grupa podlega rygorystycznym regulacjom środowiskowym i może ponosić odpowiedzialność z tytułu roszczeń środowiskowych.

Właściciele i operatorzy nieruchomości w jurysdykcjach, w których Grupa prowadzi działalność, podlegają surowym przepisom dotyczącym ochrony środowiska, które wymagają przestrzegania obecnych i przyszłych standardów środowiskowych oraz zapobiegania i usuwania skażeń lub szkód. Zgodnie z obowiązującymi przepisami, podmiot korzystający ze środowiska jest zobowiązany do podejmowania działań zapobiegawczych i naprawczych w celu eliminacji szkód środowiskowych. Ponadto, jeśli istnieje bezpośrednie zagrożenie wystąpienia szkody w środowisku lub szkoda ta została wyrządzona za zgodą lub ze świadomością właściciela gruntu, właściciel gruntu jest zobowiązany do podejmowania działań zapobiegawczych i naprawczych solidarnie z podmiotem korzystającym ze środowiska, który spowodował szkodę.

Ponadto, aby realizować projekty Grupa musi uzyskać szereg zezwoleń i decyzji środowiskowych, w tym dotyczących gospodarki odpadami oraz gospodarki wodno-ściekowej, a także ponosić opłaty środowiskowe. Nieruchomości Grupy mogą być dotknięte problemami środowiskowymi, które mogą narazić Grupę na odpowiedzialność i ryzyko niezgodności z obowiązkami wynikającymi z posiadanych zezwoleń. Grupa może być również narażona na szkody wynikające z nagłych i nieprzewidzianych zanieczyszczeń środowiskowych spowodowanych zdarzeniami związanymi z rozwojem infrastruktury lub siłami natury.

Grupa przestrzega wszystkich wymogów ochrony środowiska określonych w obowiązujących przepisach, a najemcy powierzchni magazynowych i produkcyjnych nie prowadzili ani nie prowadzą działalności szkodliwej dla środowiska w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska.

Niemniej jednak Grupa może zostać zobowiązana do zapłaty odszkodowań, kar administracyjnych lub poniesienia kosztów rekultywacji wynikających z zanieczyszczenia środowiska na gruntach, które posiada lub nabędzie w przyszłości.

Grupa może również zostać zaangażowana w roszczenia i postępowania sądowe dotyczące kwestii środowiskowych.

Wszelkie powyższe czynniki mogą negatywnie wpłynąć na reputację, sytuację finansową oraz wyniki działalności Grupy.

Zmiany legislacyjne mogą mieć negatywne skutki dla rynków, na których jest prowadzona działalność, co może istotnie wpłynąć na działalność operacyjną i sytuację finansową Grupy.

Działalność Grupy podlega licznym przepisom prawa. Zmiany w obowiązujących przepisach mogą mieć znaczący wpływ na działalność i wyniki finansowe Grupy.

Wejście w życie nowej, istotnej regulacji może bezpośrednio spowodować znaczące zmiany na rynku nieruchomości komercyjnych, prowadząc do wzrostu kosztów realizacji projektów lub zmian w umowach z nabywcami lub najemcami.

W szczególności lokalne przepisy dotyczące zagospodarowania przestrzennego mogą ulegać zmianom i kolidować z zamierzonym przeznaczeniem nieruchomości Grupy.

Ponadto wprowadzenie nowych przepisów lub regulacji, które podlegają sprzecznym interpretacjom, może prowadzić do niepewności co do ich aktualnego statusu prawnego. W konsekwencji może to skutkować tymczasowym zawieszeniem projektów z obawy przed potencjalnymi negatywnymi konsekwencjami wynikającymi z niejednoznacznych przepisów.

Wszystkie powyższe czynniki mogą mieć istotny negatywny wpływ na działalność operacyjną, sytuację finansową oraz wyniki operacyjne Grupy.

Ryzyko związane ze zmianami oraz niekorzystnymi interpretacjami przepisów podatkowych.

Polski system podatkowy charakteryzuje się brakiem stabilności. Jednocześnie interpretacja samych przepisów przez organy podatkowe i sądy administracyjne ulega istotnym zmianom, co może mieć negatywne konsekwencje dla podmiotów stosujących się do wcześniejszych, powszechnie przyjętych interpretacji. Grupa prowadzi również działalność w Rumunii, Niemczech i Austrii.

Przepisy podatkowe zmieniają się często, wielokrotnie na niekorzyść podatników. Interpretacja tych przepisów również może ulegać istotnym zmianom.

Częste zmiany przepisów dotyczących opodatkowania działalności gospodarczej, rozbieżne interpretacje oraz zmienność stosowania tych przepisów przez organy podatkowe mogą negatywnie wpłynąć na działalność oraz wyniki operacyjne Grupy.

Grupa może nie być w stanie znaleźć lub zatrzymać odpowiednich najemców na akceptowalnych warunkach lub w odpowiednim czasie, a istniejący najemcy mogą nie być w stanie wywiązać się ze swoich zobowiązań płatniczych.

Pozyskanie odpowiednich najemców, zwłaszcza najemców kluczowych, jest istotne dla zapewnienia sukcesu komercyjnego. Najemcy kluczowi odgrywają istotną rolę w dalszym rozwoju segmentu parków logistycznych. Grupa może napotkać trudności w zabezpieczeniu najemców w okresach spowolnienia gospodarczego. Ponadto wypowiedzenie umowy najmu przez któregoś z kluczowych najemców może negatywnie wpłynąć na atrakcyjność parku. Jeśli najemca nie wywiąże się z umowy najmu, ogłosi upadłość lub zostanie wobec niego wszczęte postępowanie restrukturyzacyjne, może dojść do opóźnienia w płatnościach czynszu lub spadku przychodów z wynajmu, których Grupa nie będzie w stanie zrekompensować.

Dodatkowo nowe inwestycje lub trendy rynkowe w zakresie nieruchomości komercyjnych mogą prowadzić do spadku popytu, jeśli nie będą one spełniać nowych standardów. Każde dostosowanie lub modernizacja nieruchomości może prowadzić do dodatkowych, nieprzewidzianych kosztów i wydatków.

Ponadto, po wygaśnięciu obowiązujących umów najmu, Grupa może nie być w stanie od razu wynająć swoich nieruchomości nowym podmiotom, a znalezienie i zabezpieczenie kolejnego najemcy może wymagać czasu, co może mieć negatywny wpływ na jej działalność, sytuację finansową i wyniki operacyjne. W skrajnych przypadkach może dojść do długoterminowych pustostanów.

Sukces ekonomiczny działalności Grupy zależy w dużej mierze od naszej zdolności do generowania przychodów z wynajmu nieruchomości odpowiednim najemcom. Najemcy mogą nie być w stanie wywiązać się ze swoich zobowiązań czynszowych z różnych powodów, w tym z powodu pogorszenia ich sytuacji finansowej. Niekorzystne zmiany w którymkolwiek z tych czynników mogą doprowadzić do sytuacji, w której najemcy nie będą w stanie wywiązać się ze swoich zobowiązań wynikających z umów najmu. Realizacja tego ryzyka może prowadzić do znacznego pogorszenia przychodów z wynajmu, a w konsekwencji do osłabienia sytuacji finansowej i wyników operacyjnych Grupy.

Działalność najemców w nieruchomościach logistycznych Grupy może prowadzić do roszczeń odszkodowawczych ze strony osób trzecich.

Grupa wynajmuje powierzchnie magazynowe i produkcyjne przedsiębiorcom prowadzącym różnego rodzaju działalność na wynajmowanych terenach. W umowach najmu najemcy zobowiązują się do wykupienia ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej w związku z prowadzoną działalnością na danej nieruchomości. Niemniej jednak poszkodowana strona może nie być w stanie dochodzić roszczeń odszkodowawczych od najemców za szkody powstałe w związku z ich działalnością, w szczególności działalnością mogącą powodować szkody środowiskowe lub wynikające z wadliwej konstrukcji obiektów magazynowych.

Taka sytuacja może skutkować wysuwaniem roszczeń cywilnych przeciwko Grupie jako właścicielom gruntów i obiektów, na terenie których prowadzona jest działalność powodująca szkody dla osób trzecich.

Niewystarczające ilości mediów mogą negatywnie wpłynąć na działalność, kondycję finansową lub wyniki operacyjne Grupy.

W związku z umowami najmu zawieranymi z przyszłymi najemcami Grupa zobowiązuje się do podłączenia wybudowanych nieruchomości do mediów niezbędnych do prowadzenia ich działalności. Z kolei najemcy ponoszą koszty wszystkich usług związanych z użytkowaniem obiektów, w tym opłat za zużycie energii elektrycznej i gazu, ogrzewanie, dostawę zimnej i ciepłej wody, odprowadzanie ścieków oraz wywóz odpadów.

Wszystkie parki logistyczne mają zapewniony dostęp do mediów w stopniu wystarczającym do zaspokojenia bieżącego zapotrzebowania najemców, a nabywane przez Grupę nieruchomości mogą być podłączone do podobnych mediów. Niemniej jednak, w związku ze wzrostem zapotrzebowania na media, obecne moce mogą okazać się w przyszłości niewystarczające, a planowane moce nowych inwestycji mogą być niedoszacowane. Wszelkie niedobory w dostawach mediów mogą negatywnie wpłynąć na działalność operacyjną, sytuację finansową oraz wyniki operacyjne Grupy.

Ryzyko związane z niekorzystnymi warunkami gruntowymi.

Przy nabywaniu gruntów pod nowe inwestycje przeprowadzana jest analiza terenu. Jednak ze względu na ograniczony zakres takiej analizy oraz możliwość występowania trudnych do wykrycia warunków gruntowych, w trakcie realizacji projektu mogą pojawić się nieprzewidziane trudności. Takie wyzwania mogą prowadzić do opóźnień oraz zwiększenia kosztów przygotowania terenu i budowy. Niekorzystne warunki gruntowe mogą obejmować wysoki poziom wód gruntowych, niestabilne podłoże, skażenie środowiska oraz odkrycia archeologiczne. Wystąpienie takich problemów może negatywnie wpłynąć na działalność i wyniki finansowe Grupy.

Grupa może być zobowiązana do zapewnienia gwarancji zapłaty za roboty budowlane zgodnie z polskim prawem cywilnym.

Zgodnie z przepisami Kodeksu cywilnego wykonawca robót budowlanych realizowanych na zlecenie inwestora w ramach projektu deweloperskiego może w dowolnym momencie zażądać od inwestora gwarancji zapłaty w formie przewidzianej w Kodeksie cywilnym, do wysokości wszelkich roszczeń o wynagrodzenie wynikających z umowy oraz dodatkowych robót lub robót niezbędnych do realizacji umowy, zaakceptowanych na piśmie przez inwestora. Prawo do żądania gwarancji zapłaty nie może zostać wyłączone ani ograniczone na mocy czynności prawnej, a odstąpienie od umowy spowodowane żądaniem gwarancji zapłaty jest nieskuteczne.

Żądanie gwarancji może wiązać się dla Grupy z kosztami, a brak wymaganej gwarancji zapłaty stanowi przeszkodę w realizacji robót z przyczyn leżących po naszej stronie. Może to uprawniać wykonawcę do dochodzenia wynagrodzenia na zasadach określonych w Kodeksie cywilnym, co może zwiększyć koszty oraz opóźnić realizację projektów, a tym samym negatywnie wpłynąć na działalność, sytuację finansową lub wyniki dla Grupy.

Ryzyko odpowiedzialności w przypadku opóźnień w ukończeniu lub uszkodzeń wynajmowanej powierzchni magazynowej.

Działalność Grupy obejmuje wynajem hal magazynowych w centrach logistycznych i produkcyjnych. W przypadku, gdy hale nie zostaną ukończone na czas lub ulegną uszkodzeniu, Grupa może być zobowiązana do zapłaty kar umownych oraz narażona na ryzyko odstąpienia najemców od umów najmu lub dodatkowych roszczeń. W takich okolicznościach może być wymagane dokonanie płatności w związku z wypowiedzeniem umów najmu lub uregulowania należności wynikających z tych umów. Wystąpienie któregokolwiek z powyższych zdarzeń może mieć istotnie negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki Grupy.

Umowy najmu mogą zostać rozwiązane lub nie zostać wykonane przez potencjalnych najemców.

Przed rozpoczęciem budowy obiektów magazynowych i produkcyjnych Grupa zawiera określone umowy najmu z przyszłymi najemcami. W ramach tych umów potencjalni najemcy zobowiązują się do korzystania z obiektów, które zostaną wybudowane w przyszłości, za ustaloną opłatą, począwszy od daty określonej w umowie najmu. Jednak takie umowy mogą wygasnąć lub nie zostać wykonane, np. w wyniku niewypłacalności, utraty zdolności kredytowej lub odstąpienia najemców od umowy.

Rozwiązanie umów najmu lub ich niewykonanie przez obecnych najemców może doprowadzić do pogorszenia struktury portfela najemców i mieć znaczący negatywny wpływ na działalność oraz wyniki finansowe Grupy.

Grupa może być zobowiązana do ponoszenia kosztów konserwacji, renowacji i modernizacji, a brak lub niemożność przeprowadzenia takich działań może negatywnie wpłynąć na dochody z najmu.

Atrakcyjność nieruchomości na wynajem w parkach logistycznych zależy nie tylko od ich lokalizacji, ale także od ich stanu technicznego. Aby utrzymać długoterminową atrakcyjność i rentowność nieruchomości, muszą one być utrzymywane w dobrym stanie, a czasem również modernizowane, aby sprostać zmieniającym się wymaganiom rynkowym. Ponadto Grupa może być zobowiązana do ponoszenia kosztów różnych działań konserwacyjnych i modernizacyjnych w celu spełnienia zmieniających się wymogów prawnych, środowiskowych i rynkowych, w szczególności dotyczących przepisów BHP oraz ochrony przeciwpożarowej. Brak odpowiedniego utrzymania nieruchomości może również stanowić zagrożenie dla zdrowia i bezpieczeństwa najemców oraz ich pracowników, co z kolei może skutkować odpowiedzialnością Grupy za ewentualne szkody.

Prace konserwacyjne, renowacyjne i modernizacyjne mogą również skutkować czasowym wyłączeniem nieruchomości z użytkowania, co w konsekwencji prowadzi do obniżenia przychodów z najmu, zwłaszcza jeśli realizacja takich prac zajmie więcej czasu niż zakładano.

Chociaż Grupa zakłada, że nieruchomości będą wymagały jedynie okresowej konserwacji przez kilka lat po ich ukończeniu, w przyszłości okresy między kolejnymi modernizacjami mogą się skrócić ze względu na obowiązujące przepisy prawne oraz rosnące oczekiwania najemców dotyczące nowoczesnej infrastruktury. Utrzymanie i modernizacja tych nieruchomości będzie wymagać znacznych nakładów finansowych.

Jeśli rzeczywiste koszty utrzymania lub modernizacji nieruchomości przekroczą przewidywane wydatki lub jeśli w trakcie prac ujawnione zostaną ukryte wady, które nie są objęte ubezpieczeniem, gwarancją lub rękojmią, Grupa będzie zmuszona do poniesienia dodatkowych kosztów. Dodatkowo, jeśli Grupa nie będzie w stanie podnieść stawek czynszu ze względu na obowiązujące przepisy lub postanowienia zawartych umów najmu, może to negatywnie wpłynąć na jej działalność, sytuację finansową oraz wyniki operacyjne.

Grupa podejmuje ryzyko biznesowe wynikające z decyzji banków centralnych dotyczących polityki monetarnej.

Globalna gospodarka charakteryzuje się zmiennością, niepewnością oraz spowolnieniem wzrostu. Wzrost inflacji, spowodowany m.in. zakłóceniami w łańcuchach dostaw oraz agresją Rosji na Ukrainę, skłonił Europejski Bank Centralny oraz banki centralne w Polsce i Rumunii do podwyższenia stóp procentowych. Dalszy wzrost stóp procentowych w Europie może zwiększyć koszty obsługi zadłużenia finansowego Grupy, co może wpłynąć na rentowność Grupy.

Rentowność Grupy może ucierpieć w przypadku wzrostu kosztów operacyjnych, energii, ogrzewania oraz innych wydatków związanych z zarządzaniem i utrzymaniem naszego portfela nieruchomości komercyjnych.

W ramach zarządzania i utrzymania nieruchomości Grupa jest narażona na ryzyko wzrostu kosztów operacyjnych, energii, ogrzewania, ubezpieczeń oraz innych kosztów związanych z utrzymaniem nieruchomości, które mogą nie zostać w pełni lub jedynie częściowo przeniesione na najemców. Może to wynikać m.in. z nałożenia nowych i/lub wyższych podatków gruntowych oraz innych ustawowych opłat, zmian w przepisach prawa i regulacjach (w tym dotyczących BHP oraz ochrony środowiska), wzrostu inflacji, wyższych cen energii, wzrostu składek ubezpieczeniowych, a także zwiększenia kosztów konserwacji, napraw lub nakładów kapitałowych na nieruchomości.

Każdy z tych czynników może obniżyć rentowność Grupy, jeśli nie będzie towarzyszył im jednoczesny wzrost przychodów z najmu lub możliwość przeniesienia kosztów mediów i opłat serwisowych na najemców, bądź w przypadku wyczerpania potencjału do podwyżek czynszów netto. W konsekwencji może to mieć istotnie negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową oraz wyniki operacyjne Grupy.

Tytuł prawny do niektórych nieruchomości Grupy może zostać zakwestionowany lub mieć wady. Wszelkie naruszenia lub wady tytułu mogą negatywnie wpłynąć na działalność, sytuację finansową oraz wyniki operacyjne Grupy.

Nie ma gwarancji, że tytuł prawny do którejkolwiek z nieruchomości Grupy nie zostanie zakwestionowany lub naruszony. Osoby trzecie mogą mieć uzasadnione roszczenia dotyczące części praw, w tym wcześniejsze niezarejestrowane obciążenia, umowy, przeniesienia własności lub inne roszczenia. Tytuł prawny może być również zagrożony przez nieujawnione wady.

W rezultacie Grupa może napotkać ograniczenia w zakresie zarządzania własnymi nieruchomościami lub nie być w stanie egzekwować naszych praw do nich. Naruszenie lub wada tytułu prawnego do własnych nieruchomości może mieć istotnie negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową oraz wyniki operacyjne Grupy.

Grupa jest narażona na ryzyko wad konstrukcyjnych oraz wadliwych materiałów budowlanych.

Działalność Grupy wiąże się z różnymi ryzykami związanymi z wadami wykonawczymi lub zastosowaniem wadliwych materiałów budowlanych przez zewnętrznych dostawców lub wykonawców. Budowa nowych nieruchomości niesie za sobą ryzyko dotyczące zdrowia, bezpieczeństwa oraz ochrony środowiska. W szczególności elementy budynków mogą zawierać substancje niebezpieczne lub wiązać się z innymi zagrożeniami środowiskowymi.

Ochrona wynikająca z gwarancji, rękojmi lub odszkodowań zawartych w umowach z dostawcami i wykonawcami, a także polisy ubezpieczeniowe zabezpieczające Grupę przed określonymi ryzykami, mogą okazać się niewystarczające lub nie zapewniać odpowiedniego poziomu ochrony. Ponadto Grupa może nie być w stanie dochodzić roszczeń w pełnej wysokości lub w ogóle, np. z powodu niewypłacalności wykonawców lub dostawców bądź innych czynników. Istotne zobowiązania mogą pozostać niezidentyfikowane lub ujawnić się dopiero po wygaśnięciu przysługujących roszczeń gwarancyjnych, rękojmi lub odszkodowawczych.

Nieoczekiwane wydatki związane z wadami konstrukcyjnymi lub wadliwymi materiałami budowlanymi w ramach realizowanych projektów deweloperskich mogą negatywnie wpłynąć na działalność, sytuację finansową oraz wyniki operacyjne Grupy.

Grupa jest narażona na ryzyko związane z zanieczyszczeniem środowiska oraz klęskami żywiołowymi, takimi jak trzęsienia ziemi, powodzie i inne ekstremalne zjawiska pogodowe, w tym związane z rozwojem infrastruktury, katastrofami technicznymi lub skutkami zmian klimatycznych.

Sektor nieruchomości jest szczególnie narażony na ryzyko związane z klęskami żywiołowymi oraz zanieczyszczeniem środowiska. Powstałe szkody mogą skutkować dodatkowymi kosztami, które mogą nie być w całości lub częściowo objęte polisami ubezpieczeniowymi Grupy.

Podczas realizacji inwestycji istnieje ryzyko zanieczyszczenia wód i gleby spowodowane obecnością węglowodorów, substancji chemicznych i innych zanieczyszczeń. Ponadto istnieje ryzyko zanieczyszczenia powietrza wynikające z emisji pyłów i drobnych cząstek. Projekty deweloperskie Grupy mogą również negatywnie wpływać na bioróżnorodność poprzez utratę roślinności w wyniku uszczelnienia gleby. Może to wpłynąć negatywnie na reputację Grupy oraz zwiększyć ryzyko postępowań sądowych. Szkody środowiskowe i zanieczyszczenia, niezależnie od tego, czy są spowodowane klęskami żywiołowymi, zanieczyszczeniami czy awariami technologicznymi, mogą również prowadzić do utraty certyfikatów środowiskowych lub zdrowotnych.

Niepowodzenie w skutecznym zarządzaniu skutkami zmian klimatycznych może narazić nieruchomości na negatywne konsekwencje wynikające ze zmieniających się warunków klimatycznych. Nieruchomości Grupy są coraz bardziej narażone na ekstremalne warunki pogodowe, takie, które występują coraz częściej i są coraz intensywniejsze.

Faktyczne lub potencjalne szkody związane ze zmianami klimatycznymi mogą zwiększyć koszty ubezpieczenia lub sprawić, że uzyskanie go na korzystnych warunkach stanie się niemożliwe.

Grupa może ponosić wyższe koszty zasobów, takich jak woda, energia, materiały budowlane oraz technologie w wyniku zmian klimatycznych. Ponadto Grupa może być zobowiązana do przestrzegania bardziej rygorystycznych wymogów regulacyjnych oraz sprostania rosnącym oczekiwaniom interesariuszy w zakresie zrównoważonego rozwoju.

Grupa jest narażona na ryzyko związane ze zmianami kursów walutowych.

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

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

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

Grupa może być narażona na negatywne skutki związane z kwestiami środowiskowymi, społecznymi i ładu korporacyjnego (ESG).

W ostatnich latach inwestorzy, podmioty rządowe i pozarządowe oraz opinia publiczna przywiązują coraz większą wagę do kwestii ESG, w tym emisji gazów cieplarnianych, energii odnawialnej, zarządzania odpadami, zrównoważonego łańcucha dostaw, zużycia energii i wody, różnorodności, równości i integracji, praw człowieka oraz zaangażowania społecznego. Istnieje wiele organizacji oceniających i mierzących wyniki firm w zakresie ESG, a wyniki tych ocen są szeroko publikowane. Jeśli praktyki ESG Grupy nie spełnią oczekiwań inwestorów, najemców lub pracowników, które stale ewoluują, może to negatywnie wpłynąć na naszą markę, reputację oraz zdolność do utrzymania najemców i pracowników.

Realizacja strategii ESG i osiąganie wyznaczonych celów, zobowiązań i założeń wiąże się z ryzykiem i niepewnością, z których wiele może pozostawać poza kontrolą i okazać się bardziej kosztowne, niż Grupa przewidywała. Do tych ryzyk należą m.in. możliwość osiągnięcia celów ESG w ramach zakładanych kosztów i terminów, nieprzewidziane trudności operacyjne i technologiczne, wyniki badań oraz przyszłe innowacje technologiczne, a także powodzenie współpracy z podmiotami trzecimi. Możliwe jest również, że interesariusze nie będą zadowoleni z raportów ESG, praktyk ESG lub tempa wdrażania zmian.

Może to prowadzić do dodatkowych kosztów oraz konieczności przeznaczenia większych zasobów na monitorowanie, raportowanie i wdrażanie praktyk ESG.

Jakiegolwiek niepowodzenie lub postrzegane niepowodzenie w realizacji celów ESG Grupy mogłoby zaszkodzić reputacji oraz relacjom z najemcami, inwestorami i innymi interesariuszami, a nawet skutkować działaniami ze strony organów regulacyjnych.

Grupa może stać się stroną sporów dotyczących praw do nieruchomości.

Niektóre transakcje nabycia lub sprzedaży nieruchomości mogą zostać unieważnione na mocy obowiązujących przepisów prawa lokalnego w wyniku upadłości, oszustwa, braku wynagrodzenia, rażącego zaniżenia wartości, unikania wierzycieli, działania na ich szkodę lub z powodu innych wymagań formalnych dotyczących przeniesienia własności nieruchomości. Ponadto istnieje ryzyko sporów prawnych z właścicielami sąsiednich gruntów, architektami, kierownikami projektów i dostawcami w związku z projektami renowacyjnymi lub budowlanymi Grupy.

Grupa nie może również zagwarantować, że wszystkie pozwolenia niezbędne do legalnego posiadania, rozwoju lub eksploatacji nieruchomości zostały uzyskane zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa. Chociaż Grupa przeprowadza szczegółową analizę due diligence w celu zidentyfikowania ewentualnych problemów związanych z tymi pozwoleniami i podejmuje wszelkie niezbędne kroki w celu usunięcia wad, nie ma pewności, że uda się to osiągnąć na czas ani że organy regulacyjne nie nałożą zawieszenia działalności związanej z daną nieruchomością.

Jeśli prawa własności do nieruchomości lub pozwolenia zostaną skutecznie zakwestionowane, może to mieć istotny negatywny wpływ na działalność, perspektywy, wyniki operacyjne oraz sytuację finansową Grupy.

Ryzyka Związane z Kwestami Regulacyjnymi, Prawnymi i Podatkowymi.

W przypadku, gdyby klauzule umowne okazały się nieważne, stosowanie standardowych umów mogłoby prowadzić do roszczeń przeciwko Grupie wynikających z licznych umów, utraty należności lub zwiększenia kosztów.

W ramach działalności Grupa stosuje standardowe umowy w relacjach kontraktowych z wieloma stronami, w szczególności z najemcami. Brak jasności lub jakiegokolwiek błędy w tych wzorcowych umowach mogą zatem wpłynąć na liczne relacje umowne. Zmiany w otoczeniu prawnym dotyczące istniejących umów również mogą mieć wpływ na te relacje.

Ponadto umowy, które na pierwszy rzut oka wydają się zawierane jako indywidualne porozumienia, mogą zostać uznane za ogólne warunki handlowe, a w przypadku naruszenia obowiązujących przepisów mogą zostać uznane za nieważne lub podlegać rozwiązaniu. Takie sytuacje mogłyby skutkować koniecznością poniesienia kosztów narażeniem nas na wysokie roszczenia lub spowodowaniem utraty należności.

Nieruchomości mogą naruszać przepisy budowlane i regulacje dotyczące ochrony środowiska.

Działalność Grupy jest narażona na ryzyko niezgodności z przepisami budowlanymi lub regulacjami środowiskowymi. Nie ma gwarancji, że wszystkie nieruchomości spełniały lub spełniają obowiązujące przepisy budowlane i regulacje środowiskowe. Grupa może również nabywać nieruchomości, które w momencie zakupu nie są zgodne z tymi regulacjami, a ich niezgodność nie zostaje wykryta w trakcie procesu akwizycji.

Nie można zagwarantować, że obowiązki właściciela nieruchomości wynikające z przepisów dotyczących ochrony środowiska, w tym m.in. ochrony środowiska naturalnego i efektywności energetycznej, nie zostaną w przyszłości zaostrome. Dostosowanie się do przyszłych regulacji może wymagać kosztownych modernizacji, które z kolei mogą być uzależnione od uzyskania odpowiednich pozwoleń budowlanych wydawanych przez właściwe organy. W konsekwencji Grupa może nie być w stanie spełnić wymogów obowiązujących przepisów budowlanych lub regulacji środowiskowych, co ostatecznie może skutkować ich naruszeniem.

Ryzyko wynikające z postępowań prawnych.

W ramach działalności gospodarczej Grupa może od czasu do czasu brać udział w różnych roszczeniach, procesach sądowych, dochodzeniach, postępowaniach arbitrażowych lub administracyjnych, które mogą wiązać się z wysokimi roszczeniami o odszkodowanie lub inne płatności. Takie postępowania mogą wynikać w szczególności z relacji z inwestorami, najemcami, pracownikami, wykonawcami budowlanymi oraz innymi kontrahentami, a także z organami publicznymi, w tym organami podatkowymi.

Niekorzystne rozstrzygnięcia w takich postępowaniach mogą wymagać od Grupy zmiany sposobu prowadzenia działalności, poniesienia znacznych kosztów związanych z realizacją ugód lub zapłaty grzywien bądź innych kar. Ponadto koszty związane z takimi postępowaniami mogą być znaczące, a nawet jeśli ich wynik będzie dla nas korzystny, Grupa może być zobowiązana do poniesienia części lub całości kosztów doradczych i innych wydatków, o ile nie zostaną one zwrócone przez inne strony.

Grupa może zaciągnąć znacznie większe zadłużenie w przyszłości, co może dodatkowo zwiększyć ryzyka związane z poziomem dźwigni finansowej.

Z zastrzeżeniem ograniczeń wynikających z zabezpieczonych kredytów senioralnych, Obligacji, oraz innych zobowiązań finansowych, Grupa może w przyszłości zaciągnąć znaczne dodatkowe zadłużenie, z czego część może być również zabezpieczona. Ponadto zabezpieczone kredyty senioralne nie zabraniają Grupie zaciągania dodatkowego długu, w tym długu zabezpieczonego, ani wykupu Obligacji.

W związku z tym, jeśli Grupa zaciągnie dodatkowe zobowiązania, ryzyko związane z jej zadłużeniem, w tym możliwość niewywiązania się z jego obsługi, wzrośnie. Dodatkowo, pod warunkiem zgodności z warunkami Obligacji, dodatkowe zadłużenie może być gwarantowane przez jedno lub więcej podmiotów zależnych lub zabezpieczone na aktywach, co oznacza, że Obligacje mogą być strukturalnie lub faktycznie podporządkowane takiemu zadłużeniu.

W konsekwencji, w przypadku niewypłacalności, wierzyciele posiadający strukturalnie lub faktycznie nadrzędne zobowiązania będą mieli pierwszeństwo w zaspokojeniu swoich roszczeń ze sprzedaży lub innego rozdyponowania aktywów tych podmiotów zależnych przed Emitentem, który jako ich bezpośredni lub pośredni udziałowiec będzie uprawniony do otrzymania ewentualnych dystrybucji dopiero po ich pełnym zaspokojeniu.

Zdolność Grupy do generowania gotówki zależy od wielu czynników poza jej kontrolą, co może uniemożliwić wygenerowanie środków niezbędnych do obsługi własnego zadłużenia.

Zdolność Grupy do dokonywania zaplanowanych płatności wynikających zobowiązań związanych z obsługą długu lub jego refinansowania zależy od jej przyszłej działalności operacyjnej, kondycji finansowej i zdolności do generowania gotówki. Emitent jest zależny od przepływów pieniężnych ze swoich operacyjnych spółek zależnych w formie dywidend lub innych dystrybucji lub płatności, aby sprostać swoim zobowiązaniom, w tym zobowiązaniom wynikającym z Obligacji.

Kondycja operacyjna i finansowa tych spółek zależy od zdolności do skutecznej realizacji strategii biznesowej, a także od czynników ekonomicznych, finansowych, konkurencyjnych, regulacyjnych, technicznych i innych, które pozostają poza naszą kontrolą. Spółki operacyjne mogą nie generować wystarczających przychodów i przepływów pieniężnych, aby umożliwić Grupie terminową obsługę zobowiązań.

Jeśli Grupa nie będzie w stanie wygenerować wystarczających środków na obsługę zadłużenia, w tym Obligacji lub na finansowanie swojej działalności, może być zmuszona do refinansowania części lub całości zadłużenia, pozyskania dodatkowego finansowania, opóźnienia planowanych przejęć, inwestycji kapitałowych lub sprzedaży aktywów.

Ograniczenia nałożone przez Obligacje, uprzywilejowane kredyty zabezpieczone, oraz inne umowy zadłużenia ograniczają lub będą ograniczać zdolność Grupy do podejmowania określonych działań.

Umowy dotyczące uprzywilejowanych kredytów zabezpieczonych, istniejących polskich obligacji oraz inne obowiązujące umowy zadłużenia ograniczają elastyczność Grupy w prowadzeniu działalności i angażowaniu się w transakcje, które mogłyby być dla niej korzystne. Przykładowo, niektóre z tych umów ograniczają zdolność Emitenta do:

- zaciągania dodatkowego zadłużenia;
- ustanawiania określonych zabezpieczeń;
- dokonywania niektórych płatności;
- dokonywania określonych zbyć aktywów;
- udzielania gwarancji dotyczących zadłużenia;
- dokonywania fuzji, konsolidacji lub sprzedaży, najmu czy przenoszenia całości lub zasadniczej części naszych aktywów.

Wszystkie te ograniczenia podlegają istotnym wyjątkom i kwalifikacjom.

Uprzywilejowane kredyty zabezpieczone Grupy oraz istniejące polskie obligacje wymagają również, aby były spełnione określone wskaźniki finansowe i przestrzegane określone zobowiązania finansowe. Na przykład Emitent jest zobowiązany do utrzymania minimalnego wskaźnika kapitałowego na poziomie 35% w ramach istniejących polskich obligacji. Ponadto, niektórzy kredytobiorcy w ramach uprzywilejowanych kredytów zabezpieczonych Grupy muszą utrzymywać minimalny wskaźnik DSCR na poziomie 1,2.

Zdolność Grupy do przestrzegania tych zobowiązań i spełniania tych testów zależy od jej przyszłej wydajności operacyjnej, która podlega wielu czynnikom, w tym warunkom ekonomicznym, na które Grupa nie ma wpływu. Niezastosowanie się do tych wymagań mogłoby skutkować naruszeniem warunków uprzywilejowanych kredytów zabezpieczonych Grupy lub istniejących polskich obligacji, chyba że Grupa uzyska odpowiednie zwolnienia lub zgody na odstąpienie od tych zobowiązań.

Ograniczenia operacyjne i finansowe oraz zobowiązania wynikające z umów dotyczących uprzywilejowanych kredytów zabezpieczonych, obligacji i innych umów zadłużenia mogą negatywnie wpłynąć na zdolność do finansowania przyszłej działalności Grupy lub potrzeb kapitałowych oraz ograniczyć jej zdolność do prowadzenia innych działań biznesowych, które mogą być w interesie Grupy. Oprócz ograniczania elastyczności operacyjnej Grupy, naruszenie zobowiązań wynikających z tych umów lub niezdolność do spełnienia wymaganych wskaźników finansowych mogłoby doprowadzić do naruszenia warunków tych umów, skutkując przyspieszoną wymagalnością zadłużenia. Jeśli zadłużenie Grupy zostanie postawione w stan natychmiastowej wymagalności, Grupa może nie mieć wystarczających środków na jego spłatę, co mogłoby mieć istotny negatywny wpływ na sytuację finansową, wyniki operacyjne oraz zdolność Grupy do obsługi lub regulowania zobowiązań wynikających z Obligacji.

Niektóre zobowiązania mogą zostać zawieszane w przypadku zmiany ratingów Grupy.

Warunki emisji Zielonych Obligacji przewiduje, że jeśli w dowolnym momencie po dacie ich emisji Emitent uzyska co najmniej dwa z następujących ratingów: (a) Baa3 lub wyższy od Moody's, (b) BBB- lub wyższy od S&P lub (c) BBB- lub wyższy od Fitch, a jednocześnie nie wystąpiło i nie trwa naruszenie warunków umowy ani przypadek naruszenia, to począwszy od tego dnia określone zobowiązania przestaną mieć zastosowanie do Obligacji

Jeśli te zobowiązania przestaną obowiązywać, Grupa będzie mogła zaciągać dodatkowe zadłużenie lub dokonywać płatności, w tym wypłat dywidend lub inwestycji, co może być sprzeczne z interesami posiadaczy Obligacji.



2.2.2 Perspektywy rozwoju działalności gospodarczej

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

Grupa realizuje swoje cele strategiczne poprzez budowę budynków typu:

- 1) big box, przede wszystkim w odpowiedzi na rozwój handlu elektronicznego oraz na potrzeby klientów z sektora przemysłu lekkiego w związku z rosnącym popytem, spowodowanym np. przeniesieniem produkcji z Azji do Europy;
- 2) projektów z zakresu logistyki miejskiej jako aktywów o wysokim potencjale wzrostu ze względu na dynamiczny rozwój podmiotów z sektora handlu detalicznego (e-commerce); Grupa odpowiada na to zapotrzebowanie, oferując: mniejsze moduły magazynowe o powierzchni 700-2500 mkw., zlokalizowane w obrębie lub w pobliżu miast, z łatwym dostępem do siły roboczej i transportu publicznego.

Cele strategiczne MLP Group zostały ogłoszone w raporcie bieżącym nr 10/2024 z dnia 28.03.2024 i 10/2024/K z dnia 04.03.2024 roku.

Według danych Głównego Urzędu Statystycznego (GUS), Produkt Krajowy Brutto w czwartym kwartale 2024 r. wzrósł o 3,2% w porównaniu do analogicznego okresu 2023 r. W porównaniu z trzecim kwartałem wzrost wyniósł 1,3%. Inflacja średnioroczna wyniosła 3,6% w 2024 roku (wobec 11,4% inflacji odnotowanej rok wcześniej).

MLP Group jest zabezpieczona przed różnego rodzaju ryzykiem, w tym dotyczącym notowanego aktualnie wysokiego wzrostu cen. Uzyskiwane przez Grupę stawki czynszów za najem powierzchni komercyjnej, zgodnie z zawartymi z najemcami umowami, są automatycznie indeksowane o wskaźnik inflacji HICP. MLP Group jest odporne również na ryzyko walutowe, ponieważ stosuje "naturalny hedge" tzn. czynsze są wyrażone w EUR lub denominowane w EUR, kontrakty z generalnym wykonawcą jak i zobowiązania finansowe również są zawierane w EUR. Ponadto portfel nieruchomości również wyceniany jest w EUR. W przypadku ryzyka stóp procentowych Grupa stosuje transakcję IRS lub stałą stopę procentową na okres 5 lat w celu zabezpieczenia przepływów pieniężnych z tytułu obsługi zobowiązań kredytowych. Zabezpieczone jest 80% wartości zobowiązań z tytułu kredytów.

MLP Group pozytywnie ocenia perspektywy rozwoju rynku magazynowego we wszystkich obsługiwanych krajach. Zapotrzebowanie na nowoczesne powierzchnie magazynowo-produkcyjne utrzymuje się na wysokim poziomie. Agresja Rosji w Ukrainie przyczynia się do dalszego skracania łańcuchów dostaw, zwiększania zapasów magazynowych oraz relokowania produkcji z terenów objętych konfliktem zbrojnym. Firmy ukraińskie oraz międzynarodowe prowadzące dotychczas operacje na terenie Ukrainy będą przenosić magazyny m.in. do Polski. Dodatkowo zagraniczne przedsiębiorstwa, rezygnują z działalności na rynku rosyjskim. Taka sytuacja wpłynie na zwiększenie zapotrzebowania na powierzchnie magazynowe i logistyczne w Polsce oraz na pozostałych rynkach obsługiwanych przez MLP Group.

Rynek magazynowy w 2024 roku

- **Polska**

Polski rynek przemysłowy nadal dynamicznie się rozwija, czego potwierdzeniem jest 2,6 mln mkw. nowoczesnej powierzchni magazynowej oddanej do użytku w 2024 roku. Całkowite zasoby rynku wynoszą już 34,5 mln mkw. z czego aż 15,8 mln mkw. stanowią projekty dostarczone w trakcie ostatnich 5 lat. W 2025 roku nowa podaż będzie niższa niż w poprzednich latach, ale wciąż znacząca (ok. 1.8 mln mkw.)

Całkowity popyt w 2024 roku wyniósł 5,828 mln mkw., co oznacza lekki wzrost o 4% r/r. W strukturze umów nie odnotowano większych zmian. Podobnie jak w całym 2023 roku, około 58% transakcji najmu stanowiły nowe umowy i ekspansje. Renegocjacje dotyczyły 42% wolumenu transakcji najmu. Największy udział w popycie miały sektory: handel i e-commerce (38%), logistyka i dystrybucja (32%), produkcja i motoryzacja (16%).

Niska podaż o charakterze spekulacyjnym i mocny popyt w IV kwartale (2,03 mln mkw.) spowodowały spadek wskaźnika pustostanów o 0,5 pp. do 7,5% na koniec grudnia 2024 roku (wzrost o 0,1 pp. w ujęciu rocznym).

Miesięczne czynsze bazowe utrzymały się na stabilnym poziomie 3,20–5,75 euro/mkw./miesiąc dla dużych magazynów typu big-box i 4,00–8,25 euro/mkw./miesiąc dla projektów SBU/City Logistics.

Źródło: MARKETBEAT Polska, Rynek magazynowy IV kw. 2024 r., Cushman & Wakefield

- **Niemcy**

Na niemieckim rynku nieruchomości przemysłowych i logistycznych w 2024 popyt pozostawał stłumiony. Całkowity wolumen najmu wyniósł 4,9 mln mkw., co oznacza spadek o około 8% w porównaniu z rokiem poprzednim. Jednak spadek ten był znacznie mniej dotkliwy niż w 2023 roku, kiedy rynek odnotował aż 35% redukcję.

Równolegle, podobnie jak w roku poprzednim, liczba ukończonych inwestycji nadal malała, osiągając poziom 3,7 mln mkw. Obecnie w budowie znajduje się około 4 mln mkw. powierzchni magazynowej, co sugeruje, że w 2025 roku sytuacja nie powinna ulec dalszemu pogorszeniu.

Pomimo wyraźnego spadku nowo ukończonej powierzchni i ostrożnego popytu ze strony najemców, wskaźnik pustostanów w skali całego kraju wzrósł do końca 2024 roku do 3%, a w przypadku obiektów typu Big Box do 3,4%. Trend wzrostowy wyraźnie spowolnił w ciągu roku, a sytuacja powinna się dalej stabilizować w 2025 roku.

Aktywność inwestycyjna na niemieckim rynku nieruchomości przemysłowych i logistycznych osiągnęła 7,7 miliarda euro, co oznacza wzrost o 7% w porównaniu z rokiem poprzednim i czyni ten segment najważniejszą klasą aktywów na rynku nieruchomości komercyjnych. Podczas gdy wielu niemieckich inwestorów pozostaje ostrożnych, dobry wynik zawdzięczany jest przede wszystkim inwestorom zagranicznym, którzy zwiększyli swoje zaangażowanie. Stanowili oni 78% całkowitego wolumenu, co oznacza wzrost o 26 pp. Ten trend dobitnie pokazuje duże zaufanie międzynarodowych inwestorów do niemieckiego rynku.

Źródło: *Germany Real Estate Market Outlook 2025, CBRE Research*

- **Rumunia**

Nowoczesne zasoby powierzchni przemysłowych i logistycznych w Rumunii osiągnęły na koniec 2024 r. poziom 7,9 mln mkw. Roczna nowa podaż wyniosła około 690 000 mkw. powierzchni najmu, co stanowi wzrost o 40% w porównaniu z 2023 rokiem.

Terytorialny podział nowoczesnych zasobów magazynowych wyraźnie wskazuje Bukareszt jako krajowe centrum logistyczne i przemysłowe, obejmujące 47% całkowitej powierzchni najmu. W 2024 roku, po dodaniu 192 100 mkw., łączna powierzchnia nowoczesnych obiektów przemysłowych w Bukareszcie osiągnęła 3,7 mln mkw. Oczekuje się, że w 2025 r. zasoby nowoczesnej powierzchni magazynowej w tym kraju powiększą się o dodatkowe 265 500 mkw. powierzchni najmu, uwzględniając projekty będące w budowie pod koniec 2024 roku.

Ogólny wskaźnik pustostanów w nowoczesnej powierzchni magazynowej na koniec IV kwartału spadł do 4,0%, z poziomu 5,6% na koniec pierwszego półrocza. W regionie Bukaresztu wskaźnik pustostanów jest nieznacznie wyższy i sięga 5%, w porównaniu do 3,2% w miastach regionalnych.

W 2024 r. w ramach łącznej działalności leasingowej (TLA) zawarto umowy na 880 400 mkw. Jest to wynik nieco niższy od historycznych rekordów osiągniętych w latach 2022 i 2023, kiedy roczne wolumeny najmu przekraczały poziom 1 mln mkw.

W 2024 r. obserwowany był wzrost czynszów w najlepszych obiektach o 0,25 euro na m kw. osiągając poziom 4,75 euro/mkw./miesiąc na koniec trzeciego kwartału. W czwartym kwartale czynsze utrzymały się na stabilnym poziomie. Biorąc pod uwagę wysokie koszty rozwoju, stały popyt i spadek liczby projektów spekulacyjnych, szacuje się, że czynsze za najlepsze nieruchomości wzrosną w 2025 roku.

Źródło: *Market Outlook 2025 Romania Real Estate, CBRE Research*

- **Austria**

Na rynku austriackim w 2024 roku wybudowano łącznie około 474 000 mkw. nowej powierzchni. W kontraście do tego popyt wyniósł około 137 000 mkw. Po raz pierwszy od 2020 roku i po raz drugi w ciągu ostatnich ośmiu lat liczba ukończonych inwestycji znacznie przewyższyła poziom wynajmu.

W 2025 roku przewiduje się ukończenie około 145 000 mkw. nowych powierzchni. Spekulacyjna budowa nowych obiektów jest ograniczona, ponieważ deweloperzy coraz częściej rozpoczynają realizację projektów dopiero po osiągnięciu określonego poziomu wstępnego wynajmu.

Spodziewany jest dalszy wzrost wskaźnika pustostanów z poziomu 4,75% ustalonego na kwiecień 2024 roku. Luksusowe lokalizacje wciąż cieszą się dużym popytem i na nich koncentruje się zainteresowanie nowymi projektami.

Na koniec ubiegłego roku stawka czynszu wynosiła 7,10 euro/mkw./miesiąc, co stanowi wzrost o 2,2% w porównaniu do 2023 roku. Przewiduje się, że na koniec 2025 roku stawka czynszu wyniesie 7,25 euro/mkw./miesiąc. Czynsze za nieruchomości logistyczne w centrum miasta będą wyższe z powodu niższej podaży.

Źródło: Austria Real Estate Market Outlook 2025, CBRE Research



3. Sytuacja finansowa Grupy Kapitałowej, zarządzanie zasobami finansowymi

3.1 Omówienie podstawowych wielkości ekonomiczno-finansowych, ujawnionych w Skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy w 2024 roku

3.1.1 Wybrane dane finansowe ze Skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej

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

	na dzień	31 grudnia 2024	Udział w %	31 grudnia 2023	Udział w %	Zmiana %
AKTYWA		6 469 997	100%	5 089 628	100%	27%
Aktywa trwałe		5 663 646	88%	4 667 657	92%	21%
W tym:						
Nieruchomości inwestycyjne		5 549 613	86%	4 541 505	89%	22%
Pozostałe inwestycje długoterminowe		62 921	1%	87 481	2%	-28%
Aktywa obrotowe		806 351	12%	421 971	8%	91%
W tym:						
Inwestycje krótkoterminowe		2 789	0%	1 722	0%	62%
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe		124 321	2%	64 315	1%	93%
Inne inwestycje krótkoterminowe		897	0%	8 610	0%	-90%
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		668 055	9%	344 247	7%	94%

	na dzień	31 grudnia 2024	Udział w %	31 grudnia 2023	Udział w %	Zmiana %
PASYWA		6 469 997	100%	5 089 628	100%	27%
Kapitał własny razem		2 746 186	42%	2 395 628	47%	15%
Zobowiązania długoterminowe		3 365 501	52%	2 351 692	46%	43%
W tym:						
Zobowiązania z tytułu kredytów, pożyczek, innych instrumentów dłużnych oraz pozostałe zobowiązania długoterminowe		2 941 550	45%	1 986 579	39%	48%
Zobowiązania krótkoterminowe		358 310	6%	342 308	7%	5%
W tym:						
Zobowiązania z tytułu kredytów, pożyczek oraz innych instrumentów dłużnych		244 563	4%	206 080	4%	19%
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe		102 497	2%	127 464	3%	-20%

Na dzień 31 grudnia 2024 roku nieruchomości inwestycyjne, obejmujące projekty logistyczne należące do Grupy, niezmiennie stanowiły kluczową pozycję aktywów Grupy, tj. 86% aktywów ogółem. Po stronie pasywów, największymi pozycjami były: zobowiązania z tytułu kredytów, pożyczek oraz innych instrumentów dłużnych oraz kapitał własny.

Kapitał własny stanowił 42% sumy bilansowej, a zobowiązania z tytułu kredytów, pożyczek, innych instrumentów dłużnych 49%.

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

- (i) wyemitowania nowych obligacji serii G w kwocie 41 mln EUR w dniu 8 marca 2024 roku
- (ii) wyemitowania obligacji o łącznej wartości nominalnej 300 mln EUR w dniu 9 października 2024 roku
- (iii) podpisania nowej umowy kredytowej w kwietniu 2024 przez spółki zależne - MLP Poznań i MLP Poznań II z bankiem ING Bank Śląski S.A. - zaciągnięto 15,2 mln EUR (w tym 13,3 mln EUR na refinansowanie poprzedniego zadłużenia).
- (iv) podpisania aneksu do umowy kredytowej we wrześniu 2024 roku przez spółkę zależną MLP Pruszków V Sp. z o.o. z bankiem BNP . - w 2024 roku zostały wypłacona transza kredytu na łączną kwotę 11,2 mln EUR.

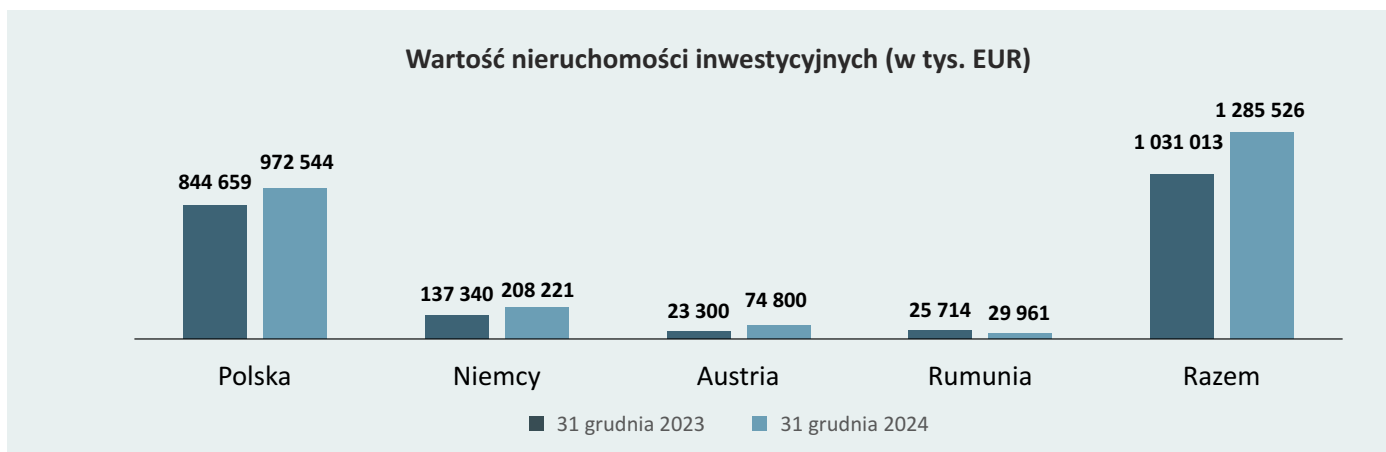
Jednocześnie Grupa dokonała:

- (i) wykupu obligacji serii D w terminie ich wykupu w kwocie 20 mln EUR
- (ii) wykupu obligacji serii E w kwocie 4 mln EUR w dniu 15 października 2024 roku
- (iii) przedterminowego wykupu obligacje serii F w kwocie 29 mln EUR w dniu 25 listopada 2024 roku.
- (iv) wcześniejszej całkowitej spłaty zadłużenia na łączną kwotę kapitału 67,4 mln EUR wraz z naliczonymi odsetkami i innymi opłatami związanymi z przedterminową w odniesieniu do Kredytów zawartych przez Spółki MLP Pruszków VI, MLP Czeladź, MLP Łódź, II, MLP Pruszków II oraz MLP Bucharest West SRL. Spłata nastąpiła w październiku 2024 roku

	31 grudnia 2024	31 grudnia 2024	31 grudnia 2023	31 grudnia 2023	Zmiana
Park logistyczny	[tys. EUR]	[tys. zł]	[tys. EUR]	[tys. zł]	[tys. EUR]
POLSKA	972 544	4 155 681	844 659	3 672 575	127 885
NIEMCY	208 221	889 729	137 340	597 154	70 881
AUSTRIA	74 800	319 620	23 300	101 308	51 500
RUMUNIA	29 961	128 023	25 714	111 805	4 247
Razem	1 285 526	5 493 053	1 031 013	4 482 842	254 513

Wartość nieruchomości nie uwzględnia PWUG i nieruchomości mieszkaniowych

Według wycen sporządzonych na dzień 31 grudnia 2024 roku łączna wartość portfela nieruchomości należących do Grupy wynosi 1 285 526 tys. EUR (tj. 5 493 053 tys. zł) i odnotowała wzrost o 254 513 tys. EUR w stosunku do wartości nieruchomości według wycen na dzień 31 grudnia 2023 roku. Na zmianę tą największy wpływ miało: (i) zakończenie realizacji projektów w Polsce o łącznej powierzchni 93 tys. mkw. i wydanie części z tej powierzchni na najem, (ii) realizacja budowy nowych budynków o łącznej powierzchni 156 tys. mkw w Polsce i w Austrii.



Zmiana wartości (w tys. EUR) – istniejące budynki



Na wzrost wyceny istniejących budynków w 2024 roku miały wpływ następujące czynniki: (i) wycena nieruchomości, które zostały przeniesione z nieruchomości będących w budowie w 2023 roku do nieruchomości istniejących (111 304 tys. EUR), (ii) wyższa wycena budynków istniejących o 6 413 tys. EUR.

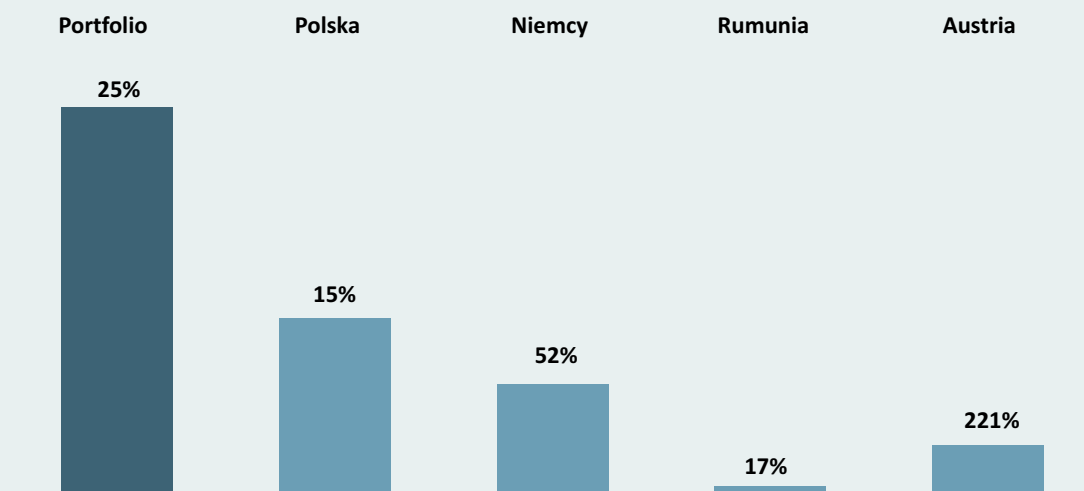
Yieldy na istniejącym portfolio (Like for Like)

	YE 2024	YE 2023	Zmiana %	Zmiana bps
Powrotna stopa kapitalizacji	6,40%	6,43%	-0,02%	-2 bps
POLSKA	6,54%	6,61%	-0,07%	-7 bps
NIEMCY	5,22%	5,08%	0,14%	14 bps
RUMUNIA	7,75%	7,75%	0,00%	0 bps
AUSTRIA*	n/d	n/d	n/d	n/d

* Projekt w Austrii był na dzień 31.12.2024 był w trakcie budowy, a na dzień 31.12.2023 był w trakcie uzyskiwania pozwolenia na budowę.

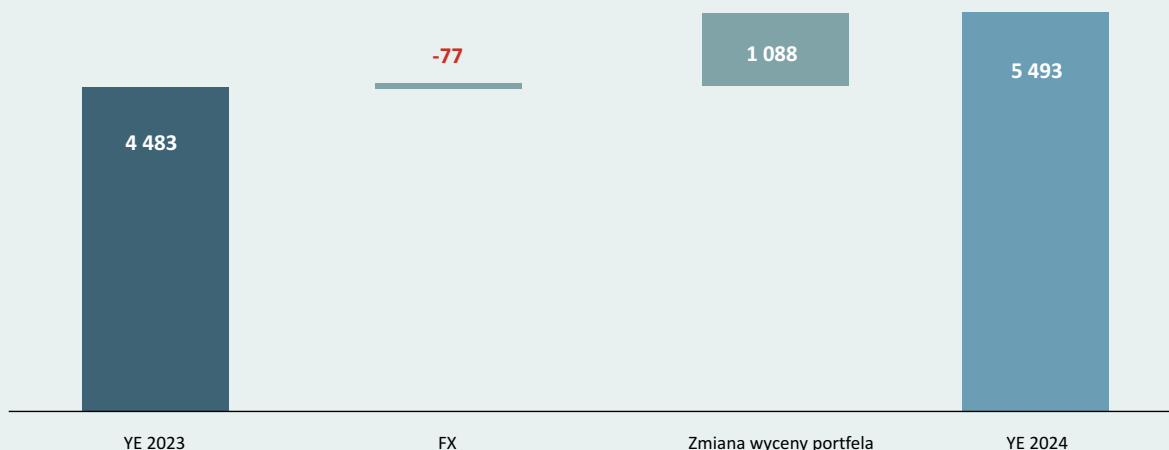
Bez wątpienia, w 2025 roku oczekuje się dalszych obniżek stóp procentowych, co nieuchronnie przełoży się, między innymi, na niższe rentowności, a w konsekwencji na wzrost wyceny nieruchomości.

Zmiana wyceny nieruchomości inwestycyjnych według kraju w 2024 r.



Powyższy wykres nie uwzględnia wartości użytkowania wieczystego i mieszkań.

Zmiana wyceny nieruchomości w 2024 roku (w tys. PLN)*



* Powyższy wykres nie uwzględnia wartości użytkowania wieczystego i mieszkań.

* MLP Group wycenia swój portfel nieruchomości dwa razy w roku, tj. na dzień 30 czerwca i 31 grudnia.

Zmiana wyceny w 2024 w wysokości 1 010 211 tys. zł stanowi wzrost z wyceny niezależnego rzeczoznawcy.

Na zmianę tę wpłynęły:

- wzrost wycen posiadanego portfela nieruchomości w kwocie 1 087 542 tys. PLN (w tym: 666 471 tys. zł zmiana wartości godziwej pokrywająca poniesione nakłady w okresie sprawozdawczym oraz 421 071 tys. zł zmiana wartości godziwej przewyższająca poniesione nakłady),
- negatywnie różnice kursowe składające się z przeliczenia wartości portfela:
 - zagranicznego w kwocie 15 766 tys. zł,
 - polskiego w kwocie 61 564 tys. zł,

Inwestycje oraz pozostałe inwestycje

	na dzień	31 grudnia 2024	31 grudnia 2023
Inne inwestycje długoterminowe		35 157	37 803
Pożyczki długoterminowe		17 554	16 922
Należności z tytułu wyceny transakcji Swap		12 999	34 478
Inne inwestycje krótkoterminowe		897	8 610
Razem inwestycje oraz pozostałe inwestycje		66 607	97 813

Inne inwestycje długoterminowe stanowią środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania w części długoterminowej w kwocie 35 157 tys. zł. Na kwotę tą składają się: (i) środki pieniężne w wysokości 21 760 tys. zł, które zostały wydzielone zgodnie z postanowieniami umów kredytowych w celu zabezpieczenia płatności rat kapitałowo-odsetkowych, (ii) kwota 9 283 tys. zł będąca lokatą utworzoną z kaucji zatrzymanej od najemcy, (iii) środki wydzielone na rachunku CAPEX w wysokości 214 tys. zł, (iv) inne kaucje zatrzymane w wysokości 3 761 tys. zł, (v) gwarancja bankowa w wysokości 136 tys. zł.

Inne inwestycje krótkoterminowe stanowią m.in. środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania w części krótkoterminowej w kwocie 897 tys. zł. Na kwotę tą składają się głównie środki pieniężne w wysokości 767 tys. zł będące lokatą utworzoną z kaucji zatrzymanej od najemcy.

Środki pieniężne

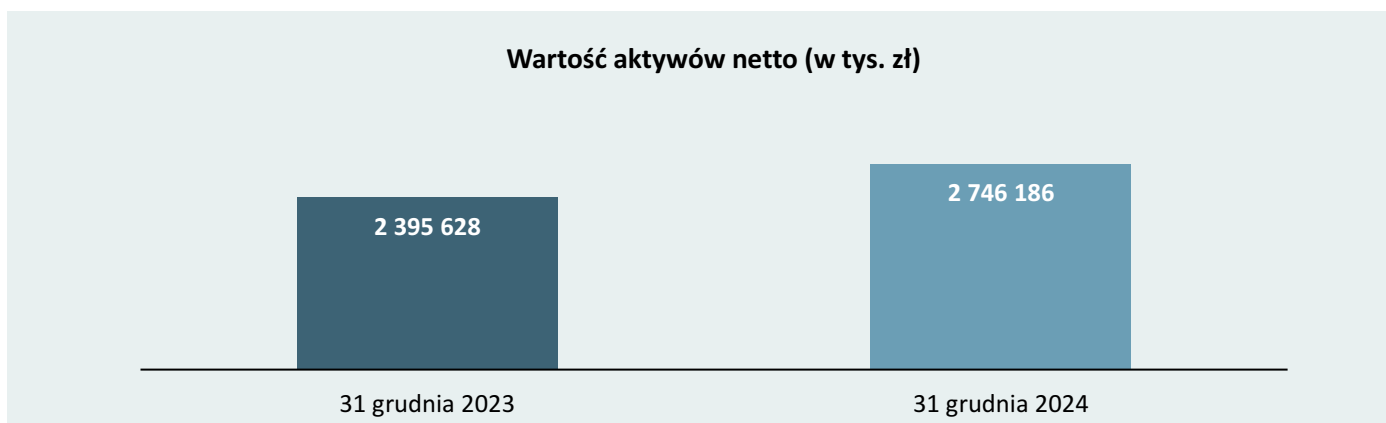
	na dzień	31 grudnia 2024	31 grudnia 2023
Środki pieniężne w kasie		81	117
Środki pieniężne na rachunkach bankowych		133 498	225 321
Lokaty krótkoterminowe		534 476	118 809
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty, wartość wykazana w Skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej		668 055	344 247
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty, wartość wykazana w Skonsolidowanym sprawozdaniu z przepływów pieniężnych		668 055	344 247

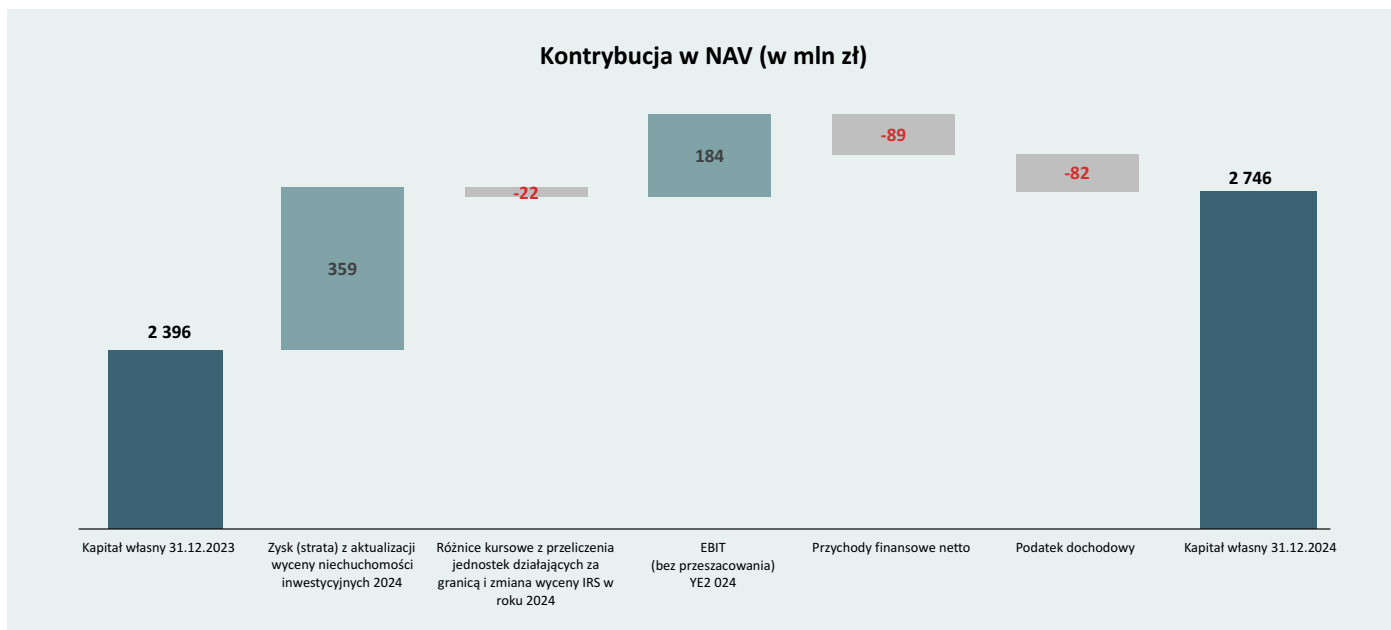
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej obejmują środki w kasie oraz depozyty bankowe o początkowym okresie zapadalności do 3 miesięcy.

Saldo środków pieniężnych na dzień 31 grudnia 2024 roku wyniosło 668 055 tys. zł i zwiększyło się o 323 808 tys. zł w porównaniu do poziomu osiągniętego na 31 grudnia 2023 roku.

Kapitał własny

Aktywa Netto (NAV)



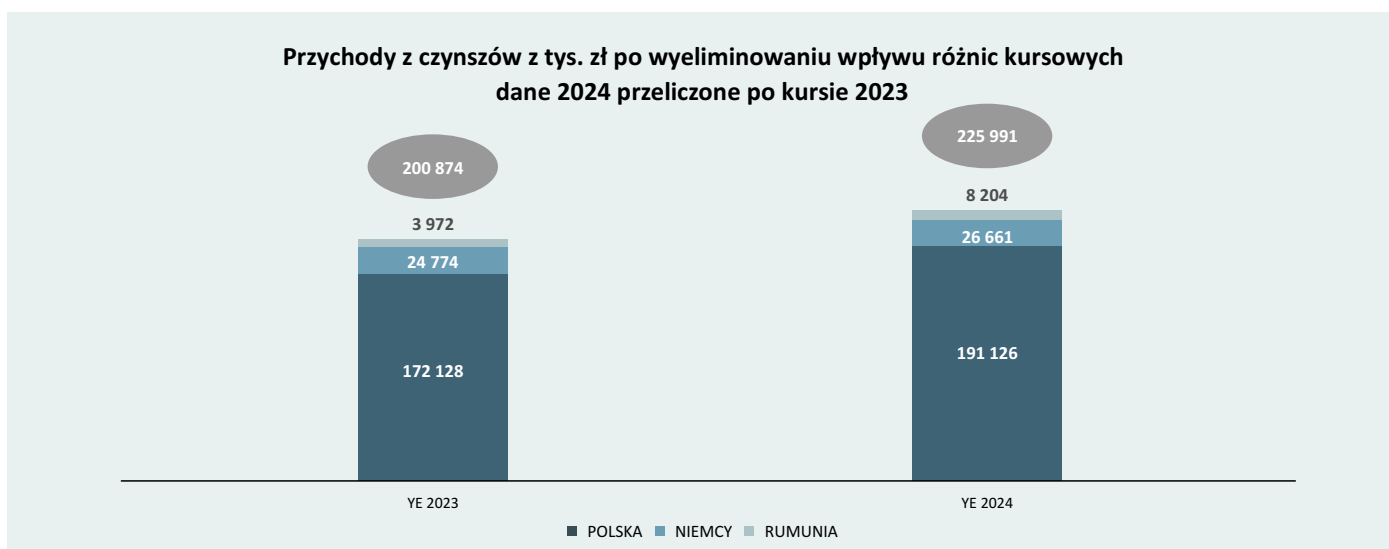
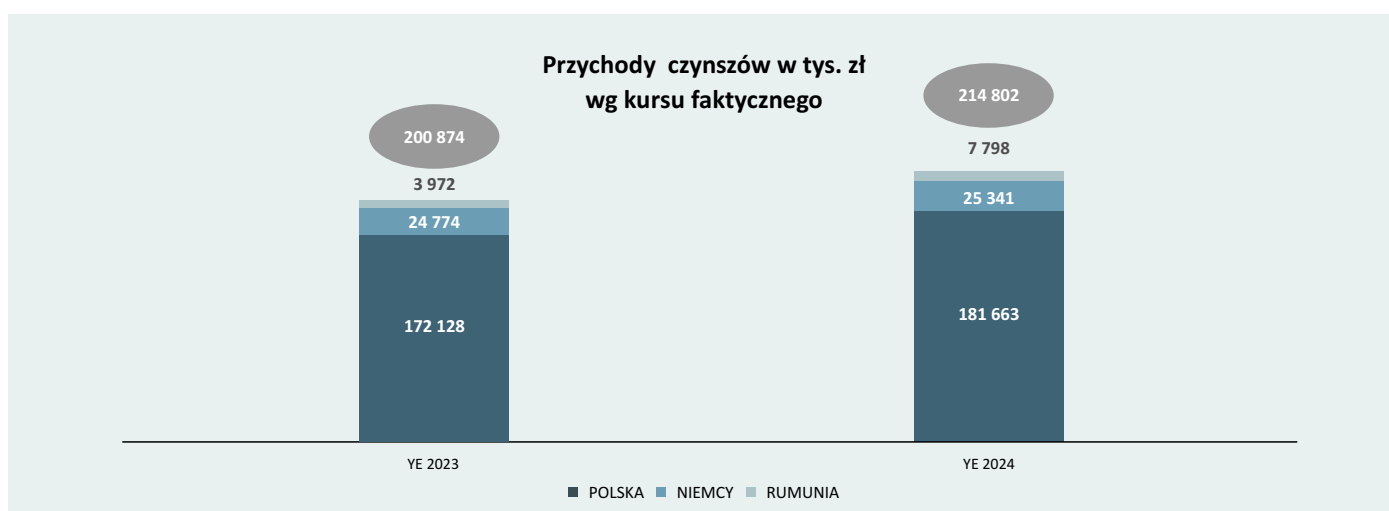
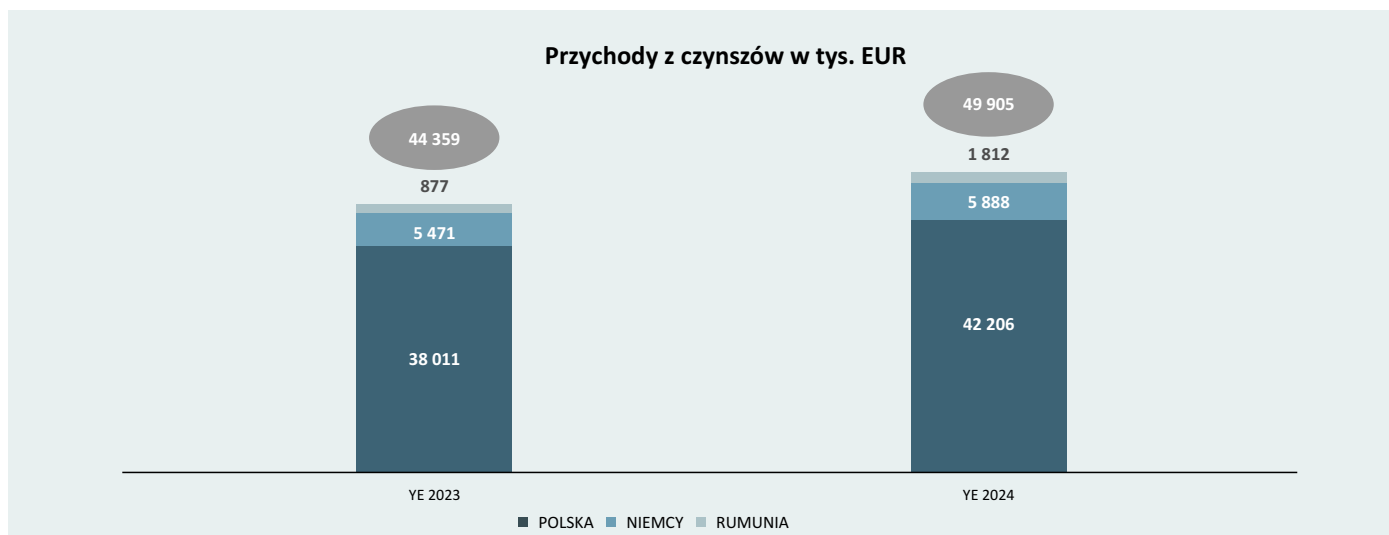


Wartość aktywów netto na dzień 31 grudnia 2024 roku wyniosła 2 746 186 tys. zł, odnotowując wzrost o 350 558 tys. zł , czyli 15 %.

EBIT bez przeszacowania na dzień 31.12.2024 wyniósł 183 620 tys. zł i wzrósł o 3% w porównaniu do roku poprzedniego (2023: 178 013 tys. zł).



Wzrost EBIT, po wykluczeniu negatywnego wpływu różnic kursowych na przychody z czynszów, spowodowanych aprecjacją PLN względem EUR, wyniósłby 13%. Warto podkreślić, że przychody z czynszów, które są denominowane w EUR, miałyby kluczowy wpływ na ten wynik. Gdyby przychody za 2024 rok zostały przeliczone po średnim kursie 2023 roku, byłyby one wyższe o 25 mln zł, co przedstawiają poniższe wykresy.



	EPRA NRV		EPRA NTA		EPRA NDV	
	31 grudnia 2024	31 grudnia 2023	31 grudnia 2024	31 grudnia 2023	31 grudnia 2024	31 grudnia 2023
	mln PLN	mln PLN	mln PLN	mln PLN	mln PLN	mln PLN
Kapitał własny przypisany akcjonariuszom według MSSF	2 746	2 396	2 746	2 396	2 746	2 396
Rozwodniona wartość aktywów netto (NAV)	2 746	2 396	2 746	2 396	2 746	2 396
Rozwodniona wartość aktywów netto (NAV) w wartości godziwej	2 746	2 396	2 746	2 396	2 746	2 396
z wyłączeniem*:						
godziwej IP5						
Wartość godziwa instrumentów finansowych	9	31	9	31	-	-
NAV	2 737	2 365	2 737	2 365	2 746	2 396
Całkowicie rozwodniona liczba akcji	23 994 982	23 994 982	23 994 982	23 994 982	23 994 982	23 994 982
NAV na akcję zł/na akcję	114,1	98,6	114,1	98,6	114,4	99,8

EPRA NRV EPRA Net Reinstatement Value jest miarą wartości aktywów netto w celu odzwierciedlenia wartości wymaganej do odbudowy jednostki przy założeniu, że jednostka nie sprzedaje swoich aktywów)

EPRA NTA EPRA Net Tangible Assets jest miarą wartości aktywów netto przy założeniu, że jednostki kupują i sprzedają aktywa, krystalizując w ten sposób pewne poziomy rezerw w tytule odroczonego podatku dochodowego. Oblicza się go jako łączny kapitał własny pomniejszony o udziały niekontrolujące, z wyłączeniem instrumentów pochodnych wycenianych w wartości godziwej, a także odroczonego opodatkowania nieruchomości (chyba że taka pozycja jest związana z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży)

EPRA NDV EPRA Net Disposal Values jest miarą wartości aktywów netto przy założeniu, że jednostka sprzeda swoje aktywa

Kapitał zakładowy

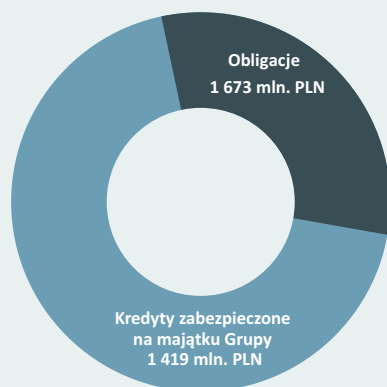
Kapitał zakładowy [liczba akcji]	31 grudnia 2024	31 grudnia 2023
	<i>na dzień</i>	
Akcje serii A	11 440 000	11 440 000
Akcje serii B	3 654 379	3 654 379
Akcje serii C	3 018 876	3 018 876
Akcje serii D	1 607 000	1 607 000
Akcje serii E	1 653 384	1 653 384
Akcje serii F	2 621 343	2 621 343
Razem	23 994 982	23 994 982
Wartość nominalna 1 akcji [w PLN]	0,25 PLN	0,25 PLN

Na dzień 31 grudnia 2024 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.

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

	31 grudnia 2024	31 grudnia 2023
<i>na dzień</i>		
Kredyty zabezpieczone na majątku Grupy	1 390 177	1 568 901
Obligacje	1 457 088	321 752
Zobowiązania z tytułu pożyczek	17 097	16 952
łącznie zobowiązania długoterminowe z tytułu kredytów, pożyczek oraz instrumentów dłużnych	2 864 362	1 907 605
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego (PWUG)	56 240	58 382
Zobowiązania z tytułu wyceny transakcji zabezpieczenia stopy procentowej	4 237	3 959
Kaucje inwestycyjne, kaucje gwarancyjne od najemców i inne	15 888	16 272
Zobowiązania z tytułu leasingu (samochody)	823	361
łącznie pozostałe zobowiązania długoterminowe	77 188	78 974
Kredyty krótkoterminowe oraz krótkoterminowa część kredytów zabezpieczona na majątku Grupy	28 823	94 643
Obligacje	215 463	111 248
łącznie zobowiązania krótkoterminowe z tytułu kredytów, pożyczek oraz innych instrumentów dłużnych i pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	244 286	205 891
Zobowiązania z tytułu kredytów, pożyczek oraz innych instrumentów dłużnych i pozostałe zobowiązania	3 185 836	2 192 470

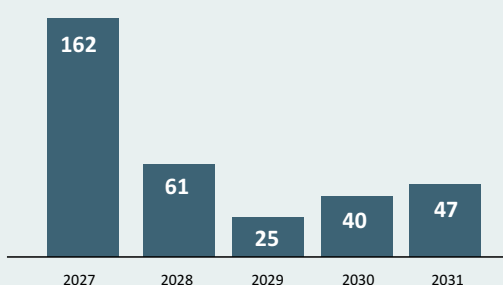
Zobowiązania z tytułu kredytów, pożyczek oraz innych instrumentów dłużnych stanowią istotną pozycję pasywów Grupy. Grupa głównie finansuje budowę nowych obiektów w istniejących parkach logistycznych oraz zakup gruntów w nowych lokalizacjach ze środków pochodzących z kredytów bankowych i obligacji korporacyjnych.



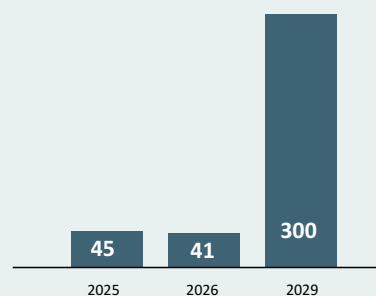
Największy wpływ na wzrost zobowiązań z tytułu kredytów, pożyczek oraz innych instrumentów dłużnych i pozostałych zobowiązań miały przede wszystkim:

- wyemitowanie nowych obligacji serii G oraz Euroobligacji o łącznej wartości 300 041 tys. EUR, które zostały częściowo skompensowane wykupem obligacji serii E,D,F w łącznej kwocie 53 000 tys. EUR.
- nowa umowa kredytowa zawarta w kwietniu 2024 roku przez spółki zależne - MLP Poznań Sp. z o.o. i MLP Poznań II Sp. z o.o. z bankiem ING Bank Śląski S.A. - w 2024 roku zostały wypłacone transze kredytu na łączną kwotę 15 177 tys. EUR,
- nowa umowa kredytowa zawarta w czerwcu 2024 roku przez spółkę zależną MLP Business Park Wien GmbH z bankiem Erste Bank der oesterreichischen Sparkassen. Kredyt nie został jeszcze uruchomiony,
- aneks do umowy kredytowej zawarty we wrześniu 2024 roku przez spółkę zależną - MLP Pruszków V Sp. z o.o. z bankiem BNP - w 2024 roku zostały wypłacone transze kredytu na łączną kwotę 11 177 tys. EUR.

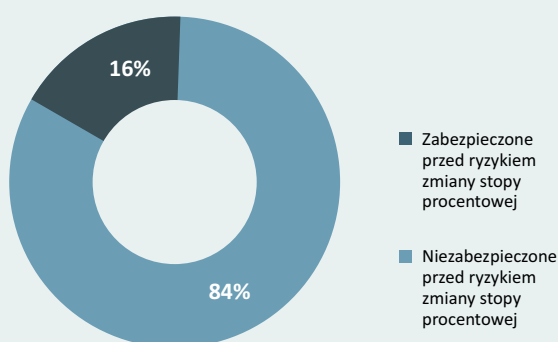
**Zobowiązania z tytułu kredytów
wg dat zapadalności (w mln EUR)**



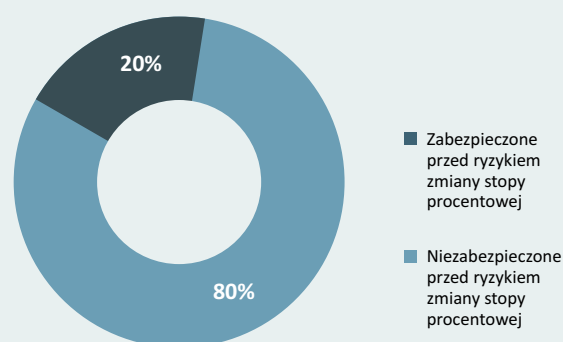
**Zobowiązania z tytułu obligacji
wg dat zapadalności (w mln EUR)**



Kredyty



Kredyty bankowe i Obligacje



Niemal 85% kredytów (a 80% kredytów i obligacji) jest zabezpieczonych IRS na kolejne 4 lata, co skutkuje ograniczoną ekspozycją na ryzyko zmienności stóp procentowych.

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

Skonsolidowany rachunek zysków lub strat Grupy Kapitałowej MLP Group S.A. za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2024 roku w porównaniu z analogicznym okresem roku 2023:

za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia	2024	% sprzedaży	2023	% sprzedaży	Zmiana %
Przychody z czynszów	214 802	100%	200 874	100%	7%
Przychody z tytułu usług obsługi nieruchomości	157 619	73%	159 886	80%	-1%
Koszty własnych świadczonych usług obsługi nieruchomości	(143 829)	-67%	(136 254)	-68%	6%
Zysk (strata) brutto z działalności operacyjnej	228 592	106%	224 506	112%	2%
Koszty ogólne i administracyjne	(46 690)	-22%	(35 250)	-18%	32%
Zysk (strata) z aktualizacji wyceny nieruchomości inwestycyjnych	359 376	167%	(257 680)	-128%	239%
Pozostałe przychody operacyjne	5 317	2%	2 140	1%	148%
Pozostałe koszty operacyjne	(3 599)	-2%	(13 400)	-7%	73%
Zysk (strata) na działalności operacyjnej przed ujęciem wyceny nieruchomości inwestycyjnych	542 996	253%	(79 684)	-40%	781%
Przychody/(Koszty) finansowe netto	(88 457)	-41%	18 841	9%	-569%
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	454 539	212%	(60 843)	-30%	847%
Podatek dochodowy	(82 352)	-38%	8 768	4%	-1039%
Zysk (strata) netto	372 187	173%	(52 075)	-26%	815%
EBITDA (bez przeszacowania)	185 533		178 674		

Kalkulacja EPRA Earning	2024	2023
Zysk (strata) netto	372 187	-52 058
Korekty do obliczenia zysków EPRA		
Zysk z aktualizacji wyceny nieruchomości inwestycyjnych	-359 376	257 680
Zmiany wartości godziwej instrumentów finansowych oraz związane z tym koszty zamknięcia.	(472)	145
Podatek odroczony od korekt EPRA	68 371	(48 987)
EPRA Earnings	80 710	156 780
Korekty specyficzne dla Grupy Kapitałowej		
Amortyzacja	1 913	678
Różnice kursowe	(24 580)	(91 167)
Podatek odroczony do wyżej wymienionych korekt	4 307	17 193
Company adjusted EPRA earnings	62 350	83 484
Company adjusted EPRA Earnings na akcję (w zł)	2,60	3,48

Kalkulacja EPRA cost ratio	2024	2023
Koszty administracyjne/operacyjne według rachunku zysków i strat z wyłączeniem amortyzacji nieruchomości inwestycyjnych	46 690	35 250
Przychody z najmu	214 802	200 874
EPRA Cost Ratio	22%	18%

<i>za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia</i>	2024	2023
---	-------------	-------------

Zysk przypadający na 1 akcję:

- Podstawowy (zł) zysk za okres przypadający zwykłym akcjonariuszom Jednostki Dominującej	15,51	(2,17)
- Rozwodniony (zł) zysk za okres przypadający zwykłym akcjonariuszom Jednostki Dominującej	15,51	(2,17)

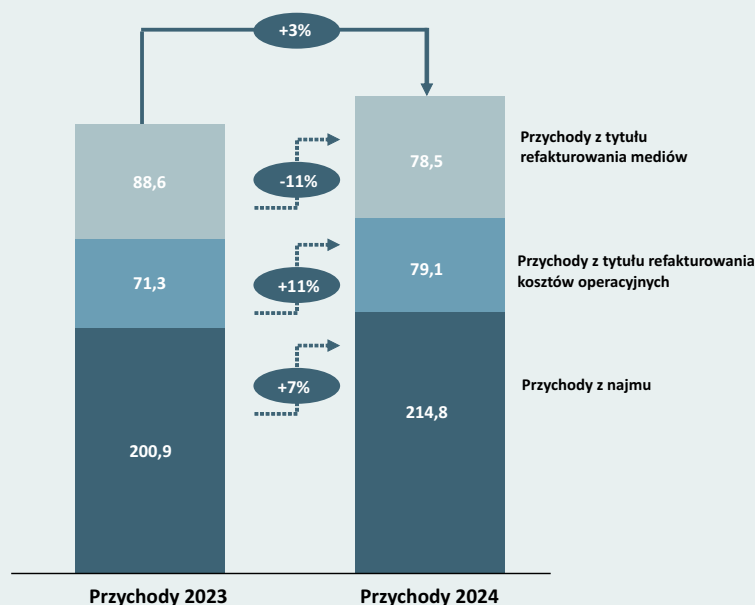
<i>za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia</i>	2024	2023	zmiana (%)
Czynsz z najmu z nieruchomości inwestycyjnych	214 802	200 874	6,9%
Przychody z tytułu refakturowania kosztów operacyjnych	76 173	67 687	12,5%
Przychody z refakturowania mediów	78 532	88 598	-11,4%
Pozostałe przychody	2 914	3 601	-19,1%
Przychody z tyt. umów najmu	372 421	360 760	3,2%

Głównym źródłem przychodów z działalności podstawowej Grupy są przychody osiągnięte z czynszów z najmu nieruchomości inwestycyjnych. Przychody te w 2024 roku wyniosły 214 802 tys. zł i wzrosły o 6,9 % w porównaniu do 2023 roku. Wzrost przychodów z tytułu czynszów z najmu nieruchomości (o 13 928 tys. zł), wynika głównie z: (i) wydania w najem łącznie ok. 225 tys. m² powierzchni w 2024 roku, (ii) z zawartych przedłużeń umów najmu, których termin zakończenia przypadł w 2024 roku, (iii) indeksacji czynszów (5,4%).

Spadek przychodów o 11% i kosztów o 5% wynikał z obniżki cen energii. Z kolei cena gazu w 2023 roku została zakontraktowana przed wybuchem wojny na Ukrainie po bardzo atrakcyjnej cenie, a po wzroście ceny MLP Group było w stanie osiągnąć wysoką marżę na sprzedaży gazu w 2023 roku. Taka sytuacja nie miała miejsca już w 2024 roku, kiedy cena gazu ustabilizowała się.



Zmiana głównych pozycji przychodów w 2024 i 2023 roku w mln zł:



Zannualizowany przychód z najmu skalkulowany na podstawie wszystkich podpisanych umów najmu (mln zł)



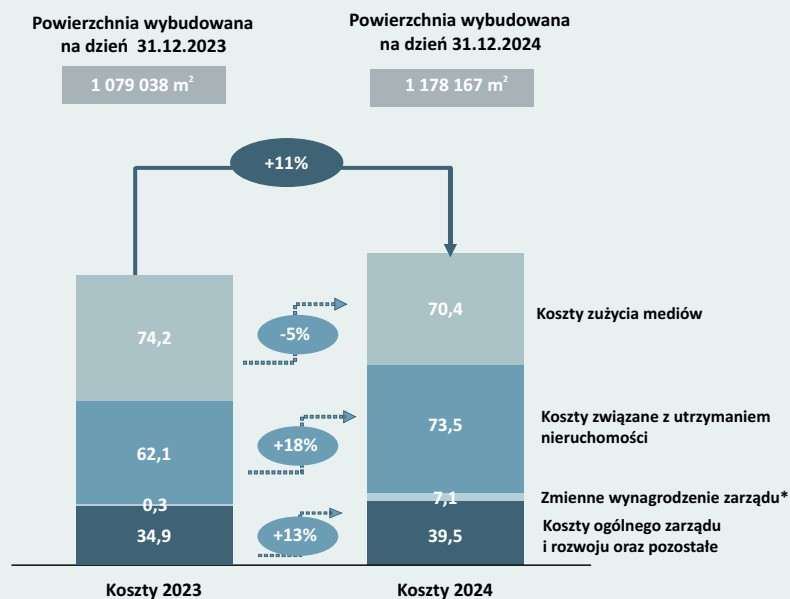
*Na podstawie czynszów headline

- 214,6 mln PLN czynszu z istniejących aktywów z umów podpisanych przed 2024 rokiem.
- Zannualizowane czynsze z nowych umów najmu oraz z odnowień umów podpisanych w 2024 r. przyniosą wzrost o 85,6 mln zł w 2025 r. i kolejnych latach (+40% w porównaniu z przychodami w roku bieżącym).

	2024	2023	zmiana (%)
za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia	2024	2023	zmiana (%)
Amortyzacja	(1 041)	(695)	49,8%
Koszty związane z utrzymaniem nieruchomości	(73 359)	(61 874)	18,6%
Koszty zużycia mediów	(70 422)	(74 161)	-5,0%
Koszty ogólnego zarządu i rozwoju	(45 649)	(34 555)	32,1%
Pozostałe koszty refakturowane	(48)	(219)	-78,1%
Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu	(190 519)	(171 504)	11,1%

Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu wyniosły w 2024 roku 190 519 zł i wzrosły w porównaniu do 2023 roku o 11 %. Na koszty te składają się (i) koszty zużycia materiałów i energii, (ii) usługi obce, (iii) podatki i opłaty. W ramach kosztów zużycia materiałów i energii Grupa rozpoznaje koszty mediów podlegające refakturowaniu na najemców. Główne składowe pozycje podatki i opłaty stanowią: podatek od nieruchomości oraz opłaty za wieczyste użytkowanie, które również podlegają rozliczeniu na najemców. Usługi obce zawierają dwie grupy kosztów: (i) usługi związane z utrzymaniem nieruchomości, które są przenoszone na najemców, (ii) usługi związane z kosztami ogólnego zarządu.

Zmiana głównych pozycji kosztów sprzedaży i ogólnego zarządu w 2024 i 2023 roku w mln zł



* Wzrost kosztów ogólnych i administracyjnych wynikał z utworzenia rezerwy na zmienne wynagrodzenie zarządu (za rok 2023 nie były spełnione wskaźniki finansowe i rezerwa nie była tworzona) oraz wypłaty dodatkowej premii dla Zarządu

Spadek kosztów zużycia mediów o 5% (tj. 3 739 tys. zł) jest spowodowany spadkiem cen zakupu energii elektrycznej. Wzrost kosztów związanych z utrzymaniem nieruchomości o 18% (tj. o 11 485 tys. zł) jest spowodowany głównie zwiększeniem się kosztów z tytułu podatku od nieruchomości o 5 800 tys. zł, co w 58% wynika ze wzrostu powierzchni oddanej do użytkowania w roku 2023 (podatek płatny od roku 2024), a w 42% ze wzrostu stawki podatku od nieruchomości. Zwiększenie kosztów utrzymania nieruchomości uzasadnione jest również wyższymi o 1 000 tys. zł kosztami ubezpieczeń, jak również wyższymi o 1 800 tys. zł kosztami obsługi technicznej, wzrostem o 2 100 tys. zł kosztów ochrony i sprzątnięcia, które skorelowane są ze zwiększeniem wolumenu powierzchni wybudowanej oraz ze wzrostem minimalnego wynagrodzenia za pracę w 2024 roku.

Grupa ponosi również koszty ogólnego zarządu i rozwoju, związane z prowadzoną działalnością rozwojową. Pozycja ta wyniosła w 2024 roku 45 649 tys. zł i wzrosła w porównaniu do zeszłego roku o 11 094 tys. zł. W ramach kosztów ogólnego zarządu i rozwoju, w 2024 roku, zostały ujęte m.in. koszty doradcze, usług bankowych, usług konsultacyjnych, koszty audytu, wycen, marketingu, IT i wynagrodzenia. Wzrost kosztów ogólnych i administracyjnych wynikał głównie z

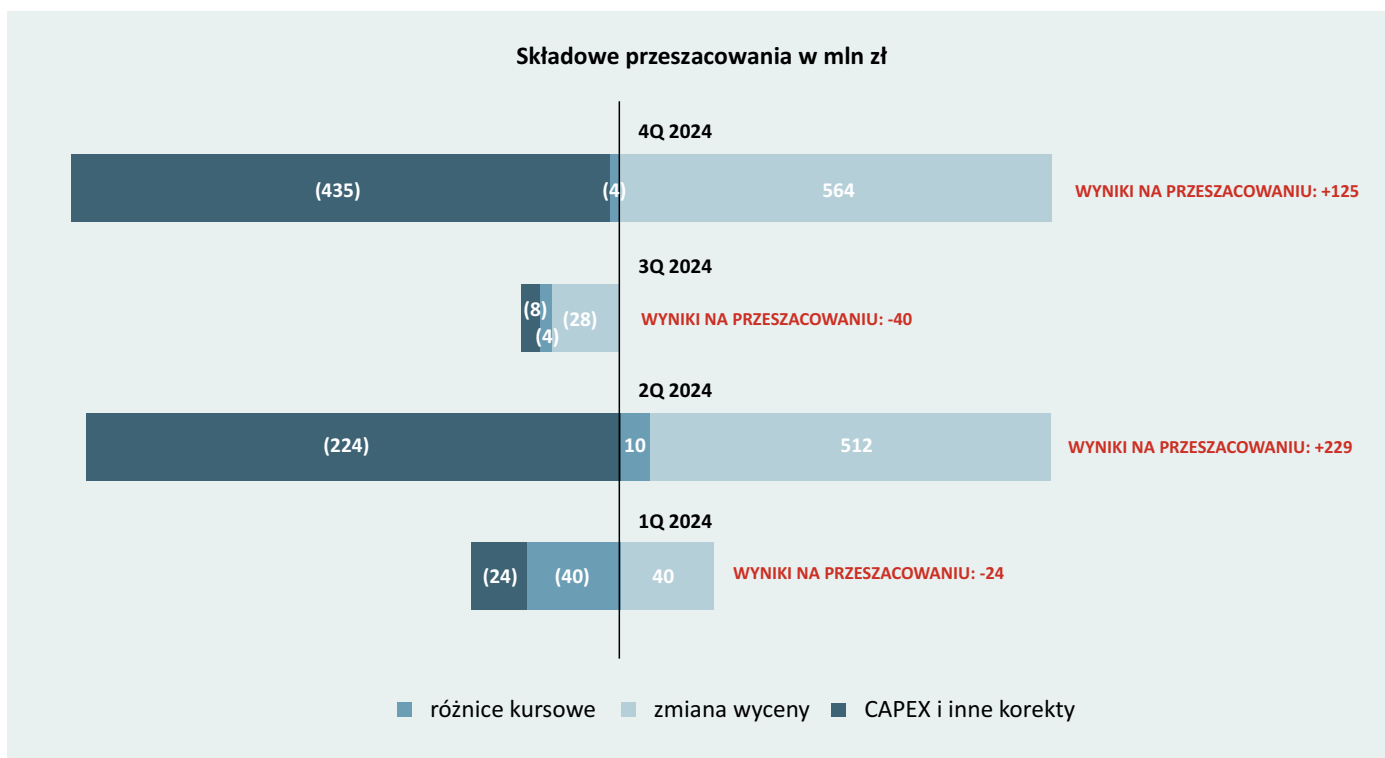
- (i) wypłaty dodatkowej premii dla Zarządu w kwocie 2 044 tys. zł,
- (ii) utworzenia rezerwy na zmienne wynagrodzenie Zarządu w kwocie 5 012 tys. zł (za rok 2023 nie były spełnione wskaźniki finansowe i rezerwa nie była tworzona),
- (iii) wzrostu kosztów wynagrodzeń wraz z kosztami pracodawcy o 1 386 tys. zł,
- (iv) wzrostu pozostałych kosztów ogólnego zarządu i rozwoju o 3 000 tys. zł.

W 2024 roku w pozycji koszty finansowe netto, Grupa wykazuje kwotę 88 459 tys. zł, na którą największy wpływ miały: dodatnie różnice kursowe (24 580 tys. zł), koszty z tytułu odsetek od zobowiązań z tytułu kredytów i pożyczek (84 639 tys. zł) oraz koszty odsetek od obligacji (52 271 tys. zł).

Zysk z aktualizacji wyceny nieruchomości inwestycyjnych w 2024 roku w kwocie 359 376 tys. zł wynikała głównie z:

- zysk z aktualizacji wyceny projektu w Austrii (przejście do fazy w trakcie budowy) w kwocie 35 092 tys. zł.,
- zysk z aktualizacji wyceny portfolio niemieckiego w kwocie 205 904 tys. zł.
- zysk z aktualizacji wyceny portfolio polskiego w kwocie 114 051 tys. zł,

Zmiany wyniku z aktualizacji wyceny nieruchomości inwestycyjnych w podziale na poszczególne kwartały 2024 roku przedstawia poniższy wykres.



3. 1.3 Wybrane informacje ze Skonsolidowanego rachunku przepływów pieniężnych

	za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia	2024	2023
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej		92 187	176 906
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		(685 072)	(486 866)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej		912 077	335 722
Przepływy pieniężne netto razem		319 192	25 762
Środki pieniężne na początek okresu		344 247	315 200
Wpływ zmian z tytułu różnic kursowych dotyczących środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		4 616	3 285
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu		668 055	344 247

W 2024 roku Grupa odnotowała dodatnie przepływy z działalności operacyjnej w kwocie 92 187 tys. zł. Niższe zobowiązania inwestycyjne na koniec 2024 roku w porównaniu z końcem 2023 roku, wyższe należności z tytułu VAT oraz CIT jak również rozpoznanie w 2024 roku aktywa z tyt. zarachowanych czynszów z leasingu operacyjnego wpłynęły na niższe o 84 247 tys. zł środki pieniężne za 2024 roku w porównaniu z 2023 rokiem.

Grupa wykazała w 2024 roku ujemne przepływy z działalności inwestycyjnej w kwocie 685 072 tys. zł. W analogicznym okresie 2023 roku ujemne przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej wyniosły 486 866 tys. zł. Największymi wydatkami poniesionymi przez Grupę były nakłady na rozbudowę posiadanych w Polsce parków logistycznych, a także nabycie gruntów w nowych lokalizacjach, które wyniosły łącznie ponad 692 875 tys. zł.

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

W 2024 roku Grupa odnotowała dodatnie przepływy z działalności finansowej w kwocie 912 mln zł. Nadwyżka wpływów finansowych nad wypływami wynikała głównie z:

- nadwyżki wpływów z nowych emisji obligacji: serii G w kwocie nominalnej 41,0 mln EUR oraz zielonych obligacji w kwocie 300 mln EUR (razem: 1 473 mln zł) nad spłaconym i obligacjami serii E, D,F o łącznej wartości nominalnej 53 mln EUR (229 mln zł).
- refinansowania 2 projektów, zaciągnięcia nowych kredytów i spłat istniejącego zadłużenia kredytowego per saldo wygenerowało dodatni przepływ w wysokości 75 mln zł.
- wcześniejszej całkowitej spłaty zadłużenia na łączną kwotę kapitału 67,4 mln EUR (299 mln zł) wraz z naliczonymi odsetkami i innymi opłatami związanymi z przedterminową w odniesieniu do Kredytów zawartych przez Spółki MLP Pruszków VI, MLP Czeladź, MLP Łódź, II, MLP Pruszków II oraz MLP Bucharest West SRL. Spłata nastąpiła w październiku 2024 roku

3. 2 Stanowisko Zarządu odnośnie opublikowanych prognoz

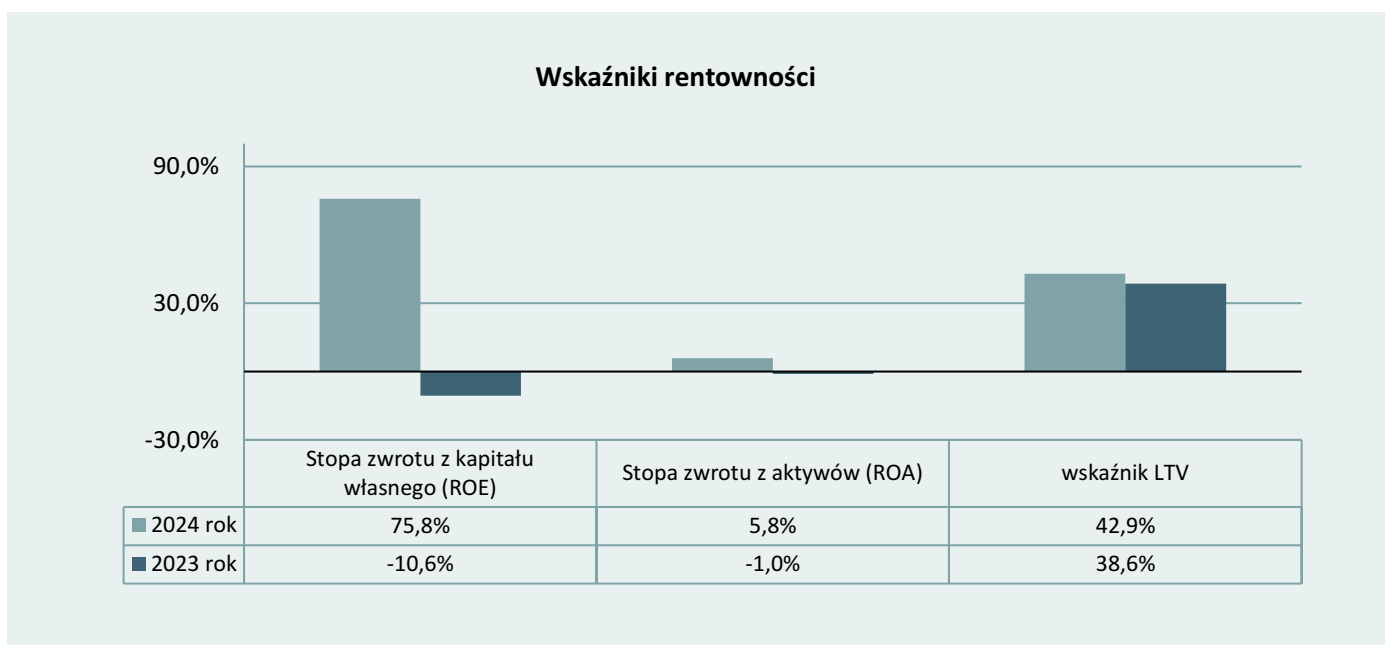
Zarząd Spółki MLP Group S.A. nie widzi przesłanek wskazujących na brak możliwości zrealizowania wcześniej publikowanych prognoz zobowiązań finansowych na koniec 2024, w świetle zaprezentowanych danych w raporcie kwartalnym w stosunku do prognozy opublikowanej w raporcie bieżącym 5/2024.

3. 3 Zarządzanie zasobami finansowymi Grupy

Zarządzanie zasobami finansowymi Grupy Kapitałowej MLP Group S.A. w 2024 roku, w związku z prowadzonymi projektami inwestycyjnymi budowy obiektów magazynowo-biurowych, koncentrowało się głównie na pozyskiwaniu i odpowiednim strukturyzowaniu źródeł finansowania, jak również na utrzymaniu bezpiecznych wskaźników płynności. Zarząd na bieżąco dokonuje analizy istniejącej i planowania przyszłej, optymalnej struktury finansowania w celu osiągnięcia zakładanych wskaźników i wyników finansowych przy jednoczesnym zapewnieniu Grupie płynności i szeroko rozumianego bezpieczeństwa finansowego.

Zdaniem Zarządu, sytuacja majątkowa i finansowa Grupy na dzień 31 grudnia 2024 roku świadczy o stabilnej sytuacji Grupy. Wynika to z osiągniętej przez Grupę ugruntowanej pozycji na rynku magazynowym, zakumulowaniem odpowiedniego doświadczenia i potencjału operacyjnego zarówno w sferze realizacji projektów inwestycyjnych jak również w procesie najmu obiektów. Sytuacja finansowa i majątkowa Grupy scharakteryzowana została wybranymi wskaźnikami płynności i zadłużenia w dalszej części raportu.

3. 3.1 Wskaźniki rentowności



Ocena rentowności została dokonana w oparciu o niżej zdefiniowane wskaźniki:

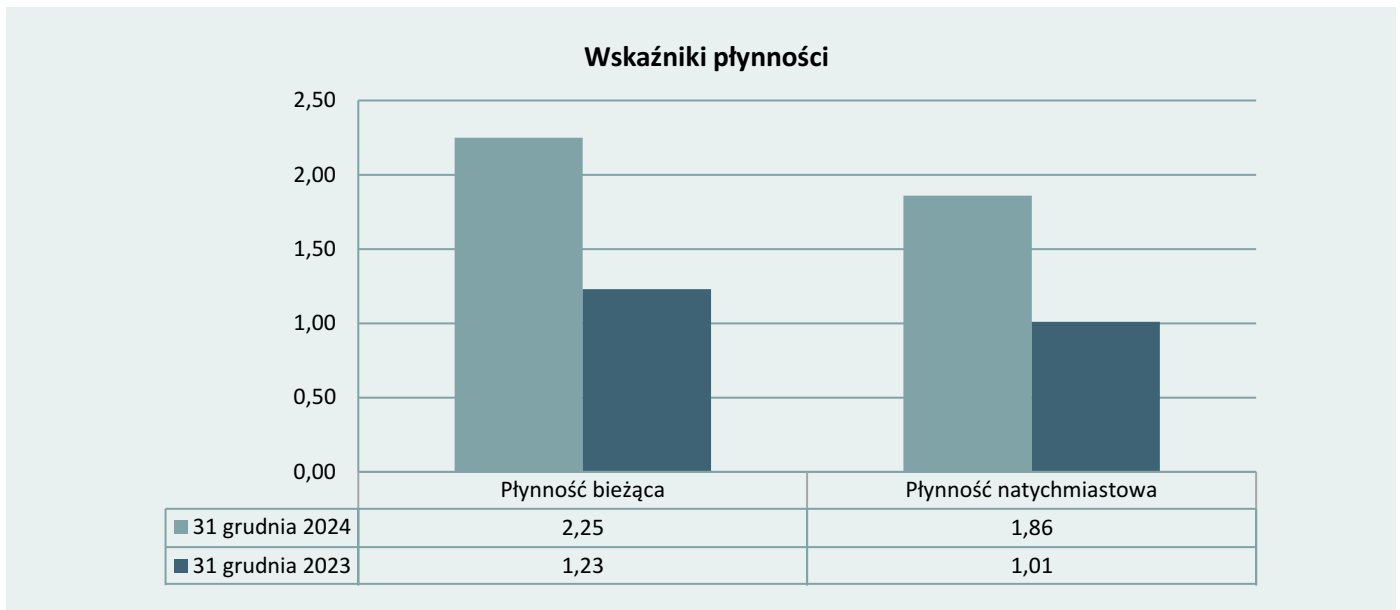
- **stopa zwrotu z kapitału własnego (ROE):** wynik netto/skorygowany kapitał własny (średnia ważona sumy kapitału zakładowego i nadwyżki z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej)
- **stopa zwrotu z aktywów (ROA):** wynik netto/aktywa razem;
- **wskaźnik LTV:** oznacza iloraz całkowitego zadłużenia netto (z wyłączeniem wyceny kredytów według zamortyzowanego kosztu) do wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych (z wyłączeniem PWUG) oraz wartości środków trwałych.

Stopa zwrotu z kapitału własnego (ROE) wyniosła 75,8% (2023: -10,6%).

Stopa zwrotu z aktywów (ROA) wyniosła 5,8% (2023: -1,0%).

Wskaźnik LTV w 2024 roku wyniósł 42,9 % i jest wyższy w porównaniu do 2023 roku (2023: 38,6%). Wskaźnik jest na bezpiecznym poziomie.

3. 3.2 Wskaźniki płynności



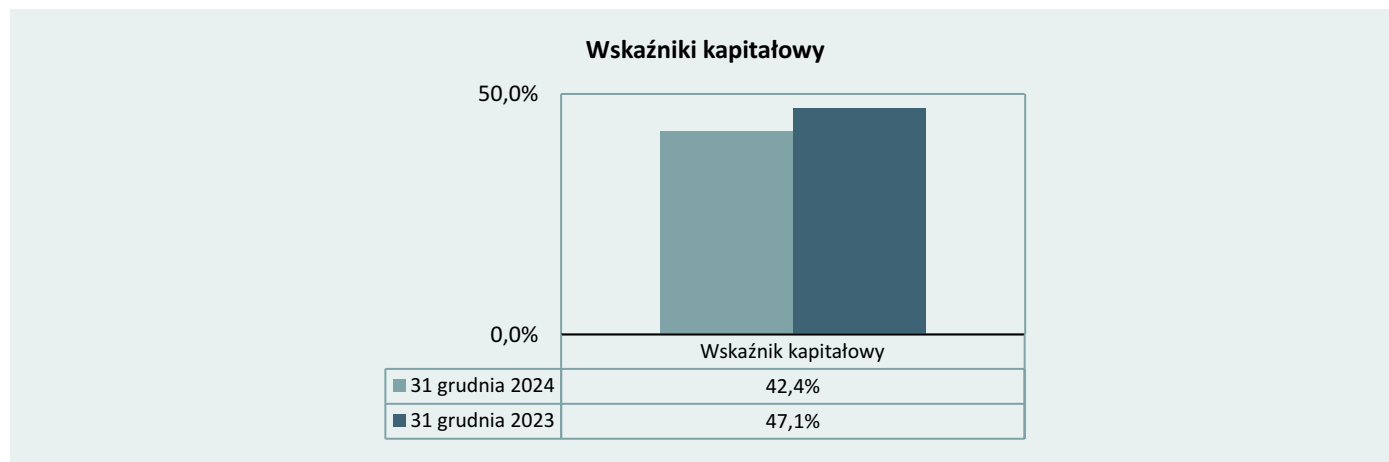
Ocena płynności została dokonana w oparciu o niżej zaprezentowane wskaźniki:

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

Wskaźnik płynności bieżącej oraz natychmiastowej na dzień 31 grudnia 2024 roku wyniósł odpowiednio 2,25 i 1,86 i utrzymuje się na stabilnym bezpiecznym poziomie.



3. 3.3 Wskaźniki kapitałowy



Analiza zadłużenia została dokonana w oparciu o niżej zaprezentowane wskaźniki:

- **wskaźnik kapitałowy:** kapitały własne razem/aktywa ogółem;

Wskaźnik kapitałowy na dzień 31 grudnia 2024 roku wyniósł 42,4 % i spadł o 4.7 p.p. w stosunku do 31 grudnia 2023. Zgodnie z warunkami emisji obligacji serii C, serii G i serii F wskaźnik kapitałowy nie może być niższy niż 35%.

	YE 2024 PLN mn	YE 2024 PLN mn	YE 2024 PLN mn	YE 2024 PLN mn
Dług Netto/EBITDA (bez przeszacowania)	12.9	9.7	13.0	9.8
Dług Netto/Run Rate EBITDA*	9.9	n/a	9.9	n/a

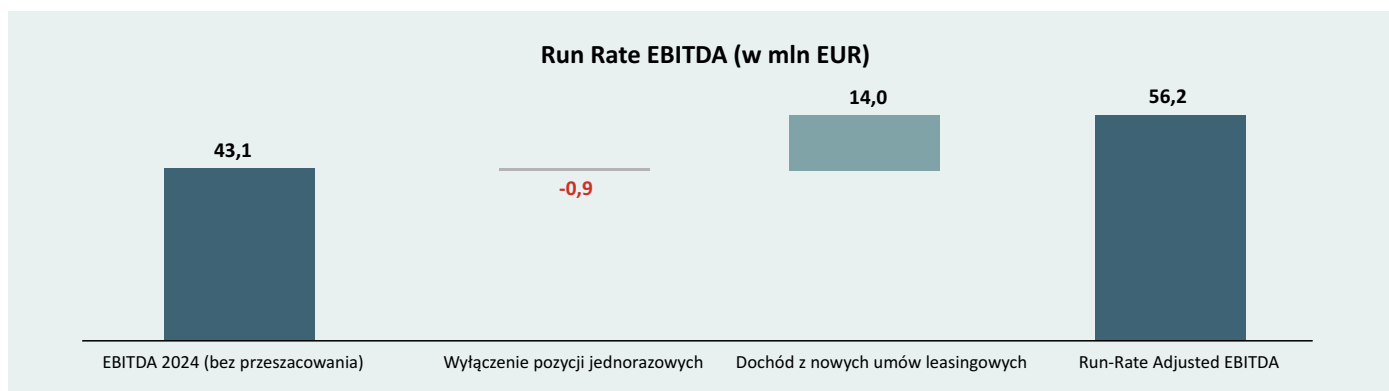
*Wskaźnik Run Rate EBITDA został pierwszy raz policzony na podstawie danych YE 2024

Run Rate EBITDA oznacza:

(I) EBITDA przed przeszacowaniem , plus

(II) przychody z najmu oraz przychody z tytułu usług obsługi nieruchomości pomniejszone o koszty własne tych usług, wygenerowane z umów zawartych przed 31 grudnia 2024 r., które zaczęły przynosić przychody w okresie dwunastu miesięcy zakończonym 31 grudnia 2024 r., ale których wpływ nie został w pełni odzwierciedlony w wynikach za okres dwunastu miesięcy zakończony 31 grudnia 2024 r., plus

(III) przychody z najmu oraz przychody z tytułu usług obsługi nieruchomości pomniejszone o koszty własne tych usług, skalkulowane na bazie nowych umów najmu zawartych przed 31 grudnia 2024 r., które nie zaczęły generować przychodów w okresie dwunastu miesięcy zakończonym 31 grudnia 2024 r., ale oczekuje się, że zaczną generować przychody po dniu bilansowym.



Dochód z umów leasingowych = (i)+(ii)

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

3. 4.1 Zaciągnięte i wypowiedziane umowy dotyczące pożyczek

W 2024 roku Grupa nie zaciągnęła żadnych nowych pożyczek.

3. 4.2 Zaciągnięte i wypowiedziane umowy dotyczące kredytów

- **Nowe umowy kredytowe w 2024 roku**

W dniu 26.04.2024 roku została zawarta umowa kredytowa przez MLP Poznań Sp. z o.o. i MLP Poznań II Sp. z o.o. z bankiem ING Bank Śląski S.A. na łączną kwotę 26 877 tys. EUR.

W dniu 28.06.2024 roku została zawarta umowa kredytowa przez MLP Business Park Wien GmbH z bankiem Erste Bank der oesterreichischen Sparkassen na łączną kwotę 74 000 tys. EUR.

W dniu 26.09.2024 został zawarty aneks do umowy kredytowej przez spółkę MLP Pruszków V Sp. z o.o. z bankiem BNP Paribas Bank Polska S.A. na łączną kwotę 21 500 tys. EUR

- **Spląty kredytów w 2024 roku**

Dnia 25 października 2024 r. została dokonana wcześniejsza całkowita spłata kredytów udzielonych przez mBank S.A. (mBank) dla MLP Pruszków VI sp. z o.o., BNP Paribas Bank Polska S.A. (BNP) dla MLP Czeladź sp. z o.o. oraz Santander Bank Polska S.A. (Santander) dla MLP Łódź II sp. z o.o.,

Dnia 29 października 2024 r. została dokonana wcześniejsza całkowita spłata kredytów udzielonych przez Bank Polska Kasa Opieki S.A. (Pekao) dla MLP Pruszków II sp. z o.o.

Dnia 31 października 2024 r. została dokonana wcześniejsza całkowita spłata kredytu udzielonego przez OTP Bank Romania SA (Banca Transilvania SA) z siedzibą w Rumunii. S.A. (OTP) dla MLP Bucharest West SRL

Powyższej kredyty zostały splacone na łączną kwotę kapitału 67 439 683 EUR wraz z naliczonymi odsetkami i innymi opłatami związanymi z przedterminową spłatą.



3. 4.3 Obligacje

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

W dniu 27 lutego 2024 roku Spółka wykupiła częściowo obligacje serii D o łącznej wartości nominalnej 8 600 000 EUR, tj. przed terminem ich wykupu. W dniu 17 maja 2024 roku Spółka wykupiła pozostała część obligacji serii D o łącznej wartości nominalnej 11 400 000 EUR, tj. w terminie ich wykupu.

W dniu 8 marca 2024 roku Spółka wyemitowała obligacje serii G o łącznej wartości nominalnej 41 000 000 EUR.

W dniu 9 października 2024 roku Spółka wyemitowała obligacje o łącznej wartości nominalnej 300 000 000 EUR.

W dniu 15 października 2024 roku zarząd Spółki podjął decyzję o wykupie obligacje serii F o łącznej wartości nominalnej 29 000 000 EUR ustalając dzień przedterminowego wykupu a 25 listopada 2024 roku.

Na dzień 31 grudnia 2024 roku Spółka MLP Group wykazuje następujące obligacje:

Instrument	Waluta	Wartość nominalna	Data wykupu	Oprocentowanie	Gwarancje i zabezpieczenia	Rynek notowań
Obligacje publiczne - seria C ¹⁾	EUR	45 000 000	19.02.2025	Euribor 6M + marża	brak	Catalyst
Obligacje publiczne - seria G	EUR	41 000 000	04.12.2026	Euribor 6M + marża	brak	Catalyst
Obligacje publiczne - Green Bonds	EUR	300 000 000	15.10.2029	Stałe oprocentowanie	brak	Euro MTF

¹⁾ W dniu 19 lutego 2025 r. Spółka wykupiła obligacje serii C o wartości nominalnej 45 000 000 EUR, tj. w terminie ich wykupu.

3. 4.4 Udzielone pożyczki

Na dzień 31 grudnia 2024 roku Grupa wykazywała należności z tytułu pożyczek, które zostały udzielone w 2024 roku:

Pożyczkodawca	Pożyczkobiorca	Data umowy pożyczki	Kwota udzielonej pożyczki	Kwota kapitału pożyczki pozostała do spłaty
MLP Group S.A.	MLP FIN SP. Z O.O. Spółka Komandytowa	19.12.2024	10 000 PLN	10 000 PLN

3. 4.5 Udzielone i otrzymane poręczenia w 2024 roku.

Dnia 26 kwietnia 2024 roku zostało udzielone przez MLP Group S.A. poręczenie (gwarancja korporacyjna) do maksymalnej kwoty 5,220,000.00 EUR brutto dla generalnego wykonawcy GOLDBECK Rhomberg GmbH z siedzibą w Wiedniu na zabezpieczenie zobowiązań MLP Business Park Wien GmbH z siedzibą w Wiedniu z tytułu płatności wynagrodzenia Generalnego Wykonawcy.

W dniu 27 czerwca 2024 r. MLP Group SA udzieliła poręczenia spółce MLP Business Park Gelsenkirchen Sp. z.o.o. & Co. KG w kwocie 1 409 tys. EUR z tytułu zawartej pomiędzy PKO BP SA, a MLP Gelsenkirchen Sp. z.o.o. & Co. KG umowy zlecenia dotyczącej wystawienia Gwarancji Bankowej. Umowa Poręczenia obowiązuje do dnia przypadającego 4 (cztery) lata po dniu, w którym Gwarancja zostanie zwrócona do PKO BP oraz nie będą mogły powstać żadne nowe zobowiązania z jej tytułu i nie może być przez Poręczyciela w tym okresie odwołane.

Dnia 22 lipca 2024 roku zostało udzielone przez MLP Group S.A. poręczenie do maksymalnej kwoty 15.046.353,90 PLN dla Santander Bank Polska SA (Santander) na zabezpieczenie zobowiązań MLP Łódź II Sp. z.o.o. wobec Santander jako gwaranta z tytułu wystawionej przez Santander na zlecenie MLP Łódź II gwarancji bankowej nr K00992/24 z dnia 23.07.2024 r.

3. 4.6 Udzielone i otrzymane gwarancje

Dnia 27 czerwca 2024 roku została wystawiona przez PKO Bank Polski SA Niederlassung Deutschland (PKO BP) gwarancja bankowa (poręczenie prawa niemieckiego) do maksymalnej kwoty 1.280.676,71 EUR na zabezpieczenie zobowiązań MLP Business Park Gelsenkirchen Sp. z.o.o. & Co. KG (Niemcy) wobec Miasta Gelsenkirchen z tytuł zawartej z Miastem umowy o realizację inwestycji drogowej.

Dnia 23 lipca 2024 roku została wystawiona przez Santander Bank Polska SA (Santander) gwarancja bankowa do maksymalnej kwoty 7.523.176,94 PLN na zabezpieczenie zobowiązań MLP Łódź II Sp. z o.o. wobec PGE Dystrybucja S.A. z tytułu umowy usunięcia kolizji linii 110 KV; na okres do dnia 30.06.2025 r.

3. 5 Ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych

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

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

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

3. 6 Ocena czynników i nietypowych zdarzeń mających wpływ na skonsolidowany wynik za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2024 roku.

W 2024 roku nie wystąpiły żadne czynniki i nietypowe zdarzenia, które miałyby istotny wpływ na skonsolidowany wynik za bieżący okres obrotowy.

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

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

3. 8 Zwięzły opis istotnych dokonań lub niepowodzeń w okresie 12 miesięcy zakończonych 31 grudnia 2024 roku

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

3. 9 Sezonowość i cykliczność

Działalność Grupy nie podlega sezonowości lub cykliczności, za wyjątkiem sprzedaży gazu dla najemców, która to dotyczy sezonu grzewczego.

3. 10 Kluczowe zasoby niematerialne Grupy

Kluczowe zasoby niematerialne Grupy obejmują przede wszystkim:

- Kapitał ludzki – wiedza, kompetencje oraz doświadczenie pracowników odpowiedzialnych za zarządzanie nieruchomościami, relacje z klientami oraz obsługę techniczną i administracyjną wpływają bezpośrednio na jakość oferowanych usług, co wpływa na satysfakcję klientów i długoterminową współpracę, a także na optymalizację procesów operacyjnych, które przekładają się na konkurencyjność spółek należących do Grupy Kapitałowej,
- Marka i reputacja – które zapewniają Grupie rozpoznawalność, zaufanie klientów oraz atrakcyjność dla potencjalnych najemców, co przekłada się na stabilność i długoterminowe umowy najmu oraz stabilne przepływy pieniężne,
- Kapitał relacyjny – długotrwałe relacje z klientami oraz partnerami biznesowymi (np. firmami logistycznymi) gwarantują wysoki wskaźnik wynajętej powierzchni magazynowej oraz biurowej i pozwalają na skuteczną ekspansję,
- Wiedzę rynkową i know-how – wiedza ekspercka na temat lokalnego rynku nieruchomości magazynowych oraz efektywne zarządzanie procesami wynajmu i eksploatacji magazynów wpływają na konkurencyjność Grupy, optymalizację kosztów oraz efektywne reagowanie na zmieniające się potrzeby rynku, co zwiększa rentowność działalności.

4. Oświadczenie o stosowaniu ładu korporacyjnego

Oświadczenie MLP Group S.A. z siedzibą w Pruszkowie ("Spółka", "Emitent", "Jednostka Dominująca", "Podmiot Dominujący") dotyczące wybranych zasad ładu korporacyjnego określonych w załączniku do uchwały nr14/1835/2021 Rady Giełdy z dnia 29 marca 2021 r., które nie były stosowane w roku obrotowym zakończonym 31 grudnia 2024 roku wraz z wyjaśnieniem okoliczności i przyczyn ich niestosowania.

Zarząd Spółki, doceniając rangę zasad ładu korporacyjnego dla zapewnienia przejrzystości stosunków wewnętrznych oraz relacji Emitenta z jego otoczeniem zewnętrznym, a w szczególności z obecnymi i przyszłymi akcjonariuszami Emitenta, wykonując obowiązek nałożony § 29 pkt 3 Regulaminu Giełdy informuje, że w roku obrotowym zakończonym 31 grudnia 2024 r. stosowane były wszystkie zasady ładu korporacyjnego określone w dokumencie "Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW" z wyłączeniem:

1. Polityka informacyjna i komunikacja z inwestorami

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

Wyjaśnienie przyczyn, dla których Spółka nie przestrzega zasady:

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

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

Wyjaśnienie przyczyn, dla których Spółka nie przestrzega zasady:

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

2. Zarząd i Rada Nadzorcza

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

Wyjaśnienie przyczyn, dla których Spółka nie przestrzega zasady:

Zasada jest stosowana z wyjątkiem obszaru dotyczącego płci.

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

Wyjaśnienie przyczyn, dla których Spółka nie przestrzega zasady:

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

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

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

Wyjaśnienie przyczyn, dla których Spółka nie przestrzega zasady:

Spółka zapewni stosowanie zasady w przyszłości

2.11.2. Podsumowanie działalności rady i jej komitetów;

Wyjaśnienie przyczyn, dla których Spółka nie przestrzega zasady:

Spółka zapewni stosowanie zasady w przyszłości

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

Wyjaśnienie przyczyn, dla których Spółka nie przestrzega zasady:

Spółka zapewni stosowanie zasady w przyszłości

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

Wyjaśnienie przyczyn, dla których Spółka nie przestrzega zasady:

Spółka zapewni stosowanie zasady w przyszłości

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

Wyjaśnienie przyczyn, dla których Spółka nie przestrzega zasady:

Spółka zapewni stosowanie zasady w przyszłości

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

Wyjaśnienie przyczyn, dla których Spółka nie przestrzega zasady:

Spółka zapewni stosowanie zasady w przyszłości

3. Systemy i funkcje

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

Wyjaśnienie przyczyn, dla których Spółka nie przestrzega zasady:

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

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

Wyjaśnienie przyczyn, dla których Spółka nie przestrzega zasady:

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

Zbiór zasad ładu korporacyjnego został opublikowany na stronie internetowej Spółki.

4. 1 Kapitał zakładowy i akcjonariusze

4. 1.1 Akcjonariusze

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

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

Poniższa tabela przedstawia wykaz akcjonariuszy na dzień 31 grudnia 2024 roku:

Akcjonariusz	Liczba akcji	Udział w kapitale zakładowym	Udział w ogólnej liczbie głosów
CAJAMARCA Holland BV	10 242 726	42,69%	42,69%
Pozostali akcjonariusze	4 249 015	17,72%	17,72%
The Israel Land Development Company Ltd.	3 016 229	12,57%	12,57%
THESINGER LIMITED	1 771 320	7,38%	7,38%
Allianz OFE	1 713 881	7,14%	7,14%
Generali Otwarty Fundusz Emerytalny	1 591 360	6,63%	6,63%
GRACECUP TRADING LIMITED	641 558	2,67%	2,67%
MIRO HOLDINGS LIMITED ¹⁾	617 658	2,57%	2,57%
Shimshon Marfogel	149 155	0,62%	0,62%
Oded Setter	2 080	0,01%	0,01%
łącznie	23 994 982	100%	100%

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.

4. 1.2 Uprawnienia kontrolne i osobiste akcjonariuszy

MLP Group S.A. nie wyemitowała akcji przyznających specjalne uprawnienia kontrolne ich posiadaczom.

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

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

4. 1.3 Ograniczenia praw z akcji

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

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

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

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

4. 2 Walne Zgromadzenie

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

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

Zgodnie ze Statutem przedmiotem Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia powinno być:

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

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

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

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

Zarząd zwołuje Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie:

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

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

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

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

Zarząd ustala porządek Walnego Zgromadzenia.

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

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

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

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

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

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

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

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

4. 3 Zasady zmiany statutu

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

4. 4 Zarząd

Dnia 20 grudnia 2024 Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy podjęło uchwałę zmieniającą statut Spółki. Zmiana ta została zarejestrowana w sądzie.

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

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

Obecna kadencja Zarządu rozpoczęła się w dniu 30 czerwca 2021 roku wraz z powołaniem decyzją Rady Nadzorczej pana Radosława T. Krochty na Prezesa Zarządu, pana Michaela Shapiro na stanowisko Wiceprezesa Zarządu oraz pana Tomasza Zabosta na Członka Zarządu. W dniu 26 lipca na mocy uchwały Rady Nadzorczej na trwającą kadencję została mianowana na Członka Zarządu pani Monika Dobosz oraz pani Agnieszka Góźdz. Zgodnie z postanowieniami KSH oraz Statutem trzyletni okres kadencji Zarządu upływa nie wcześniej niż 30 czerwca 2024 roku. Jednakże mandaty członków Zarządu wygasają nie później niż z dniem odbycia Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki zatwierdzającego sprawozdanie finansowe za rok 2023.

Po raz pierwszy w dniu 9 czerwca 2016 roku na mocy uchwały Rady Nadzorczej, na Prezesa Zarządu Spółki został powołany Pan Radosław T. Krochta.

Po raz pierwszy w dniu 9 czerwca 2016 roku na mocy uchwały Rady Nadzorczej, na Wiceprezesa Zarządu Spółki został powołany Pan Michael Shapiro.

Po raz pierwszy w dniu 25 czerwca 2015 roku na mocy uchwały Rady Nadzorczej, na Członka Zarządu Spółki został powołany Pan Tomasz Zabost.

Po raz pierwszy w dniu 26 lipca 2022 roku mocy uchwały Rady Nadzorczej, na Członka Zarządu Spółki na trwającą kadencję została powołana Pani Monika Dobosz.

Po raz pierwszy w dniu 26 lipca 2022 roku mocy uchwały Rady Nadzorczej, na Członka Zarządu Spółki na trwającą kadencję została powołana Pani Agnieszka Góźdz.

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

W dniu 21 listopada 2024 roku Pani Monika Dobosz złożyła rezygnację z pełnienia funkcji Członka Zarządu Spółki ze skutkiem natychmiastowym, nie podając przyczyn rezygnacji.

4. 4.1 Kompetencje Zarządu

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

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

Zarząd powinien podjąć uchwałę przed dokonaniem następujących czynności:

- emisją weksla;
- udzieleniem zabezpieczenia jakiegokolwiek długu innego podmiotu, w tym podmiotu zależnego;
- ustanowieniem hipoteki lub dokonaniem jakiegokolwiek innego obciążenia majątku Spółki;
- zawarciem umowy, z której wynika obowiązek świadczenia lub ryzyko świadczenia przez Spółkę w ciągu jednego roku obrotowego rzeczy, usług lub pieniędzy o wartości przenoszącej 1.100.000 EUR lub jej równowartości w innej walucie (za wyjątkiem umów pożyczek zawartych ze spółkami z grupy kapitałowej MLP Group S.A. lub aneksów do takich umów), chyba, że zawarcie tej umowy jest przewidziane w przyjętym przez Zarząd i zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą rocznym planie finansowym (budżecie) grupy kapitałowej MLP Group S.A;

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

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

4. 4.2 Sposób funkcjonowania Zarządu

Zarząd działa na podstawie Statutu, Regulaminu Zarządu oraz KSH.

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

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

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

4. 4.3 Skład osobowy Zarządu

Na dzień 31 grudnia 2024 roku, w skład Zarządu wchodziło trzech członków.

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

Imię	Nazwisko	Funkcja	Data ostatniego	Data upływu kadencji
Michael	Shapiro	Wiceprezes Zarządu	1 sierpnia 2024	1 sierpnia 2027
Radosław Tomasz	Krochta	Prezes Zarządu	1 sierpnia 2024	1 sierpnia 2027
Tomasz	Zabost*	Członek Zarządu	30 czerwca 2021	29 lutego 2024
Monika	Dobosz**	Członek Zarządu	1 sierpnia 2024	21 listopada 2024
Agnieszka	Gózdź	Członek Zarządu	1 sierpnia 2024	1 sierpnia 2027

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

**W dniu 21 listopada 2024 roku Pani Monika Dobosz złożyła rezygnację z pełnienia funkcji Członka Zarządu Spółki ze skutkiem natychmiastowym, nie podając przyczyn rezygnacji.

Radosław T. Krochta - Prezes Zarządu

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

Michael Shapiro - Wiceprezes Zarządu

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

Agnieszka Gózdź - Członek Zarządu

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



4. 5 Rada Nadzorcza

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

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

Obecna kadencja Rady Nadzorczej rozpoczęła się dnia 30 czerwca 2021 roku i zgodnie ze Statutem trwa trzy pełne lata obrotowe. Jednakże mandaty członków Rady Nadzorczej wygasają nie później niż z dniem odbycia Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki zatwierdzającego sprawozdanie finansowe za ostatni rok kadencji Rady Nadzorczej.

Na dzień 31 grudnia 2024 roku Rada Nadzorcza składała się z sześciu członków.

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

4. 5.1 Kompetencje Rady Nadzorczej

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

- wyrażanie zgody na emisję akcji w ramach kapitału docelowego, w tym na zasady określenia ceny emisyjnej akcji oraz na pozbawienie prawa poboru dotychczasowych akcjonariuszy w przypadku, gdy uchwała Zarządu to przewiduje, ¹⁾
- zatwierdzanie rocznych budżetów i planów rozwoju Spółki oraz Grupy,
- wyrażanie zgody na zaciąganie przez Spółkę zobowiązania lub dokonywania wydatków w pojedynczej lub powiązanych ze sobą transakcjach nieuwzględnionych w budżecie Spółki i Grupy Kapitałowej o wartości przekraczającej kwotę 2 500 000 euro,
- wyrażanie zgody na nabywanie lub zbywanie oraz likwidację przez Spółkę udziałów lub akcji w innych spółkach, z wyjątkiem transakcji przeprowadzanych w ramach Grupy Kapitałowej MLP Group S.A. oraz transakcji ujętych w rocznym budżecie lub planie finansowym Spółki,
- wyrażanie zgody na nabycie lub zbycie nieruchomości (w tym także prawa użytkowania wieczystego) lub udziału w nieruchomości (w tym także w prawie użytkowania wieczystego) o wartości przekraczającej kwotę 1.000.000 zł, z wyjątkiem transakcji ujętych w rocznym budżecie lub planie finansowym Spółki, powoływanie i odwoływanie członków Zarządu,
- wybór biegłego rewidenta przeprowadzającego badanie lub przegląd sprawozdań finansowych Spółki, ¹⁾
- zawieranie umów pomiędzy Spółką a członkami Zarządu,
- podejmowanie uchwał dotyczących wyrażania zgody na zawarcie umów pomiędzy Spółką, a akcjonariuszem Spółki posiadającym bezpośrednio lub pośrednio akcje przekraczające 5% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu,
- wyrażanie zgody członkom Zarządu na zajmowanie się interesami konkurencyjnymi osobiście lub jako uczestnicy spółek osobowych, członkowie organów spółek lub spółdzielni, a także udziałowcy spółek lub spółdzielni, jeżeli ich udział w kapitale zakładowym tych spółek lub spółdzielni jest większy niż 5% lub jeżeli na mocy Statutu lub umowy są uprawnieni do powoływania choćby jednego członka Zarządu lub organu nadzorczego,
- podejmowanie uchwał dotyczących ustalania zasad wynagradzania oraz wynagrodzenia członków Zarządu, ¹⁾

- zatwierdzenie Regulaminu Zarządu,¹⁾
- rozpatrywanie i opiniowanie spraw mających być przedmiotem uchwał Walnego Zgromadzenia, wyrażanie zgody na obciążenie nieruchomości, użytkowania wieczystego lub udziału w nieruchomości Spółki hipoteką na rzecz podmiotu innego niż bank.

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

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

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

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

4. 5.2 Sposób funkcjonowania Rady Nadzorczej

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

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

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

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

4. 5.3 Skład osobowy Rady Nadzorczej

Na dzień 31 grudnia 2024 roku, skład organów nadzorujących jednostki dominującej był następujący:

Imię	Nazwisko	Funkcja	Data ostatniego powołania	Data upływu kadencji ¹⁾
Shimshon	Marfogel	Przewodniczący Rady Nadzorczej	30 czerwca 2021	31 grudnia 2024
Eytan	Levy	Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej	30 czerwca 2021	31 grudnia 2024
Oded	Setter	Członek Rady Nadzorczej	30 czerwca 2021	31 grudnia 2024
Guy	Shapira	Członek Rady Nadzorczej	30 czerwca 2021	31 grudnia 2024
Piotr	Chajderowski	Członek Rady Nadzorczej	30 czerwca 2021	31 grudnia 2024
Maciej	Matusiak	Członek Rady Nadzorczej	30 czerwca 2021	31 grudnia 2024

¹⁾ Trzy-letnia kadencja jest liczona w pełnych latach obrotowych, jednakże mandaty wygasają nie później niż z dniem odbycia Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki zatwierdzającego sprawozdanie finansowe za ostatni rok kadencji Rady Nadzorczej.

Shimshon Marfogel - Przewodniczący Rady Nadzorczej

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

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

Eytan Levy - Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej

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

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

Oded Setter - Członek Rady Nadzorczej

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

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

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

Maciej Matusiak - Członek Rady Nadzorczej

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

Guy Shapira - Członek Rady Nadzorczej

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

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

Piotr Chajderowski - Członek Rady Nadzorczej

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

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

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

4. 5.4 Komitet Audytu

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

W 2024 roku odbyło się dziewięć posiedzeń Komitetu Audytu.

Skład osobowy Komitetu Audytu na dzień 31 grudnia 2024 roku przedstawia się następująco:

- Piotr Chajderowski
- Eytan Levy,
- Maciej Matusiak.

Na dzień 31 grudnia 2024 roku osobą spełniającą wymogi z art. 129 ust. 1 Ustawy o Biegłych Rewidentach, tj. kwalifikacje w zakresie rachunkowości lub rewizji finansowej oraz art. 129 ust. 3 Ustawy o Biegłych Rewidentach, tj. kryteria niezależności był Maciej Matusiak oraz Piotr Chajderowski.

W dniu 1 sierpnia 2024 roku odbyło się posiedzenie Rady Nadzorczej, na którym powołano Komitet Wynagrodzeń, który składa się z trzech członków. Do zadań Komitetu Wynagrodzeń należą zadania określone w Regulaminie Rady Nadzorczej jako zadania Komitetu Wynagrodzeń, a w szczególności:

- (i) nadzór nad procesem rekrutacji i zatrudniania członków zarządu;
- (ii) nadzór nad realizacją systemu wynagrodzeń zarządu Spółki;
- (iii) przedstawianie Radzie Nadzorczej rekomendacji i wniosków w zakresie uszczegółowienia elementów Polityki Wynagrodzeń obowiązującej w Spółce, w ramach udzielonego Radzie Nadzorczej upoważnienia do uszczegółowienia tej polityki;
- (iv) przedstawianie Radzie Nadzorczej rekomendacji i wniosków w zakresie zmian w Polityce Wynagrodzeń Spółki, jak też w zasadach wynagradzania i warunkach zatrudnienia ustalonych dla członków Zarządu oraz Prezesa Zarządu;
- (v) monitorowanie i dokonywanie okresowych analiz systemu wynagrodzeń kadry kierowniczej Spółki, w tym danych i informacji uwzględnianych w corocznym sprawozdaniu Rady Nadzorczej o wynagrodzeniach, i jeśli to konieczne formułowanie rekomendacji dla Rady Nadzorczej;
- (vi) przedstawianie Radzie Nadzorczej rekomendacji i wniosków w sprawie programu motywacyjnego uprawniającego jego uczestników do objęcia akcji Spółki lub instrumentów związanych z akcjami Spółki lub ich wartością (w przypadku wprowadzenia takiego programu w Spółce).

4. 5.5 Główne założenia polityki wyboru firmy audytorskiej

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

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

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

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

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

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

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

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

Wynagrodzenia Zarządu w Grupie w 2024 roku:

Wynagrodzenie stałe Zarządu:

Radosław T. Krochta	953
Michael Shapiro	662
Tomasz Zabost**	93
Marcin Dobieszewski	423
Monika Dobosz**	584
Agnieszka Góźdź	650

3 365

** za okres pełnienia funkcji w Zarządzie

Rezerwa na zmienne wynagrodzenie Zarządu* za rok 2024:

Radosław T. Krochta	2 321
Michael Shapiro	1 169
Tomasz Zabost	-
Marcin Dobieszewski	353
Monika Dobosz	-
Agnieszka Góźdź	1 169

5 012

* suma rezerwy wynagrodzenia zmiennego z tytułu świadczonych usług i wynagrodzeń o pracę

Wypłacone zmienne wynagrodzenie Zarządu

Radosław T. Krochta	859
Michael Shapiro	515
Tomasz Zabost	-
Marcin Dobieszewski	-
Monika Dobosz	515
Agnieszka Góźdź	515

2 404

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

Wynagrodzenie Rady Nadzorczej w 2024 roku

Maciej Matusiak	80
Eytan Levy	80
Shimshon Marfogel	70
Guy Shapira	70
Piotr Chajderowski	80
Oded Setter	70

450

Łączna wartość wynagrodzenia należnego i otrzymanego przez Radę Nadzorczą w 2024 roku, wyniosła 450 tys. zł.

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

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

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

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

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

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



4. 7 Akcje w posiadaniu członków Zarządu i Rady Nadzorczej

Na dzień 31 grudnia 2024 roku, jak również na dzień 31 grudnia 2023 roku Wiceprezes Zarządu Michael Shapiro posiadał pośrednio, przez kontrolowaną przez siebie w 100% spółkę MIRO HOLDINGS LIMITED, 2,57% w kapitale zakładowym MLP Group S.A. oraz poprzez 25% udziału w kapitale zakładowym posiadanym przez MIRO HOLDINGS LIMITED (poprzednio MIRO Ltd.) w spółce Cajamarca Holland B.V. uczestniczył ekonomicznie w 10,67% kapitału zakładowego MLP Group S.A., co łącznie dawało ekonomicznie efektywny udział w wysokości 13,24% w kapitale zakładowym MLP Group S.A.

Na dzień 31 grudnia 2024 roku, jak również na dzień 31 grudnia 2023 roku Eytan Levy posiada pośrednio 13,34% 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 33,31% 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. oraz 2,67% jako jedyny udziałowiec spółki GRACECUP TRADING LIMITED

Na dzień 31 grudnia 2024 roku, jak również na dzień 31 grudnia 2023 roku Przewodniczący Rady Nadzorczej Shimshon Marfogel posiadał bezpośrednio, poprzez objęte we wrześniu 2017 roku akcje Spółki 0,62% udziału w kapitale zakładowym MLP Group S.A.

Na dzień 31 grudnia 2024 roku, jak również na dzień 31 grudnia 2023 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 MLP Group S.A.

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

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

W 2024 roku nie nastąpiły zasadnicze zmiany w podstawowych zasadach zarządzania. Rozwój organizacji wymusza doskonalenie procedur zarządzania obowiązujących w MLP Group S.A.

4. 9 System kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem

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

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

- ustalona struktura organizacyjna;
- kompetencje, wiedza i doświadczenie osób uczestniczących w procesie kontroli wewnętrznej;
- mechanizmy kontrolne obejmujące m.in. procedury wewnętrzne, właściwy podział obowiązków, autoryzacje operacji finansowych i gospodarczych;
- audyt wewnętrzny jako narzędzie wspierające proces monitorowania systemu kontroli wewnętrznej;
- nadzór kierownictwa nad systemem oraz regularna ocena działalności Grupy;
- weryfikacja sprawozdań przez niezależnego biegłego rewidenta.

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

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

- zarządzanie ryzykiem

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. 10 Podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych

Na mocy uchwały podjętej w dniu 9 kwietnia 2024 roku Rada Nadzorcza Spółki, działając na podstawie art. 21.2 g) Statutu Spółki dokonała wyboru PricewaterhouseCoopers Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Audyt spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie, jako podmiotu uprawnionego do zbadania jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego Spółki za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2024 r. oraz przeprowadzenia przeglądu śródrocznego sprawozdania finansowego sporządzonego za okres sześciu miesięcy kończący się 30 czerwca 2024 r. Badania i przeglądy będą także dotyczyły lat 2025-2028.

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

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

Umowa została podpisana w dniu 8 sierpnia 2024 roku.

Spółka PricewaterhouseCoopers Polska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka Audyt komandytowa świadczyła w 2024 roku oprócz badania i przeglądu sprawozdań finansowych oraz pakietów grupowych także wydanie Comfort Letter do danych finansowych w Memorandum Informacyjnym związanym z emisją Zielonych Obligacji.

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

	31 grudnia na dzień	31 grudnia 2024	31 grudnia 2023
Badanie rocznego sprawozdania finansowego*		105	134
Badanie jednostkowych sprawozdań finansowych spółek zależnych		340	255
Przegląd śródrocznego skonsolidowanego i jednostkowego sprawozdania finansowego*		40	40
Badanie i przegląd raportów grupowych		306	297
Inne usługi dozwolone		250	-
Wynagrodzenie łącznie		1 041	726

*podana kwota dotyczy przeglądu i badania sprawozdania jednostkowego oraz skonsolidowanego

Podpisano kwalifikowanym podpisem elektronicznym.

Radosław T. Krochta
Prezes Zarządu

Michael Shapiro
Wiceprezes Zarządu

Agnieszka Gózdź
Członek Zarządu

Pruszków, 18 marca 2025 roku