



**MLP**

GROUP

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

---

2024

**Skonsolidowany  
Raport Roczny**

---

## Spis treści

<b>I.</b>	<b>Oświadczenie Zarządu</b> .....	<b>19</b>
<b>II.</b>	<b>Wybrane dane finansowe Grupy Kapitałowej MLP Group S.A.</b> .....	<b>20</b>
<b>III.</b>	<b>Skonsolidowane sprawozdanie finansowe</b> .....	<b>24</b>
	<b>Zatwierdzenie Skonsolidowanego sprawozdania finansowego</b> .....	<b>24</b>
	<b>Skonsolidowany rachunek zysków lub strat oraz inne całkowite dochody</b> .....	<b>25</b>
	<b>Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej</b> .....	<b>26</b>
	<b>Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych</b> .....	<b>28</b>
	<b>Sprawozdanie ze zmian w skonsolidowanym kapitale własnym</b> .....	<b>29</b>
	<b>Dodatkowe informacje i objaśnienia do Skonsolidowanego sprawozdania finansowego</b> .....	<b>31</b>
<b>1.</b>	<b>Informacje ogólne</b> .....	<b>31</b>
1.1.	Informacje o Jednostce Dominującej .....	31
1.2.	Dane Grupy Kapitałowej.....	31
1.3.	Zmiany w Grupie .....	33
1.4.	Struktura akcjonariatu Jednostki Dominującej.....	34
	1.4.1 Struktura Akcjonariuszy posiadających bezpośrednio, bądź przez podmioty zależne, co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy oraz struktura posiadania akcji przez osoby zarządzające i nadzorujące .....	34
	1.4.2 Stan posiadania akcji Jednostki Dominującej lub uprawnień do nich przez osoby zarządzające i nadzorujące .....	35
<b>2.</b>	<b>Podstawa sporządzenia Skonsolidowanego sprawozdania finansowego</b> .....	<b>35</b>
2.1.	Oświadczenie zgodności .....	35
2.2.	Status zatwierdzania Standardów w Unii Europejskiej .....	35
	2.2.1 Opublikowane standardy i interpretacje, które jeszcze nie obowiązują i nie zostały wcześniej zastosowane przez Grupę: .....	35
	2.2.2 Standardy i Interpretacje zatwierdzone przez Unię Europejską, które weszły w życie 1 stycznia 2024 r. ....	36
2.3.	Podstawa sporządzenia Skonsolidowanego sprawozdania finansowego .....	36
2.4.	Waluta funkcjonalna i waluta prezentacji sprawozdań finansowych oraz zasady przyjęte do przeliczenia danych finansowych .....	36
	2.4.1 Waluta funkcjonalna i waluta prezentacji.....	36
	2.4.2 Zasady przyjęte do przeliczenia danych finansowych.....	36
2.5.	Dokonane osądy i szacunki.....	37
<b>3.</b>	<b>Opis ważniejszych stosowanych zasad rachunkowości</b> .....	<b>37</b>
3.1.	Zasady konsolidacji.....	37
3.2.	Waluty obce .....	38
3.3.	Instrumenty finansowe .....	38
	3.3.1 Pochodne instrumenty finansowe, w tym rachunkowość zabezpieczeń .....	38
	3.3.2 Aktywa i zobowiązania finansowe wyceniane według wartości godziwej .....	38
	3.3.3 Aktywa finansowe wyceniane według wartości godziwej przez wynik finansowy .....	39

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

4.4.	Ryzyko związane z zależnością Grupy od sytuacji makroekonomicznej .....	49
4.5.	Ryzyko związane z czynnikami charakterystycznymi dla sektora nieruchomości .....	50
4.6.	Ryzyko związane ze spadkiem koniunktury na rynku nieruchomości oraz ogólnym pogorszeniem sytuacji.....	50
4.7.	Ryzyko związane z pozyskiwaniem gruntów .....	50
4.8.	Ryzyko związane z wynajmowaniem nieruchomości .....	50
4.9.	Ryzyko związane z rynkiem nieruchomości i działalnością Grupy .....	50
4.10.	Ryzyko związane ze zobowiązaniami, które nie są objęte polisami ubezpieczeniowymi lub przekraczają ich limity ochrony .....	51
4.11.	Ryzyko niepowodzenia w realizacji rentownych inwestycji, w szczególności w ramach prowadzonych działań deweloperskich .....	52
4.12.	Ryzyko związane z generalnymi wykonawcami oraz innymi podmiotami trzecimi .....	52
4.13.	Ryzyko niezyskania niezbędnych zezwoleń, licencji, tytułów prawnych lub pozwoleń na nieruchomości i przyszłe inwestycje, co mogłoby mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki operacyjne Grupy.....	53
4.14.	Ryzyko związane z działalnością w wielu jurysdykcjach oraz zależność od czynników ekonomicznych, politycznych i rynkowych.....	54
4.15.	Ryzyko koncentracji geograficznej .....	54
4.16.	Ryzyko wad konstrukcyjnych oraz wadliwych materiałów budowlanych .....	54
4.17.	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.....	55
4.18.	Ryzyko związane z poziomem dźwigni finansowej.....	55
4.19.	Zdolność do aktywnego zarządzania aktywami zależy od czynników rynkowych, z których niektóre pozostają poza kontrolą Grupy.....	55
4.20.	Działalność Grupy może zostać negatywnie dotknięta przez niekorzystne zmiany na rynku nieruchomości oraz nieruchomości komercyjnych .....	56
4.21.	Ryzyko niezyskania niezbędnych zezwoleń, licencji, tytułów prawnych lub pozwoleń na nieruchomości i przyszłe inwestycje, co mogłoby mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki operacyjne Grupy.....	56
4.22.	Działalność deweloperska zależy od zdolności Grupy do nabywania nieruchomości gruntowych po ekonomicznie uzasadnionych cenach.....	57
4.23.	Grupa może nie być w stanie zidentyfikować wszystkich ryzyk związanych z nieruchomościami, oraz może przeszacować wartość takich transakcji i możliwości inwestycyjnych.....	57
4.24.	Działalność jest zależna od wykwalifikowanego personelu, w tym kadry zarządzającej .....	58
4.25.	Grupa podlega rygorystycznym regulacjom środowiskowym i może ponosić odpowiedzialność z tytułu roszczeń środowiskowych .....	58
4.26.	Zmiany legislacyjne mogą mieć negatywne skutki dla rynków, na których jest prowadzona działalność, co może istotnie wpłynąć na działalność operacyjną i sytuację finansową Grupy .....	59
4.27.	Ryzyko związane ze zmianami oraz niekorzystnymi interpretacjami przepisów podatkowych .....	59
4.28.	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.....	59
4.29.	Działalność najemców w nieruchomościach logistycznych Grupy może prowadzić do roszczeń odszkodowawczych ze strony osób trzecich. ....	60



4.30.	Niewystarczające ilości mediów mogą negatywnie wpłynąć na działalność, kondycję finansową lub wyniki operacyjne Grupy. ....	60
4.31.	Ryzyko związane z niekorzystnymi warunkami gruntowymi.....	60
4.32.	Grupa może być zobowiązana do zapewnienia gwarancji zapłaty za roboty budowlane zgodnie z polskim prawem cywilnym. ....	60
4.33.	Ryzyko odpowiedzialności w przypadku opóźnień w ukończeniu lub uszkodzeń wynajmowanej powierzchni magazynowej. ....	61
4.34.	Umowy najmu mogą zostać rozwiązane lub nie zostać wykonane przez potencjalnych najemców. ....	61
4.35.	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. ....	61
4.36.	Grupa podejmuje ryzyko biznesowe wynikające z decyzji banków centralnych dotyczących polityki monetarnej. ....	61
4.37.	Rentowność Grupy może ucierpieć w przypadku wzrostu kosztów operacyjnych, energii, ogrzewania oraz innych wydatków związanych z zarządzaniem i utrzymaniem naszego portfela nieruchomości komercyjnych. ....	62
4.38.	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. ....	62
4.39.	Grupa jest narażona na ryzyko wad konstrukcyjnych oraz wadliwych materiałów budowlanych ...	62
4.40.	Grupa jest narażona na ryzyko związane z zanieczyszczeniem środowiska oraz klęskami żywiołowymi, takimi jak trzęsienia ziemi, powódzie i inne ekstremalne zjawiska pogodowe, w tym związane z rozwojem infrastruktury, katastrofami technicznymi lub skutkami zmian klimatycznych.....	62
4.41.	Grupa może być narażona na negatywne skutki związane z kwestiami środowiskowymi, społecznymi i ładu korporacyjnego (ESG) .....	63
4.42.	Grupa może stać się stroną sporów dotyczących praw do nieruchomości .....	63
4.43.	Ryzyka Związane z Kwestiami Regulacyjnymi, Prawnymi i Podatkowymi.....	63
4.44.	Nieruchomości mogą naruszać przepisy budowlane i regulacje dotyczące ochrony środowiska .....	64
4.45.	Ryzyko wynikające z postępowań prawnych.....	64
4.46.	Grupa może zaciągnąć znacznie większe zadłużenie w przyszłości, co może dodatkowo zwiększyć ryzyka związane z poziomem dźwigni finansowej .....	64
4.47.	Zdolność Grupy do generowania gotówki zależy od wielu czynników poza jej kontrolą, co może uniemożliwić wygenerowanie środków niezbędnych do obsługi własnego zadłużenia.....	64
4.48.	Ograniczenia nałożone przez Obligacje, uprzywilejowane kredyty zabezpieczone, oraz inne umowy zadłużenia ograniczają lub będą ograniczać zdolność Grupy do podejmowania określonych działań .....	65
4.49.	Niektóre zobowiązania mogą zostać zawieszane w przypadku zmiany ratingów Grupy .....	65
4.50.	Zarządzanie kapitałem.....	66
<b>5.</b>	<b>Sprawozdawczość segmentów działalności .....</b>	<b>66</b>
<b>6.</b>	<b>Przychody .....</b>	<b>68</b>
<b>7.</b>	<b>Pozostałe przychody operacyjne .....</b>	<b>69</b>
<b>8.</b>	<b>Pozostałe koszty operacyjne .....</b>	<b>70</b>
<b>9.</b>	<b>Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu .....</b>	<b>70</b>
<b>10.</b>	<b>Przychody i koszty finansowe.....</b>	<b>71</b>
<b>11.</b>	<b>Podatek dochodowy .....</b>	<b>72</b>
<b>12.</b>	<b>Rzeczowe aktywa trwałe.....</b>	<b>73</b>
<b>13.</b>	<b>Nieruchomości inwestycyjne.....</b>	<b>75</b>

13.1.	Wycena nieruchomości inwestycyjnych Grupy do wartości godziwej .....	76
13.2.	Istotne założenia przyjęte przez niezależnych rzeczoznawców dla budynków i budynków w budowie .....	79
<b>14.</b>	<b>Podatek odroczony .....</b>	<b>82</b>
<b>15.</b>	<b>Inwestycje oraz pozostałe inwestycje .....</b>	<b>84</b>
15.1.	Zmiana aktywów finansowych wynikająca z działalności finansowej i pozostałej .....	84
<b>16.</b>	<b>Pozostałe długoterminowe aktywa .....</b>	<b>85</b>
<b>17.</b>	<b>Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe .....</b>	<b>85</b>
<b>18.</b>	<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty .....</b>	<b>86</b>
<b>19.</b>	<b>Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych .....</b>	<b>86</b>
19.1.	Przepływy z tytułu kredytów i pożyczek .....	86
19.2.	Zmiana stanu należności .....	87
19.3.	Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych i pozostałych .....	87
<b>20.</b>	<b>Kapitał własny .....</b>	<b>88</b>
20.1.	Kapitał zakładowy .....	88
<b>21.</b>	<b>Wynik netto oraz dywidenda przypadające na jedną akcję .....</b>	<b>88</b>
<b>22.</b>	<b>Zobowiązania z tytułu kredytów, pożyczek oraz innych instrumentów dłużnych i pozostałe zobowiązania .....</b>	<b>89</b>
22.1.	Zobowiązania długoterminowe .....	89
22.2.	Zobowiązania krótkoterminowe .....	89
22.3.	Zmiana zobowiązań finansowych wynikająca z działalności finansowej i pozostałej .....	90
22.4.	Zobowiązania z tytułu obligacji .....	92
22.4.1.	Zobowiązania z tytułu obligacji na dzień 31 grudnia 2024 roku .....	92
22.4.2.	Zobowiązania z tytułu obligacji na dzień 31 grudnia 2023 roku .....	92
22.5.	Kredyty na majątku Grupy .....	93
22.5.1.	Stan na 31 grudnia 2024 roku .....	93
22.5.2.	Stan na 31 grudnia 2023 roku .....	94
22.6.	Pożyczki na majątku Grupy .....	95
<b>23.</b>	<b>Zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych .....</b>	<b>96</b>
<b>24.</b>	<b>Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe .....</b>	<b>96</b>
<b>25.</b>	<b>Instrumenty finansowe .....</b>	<b>97</b>
25.1.	Wycena instrumentów finansowych .....	97
25.1.1.	Aktywa finansowe .....	97
25.1.2.	Zobowiązania finansowe .....	99
25.2.	Pozostałe ujawnienia dotyczące instrumentów finansowych .....	99
25.3.	Charakter i zakres ryzyk związanych z instrumentami finansowymi .....	102
25.3.1.	Ryzyko walutowe .....	103
25.3.2.	Ryzyko stopy procentowej .....	104
25.3.3.	Ryzyko kredytowe .....	106
<b>26.</b>	<b>Leasing operacyjny .....</b>	<b>106</b>
<b>27.</b>	<b>Umowne zobowiązania inwestycyjne .....</b>	<b>106</b>

<b>28. Zobowiązania warunkowe i zabezpieczenia .....</b>	<b>107</b>
28.1. Hipoteki .....	108
28.2. Zastawy rejestrowe i finansowe na udziałach .....	112
28.3. Zastawy na wierzytelnościach pieniężnych i na zbiorze praw i rzeczy .....	119
28.4. Poręczenia .....	121
28.5. Pozostałe zabezpieczenia .....	121
<b>29. Transakcje z podmiotami powiązanymi.....</b>	<b>124</b>
29.1. Należności i zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe .....	124
29.2. Pożyczki udzielone i otrzymane.....	124
29.3. Przychody i koszty .....	125
<b>30. Istotne sprawy sądowe i sporne.....</b>	<b>126</b>
30.1. CreditForce Holding B.V. ....	126
30.2. Starosta Pruszkowski.....	126
<b>31. Istotne wydarzenia w okresie sprawozdawczym oraz następujące po jego zakończeniu .....</b>	<b>126</b>
31.1. Wpływ sytuacji polityczno-gospodarczej w Ukrainie na działalność Grupy Kapitałowej MLP Group S.A. .....	127
<b>32. Wynagrodzenia zmienne oraz wypłacone osobom wchodzącym w skład organów zarządzających i nadzorujących spółek.....</b>	<b>128</b>
<b>33. Struktura zatrudnienia .....</b>	<b>129</b>
<b>34. Informacja o podmiocie uprawnionym do badania sprawozdań finansowych .....</b>	<b>129</b>

## LIST PREZESA ZARZĄDU I DYREKTORA GENERALNEGO DO AKCJONARIUSZY



### ***Szanowni Akcjonariusze!***

Często najłatwiej zrozumieć interesujące nas zagadnienie, jeśli posłużymy się analogią, która je wyjaśnia, wskazując na podobieństwa z innymi aspektami życia i działalności. Paradoks podejmowania ryzyka jest nieunikniony. Podejmowanie ryzyka nie gwarantuje sukcesu – dlatego właśnie nazywamy to ryzykiem. Przyszłość jest z natury niepewna, co oznacza, że zwykle zmuszeni jesteśmy wybierać między (a) unikaniem ryzyka i niewielkim lub zerowym zyskiem, (b) podejmowaniem umiarkowanego ryzyka i zadowoleniem się odpowiednio skromniejszym zyskiem lub (c) godzeniem się na wysoki stopień niepewności przy założeniu, że pozwoli nam to osiągnąć znaczne zwroty z inwestycji, ale też ze świadomością możliwości poniesienia znacznej straty. **W MLP Group łączymy wzrost z umiarkowanym ryzykiem, koncentrując się przede wszystkim na projektach zlokalizowanych w obrębie kluczowych aglomeracji miejskich oraz pozyskiwaniu najemców najwyższej jakości.**

**Rok 2024 był rekordowy dla MLP Group – wynajęliśmy rekordowe 307 194 m<sup>2</sup> powierzchni przemysłowej, w tym 225 221 m<sup>2</sup> na podstawie nowych umów najmu (wzrost o 106% rdr). W tym okresie MLP Group pozyskała 22 nowych najemców, natomiast za 20% popytu odpowiadali dotychczasowi klienci.**



## Rynek powierzchni przemysłowych i logistycznych:

- Na rynku utrzymuje się silny popyt ze strony najemców, powodujący wzrost czynszów.
- Liczba projektów magazynowych i przemysłowych w budowie jest najmniejsza od ponad czterech lat, co przełoży się na niższy wskaźnik pustostanów w Europie i coraz wyższe czynsze w nowych obiektach.
- Nadal trwa napływ inwestycji z Azji do Europy.
- W 2025 roku spodziewane są dalsze obniżki stóp procentowych, których skutkiem będzie m.in. spadek stóp kapitalizacji, a w konsekwencji wyższe wyceny nieruchomości.

## I. Wybrane dane za 2024 rok

	31 grudnia 2024 mln PLN	31 grudnia 2023 mln PLN	% zmiana	31 grudnia 2024 mln EUR	31 grudnia 2023 mln EUR	% zmiana
Przychody	372,4	360,8	3%	86,5	79,7	9%
<i>Przychody z czynszów</i>	214,8	200,9	7%	49,9	44,4	13%
Wartość godziwa Nieruchomości Inwestycyjnych (GAV)	5 519,4	4 507,7	22%	1 291,7	1 036,7	25%
Kapitał Własny (NAV)	2 746,2	2 395,6	15%	642,7	551,0	17%
NAV na akcję [PLN/EUR]	114,4	99,8	15%	26,8	23,0	17%
EBITDA (bez przeszacowania)	185,5	178,7	4%	43,1	39,5	9%
Zysk (strata) netto	372,2	(52,1)	815%	86,5	(11,5)	852%
EPRA NRV	2 737,4	2 365,1	16%	640,6	544,0	18%
Skorygowany dochód EPRA spółki	62,4	83,5	-25%	14,5	18,4	-21%
EPRA NRV na akcje [PLN/EUR]	114,1	98,6	16%	26,7	23,2	15%
Dług Netto/ EBITDA (bez przeszacowania)	12,9	9,7		13,0	9,8	
Dług Netto/ Run Rate EBITDA*	9,9	n/a		9,9	n/a	
LTV	42,9%	38,6%				
Podpisane umowy najmu w m <sup>2</sup>	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 roku MLP Group **wynajęła 307 194 m<sup>2</sup> powierzchni przemysłowej, w tym 225 221 m<sup>2</sup> na podstawie nowych umów najmu (wzrost o 106% rdr)**. Oddaliśmy do użytku ok. 93 tys. m<sup>2</sup> powierzchni przy wskaźniku **yield on cost na poziomie 12%**, a 65% wynajętych powierzchni zostało już ukończone, co oznacza, że **łącna powierzchnia najmu brutto (GLA) obecnego portfela Grupy wynosi 1,4 mln m<sup>2</sup>**.

Zannualizowane czynsze z nowych umów najmu oraz z odnowień umów podpisanych w 2024 roku przełożą się na zwiększenie przychodów o 85,6 mln PLN w 2025 roku i w kolejnych latach (wzrost o 40% w stosunku do kwoty przychodów za bieżący rok).

**W 2024 roku stopy kapitalizacji dla portfela pozostały na niezmiennym poziomie, a wzrost wartości aktywów netto wynikał z zawarcia nowych umów, które będą generować wzrost przychodów i EBITDA w 2025 roku.**

Na dzień 31 grudnia 2024 roku powierzchnia w trakcie budowy wynosiła 236 tys. m<sup>2</sup>. Potencjalne przychody z wynajmu całości tej powierzchni to 17,0 mln EUR, przy oczekiwanym minimalnym wskaźniku *yield on cost* na poziomie 11,5%.

Rezerwa gruntu zwiększyła się do 257 ha, z czego 115 ha stanowi własność MLP Group i jest ujęte w bilansie. Zabezpieczone grunty, stanowiące działki położone na terenach przylegających do istniejących parków biznesowych MLP Group w **kluczowych obszarach miejskich**, zapewnią nam wysoki potencjał wzrostu w przyszłości.

## II. Portfel generujący znaczące przepływy pieniężne

**Średni ważony okres najmu dla nieruchomości MLP Group to około 8,0 roku (wzrost w stosunku do wcześniejszego poziomu, wynoszącego 7,4 roku).**

Portfel nieruchomości MLP Group charakteryzuje się stabilnym wskaźnikiem najmu, na poziomie 95%.

99% czynszów było regulowanych terminowo, a profil płatności nie uległ pogorszeniu. Zarządzanie relacjami z klientem pomaga nam rozwijać długoterminową współpracę, która w niektórych wypadkach trwa już ponad 20 lat, przy wskaźniku utrzymania najemców sięgającym niemal 99%.

Międzynarodowa baza najemców MLP Group jest szeroka i zróżnicowana – liczy ok. 195 podmiotów, wśród których są największe i najbardziej renomowane firmy o wysokich ratingach kredytowych. Nasi najemcy reprezentują szeroki wachlarz branż, w tym sektor produkcyjny, branżę zaawansowanych technologii, branżę motoryzacyjną, e-commerce, handlu detalicznego i hurtowego oraz usług logistycznych. Baza klientów charakteryzuje się wysoką jakością kredytową, którą odzwierciedlają oceny ratingowe Dun & Bradstreet na poziomie 1 lub 2. Jest to dowód wysokich standardów, jakie stosujemy w zakresie doboru klientów.

Jakość i lokalizacja nieruchomości MLP Group to czynnik decydujący przy wyborze powierzchni magazynowo-produkcyjnej, lecz w naszym DNA zakorzenione jest przekonanie, że wysoka jakość usług stanowi klucz do utrzymania klientów i wysokiego poziomu satysfakcji naszych najemców. Według cyklicznie przeprowadzanego przez nas badania satysfakcji 96% najemców (wzrost o 1 w porównaniu z 2023 rokiem) uznało MLP Group za najbardziej profesjonalnego partnera biznesowego.

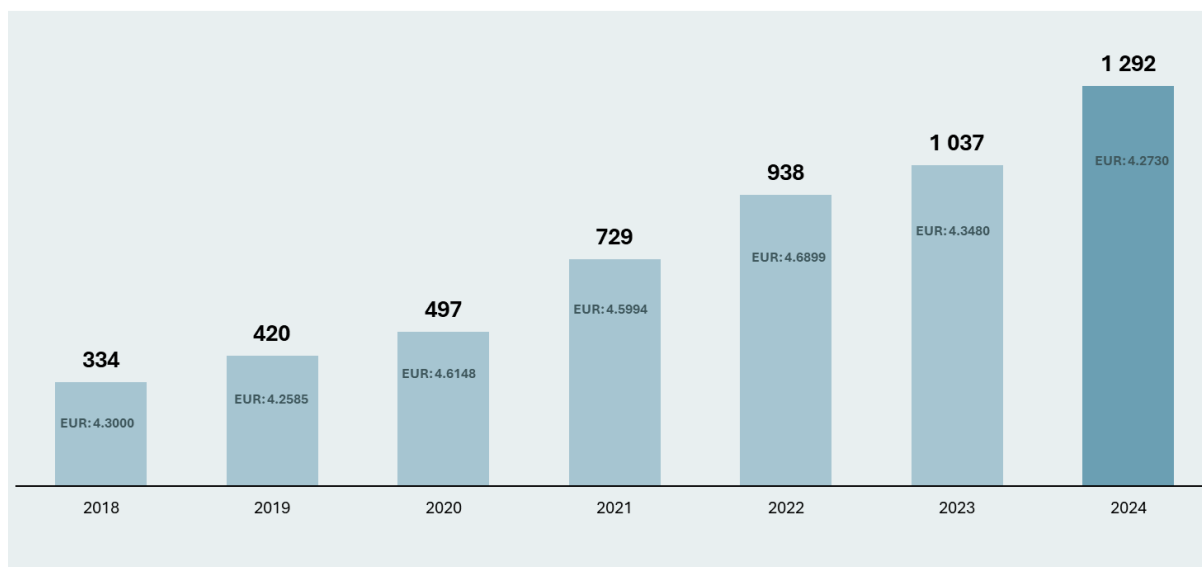
## III. Nieruchomości inwestycyjne

**Portfel nieruchomości inwestycyjnych MLP Group należy do najnowocześniejszych w europejskim sektorze powierzchni logistycznych – 90% budynków powstało na przestrzeni ostatnich 10 lat, a ponad 60% w okresie ostatnich 5 lat.**

Na dzień 31 grudnia 2024 roku wartość aktywów brutto wynosiła 5 519,4 mln PLN (wzrost o 22% w stosunku do 31 grudnia 2023 roku), tj. 1 291,7 mln EUR (wzrost o 25%).

Na koniec 2024 roku powierzchnia w budowie wynosiła 236 tys. m<sup>2</sup>, co daje potencjalne przychody z wynajmu całości tej powierzchni w wysokości 17,0 mln EUR, przy oczekiwanym minimalnym wskaźniku *yield on cost* na poziomie 11,5%.

## WARTOŚĆ AKTYWÓW BRUTTO (W MLN EUR)



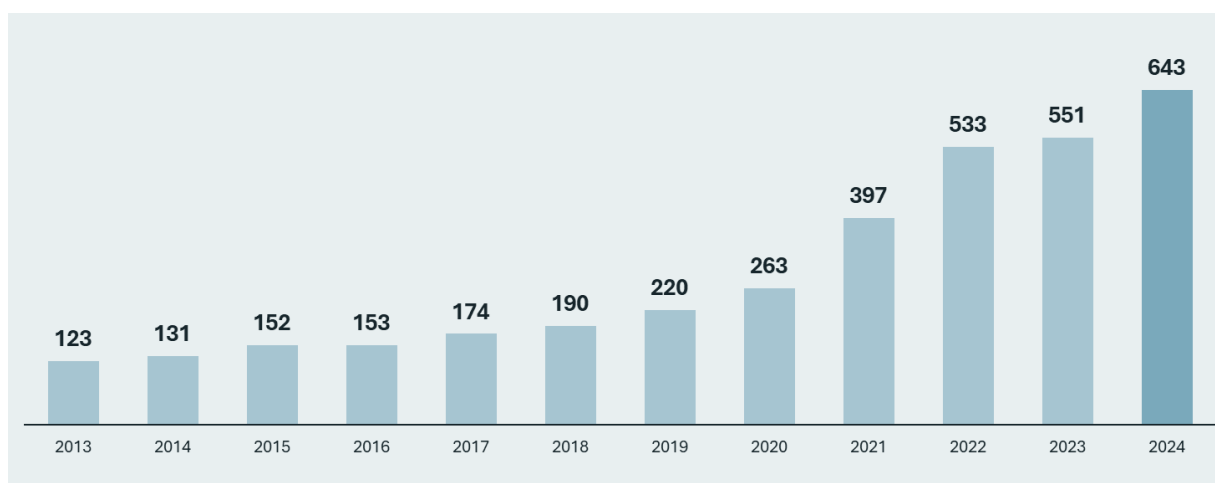
Wartość aktywów brutto stanowi wartość nieruchomości inwestycyjnych oraz rzeczowych aktywów trwałych wykazanych w księgach Grupy i sprawozdaniach finansowych sporządzonych zgodnie z MSSF, bez uwzględnienia nieruchomości mieszkaniowych i prawa użytkowania wieczystego.

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

Umocnienie się złotego względem euro miało negatywny wpływ na wartość naszych nieruchomości inwestycyjnych. W wyniku aprecjacji polskiej waluty w okresie sprawozdawczym (na dzień 31 grudnia 2023 roku: 1 EUR = 4,3480 PLN, na dzień bilansowy 31 grudnia 2024 roku: 1 EUR = 4,2730 PLN; spadek o 0,0750 PLN, czyli o 2%), wartość naszych nieruchomości inwestycyjnych obniżyła się o 77,3 mln PLN.

## WARTOŚĆ AKTYWÓW NETTO (W MLN EUR)

Wartość aktywów netto (NAV) wyniosła 2 746,2 mln PLN (wzrost o 15% w stosunku do 31 grudnia 2023 roku), tj. 642,7 mln EUR (wzrost o 17%).



## POZYCJE SKŁADAJĄCE SIĘ NA WARTOŚĆ AKTYWÓW NETTO (W MN PLN)



W 2024 roku stopy kapitalizacji dla portfela pozostały na niezmiennym poziomie, a wzrost wartości aktywów netto (zysk z aktualizacji wyceny nieruchomości inwestycyjnych) wynikał z zawarcia nowych umów.

## RENTOWNOŚĆ OBECNEGO PORTFELA NIERUCHOMOŚCI (W UJĘCIU *LIKE-FOR-LIKE*)

	2024	2023	Zmiana %	Zmiana w 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 na dzień 31.12.2024 był w trakcie budowy, a na dzień 31.12.2023 był w trakcie uzyskiwania pozwolenia na budowę.

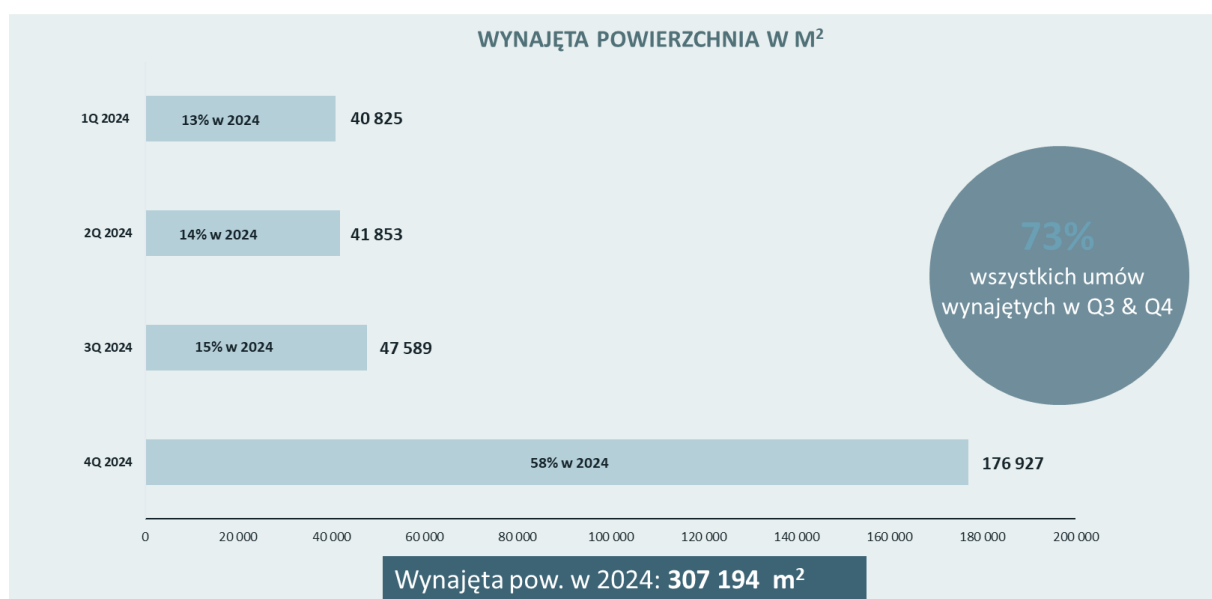
W 2025 roku spodziewana jest dalsza obniżka stóp procentowych, która przełoży się m.in. na spadek stóp kapitalizacji, a w konsekwencji na wyższe wyceny nieruchomości.

Blisko 80% portfela MLP Group stanowią nieruchomości z certyfikatem **BREEAM/DGNB** na poziomie *Very Good* lub *Excellent*.

#### IV. Najważniejsze wydarzenia w 2024 roku

W 2024 roku podpisaliśmy umowy najmu dotyczące powierzchni 307 194 m<sup>2</sup>, w tym nowe umowy najmu na 225 221 m<sup>2</sup> (wzrost o 106% rdr). W tym okresie MLP Group pozyskała 22 nowych najemców, natomiast za 20% popytu odpowiadali dotychczasowi klienci.

W okresie od III do IV kwartału nastąpił znaczny, 73-procentowy wzrost w segmencie powierzchni magazynowych, wskazujący na duże zwiększenie zapotrzebowania na ten rodzaj obiektów w ostatnim kwartale.



**Większość umów została zawarta w IV kw. 2024 roku, co przyniesie istotny wzrost przychodów i EBITDA w 2025 roku.**

Na dzień 31 grudnia 2024 r. realizowaliśmy inwestycje we wszystkich krajach, w których MLP Group prowadzi działalność. Łączna powierzchnia powstających obiektów to 235 857 m<sup>2</sup>, w tym 142 487 m<sup>2</sup> w Polsce, 54 520 m<sup>2</sup> w Wiedniu i 38 850 m<sup>2</sup> w Niemczech. Już na etapie budowy zawarliśmy umowy najmu obejmujące 40% tej powierzchni, co ponownie potwierdza korzystną sytuację na rynku najemców.

**Łączna powierzchnia najmu brutto (GLA) naszych nieruchomości wynosi 1,4 mln m<sup>2</sup>.**

Największą grupą odbiorców powierzchni oferowanych przez MLP Group w 2024 roku byli klienci z sektorów lekkiej produkcji i logistyki. W tym okresie MLP Group pozyskała 22 nowych najemców, natomiast za 20% popytu odpowiadali dotychczasowi klienci.

Na dzień 31 grudnia 2024 roku nasz portfel generował przychody z najmu w wysokości 214,8 mln PLN. W ciągu roku zakontraktowaliśmy czynsze bazowe w wysokości 22,2 mln PLN.



## PRZYCHODY Z CZYNSZÓW

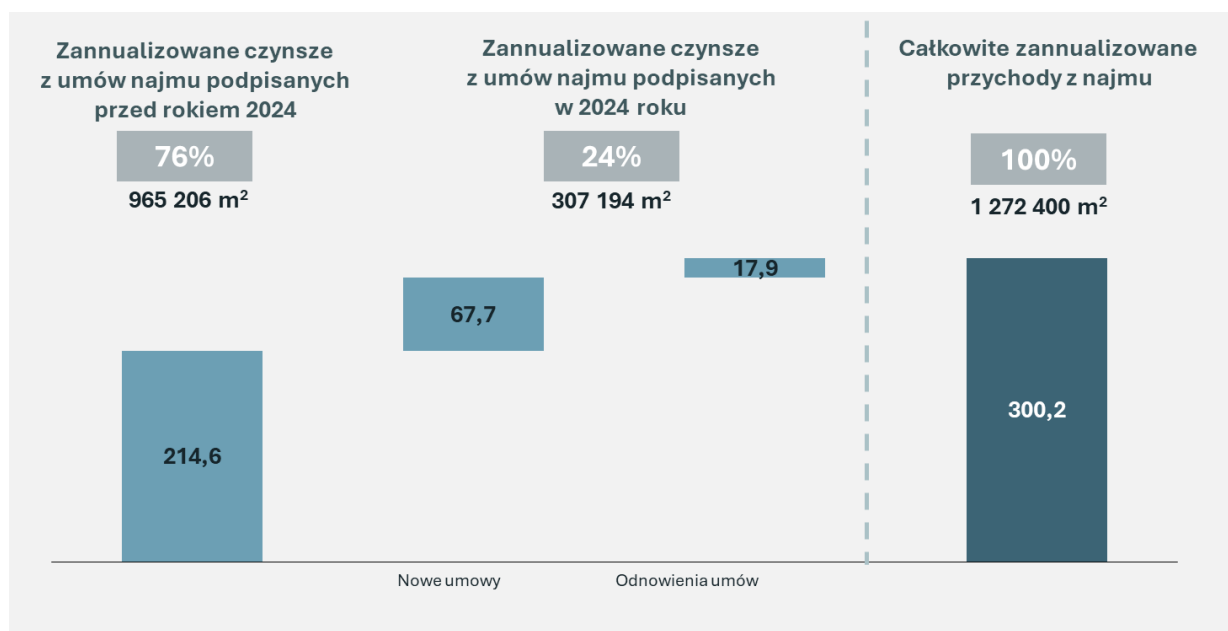
	Przychody z czynszów w tys. PLN	Przychody z czynszów w tys. EUR	Średni kurs w okresie	Przychody według średniego kursu na koniec 2023 r.
<b>2023</b>	200 874	44 359	4,5284	200 874
<b>2024</b>	214 802	49 905	4,3042	225 991

Przychody z czynszów wzrosły o 7% w 2024 roku w porównaniu do 2023 roku. Umowy zawierane przez Spółki Grupy są w EUR lub denominowane w EUR, dlatego, eliminując wpływ negatywnych różnic kursowych, przychody w EUR wzrosły o 13% w 2024 roku w porównaniu do 2023 roku.

Po przeliczeniu według stałego kursu wymiany (średniego kursu z 2023 roku), przychody z czynszów za 2024 rok wyniosłyby 225 991 tys. PLN

Wyniki generowane przez obecny portfel najemców pozostają na dobrym poziomie. Nie notowaliśmy przypadków niewypłacalności lub istotnych problemów z płynnością po stronie najemców, a bardzo restrykcyjna i ostrożna polityka doboru klientów zapewnia wystarczający poziom komfortu na wypadek spowolnienia gospodarczego.

## PRZYSZŁE ZANNUALIZOWANE PRZYCHODY Z CZYNSZÓW NA PODSTAWIE WSZYSTKICH PODPISANYCH UMÓW W 2024 ROKU (W MLN PLN)



- Przychody z czynszów generowane przez istniejące aktywa na podstawie umów podpisanych przed 2024 rokiem na poziomie 214,6 mln PLN.
- Zannualizowane czynsze z nowych umów najmu oraz z odnowień umów podpisanych w 2024 roku oznaczają wzrost przychodów o 85,6 mln PLN w 2025 roku i w kolejnych latach (wzrost o 40% w stosunku do kwoty przychodów za bieżący rok).

## V. Sytuacja finansowa MLP Group

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

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

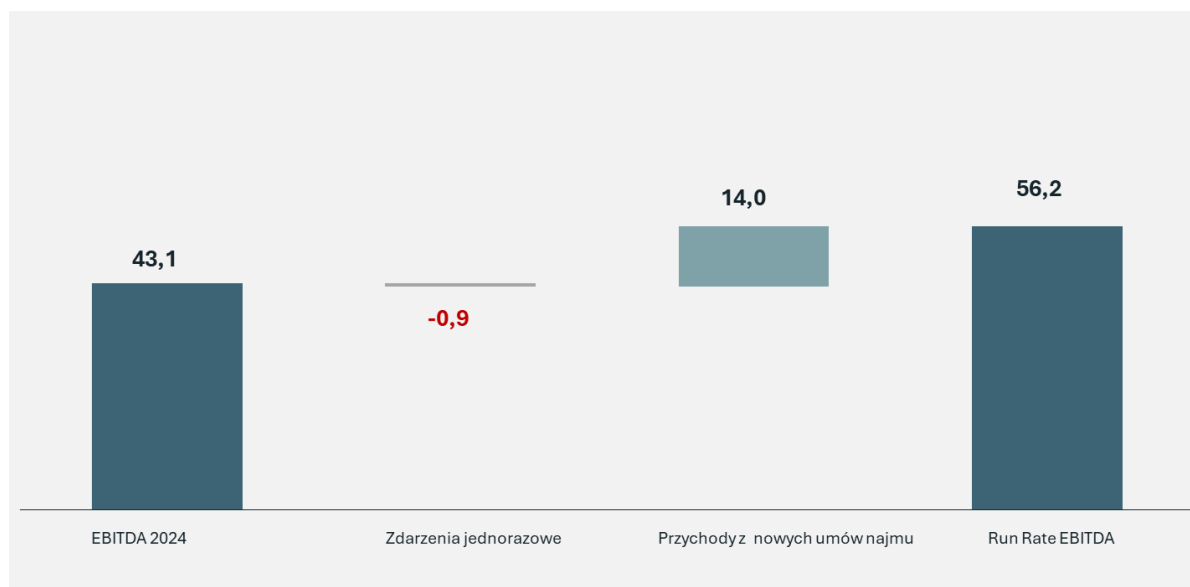
Również w IV kw. 2024 roku została przeprowadzona pierwsza oferta euroobligacji spółki na międzynarodowych rynkach kapitałowych. Uplasowane zostały wszystkie oferowane zielone obligacje o łącznej wartości nominalnej 300 mln EUR. Przyjęliśmy politykę finansową, która zakłada zmianę struktury zadłużenia poprzez zastępowanie długu zabezpieczonego niezabezpieczonym.

Zasoby płynnościowe MLP Group osiągnęły na koniec roku **161 mln EUR (środki pieniężne i ich ekwiwalenty).**

Dodatkowe dane finansowe:

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

### RUN RATE EBITDA (W MLN EUR)



	31 grudnia 2024	31 grudnia 2023	31 grudnia 2024	31 grudnia 2023
	młn PLN	młn PLN	młn EUR	młn EUR
<b>Dług Netto/ EBITDA (bez przeszacowania)</b>	12,9	9,7	13,0	9,8
<b>Dług Netto/ Run Rate EBITDA*</b>	9,9	n/a	9,9	n/a

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

*Run Rate EBITDA oblicza się jako (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.*

## VI. Fotowoltaika / energetyka słoneczna

Dotychczas MLP Group zainstalowała dachowe instalacje fotowoltaiczne o mocy 8,1 MWp, a do końca 2025 roku planuje budowę kolejnych, które zwiększą dostępną moc o 1,9 MWp. W 2024 roku zanotowaliśmy 9-procentowy wzrost zysku ze sprzedaży energii, wynikający z wykorzystywania fotowoltaiki oraz z zakończenia obowiązywania regulacji w sprawie maksymalnych cen energii. Wskaźnik *yield on cost* z inwestycji w energetykę słoneczną wynosi 11%.



## Plany MLP Group na 2025 rok

W kontekście stabilnego popytu kontynuowaliśmy zdyscyplinowane podejście do alokacji kapitału w ramach portfela planowanych, gwarantujących wysoką rentowność projektów. W 2025 roku planujemy oddać do użytku obiekty o powierzchni ok. 250–300 tys. m<sup>2</sup>. Dodatkowo umowy najmu podpisane w IV kw. 2024 roku **zapewnią znaczący wzrost przychodów i EBITDA w 2025 roku.**

**W 2025 roku po raz pierwszy udział wszystkich nieruchomości zlokalizowanych w Austrii i Niemczech w łącznych wynikach MLP Group przekroczy 50%.**

Przewidujemy dalszy wzrost stawek czynszów i rynkowych stawek najmu (ERV) na poziomie 7-9%, któremu sprzyjają strukturalne czynniki generujące popyt ze strony najemców i ograniczona podaż.

Jako że centra danych stanowią cyfrowy filar gospodarki, podobnie jak logistyka w standardowej gospodarce, planujemy wejść i na ten rynek => nabyta w IV kw. 2024 roku działka w Castrop Rauxel będzie przeznaczona pod inwestycje w projekty Data Center.

**Polska pozostaje naszym kluczowym rynkiem** i będziemy dalej rozwijać naszą działalność w kraju. W 2024 roku nabyliśmy działkę w Rzeszowie, która, jak się spodziewamy, przyciągnie przedsiębiorców zainteresowanych inwestycjami związanymi z działalnością na rynku ukraińskim i rynkach międzynarodowych po zakończeniu wojny. Jednocześnie zamierzamy umocnić naszą pozycję na rynku warszawskim.

Będziemy kontynuować dalszą ekspansję w Rumunii, gdzie spółka MLP Bucharest w istotnym stopniu przyczyniła się do wzrostu wyników Grupy w 2024 roku. Stopniowo zwiększa się liczba najemców w MLP Bucharest Sud. Są to głównie polskie i europejskie spółki z sektora przemysłu lekkiego.

**Zamierzamy kontynuować rozwój działalności na rynku niemieckim i austriackim,** gdzie systematycznie powiększamy nasz portfel projektów. Planujemy wzmocnienie i zwiększenie skali działalności w regionach, w których jesteśmy już obecni, tj. w Wiedniu, Nadrenii Północnej-Westfalii, Brandenburgii i Hesji. W 2025 roku spodziewamy się też nabyć pierwszą działkę w Bawarii, aby zaistnieć i na tym rynku.

Dalszemu wzrostowi będzie sprzyjał spadek kosztów budowy, które zasadniczo powróciły już do poziomu sprzed pandemii covid, co powinno jeszcze bardziej zwiększyć naszą rentowność.

**W 2025 r. i w późniejszym okresie będziemy się koncentrować na projektach z zakresu logistyki miejskiej (MLP Business Park)** jako produkcie o znacznym potencjale wzrostu, wysokiej rentowności i odporności na cykle dekoniunktury gospodarczej. Naszym celem jest osiągnięcie do 2028 roku 30-procentowego udziału wartości projektów z zakresu logistyki miejskiej w wartości aktywów brutto (GAV) portfela MLP Group ogółem.



## Na zakończenie

Nie ulega wątpliwości, że żyjemy w niepewnych czasach naznaczonych ryzykiem geopolitycznym, którego wpływ na gospodarkę i stabilność rozwoju ekonomicznego trudno zmierzyć. **Określając czasy jako „dobre” lub „złe” używamy jedynie przymiotnika**, który niewiele znaczy. Musimy dostosować się do aktualnego otoczenia gospodarczego i **skupić się na zarządzaniu ryzykiem, aby w nadchodzących okresach utrzymać stabilny wzrost biznesu** i unikać poważnych błędów decyzyjnych.

Niewątpliwie planowana remilitaryzacja Europy przełoży się na dodatkowe inwestycje, a wydatki wojskowe są zawsze powiązane z inwestycjami w technologie, a inwestycje w technologie są zawsze związane z ośrodkami uniwersyteckimi. Nasze parki znajdują się w obrębie kluczowych aglomeracji miejskich i w pobliżu ośrodków akademickich, zapewniają dostęp do wykwalifikowanej kadry i posiadają doskonałą infrastrukturę, również energetyczną, a wszystkie te elementy tworzą atrakcyjne otoczenie dla inwestycji technologicznych (niemal połowa naszych najemców to firmy z sektora produkcyjnego, przemysłu lekkiego oraz branży technologicznej) => jest to zgodne z naszą długoterminową strategią.

**Głęboko wierzę, że nasza kadra we wszystkich krajach, w których działamy, należy do najlepszych, z czego jestem niezwykle dumny. Nasze zespoły zawsze traktują jako nadrzędny cel zapewnienie najkorzystniejszych rozwiązań dla najemców i nieustannie dążą do uzyskania pod tym względem przewagi nad konkurencją.**

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

**Radosław T. Krochta**

Prezes Zarządu, Dyrektor Generalny, MLP Group





## I. Oświadczenie Zarządu

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej MLP Group S.A. za okres od dnia 1 stycznia 2024 roku do dnia 31 grudnia 2024 roku oraz dane porównawcze za okres od dnia 1 stycznia 2023 roku do dnia 31 grudnia 2023 roku, sporządzone zostały zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości, które zostały zaprezentowane w notcie 3, oraz odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową oraz wynik finansowy Grupy. Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Emitenta zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz sytuacji Grupy Kapitałowej MLP Group S.A., w tym opis podstawowych zagrożeń i ryzyka.

Oświadczamy również, że podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych, dokonujący badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej MLP Group S.A. za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2024 roku - PricewaterhouseCoopers Polska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Audyt sp.k. został wybrany zgodnie z przepisami prawa. Podmiot ten oraz biegły rewident dokonujący badania spełnili warunki do wyrażenia bezstronnej i niezależnej opinii z badania, zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami zawodowymi.

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

*Pruszków, dnia 18 marca 2025 r.*



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

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

	<b>31 grudnia 2024</b>	<b>31 grudnia 2023</b>
Średni kurs w okresie *	4,3042	4,5284
Średni kurs na ostatni dzień okresu	4,2730	4,3480

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

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

	<i>na dzień 31 grudnia</i>		<b>2023</b>	
	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
	tys. PLN	tys. EUR	tys. PLN	tys. EUR
Aktywa trwałe	5 663 646	1 325 449	4 667 657	1 073 518
Aktywa obrotowe	806 351	188 708	421 971	97 049
<b>Aktywa razem</b>	<b>6 469 997</b>	<b>1 514 157</b>	<b>5 089 628</b>	<b>1 170 567</b>
Zobowiązania długoterminowe	3 365 501	787 620	2 351 692	540 867
Zobowiązania krótkoterminowe	358 310	83 854	342 308	78 728
Kapitał własny, w tym:	2 746 186	642 683	2 395 628	550 972
Kapitał zakładowy	5 999	1 404	5 999	1 380
<b>Pasywa razem</b>	<b>6 469 997</b>	<b>1 514 157</b>	<b>5 089 628</b>	<b>1 170 567</b>
Liczba akcji (w szt.)	23 994 982	23 994 982	23 994 982	23 994 982
Wartość księgowa i rozwodniona wartość księgowa na jedną akcję przypadająca akcjonariuszom Jednostki Dominującej (w zł)	114,45	26,78	99,84	22,96

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

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

<i>za rok zakończony 31 grudnia</i>	<b>2024</b>		<b>2023</b>	
	<b>tys. PLN</b>	<b>tys. EUR</b>	<b>tys. PLN</b>	<b>tys. EUR</b>
Przychody z czynszów	214 802	49 905	200 874	44 359
Przychody z tytułu usług obsługi nieruchomości	157 619	36 620	159 886	35 307
Pozostałe przychody operacyjne	5 317	1 235	2 140	473
Zysk/strata z aktualizacji wyceny nieruchomości inwestycyjnych	359 376	83 494	(257 680)	(56 903)
Koszty własnych świadczonych usług obsługi nieruchomości	(143 829)	(33 416)	(136 254)	(30 089)
Koszty ogólne i administracyjne	(46 690)	(10 848)	(35 233)	(7 780)
Zysk/strata na działalności operacyjnej	542 996	126 155	(79 667)	(17 593)
Zysk/strata przed opodatkowaniem	454 539	105 604	(60 826)	(13 432)
<b>Zysk/strata netto</b>	<b>372 187</b>	<b>86 471</b>	<b>(52 058)</b>	<b>(11 496)</b>
Całkowite dochody ogółem	350 558	81 446	(102 287)	(22 588)
Zysk/strata netto przypadający na właścicieli Jednostki Dominującej	372 187	86 471	(52 058)	(11 496)
Zysk/strata netto i rozwodniony zysk netto na 1 akcję przypadający właścicielom Jednostki Dominującej (w zł)	15,51	3,60	(2,17)	(0,48)

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

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

<i>za rok zakończony 31 grudnia</i>	<b>2024</b>		<b>2023</b>	
	<b>tys. PLN</b>	<b>tys. EUR</b>	<b>tys. PLN</b>	<b>tys. EUR</b>
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	92 187	21 418	176 906	39 066
Środki pieniężne z działalności inwestycyjnej	(685 072)	(159 164)	(486 866)	(107 514)
Środki pieniężne z działalności finansowej	912 077	211 904	335 722	74 137
<b>Przepływy pieniężne razem bez różnic kursowych</b>	<b>319 192</b>	<b>74 158</b>	<b>25 762</b>	<b>5 689</b>
<b>Przepływy pieniężne razem</b>	<b>323 808</b>	<b>75 231</b>	<b>29 047</b>	<b>6 414</b>

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



<i>na dzień 31 grudnia</i>	<b>2024</b>		<b>2023</b>	
	<b>tys. PLN</b>	<b>tys. EUR</b>	<b>tys. PLN</b>	<b>tys. EUR</b>
Środki pieniężne na początek okresu	344 247	79 174	315 200	72 493
Środki pieniężne na koniec okresu	668 055	156 343	344 247	79 174

Do przeliczenia powyższych danych Skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych przyjęto:

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





# MLP

GROUP

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

---

Skonsolidowane  
**sprawozdanie finansowe**

za rok zakończony 31 grudnia 2024  
sporządzone zgodnie z MSSF UE

---



### III. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe

#### Zatwierdzenie Skonsolidowanego sprawozdania finansowego

W dniu 18 marca 2025 r. Zarząd Jednostki Dominującej MLP Group S.A. zatwierdził do publikacji Skonsolidowane sprawozdanie finansowe ("Skonsolidowane sprawozdanie finansowe") Grupy Kapitałowej MLP Group S.A. (Grupa) za okres od dnia 1 stycznia 2024 roku do dnia 31 grudnia 2024 roku.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od dnia 1 stycznia 2024 roku do dnia 31 grudnia 2024 roku zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości finansowej zatwierdzonym przez UE. Informacje zostały zaprezentowane w niniejszym raporcie w następującej kolejności:

1. Skonsolidowany rachunek zysków lub strat oraz inne całkowite dochody za okres od dnia 1 stycznia 2024 roku do dnia 31 grudnia 2024 roku, wykazujący zysk netto w wysokości 372 187 tys. złotych.
2. Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień 31 grudnia 2024 roku, po stronie aktywów i pasywów, wykazujące sumę 6 469 997 tys. złotych.
3. Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych za okres od dnia 1 stycznia 2024 roku do dnia 31 grudnia 2024 roku, wykazujące zwiększenie środków pieniężnych netto o kwotę 323 808 tys. złotych.
4. Sprawozdanie ze zmian w skonsolidowanym kapitale własnym za okres od dnia 1 stycznia 2024 roku do dnia 31 grudnia 2024 roku, wykazujące zwiększenie skonsolidowanych kapitałów własnych o kwotę 350 558 tys. złotych.
5. Dodatkowe informacje i objaśnienia do Skonsolidowanego sprawozdania finansowego

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

*Podpisano przez Zarząd kwalifikowanymi podpisami elektronicznymi.*



## Skonsolidowany rachunek zysków lub strat oraz inne całkowite dochody

<i>za rok zakończony 31 grudnia</i>	<b>Nota</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Przychody z czynszów	6	214 802	200 874
Przychody z tytułu usług obsługi nieruchomości	6	157 619	159 886
Koszty własnych świadczonych usług obsługi nieruchomości	9	(143 829)	(136 254)
<b>Zysk (strata) brutto z działalności operacyjnej</b>		<b>228 592</b>	<b>224 506</b>
Koszty ogólne i administracyjne	9	(46 690)	(35 233)
Zysk (strata) z aktualizacji wyceny nieruchomości inwestycyjnych	13	359 376	(257 680)
Pozostałe przychody operacyjne	7	5 317	2 140
Pozostałe koszty operacyjne	8	(3 599)	(13 400)
<b>Zysk (strata) na działalności operacyjnej</b>		<b>542 996</b>	<b>(79 667)</b>
Przychody finansowe	10	40 003	100 473
Koszty finansowe	10	(128 460)	(81 632)
<b>Koszty finansowe netto</b>		<b>(88 457)</b>	<b>18 841</b>
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>		<b>454 539</b>	<b>(60 826)</b>
Podatek dochodowy	11	(82 352)	8 768
<b>Zysk (strata) netto</b>		<b>372 187</b>	<b>(52 058)</b>
<b>Inne całkowite dochody, które zostaną przeklasyfikowane do zysku lub straty:</b>			
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek działających za granicą		(3 822)	(12 810)
Efektywna część zmian wartości godziwej przy zabezpieczeniu przepływów pieniężnych		(22 229)	(45 951)
<b>Inne całkowite dochody, które zostaną przeklasyfikowane do zysku lub straty, przed opodatkowaniem</b>		<b>(26 051)</b>	<b>(58 761)</b>
Inne całkowite dochody brutto		(26 051)	(58 761)
Podatek dochodowy od innych całkowitych dochodów, które zostaną przeklasyfikowane do zysku lub straty		4 422	8 532
<b>Inne całkowite dochody netto</b>		<b>(21 629)</b>	<b>(50 229)</b>
<b>Całkowite dochody ogółem</b>		<b>350 558</b>	<b>(102 287)</b>
<b>Całkowite dochody przypadające na:</b>			
<b>Właścicieli Jednostki Dominującej</b>		<b>350 558</b>	<b>(102 287)</b>

Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą:

- Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą	15,51	(2,17)
Rozwodniony zysk na jedną akcję zwykłą:		
- Rozwodniony zysk na jedną akcję zwykłą	15,51	(2,17)

## Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

	<i>na dzień 31 grudnia</i>	<b>Nota</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>Aktywa trwałe</b>				
Rzeczowe aktywa trwałe		12	26 391	24 683
Wartości niematerialne			54	94
Nieruchomości inwestycyjne		13	5 549 613	4 541 505
Pozostałe inwestycje finansowe długoterminowe		15	62 921	87 481
Pozostałe aktywa długoterminowe		16	20 959	7 853
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		14	3 708	6 041
<b>Aktywa trwałe razem</b>			<b>5 663 646</b>	<b>4 667 657</b>
<b>Aktywa obrotowe</b>				
Zapasy			-	504
Inwestycje krótkoterminowe		15	2 789	1 722
Należności z tytułu podatku dochodowego		17	10 289	2 573
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe		17	124 321	64 315
Inne inwestycje krótkoterminowe		15	897	8 610
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		18	668 055	344 247
<b>Aktywa obrotowe razem</b>			<b>806 351</b>	<b>421 971</b>
<b>AKTYWA RAZEM</b>			<b>6 469 997</b>	<b>5 089 628</b>
<b>Kapitał własny</b>				
		20		
Kapitał zakładowy			5 999	5 999
Nadwyżka z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej			485 312	485 312
Kapitał rezerwowy z wyceny instrumentów zabezpieczających			6 832	24 639
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek podporządkowanych			(12 936)	(9 114)
Zyski zatrzymane, w tym:			2 260 979	1 888 792
<i>Kapitał rezerwowowy</i>			83 542	83 542
<i>Kapitał zapasowy</i>			168 129	168 129
<i>Zysk (strata) z lat ubiegłych</i>			1 637 121	1 689 179
<i>Zysk netto</i>			372 187	(52 058)
<b>Kapitał własny przypisywany właścicielom jednostki dominującej</b>			<b>2 746 186</b>	<b>2 395 628</b>
<b>Kapitał własny razem</b>			<b>2 746 186</b>	<b>2 395 628</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>				
Zobowiązania z tytułu kredytów, pożyczek oraz innych instrumentów dłużnych		22.1	2 864 362	1 907 605
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		14	423 951	365 113
Pozostałe zobowiązania długoterminowe		22.1	77 188	78 974
<b>Zobowiązania długoterminowe razem</b>			<b>3 365 501</b>	<b>2 351 692</b>

### Zobowiązania krótkoterminowe

Zobowiązania z tytułu kredytów, pożyczek oraz innych instrumentów dłużnych	22.2	244 563	206 080
Zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych	23	5 240	389
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	24	6 010	8 375
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	24	102 497	127 464
<b>Zobowiązania krótkoterminowe inne niż przeznaczone do sprzedaży</b>		<b>358 310</b>	<b>342 308</b>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe razem</b>		<b>358 310</b>	<b>342 308</b>
<b>Zobowiązania ogółem</b>		<b>3 723 811</b>	<b>2 694 000</b>
<b>PASYWA RAZEM</b>		<b>6 469 997</b>	<b>5 089 628</b>



## Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych

za rok kończący się 31 grudnia	Nota	2024	2023
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>			
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>		<b>454 539</b>	<b>(60 826)</b>
<i>Korekty razem:</i>		<b>(351 030)</b>	<b>261 764</b>
Amortyzacja		1 913	678
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych		(359 376)	257 680
Odsetki, netto		117 730	73 517
Różnice kursowe		(41 876)	(109 752)
Zysk/strata na sprzedaży środków trwałych		-	44
Pozostałe		(13 105)	(6 971)
Zmiana stanu zapasów		504	(504)
Zmiana stanu należności	19.2	(60 006)	27 495
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych i pozostałych	19.3	3 186	19 577
<b>Środki pieniężne z działalności operacyjnej</b>		<b>103 509</b>	<b>200 938</b>
Podatek dochodowy zapłacony		(11 322)	(24 032)
<b>Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>		<b>92 187</b>	<b>176 906</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>			
Wpływy ze spłaty udzielonych pożyczek	19.1	11	-
Wydatki na budowę nieruchomości inwestycyjnych i zakup gruntów inwestycyjnych		(692 875)	(466 530)
Nabycie wartości niematerialnych		(9)	(102)
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych		(2 535)	(15 512)
Inne wpływy (wydatki) inwestycyjne		10 336	(4 722)
<b>Środki pieniężne z działalności inwestycyjnej</b>		<b>(685 072)</b>	<b>(486 866)</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>			
Zaciągnięcie kredytów i pożyczek	19.1	183 206	590 713
Przepływy pieniężne z tytułu spłaconych rat kredytów i pożyczek oraz spłat kredytów w ramach refinansowania	19.1	(395 579)	(284 202)
Kwoty otrzymane z tytułu zabezpieczających instrumentów pochodnych na stałą stopę procentową		24 415	25 242
Koszty emisji nowych akcji		-	(36)
Wykup obligacji		(229 149)	(54 708)
Emisja dłużnych papierów wartościowych		1 473 325	130 445
Odsetki zapłacone z tytułu kredytów, obligacji i pozostałe koszty finansowe		(141 718)	(71 593)
Płatności z tytułu leasingu finansowego		(2 423)	(139)
<b>Środki pieniężne z działalności finansowej</b>		<b>912 077</b>	<b>335 722</b>
<b>Przepływy pieniężne razem bez różnic kursowych</b>		<b>319 192</b>	<b>25 762</b>
Wpływ zmian z tytułu różnic kursowych dotyczących środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		4 616	3 285
<b>Przepływy pieniężne razem</b>		<b>323 808</b>	<b>29 047</b>
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu</b>	18	<b>344 247</b>	<b>315 200</b>
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu</b>	18	<b>668 055</b>	<b>344 247</b>



## Sprawozdanie ze zmian w skonsolidowanym kapitale własnym

	Kapitał zakładowy	Nadwyżka z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej	Kapitał rezerwowy z wyceny instrumentów zabezpieczających*	Różnice kursowe z przeliczenia jednostek podporządkowanych	Zyski zatrzymane (razem), w tym:	kapitał rezerwowy	kapitał zapasowy	w tym - zysk z lat ubiegłych	w tym - zysk netto	Kapitał własny przypisywany właścicielom jednostki dominującej razem	Kapitał własny razem
<b>Stan na dzień 1 stycznia 2024 roku</b>	5 999	485 312	24 639	(9 114)	1 888 792	83 542	168 129	1 689 179	(52 058)	2 395 628	2 395 628
<b>Całkowite dochody:</b>											
Zysk (strata) netto	-	-	-	-	372 187	-	-	-	372 187	372 187	372 187
Inne całkowite dochody ogółem	-	-	(17 807)	(3 822)	-	-	-	-	-	(21 629)	(21 629)
<b>Całkowite dochody za okres zakończony 31 grudnia 2024 roku</b>	-	-	(17 807)	(3 822)	372 187	-	-	-	372 187	350 558	350 558
Zmniejszenie kapitałów własnych z tytułu emisji akcji	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Podział zysku netto	-	-	-	-	-	-	-	(52 058)	52 058	-	-
<b>Zmiany w kapitale własnym</b>	-	-	(17 807)	(3 822)	372 187	-	-	(52 058)	424 245	350 558	350 558
<b>Stan na dzień 31 grudnia 2024 roku</b>	5 999	485 312	6 832	(12 936)	2 260 979	83 542	168 129	1 637 121	372 187	2 746 186	2 746 186

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

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

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

## Dodatkowe informacje i objaśnienia do Skonsolidowanego sprawozdania finansowego

### 1. Informacje ogólne

#### 1.1. Informacje o Jednostce Dominującej

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

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

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

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

#### **Skład Zarządu Jednostki Dominującej:**

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

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

W dniu 1 sierpnia 2024 roku Rada Nadzorcza Jednostki Dominującej powołała: Pana Radosława T. Krochtę, Pana Michaela Shapiro, Panią Monikę Dobosz i Panią Agnieszkę Góźdź do Zarządu Spółki na kolejną kadencję.

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

#### **Skład Rady Nadzorczej Jednostki Dominującej:**

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

#### 1.2. Dane Grupy Kapitałowej

Na koniec okresu sprawozdawczego w skład Grupy Kapitałowej MLP Group S.A. ("Grupa Kapitałowa", "Grupa") wchodzi MLP Group S.A. jako podmiot dominujący oraz 59 spółek zależnych.

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

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

Przedmiotem działalności Jednostki Dominującej oraz jej jednostek zależnych są: zagospodarowanie, kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek, wynajem nieruchomości na własny rachunek, zarządzanie nieruchomościami mieszkalnymi i niemieszkalnymi, wykonywanie robót ogólnobudowlanych związanych z wznoszeniem budynków, oraz budownictwo.

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

W skład Grupy Kapitałowej MLP Group S.A., na dzień 31 grudnia 2024 roku oraz na dzień 31 grudnia 2023 roku, wchodzi następujące podmioty:

Jednostka	Państwo rejestracji	Udział bezpośredni i pośredni Jednostki Dominującej w kapitale		Udział bezpośredni i pośredni Jednostki Dominującej w prawach głosu	
		31 grudnia 2024	31 grudnia 2023	31 grudnia 2024	31 grudnia 2023
MLP Pruszków I sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Pruszków II sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Pruszków III sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Pruszków IV sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Poznań sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Lublin sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Poznań II sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SKA	Polska	100%	100%	100%	100%
Feniks Obrót sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Property sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Bieruń sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Bieruń I sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Teresin sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Business Park Poznań sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP FIN sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
LOKAFOP 201 sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
LOKAFOP 201 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SKA	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Wrocław sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Gliwice sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Business Park Berlin I LP sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Czeladź sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Temp sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Dortmund LP sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Dortmund GP sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Logistic Park Germany I sp. z o.o. & Co. KG	Niemcy	100%	100%	100%	100%
MLP Poznań West II sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Bucharest West sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Bucharest West SRL	Rumunia	100%	100%	100%	100%
MLP Teresin II sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Pruszków V sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Germany Management GmbH	Niemcy	100%	100%	100%	100%
MLP Wrocław West sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%

Jednostka	Państwo rejestracji	Udział bezpośredni i pośredni Jednostki Dominującej w kapitale		Udział bezpośredni i pośredni Jednostki Dominującej w prawach głosu	
		31 grudnia 2024	31 grudnia 2023	31 grudnia 2024	31 grudnia 2023
MLP Business Park Berlin I GP sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Łódź II sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Zgorzelec sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Schwalmthal LP sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Schwalmthal GP sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Pruszków VI sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Business Park Berlin I sp. z o.o. & Co. KG	Niemcy	100%	100%	100%	100%
MLP Schwalmthal sp. z o.o. & Co. KG	Niemcy	100%	100%	100%	100%
MLP Business Park Wien GmbH	Austria	100%	100%	100%	100%
MLP Wrocław West I sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Gelsenkirchen GP sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Gelsenkirchen LP sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Gelsenkirchen sp. z o.o. & Co. KG	Niemcy	100%	100%	100%	100%
MLP Gorzów sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Idstein LP sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Idstein GP sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Idstein sp. z o.o. & Co. KG	Niemcy	100%	100%	100%	100%
MLP Business Park Trebur GP sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Business Park Trebur LP sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Business Park Trebur sp. z o.o. & Co. KG	Niemcy	100%	100%	100%	100%
MLP Poznań West III sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Łódź III sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
Feniks PV sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Bieruń West sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Wrocław South sp. z o.o. <sup>1)</sup>	Polska	100%	0%	100%	0%
MLP Bieruń II sp. z o.o. <sup>2)</sup>	Polska	100%	0%	100%	0%

### 1.3. Zmiany w Grupie

<sup>1)</sup> 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.

<sup>2)</sup> Na mocy aktu notarialnego z dnia 27 marca 2024 roku 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.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2024 obejmuje sprawozdania finansowe Jednostki Dominującej oraz jednostek zależnych, nad którymi Jednostka Dominująca sprawuje kontrolę (zwaną łącznie „Grupą”).

#### 1.4. Struktura akcjonariatu Jednostki Dominującej

##### 1.4.1 Struktura Akcjonariuszy posiadających bezpośrednio, bądź przez podmioty zależne, co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy oraz struktura posiadania akcji przez osoby zarządzające i nadzorujące.

Zgodnie z wiedzą Zarządu Spółki, stan Akcjonariuszy posiadających bezpośrednio co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy oraz stan akcji posiadanych przez osoby zarządzających i nadzorujących na dzień 31 grudnia 2024 roku przedstawiał się następująco:

Akcjonariusz	Ilość akcji i głosów na WZA	% udział bezpośredni w kapitale i głosach na WZA
CAJAMARCA Holland BV	10 242 726	42,69%
Pozostali akcjonariusze	4 249 015	17,72%
The Israel Land Development Company Ltd.	3 016 229	12,57%
THESINGER LIMITED	1 771 320	7,38%
Allianz OFE	1 713 881	7,14%
Generali Otwarty Fundusz Emerytalny	1 591 360	6,63%
GRACECUP TRADING LIMITED	641 558	2,67%
MIRO HOLDINGS LIMITED. <sup>1)</sup>	617 658	2,57%
Shimshon Marfogel	149 155	0,62%
Oded Setter	2 080	0,01%
<b>Razem</b>	<b>23 994 982</b>	<b>100,00%</b>

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

Zgodnie z wiedzą Zarządu Spółki, stan Akcjonariuszy posiadających bezpośrednio co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy oraz stan akcji posiadanych przez osoby zarządzających i nadzorujących na dzień 31 grudnia 2023 roku przedstawiał się następująco:

Akcjonariusz	Ilość akcji i głosów na WZA	% udział bezpośredni w kapitale i głosach na WZA
CAJAMARCA Holland BV	10 242 726	42,69%
Pozostali akcjonariusze	4 249 015	17,72%
The Israel Land Development Company Ltd.	3 016 329	12,57%
THESINGER LIMITED	1 771 320	7,38%
Allianz OFE	1 713 881	7,14%
OFE NNLife	1 591 360	6,63%
GRACECUP TRADING LIMITED	641 558	2,67%
MIRO LTD.	617 658	2,57%
Shimshon Marfogel	149 155	0,62%
Oded Setter	2 080	0,01%
<b>Razem</b>	<b>23 994 982</b>	<b>100,00%</b>



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

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 Spółki.

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 Spółki.

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

## 2. Podstawa sporządzenia Skonsolidowanego sprawozdania finansowego

### 2.1. Oświadczenie zgodności

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

### 2.2. Status zatwierdzania Standardów w Unii Europejskiej

#### 2.2.1 Opublikowane standardy i interpretacje, które jeszcze nie obowiązują i nie zostały wcześniej zastosowane przez Grupę:

Zmiany do MSSF obowiązujące od 1 stycznia 2025 roku i później nie mają istotnego wpływu na niniejsze Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe.

Standardy i interpretacje zatwierdzone przez Unię Europejską, które nie weszły jeszcze w życie dla okresów rocznych	Ewentualny wpływ na skonsolidowane sprawozdanie finansowe	Data wejścia w życie dla okresów rozpoczynających się w tym dniu lub później
Zmiany do MSR 21 „Skutki zmian kursów wymiany walut obcych” – brak wymienialności	brak istotnego wpływu	zmiany nie zatwierdzone przez UE - planowany termin wejścia w życie 1 stycznia 2025
Zmiany do MSSF 9 „Instrumenty finansowe” i MSSF 7 „Instrumenty finansowe – ujawnienia informacji” - zmiany w klasyfikacji i wycenie instrumentów finansowych	brak istotnego wpływu	zmiany nie zatwierdzone przez UE - planowany termin wejścia w życie 1 stycznia 2026
MSSF 18 „Prezentacja i ujawnienia w sprawozdaniach finansowych”	zmiany w zakresie prezentacji działalności inwestycyjnej w skonsolidowanym rachunku zysków i strat	zmiany nie zatwierdzone przez UE - planowany termin wejścia w życie 1 stycznia 2027

<b>MSSF 19 “Spółki zależne bez odpowiedzialności publicznej: ujawnianie informacji”</b>	brak istotnego wpływu	zmiany nie zatwierdzone przez UE - planowany termin wejścia w życie 1 stycznia 2027
<b>MSSF 14 Regulacyjne rozliczenia międzyokresowe</b>	brak wpływu	decyzją Unii Europejskiej nie zostanie zatwierdzony
<b>Zmiany do MSSF 10 i MSR 28 dot. sprzedaży lub wniesienia aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostkami stowarzyszonymi lub wspólnymi przedsięwzięciami</b>	brak wpływu	decyzją Unii Europejskiej wprowadzenie zostało odroczone

### 2.2.2 Standardy i Interpretacje zatwierdzone przez Unię Europejską, które weszły w życie 1 stycznia 2024 r.

Następujące nowe standardy wchodzi w życie po raz pierwszy w Skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym grupy za 2024 rok:

Standardy i interpretacje zatwierdzone przez Unię Europejską	Ewentualny wpływ na Skonsolidowane	Data wejścia w życie dla okresów rozpoczynających się w tym dniu oraz później
<b>MSSF 16 Leasing</b>	<b>brak wpływu</b>	<b>1 stycznia 2024</b>
<b>Zmiany do MSR 1 Prezentacja sprawozdań finansowych w zakresie prezentacji zobowiązań krótko - i długoterminowych</b>	<b>brak istotnego wpływu</b>	<b>1 stycznia 2024</b>

### 2.3. Podstawa sporządzenia Skonsolidowanego sprawozdania finansowego

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

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

#### 2.4.1 Waluta funkcjonalna i waluta prezentacji

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

#### 2.4.2 Zasady przyjęte do przeliczenia danych finansowych

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

**Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej:**

	31 grudnia 2024 Średni kurs na dzień bilansowy	31 grudnia 2024 Średni kurs w okresie*	31 grudnia 2023 Średni kurs na dzień bilansowy	31 grudnia 2023 Średni kurs w okresie*
EUR	4,2730	4,3042	4,3480	4,5284
USD	4,1012	3,9853	3,9350	4,1823
RON	0,8589	0,8652	0,8742	0,9145

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

## 2.5. Dokonane osądy i szacunki

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

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

Istotne obszary niepewności odnośnie dokonywanych szacunków oraz osądy dokonywane przy zastosowaniu zasad rachunkowości, które wywarły najbardziej istotny wpływ na wartości ujęte w Skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym, zostały przedstawione w nocie 13. „Nieruchomości Inwestycyjne”.

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

## 3. Opis ważniejszych stosowanych zasad rachunkowości

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

### 3.1. Zasady konsolidacji

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

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

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

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

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

## 3.2. Waluty obce

### *Transakcje w walucie obcej*

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

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

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

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

## 3.3. Instrumenty finansowe

### **3.3.1 Pochodne instrumenty finansowe, w tym rachunkowość zabezpieczeń**

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

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

W przypadku stosowania rachunkowości zabezpieczeń przepływów pieniężnych, Grupa:

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

### **3.3.2 Aktywa i zobowiązania finansowe wyceniane według wartości godziwej**

Stanowią aktywa finansowe, inne niż instrumenty pochodne, o określonych lub możliwych do określenia płatnościach, które nie są przedmiotem obrotu na aktywnym rynku, powstałe w wyniku wydania środków pieniężnych, dostarczenia towarów lub realizacji usług na rzecz dłużnika bez intencji zaklasyfikowania tych należności do aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy. Ujmowane są, jako aktywa obrotowe, za wyjątkiem tych, dla

których termin zapadalności przekracza 12 miesięcy po zakończeniu okresu sprawozdawczego.

Aktywa finansowe zaklasyfikowane do tej kategorii są wyceniane w wysokości zamortyzowanego kosztu z zastosowaniem efektywnej stopy procentowej pomniejszonej o odpisy aktualizujące. Aktualizacja wyceny uwzględnia czas i stopień prawdopodobieństwa ich zapłaty.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **3.3.3 Aktywa finansowe wyceniane według wartości godziwej przez wynik finansowy**

Instrument jest klasyfikowany, jako inwestycja wyceniana według wartości godziwej przez wynik finansowy, jeśli jest przeznaczony do obrotu lub zostanie do takich zaliczony po początkowym ujęciu. Instrumenty finansowe są zaliczane do wycenianych według wartości godziwej przez wynik finansowy, jeśli Grupa aktywnie zarządza takimi inwestycjami i podejmuje decyzje odnośnie kupna i sprzedaży na podstawie ich wartości godziwej. Po początkowym ujęciu, koszty transakcyjne związane z inwestycją zostają ujęte w wyniku finansowym w dacie poniesienia. Wszelkie zyski i straty dotyczące tych inwestycji ujmowane są w wyniku finansowym.

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

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



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

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

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

### **3.4. Kapitał własny**

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

#### **3.4.1 Kapitał zakładowy**

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

#### **3.4.2 Kapitał zapasowy**

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

#### **3.4.3 Nadwyżka z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej**

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

#### **3.4.4 Kapitał rezerwowy z wyceny instrumentów zabezpieczających**

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

#### **3.4.5 Kapitał rezerwowy**

Kapitał rezerwowy obejmuje zyski poprzednich okresów.

#### **3.4.6 Zysk (strata) z lat ubiegłych**

Pozycja obejmuje niepodzielony zysk (stratę) z lat poprzednich.

### **3.5. Rzeczowe aktywa trwałe**

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

#### **3.5.1 Wycena rzeczowych aktywów trwałych**

Składniki rzeczowych aktywów trwałych ujmuje się w księgach według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia pomniejszonych o odpisy amortyzacyjne oraz odpisy z tytułu utraty wartości. Pozycje rzeczowych aktywów trwałych, które zostały przeszacowane do wartości godziwej na dzień 1 stycznia 2006 roku, czyli dzień zastosowania po raz

pierwszy przez Grupę MSSF UE, są wyceniane w oparciu o koszt założony, który stanowi wartość godziwą na dzień dokonania przeszacowania.

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

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

### **3.5.2 Nakłady ponoszone w terminie późniejszym**

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

### **3.5.3 Amortyzacja**

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

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

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

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

## **3.6. Wartości niematerialne**

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

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

Wartości niematerialne amortyzowane są metodą liniową biorąc pod uwagę okres ich użytkowania chyba, że nie jest on określony. Wartości niematerialne są amortyzowane od dnia, kiedy są dostępne do użytkowania. Amortyzacja dokonywana jest do wcześniejszej z dat: gdy składnik wartości niematerialnych zostaje zaklasyfikowany jako

przeznaczony do sprzedaży, zostaje usunięty ze skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej, wartość końcowa składników aktywów przewyższa jego wartość księgową lub został już całkowicie amortyzowany.

### 3.7. Nieruchomości inwestycyjne

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

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

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

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

#### *Ujęcie aktywów z tytułu prawa do użytkowania*

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

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

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

### 3.8. Nieruchomości inwestycyjne w budowie

Nieruchomości inwestycyjne w budowie ujmowane są w pozycji nieruchomości inwestycyjnych.

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

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

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

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

Umowy leasingowe, w ramach których Grupa ponosi praktycznie całość ryzyka oraz czerpie praktycznie wszystkie korzyści wynikające z posiadania składników rzeczowych aktywów trwałych klasyfikowane są jako umowy leasingu. Rzeczowe aktywa trwałe nabyte w drodze leasingu są wykazywane początkowo w wartości godziwej lub wartości

bieżącej minimalnych opłat leasingowych, w zależności od tego, która z tych kwot jest niższa, a następnie pomniejszane o odpisy amortyzacyjne oraz odpisy z tytułu utraty wartości.

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

### **3.10. Odpisy z tytułu utraty wartości aktywów**

#### **3.10.1 Aktywa finansowe**

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

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

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

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

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

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

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

Spółka przeprowadziła analizę wpływu oczekiwanych strat w zakresie należności krótkoterminowych używając uproszczonej metody w zakresie wpływu oczekiwanych strat.

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

#### **3.10.2 Aktywa niefinansowe**

Wartość księgowa aktywów niefinansowych, innych niż aktywa biologiczne, nieruchomości inwestycyjne, zapasy i aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego poddawana jest ocenie na koniec każdego okresu sprawozdawczego w celu stwierdzenia, czy występują przesłanki wskazujące na utratę ich wartości. W przypadku

wystąpienia takich przesłanek Grupa dokonuje szacunku wartości odzyskiwalnej poszczególnych aktywów. Wartość odzyskiwalna wartości firmy, wartości niematerialnych o nieokreślonym okresie użytkowania oraz wartości niematerialnych, które nie są jeszcze zdadne do użytkowania jest szacowana na koniec każdego okresu sprawozdawczego.

Odpis z tytułu utraty wartości ujmowany jest w momencie, kiedy wartość księgowa składnika aktywów lub ośrodka generującego środki pieniężne przewyższa jego wartość odzyskiwalną. Ośrodek generujący środki pieniężne jest definiowany, jako najmniejsza identyfikowalna grupa aktywów, która wypracowuje środki pieniężne niezależnie od innych aktywów i ich grup. Odpisy z tytułu utraty wartości są ujmowane w wyniku finansowym. Utrata wartości ośrodka generującego środki pieniężne jest w pierwszej kolejności ujmowana jako zmniejszenie wartości firmy przypisanej do tego ośrodka (grupy ośrodków), a następnie jako zmniejszenie wartości księgowej pozostałych aktywów tego ośrodka (grupy ośrodków) na zasadzie proporcjonalnej.

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

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

### **3.11. Świadczenia pracownicze**

#### *Program określonych składek*

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

### **3.12. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe**

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

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

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

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



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

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

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

### **3.13. Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych**

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

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

### **3.14. Rezerwy**

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

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

### **3.15. Kredyty bankowe, pożyczki i obligacje**

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

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

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

### **3.16. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe**

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

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

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

Zobowiązania niefinansowe są wyceniane w kwocie wymaganej zapłaty.

### **3.17. Przychody**

#### **3.17.1 Przychody z tytułu czynszów**

Podstawową działalnością Grupy jest wynajem nieruchomości najemcom. W przypadku tej działalności leasingowej Grupa działa jako leasingodawca. Grupa zawarła umowy najmu dotyczące nieruchomości będących w jej portfolio.

Umowy leasingowe, zgodnie z którymi Grupa nie przenosi zasadniczo całego ryzyka i korzyści wynikających z posiadania przedmiotu leasingu, klasyfikowane są jako umowy leasingu operacyjnego.

Grupa prezentuje przychody z najmu z uwzględnieniem uśrednionego (tj. liniowo rozliczanego) czynszu w okresie zawartych umów najmu, tj. zgodnie z regulacjami MSSF 16 Leasing.

Umowy najmu nieruchomości komercyjnych zwykle zawierają klauzule umożliwiające okresowe podniesienie opłat z tytułu najmu powierzchni w zależności od europejskiego wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych.

### **3.17.2 Przychody z tytułu obsługi nieruchomości**

Grupa osiąga również przychody z tytułu obsługi nieruchomości.

Przychody z tytułu obsługi nieruchomości stanowią opłaty uiszczane przez najemców nieruchomości inwestycyjnych Grupy, w celu pokrycia kosztów usług świadczonych przez Grupę w związku z ich wynajmem. Opłata za obsługę nieruchomości jest fakturowana miesięcznie, w oparciu o stawkę opłaty za usługę uzgodnioną w umowie, według najbardziej wiarygodnego oszacowania dla danego projektu. Ponadto Grupa uzyskuje przychody z tytułu refakturowania kosztów za media na najemców. Opłaty za media refakturowane są na najemców według zużycia. Przychody te są rozpoznawane na podstawie MSSF 15.

Grupa rozpoznaje przychody z tytułu obsługi nieruchomości głównie jako przychody z tytułu działania jako zleceniodawca, tj. dla celów sprawozdania finansowego takie koszty ujmuje się w wartości brutto, ponieważ Grupa działa jako zleceniodawca, który kontroluje dobra czy usługi przed ich przekazaniem do klienta.

### **3.18. Płatności z tytułu leasingu**

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

### **3.19. Koszty i przychody finansowe**

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

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

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

### **3.20. Podatek dochodowy**

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

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

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

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

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

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

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

### **3.21. Zysk na akcję**

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

### **3.22. Sprawozdawczość segmentów działalności**

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

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

## **4. Zarządzanie ryzykiem finansowym**

Wykorzystywane przez Grupę Instrumenty finansowe związane są z następującymi ryzykami:

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

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

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

Zasady zarządzania ryzykiem mają na celu identyfikację i analizę ryzyk, na które Grupa jest narażona, określenie odpowiednich limitów i systemu kontroli oraz monitorowanie tych ryzyk i ustalonych limitów. Przyjęte zasady zarządzania ryzykiem i systemy kontroli podlegają regularnej ocenie biorąc pod uwagę zmiany warunków rynkowych i

zmiany w działalności Grupy. Poprzez odpowiednie szkolenia, przyjęte standardy i procedury zarządzania, Grupa dąży do zbudowania takiego środowiska kontroli, w którym wszyscy pracownicy rozumieją swoją rolę i obowiązki.

Ponadto realizacja koncepcji gospodarki niskoemisyjnej i osiągnięcie globalnych celów w zakresie ograniczania wpływu zmian klimatycznych wymaga uwzględnienia, oprócz ryzyka finansowego, również ryzyka zagrożeń dla zrównoważonego rozwoju. Kwestie te zostały opisane w punkcie 1.2. Sprawozdania Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej MLP Group S.A. za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2024 roku.

#### **4.1. Ryzyko kredytowe**

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

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

##### **4.1.1 Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności**

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

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

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

##### **4.1.2 Pożyczki udzielone**

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

#### **4.2. Ryzyko płynności**

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

#### **4.3. Ryzyko rynkowe**

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

##### **4.3.1 Ryzyko walutowe**

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.

#### **4.3.2 Ryzyko stopy procentowej**

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

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

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

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

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

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

#### **4.4. Ryzyko związane z zależnością Grupy od sytuacji makroekonomicznej**

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

#### **4.5. Ryzyko związane z czynnikami charakterystycznymi dla sektora nieruchomości**

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

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

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

#### **4.7. Ryzyko związane z pozyskiwaniem gruntów**

Skuteczność i skala działalności operacyjnej Grupy są uzależnione, m.in. od podaży odpowiednich nieruchomości gruntowych do zabudowy, poziomu cen tych nieruchomości, a także ich sytuacji prawnej. Realizacja przyjętej strategii oraz osiąganie oczekiwanych wyników są uzależnione od zdolności do wyszukiwania oraz nabywania odpowiednich nieruchomości po konkurencyjnych cenach, a także finansowania ich nabycia na odpowiednich warunkach. Możliwość pozyskiwania gruntów pod realizowane inwestycje, w atrakcyjnych lokalizacjach, zależy zarówno od sprawności działania Grupy, jak również od prawnych aspektów działalności operacyjnej Grupy i od obiektywnych czynników otoczenia rynkowego. Wpływ na ceny nieruchomości gruntowych mają pośrednio m.in. popyt na wynajem powierzchni magazynowo-produkcyjnych i biurowych, a także sytuacja makroekonomiczna, dostępność finansowania, podaż powierzchni magazynowo-produkcyjnych i biurowych na danym obszarze, a także oczekiwania najemców co do standardu i lokalizacji. Grupa stara się efektywnie reagować na zmiany makroekonomiczne m.in. poprzez etapową realizację inwestycji. Grupa w swoich strukturach wydzieliła departament zajmujący się poszukiwaniem gruntów pod zakup, dokonując rezerwacji gruntów spełniających wyżej założone kryteria.

#### **4.8. Ryzyko związane z wynajmowaniem nieruchomości**

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

#### **4.9. Ryzyko 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.

Rzeczywisty 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.

#### **4.10. 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 ubezpieczone jedynie po bardzo wysokich kosztach, co może sprawić, że ich ubezpieczenie stanie się nieoptyczne.

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.

#### **4.11. 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 wchodzą 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, niewybuchami lub szkodliwymi dla zdrowia materiałami budowlanymi;
- siły natury, takie jak złe warunki pogodowe, trzęsienia ziemi i powodzie, które mogą uszkodzić lub opóźnić realizację projektów;
- akty terroru, zamieszki, rebelie, strajki i/lub niepokoje społeczne.

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 któregokolwiek 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.

#### **4.12. Ryzyko 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 zewnętrzni 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 zewnętrzni 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.

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

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 zniechęcających informacji na temat naszych inwestycji. W szczególności powyższe działania mogą znacząco opóźniać 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.

#### **4.14. Ryzyko 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.

#### **4.15. 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.

#### **4.16. 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 działalność, sytuację finansową oraz wyniki operacyjne Grupy.

#### **4.17. 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.

#### **4.18. Ryzyko 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 rozdysonowania aktywów tych podmiotów zależnych przed Emitentem, który jako ich bezpośredni lub pośredni udziałowiec będzie uprawniony do otrzymania ewentualnych dystrybucji dopiero po ich pełnym zaspokojeniu.

#### **4.19. 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, renegocjacji 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 renegotjacja 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.

#### **4.20. 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 któregokolwiek z powyższych czynników ryzyka może znacząco negatywnie wpłynąć na działalność, sytuację finansową, wyniki oraz perspektywy rozwoju Grupy.

#### **4.21. Ryzyko nieuzyskania 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 znieważających 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.

#### **4.22. 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.

#### **4.23. 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 któregośkolwiek z powyższych ryzyk mogłaby mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową oraz wyniki operacyjny Grupy.

#### **4.24. 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.

#### **4.25. 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.

#### **4.26. 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.

#### **4.27. 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.

#### **4.28. 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 zrekomensować.

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.

#### **4.29. 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.

#### **4.30. 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.

#### **4.31. 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.

#### **4.32. 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 stronie Grupy. 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 naszą działalność, sytuację finansową lub wyniki.

#### **4.33. 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.

#### **4.34. 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.

#### **4.35. 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 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.

#### **4.36. 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.

#### **4.37. 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.

#### **4.38. 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.

#### **4.39. 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.

#### **4.40. 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.

#### **4.41. 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 osiągnięcie 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.

Jakiegokolwiek 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.

#### **4.42. 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.

#### **4.43. Ryzyka Związane z Kwestiami 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.

#### **4.44. 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 zaostrzone. 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.

#### **4.45. 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.

#### **4.46. 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 rozdysponowania aktywów tych podmiotów zależnych przed Emitentem, który jako ich bezpośredni lub pośredni udziałowiec będzie uprawniony do otrzymania ewentualnych dystrybucji dopiero po ich pełnym zaspokojeniu.

#### **4.47. 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.

#### **4.48. 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 odstąpienia 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.

#### **4.49. 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.

#### 4.50. Zarządzanie kapitałem

Głównym celem zarządzania kapitałem Grupy jest zapewnienie wzrostu operacyjnego i wzrostu w zakresie wartości poprzez ostrożne zarządzanie kapitałem i utrzymywanie bezpiecznych wskaźników kapitałowych, które wspierają działalność operacyjną Grupy i maksymalizują jej wartość dla akcjonariuszy.

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

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

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

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

Grupa monitoruje stan kapitałów stosując wskaźnik dźwigni, który jest liczony jako stosunek zadłużenia brutto pomniejszonego o środki pieniężne oraz depozyty do wartości inwestycji w nieruchomości. Długoterminową strategią Grupy jest utrzymanie wskaźnika LTV (wskaźnik kredyt do wartości) na poziomie nie przekraczającym 40%.

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

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

### 5. Sprawozdawczość segmentów działalności

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

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

Grupa skupia swoje działania na sektorze magazynowym.

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

Na dzień 31 grudnia 2024 roku oraz w okresie sprawozdawczym zakończonym tego dnia Grupa posiada cztery segmenty geograficzne – Polskę, Niemcy, Rumunię i Austrię.

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

Miarą zyskowności segmentu jest wynik operacyjny segmentu.

**Informacje dotyczące segmentów działalności operacyjnej Grupy:**

za rok zakończony 31 grudnia	2024					
	Polska	Niemcy	Rumunia	Austria	Wyłączenia między segmentami	Razem
<b>Przychody</b>						
Przychody z czynszów	181 663	25 341	7 798	-	-	214 802
Przychody z tytułu usług obsługi nieruchomości	149 239	9 104	3 039	24	(3 787)	157 619
Zysk (Strata) z aktualizacji wyceny nieruchomości inwestycyjnych	112 648	205 903	5 570	35 092	163	359 376
Przychody segmentu ogółem	443 550	240 348	16 407	35 116	(3 624)	731 797
Koszty operacyjne	(166 729)	(18 183)	(4 293)	(4 938)	3 624	(190 519)
<b>Wynik operacyjny segmentu</b>	<b>276 821</b>	<b>222 165</b>	<b>12 114</b>	<b>30 178</b>	-	<b>541 278</b>
Wynik na pozostałej działalności operacyjnej	(2 239)	3 974	(17)	-	-	1 718
<b>Zysk (Strata) przed opodatkowaniem i kosztami finansowymi netto</b>	<b>274 582</b>	<b>226 139</b>	<b>12 097</b>	<b>30 178</b>	-	<b>542 996</b>
Wynik na działalności finansowej	(60 078)	(17 988)	(1 748)	(80)	(8 563)	(88 457)
<b>Zysk (Strata) przed opodatkowaniem</b>	<b>214 504</b>	<b>208 151</b>	<b>10 349</b>	<b>30 098</b>	<b>(8 563)</b>	<b>454 539</b>
Podatek dochodowy	(40 589)	(33 614)	(1 525)	(6 624)	-	(82 352)
<b>Zysk (Strata) netto</b>	<b>173 915</b>	<b>174 537</b>	<b>8 824</b>	<b>23 474</b>	<b>(8 563)</b>	<b>372 187</b>

Powyższe dane zawierają uzgodnienie wyników finansowych segmentów do skonsolidowanego zysku netto za rok zakończony 31 grudnia 2024, który wyniósł 372 187 tys. PLN.

za rok zakończony 31 grudnia	2023					
	Polska	Niemcy	Rumunia	Austria	Wyłączenia między segmentami	Razem
<b>Przychody</b>						
Przychody z czynszów	172 128	24 774	3 972	-	-	200 874
Przychody z tytułu usług obsługi nieruchomości	145 431	12 175	2 416	256	(392)	159 886
Zysk (Strata) z aktualizacji wyceny nieruchomości inwestycyjnych	(212 478)	(46 755)	2 045	(461)	(31)	(257 680)
Przychody segmentu ogółem	105 081	(9 806)	8 433	(205)	(423)	103 080
<b>Wynik operacyjny segmentu</b>	<b>(37 049)</b>	<b>(34 214)</b>	<b>4 843</b>	<b>(1 987)</b>	-	<b>(68 407)</b>
Wynik na pozostałej działalności operacyjnej	(6 511)	(4 749)	-	-	-	(11 260)
Zysk (Strata) przed opodatkowaniem i kosztami finansowymi netto	(43 560)	(38 963)	4 843	(1 987)	-	(79 667)
Wynik na działalności finansowej	42 988	(15 802)	(2 222)	(4)	(6 119)	18 841
Zysk (Strata) przed opodatkowaniem	(572)	(54 765)	2 621	(1 991)	(6 119)	(60 826)
Podatek dochodowy	2 036	6 843	(634)	523	-	8 768
<b>Zysk (Strata) netto</b>	<b>1 464</b>	<b>(47 922)</b>	<b>1 987</b>	<b>(1 468)</b>	<b>(6 119)</b>	<b>(52 058)</b>

Powyższe dane zawierają uzgodnienie wyników finansowych segmentów do skonsolidowanej straty netto za rok zakończony 31 grudnia 2023, która wyniosła 52 058 tys. PLN.

na dzień 31 grudnia	2024					Wyłączenia między segmentami	Razem
	Polska	Niemcy	Rumunia	Austria			
<b>Aktywa i zobowiązania</b>							
Aktywa segmentu	5 733 744	958 434	133 676	337 148	(693 005)		6 469 997
<b>Aktywa ogółem</b>	<b>5 733 744</b>	<b>958 434</b>	<b>133 676</b>	<b>337 148</b>	<b>(693 005)</b>		<b>6 469 997</b>
Zobowiązania segmentu	3 311 653	668 009	114 072	314 301	(684 224)		3 723 811
Kapitały własne	2 422 091	290 425	19 604	22 847	(8 781)		2 746 186
<b>Zobowiązania i kapitały ogółem</b>	<b>5 733 744</b>	<b>958 434</b>	<b>133 676</b>	<b>337 148</b>	<b>(693 005)</b>		<b>6 469 997</b>
<b>Nakłady na nieruchomości</b>	<b>348 912</b>	<b>39 423</b>	<b>12 294</b>	<b>185 222</b>	-		<b>585 851</b>

na dzień 31 grudnia	2023					Wyłączenia między segmentami	Razem
	Polska	Niemcy	Rumunia	Austria			
<b>Aktywa i zobowiązania</b>							
Aktywa segmentu	4 549 246	645 890	125 076	101 790	(332 374)		5 089 628
<b>Aktywa ogółem</b>	<b>4 549 246</b>	<b>645 890</b>	<b>125 076</b>	<b>101 790</b>	<b>(332 374)</b>		<b>5 089 628</b>
Zobowiązania segmentu	2 288 048	529 231	110 617	92 162	(326 058)		2 694 000
Kapitały własne	2 261 198	116 659	14 459	9 628	(6 316)		2 395 628
<b>Zobowiązania i kapitały ogółem</b>	<b>4 549 246</b>	<b>645 890</b>	<b>125 076</b>	<b>101 790</b>	<b>(332 374)</b>		<b>5 089 628</b>
<b>Nakłady na nieruchomości</b>	<b>315 015</b>	<b>57 840</b>	<b>34 565</b>	<b>1</b>	-		<b>407 421</b>
<b>Aktualizacja PWUG</b>	<b>16 741</b>	-	-	-	-		<b>16 741</b>

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

## 6. Przychody

za rok zakończony 31 grudnia	2024	2023
Przychody z czynszów	214 802	200 874
<b>Przychody z czynszów</b>	<b>214 802</b>	<b>200 874</b>

Przychody z czynszów wzrosły o 7% w okresie 4 kwartałów 2024 roku w stosunku do 4 kwartałów 2023 roku. Umowy zawierane przez Spółki z Grupy są w EUR bądź denominowane w EUR. W związku z tym, eliminując wpływ ujemnych różnic kursowych, przychody w walucie EUR wzrosły o 13% w okresie 4 kwartałów 2024 roku w stosunku do 4 kwartałów 2023 roku.

Dokonując przeliczenia po stałym kursie (tożsamym jak za 4 kwartały 2023 roku), przychody z czynszów za 4 kwartały 2024 roku wyniosłyby 225 991 tys. zł.

W działalności spółek należących do Grupy nie występuje sezonowość w zakresie przychodów z czynszów.



Podstawową działalnością Grupy jest wynajem nieruchomości najemcom. W przypadku tej działalności leasingowej Grupa działa jako leasingodawca. Grupa zawarła umowy najmu dotyczące nieruchomości będących w jej portfolio. Umowy leasingowe, zgodnie z którymi Grupa nie przenosi zasadniczo całego ryzyka i korzyści wynikających z posiadania przedmiotu leasingu, klasyfikowane są jako umowy leasingu operacyjnego.

Grupa prezentuje przychody z najmu z uwzględnieniem uśrednionego (tj. liniowo rozliczanego) czynszu w okresie zawartych umów najmu, tj. zgodnie z regulacjami MSSF 16 Leasing.

Umowy najmu nieruchomości komercyjnych zwykle zawierają klauzule umożliwiające okresowe podniesienie opłat z tytułu najmu powierzchni w zależności od europejskiego wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych.

<i>za rok zakończony 31 grudnia</i>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Przychody z tytułu refakturowania kosztów operacyjnych	76 173	67 687
Refakturowanie mediów	78 532	88 598
Czynsze mieszkaniowe	60	58
Usługi wykonane dla najemców	2 099	2 940
Pozostałe przychody	755	603
<b>Przychody z tytułu obsługi nieruchomości</b>	<b>157 619</b>	<b>159 886</b>

Grupa osiąga również przychody z tytułu obsługi nieruchomości.

Przychody z tytułu obsługi nieruchomości stanowią opłaty uiszczane przez najemców nieruchomości inwestycyjnych Grupy, w celu pokrycia kosztów usług świadczonych przez Grupę w związku z ich wynajmem. Opłata za obsługę nieruchomości jest fakturowana miesięcznie, w oparciu o stawkę opłaty za usługę uzgodnioną w umowie, według najbardziej wiarygodnego oszacowania dla danego projektu. Ponadto Grupa uzyskuje przychody z tytułu refakturowania kosztów za media na najemców. Opłaty za media refakturowane są na najemców według zużycia. Przychody te są rozpoznawane na podstawie MSSF 15.

Grupa rozpoznaje przychody z tytułu obsługi nieruchomości głównie jako przychody z tytułu działania jako zleceniodawca, tj. dla celów sprawozdania finansowego takie koszty ujmuje się w wartości brutto, ponieważ Grupa działa jako zleceniodawca, który kontroluje dobra czy usługi przed ich przekazaniem do klienta.

W działalności spółek należących do Grupy podstawowe koszty własne świadczonych usług obsługi nieruchomości, a co za tym idzie przychody z tytułu obsługi nieruchomości nie mają charakteru sezonowego, z wyjątkiem kosztu zakupu gazu (i tym samym przychodów z tytułu refakturowania mediów). Gaz jest wykorzystywany przez najemców Grupy głównie w sezonie grzewczym.

## 7. Pozostałe przychody operacyjne

<i>za rok zakończony 31 grudnia</i>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Zwrot kosztów sądowych	12	-
Rozwiązanie odpisów na należności	-	63
Spisanie przedawnionych zobowiązań	-	361
Otrzymane odszkodowania	519	801
Inne	830	670
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	3 905	19
Rozwiązanie rezerwy na przyszłe koszty	51	226
<b>Pozostałe przychody operacyjne</b>	<b>5 317</b>	<b>2 140</b>

## 8. Pozostałe koszty operacyjne

<i>za rok zakończony 31 grudnia</i>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	-	(44)
Opłata z tytułu wieczystego użytkowania gruntów dotycząca lat ubiegłych (PWUG)	(338)	-
Koszty przekazanych darowizn	(16)	(29)
Fundusz dla wytwórców i przedsiębiorstw obrotu na podstawie przepisów ustawy z dnia 27 października 2022 r.	-	(6 640)
Koszty pokrywane z polis ubezpieczeniowych	(59)	(46)
Inne	(233)	(851)
Koszty związane z pozyskaniem terenów inwestycyjnych	(2 112)	(5 645)
Spisane należności przedawnione	(124)	(132)
Zapłacone odszkodowania i kary umowne	(717)	(13)
<b>Pozostałe koszty operacyjne</b>	<b>(3 599)</b>	<b>(13 400)</b>

## 9. Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu

<i>za rok zakończony 31 grudnia</i>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Amortyzacja	(1 913)	(678)
Zużycie materiałów i energii	(72 467)	(75 669)
Usługi obce	(52 699)	(42 407)
Podatki i opłaty	(42 546)	(37 664)
Wynagrodzenia	(14 386)	(9 767)
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	(2 615)	(2 064)
Pozostałe koszty rodzajowe	(3 887)	(3 206)
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	(6)	(32)
<b>Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu</b>	<b>(190 519)</b>	<b>(171 487)</b>

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

<i>za rok zakończony 31 grudnia</i>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Koszty związane z utrzymaniem nieruchomości generujących przychody z czynszów	(66 755)	(57 848)
Koszty związane z utrzymaniem nieruchomości niegenerujących przychodu z czynszów	(6 604)	(4 026)
Koszty zużycia mediów	(70 422)	(74 161)
Pozostałe koszty refakturowane	(48)	(219)
<b>Koszty własnych świadczonych usług obsługi nieruchomości</b>	<b>(143 829)</b>	<b>(136 254)</b>
Amortyzacja	(1 041)	(678)
Koszty ogólne i administracyjne	(45 649)	(34 555)
<b>Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu</b>	<b>(190 519)</b>	<b>(171 487)</b>

Głównym czynnikiem wzrostu kosztów związanych z utrzymaniem nieruchomości zarówno generujących przychód jak i niegenerujących przychodu był wzrost stawek podatku od nieruchomości oraz wzrost wolumenu zarówno budynków i powierzchni gruntów, które stanowią podstawę opodatkowania .

Wzrost kosztów ogólnych i administracyjnych wynikał głównie z utworzenia rezerwy na zmienne wynagrodzenie Zarządu (za rok 2023 nie były spełnione wskaźniki finansowe i rezerwa nie była tworzona), wzrostu kosztów wynagrodzeń i wzrostu kosztów usług obcych.

## 10. Przychody i koszty finansowe

	za rok zakończony 31 grudnia	2024	2023
Odsetki od pożyczek udzielonych		730	771
Nieefektywna część przeszacowania instrumentów zabezpieczających przepływy pieniężne		492	-
Przychody z tytułu odsetek z lokat bankowych		7 013	8 231
Wycena kredytów metodą zamortyzowanego kosztu		7 183	-
Różnice kursowe netto		24 580	91 167
Inne odsetki		-	300
Odsetki od należności		5	4
<b>Przychody finansowe razem</b>		<b>40 003</b>	<b>100 473</b>

	za rok zakończony 31 grudnia	2024	2023
Koszty z tytułu odsetek od zobowiązań z tytułu kredytów i pożyczek*		(84 640)	(49 139)
Przychody otrzymane z tytułu zabezpieczających instrumentów pochodnych na stałą stopę procentową*		23 396	-
Pozostałe odsetki		(2 690)	(445)
Zapłacone odsetki od Swap w okresie		(2 542)	-
Nieefektywna część przeszacowania instrumentów zabezpieczających przepływy pieniężne		(20)	(145)
Koszty odsetek od obligacji		(52 271)	(25 699)
Pozostałe koszty finansowe		(2 348)	(1 231)
Koszty związane z obsługą kredytów		(7 345)	(4 973)
<b>Koszty finansowe razem</b>		<b>(128 460)</b>	<b>(81 632)</b>

\* w opublikowanym sprawozdaniu za 4 kwartały 2023 kwota wykazana jako koszty z tytułów odsetek od zobowiązań z tytułu kredytów i pożyczek została znettowana z przychodami otrzymanymi z tytułu zabezpieczających instrumentów pochodnych na stałą stopę procentową

Różnice kursowe są głównie skutkiem wyceny zobowiązań z tytułu kredytów i pożyczek denominowanych w EUR na koniec okresu sprawozdawczego. Pomiędzy 31 grudnia 2023 roku, a 31 grudnia 2024 roku polska waluta osłabiła się o 7,5 groszy, co odpowiada 1,76%. Aprecjacja PLN w stosunku do EUR przyczyniła się do powstania dodatnich różnic kursowych w wysokości 24 580 tys. PLN, które wpłynęły na wykazany wynik na działalności finansowej.

## 11. Podatek dochodowy

Zgodnie z polskimi przepisami w roku 2024 oraz 2023 konsolidowane podmioty naliczały zobowiązanie z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych w wysokości 9% lub 19% dochodu do opodatkowania. Niższa stawka podatku zastosowana była w przypadku jednostek zależnych będących małymi podatnikami.

W jednostkach zagranicznych w roku 2024 oraz roku 2023 stosowano następujące stawki podatkowe w celu naliczenia bieżących zobowiązań z tytułu podatku dochodowego: w Niemczech 15,825%, w Rumunii 16%, a w Austrii 23%.

za rok zakończony 31 grudnia	2024	2023
Podatek dochodowy bieżący	15 821	16 905
Powstanie / odwrócenie różnic przejściowych	66 532	(25 673)
<b>Podatek dochodowy</b>	<b>82 353</b>	<b>(8 768)</b>

### Efektywna stopa podatkowa

za rok zakończony 31 grudnia	2024	2023
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>	<b>454 539</b>	<b>(60 826)</b>
<i>Podatek w oparciu o obowiązującą stopę podatkową (19%)</i>	(86 362)	11 557
Nadwyżka podatku od nieruchomości komercyjnych nad podatkiem dochodowym	(1 077)	(625)
Różnica wynikająca ze zmiany stawki podatku dochodowego z 19% na 9%	5 894	8 632
Różnice na podatku dochodowym za poprzednie lata ujęte w sprawozdaniach jednostkowych po opublikowaniu sprawozdania skonsolidowanego za dany rok	118	422
Różnica wynikająca z innej stawki podatkowej spółki austriackiej	(1 148)	77
Przychody niestanowiące przychodów podatkowych	119	(311)
Różnica wynikająca z innej stawki podatkowej spółek niemieckich i rumuńskiej	7 310	(332)
Nieutworzone aktywo na stratę podatkową	1 301	(2 063)
Spisane, niewykorzystane aktywo z tytułu podatku odroczonego na stracie podatkowej	(307)	(182)
Koszty nie stanowiące kosztów podatkowych	(8 201)	(8 407)
<b>Podatek dochodowy</b>	<b>(82 353)</b>	<b>8 768</b>

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

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

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

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

Globalny podatek minimalny (Pillar 2 ) obejmie grupy kapitałowe, których skonsolidowane przychody wynoszą co najmniej 750 mln EUR. W związku z tym Grupa nie podlega pod ww. przepisy. Natomiast od 1 stycznia 2024 r. obowiązują zawieszone wcześniej przepisy o podatku minimalnym dochodowym od osób prawnych, czyli tzw. podatku od spółek. Grupa sporządziła kalkulację tego podatku za okres 4 kwartałów 2024 roku i nie stwierdziła istotnego wpływu na wartość dochodowego podatku bieżącego.

## 12. Rzeczowe aktywa trwałe

	Budynki i budowle	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Razem
<b>Wartość brutto na 31 grudnia 2023 roku</b>	<b>3 382</b>	<b>6 248</b>	<b>928</b>	<b>53</b>	<b>17 205</b>	<b>27 816</b>
<b>Zwiększenia</b>	<b>31</b>	<b>7 083</b>	<b>886</b>	<b>31</b>	-	<b>8 031</b>
Nabycie	31	2 113	190	-	-	2 334
Przekwalifikowanie ze środków trwałych w budowie	-	4 992	-	31	-	5 023
Leasing	-	-	698	-	-	698
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zagranicznych	-	(22)	(2)	-	-	(24)
<b>Zmniejszenia</b>	-	<b>(77)</b>	<b>(128)</b>	-	<b>(5 023)</b>	<b>(5 228)</b>
Przyjęcie na środki trwałe	-	-	-	-	(5 023)	(5 023)
Sprzedaż	-	(77)	-	-	-	(77)
Likwidacja	-	-	(128)	-	-	(128)
<b>Wartość brutto na 31 grudnia 2024 roku</b>	<b>3 413</b>	<b>13 254</b>	<b>1 686</b>	<b>84</b>	<b>12 182</b>	<b>30 619</b>



	Budynki i budowle	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Razem
<b>Umorzenie na 31 grudnia 2023 roku</b>	<b>1 914</b>	<b>1 065</b>	<b>109</b>	<b>45</b>	-	<b>3 133</b>
<b>Zwiększenia</b>	<b>81</b>	<b>642</b>	<b>363</b>	<b>14</b>	-	<b>1 100</b>
Amortyzacja	81	642	363	14	-	1 100
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zagranicznych	-	-	-	-	-	-
<b>Zmniejszenia</b>	-	<b>50</b>	<b>(55)</b>	-	-	<b>(5)</b>
Likwidacja	-	-	-	-	-	-
Sprzedaż	-	-	(42)	-	-	(42)
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zagranicznych	-	50	(13)	-	-	37
					-	-
<b>Wartość umorzenia na 31 grudnia 2024 roku</b>	<b>1 995</b>	<b>1 757</b>	<b>417</b>	<b>59</b>	-	<b>4 228</b>
<b>Wartość netto na 31 grudnia 2023 roku</b>	<b>1 468</b>	<b>5 183</b>	<b>819</b>	<b>8</b>	<b>17 205</b>	<b>24 683</b>
<b>Wartość netto na 31 grudnia 2024 roku</b>	<b>1 418</b>	<b>11 497</b>	<b>1 269</b>	<b>25</b>	<b>12 182</b>	<b>26 391</b>

Maszyny i urządzenia to głównie przyjęte do użytkowania farmy fotowoltaiczne na dachach parków logistycznych.

Nakłady na środki trwałe w budowie dotyczą głównie realizacji kolejnych farm fotowoltaicznych na dachach posiadanych parków logistycznych zarówno w Polsce jak i zagranicą. █

### 13. Nieruchomości inwestycyjne

	<i>na dzień 31 grudnia</i>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>Wartość na początek okresu</b>		<b>4 541 505</b>	<b>4 432 975</b>
Zakup gruntów		104 333	107 990
Nakłady na nieruchomości		585 851	299 431
Aktualizacja wartości prawa użytkowania wieczystego gruntów		(1 271)	16 741
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zagranicznych		(15 766)	(57 952)
Zmiana wartości godziwej		359 376	(257 680)
Pozostałe		(24 415)	-
<b>Wartość na koniec okresu</b>		<b>5 549 613</b>	<b>4 541 505</b>

Nieruchomości inwestycyjne stanowią: wybudowane budynki magazynowo-biurowe, budynki magazynowo-biurowe w trakcie budowy oraz grunty pod zabudowę. Przychody z wynajmu hal magazynowych stanowią podstawowe źródło przychodów Grupy. W zaprezentowanej kwocie wartości nieruchomości inwestycyjnych na 31 grudnia 2024 roku została uwzględniona wartość aktywa z tytułu prawa użytkowania wieczystego w kwocie 56 240 tys. PLN (58 382 tys. PLN na 31 grudnia 2023 roku).

#### Zmiana w ciągu 2024 wartości aktywów rozpoznanych zgodnie z MSSF 16 ujętych w wartości nieruchomości inwestycyjnych

Stan na dzień 1 stycznia 2024 roku	Zwiększenia	Zmniejszenia (amortyzacja)	Stan na dzień 31 grudnia 2024 roku
58 382	996	(3 138)	56 240

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

Pomiędzy 31 grudnia 2023 roku, a 31 grudnia 2024 roku wartość nieruchomości inwestycyjnych zwiększyła się o 1 008 108 tys. PLN.

Na zmianę tę wpłynęły:

- wzrost wycen na 31 grudnia 2024 roku posiadanego portfela nieruchomości w kwocie 1 109 461 tys. PLN (w tym: 664 494 tys. PLN zmiana wartości godziwej pokrywająca poniesione nakłady w okresie sprawozdawczym oraz 422 674 tys. PLN zmiana wartości godziwej przewyższająca poniesione nakłady),
- negatywne różnice kursowe z przeliczenia wartości portfela w kwocie 76 918 tys. PLN (w tym przeliczenia portfolio zagranicznego w kwocie 15 766 tys. PLN oraz portfolio polskiego w kwocie 61 152 tys. PLN ),
- zmniejszenie wartości prawa użytkowania wieczystego w kwocie 2 142 tys. PLN.

Postępowania sądowe odnośnie aktualizacji opłaty z tytułu wieczystego użytkowania części gruntów przez Spółki: MLP Pruszków I, MLP Pruszków II, MLP Pruszków III trwały nadal w 2024 r. Na dzień publikacji raportu Zarząd MLP Group S.A. oszacował, w uzasadnionych przypadkach, począwszy od roku 2022 tworzy rezerwę na aktualizację opłaty. Ustalona przez sąd kwota może być inna i mieć wpływ na wartość nieruchomości inwestycyjnych i zobowiązań z tytułu leasingu finansowego. Sprawy sporne zostały opisane w nocie 30.

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

Postępowania sądowe odnośnie aktualizacji opłaty z tytułu wieczystego użytkowania części gruntów przez Spółki: MLP Pruszków I, MLP Pruszków II, MLP Pruszków III trwały nadal w 2024 r. Na dzień publikacji raportu Zarząd MLP

Group S.A. oszacował, w uzasadnionych przypadkach, począwszy od roku 2022 tworzy rezerwę na aktualizację opłaty. Ustalona przez sąd kwota może być inna i mieć wpływ na wartość nieruchomości inwestycyjnych i zobowiązań z tytułu leasingu finansowego. Sprawy sporne zostały opisane w notce 30.

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

**Nieruchomości inwestycyjne w podziale na kraje:**

na dzień 31 grudnia		2024	2023
<b>Polska</b>		<b>4 212 242</b>	<b>3 779 936</b>
	Wartość godziwa nieruchomości	4 156 002	3 721 554
	Prawo wieczystego użytkowania gruntów *	56 240	58 382
<b>Niemcy</b>		<b>889 728</b>	<b>548 457</b>
	Wartość godziwa nieruchomości	889 728	548 457
<b>Austria</b>		<b>319 620</b>	<b>101 308</b>
	Wartość godziwa nieruchomości	319 620	101 308
<b>Rumunia</b>		<b>128 023</b>	<b>111 804</b>
	Wartość godziwa nieruchomości	128 023	111 804
<b>Wartość brutto na koniec okresu</b>		<b>5 549 613</b>	<b>4 541 505</b>

\*Prawo wieczystego użytkowania gruntów wykazywane jest jako leasing finansowy na podstawie MSSF 16.

**Wartość godziwa nieruchomości w podziale na kraje i rodzaj powierzchni na 31 grudnia 2024**

	Budynki istniejące	Budynki w budowie	Planowane inwestycje	Rezerwa gruntu	Prawo wieczystego użytkowania gruntów
<b>Polska</b>	3 577 510	191 670	248 270	138 552	56 240
<b>Niemcy</b>	499 860	79 051	242 449	68 368	-
<b>Austria</b>	-	319 620	-	-	-
<b>Rumunia</b>	95 168	-	19 925	12 930	-
<b>RAZEM</b>	<b>4 172 538</b>	<b>590 341</b>	<b>510 644</b>	<b>219 850</b>	<b>56 240</b>

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

	Budynki istniejące	Budynki w budowie	Planowane inwestycje**	Rezerwa gruntów**	Prawo wieczystego użytkowania gruntów
<b>Polska</b>	3 204 407	248 314	91 982	128 153	58 382
<b>Niemcy</b>	475 236	-	96 960	24 958	-
<b>Austria</b>	-	-	-	101 308	-
<b>Rumunia</b>	54 250	36 054	-	21 501	-
<b>RAZEM</b>	<b>3 733 893</b>	<b>284 368</b>	<b>188 942</b>	<b>275 920</b>	<b>58 382</b>

\*\* W skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za okres 12 miesięcy zakończonym 31 grudnia 2023 roku planowane inwestycje i rezerwa gruntów była wykazana razem jako rezerwa gruntów.

**13.1. Wycena nieruchomości inwestycyjnych Grupy do wartości godziwej**

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

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

Dla wyceny budynków istniejących i w budowie polskiego portfela, zewnętrzny rzeczoznawca przyjął technikę "hardcore" lub "term & reversion" na podstawie profesjonalnego osądu.

Technika "hardcore" (technika warstwowa – podział „poziomy” dochodu) polega na odrębnym uwzględnieniu w wycenie dwóch głównych części dochodu z nieruchomości:

- Warstwa niższego ryzyka: dochód faktycznie uzyskiwany z nieruchomości, który nie przewyższa dochodu potencjalnie możliwego do uzyskania na rynku,
- Warstwa wyższego ryzyka: Nadwyżka dochodu ponad dochód rynkowy, która jest uzyskiwana z nieruchomości.

Wartość nieruchomości w przypadku tej techniki stanowi sumę wartości kapitałowych części dochodu reprezentującej „warstwę niższego ryzyka” oraz części dochodu reprezentującej „warstwę wyższego ryzyka. Wartość kapitałową części dochodu reprezentującego „warstwę niższego ryzyka” oblicza się za pomocą klasycznej techniki kapitalizacji prostej.

Wartość kapitałową części dochodu reprezentującego „warstwę wyższego ryzyka” oblicza się jako różnicę dochodu faktycznie uzyskiwanego z wycenianej nieruchomości w dniu wyceny i dochodu potencjalnie możliwego do uzyskania z wycenianej nieruchomości na rynku, skapitalizowaną w okresie od daty wyceny do zakończenia trwania umowy najmu gwarantującej dochód na poziomie przewyższającym poziom rynkowy.

Jest ona stosowana zazwyczaj w przypadku nieruchomości, w których dochód z umów najmu przewyższa dochód rynkowy (lub w szczególnym przypadku jest mu równy).

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

Technika "term & reversion" (technika blokowa – podział „pionowy” dochodu) obejmuje uwzględnienie dochodów z nieruchomości w dwóch okresach:

- Okres umowy najmu ("term": dochody uzyskiwane w okresie obowiązywania umowy najmu,
- Okres po zakończeniu umowy najmu ("reversion"): dochody możliwe do uzyskania po zakończeniu umowy (czynsz rynkowy z dnia wyceny).

W przypadkach uzasadniających wykorzystanie techniki blokowej wysokość dochodów w obu opisanych okresach jest na ogół różna.

W związku z różnicami w poziomie ryzyka w większości przypadków uzasadnione może być zastosowanie do kapitalizacji dochodów w okresach odpowiadających tzw. „blokowi umownemu” i „blokowi rynkowemu” stóp kapitalizacji o zróżnicowanym poziomie.

Stosując technikę blokową wartość rynkową nieruchomości oblicza się poprzez kapitalizację dochodu operacyjnego netto (DON) uzyskiwanego z wycenianej nieruchomości w dniu wyceny jedynie przez okres odpowiadający „blokowi umownemu”. Uzyskany w ten sposób wynik powiększa się o zdyskontowaną na dzień wyceny wartość skapitalizowanych w nieskończoność dochodów z okresu odpowiadającego „blokowi rynkowemu”.

Do wyceny istniejących budynków w Rumunii oraz Niemczech rzeczoznawcy przyjęli metodę zdyskontowanych przepływów pieniężnych (DCF-discounted Cash Flow), w której przewidywane przyszłe strumienie dochodów i wartość rezydualna są dyskontowane do szacunkowej wartości bieżącej. Metoda DCF pozwala na wyraźne odzwierciedlenie parametrów wyceny w wybranym horyzoncie czasowym. Zazwyczaj jest podzielona na 2 fazy:

1. szczegółowe przepływy pieniężne dla wybranego okresu,
2. obliczenie wartości rezydualnej.

W szczegółowym okresie przepływów pieniężnych (zazwyczaj 10 lat) dla każdego roku wszystkie koszty związane z utrzymaniem nieruchomości są odejmowane od oczekiwanego dochodu (dochodu z najmu brutto), aby uzyskać

przepływy pieniężne netto (dochód operacyjny netto) z nieruchomości za dany rok. Obliczenia uwzględniają szereg parametrów, w tym (między innymi): zmiany czynszu; wydatki na naprawy i konserwację; koszty zarządzania;

koszty bieżące ponoszone przez wynajmującego oraz koszty ponownego wynajmu i koszty kapitałowe. Dochód operacyjny netto za każdy jest następnie dyskontowany do daty wyceny według wybranej stopy dyskontowej, z miesięcznym wyprzedzeniem. Oczekiwania dotyczące inflacji i wzrostu czynszów są brane pod uwagę w szczegółowym okresie przepływów pieniężnych i dlatego nie są odzwierciedlone w prognozie

przepływów pieniężnych i dlatego nie są odzwierciedlone w zastosowanej stopie dyskontowej.

Na koniec szczegółowego okresu przepływów pieniężnych wartość nieruchomości jest szacowana przy użyciu metody kapitalizacji dochodu.

Metoda kapitalizacji dochodu, tj. poprzez kapitalizację ustabilizowanego dochodu z najmu netto przy odpowiedniej stopie kapitalizacji w okresie bezterminowym. Po odjęciu kosztów nabycia, wartość końcowa netto jest następnie dyskontowana do daty wyceny według stopy dyskontowej DCF. Metoda kapitalizacji dochodu jest metodą statyczną, "migawkowym" obliczeniem, z jedynie domyślnym odzwierciedleniem wzrostu czynszów lub zmian kosztów w czasie. Skutki zmian czynszu, starszej struktury budynku, a także innych czynników rynkowych lub finansowych są pośrednio uwzględniane w stopie kapitalizacji uwzględnione w zastosowanej stopie kapitalizacji (rentowności).

Wartość końcowa opiera się na ustabilizowanym dochodzie netto z najmu. Z tego dochodu wyliczane są skorygowane o inflację koszty bieżącej konserwacji i zarządzania, a także inne koszty bieżące odliczane. Po kapitalizacji uzyskanego w ten sposób ustabilizowanego dochodu z najmu netto, odpowiednie koszty nabycia są odliczane od wartości końcowej brutto w następujący sposób:

- Podatek od przeniesienia własności gruntu, według stawki zależnej od lokalizacji nieruchomości,
- koszty agentów,
- koszty notarialne i inne koszty prawne, w zależności od poziomu wartości.

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

Wycena inwestycji planowanych bazuje na wycenie deweloperskiej w celu oceny potencjalnej wartości (Wartość Deweloperska Brutto) w pełni ukończonej i wynajętej/sprzedanej inwestycji w obecnie proponowanej formie, a następnie odjęliśmy od tej Wartości Deweloperskiej Brutto związanych z realizacją inwestycji nakładów, w tym: koszty twarde, koszty miękkie, koszty finansowania i zysk dewelopera odzwierciedlający zysk dewelopera w celu odzwierciedlenia wymaganego poziomu zwrotu dla dewelopera i ryzyka związanego z realizacją inwestycji. Oceniając wartość deweloperską brutto, przyjęto podejście rynkowe, szacując rynkowe wartości czynszów dla lokali, które mają zostać wybudowane, oraz odpowiednią stopę kapitalizacji, której wymagałby potencjalny inwestor, aby uzyskać opinię na temat wartości rynkowej ukończonego i wynajętego budynku.

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

Stosując to podejście wartość poprzez porównanie poszczególnych gruntów z cenami podobnych nieruchomości. Ceny sprzedaży nieruchomości, które są uważane za najbardziej porównywalne, zwykle wskazują zakres, w którym mieści się wartości dla przedmiotowej nieruchomości. Oszacowano stopień podobieństwa lub różnicy między przedmiotową nieruchomością a porównywalnymi transakcjami sprzedaży, biorąc pod uwagę różne elementy porównania. Korekty procentowe zostały następnie zastosowane do cen sprzedaży nieruchomości porównywalnych, ponieważ ceny tych nieruchomości są znane, podczas gdy wartość przedmiotowej nieruchomości nie jest znana. Dzięki tej porównawczej oszacowano wartość przedmiotowej nieruchomości na określony dzień.

W celu uzyskania wartości nieruchomości rzeczoznawca majątkowy dokonują niezbędnych korekt cenowych. Rzeczoznawca polega na dowodach rzeczywistej sprzedaży lub wynajmu innych podobnych nieruchomości (takich jak: data sprzedaży, lokalizacja, wielkość terenu, konfiguracja nieruchomości, stan techniczny oraz dostępne media). W zastosowanej metodologii wyceny im wyższa cena za 1 m<sup>2</sup> - tym wyższa wartość godziwa.



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

Grupa dokonuje wyceny wartości godziwej posiadanego portfela nieruchomości dwa razy w roku, tj. na dzień 30 czerwca i 31 grudnia. Wartość godziwa nieruchomości położonych w Polsce, obejmujących rezerwę gruntu, w ekspertyzach rzeczoznawców ogłoszona na podstawie podejścia porównawczego, wyrażona jest w złotych polskich. Wartość godziwa pozostałych nieruchomości w ekspertyzach wyrażona jest w euro, a następnie przeliczana jest według średnich kursów ogłoszonych przez NBP na koniec okresu sprawozdawczego.

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

W okresie zakończonym 31 grudnia 2024 roku nie było żadnych przekwalifikowań pomiędzy poziomami.

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

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

na dzień	31 grudnia 2024 roku		
	Powrotna stopa kapitalizacji (Reversionary Yield)		
	średnia	min	max
Polska	6,30%	6,01%	8,82%
Niemcy	5,26%	4,55%	5,48%
Austria	4,50%	4,50%	4,50%
Rumunia	7,75%	7,75%	7,75%
<b>Razem portfolio</b>	<b>6,19%</b>	<b>4,50%</b>	<b>8,82%</b>

Przeprowadzono analizę wrażliwości yieldów (stopy zwrotu i kapitalizacji) na zmiany wycen nieruchomości inwestycyjnych wybudowanych. Poniższa tabela przedstawia wrażliwość zysku (straty) przed opodatkowaniem na dzień 31 grudnia 2024 r.

	Wartość nieruchomości inwestycyjnych bieżącą w mln PLN	Estymowana wartość nieruchomości inwestycyjnych po zmianie yield w mln PLN	Różnica na wycenie w mln PLN
Yield - 25 p.p.	4 172	4 374	202
Yield - 50 p.p.	4 172	4 592	420
Yield + 25 p.p.	4 172	3 991	(181)
Yield + 50 p.p.	4 172	3 816	(356)

Przeprowadzono analizę wrażliwości zmiany stawek czynszów na zmiany wycen wybudowanych nieruchomości inwestycyjnych. Poniższa tabela przedstawia wrażliwość zysku (straty) przed opodatkowaniem na dzień 31 grudnia 2024 r.

	Wartość nieruchomości inwestycyjnych bieżącą w mln PLN	Estymowana wartość nieruchomości inwestycyjnych po zmianie czynszów w mln PLN	Różnica na wycenie w mln PLN
Czynsz - 25 p.p.	4 172	4 090	(82)
Czynsz - 50 p.p.	4 172	4 013	(159)
Czynsz + 25 p.p.	4 172	4 254	82
Czynsz + 50 p.p.	4 172	4 329	157

### Oczekiwany dochód czynszowy (ERV) za m<sup>2</sup>

	uśredniona magazyn i biuro	magazyn	biuro
Polska	4,64 EUR	4,35 EUR	11,50 EUR
Niemcy	7,43 EUR	7,20 EUR	11,50 EUR
Austria	8,46 EUR	7,95 EUR	12,00 EUR
Rumunia	4,56 EUR	4,50 EUR	8,50 EUR

### Dla budynków istniejących i w budowie

#### Powrotna stopa kapitalizacji (Reversionary Yield)

na dzień	31 grudnia 2023 roku		
	średnia	min	max
Polska	7,07%	6,18%	9,22%
Niemcy	5,08%	4,96%	5,14%
Austria	n/d	n/d	n/d
Rumunia	6,82%	6,82%	6,82%
<b>Razem portfolio</b>	<b>6,46%</b>	<b>4,96%</b>	<b>9,22%</b>

Projekt w Austrii był w trakcie uzyskiwania pozwolenia na budowę i w związku z tym wyceniany był posiadany grunt metodą porównawczą.

Przeprowadzono analizę wrażliwości yieldów (stopy zwrotu i kapitalizacji) na zmiany wycen nieruchomości inwestycyjnych wybudowanych. Poniższa tabela przedstawia wrażliwość zysku (straty) przed opodatkowaniem na dzień 31 grudnia 2023 r.

	Wartość nieruchomości inwestycyjnych bieżącą w mln PLN	Estymowana wartość nieruchomości inwestycyjnych po zmianie yield w mln PLN	Różnica na wycenie w mln PLN
Yield - 25 p.p.	3 734	3 907	173
Yield - 50 p.p.	3 734	4 097	363
Yield + 25 p.p.	3 734	3 580	(154)
Yield + 50 p.p.	3 734	3 435	(299)

## Oczekiwany dochód czynszowy (ERV) za m<sup>2</sup>

	31 grudnia 2023 roku		
	uśredniona magazyn i biuro	magazyn	biuro
Polska	4,58 EUR	4,25 EUR	10,75 EUR
Niemcy	6,01 EUR	5,53 EUR	9,13 EUR
Austria	n/d	n/d	n/d
Rumunia	4,53 EUR	4,50 EUR	8,50 EUR

Rezerwa gruntów jest wyceniana metodą porównawczą. Średnie przyjęte stawki za 1m<sup>2</sup> gruntu w podziale na segmenty geograficzne przedstawiają się następująco:

- Polska w 2024 r. od 49 EUR do 335 EUR, a w 2023 od 47 EUR do 86 EUR,
- Niemcy w 2024 r. 110 EUR, w 2023 od 98 EUR do 141 EUR,
- Austria w 2023 r. 237 EUR (2024 wycena jako budynki w budowie),
- Rumunia w 2024 r. 47 EUR, a w 2023 r. 46 EUR.



## 14. Podatek odroczony

	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego		Wartość netto			
	na dzień 31 grudnia		2024	2023	2024	2023	2024	2023
Nieruchomości inwestycyjne <sup>1)</sup>	-	-	428 154	360 743	428 154	360 743		
Kredyty, pożyczki udzielone i otrzymane	-	(9 669)	22 156	-	22 156	9 669		
Instrumenty pochodne	-	-	1 775	6 100	1 775	6 100		
Pozostałe	3 723	11 133	-	-	(3 723)	(11 133)		
Straty podatkowe podlegające odliczeniu w przyszłych okresach	22 383	7 635	-	-	(22 383)	(7 635)		
Odsetki od obligacji	5 736	(1 328)	-	-	(5 736)	1 328		
<b>Aktywa / rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego</b>	<b>31 842</b>	<b>7 771</b>	<b>452 085</b>	<b>366 843</b>	<b>420 243</b>	<b>359 072</b>		

	na dzień 31 grudnia	
	2024	2023
<b>W tym:</b>		
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	(3 708)	(6 041)
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	423 951	365 113
	<b>420 243</b>	<b>359 072</b>

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

<sup>1)</sup> Podatek odroczony dotyczący nieruchomości inwestycyjnych w pełni dotyczy długiego okresu, w związku z tym co najmniej 95% rezerw z tytułu podatku odroczonego wykazanego powyżej jest długoterminowe.

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

	1 stycznia 2024 r.	zmiany ujęte w wyniku finansowym	zmiany ujęte w innych całkowitych dochodach	różnice kursowe z przeliczenia	31 grudnia 2024 r.
Nieruchomości inwestycyjne	360 743	68 356	-	(945)	428 154
Kredyty, pożyczki udzielone i otrzymane	9 669	12 487	-	-	22 156
Instrumenty pochodne	6 100	97	(4 422)	-	1 775
Pozostałe	(11 133)	7 404	-	6	(3 723)
Straty podatkowe podlegające odliczeniu w przyszłych okresach	(7 635)	(14 748)	-	-	(22 383)
Odsetki od obligacji	1 328	(7 064)	-	-	(5 736)
	<b>359 072</b>	<b>66 532</b>	<b>(4 422)</b>	<b>(939)</b>	<b>420 243</b>



## 15. Inwestycje oraz pozostałe inwestycje

<i>dzień 31 grudnia</i>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Należności długoterminowe z tytułu wyceny transakcji Swap	10 210	32 756
Środki pieniężne wydzielone zgodnie z postanowieniami umów kredytowych w celu zabezpieczenia płatności rat kapitałowo-odsetkowych - część długoterminowa	21 760	25 690
Lokaty utworzone z kaucji od najemców	9 286	8 015
Środki wydzielone na rachunku CAPEX	214	214
Długoterminowe kaucje inwestycyjne zatrzymane	3 761	3 748
Depozyt pod gwarancję bankową	136	136
Pożyczki długoterminowe udzielone jednostkom powiązanym	17 554	16 922
<b>Pozostałe inwestycje długoterminowe</b>	<b>62 921</b>	<b>87 481</b>

Głównym bankiem, w którym Grupa utrzymuje depozyty utworzone z kaucji od najemców, środki pieniężne wydzielone zgodnie z postanowieniami umów kredytowych, depozyty z tytułu zatrzymanych kaucji inwestycyjnych jest bank z rankingiem inwestycyjnym A+ (45% inwestycji długo- i krótkoterminowych depozytów razem).

<i>na dzień 31 grudnia</i>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Należności krótkoterminowe z tytułu wyceny transakcji Swap	2 789	1 722
<b>Inwestycje krótkoterminowe</b>	<b>2 789</b>	<b>1 722</b>
Środki pieniężne wydzielone zgodnie z postanowieniami umów kredytowych w celu zabezpieczenia płatności rat kapitałowo-odsetkowych - część krótkoterminowa	-	2 432
Krótkoterminowe kaucje inwestycyjne zatrzymane	896	5 881
Depozyt pod gwarancję bankową	1	297
<b>Inne inwestycje krótkoterminowe</b>	<b>897</b>	<b>8 610</b>

### 15.1. Zmiana aktywów finansowych wynikająca z działalności finansowej i pozostałej

	<i>Aktywa z tytułu pożyczek udzielonych</i>
<b>Wartość na dzień 31 grudnia 2022 roku</b>	<b>16 626</b>
Naliczenie odsetek od pożyczki	771
Różnice kursowe z wyceny bilansowej	(475)
<b>Wartość na dzień 31 grudnia 2023 roku</b>	<b>16 922</b>
Naliczenie odsetek od pożyczki	730
Udzielenie pożyczki	22
Spłata kapitału pożyczki	(11)
Różnice kursowe z wyceny bilansowej	(109)
<b>Wartość na dzień 31 grudnia 2024 roku</b>	<b>17 554</b>

## 16. Pozostałe długoterminowe aktywa

	<i>na dzień 31 grudnia</i>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe		20 959	7 853
<b>Pozostałe długoterminowe aktywa</b>		<b>20 959</b>	<b>7 853</b>

## 17. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe

	<i>na dzień 31 grudnia</i>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Z tytułu dostaw i usług		26 628	21 453
Rozrachunki inwestycyjne		1 851	628
Rozliczenia międzyokresowe		9 920	3 972
Zaliczka na środki trwałe i nieruchomości inwestycyjne w budowie		235	225
Aktywa z tyt. zarachowanych czynszów z leasingu operacyjnego		24 415	-
Zaliczka na zakup gruntu		5 819	-
Z tytułu podatków i ubezpieczeń społecznych*		55 453	38 037
<b>Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe</b>		<b>124 321</b>	<b>64 315</b>
Z tytułu podatku dochodowego		10 289	2 573
<b>Należności krótkoterminowe</b>		<b>134 610</b>	<b>66 888</b>

\* Należności z tytułu podatków i ubezpieczeń społecznych na dzień 31.12.2024 r. (oraz odpowiednio na dzień 31.12.2023 roku) stanowią głównie: należności z tytułu podatku od towarów i usług wykazane w złożonych deklaracjach w kwocie 46 325 tys. PLN (28 920 tys. PLN) oraz naliczony podatek od towarów i usług do odliczenia w przyszłych okresach w kwocie 9 128 tys. PLN (8 920 tys. PLN).

Należności handlowe są na porównywalnym poziomie do roku ubiegłego.

Wskaźnik "rent collection" wynosi 99% i jest na porównywalnym poziomie w stosunku do roku ubiegłego.

Należności od jednostek powiązanych zostały przedstawione w nocie 29.

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

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

	<i>na dzień 31 grudnia</i>		<b>2024</b>		<b>2023</b>	
	Należności brutto	Odpis aktualizujący	Należności brutto	Odpis aktualizujący	Należności brutto	Odpis aktualizujący
Należności nieprzeterminowane	39 459	-	13 803	-		
Przeterminowane od 1 do 30 dni	1 253	-	4 875	-		
Przeterminowane od 31 do 60 dni	6 641	-	157	-		
Przeterminowane od 61 do 90 dni	1 210	-	22	-		
Przeterminowane od 91 do 180 dni	3	-	99	(7)		
Przeterminowane powyżej 181 dni	3 017	(540)	5 201	(2 697)		
<b>Łącznie należności</b>	<b>51 583</b>	<b>(540)</b>	<b>24 157</b>	<b>(2 704)</b>		

	2024	2023
<b>Odpis aktualizujący należności na dzień 1 stycznia</b>	<b>(2 704)</b>	<b>(2 716)</b>
Utworzenie odpisu aktualizującego	-	(7)
Wykorzystanie odpisu aktualizującego	2 164	19
<b>Odpis aktualizujący należności na dzień 31 grudnia</b>	<b>(540)</b>	<b>(2 704)</b>

## 18. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

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

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

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

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

Głównym bankiem, w którym Grupa lokuje 75% środków pieniężnych i ich ekwiwalentów oraz depozytów zablokowanych jest instytucja finansowa o ratingu kredytowym A+. Drugim podstawowym bankiem, w którym Grupa przechowuje środki (6%) jest instytucja również z ratingiem kredytowym A+. Grupa monitoruje ratingi banków i zarządza ryzykiem koncentracji poprzez lokowanie depozytów w wielu (ponad 10) instytucjach finansowych.

## 19. Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych

### 19.1. Przepływy z tytułu kredytów i pożyczek

	<i>za rok zakończony 31 grudnia</i>	
	2024	2023
Przepływy pieniężne z tytułu zaciągniętych kredytów	183 206	590 713
<b>Przepływy pieniężne z tytułu zaciągniętych kredytów i pożyczek</b>	<b>183 206</b>	<b>590 713</b>
<b>Przepływy pieniężne z tytułu zaciągniętych kredytów i pożyczek - wartość wykazana w Skonsolidowanym sprawozdaniu z przepływów pieniężnych</b>	<b>183 206</b>	<b>590 713</b>

	<i>za rok zakończony 31 grudnia</i>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Przepływy pieniężne z tytułu spłaconych rat kredytów oraz spłat kredytów w ramach refinansowania		(395 578)	(258 960)
Przepływy pieniężne z tytułu spłaconych pożyczek		(473)	-
<b>Razem przepływy pieniężne z tytułu spłaconych kredytów i pożyczek</b>		<b>(396 051)</b>	<b>(258 960)</b>
<b>Przepływy pieniężne z tytułu wydatków poniesionych na spłatę kredytów i pożyczek</b>		<b>(396 051)</b>	<b>(258 960)</b>
<b>Przepływy pieniężne z tytułu wydatków poniesionych na spłatę kredytów i pożyczek - wartość wykazana w Skonsolidowanym sprawozdaniu z przepływów pieniężnych</b>		<b>(396 051)</b>	<b>(258 960)</b>

	<i>za rok zakończony 31 grudnia</i>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Przepływy pieniężne z tytułu spłaty udzielonych pożyczek		11	-
<b>Przepływy pieniężne z tytułu spłaty udzielonych pożyczek</b>		<b>11</b>	<b>-</b>
<b>Przepływy pieniężne z tytułu spłaty udzielonych pożyczek - wartość wykazana w Skonsolidowanym sprawozdaniu z przepływów pieniężnych</b>		<b>11</b>	<b>-</b>

## 19.2. Zmiana stanu należności

	<i>za rok zakończony 31 grudnia</i>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Zmiana stanu należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych		(60 006)	27 495
<b>Zmiana stanu należności</b>		<b>(60 006)</b>	<b>27 495</b>
<b>Zmiana stanu należności wykazana w Skonsolidowanym sprawozdaniu z przepływów pieniężnych</b>		<b>(60 006)</b>	<b>27 495</b>

## 19.3. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych i pozostałych

	<i>za rok zakończony 31 grudnia</i>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Zmiana stanu zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych		(24 967)	(40 527)
Zmiana stanu zobowiązań z tytułu świadczeń pracowniczych		4 851	(1 682)
Zmiana stanu zobowiązań z tytułu kaucji inwestycyjnych i gwarancyjnych		(384)	3 493
Zmiana stanu zobowiązań z tytułu leasingu finansowego i SWAP		828	20 611
Wyłączenie zmiany stanu zobowiązań inwestycyjnych		22 858	41 640
<b>Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych i pozostałych</b>		<b>3 186</b>	<b>23 535</b>
<b>Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych i pozostałych wykazana w Skonsolidowanym sprawozdaniu z przepływów pieniężnych</b>		<b>3 186</b>	<b>23 535</b>

## 20. Kapitał własny

### 20.1. Kapitał zakładowy

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

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.

	<i>na dzień 31 grudnia</i>		<b>31 grudnia 2024</b>		<b>31 grudnia 2023</b>	
			liczba akcji (w sztukach)	Wartość	liczba akcji (w sztukach)	Wartość
<b>Ilość/wartość akcji na początek okresu</b>			<b>23 994 982</b>	<b>5 999</b>	<b>23 994 982</b>	<b>5 999</b>
Emisja akcji			-	-	-	-
<b>Ilość/wartość akcji na koniec okresu</b>			<b>23 994 982</b>	<b>5 999</b>	<b>23 994 982</b>	<b>5 999</b>

### 21. Wynik netto oraz dywidenda przypadające na jedną akcję

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

za rok zakończony 31 grudnia	<b>2024</b>	<b>2023</b>	
<b>Wynik netto okresu obrotowego</b>	<b>372 187</b>	<b>(52 058)</b>	-
Liczba wyemitowanych akcji (w sztukach)	23 994 982	23 994 982	
Średnia ważona liczba wyemitowanych akcji (w sztukach)	23 994 982	23 994 982	
<b>Zysk na jedną akcję przypadający na akcjonariuszy Jednostki Dominującej w trakcie okresu (w zł na akcję):</b>			
- podstawowy	15,51	(2,17)	
- rozwodniony	15,51	(2,17)	

W prezentowanych okresach nie wystąpiły czynniki rozwadniające.



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

### 22.1. Zobowiązania długoterminowe

	<i>na dzień 31 grudnia</i>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
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
<b>Zobowiązania długoterminowe z tytułu kredytów, pożyczek oraz innych instrumentów dłużnych</b>		<b>2 864 362</b>	<b>1 907 605</b>

	<i>na dzień 31 grudnia</i>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego (PWUG ) <sup>1)</sup>		56 240	58 382
Zobowiązania z tytułu wyceny transakcji Swap		4 237	3 959
Kaucje inwestycyjne		3 157	7 241
Kaucje gwarancyjne od najemców i inne		12 731	9 031
Zobowiązania z tytułu leasingu (samochody)		823	361
<b>Pozostałe zobowiązania długoterminowe</b>		<b>77 188</b>	<b>78 974</b>

<sup>1)</sup>Grupa jest w trakcie postępowania sądowego odnośnie aktualizacji opłaty z tytułu wieczystego użytkowania gruntów. Na dzień publikacji raportu Zarząd MLP Group S.A. oszacował, w uzasadnionych przypadkach, rezerwę na część potencjalnych roszczeń wobec spółki MLP Pruszków I, MLP Pruszków II, MLP Pruszków III Sp. z o.o. Ustalona przez sąd kwota może mieć wpływ na wartość nieruchomości inwestycyjnych i zobowiązań z tytułu leasingu finansowego. Opis spraw spornych znajduje się w nocie 26.

### 22.2. Zobowiązania krótkoterminowe

	<i>na dzień 31 grudnia</i>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Kredyty krótkoterminowe oraz krótkoterminowa część kredytów zabezpieczona na majątku Grupy		28 823	94 643
Obligacje		215 463	111 248
<b>Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu kredytów, pożyczek oraz innych instrumentów dłużnych</b>		<b>244 286</b>	<b>205 891</b>

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

	<i>na dzień 31 grudnia</i>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Zobowiązania z tytułu leasingu samochodów		277	189
<b>Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe</b>		<b>277</b>	<b>189</b>

### 22.3. Zmiana zobowiązań finansowych wynikająca z działalności finansowej i pozostałej

	Obligacje
<b>Wartość na dzień 31 grudnia 2022 roku</b>	<b>383 879</b>
Emisja obligacji	130 445
Naliczone odsetki od obligacji	25 700
Zapłacone odsetki od obligacji	(22 298)
Wykup obligacji serii A	(54 708)
Różnice kursowe z wyceny bilansowej	(30 018)
<b>Wartość na dzień 31 grudnia 2023 roku</b>	<b>433 000</b>
Emisja obligacji	1 473 325
Naliczone odsetki od obligacji	52 271
Zapłacone odsetki od obligacji	(35 923)
Wykup obligacji serii E i częściowy serii D	(229 149)
Różnice kursowe z wyceny bilansowej	(20 973)
<b>Wartość na dzień 31 grudnia 2024 roku</b>	<b>1 672 551</b>

	<i>Zobowiązania z tytułu pożyczek</i>
<b>Wartość na dzień 31 grudnia 2022 roku</b>	<b>16 654</b>
Naliczenie odsetek od pożyczki	782
Różnice kursowe z wyceny bilansowej	(484)
<b>Wartość na dzień 31 grudnia 2023 roku</b>	<b>16 952</b>
Spłata kapitału pożyczki	(473)
Naliczenie odsetek od pożyczki	724
Różnice kursowe z wyceny bilansowej	(106)
<b>Wartość na dzień 31 grudnia 2024 roku</b>	<b>17 097</b>

	<i>Zobowiązania z tytułu kredytów</i>
<b>Wartość na dzień 31 grudnia 2022 roku</b>	<b>1 455 952</b>
<i>w tym wyłączona prowizja na dzień 31 grudnia 2022 roku</i>	<i>2 991</i>
Naliczenie odsetek od kredytu	76 869
Spłata odsetek od kredytu	(74 435)
Naliczenie odsetek IRS	(27 309)
Otrzymanie odsetek IRS	25 242
Zaciągnięcie kredytu	590 713
Spłata kapitału kredytu	(258 960)
Różnice kursowe zrealizowane	(2 197)
Różnice kursowe z wyceny bilansowej	(118 079)
Kapitalizacja odsetek od kredytów	(577)
<b>Wartość na dzień 31 grudnia 2023 roku</b>	<b>1 663 544</b>
<i>w tym wyłączona prowizja na dzień 31 grudnia 2023 roku</i>	<i>6 666</i>

<b>Wartość na dzień 31 grudnia 2023 roku</b>	<b>1 663 544</b>
<i>w tym wyłączona prowizja na dzień 31 grudnia 2023 roku</i>	6 666
Naliczenie odsetek od kredytu	83 913
Kapitalizacja odsetek od kredytów	552
Spłata odsetek od kredytu	(90 176)
Naliczenie odsetek IRS	(20 854)
Otrzymanie odsetek IRS	24 415
Zaciągnięcie kredytu	183 206
Spłata kapitału kredytu	(395 579)
Różnice kursowe zrealizowane	(15 857)
Różnice kursowe z wyceny bilansowej	(1 466)
Wycena kredytów wg zamortyzowanego kosztu	(7 183)
<b>Wartość na dzień 31 grudnia 2024 roku</b>	<b>1 419 000</b>
<i>w tym wyłączona wycena wg zamortyzowanego kosztu na dzień 31 grudnia 2024 roku</i>	<b>(12 181)</b>

	<b>Leasing (wieczyste użytkowanie gruntów)</b>
<b>Wartość na dzień 31 grudnia 2022 roku</b>	<b>42 280</b>
Aktualizacja wartości prawa użytkowania wieczystego w spółkach prowadzących spór ze Starostą Pruszkowskim	16 741
Roczna płatność	(639)
<b>Wartość na dzień 31 grudnia 2023 roku</b>	<b>58 382</b>
Aktualizacja wartości prawa użytkowania wieczystego w spółkach prowadzących spór ze Starostą Pruszkowskim	(1 271)
Roczna płatność	(871)
<b>Wartość na dzień 31 grudnia 2024 roku</b>	<b>56 240</b>

## 22.4. Zobowiązania z tytułu obligacji

### 22.4.1. Zobowiązania z tytułu obligacji na dzień 31 grudnia 2024 roku

Instrument	Waluta	Wartość nominalna [EUR]	Wycena [EUR]	Razem [EUR]	Razem [PLN]	Data wykupu	Oprocentowanie	Gwarancje i zabezpieczenia	Rynek notowań
Obligacje publiczne - seria C	EUR	45 000 000	1 055 700	46 055 700	196 796 006	19.02.2025	Euribor 6M + marża	<i>brak</i>	Catalyst
Obligacje publiczne - seria F <sup>2)</sup>	EUR	-	-	-	-	26.05.2025	Euribor 6M + marża	<i>brak</i>	Catalyst
Obligacje publiczne - seria G <sup>1)</sup>	EUR	41 000 000	190 240	41 190 240	176 005 896	04.12.2026	Euribor 6M + marża	<i>brak</i>	Catalyst
Obligacje publiczne - Green Bonds	EUR	300 000 000	4 178 425	304 178 425	1 299 749 431	15.10.2029	Stałe oprocentowanie	<i>brak</i>	Euro MTF

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

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 pozostałą część obligacji serii D o łącznej wartości nominalnej 11 400 000 EUR, tj. w terminie ich wykupu.

<sup>1)</sup> W dniu 8 marca 2024 roku Spółka wyemitowała obligacje serii G o łącznej wartości nominalnej 41 000 000 EUR.

<sup>2)</sup> 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 na 25 listopada 2024 roku.

### 22.4.2. Zobowiązania z tytułu obligacji na dzień 31 grudnia 2023 roku

Instrument	Waluta	Wartość nominalna [EUR]	Wycena [EUR]	Razem [EUR]	Razem [PLN]	Data wykupu	Oprocentowanie	Gwarancje i zabezpieczenia	Rynek notowań
Obligacje publiczne - seria B	EUR	-	-	-	-	11.05.2023	Euribor 6M + marża	<i>brak</i>	Catalyst
Obligacje publiczne - seria C	EUR	45 000 000	1 142 100	46 142 100	200 625 851	19.02.2025	Euribor 6M + marża	<i>brak</i>	Catalyst
Obligacje publiczne - seria D	EUR	20 000 000	154 200	20 154 200	87 630 462	17.05.2024	Euribor 6M + marża	<i>brak</i>	Catalyst
Obligacje publiczne - seria E	EUR	4 000 000	60 920	4 060 920	17 656 880	21.01.2024	Euribor 6M + marża	<i>brak</i>	Catalyst
Obligacje publiczne - seria F	EUR	29 000 000	229 100	29 229 100	127 088 127	26.05.2025	Euribor 6M + marża	<i>brak</i>	Catalyst

## 22.5. Kredyty na majątku Grupy

### 22.5.1. Stan na 31 grudnia 2024 roku

#### Kredyty zabezpieczone na majątku Grupy zaciągnięte w PLN

31 grudnia 2024

Bank	waluta	Rodzaj kredytu	oprocentowanie (%)	rok wygaśnięcia	Kapitał	Wycena	Razem	Kapitał	Wycena	Razem
PEKAO S.A.	PLN	obrotowy	WIBOR 1M+marża	2029	-	-	-	-	-	-
ING Bank Śląski S.A.	PLN	obrotowy	WIBOR 1M+marża	2029	-	-	-	-	-	-
<b>Razem kredyty zaciągnięte w PLN:</b>					-	-	-	-	-	-

#### Kredyty zabezpieczone na majątku Grupy zaciągnięte w EUR

Bank	waluta	Rodzaj kredytu	oprocentowanie (%)	rok wygaśnięcia	w tys. EUR			w tys. PLN		
					Kapitał	Wycena	Razem	Kapitał	Wycena	Razem
PEKAO S.A. **	EUR	inwestycyjny	Euribor 1M + marża	2029	-	-	-	-	-	-
BNP Paribas S.A.	EUR	inwestycyjny	Euribor 1M + marża	2031	27 659	(207)	27 452	118 189	(887)	117 302
BNP Paribas S.A.**	EUR	budowlany	Euribor 3M + marża	2030	-	-	-	-	-	-
ING Bank Śląski S.A., PKO BP S.A. i ICBC (Europe) S.A. Oddział w Polsce	EUR	inwestycyjny	Euribor 3M + marża	2027	95 412	(1 098)	94 314	407 701	(4 691)	403 010
Aareal Bank AG	EUR	inwestycyjny	stała stopa procentowa	2028	60 800	(1 041)	59 759	259 799	(4 450)	255 349
mBank S.A.**	EUR	budowlany	Euribor 1M + marża	2029	-	-	-	-	-	-
PKO BP S.A. i BNP Paribas S.A.	EUR	inwestycyjny	Euribor 3M + marża	2027	66 936	(115)	66 821	286 016	(487)	285 529
ING Bank Śląski S.A.**	EUR	inwestycyjny	Euribor 3M + marża	2029	25 264	(88)	25 174	107 953	(383)	107 570
Santander Bank Polska S.A.**	EUR	inwestycyjny	Euribor 3M + marża	2027	-	-	-	-	-	-
Santander Bank Polska S.A.**	EUR	budowlany	Euribor 3M + marża	2027	-	-	-	-	-	-
Bayerische Landesbank	EUR	inwestycyjny	stała stopa procentowa	2030	39 806	(201)	39 605	170 092	(858)	169 234
Bayerische Landesbank	EUR	inwestycyjny	stała stopa procentowa	2031	19 057	(99)	18 958	81 431	(425)	81 006
OTP Bank Romania S.A.**	EUR	inwestycyjny	Euribor 3M + marża	2031	-	-	-	-	-	-
<b>Razem kredyty zaciągnięte w EUR:</b>					<b>334 934</b>	<b>(2 849)</b>	<b>332 083</b>	<b>1 431 181</b>	<b>(12 181)</b>	<b>1 419 000</b>

\*\* W październiku 2024 roku została dokonana wcześniejsza całkowita spłata zadłużenia - szczegółowe informacje zostały opublikowane raportem bieżącym nr 22/2024 w dniu 25 października 2024 roku.



### 22.5.2. Stan na 31 grudnia 2023 roku

Kredyty zabezpieczone na majątku Grupy zaciągnięte w PLN					31 grudnia 2023					
Bank	waluta	Rodzaj kredytu	oprocentowanie (%)	rok wygaśnięcia	w tys. EUR			w tys. PLN		
					Kapitał	Wycena	Razem	Kapitał	Wycena	Razem
PEKAO S.A.	PLN	obrotowy	WIBOR 1M+marża	2029	322	(1)	321	1 400	(2)	1 398
<b>Razem kredyty zaciągnięte w PLN</b>					<b>322</b>	<b>(1)</b>	<b>321</b>	<b>1 400</b>	<b>(2)</b>	<b>1 398</b>
Kredyty zabezpieczone na majątku Grupy zaciągnięte w EUR										
Bank	waluta	Rodzaj kredytu	oprocentowanie (%)	rok wygaśnięcia	w tys. EUR			w tys. PLN		
					Kapitał	Wycena	Razem	Kapitał	Wycena	Razem
PEKAO S.A.	EUR	inwestycyjny	Euribor 1M + marża	2029	21 659	(48)	21 611	94 165	(197)	93 968
BNP Paribas S.A.	EUR	inwestycyjny	Euribor 1M + marża	2029	16 740	32	16 772	72 785	141	72 926
BNP Paribas S.A.	EUR	budowlany	Euribor 3M + marża	2030	11 045	79	11 124	48 023	345	48 368
ING Bank Śląski S.A., PKO BP S.A. i ICBC (Europe) S.A. Oddział w Polsce	EUR	inwestycyjny	Euribor 3M + marża	2027	97 553	(380)	97 173	424 155	(1 651)	422 504
Aareal Bank AG	EUR	inwestycyjny	stała stopa procentowa	2028	60 800	(948)	59 852	264 358	(4 121)	260 237
mBank S.A.	EUR	budowlany	Euribor 1M + marża	2029	11 700	(96)	11 604	50 871	(416)	50 455
PKO BP S.A. i BNP Paribas S.A.	EUR	inwestycyjny	Euribor 3M + marża	2027	69 230	430	69 660	301 011	1 871	302 882
ING Bank Śląski S.A.	EUR	inwestycyjny	Euribor 3M + marża	2024	13 274	-	13 274	57 714	-	57 714
Santander Bank Polska S.A.	EUR	inwestycyjny	Euribor 3M + marża	2027	5 444	(18)	5 426	23 669	(76)	23 593
Santander Bank Polska S.A.	EUR	budowlany	Euribor 3M + marża	2027	10 384	(34)	10 350	45 148	(146)	45 002
Bayerische Landesbank	EUR	inwestycyjny	stała stopa procentowa	2030	40 631	-	40 631	176 665	-	176 665
Bayerische Landesbank	EUR	inwestycyjny	stała stopa procentowa	2031	19 450	(55)	19 395	84 569	(238)	84 331
OTP Bank Romania S.A. **	EUR	inwestycyjny	Euribor 3M + marża	2031	5 413	(9)	5 404	23 541	(40)	23 501
<b>Razem kredyty zaciągnięte w EUR:</b>					<b>383 323</b>	<b>(1 047)</b>	<b>382 276</b>	<b>1 666 674</b>	<b>(4 528)</b>	<b>1 662 146</b>
<b>Razem kredyty:</b>								<b>1 668 074</b>	<b>(4 530)</b>	<b>1 663 544</b>

## 22.6. Pożyczki na majątku Grupy

	waluta	efektywna stopa (%)	rok wygaśnięcia	31 grudnia 2024		rok wygaśnięcia	31 grudnia 2023 roku	
				w tys. EUR	w tys. PLN		w tys. EUR	w tys. PLN
<b>Pożyczki niezabezpieczone na majątku Grupy:</b>								
Fenix Polska S.A.	EUR	EURIBOR 3M + marża	2029	1 492	6 377	2029	1 389	6 236
Fenix Polska S.A.	PLN	WIBOR 3M + marża	2026	-	146	2026	-	139
Fenix Polska S.A.	PLN	WIBOR 3M + marża	1932	-	7 854	2032	-	7 523
Fenix Polska S.A.	PLN	WIBOR 3M + marża	1932	-	1 118	2032	-	1 065
Fenix Polska S.A.	PLN	WIBOR 3M + marża	1932	-	1 038	2032	-	992
Fenix Polska S.A.	PLN	WIBOR 3M + marża	1932	-	420	2032	-	666
Fenix Polska S.A.	PLN	WIBOR 3M + marża	1932	-	144	2032	-	331
<b>Razem pożyczki:</b>				<b>17 097</b>			<b>16 952</b>	

### 23. Zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych

	<i>na dzień 31 grudnia</i>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń		29	63
Rezerwa na zmienne wynagrodzenia		5 211	301
<b>Zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych</b>		<b>5 240</b>	<b>364</b>

### 24. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe

	<i>na dzień 31 grudnia</i>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Z tytułu dostaw i usług		48 984	30 021
Rozliczenia międzyokresowe przychodów		3 756	3 856
Z tytułu podatków i ubezpieczeń społecznych		9 568	11 199
Z tytułu niezafakturowanych dostaw i usług		15 343	21 905
Zobowiązania inwestycyjne, z tytułu kaucji gwarancyjnych i inne		24 846	60 508
<b>Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe</b>		<b>102 497</b>	<b>127 489</b>
Z tytułu podatku dochodowego		6 010	8 375
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>		<b>108 507</b>	<b>135 864</b>

Grupa nie posiada nieuregulowanych zobowiązań z tytułu dostaw i usług wobec podmiotów powiązanych na dzień 31 grudnia 2024 r.

Zobowiązań handlowe są na porównywalnym poziomie z grudniem 2023 r.

Natomiast spadek zobowiązań inwestycyjnych w stosunku do 2023 r. wynikał z wysokiego stopnia zaawansowania inwestycji prowadzonych przez Grupę w 2024 r. Zobowiązania inwestycyjne są zobowiązaniami bieżącymi.

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

	<i>na dzień 31 grudnia</i>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Zobowiązania bieżące		107 026	119 882
Przeterminowane od 1 do 90 dni		2 959	8 678
Przeterminowane od 91 do 180 dni		242	48
Przeterminowane powyżej 180 dni		74	53
<b>Łącznie zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe</b>		<b>110 301</b>	<b>128 661</b>

Powyższa struktura wiekowa zobowiązań zawiera również zobowiązania długoterminowe.

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

## 25. Instrumenty finansowe

### 25.1. Wycena instrumentów finansowych

Na dzień 31 grudnia 2024 roku i na dzień 31 grudnia 2023 roku wartość godziwa i wartość wykazana w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej aktywów i zobowiązań finansowych są sobie równe.

Przy wycenie wartości godziwej przyjęto następujące założenia:

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

#### 25.1.1 Aktywa finansowe

<i>na dzień 31 grudnia</i>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>Instrumenty finansowe zabezpieczające:</b>		
Należności z tytułu wyceny transakcji Swap	12 999	34 478
	<b>12 999</b>	<b>34 478</b>
<b>Aktywa finansowe wyceniane wg zamortyzowanego kosztu:</b>		
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	668 055	344 247
Pożyczki i należności, w tym:		
• Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	53 129	22 306
• Pożyczki udzielone	17 554	16 922
• Inne inwestycje długoterminowe	35 157	37 803
• Inne inwestycje krótkoterminowe	897	8 610
	<b>774 792</b>	<b>429 888</b>
<b>Aktywa finansowe razem</b>	<b>787 791</b>	<b>464 366</b>

Wartość godziwa instrumentów finansowych zabezpieczających, na dzień 31 grudnia 2024 roku wynosząca 12 999 tys. PLN, ustalana jest na podstawie innych notowań dających się zaobserwować bezpośrednio lub pośrednio (tzw. poziom 2). Informacje te dostarczane są przez banki i opierają się o referencje do instrumentów notowanych na aktywnym rynku.

W okresie sprawozdawczym zakończonym 31 grudnia 2024 roku nie było żadnych przekwalifikowań pomiędzy poziomami.

**Wycena aktywów według zamortyzowanego kosztu na dzień 31 grudnia 2024:**

	Stopień 1	Stopień 2	Stopień 3
<b>Wartość brutto</b>	<b>721 663</b>	<b>53 669</b>	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	668 055	-	-
Pożyczki i należności, w tym:			
• Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	-	53 669	-
• Pożyczki udzielone	17 554	-	-
• Inne inwestycje długoterminowe	35 157	-	-
• Inne inwestycje krótkoterminowe	897	-	-
<b>Odpisy aktualizujące (MSSF 9)</b>	<b>-</b>	<b>(540)</b>	-
Pożyczki i należności, w tym:			
• Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	-	(540)	-
<b>Wartość bilansowa (MSSF 9)</b>	<b>721 663</b>	<b>53 129</b>	-

**Wycena aktywów według zamortyzowanego kosztu na dzień 31 grudnia 2023 roku:**

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



### 25.1.2 Zobowiązania finansowe

<i>na dzień 31 grudnia</i>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>Instrumenty finansowe zabezpieczające wyceniane według wartości godziwej:</b>		
Zobowiązania z tytułu wyceny transakcji Swap	4 237	3 959
	<b>4 237</b>	<b>3 959</b>
<b>Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu:</b>		
Kredyty bankowe	1 419 000	1 663 544
Pożyczki otrzymane	17 097	16 952
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	110 301	128 661
Zobowiązania leasingowe	57 340	58 932
Obligacje	1 672 551	433 000
	<b>3 276 289</b>	<b>2 301 089</b>
<b>Zobowiązania finansowe razem</b>	<b>3 280 526</b>	<b>2 305 048</b>

## 25.2. Pozostałe ujawnienia dotyczące instrumentów finansowych

### Zabezpieczenia

Informacja dotycząca zabezpieczeń została ujawniona w nocie 26.

### Rachunkowość zabezpieczeń przepływów pieniężnych

W dniu 8 lutego 2024 roku spółka MLP Pruszków II Sp. z o.o. zawarła umowę zamiany stopy zmiennej na stałą z bankiem Bank Polska Kasa Opieki S.A.

W dniu 29 lutego 2024 roku spółka MLP Czeladź Sp. z o.o. rozwiązała umowę zawartą z BNP Paribas Bank Polska S.A. zamiany stopy zmiennej na stałą oraz zawarła nową umowę zamiany stopy zmiennej na stałą z bankiem BNP Paribas Bank Polska S.A.

W dniu 20 maja 2024 roku spółka MLP Poznań Sp. z o.o. zawarła umowę zamiany stopy zmiennej na stałą z bankiem ING Bank Śląski S.A.

W dniu 16 maja 2024 roku spółka MLP Poznań II Sp. z o.o. zawarła umowę zamiany stopy zmiennej na stałą z bankiem ING Bank Śląski S.A.

W dniu 26 września 2024 roku spółka MLP Pruszków V Sp. z o.o. rozwiązała umowę zawartą z BNP Paribas Bank Polska S.A. zamiany stopy zmiennej na stałą oraz zawarła nową umowę zamiany stopy zmiennej na stałą z bankiem BNP Paribas Bank Polska S.A.

**Identyfikacja instrumentu zabezpieczającego i zabezpieczanej pozycji**

Nazwa Spółki	Pozycja zabezpieczona na dzień 31 grudnia 2024 roku w wysokości:		Instrument zabezpieczający - amortyzowany Interest Rate Swap o nominale bieżącym:		Wartość godziwa instrumentu zabezpieczającego (w tys. EUR) na dzień 31 grudnia		Wartość godziwa instrumentu zabezpieczającego (w tys. PLN) na dzień 31 grudnia	
	w tys. EUR	w tys. PLN	w tys. EUR	w tys. PLN	2024	2023	2024	2023
MLP Pruszków I sp. z o.o.	40 943	174 951	40 943	174 951	34	1 282	144	5 574
MLP Wrocław sp. z o. o.	14 832	63 378	14 832	63 378	656	1 238	2 801	5 383
MLP Pruszków III sp. z o.o.	26 145	111 719	26 145	111 719	8	696	33	3 025
MLP Gliwice sp. z o. o.	16 012	68 421	16 012	68 421	708	1 337	3 025	5 812
MLP Poznań sp. z o. o.	5 379	22 983	5 379	22 983	(153)	22	(653)	95
MLP Teresin sp. z o.o.	6 566	28 057	6 566	28 057	290	548	1 240	2 383
MLP Poznań II sp. z o.o.	5 791	24 743	5 791	24 743	(165)	28	(704)	121
MLP Pruszków IV sp. z o.o.	16 326	69 762	16 326	69 762	(12)	411	(50)	1 787
MLP Pruszków V sp.z o.o.	19 314	82 530	19 314	82 530	(51)	596	(218)	2 592
MLP Czeladź sp. z o.o.	-	-	-	-	-	(331)	-	(1 440)
MLP Lublin sp. z o.o.	16 659	71 183	16 659	71 183	736	1 391	3 144	6 046
MLP Pruszków VI sp. z o.o.	-	-	-	-	-	(483)	-	(2 098)
MLP Łódź II sp. z o.o.	-	-	-	-	-	(97)	-	(421)
MLP Pruszków II sp. z o.o.	-	-	-	-	-	674	-	1 660
<b>Razem</b>	<b>167 967</b>	<b>717 727</b>	<b>167 967</b>	<b>717 727</b>	<b>2 051</b>	<b>7 312</b>	<b>8 762</b>	<b>30 519</b>

Pozycja zabezpieczona i Instrument zabezpieczający - amortyzowany Interest Rate Swap odnoszą się do wartości na dzień 31 grudnia 2024 roku.

Nieefektywna część zabezpieczenia w kwocie 472 tys. PLN wynika z skumulowanej zmiany derywatu hipotetycznego wobec skumulowanej zmiany instrumentu zabezpieczającego.

Kwota 17 708 tys. PLN została przekwalifikowana z innych całkowitych dochodów do rachunku zysków i strat w roku 2024.

Wartość godziwa instrumentu zabezpieczającego między 31.12.2024, a 31.12.2023 zmniejszyła się o 21 757 tys. PLN (10 387 tys. PLN należności i 1 625 tys. PLN zobowiązań z tytułu SWAP na 31.12.2024 - per saldo 8 762 tys. PLN należności vs. 34 478 tys. PLN należności i 3 959 zobowiązań z tytułu SWAP na 31.12.2023 - per saldo 30 519 tys. PLN należności).

**Kwoty ujęte w skonsolidowanym rachunku zysków lub strat oraz innych całkowitych dochodach w 2024 roku:**

Nazwa Spółki	Kwoty ujęte w kosztach finansowych - część nieefektywna instrumentu	Kwoty ujęte w kosztach finansowych - wynik odsetkowy	Kwoty ujęte w innych całkowitych dochodach
MLP Pruszków I sp. z o.o.	81	-	(5 517)
MLP Pruszków III sp. z o.o.	89	-	(3 081)
MLP Pruszków V sp. z o.o.	-	-	(2 810)
MLP Pruszków IV sp. z o.o.	63	-	(1 900)
MLP Czeladź sp. z o.o.	-	-	1 440
MLP Teresin sp. z o.o.	14	-	(1 157)
MLP Poznań II sp. z o.o.	(1)	-	(824)
MLP Poznań sp. z o.o.	(9)	-	(739)
MLP Gliwice sp. z o. o.	39	-	(2 826)
MLP Wrocław sp. z o. o.	32	-	(2 614)
MLP Pruszków II sp. z o.o.	-	-	(1 659)
MLP Lublin sp. z o.o.	36	-	(2 936)
MLP Łódź II sp. z o.o.	16	-	405
MLP Pruszków VI sp. z o.o.	112	-	1 989
<b>Razem</b>	<b>472</b>	<b>-</b>	<b>(22 229)</b>

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

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

### 25.3. Charakter i zakres ryzyk związanych z instrumentami finansowymi

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

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

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

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

Kredyty - oczekiwane płatności	do 1 roku	od 1 do 5 lat	powyżej 5 lat	Razem
<b>2024</b>	158 865	1 210 013	326 839	<b>1 695 717</b>
<b>2023</b>	175 808	1 313 290	441 773	<b>1 930 871</b>

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

Obligacje - oczekiwane płatności	do 1 roku	od 1 do 5 lat	powyżej 5 lat	Razem
<b>2024- nominal</b>	-	192 285	-	<b>192 285</b>
<b>2024 - odsetki</b>	230 740	1 283 072	-	<b>1 513 812</b>
<b>2023 - nominal</b>	104 352	321 752	-	<b>426 104</b>
<b>2023 - odsetki</b>	22 159	18 094	-	<b>40 253</b>

Poniższa tabela przedstawia strukturę wymagalności o instrumentów pochodnych w wysokości kontraktowych niezdykontowanych przepływów pieniężnych:

Instrumenty pochodne - oczekiwane płatności	do 1 roku	od 1 do 5 lat	powyżej 5 lat	Razem
<b>2024</b>				
wpływy	18 239	20 961	-	<b>39 200</b>
wypływy	(11 233)	(19 205)	-	<b>(30 438)</b>
<b>przepływy netto</b>	<b>7 006</b>	<b>1 756</b>	-	<b>8 762</b>
<b>2023</b>				
wpływy	1 394	6 353	1 603	<b>9 350</b>
wypływy	(1 331)	(9 755)	(2 223)	<b>(13 309)</b>
<b>przepływy netto</b>	<b>63</b>	<b>(3 402)</b>	<b>(620)</b>	<b>(3 959)</b>

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

Pożyczki - oczekiwane płatności	do 1 roku	od 1 do 5 lat	powyżej 5 lat	Razem
<b>2024</b>	-	-	18 149	<b>18 149</b>
<b>2023</b>	-	161	22 676	<b>22 837</b>

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

Oczekiwane płatności	do 1 roku	od 1 do 5 lat	powyżej 5 lat	Razem
<b>2024</b>	277	17 138	60 050	<b>77 465</b>
<b>2023</b>	189	16 643	62 331	<b>79 163</b>

### 25.3.1 Ryzyko walutowe

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

Poniżej zaprezentowano strukturę walutową instrumentów finansowych w poszczególnych latach:

#### Struktura walutowa instrumentów finansowych na dzień 31 grudnia 2024 roku (w tys. PLN):

Aktywa finansowe	PLN	EUR	inne	Razem
<b>Instrumenty finansowe zabezpieczające wyceniane według wartości godziwej przez inne całkowite dochody:</b>				
Należności z tytułu wyceny transakcji Swap	-	12 999	-	12 999
<b>Aktywa finansowe wyceniane wg zamortyzowanego kosztu:</b>				
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	89 198	572 062	6 795	668 055
Pożyczki i należności, w tym:				
• Należności handlowe i inne należności	49 695	2 650	784	53 129
• Pożyczki udzielone	-	17 554	-	17 554
• Jednostki uczestnictwa w funduszu pieniężnym	-	-	-	-
• Inne inwestycje długoterminowe	9 451	25 706	-	35 157
• Inne inwestycje krótkoterminowe	215	682	-	897
	<b>148 559</b>	<b>631 653</b>	<b>7 579</b>	<b>787 791</b>

Zobowiązania finansowe	PLN	EUR	inne	Razem
<b>Instrumenty finansowe zabezpieczające wyceniane według wartości godziwej przez inne całkowite dochody:</b>				
Zobowiązania z tytułu wyceny transakcji Swap	-	4 237	-	4 237
<b>Zobowiązania finansowe wyceniane według wartości godziwej przez wynik finansowy:</b>				
Zobowiązania finansowe sklasyfikowane jako przeznaczone do obrotu				-
<b>Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu:</b>				
Kredyty bankowe	-	1 419 000	-	1 419 000
Pożyczki otrzymane	10 720	6 377	-	17 097
Zobowiązania handlowe i pozostałe	64 507	45 794	-	110 301
Zobowiązania leasingowe	57 340	-	-	57 340
Obligacje	-	1 672 551	-	1 672 551
	<b>132 567</b>	<b>3 147 951</b>	-	<b>3 280 526</b>

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

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



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

Ze względu na otwartą krótką pozycję walutową Grupa jest szczególnie narażona na zmianę kursów EUR/PLN. Poniższa tabela przedstawia potencjalny wpływ na wyniki Grupy i jej kapitały, jaki miałyby 2% deprecjacja PLN w stosunku do EUR, jak i do USD. Podstawą do przyjęcia 2% zmiany kursów EUR/PLN na wyniki finansowe oraz kapitał własny były kursy ogłaszane przez NBP na ostatni dzień roboczy poszczególnych miesięcy w roku 2024, w którym zmiana między kursem minimalnym (4,2678 - 31.05.2024) oraz kursem maksymalnym (4,3530 – 31.10.2024) wyniosła 2%.

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

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

	na dzień 31 grudnia	2024	2023
Wzrost kursu EUR/PLN o 2%		(16 746)	(38 505)
Spadek kursu EUR/PLN o 2%		16 746	38 505
Wzrost kursu USD/PLN o 2%		152	125
Spadek kursu USD/PLN o 2%		(152)	(125)

Deprecjacja waluty polskiej w stosunku do EUR o 2% wpływa niekorzystnie na wycenę należności i zobowiązań Grupy, powodując wzrost kosztów finansowych ze względu na krótką pozycję walutową Grupy.

Aprecjacja waluty polskiej w stosunku do EUR o 2% wpływa korzystnie na wycenę należności i zobowiązań Grupy, powodując spadek kosztów finansowych ze względu na krótką pozycję walutową Grupy.

Deprecjacja waluty polskiej w stosunku do USD o 2% wpływa korzystnie na wyniki Grupy, powodując wzrost wartości środków pieniężnych na rachunkach bankowych denominowanych w USD.

Aprecjacja waluty polskiej w stosunku do USD o 2% wpływa niekorzystnie na wyniki Grupy, powodując spadek wartości środków pieniężnych na rachunkach bankowych denominowanych w USD.

### 25.3.2 Ryzyko stopy procentowej

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

W poniższej tabeli zaprezentowano potencjalny wpływ na przepływy pieniężne związane z obsługą zobowiązań finansowych w przypadku wzrostu/spadku stóp procentowych o 120 punktów bazowych, przyjmując jako podstawę do analizy bezwzględną wartość zmiany kursów EURIBOR 3 M między końcem 2024 i końcem 2023:

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

	<i>na dzień 31 grudnia</i>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
EURIBOR + 120 p.b.		1 855	(7 536)
EURIBOR - 120 p.b.		(1 855)	7 536
WIBOR + 120 p.b.		(148)	(182)
WIBOR - 120 p.b.		148	182

Powyższa analiza wrażliwości przedstawia o ile wzrosłyby koszty odsetkowe związane z obsługą zobowiązań przy założeniu wzrostu stóp procentowych o 120 punktów bazowych na koniec każdego okresu sprawozdawczego oraz o ile spadłyby koszty odsetkowe związane z obsługą zobowiązań przy założeniu spadku stóp procentowych o 120 punktów bazowych na koniec każdego okresu sprawozdawczego.

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

	<i>na dzień 31 grudnia</i>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
EURIBOR + 120 p.b.		-	93
EURIBOR - 120 p.b.		-	(93)
WIBOR + 120 p.b.		211	161
WIBOR - 120 p.b.		(211)	(161)

Powyższa analiza wrażliwości przedstawia o ile wzrosłyby przychody odsetkowe z tytułu udzielonych pożyczek przy założeniu wzrostu stóp procentowych o 120 punktów bazowych na koniec każdego okresu sprawozdawczego oraz o ile spadłyby przychody odsetkowe z tytułu udzielonych pożyczek przy założeniu spadku stóp procentowych o 120 punktów bazowych na koniec każdego okresu sprawozdawczego.

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

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

	<i>na dzień 31 grudnia</i>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
EURIBOR + 120 p.b.		7 181	2 903
EURIBOR - 120 p.b.		(7 181)	(2 903)
WIBOR + 120 p.b.		1 186	2 869
WIBOR - 120 p.b.		(1 186)	(2 869)

Powyższa analiza wrażliwości przedstawia o ile wzrosłyby przychody odsetkowe z tytułu środków pieniężnych oraz innych inwestycji długo i krótkoterminowych przy założeniu wzrostu stóp procentowych o 120 punktów bazowych na koniec każdego okresu sprawozdawczego oraz o ile spadłyby przychody odsetkowe z tytułu środków pieniężnych oraz innych inwestycji długo i krótkoterminowych przy założeniu spadku stóp procentowych o 120 punktów bazowych na koniec każdego okresu sprawozdawczego.

**Reforma IBOR**

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

Aktywa finansowe w tys. PLN	WIBOR	Razem
• Pożyczki udzielone	11 241	11 241
<b>Razem aktywa finansowe</b>	<b>11 241</b>	<b>11 241</b>

Zobowiązania finansowe w tys. PLN	WIBOR	Razem
• Kredyty bankowe	-	-
• Pożyczki otrzymane	10 720	10 720
• Obligacje	-	-
<b>Razem zobowiązania finansowe</b>	<b>10 720</b>	<b>10 720</b>

### 25.3.3 Ryzyko kredytowe

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

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

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

	<i>na dzień 31 grudnia</i>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>Wartość kaucji od najemców na koniec okresu sprawozdawczego</b>		12 859	8 099

## 26. Leasing operacyjny

Grupa zawiera umowy leasingu operacyjnego związane z wynajmem powierzchni magazynowej i biurowej. Umowy zawierane są na okresy od 3 do 10 lat, najczęściej na okres 5 lat. Typowa umowa przewiduje następujące rodzaje płatności: (a) czynsz z tytułu wynajmowanej powierzchni denominowany w EUR (oraz sporadycznie w USD i PLN) w wysokości zróżnicowanej rodzajem i standardem powierzchni, (b) opłaty z tytułu zarządzania nieruchomościami służące pokryciu kosztów ich eksploatacji denominowane w PLN i wyrażone w postaci stawki PLN za 1 m<sup>2</sup> powierzchni wynajmowanej, (c) opłaty z tytułu udziału w podatku od nieruchomości oraz (d) refakturowanie kosztów mediów.

Na dzień 31 grudnia 2024 r. zagregowana wartość przychodów z tytułu najmu (przy założeniu stałego kursu EUR/PLN i USD/PLN, braku indeksacji oraz stałej powierzchni najmu) stanowi łącznie 1 980,7 mln PLN, z czego 240,9 mln PLN wymagane jest w ciągu roku, 914,4 mln PLN w okresie od 2 do 5 lat, a 825,4 mln PLN po upływie 5 lat.

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

## 27. Umowne zobowiązania inwestycyjne

	<i>na dzień 31 grudnia</i>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>Umowne zobowiązania inwestycyjne</b>		118 192	146 919

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

## 28. Zobowiązania warunkowe i zabezpieczenia

W okresie zakończonym 31 grudnia 2024 roku nastąpiły następujące zmiany zobowiązań warunkowych i zabezpieczeń ustanowionych przez Grupę:

- W związku z zawarciem dnia 26 kwietnia 2024 roku umowy kredytowej przez MLP Poznań sp. z o.o. oraz MLP Poznań II sp. z o.o. z ING Bank Śląski S.A. (Bank), zostały ustanowione na zabezpieczenie wiarytelności kredytodawcy z tytułu umowy kredytu następujące zabezpieczenia:
  - (a) hipoteka umowna łączna do kwoty 40 315 287,45 EUR na zabezpieczenie wiarytelności z umowy kredytu w odniesieniu do kredytu refinansowego, budowlanego i inwestycyjnego;
  - (b) hipoteka umowna łączna do kwoty 2 100 000 EUR na zabezpieczenie wiarytelności Banku wynikających z umowy ramowej i transakcji hedgingowych;
  - (c) hipoteka umowna łączna do kwoty 6 000 000 PLN na zabezpieczenie wiarytelności z umowy kredytu w odniesieniu do kredytu VAT;
  - (d) 3 zastawy rejestrowe na udziałach w MLP Poznań II sp. z o.o. do najwyższej sumy zabezpieczenia 40.315.287,45 EUR każdy oraz 6 zastawów finansowych na udziałach w MLP Poznań II sp. z o.o. do najwyższej sumy zabezpieczenia: 40.315.287,45 EUR;
  - (e) zastaw rejestrowy na udziałach w MLP Poznań sp. z o.o. do najwyższej sumy zabezpieczenia 40 315 287,45 EUR każdy oraz 2 zastawy finansowe na udziałach w MLP Poznań sp. z o.o. do najwyższej sumy zabezpieczenia: 40.315.287,45 EUR każdy;
  - (f) 11 zastawów rejestrowych i 22 zastawy finansowe na rachunkach bankowych MLP Poznań II sp. z o.o. do najwyższej sumy zabezpieczenia: 40 315 287,45 EUR;
  - (g) 13 zastawów rejestrowych i 26 zastawów finansowych na rachunkach bankowych MLP Poznań sp. z o.o. do najwyższej sumy zabezpieczenia: 40 315 287,45 EUR każdy oraz zastaw rejestrowy i zastaw finansowy na rachunku VAT zabezpieczenie kredytu VAT do najwyższej sumy zabezpieczenia 6 000 000 PLN;
  - (h) zastaw rejestrowy na zbiorze rzeczy i praw MLP Poznań sp. z o.o. oraz zastaw rejestrowy na zbiorze rzeczy i praw MLP Poznań II sp. z o.o.;
  - (i) pełnomocnictwa dla do rachunków bankowych kredytobiorców oraz blokady rachunków bankowych kredytobiorców zgodnie z instrukcją blokady;
  - (j) zobowiązania sponsora wynikające z umowy wsparcia dot. przekroczonych kosztów budowy bud. B przez MLP Poznań sp. z o.o.;
  - (k) oświadczenia o poddaniu się egzekucji przez kredytobiorców;
  - (l) oświadczenia o poddaniu się egzekucji przez wszystkich współników kredytobiorców;
  - (m) przelew praw z polis ubezpieczeniowych, umów najmu, umów o roboty budowlane z zabezpieczeniami, na podstawie Umowy Cesji Praw;
  - (n) podporządkowanie wiarytelności i przelew na podstawie Umowy Podporządkowania.
- Dnia 30 czerwca 2024 roku wygasła udzielona przez Bank PKO BP S.A. gwarancja należytego wykonania na zabezpieczenie zobowiązania Spółki MLP Czeladź Sp. z o.o. względem gminy Czeladź i Skarbu Państwa, dotyczącego przebudowy układu komunikacyjnego w Czeladzi, w związku z realizowaną tam budową parku logistycznego.

## 28.1. Hipoteki

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

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

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

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

Spółka	Numer księgi wieczystej	Szczegóły dotyczące zabezpieczenia	Kwota obciążenia hipotecznego
--------	-------------------------	------------------------------------	-------------------------------



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

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

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

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

Spółka	Numer księgi wieczystej	Szczegóły dotyczące zabezpieczenia	Kwota obciążenia hipotecznego
MLP Pruszków V sp. z o.o.	WA1P/00130140/0 WA1P/00130142/4 WA1P/00048722/2	Hipoteka umowna łączna na rzecz banku BNP PARIBAS BANK POLSKA S.A. na zabezpieczenie kredytu udzielonego na podstawie Umowy kredytu z dnia 7 listopada 2019 r. i aneksu z 30.08.2024 (Hipoteka dla kredytów terminowych)	61 237 tys. EUR
		Hipoteka umowna łączna na rzecz banku BNP PARIBAS BANK POLSKA S.A. na zabezpieczenie kredytu udzielonego na podstawie Umowy kredytu z dnia 7 listopada 2019 r. i aneksu z 30.08.2024 (Hipoteka dla transakcji zabezpieczających ryzyko)	12 000 tys. PLN

Spółka	Numer księgi wieczystej	Szczegóły dotyczące zabezpieczenia	Kwota obciążenia hipotecznego
MLP Logistic Park Germany I sp. z o.o. & Co. KG	Grundbuch Unna nr 25890	Hipoteka umowna (Buchgrundschuld) na rzecz Bayerische Landesbank na zabezpieczenie wierzytelności z umowy kredytu z dnia 16.09.2021 r.	41 250 tys. EUR
MLP Business Park Berlin I Sp. z o.o. & Co. KG	Grundbuch Zossen von Ludwigfelde nr 2656	Hipoteka umowna (Buchgrundschuld) na rzecz Bayerische Landesbank na zabezpieczenie wierzytelności z umowy kredytu z dnia 21.03.2022 r.	19 647 tys. EUR

MLP Poznań West II sp. z o.o.	PO1P/00325364/7 PO1P/00350147/4	hipoteka umowna łączna na rzecz banku Aareal Bank AG zabezpieczenie wierzytelności z umowy kredytu udzielonego na podstawie umowy z dnia 28.04.2023 r.	95 250 tys. EUR
MLP Poznań Sp. z o.o. MLP Poznań II Sp. z o.o.	PO1D/00041539/8 PO1D/00050729/3 PO1D/00041540/8 PO1D/00050728/6 PO1D/00051882/0 PO1D/00059827/3	hipoteka umowna łączna do kwoty 40.315.287,45 EUR na zabezpieczenie wierzytelności z umowy kredytu z dnia 26 kwietnia 2024 roku zawartej przez MLP Poznań sp. z o.o. oraz MLP Poznań II sp. z o.o. z ING Bank Śląski S.A. (ING bank), w odniesieniu do kredytu refinansowego, budowlanego i inwestycyjnego	40 315 tys. EUR
		hipoteka umowna łączna do kwoty 2.100.000 EUR na zabezpieczenie wierzytelności ING Banku wynikających z umowy ramowej i transakcji hedgingowych	2 100 tys. EUR
		hipoteka umowna łączna do kwoty 6.000.000 PLN na zabezpieczenie wierzytelności ING Banku z umowy kredytu z dnia 26 kwietnia 2024 roku w odniesieniu do kredytu VAT	6 000 tys. PLN

## 28.2. Zastawy rejestrowe i finansowe na udziałach

Rodzaj zabezpieczenia	Przedmiot zabezpieczenia	Wysokość ustanowionego zabezpieczenia
<b>Zabezpieczenie ustanowione na udziałach MLP Group S.A. w spółkach:</b>		
<b>Zastawy rejestrowe na udziałach:</b>		
MLP Pruszków I Sp. z o.o.	wierzytelności banków: ING Banku Śląskiego S.A. oraz Powszechnej Kasy Oszczędności Bank Polski S.A. i Industrial and Commerical Bank of China (Europe) S.A. (Spółka Akcyjna) oddział w Polsce z tytułu udzielonego kredytu z dnia 9 maja 2019 r. dla MLP Pruszków I Sp. z o.o.	140 895 tys. EUR
MLP Pruszków III Sp. z o.o.	wierzytelności banków ING Banku Śląskiego S.A. oraz Powszechnej Kasy Oszczędności Bank Polski S.A. i Industrial and Commerical Bank of China (Europe) S.A. (Spółka Akcyjna) oddział w Polsce z tytułu udzielonego kredytu z dnia 9 maja 2019 r. dla MLP Pruszków III Sp. z o.o.	140 895 tys. EUR
MLP Pruszków V Sp. z o.o.	wierzytelności banku BNP Paribas Bank Polska S.A. z tytułu udzielonego kredytu z dnia 7 listopada 2019 r. dla MLP Pruszków V sp. z o.o.	61 237 tys. EUR

MLP Wrocław Sp. z o.o.	wierzytelności BNP Paribas Bank Polska S.A. oraz PKO BP S.A. z tytułu kredytu z dnia 9 kwietnia 2021 r. udzielonego spółkom MLP Wrocław Sp. z o.o., MLP Teresin sp. z o.o., MLP Lublin sp. z o.o. oraz MLP Gliwice sp. z o.o.; zastaw ustanowiony na rzecz BNP Paribas jako administratora zastawu	147 127 tys. EUR
MLP Gliwice Sp. z o.o.	wierzytelności BNP Paribas Bank Polska S.A. oraz PKO BP S.A. z tytułu kredytu z dnia 9 kwietnia 2021 r. udzielonego spółkom MLP Wrocław Sp. z o.o., MLP Teresin sp. z o.o., MLP Lublin sp. z o.o. oraz MLP Gliwice sp. z o.o.; zastaw ustanowiony na rzecz BNP Paribas jako administratora zastawu	147 127 tys. EUR
MLP Poznań West II Sp. z o.o.	wierzytelności Aareal Bank AG z tytułu udzielonego kredytu z dnia 28 kwietnia 2023 r. dla MLP Poznań West II sp. z o.o.;	95 250 tys. EUR
MLP Poznań II Sp. z o.o.	wierzytelności banku ING Banku Śląskiego S.A.. z tytułu udzielonego kredytu z dnia 26.04.2024 r. dla MLP Poznań II Sp. z o.o. i MLP Poznań sp. z o.o.	40 315 tys. EUR

**Zastawy finansowe na udziałach:**

Rodzaj zabezpieczenia	Przedmiot zabezpieczenia	Wysokość ustanowionego zabezpieczenia
MLP Pruszków I Sp. z o.o.	wierzytelności banków ING Banku Śląskiego S.A. ING Bank Śląski S.A. oraz Powszechnej Kasy Oszczędności Bank Polski S.A. i Industrial and Commerical Bank of China (Europe) S.A. (Spółka Akcyjna) oddział w Polsce z tytułu udzielonego kredytu z dnia 9 maja 2019 r. dla MLP Pruszków I Sp. z o.o.	trzy zastawy finansowe 140 895 tys. EUR
MLP Pruszków III Sp. z o.o.	wierzytelności ING Banku Śląskiego S.A. ING Bank Śląski S.A. oraz Powszechnej Kasy Oszczędności Bank Polski S.A. i Industrial and Commerical Bank of China (Europe) S.A. (Spółka Akcyjna) oddział w Polsce z tytułu udzielonego kredytu z dnia 9 maja 2019 r. dla MLP Pruszków III Sp. z o.o.	trzy zastawy finansowe 140 895 tys. EUR
MLP Pruszków V Sp. z o.o.	wierzytelności BNP Paribas Bank Polska S.A. z tytułu udzielonego kredytu z dnia 7 listopada 2019 r. dla MLP Pruszków V sp. z o.o.	17 409 tys. EUR
MLP Pruszków V Sp. z o.o.	wierzytelności BNP Paribas Bank Polska S.A. z tytułu udzielonego kredytu z dnia 7 listopada 2019 r. dla MLP Pruszków V sp. z o.o.	11 577 tys. EUR
MLP Pruszków V Sp. z o.o.	wierzytelności BNP Paribas Bank Polska S.A. z tytułu udzielonego kredytu z dnia 7 listopada 2019 r. dla MLP Pruszków V sp. z o.o.	32 250 tys. EUR

MLP Gliwice Sp. z o.o.	wierzytelności BNP Paribas Bank Polska S.A. z tytułu Kredytu A udzielonego na podstawie umowy kredytu z dnia 9 kwietnia 2021 r. wobec spółek MLP Wrocław Sp. z o.o., MLP Teresin sp. z o.o., MLP Lublin sp. z o.o. oraz MLP Gliwice sp. z o.o.; wierzytelności wobec każdej spółki są zabezpieczone odrębnym zastawem każda	4 zastawy do kwoty 49.719 tys. EUR
MLP Gliwice Sp. z o.o.	wierzytelności BNP Paribas Bank Polska S.A. z tytułu Kredytu B udzielonego na podstawie umowy kredytu z dnia 9 kwietnia 2021 r. wobec spółek MLP Wrocław Sp. z o.o., MLP Teresin sp. z o.o., MLP Lublin sp. z o.o. oraz MLP Gliwice sp. z o.o.; wierzytelności wobec każdej spółki są zabezpieczone odrębnym zastawem każda	4 zastawy do kwoty 5.344 tys. EUR
MLP Gliwice Sp. z o.o.	wierzytelności BNP Paribas Bank Polska S.A. z tytułu Dokumentów Hedginowych udzielonego na podstawie umowy kredytu z dnia 9 kwietnia 2021 r. wobec spółek MLP Wrocław Sp. z o.o., MLP Teresin sp. z o.o., MLP Lublin sp. z o.o. oraz MLP Gliwice sp. z o.o.; wierzytelności wobec każdej spółki są zabezpieczone odrębnym zastawem każda	4 zastawy do kwoty 9.250 tys. EUR
MLP Gliwice Sp. z o.o.	wierzytelności PKO BP S.A. z tytułu Kredytu A udzielonego na podstawie umowy kredytu z dnia 9 kwietnia 2021 r. wobec spółek MLP Wrocław Sp. z o.o., MLP Teresin sp. z o.o., MLP Lublin sp. z o.o. oraz MLP Gliwice sp. z o.o.; wierzytelności wobec każdej spółki są zabezpieczone odrębnym zastawem każda	4 zastawy do kwoty 49 719 tys. EUR
MLP Gliwice Sp. z o.o.	wierzytelności PKO BP S.A. z tytułu Kredytu B udzielonego na podstawie umowy kredytu z dnia 9 kwietnia 2021 r. wobec spółek MLP Wrocław Sp. z o.o., MLP Teresin sp. z o.o., MLP Lublin sp. z o.o. oraz MLP Gliwice sp. z o.o.; wierzytelności wobec każdej spółki są zabezpieczone odrębnym zastawem każda	4 zastawy do kwoty 5 344 tys. EUR
MLP Gliwice Sp. z o.o.	wierzytelności PKO BP S.A. z tytułu Dokumentów Hedginowych udzielonego na podstawie umowy kredytu z dnia 9 kwietnia 2021 r. wobec spółek MLP Wrocław Sp. z o.o., MLP Teresin sp. z o.o., MLP Lublin sp. z o.o. oraz MLP Gliwice sp. z o.o.; wierzytelności wobec każdej spółki są zabezpieczone odrębnym zastawem każda	4 zastawy do kwoty 9 250 tys. EUR
MLP Wrocław Sp. z o.o.	wierzytelności BNP Paribas Bank Polska S.A. z tytułu Kredytu A udzielonego na podstawie umowy kredytu z dnia 9 kwietnia 2021 r. wobec spółek MLP Wrocław Sp. z o.o., MLP Teresin sp. z o.o., MLP Lublin sp. z o.o. oraz MLP Gliwice sp. z o.o.; wierzytelności wobec każdej spółki są zabezpieczone odrębnym zastawem każda	4 zastawy do kwoty 49 719 tys. EUR
MLP Wrocław Sp. z o.o.	wierzytelności BNP Paribas Bank Polska S.A. z tytułu Kredytu B udzielonego na podstawie umowy kredytu z dnia 9 kwietnia 2021 r. wobec spółek MLP Wrocław Sp. z o.o., MLP Teresin sp. z o.o., MLP Lublin sp. z o.o. oraz MLP Gliwice sp. z o.o.; wierzytelności wobec każdej spółki są zabezpieczone odrębnym zastawem każda	4 zastawy do kwoty 5 344 tys. EUR

MLP Wrocław Sp. z o.o.	wierzytelności BNP Paribas Bank Polska S.A. z tytułu Dokumentów Hedginowych udzielonego na podstawie umowy kredytu z dnia 9 kwietnia 2021 r. wobec spółek MLP Wrocław Sp. z o.o., MLP Teresin sp. z o.o., MLP Lublin sp. z o.o. oraz MLP Gliwice sp. z o.o.; wierzytelności wobec każdej spółki są zabezpieczone odrębnym zastawem każda	4 zastawy do kwoty 9 250 tys. EUR
MLP Wrocław Sp. z o.o.	wierzytelności PKO BP S.A. z tytułu Kredytu A udzielonego na podstawie umowy kredytu z dnia 9 kwietnia 2021 r. wobec spółek MLP Wrocław Sp. z o.o., MLP Teresin sp. z o.o., MLP Lublin sp. z o.o. oraz MLP Gliwice sp. z o.o.; wierzytelności wobec każdej spółki są zabezpieczone odrębnym zastawem każda	4 zastawy do kwoty 49 719 tys. EUR
MLP Wrocław Sp. z o.o.	wierzytelności PKO BP S.A. z tytułu Kredytu B udzielonego na podstawie umowy kredytu z dnia 9 kwietnia 2021 r. wobec spółek MLP Wrocław Sp. z o.o., MLP Teresin sp. z o.o., MLP Lublin sp. z o.o. oraz MLP Gliwice sp. z o.o.; wierzytelności wobec każdej spółki są zabezpieczone odrębnym zastawem każda	4 zastawy do kwoty 5 344 tys. EUR
MLP Wrocław Sp. z o.o.	wierzytelności PKO BP S.A. z tytułu Dokumentów Hedginowych udzielonego na podstawie umowy kredytu z dnia 9 kwietnia 2021 r. wobec spółek MLP Wrocław Sp. z o.o., MLP Teresin sp. z o.o., MLP Lublin sp. z o.o. oraz MLP Gliwice sp. z o.o.; wierzytelności wobec każdej spółki są zabezpieczone odrębnym zastawem każda	4 zastawy do kwoty 9 250 tys. EUR
MLP Poznań West II Sp. z o.o.	wierzytelności Aareal Bank AG z tytułu udzielonego kredytu z dnia 28 kwietnia 2023 r. dla MLP Poznań West II sp. z o.o. (Transza 1 kredytu inwestycyjnego);	95 250 tys. EUR
MLP Poznań West II Sp. z o.o.	wierzytelności Aareal Bank AG z tytułu udzielonego kredytu z dnia 28 kwietnia 2023 r. dla MLP Poznań West II sp. z o.o. (Transza 2 kredytu inwestycyjnego);	95 250 tys. EUR
MLP Poznań II Sp. z o.o.	wierzytelności banku ING Banku Śląskiego S.A.. z tytułu udzielonego kredytu z dnia 26.04.2024 r. dla MLP Poznań II Sp. z o.o. i MLP Poznań sp. z o.o.	2 zastawy 40 315 tys. EUR
MLP Teresin Sp. z o.o.	wierzytelności BNP Paribas Bank Polska S.A. oraz PKO BP S.A. z tytułu kredytu z dnia 9 kwietnia 2021 r. udzielonego spółkom MLP Wrocław Sp. z o.o., MLP Teresin sp. z o.o., MLP Lublin sp. z o.o. oraz MLP Gliwice sp. z o.o.; zastaw ustanowiony na rzecz BNP Paribas jako administratora zastawu	147 127 tys. EUR
MLP Lublin Sp. z o.o.	wierzytelności BNP Paribas Bank Polska S.A. oraz PKO BP S.A. z tytułu kredytu z dnia 9 kwietnia 2021 r. udzielonego spółkom MLP Wrocław Sp. z o.o., MLP Teresin sp. z o.o., MLP Lublin sp. z o.o. oraz MLP Gliwice sp. z o.o.; zastaw ustanowiony na rzecz BNP Paribas jako administratora zastawu	147 127 tys. EUR



MLP Pruszków III Sp. z o.o.	wierzytelności banków ING Banku Śląskiego S.A. ING Bank Śląski S.A. oraz Powszechnej Kasy Oszczędności Bank Polski S.A. i Industrial and Commerical Bank of China (Europe) S.A. (Spółka Akcyjna) oddział w Polsce z tytułu udzielonego kredytu z dnia 9 maja 2019 r. dla MLP Pruszków III Sp. z o.o.	140 895 tys. EUR
MLP Pruszków IV Sp. z o.o.	wierzytelności banków ING Banku Śląskiego S.A. ING Bank Śląski S.A. oraz Powszechnej Kasy Oszczędności Bank Polski S.A. i Industrial and Commerical Bank of China (Europe) S.A. (Spółka Akcyjna) oddział w Polsce z tytułu udzielonego kredytu z dnia 9 maja 2019 r. dla MLP Pruszków IV Sp. z o.o.	140 895 tys. EUR
MLP Poznań Sp. z o.o.	wierzytelności banku ING Banku Śląskiego S.A.. z tytułu udzielonego kredytu z dnia 26.04.2024 r. dla MLP Poznań II Sp. z o.o. i MLP Poznań sp. z o.o.	40 315 tys. EUR
MLP Poznań II Sp. z o.o.	wierzytelności banku ING Banku Śląskiego S.A.. z tytułu udzielonego kredytu z dnia 26.04.2024 r. dla MLP Poznań II sp. z o.o. i MLP Poznań sp. z o.o.	40 315 tys. EUR
MLP Teresin Sp. z o.o.	wierzytelności BNP Paribas Bank Polska S.A. z tytułu Kredytu A udzielonego na podstawie umowy kredytu z dnia 9 kwietnia 2021 r. wobec spółek MLP Wrocław Sp. z o.o., MLP Teresin sp. z o.o., MLP Lublin sp. z o.o. oraz MLP Gliwice sp. z o.o.; wierzytelności wobec każdej spółki są zabezpieczone odrębnym zastawem każda	cztery zastawy po 49 719 tys. EUR
MLP Teresin Sp. z o.o.	wierzytelności BNP Paribas Bank Polska S.A. z tytułu Kredytu B udzielonego na podstawie umowy kredytu z dnia 9 kwietnia 2021 r. wobec spółek MLP Wrocław Sp. z o.o., MLP Teresin sp. z o.o., MLP Lublin sp. z o.o. oraz MLP Gliwice sp. z o.o.; wierzytelności wobec każdej spółki są zabezpieczone odrębnym zastawem każda	cztery zastawy po 5 344 tys. EUR
MLP Teresin Sp. z o.o.	wierzytelności BNP Paribas Bank Polska S.A. z tytułu Dokumentów Hedginowych udzielonego na podstawie umowy kredytu z dnia 9 kwietnia 2021 r. wobec spółek MLP Wrocław Sp. z o.o., MLP Teresin sp. z o.o., MLP Lublin sp. z o.o. oraz MLP Gliwice sp. z o.o.; wierzytelności wobec każdej spółki są zabezpieczone odrębnym zastawem każda	cztery zastawy po 9 250 tys. EUR
MLP Teresin Sp. z o.o.	wierzytelności PKO BP S.A. z tytułu Kredytu A udzielonego na podstawie umowy kredytu z dnia 9 kwietnia 2021 r. wobec spółek MLP Wrocław Sp. z o.o., MLP Teresin sp. z o.o., MLP Lublin sp. z o.o. oraz MLP Gliwice sp. z o.o.; wierzytelności wobec każdej spółki są zabezpieczone odrębnym zastawem każda	cztery zastawy po 49 719 tys. EUR
MLP Teresin Sp. z o.o.	wierzytelności PKO BP S.A. z tytułu Kredytu B udzielonego na podstawie umowy kredytu z dnia 9 kwietnia 2021 r. wobec spółek MLP Wrocław Sp. z o.o., MLP Teresin sp. z o.o., MLP Lublin sp. z o.o. oraz MLP Gliwice sp. z o.o.; wierzytelności wobec każdej spółki są zabezpieczone odrębnym zastawem każda	cztery zastawy po 5 344 tys. EUR
MLP Teresin Sp. z o.o.	wierzytelności PKO BP S.A. z tytułu Dokumentów Hedginowych udzielonego na podstawie umowy kredytu z dnia 9 kwietnia 2021 r. wobec spółek MLP Wrocław sp. z o.o., MLP Teresin sp. z o.o., MLP	cztery zastawy po 9 250 tys. EUR

	Lublin sp. z o.o. oraz MLP Gliwice sp. z o.o.; wierzitelności wobec każdej spółki są zabezpieczone odrębnym zastawem każda	
MLP Lublin Sp. z o.o.	wierzitelności BNP Paribas Bank Polska S.A. z tytułu Kredytu A udzielonego na podstawie umowy kredytu z dnia 9 kwietnia 2021 r. wobec spółek MLP Wrocław Sp. z o.o., MLP Teresin sp. z o.o., MLP Lublin sp. z o.o. oraz MLP Gliwice sp. z o.o.; wierzitelności wobec każdej spółki są zabezpieczone odrębnym zastawem każda	cztery zastawy po 49 719 tys. EUR
MLP Lublin Sp. z o.o.	wierzitelności BNP Paribas Bank Polska S.A. z tytułu Kredytu B udzielonego na podstawie umowy kredytu z dnia 9 kwietnia 2021 r. wobec spółek MLP Wrocław Sp. z o.o., MLP Teresin sp. z o.o., MLP Lublin sp. z o.o. oraz MLP Gliwice sp. z o.o.; wierzitelności wobec każdej spółki są zabezpieczone odrębnym zastawem każda	cztery zastawy po 5 344 tys. EUR
MLP Lublin Sp. z o.o.	wierzitelności BNP Paribas Bank Polska S.A. z tytułu Dokumentów Hedginowych udzielonego na podstawie umowy kredytu z dnia 9 kwietnia 2021 r. wobec spółek MLP Wrocław Sp. z o.o., MLP Teresin sp. z o.o., MLP Lublin sp. z o.o. oraz MLP Gliwice sp. z o.o.; wierzitelności wobec każdej spółki są zabezpieczone odrębnym zastawem każda	cztery zastawy po 9 250 tys. EUR
MLP Lublin Sp. z o.o.	wierzitelności PKO BP S.A. z tytułu Kredytu A udzielonego na podstawie umowy kredytu z dnia 9 kwietnia 2021 r. wobec spółek MLP Wrocław Sp. z o.o., MLP Teresin sp. z o.o., MLP Lublin sp. z o.o. oraz MLP Gliwice sp. z o.o.; wierzitelności wobec każdej spółki są zabezpieczone odrębnym zastawem każda	cztery zastawy po 49 719 tys. EUR
MLP Lublin Sp. z o.o.	wierzitelności PKO BP S.A. z tytułu Kredytu B udzielonego na podstawie umowy kredytu z dnia 9 kwietnia 2021 r. wobec spółek MLP Wrocław Sp. z o.o., MLP Teresin sp. z o.o., MLP Lublin sp. z o.o. oraz MLP Gliwice sp. z o.o.; wierzitelności wobec każdej spółki są zabezpieczone odrębnym zastawem każda	cztery zastawy po 5 344 tys. EUR
MLP Lublin Sp. z o.o.	wierzitelności PKO BP S.A. z tytułu Dokumentów Hedginowych udzielonego na podstawie umowy kredytu z dnia 9 kwietnia 2021 r. wobec spółek MLP Wrocław Sp. z o.o., MLP Teresin sp. z o.o., MLP Lublin sp. z o.o. oraz MLP Gliwice sp. z o.o.; wierzitelności wobec każdej spółki są zabezpieczone odrębnym zastawem każda	cztery zastawy po 9 250 tys. EUR
MLP Pruszków III Sp. z o.o.	wierzitelności banków ING Banku Śląskiego S.A. ING Bank Śląski S.A. oraz Powszechnej Kasy Oszczędności Bank Polski S.A. i Industrial and Commerical Bank of China (Europe) S.A. (Spółka Akcyjna) oddział w Polsce z tytułu udzielonego kredytu z dnia 9 maja 2019 r. dla MLP Pruszków III Sp. z o.o.	trzy zastawy po 140 895 tys. EUR
MLP Pruszków IV Sp. z o.o.	wierzitelności banków ING Banku Śląskiego S.A. ING Bank Śląski S.A. oraz Powszechnej Kasy Oszczędności Bank Polski S.A. i Industrial and Commerical Bank of China (Europe) S.A. (Spółka Akcyjna) oddział w Polsce z tytułu udzielonego kredytu z dnia 9 maja 2019 r. dla MLP Pruszków IV Sp. z o.o.	trzy zastawy po 140 895 tys. EUR
MLP Poznań Sp. z o.o.	wierzitelności banku ING Banku Śląskiego S.A.. z tytułu udzielonego kredytu z dnia 26.04.2024 r. dla MLP Poznań II Sp. z o.o. i MLP Poznań sp. z o.o.	2 zastawy 40 315 tys. EUR

MLP Poznań II Sp. z o.o.	wierzytelności banku ING Banku Śląskiego S.A.. z tytułu udzielonego kredytu z dnia 26.04.2024 r. dla MLP Poznań II Sp. z o.o. i MLP Poznań sp. z o.o.	2 zastawy 40 315 tys. EUR
MLP Poznań II Sp. z o.o.	wierzytelności banku ING Banku Śląskiego S.A.. z tytułu udzielonego kredytu z dnia 26.04.2024 r. dla MLP Poznań II Sp. z o.o. i MLP Poznań sp. z o.o.	40 315 tys. EUR
MLP Lublin Sp. z o.o.	wierzytelności BNP Paribas Bank Polska S.A. oraz PKO BP S.A. z tytułu kredytu z dnia 9 kwietnia 2021 r. udzielonego spółkom MLP Wrocław Sp. z o.o., MLP Teresin sp. z o.o., MLP Lublin sp. z o.o. oraz MLP Gliwice sp. z o.o.; zastaw ustanowiony na rzecz BNP Paribas jako administratora zastawu	147 127 tys. EUR
MLP Poznań II Sp. z o.o.	wierzytelności banku ING Banku Śląskiego S.A.. z tytułu udzielonego kredytu z dnia 26.04.2024 r. dla MLP Poznań II Sp. z o.o. i MLP Poznań sp. z o.o.	40 315 tys. EUR
MLP Lublin Sp. z o.o.	wierzytelności BNP Paribas Bank Polska S.A. z tytułu Kredytu A udzielonego na podstawie umowy kredytu z dnia 9 kwietnia 2021 r. wobec spółek MLP Wrocław Sp. z o.o., MLP Teresin sp. z o.o., MLP Lublin sp. z o.o. oraz MLP Gliwice sp. z o.o.; wierzytelności wobec każdej spółki są zabezpieczone odrębnym zastawem każda	cztery zastawy po 49 719 tys. EUR
MLP Lublin Sp. z o.o.	wierzytelności BNP Paribas Bank Polska S.A. z tytułu Kredytu B udzielonego na podstawie umowy kredytu z dnia 9 kwietnia 2021 r. wobec spółek MLP Wrocław Sp. z o.o., MLP Teresin sp. z o.o., MLP Lublin sp. z o.o. oraz MLP Gliwice sp. z o.o.; wierzytelności wobec każdej spółki są zabezpieczone odrębnym zastawem każda	cztery zastawy po 5 344 tys. EUR
MLP Lublin Sp. z o.o.	wierzytelności BNP Paribas Bank Polska S.A. z tytułu Dokumentów Hedginowych udzielonego na podstawie umowy kredytu z dnia 9 kwietnia 2021 r. wobec spółek MLP Wrocław Sp. z o.o., MLP Teresin sp. z o.o., MLP Lublin sp. z o.o. oraz MLP Gliwice sp. z o.o.; wierzytelności wobec każdej spółki są zabezpieczone odrębnym zastawem każda	cztery zastawy po 9 250 tys. EUR
MLP Lublin Sp. z o.o.	wierzytelności PKO BP S.A. z tytułu Kredytu A udzielonego na podstawie umowy kredytu z dnia 9 kwietnia 2021 r. wobec spółek MLP Wrocław Sp. z o.o., MLP Teresin sp. z o.o., MLP Lublin sp. z o.o. oraz MLP Gliwice sp. z o.o.; wierzytelności wobec każdej spółki są zabezpieczone odrębnym zastawem każda	cztery zastawy po 49 719 tys. EUR
MLP Lublin Sp. z o.o.	wierzytelności PKO BP S.A. z tytułu Kredytu B udzielonego na podstawie umowy kredytu z dnia 9 kwietnia 2021 r. wobec spółek MLP Wrocław Sp. z o.o., MLP Teresin sp. z o.o., MLP Lublin sp. z o.o. oraz MLP Gliwice sp. z o.o.; wierzytelności wobec każdej spółki są zabezpieczone odrębnym zastawem każda	cztery zastawy po 5 344 tys. EUR
MLP Lublin Sp. z o.o.	wierzytelności PKO BP S.A. z tytułu Dokumentów Hedginowych udzielonego na podstawie umowy kredytu z dnia 9 kwietnia 2021 r. wobec spółek MLP Wrocław Sp. z o.o., MLP Teresin sp. z o.o., MLP Lublin sp. z o.o. oraz MLP Gliwice sp. z o.o.; wierzytelności wobec każdej spółki są zabezpieczone odrębnym zastawem każda	cztery zastawy po 9 250 tys. EUR
MLP Pruszków III Sp. z o.o.	wierzytelności banków ING Banku Śląskiego S.A., ING Bank Śląski S.A. oraz Powszechnej Kasy Oszczędności Bank Polski S.A. i Industrial and Commerical Bank of China (Europe) S.A. (Spółka Akcyjna) oddział w Polsce z tytułu udzielonego kredytu z dnia 9 maja 2019 r. dla MLP Pruszków III Sp. z o.o.	140 895 tys. EUR

MLP Pruszków IV Sp. z o.o.	wierzytelności banków ING Banku Śląskiego S.A. ING Bank Śląski S.A. oraz Powszechnej Kasy Oszczędności Bank Polski S.A. i Industrial and Commerical Bank of China (Europe) S.A. (Spółka Akcyjna) oddział w Polsce z tytułu udzielonego kredytu z dnia 9 maja 2019 r. dla MLP Pruszków IV Sp. z o.o.	140 895 tys. EUR
MLP Pruszków V Sp. z o.o.	wierzytelność BNP Paribas Bank Polska S.A. z tytułu udzielonego kredytu z dnia 7 listopada 2019 r. dla MLP Pruszków V Sp. z o.o. i aneksu z 30.08.2024	61 237 tys. EUR
MLP Pruszków III Sp. z o.o.	wierzytelności banków ING Banku Śląskiego S.A. ING Bank Śląski S.A. oraz Powszechnej Kasy Oszczędności Bank Polski S.A. i Industrial and Commerical Bank of China (Europe) S.A. (Spółka Akcyjna) oddział w Polsce z tytułu udzielonego kredytu z dnia 9 maja 2019 r. dla MLP Pruszków III Sp. z o.o.	trzy zastawy po 140 895 tys. EUR
MLP Pruszków IV Sp. z o.o.	wierzytelności banków ING Banku Śląskiego S.A. ING Bank Śląski S.A. oraz Powszechnej Kasy Oszczędności Bank Polski S.A. i Industrial and Commerical Bank of China (Europe) S.A. (Spółka Akcyjna) oddział w Polsce z tytułu udzielonego kredytu z dnia 9 maja 2019 r. dla MLP Pruszków IV Sp. z o.o.	trzy zastawy po 140 895 tys. PLN
MLP Pruszków V Sp. z o.o.	wierzytelności BNP Paribas Bank Polska S.A. z tytułu udzielonego kredytu z dnia 7 listopada 2019 r. dla MLP Pruszków V Sp. z o.o. i aneksu z 30.08.2024	32 250 tys. PLN
MLP Pruszków V Sp. z o.o.	wierzytelności BNP Paribas Bank Polska S.A. z tytułu udzielonego kredytu z dnia 7 listopada 2019 r. dla MLP Pruszków V sp. z o.o.	17 409 tys. EUR
MLP Pruszków V Sp. z o.o.	wierzytelności BNP Paribas Bank Polska S.A. z tytułu udzielonego kredytu z dnia 7 listopada 2019 r. dla MLP Pruszków V sp. z o.o.	11 577 tys. EUR

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

- W związku z umową kredytową zawartą 9 maja 2019 roku przez spółki MLP Pruszków I Sp. z o.o., MLP Pruszków III Sp. z o.o. i MLP Pruszków IV Sp. z o.o. z bankami ING Bank Śląski S.A., PKO BP S.A. i ICBC (Europe) S.A. Oddział w Polsce, w maju 2019 roku zostały ustanowione zastawy finansowe oraz zostały ustanowione i wpisane do rejestru zastawów zastawy rejestrowe na rachunkach bankowych spółek MLP Pruszków I Sp. z o.o., MLP Pruszków III Sp. z o.o. i MLP Pruszków IV oraz zastawy na zbiorze rzeczy i praw stanowiących organizacyjną całość MLP Pruszków I Sp. z o.o., MLP Pruszków III Sp. z o.o. i MLP Pruszków IV, do najwyższej sumy zabezpieczenia wynoszącej 140 895 tys. EUR.
- **W związku z umową kredytową pomiędzy MLP Pruszków V Sp. z o.o. a bankiem BNP Paribas Bank Polska S.A. w dniu 7 listopada 2019 r. zostały ustanowione następujące zastawy:**
  - zastaw rejestrowy (11 zastawów) na wierzytelności z rachunków bankowych do kwoty 61 237 tys. EUR
  - zastaw rejestrowy (11 zastawów) na wierzytelności z rachunków bankowych do kwoty 32 250 tys. EUR
  - zastaw finansowy (11 zastawów) na wierzytelności z rachunków bankowych do kwoty 17 409 tys. EUR
  - zastaw finansowy (11 zastawów) na wierzytelności z rachunków bankowych do kwoty 11 577 tys. EUR
  - zastaw rejestrowy na zbiorze rzeczy i praw do kwoty 61 237 tys. EUR
- **W związku z umową kredytową pomiędzy MLP Wrocław Sp. z o.o. a bankami BNP Paribas Bank Polska S.A. oraz PKO BP S.A. w dniu 9 kwietnia 2021 r. zostały ustanowione następujące zastawy:**
  - zastaw rejestrowy na zbiorze rzeczy i praw do kwoty 147 127 tys. EUR

- zastaw rejestrowy (10 zastawów) na wierzytelnościach z rachunków bankowych do kwoty 147 127 tys. EUR
- zastaw finansowy (4 zastawy na rzecz BNP Paribas) na wierzytelnościach z rachunków bankowych do kwoty 49 719 tys. EUR
- zastaw finansowy (4 zastawy na rzecz PKO BP) na wierzytelnościach z rachunków bankowych do kwoty 49 719 tys. EUR
- zastaw finansowy (4 zastawy na rzecz BNP Paribas) na wierzytelnościach z rachunków bankowych do kwoty 5 344 tys. EUR
- zastaw finansowy (4 zastawy na rzecz PKO BP) na wierzytelnościach z rachunków bankowych do kwoty 5 344 tys. EUR
- zastaw finansowy (4 zastawy na rzecz BNP Paribas) na wierzytelnościach z rachunków bankowych do kwoty 9 250 tys. EUR
- zastaw finansowy (4 zastawy na rzecz PKO BP) na wierzytelnościach z rachunków bankowych do kwoty 9 250 tys. EUR
- **W związku z umową kredytową pomiędzy MLP Gliwice Sp. z o.o. a bankami BNP Paribas Bank Polska S.A. oraz PKO BP S.A. w dniu 9 kwietnia 2021 r. zostały ustanowione następujące zastawy:**
  - zastaw rejestrowy na zbiorze rzeczy i praw do kwoty 147 127 tys. EUR
  - zastaw rejestrowy (10 zastawów) na wierzytelnościach z rachunków bankowych do kwoty 147 127 tys. EUR
  - zastaw finansowy (4 zastawy na rzecz BNP Paribas) na wierzytelnościach z rachunków bankowych do kwoty 49 719 tys. EUR
  - zastaw finansowy (4 zastawy na rzecz PKO BP) na wierzytelnościach z rachunków bankowych do kwoty 49 719 tys. EUR
  - zastaw finansowy (4 zastawy na rzecz BNP Paribas) na wierzytelnościach z rachunków bankowych do kwoty 5 344 tys. EUR
  - zastaw finansowy (4 zastawy na rzecz PKO BP) na wierzytelnościach z rachunków bankowych do kwoty 5 344 tys. EUR
  - zastaw finansowy (4 zastawy na rzecz BNP Paribas) na wierzytelnościach z rachunków bankowych do kwoty 9 250 tys. EUR
  - zastaw finansowy (4 zastawy na rzecz PKO BP) na wierzytelnościach z rachunków bankowych do kwoty 9 250 tys. EUR
- **W związku z umową kredytową pomiędzy MLP Lublin Sp. z o.o. a bankami BNP Paribas Bank Polska S.A. oraz PKO BP S.A. w dniu 9 kwietnia 2021 r. zostały ustanowione następujące zastawy:**
  - zastaw rejestrowy na zbiorze rzeczy i praw do kwoty 147 127 tys. EUR
  - zastaw rejestrowy (10 zastawów) na wierzytelnościach z rachunków bankowych do kwoty 147 127 tys. EUR
  - zastaw finansowy (4 zastawy na rzecz BNP Paribas) na wierzytelnościach z rachunków bankowych do kwoty 49 719 tys. EUR
  - zastaw finansowy (4 zastawy na rzecz PKO BP) na wierzytelnościach z rachunków bankowych do kwoty 49 719 tys. EUR
  - zastaw finansowy (4 zastawy na rzecz BNP Paribas) na wierzytelnościach z rachunków bankowych do kwoty 5 344 tys. EUR
  - zastaw finansowy (4 zastawy na rzecz PKO BP) na wierzytelnościach z rachunków bankowych do kwoty 5 344 tys. EUR
  - zastaw finansowy (4 zastawy na rzecz BNP Paribas) na wierzytelnościach z rachunków bankowych do kwoty 9 250 tys. EUR
  - zastaw finansowy (4 zastawy na rzecz PKO BP) na wierzytelnościach z rachunków bankowych do kwoty 9 250 tys. EUR

- **W związku z umową kredytową pomiędzy MLP Poznań West II Sp. z o.o. a bankiem Aareal Bank AG w dniu 28 kwietnia 2023 r. zostały ustanowione następujące zastawy:**
  - zastaw rejestrowy na zbiorze rzeczy i praw do kwoty 95 250 tys. EUR
  - zastaw rejestrowy (9 zastawów) na wierzytelnościach z rachunków bankowych do kwoty 95 250 tys. EUR
  - zastaw finansowy (18 zastawów) na wierzytelnościach z rachunków bankowych na zabezpieczenie wierzytelności z umowy kredytu
- **W związku z umową kredytową pomiędzy MLP Poznań sp. z o.o. i MLP Poznań II Sp. z o.o. a ING Bank Śląski S.A. z dnia 26.04.2024 r. zostały ustanowione następujące zastawy:**
  - zastaw rejestrowy (11 zastawów) na wierzytelnościach z rachunków bankowych MLP Poznań II do kwoty 40 315 tys. EUR
  - zastaw finansowy na rachunkach bankowych (22 zastawy) do najwyższej sumy zabezpieczenia wynoszącej 40 315 tys. EUR
  - zastaw rejestrowy (13 zastawów) na wierzytelnościach z rachunków bankowych MLP Poznań do kwoty 40 315 tys. EUR
  - zastaw finansowy na rachunkach bankowych MLP Poznań (26 zastawów) do najwyższej sumy zabezpieczenia wynoszącej 40 315 tys. EUR

#### **28.4. Poręczenia**

W dniu 16 września 2021 r. MLP Group S.A. udzieliło poręczenia wystawiając gwarancję korporacyjną na rzecz Bayerische Landesbank do kwoty 7.125.000,00 EUR na zabezpieczenie wierzytelności banku wobec MLP Logistic Park Germany I sp. z o.o. & Co. KG wynikających z umowy kredytu z 16.09.2021 r.

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

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

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;

Dnia 27 czerwca 2024 roku zostało udzielone przez MLP Group S.A. poręczenie do maksymalnej kwoty 1.408.744,38 EUR dla PKO Bank Polski SA Niederlassung Deutschland (PKO BP) na zabezpieczenie zobowiązań MLP Business Park Gelsenkirchen Sp. z o.o. & Co. KG (Niemcy) wobec PKO BP jako gwaranta z tytułu wystawionej przez PKO BP na zlecenie MLP Gelsenkirchen gwarancji/poręczenie na prawie niemieckim nr 12953020004104 z dnia 27 czerwca 2024 roku. Dodatkowo na zabezpieczenie zobowiązań wynikających z poręczenia MLP Group S.A. zobowiązane jest do złożenia oświadczenia o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777.1 pkt 5) KPC

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.

#### **28.5. Pozostałe zabezpieczenia**

W dniu 9 maja 2019 roku spółki MLP Pruszków I Sp. z o.o., MLP Pruszków III Sp. z o.o., MLP Pruszków IV Sp. z o.o. zawarły umowę kredytową z bankami ING Bank Śląski S.A. oraz Powszechnej Kasy Oszczędności Bank Polski S.A. i Industrial and Commercial Bank of China (Europe) S.A. (Spółka Akcyjna) oddział w Polsce. W związku z zawarciem ww. umowy na rzecz ING Bank Śląski S.A. jako agenta zabezpieczeń zostały ustanowione poniższe zabezpieczenia:



- pełnomocnictwo do dysponowania wszystkimi rachunkami każdego z kredytobiorców oraz polecenie blokady rachunków,
- oświadczenie o poddaniu się egzekucji każdego kredytobiorcy,
- umowa podporządkowania pożyczek,
- cesja praw z polis ubezpieczeniowych,
- przelew praw na podstawie umowy przelewu
- cesja praw z umów najmu każdego z kredytobiorców,
- cesja praw z gwarancji udzielonych przez najemców każdego z kredytobiorców,
- cesja praw z podporządkowanych pożyczek,
- cesja praw z przyszłych wierzytelności przysługujących każdemu z kredytobiorców.

W dniu 7 listopada 2019 roku spółka MLP Pruszków V Sp. z o.o. zawarła umowę kredytową z bankiem BNP Paribas Bank Polska S.A. W związku z zawarciem ww. umowy zostały ustanowione poniższe zabezpieczenia na rzecz BNP Paribas Bank Polski S.A.:

- pełnomocnictwo do dysponowania wszystkimi rachunkami kredytobiorcy,
- przelew praw na podstawie umowy przelewu,
- zastawy rejestrowe i zastawy finansowe na wierzytelnościach o wypłatę środków z każdego z rachunków bankowych kredytobiorcy,
- zastawy rejestrowe i zastawy finansowe na wszystkich udziałach w kapitale zakładowym kredytobiorcy,
- zastaw rejestrowy na zbiorze rzeczy i praw kredytobiorcy,
- oświadczenie o poddaniu się egzekucji kredytobiorcy,
- oświadczenie o poddaniu się egzekucji każdego współnika kredytobiorcy,
- podporządkowanie wierzytelności na podstawie umowy podporządkowania,
- zobowiązania sponsora wynikające z umów wsparcia.

Pozostałe zabezpieczenia ustanowione na rzecz banku BNP Paribas Bank Polska S.A. jako agenta zabezpieczeń oraz PKO BP S.A., w związku z umową kredytu z MLP Lublin sp. z o.o., MLP Gliwice sp. z o.o., MLP Teresin sp. z o.o., MLP Wrocław sp. z o.o.:

- Pełnomocnictwo do dysponowania wszystkimi rachunkami bankowymi kredytobiorców i blokada rachunków,
- Przelew na zabezpieczenie na podstawie umowy przelewu,
- Oświadczenie każdego z kredytobiorców o poddaniu się egzekucji,
- Podporządkowanie wierzytelności na podstawie umowy podporządkowania,
- Depozyt zgromadzony na rachunku obsługi długu,
- zobowiązania sponsora MLP Group S.A. wynikające z umowy wsparcia zawartej przez MLP Wrocław sp. z o.o.

Pozostałe zabezpieczenia ustanowione na rzecz banku Bayerische Landesbank w związku z umową kredytu z MLP Logistic Park Germany I sp. z o.o. & Co. KG:

- przelew wszelkich praw i roszczeń kredytobiorcy z tytułu ceny sprzedaży finansowanej nieruchomości;
- przelew praw z umów najmu z zabezpieczeniami;
- przelew praw z umów o roboty budowlane z zabezpieczeniami;
- przelew należności z tytułu zwrotu VAT;
- Podporządkowanie wierzytelności na podstawie umowy podporządkowania,
- gwarancja korporacyjna MLP Group S.A. do kwoty 7.125.000,00 EUR na zabezpieczenie wierzytelności z umowy kredytu;

Pozostałe zabezpieczenia ustanowione na rzecz banku Bayerische Landesbank w związku z umową kredytu z MLP Business Park Berlin I Sp. z o.o. & Co. KG:

- przelew wszelkich praw i roszczeń kredytobiorcy z tytułu ceny sprzedaży finansowanej nieruchomości;
- przelew praw z umów najmu;
- oświadczenie o poddaniu się egzekucji przez kredytobiorcę,
- Podporządkowanie wierzytelności na podstawie umowy podporządkowania,

Pozostałe zabezpieczenia ustanowione na rzecz banku Aareal Bank AG w związku z umową kredytu z MLP Poznań West II sp. z o.o.

- Przelew wierzytelności pieniężnej z umowy ubezpieczenia nieruchomości w trakcie budowy oraz po jej zakończeniu (w całym okresie kredytowania),
- Przelew wierzytelności pieniężnych z umów najmu,
- Przelew wierzytelności pieniężnych z gwarancji wystawionych na rzecz kredytobiorcy z tytułu zabezpieczenia umów najmu,
- Przelew wierzytelności pieniężnych z umowy o zarządzanie zawartej z MLP Group S.A., bądź innym podmiotem,
- Przelew wierzytelności praw z kontraktu/ów zawieranych z generalnym wykonawcą oraz przelew wierzytelności pieniężnych z gwarancji dobrego wykonania,
- Oświadczenie o poddaniu się egzekucji przez kredytobiorcę i każdego ze współników kredytobiorcy
- Pełnomocnictwo do dysponowania wszystkimi rachunkami bankowymi i blokada rachunków,
- Wpłata na rachunek banku środków pieniężnych stanowiących zabezpieczenie płatności kredytu,
- Przelew wierzytelności pieniężnych z polisy ubezpieczenia utraty zysku brutto przez kredytobiorcę,
- Podporządkowanie wierzytelności na podstawie umowy podporządkowania,
- zobowiązania sponsora wynikające z umów wsparcia Letter of Comfort) dot. przekroczonych kosztów budowy budynku A1.1.
- umowa dot. należytego zarządzania nieruchomością (Duty of Care Agreement);

Pozostałe zabezpieczenia ustanowione na rzecz Banku ING Bank Śląski S.A. w związku z umową kredytu z dnia 26.04.2024 MLP Poznań sp. z o.o. i MLP Poznań II sp. z o.o.:

- pełnomocnictwa dla do rachunków bankowych kredytobiorców oraz blokady rachunków bankowych kredytobiorców zgodnie z instrukcją blokady;
- przelew praw na podstawie umowy przelewu,
- zastawy rejestrowe i zastawy finansowe na wierzytelnościach o wypłatę środków z każdego z rachunków bankowych kredytobiorców
- zastawy rejestrowe i zastawy finansowe na wszystkich udziałach w kapitale zakładowym kredytobiorców
- zastaw rejestrowy na zbiorze rzeczy i praw kredytobiorców
- oświadczenie o poddaniu się egzekucji kredytobiorców
- oświadczenie o poddaniu się egzekucji każdego współnika kredytobiorców
- przelew praw z polis ubezpieczeniowych, umów najmu, umów o roboty budowlane z zabezpieczeniami, na podstawie Umowy Cesji Praw
- podporządkowanie wierzytelności i przelew na podstawie Umowy Podporządkowania
- zobowiązania sponsora wynikające z umowy wsparcia dot. przekroczonych kosztów budowy bud. B przez MLP Poznań sp. z o.o.

## 29. Transakcje z podmiotami powiązanymi

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

Salda rozrachunków z podmiotami powiązanymi dotyczące należności i zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych na dzień 31 grudnia 2024 roku przedstawiają się następująco:

	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe <sup>1)</sup>
<b>Jednostka dominująca</b>		
The Israel Land Development Company Ltd.	5	-
<b>Pozostałe podmioty powiązane</b>		
Fenix Polska Sp. z o.o.	4	
<b>Kluczowy personel kierowniczy</b>		
MPI Services Sp. z o.o.	-	54
Agnieszka Gózdź	-	-
RTK Consulting	-	-
<b>Razem</b>	<b>9</b>	<b>54</b>

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

	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe <sup>1)</sup>
<b>Jednostka dominująca</b>		
The Israel Land Development Company Ltd.	23	-
<b>Kluczowy personel kierowniczy</b>		
DG Monika Dobosz	-	14
<b>Razem</b>	<b>23</b>	<b>14</b>

<sup>1)</sup> W pozycji "Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe" nie zostały ujęte wynagrodzenia kluczowego personelu kierowniczego, które zostały ujawnione w nocie 30.

### 29.2. Pożyczki udzielone i otrzymane

Salda pożyczek udzielonych i otrzymanych od podmiotów powiązanych na dzień 31 grudnia 2024 roku przedstawiają się następująco:

	Pożyczki udzielone	Pożyczki otrzymane
<b>Pozostałe podmioty powiązane</b>		
Fenix Polska Sp. z o.o.	17 433	(17 097)
MLP FIN Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	121	-
<b>Razem</b>	<b>17 554</b>	<b>(17 097)</b>

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

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

### 29.3. Przychody i koszty

Transakcje z podmiotami powiązanymi dotyczące przychodów i kosztów za rok zakończony 31 grudnia 2024 roku przedstawiają się następująco:

	Przychody ze sprzedaży	Zakupy usług i koszty wynagrodzeń	Przychody z tytułu odsetek	Koszty z tytułu odsetek
<b>Jednostka dominująca</b>				
The Israel Land Development Company Ltd.	177	-	-	-
	<b>177</b>	-	-	-
<b>Pozostałe podmioty powiązane</b>				
Fenix Polska Sp. z o.o.	6	-	723	-
MLP FIN Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	5	-	7	-
	<b>11</b>	-	<b>730</b>	-
<b>Kluczowy personel kierowniczy</b>				
Radosław T. Krochta	-	(3 531)	-	-
Michael Shapiro	-	(1 985)	-	-
Tomasz Zabost	-	(93)	-	-
Agnieszka Gózdź	-	(1 973)	-	-
Monika Dobosz	-	(738)	-	-
Marcin Dobieszewski	-	(776)	-	-
Pozostały kluczowy personel kierowniczy	-	(2 367)	-	-
	-	<b>(11 463)</b>	-	-
<b>Razem</b>	<b>188</b>	<b>(11 463)</b>	<b>730</b>	-

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

	Przychody ze sprzedaży	Zakupy usług i koszty wynagrodzeń	Przychody z tytułu odsetek	Koszty z tytułu odsetek
<b>Jednostka dominująca</b>				
The Israel Land Development Company Ltd.	3	-	-	-
	<b>3</b>	-	-	-
<b>Pozostałe podmioty powiązane</b>				

Fenix Polska Sp. z o.o.	6	-	764	(782)
MLP FIN Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	5	-	7	-
	<b>11</b>	<b>-</b>	<b>771</b>	<b>(782)</b>
<b>Kluczowy personel kierowniczy</b>				
Radosław T. Krochta	-	(974)	-	-
Michael Shapiro	-	(544)	-	-
Tomasz Zabost	-	(558)	-	-
Marcin Dobieszewski	-	(545)	-	-
Monika Dobosz	-	(545)	-	-
Agnieszka Góźdź	-	(747)	-	-
Pozostały kluczowy personel kierowniczy	-	(2 185)	-	-
	-	<b>(6 098)</b>	-	-
<b>Razem</b>	<b>14</b>	<b>(6 098)</b>	<b>771</b>	<b>(782)</b>

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

### 30. Istotne sprawy sądowe i sporne

#### 30.1. CreditForce Holding B.V.

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).

#### 30.2. Starosta Pruszkowski

Spółki MLP Pruszków I Sp. z o.o., MLP Pruszków II Sp. z o.o., MLP Pruszków III Sp. z o.o. otrzymały w latach 2012-2014 decyzje o zmianie opłaty za wieczyste użytkowanie. Według tych decyzji łączna potencjalna kwota do zapłaty obliczona na dzień 31 grudnia 2024 roku to 37 510 tys. PLN. Zarząd ww. spółek nie akceptuje wysokości naliczonych opłat, w związku z tym sprawa została skierowana do sądu. Starostwo nie uwzględniło nakładów poniesionych przez spółki.

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

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

- W dniu 9 października 2024 roku wyemitowano obligacje o łącznej nominalnej wartości 300.000.000 EUR (trzysta milionów euro). W tym samym dniu obligacje zostały objęte listą notowań na Oficjalnej Liście Giełdy Papierów Wartościowych w Luksemburgu (Official List of the Luxembourg Stock Exchange) („Giełda”) oraz dopuszczone i wprowadzone do alternatywnego systemu obrotu Euro MTF prowadzonego przez Giełdę.

- Dnia 23 października 2024 r. MLP Łódź II sp. z o.o. złożyła oświadczenie o poddanie się egzekucji na rzecz Santander Bank Polska S.A. jako gwaranta do kwoty 7.523.176,94 PLN, na zabezpieczenie roszczeń banku związanych z gwarancją bankową nr K00992/24 z dnia 23.07.2024 r. wystawioną na zlecenie MLP Łódź II sp. z o.o. dla PGE Dystrybucja S.A. z siedzibą w Lublinie jako beneficjenta;  
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., w związku z czym wygasły zabezpieczenia ustanowione na zabezpieczenie wierzytelności mBank z tytułu (i) umowy kredytu z dnia 06.09.2023 r. oraz umowy ramowej oraz transakcji zabezpieczających IRS, a bank wydał 28.10.2024 oświadczenie o zwolnieniu wszystkich tych zabezpieczeń.
  - Dnia 25 października 2024 r. została dokonana wcześniejsza całkowita spłata kredytów udzielonych przez BNP Paribas Bank Polska S.A. (BNP) dla MLP Czeladź sp. z o.o., w związku z czym wygasły zabezpieczenia ustanowione na zabezpieczenie wierzytelności BNP z tytułu (i) umowy kredytu z dnia 29.03.2023 r. oraz umowy ramowej oraz transakcji zabezpieczających IRS, a bank wydał 28.10.2024 oświadczenie o zwolnieniu wszystkich tych zabezpieczeń.
  - Dnia 25 października 2024 r. została dokonana wcześniejsza całkowita spłata kredytów udzielonych przez Santander Bank Polska S.A. (Santander) dla MLP Łódź II sp. z o.o., w związku z czym wygasły zabezpieczenia ustanowione na zabezpieczenie wierzytelności Santander z tytułu (i) umowy kredytu z dnia 30.12.2022 r. oraz umowy ramowej oraz transakcji zabezpieczających IRS, a bank wydał 28.10.2024 oświadczenie o zwolnieniu wszystkich tych zabezpieczeń.
  - 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., w związku z czym wygasły zabezpieczenia ustanowione na zabezpieczenie wierzytelności Santander z tytułu (i) umowy kredytu z dnia 23.07.2021 r. oraz umowy ramowej oraz transakcji zabezpieczających IRS, a bank wydał 29.10.2024 oświadczenie o zwolnieniu wszystkich tych zabezpieczeń.  
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 z siedzibą w Bukareszcie (Rumunia), w związku z czym wygasły zabezpieczenia ustanowione na zabezpieczenie wierzytelności OTP z tytułu (i) umowy kredytu z dnia 23.09.2021 r.
  - W styczniu 2025 zostały wykreślone z KW 2 hipoteki umowne łączne do kwoty 6.000.000 PLN oraz do kwoty 6.036.000 PLN, ustanowione na rzecz BNP Paribas Bank Polska S.A. (BNP) zabezpieczające wierzytelności BNP z tytułu zawartej przez MLP Pruszków V sp. z o.o. umowy kredytu z dnia 7 listopada 2019 r. oraz została wpisana na rzecz BNP nowa hipoteka umowna łączne do kwoty 12.000.000 PLN na zabezpieczenie transakcji zabezpieczających ryzyko.  
Dnia 14 lutego 2025 roku zostało udzielone przez MLP Group S.A. poręczenie (gwarancja korporacyjna) do maksymalnej kwoty 1,000,000.00 EUR dla najemcy Sarantis Polska S.A. z siedzibą w Piasecznie na zabezpieczenie zobowiązań MLP Pruszków VI sp. z o.o. jako wynajmującego wynikających z umowy najmu zawartej 14.02.2025 r.; poręczenie udzielone jest na okres najpóźniej do dnia 15 grudnia 2027 roku.
- Po zakończeniu okresu sprawozdawczego do dnia zatwierdzenia do publikacji niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego nie wystąpiły zdarzenia, które nie zostały, a powinny być ujęte zarówno w księgach rachunkowych okresu obrotowego, jak i w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy.

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

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



Grupa na bieżąco monitoruje sytuację i wpływ wojny w Ukrainie na działalność Grupy oraz poszczególne projekty, w tym zamierzenia długofalowe. Przede wszystkim monitorowana jest sytuacja kluczowych (pod względem wynajmowanej powierzchni i przychodów z czynszu) najemców i informacji publikowanych na temat wpływu wojny w Ukrainie na te podmioty, którzy jednak nie wskazywali na istotne ryzyko dla ich działalności. Retrospektywnie, ocena wpływu działań wojennych w Ukrainie na działalność Grupy nie wskazuje na to, że miały lub mają one istotny, negatywny wpływ na działalność i wyniki finansowe Grupy. Natomiast wojna w Ukrainie miała pośredni (głównie w 2023 roku i zmniejszający się w 2024 roku) wpływ na następujące pozycje sprawozdawcze:

- wzrost cen ropy naftowej, gazu ziemnego i metali oraz utrudniona dostępność ukraińskich pracowników wykonawców robót;
- odwrócenie trendu spadku stóp kapitalizacji, co wpłynęło na wycenę nieruchomości inwestycyjnych na 31 grudnia 2023 i 31 grudnia 2024 r., przy czym w 2025 roku prognozowane jest tego trendu;
- wzrost stóp procentowych w latach 2022-2023 spowodował wzrost kosztów finansowych w związku z uzyskanymi finansowaniami, z uwzględnieniem trendu spadkowego (od II połowy 2024 r. powolny spadek EURIBOR, choć wolniejszy niż wg. prognoz rynku).

Monitorowany jest też ewentualny, niekorzystny dla Ukrainy rozwój sytuacji militarnej, który może prowadzić do zmiany szlaków logistycznych oraz negatywnie wpłynąć na sentyment inwestycyjny klientów głównie wobec Polski i Rumunii, gdzie Grupa prowadzi swoją działalność.

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

	<i>za rok zakończony 31 grudnia</i>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>Wynagrodzenia stałe Zarządu:</b>			
Radosław T. Krochta		953	974
Michael Shapiro		662	544
Tomasz Zabost**		93	558
Marcin Dobieszewski		423	421
Monika Dobosz**		584	545
Agnieszka Gózdź		650	545
		<b>3 365</b>	<b>3 587</b>

\*\* za okres pełnienia funkcji w Zarządzie

	<i>za rok zakończony 31 grudnia</i>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>Rezerwa na zmienne wynagrodzenie Zarządu*:</b>			
Radosław T. Krochta		2 321	-
Michael Shapiro		1 169	-
Tomasz Zabost		-	-
Marcin Dobieszewski		353	301
Monika Dobosz		-	-
Agnieszka Gózdź		1 169	-
		<b>5 012</b>	<b>301</b>

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

	<i>za rok zakończony 31 grudnia</i>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>Wypłacone zmienne wynagrodzenie Zarządu</b>			
Radosław T. Krochta		859	2 532
Michael Shapiro		515	1 201
Tomasz Zabost		-	1 246
Marcin Dobieszewski		281	833
Monika Dobosz		515	1 265
Agnieszka Gózdź		515	1 226

	<b>2 686</b>	<b>8 303</b>
--	--------------	--------------

<i>za rok zakończony 31 grudnia</i>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>Wynagrodzenia Rady Nadzorczej:</b>		
• <b>Wynagrodzenia i inne świadczenia</b>		
Maciej Matusiak	80	60
Eytan Levy	80	60
Shimshon Marfogel	70	60
Guy Shapira	70	60
Piotr Chajderowski	80	60
Oded Setter	70	60
	<b>450</b>	<b>360</b>
<b>Razem wynagrodzenia wypłacone osobom wchodzącym w skład organów zarządzających i nadzorujących spółek</b>	<b>6 502</b>	<b>12 250</b>

<i>za rok zakończony 31 grudnia</i>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>Pozostały kluczowy personel kierowniczy:</b>		
• Wynagrodzenia i inne świadczenia wypłacone		
	2 367	2 185
	<b>2 367</b>	<b>2 185</b>
<b>Razem wynagrodzenia wypłacone osobom wchodzącym w skład organów zarządzających i nadzorujących spółek oraz kluczowemu personelowi kierowniczemu</b>	<b>8 869</b>	<b>14 435</b>

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

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

### 33. Struktura zatrudnienia

<i>za rok kończący się 31 grudnia</i>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>Przeciętne zatrudnienie w okresie</b>	48	50

### 34. Informacja o podmiocie uprawnionym do badania sprawozdań finansowych

<i>na dzień 31 grudnia</i>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Badania rocznego sprawozdania finansowego*	105	134
Badanie jednostkowych sprawozdań finansowych spółek zależnych	340	255
Przegląd śródrocznego skonsolidowanego i jednostkowego sprawozdania finansowego sprawozdania finansowego*	40	40
Badanie i przegląd raportów i procedur grupowych	306	297
Inne usługi dozwolone	250	-

\*podana kwota dotyczy przeglądu i badania sprawozdania jednostkowego oraz skonsolidowanego

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

*Pruszków, dnia 18 marca 2025 r.*