



MLP

GROUP

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

1H 2025

Raport półroczny

za okres 6 miesięcy zakończony
30 czerwca 2025 roku

Spis treści

I. List Prezesa i Dyrektora Generalnego do Akcjonariuszy	7
II. Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej MLP Group S.A.	22
Zatwierdzenie przez Zarząd Spółki MLP Group S.A. Sprawozdania Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej MLP Group S.A. w okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2025 roku	23
Wprowadzenie	24
1. Podstawowe informacje o Grupie Kapitałowej i Spółce MLP Group S.A.	25
1.1 Struktura Grupy	25
1.2 Przedmiot działalności Spółki i Grupy	27
1.3 Wybrane dane finansowe Grupy	32
1.3.1 TOP 5 wartość parków na dzień 30 czerwca 2025 roku	37
1.4 Informacje o rynku zbytu, klientach oraz dostawcach	38
1.4.1 Struktura sprzedaży Grupy	38
1.4.2 Kluczowi kontrahenci	39
2. Działalność Grupy Kapitałowej MLP Group S.A.	40
2.1 Działalność Grupy Kapitałowej MLP Group S.A. w pierwszym półroczu 2025 roku	40
2.1.1 Projekty inwestycyjne zakończone w 1H 2025	40
2.1.2 Projekty inwestycyjne obecnie realizowane i w przygotowaniu	40
2.1.3 Umowy znaczące dla działalności gospodarczej Grupy	40
2.1.4 Umowy zawarte pomiędzy akcjonariuszami	40
2.1.5 Umowy współpracy lub kooperacji	40
2.1.6 Transakcje z podmiotami powiązanymi	41
2.1.7 Spory sądowe	41
2.2 Rozwój Grupy Kapitałowej MLP Group S.A., czynniki ryzyka	42
2.2.1 Kluczowe rodzaje ryzyka, czynniki istotne dla rozwoju Grupy	42
2.2.2 Perspektywy rozwoju działalności gospodarczej	61
3. Sytuacja finansowa Grupy Kapitałowej, zarządzanie zasobami finansowymi	64
3.1 Omówienie podstawowych wielkości ekonomiczno-finansowych, ujawnionych w Skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy w pierwszym półroczu 2025 roku	64
3.1.1 Wybrane dane finansowe ze Skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej	64
3.1.2 Wybrane dane finansowe ze Skonsolidowanego rachunku zysków lub strat	72
3.1.3 Wybrane informacje ze Skonsolidowanego rachunku przepływów pieniężnych	76
3.2 Stanowisko Zarządu odnośnie opublikowanych prognoz	76
3.3 Zarządzanie zasobami finansowymi Grupy	77
3.3.1 Wskaźniki finansowe	77
3.4 Informacje o kredytach, obligacjach, pożyczkach, poręczeniach i gwarancjach	80
3.4.1 Zaciągnięte i wypowiedziane umowy dotyczące pożyczek	80
3.4.2 Zaciągnięte i wypowiedziane umowy dotyczące kredytów	80
3.4.3 Obligacje	80
3.4.4 Udzielone pożyczki	80
3.4.5 Udzielone i otrzymane poręczenia w 2024 roku.	80
3.4.6 Udzielone i otrzymane gwarancje	80
3.5 Ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych	80

3.6 Ocena czynników i nietypowych zdarzeń mających wpływ na skonsolidowany wynik za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2025 roku.	81
3.7 Informacje dotyczące emisji, wykupu i spłaty nieudziałowych i kapitałowych papierów wartościowych	81
3.8 Zwięzły opis istotnych dokonań lub niepowodzeń w okresie 6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2025 roku	81
3.9 Sezonowość i cykliczność	81
4. Oświadczenie o stosowaniu ładu korporacyjnego	81



III. Wybrane dane finansowe Grupy Kapitałowej MLP Group S.A.	82
VI. Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej MLP Group za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2025 roku	85
Zatwierdzenie Śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego	86
Skrócony śródroczny skonsolidowany rachunek zysków lub strat oraz inne całkowite	87
Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej	88
Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych	89
Skrócone śródroczne sprawozdanie ze zmian w skonsolidowanym kapitale własnym	90
Dodatkowe informacje i objaśnienia do Śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego	92
1. Informacje ogólne	92
1.1 Informacje o Jednostce Dominującej	92
1.2 Dane Grupy Kapitałowej	92
1.3 Zmiany w Grupie	95
1.4 Struktura akcjonariatu Jednostki Dominującej	95
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	95
1.4.2 Stan posiadania akcji Jednostki Dominującej lub uprawnień do nich przez osoby zarządzające i nadzorujące	96
2. Podstawa sporządzenia Śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania	97
2.1 Oświadczenie zgodności	97
2.2 Status zatwierdzania Standardów w Unii Europejskiej	97
2.2.1 Opublikowane standardy i interpretacje, które jeszcze nie obowiązują i nie zostały wcześniej zastosowane przez Grupę	97
2.2 Podstawa sporządzenia Śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego	97
2.3 Waluta funkcjonalna i waluta prezentacji sprawozdań finansowych oraz zasady przyjęte do przeliczenia danych finansowych	97
2.3.1 Waluta funkcjonalna i waluta prezentacji	97
2.3.2 Zasady przyjęte do przeliczenia danych finansowych	97
2.4 Dokonane osądy i szacunki	98
3. Sprawozdawczość segmentów działalności	98
4. Przychody	102
5. Pozostałe przychody operacyjne	103
6. Pozostałe koszty operacyjne	103
7. Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu	104
8. Przychody i koszty finansowe	105
9. Podatek dochodowy	106
10. Rzeczowe aktywa trwałe	108
11. Nieruchomości inwestycyjne	110
11.1 Wycena nieruchomości inwestycyjnych Grupy w wartości godziwej	113
11.2 Istotne założenia przyjęte przez niezależnych rzeczoznawców dla budynków wybudowanych i budynków w budowie oraz analiza wrażliwości wycen budynków istniejących na zmianę yield	113
12. Podatek odroczony	117

13. Inwestycje oraz pozostałe inwestycje	119
13.1 <i>Zmiana aktywów finansowych wynikająca z działalności finansowej i pozostałej</i>	119
14. Pozostałe długoterminowe aktywa	120
15. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	120
16. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	121
17. Noty objaśniające do Środrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania z	122
17.1 <i>Przepływy z tytułu kredytów i pożyczek</i>	122
17.2 <i>Zmiana stanu należności</i>	123
17.3 <i>Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych i pozostałych</i>	123
18. Kapitał własny	123
18.1 <i>Kapitał zakładowy</i>	123
19. Wynik netto oraz dywidenda przypadające na jedną akcję	124
20. Zobowiązania z tytułu kredytów, pożyczek oraz innych instrumentów dłużnych i pozostałe zobowiązania	125
20.1 <i>Zobowiązania długoterminowe</i>	125
20.2 <i>Zobowiązania krótkoterminowe</i>	125
20.3 <i>Zmiana zobowiązań finansowych wynikająca z działalności finansowej</i>	126
20.4 <i>Zobowiązania z tytułu obligacji</i>	128
20.4.1 <i>Zobowiązania z tytułu obligacji na dzień 30 czerwca 2025 roku</i>	128
20.4.2 <i>Zobowiązania z tytułu obligacji na dzień 31 grudnia 2024 roku</i>	128
20.5 <i>Kredyty na majątku Grupy</i>	129
20.5.1 <i>Stan na 30 czerwca 2025 roku*</i>	129
20.5.2 <i>Stan na 31 grudnia 2024 roku</i>	130
21. Zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych	131
22. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	131
23. Instrumenty finansowe	132
23.1 <i>Wycena instrumentów finansowych</i>	132
23.1.1 <i>Aktywa finansowe</i>	133
23.1.2 <i>Zobowiązania finansowe</i>	134
23.2 <i>Pozostałe ujawnienia dotyczące instrumentów finansowych</i>	134
23.3 <i>Wymagalność kredytów, instrumentów pochodnych, obligacji i pozostałych zobowiązań długo- i krótkoterminowych</i>	135
24. Zobowiązania warunkowe i zabezpieczenia	136
25. Transakcje z podmiotami powiązаныmi	136
25.1 <i>Należności i zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe</i>	136
25.2 <i>Pożyczki udzielone i otrzymane</i>	137
25.3 <i>Przychody i koszty</i>	137
26. Istotne sprawy sądowe i sporne	139
26.1 <i>Starosta Pruszkowski</i>	139
27. Istotne wydarzenia w okresie sprawozdawczym oraz następujące po jego zakończeniu	139
27.1 <i>Wpływ sytuacji polityczno-gospodarczej w Ukrainie na działalność Grupy Kapitałowej MLP Group S.A.</i>	139
28. Wynagrodzenia wypłacone lub należne osobom wchodzącym w skład organów zarządzających i nadzorujących spółek	140
29. Struktura zatrudnienia	141

V. Śródroczne Skrócone Jednostkowe Sprawozdanie Finansowe za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2025	142
Zatwierdzenie Śródrocznego Skróconego Jednostkowego sprawozdania finansowego	143
Skrócony Śródroczny Jednostkowy rachunek zysków lub strat oraz inne całkowite dochody	144
Skrócone Śródroczne Jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej	145
Skrócone Śródroczne Jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych	146
Skrócone Śródroczne Jednostkowe sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym	147
Dodatkowe informacje i objaśnienia do Skróconego Śródrocznego Jednostkowego sprawozdania finansowego	148
1. Informacje ogólne	148
1.1 Dane o Spółce MLP Group S.A.	148
1.2 Informacje o Grupie Kapitałowej	148
1.3 Skład Zarządu	149
1.4 Skład Rady Nadzorczej	149
2. Podstawa sporządzenia Jednostkowego sprawozdania finansowego	149
2.1 Oświadczenie zgodności	149
2.2 Podstawa sporządzenia sprawozdania	149
2.3 Waluta funkcjonalna i waluta prezentacji sprawozdań finansowych oraz zasady przyjęte do przeliczenia danych finansowych	150
2.3.1 Waluta funkcjonalna i waluta prezentacji	150
2.3.2 Zasady przyjęte do przeliczenia danych finansowych	150
2.4 Dokonane osądy i szacunki	150
3. Sprawozdawczość segmentów działalności	150
3.1 Informacje dotyczące głównych klientów Spółki	151
4. Przychody	152
5. Pozostałe przychody operacyjne	152
6. Pozostałe koszty operacyjne	152
7. Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu	153
8. Przychody i koszty finansowe	153
9. Podatek dochodowy	154
10. Długoterminowe aktywa finansowe w jednostkach powiązanych	155
11. Inwestycje długoterminowe	157
12. Zmiana aktywów finansowych wynikająca z działalności finansowej i pozostałej	157
13. Podatek odroczony	158
14. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	159
15. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	159
16. Kapitał własny	160
16.1 Kapitał zakładowy	160
16.1.1 Struktura Akcjonariuszy posiadających bezpośrednio, bądź przez podmioty zależne, co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy	161
16.1.2 Stan posiadania akcji MLP Group S.A. lub uprawnień do nich przez osoby zarządzające i nadzorujące	161
16.2 Kapitał rezerwowy	162

17. Wynik netto przypadający na jedną akcję	162
18. Zobowiązania z tytułu pożyczek oraz innych instrumentów dłużnych	162
18.1 Zobowiązania długoterminowe	162
18.2 Zobowiązania krótkoterminowe	163
18.3 Zmiana zobowiązań finansowych wynikająca z działalności finansowej i pozostałej	163
18.4 Zobowiązania z tytułu obligacji	164
18.5 Pożyczki niezabezpieczone na majątku Spółki	164
19. Zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych	167
20. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	167
21. Instrumenty finansowe	168
21.1 Wycena instrumentów finansowych	168
21.1.1 Aktywa finansowe	168
21.1.2 Zobowiązania finansowe	169
21.2 Wymagalność pożyczek i obligacji	170
22. Zobowiązania warunkowe i zabezpieczenia	170
23. Transakcje z podmiotami powiązanymi	170
23.1 Należności i zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	170
23.2 Pożyczki udzielone i otrzymane	174
23.3 Przychody i koszty	178
24. Istotne sprawy sądowe i sporne	183
25. Istotne wydarzenia w okresie sprawozdawczym oraz następujące po jego zakończeniu	183
25.1 Wpływ sytuacji polityczno-gospodarczej w Ukrainie na działalność Spółki MLP Group S.A.	183
26. Wynagrodzenia zmienne i wypłacone osobom wchodzącym w skład organów zarządzających i nadzorujących Spółki	183
27. Struktura zatrudnienia	184
28. Informacja o podmiocie uprawnionym do badania sprawozdań finansowych	185





MLP
GROUP

I. List Prezesa i Dyrektora Generalnego do Akcjonariuszy

Radosław T. Krochta
CEO MLP Group



Szanowni Akcjonariusze!

Przez ostatnie 25 lat działaliśmy rozważnie i pragmatycznie, zachowując jednocześnie wysoki poziom elastyczności, co świadczy o wysokiej odporności MLP Group S.A. na zmieniające się i niepewne otoczenie gospodarcze oraz o trwałości naszego modelu biznesowego.

Uważam, że nikt nie jest w stanie przewidzieć przyszłości – samo pojęcie „analizowanie przyszłości” to, moim zdaniem, klasyczny oksymoron. Przyszłość jeszcze się nie wydarzyła i ukształtuje ją szereg złożonych, niemożliwych do skwantyfikowania i przewidzenia czynników, które będą podlegać nieustannym zmianom. Możemy się nad nią zastanawiać i snuć przypuszczenia, ale przyszłość nie może być przedmiotem analizy – i ostatnie miesiące dobrze to pokazały.

Nie ma tu mowy o wiedzy pewnej z góry – mamy jedynie do czynienia z niepewnością i złożonością, które trzeba zaakceptować. Jeśli uznamy, że warunkiem działania jest zupełna pewność czy nawet wysoki poziom przekonania, popadniemy w beczynność. Jeżeli dojdziemy do wniosku, że podjęte przez nas decyzje są w pełni słuszne i pewne, najprawdopodobniej będziemy w błędzie. Decyzje musimy podejmować właśnie w takich warunkach – bez gwarancji i pełnej jasności.

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.

W ostatnich miesiącach prowadziliśmy inwestycje w sposób rozważny, **przede wszystkim wzmacniając naszą pozycję na rynkach, na których już działamy, oraz wykorzystując istniejący potencjał rozwojowy.** Kluczowym elementem naszej długoterminowej strategii wzrostu są projekty z zakresu logistyki miejskiej, które charakteryzuje duża odporność na wahania koniunktury.

Pierwsza połowa 2025 r. przebiegała dla nas stabilnie. Na dzień 25 sierpnia 2025 r. wynajęliśmy 159 353 m² powierzchni przemysłowej, w tym 101 784 m² w ramach nowych umów najmu (przy czym 76 157 m² już podpisano, a pozostałe 25 627 m² są w trakcie podpisu do końca sierpnia 2025 r.).

W pierwszym półroczu MLP Group zainicjowała nowe inwestycje oraz kontynuowała realizację już rozpoczętych, uruchamiając nowe projekty o łącznej powierzchni 275 447 m²:

- **MLP Berlin Spreenhagen** – 38 850 m² powierzchni najmu; budowa rozpoczęta w I kw. 2025 r. Projekt zlokalizowany 1 km od autostrady A12 łączącej Berlin z Frankfurt nad Odrą, 13 km od fabryki Tesla Gigafactory i 40 km od lotniska Berlin Brandenburg.
- **MLP Business Park Schalke** – 67 824 m² powierzchni najmu; budowa rozpoczęta w I kw. 2025 r. Zainteresowanie wynajmem powierzchni w obiekcie przewyższa nasze wcześniejsze prognozy. Inwestycja wyróżnia się centralnym położeniem w sercu konurbacji Ruhry, z bezpośrednim dostępem do głównych autostrad. W promieniu 100 km znajdują się cztery lotniska, a w Gelsenkirchen działa ponad 3300 firm z 27 różnych branż, zajmujących się rozwojem, wytwarzaniem i doskonaleniem produktów.
- **MLP Business Park Łódź** – 28 327 m² powierzchni najmu.
 - 41% powierzchni objęte umowami najmu. Budowę zakończono w lipcu 2025 r.
- **MLP Pruszków II** – realizowany w okolicy Warszawy projekt o powierzchni najmu 40 021 m²;
 - 100% powierzchni zostało już wynajęte. Budowę rozpoczęto w II kw. 2025 r.
- **MLP Business Park Poznań** – 15 289 m² powierzchni najmu. Projekt na obszarze miejskim, zlokalizowany blisko centrum.
 - 18% powierzchni objęte umowami najmu. Budowę ukończono w lipcu 2025 r.
- **MLP Bucharest West (III etap)** – 20 337 m² powierzchni najmu.
 - 100% powierzchni zostało wynajęte. Budowę rozpoczęto w I kw. 2025 r.
- Inne kontynuowane inwestycje: **MLP Poznań West** – 33 848 m² powierzchni najmu.
 - 94% powierzchni objętej umowami najmu. Zakończenie projektu III kw. 2025 r.
- **MLP Business Park Vienna** => 54 411 m² powierzchni najmu. 50% powierzchni objęte umowami najmu, przy stawkach czynszu wyższych o 25% od zakładanych. Kolejny projekt w obszarze miejskim, zlokalizowany w pobliżu centrum Wiednia.

Wymienione powyżej inwestycje umożliwią dalsze umocnienie naszej pozycji na wszystkich kluczowych rynkach.

Z mojego punktu widzenia, o wartości składnika majątku decydują czynniki fundamentalne. Jest ich bardzo wiele – od bieżących wyników w zakresie zysków lub dochodu operacyjnego netto, poprzez potencjał do dalszego generowania zysków, ich stabilność bądź zmienność w przyszłości, możliwości rozwoju i otoczenie konkurencyjne, aż po liczne dodatkowe czynniki kształtujące perspektywy na kolejne lata. W wypadku MLP Group główne czynniki fundamentalne to bieżące wyniki z aktywów w połączeniu z ich zdolnością do generowania zysków w przyszłości i to one determinują nasz długoterminowy potencjał dochodowy => wszystkie aktywa MLP Group znajdują się w ważnych obszarach miejskich na kluczowych rynkach europejskich i charakteryzują się wysokiej jakości bazą najemców.

Najistotniejsze trendy w sektorze przemysłowym i logistycznym:

Rok 2025 w sektorze przemysłowym i logistycznym w Polsce i Niemczech upływa pod znakiem ostrożnego optymizmu. Wzrostowi sprzyjają rozwój gospodarczy oraz koncentracja firm na poprawie efektywności procesów. Widać również większą aktywność najemców przedłużających dotychczasowe umowy, zmianę podejścia deweloperów w kierunku projektów wysokiej jakości, dostosowanych do potrzeb konkretnych użytkowników, a także stopniowy powrót inwestorów.

- **Rozwój gospodarczy:** Prognozowany wzrost gospodarczy wspiera zarówno stronę podażową, jak i popyt w sektorze.
- **Ostrożny optymizm:** Na rynkach europejskich, w tym w Polsce i Niemczech, spodziewane jest utrzymanie się dobrej koniunktury, jednak firmy podchodzą do ekspansji ostrożnie, stawiając raczej na optymalizację procesów i przedłużanie istniejących umów najmu.
- **Odnowienia umów:** Znacząca część aktywności najemców dotyczy przedłużania wcześniejszych umów, co pokazuje, że preferują stabilność, pozostając w dotychczasowych lokalizacjach.
- **Strategia deweloperów:** Deweloperzy ograniczają inwestycje realizowane na zasadach spekulacyjnych, koncentrując się na projektach wysokiej jakości, dopasowanych do potrzeb użytkowników, szczególnie w miejscach, gdzie dostępność powierzchni jest ograniczona.
- **Stopy kapitalizacji – dalsze oczekiwanie na zmianę:** Prognozowane na początku 2025 r. spadki stóp kapitalizacji w pierwszym półroczu nie wystąpiły. Stopy kapitalizacji dla najbardziej atrakcyjnych aktywów pozostały na stabilnym poziomie niemal we wszystkich sektorach i w większości krajów europejskich. Wynika to z dwóch czynników. Po pierwsze, osiem kolejnych obniżek stóp procentowych dokonanych przez EBC w ciągu ostatniego roku (z poziomu 4% do 2%) nie przełożyło się w pełni na korzystniejsze warunki finansowania ani spadek stóp kapitalizacji. Po drugie, ograniczona liczba transakcji na rynku powstrzymuje zmiany cen i opóźnia proces dostosowywania wycen.

Wraz z odbudową zaufania inwestorów i większą aktywnością na rynku w drugiej połowie roku spodziewana jest stopniowa, selektywna kompresja stóp kapitalizacji, która obejmie z czasem różne kategorie aktywów oraz kolejne rynki europejskie, w tym Polskę i Niemcy.

I. Wyniki MLP Group za pierwsze półrocze 2025 r.

	1H 2025 mln PLN	1 H 2024 mln PLN	% zmiana	2H 2024 mln PLN	% zmiana
Przychody	207,1	187,7	10%	184,7	12%
Zysk (strata) netto	79,2	281,6	-72%	90,5	-13%
EBITDA	106,2	99,1	7%	86,4	23%
EPRA Earnings	30,2	58,3	-48%	22,4	35%
FFO	31,5	40,9	-23%	6,4	389%
Dług Netto/ EBITDA	12,0	9,5	27%	13,8	-13%
Dług Netto/ Run Rate EBITDA	9,9	9,0	10%	10,3	-4%
Wskaźnik pustostanów	5,8%	8,7%		4,8%	

EBITDA liczona jest bez przeszacowania

	1H 2025 mln EUR	1 H 2024 mln EUR	% zmiana	2H 2024 mln EUR	% zmiana
Przychody	49,1	43,5	13%	43,0	14%
Zysk (strata) netto	18,8	65,3	-71%	21,1	-11%
EBITDA	25,2	23,0	9%	20,1	25%
EPRA Earnings	7,2	13,5	-47%	5,2	38%
FFO	7,5	9,5	-21%	1,5	399%
Dług Netto/ EBITDA	11,9	9,5	26%	13,9	-14%
Dług Netto/ Run Rate EBITDA	9,8	8,9	10%	10,3	-5%
Wskaźnik pustostanów	5,8%	8,7%		4,8%	

EBITDA liczona jest bez przeszacowania

	1H 2025 mln PLN	YE 2024 mln PLN	% zmiana	1H 2025 mln EUR	YE 2024 mln EUR	% zmiana
Wartość godziwa Nieruchomości Inwestycyjnych (GAV)	5 832,4	5 519,4	6%	1 374,6	1 291,7	6%
Kapitał Własny (NAV)	2 817,8	2 746,2	3%	664,3	642,7	3%
NAV na akcję [PLN/EUR]	117,4	114,4	3%	27,7	26,8	3%
EPRA NRV	2 815,8	2 737,4	3%	663,8	640,6	4%
EPRA NTA na akcje [PLN/EUR]	117,3	114,1	3%	27,7	26,7	4%
LTV	43,3%	42,9%		43,3%	42,9%	

W I poł. 2025 r. odnotowaliśmy dwucyfrowy wzrost wszystkich wskaźników finansowych MLP Group w porównaniu zarówno z pierwszym, jak i drugim półroczem 2024 r. **Potwierdza to stabilny, długoterminowy liniowy trend dwucyfrowego wzrostu w EUR (przychody, EBITDA, zysk EPRA), przy jednoczesnym utrzymaniu wskaźnika pustostanów na poziomie 5%.**

Co istotne, od I poł. 2025 r. widzimy wzrost zysku EPRA w porównaniu z drugim półroczem 2024 r.

Na dzień 25 sierpnia 2025 r. wynajęliśmy 159 353 m² powierzchni przemysłowej, w tym 101 784 m² w ramach nowych umów najmu. Oddaliśmy do użytku ok. 93 tys. m² powierzchni przy wskaźniku yield on cost na poziomie 11,5%, a 83% wynajętych powierzchni zostało już ukończone, co oznacza, że łączna powierzchnia najmu brutto (GLA) obecnego portfela Grupy wynosi 1,5 mln m².

Zannualizowane czynsze z nowych umów najmu oraz z odnowień umów podpisanych w I poł. 2025 r. przełożą się na zwiększenie przychodów o 30,8 mln PLN w 2025 r. i w kolejnych latach (wzrost o 10% w stosunku do kwoty przychodów za 2024 r.).

W I poł. 2025 r. stopy kapitalizacji dla portfela pozostały na niezmienionym poziomie, a wzrost wartości aktywów netto wynikał z zawarcia nowych umów, które będą generować wzrost przychodów i EBITDA w drugim półroczu 2025 roku i w roku kolejnym.

Na dzień 30 czerwca 2025 r. powierzchnia w trakcie budowy wynosiła 275 tys. m². Potencjalne przychody z wynajmu całości tej powierzchni to 25,7 mln EUR, przy oczekiwanym minimalnym wskaźniku yield on cost na poziomie 11,5%.

MLP Group dysponuje rezerwą gruntu o powierzchni 248 ha, z czego 96 ha jest jej własnością, a 152 ha zabezpieczono w drodze umów przedwstępnych. Pozyskane 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 lat.

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 2024 rokiem) uznało MLP Group za najbardziej profesjonalnego partnera biznesowego.

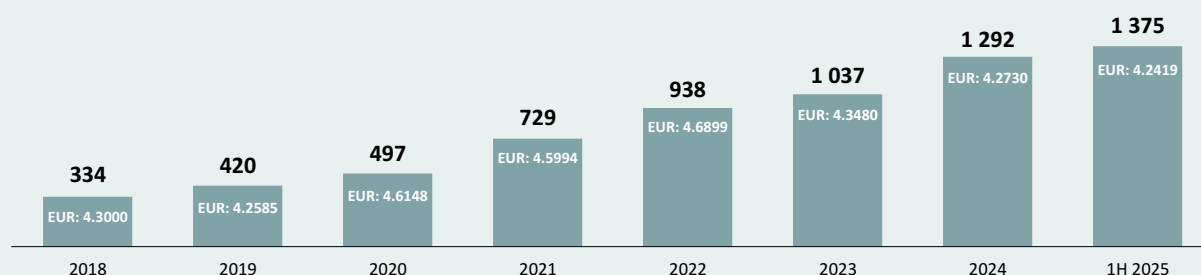


III. Nieruchomości inwestycyjne

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 30 czerwca 2025 r. wartość aktywów brutto wynosiła 5 832,4 mln PLN (wzrost o 6% w stosunku do 31 grudnia 2024 r.), tj. 1 374,9 mln EUR (wzrost o 6% w stosunku do 31 grudnia 2024 r.). Na koniec pierwszego półrocza 2025 r. powierzchnia w budowie wynosiła 275 tys. m², co daje potencjalne przychody z wynajmu całości tej powierzchni w wysokości 25,7 mln EUR, przy oczekiwanym minimalnym wskaźniku *yield on cost* na poziomie 11,5%.

WARTOŚĆ AKTYWÓW BRUTTO (W MLN EUR)



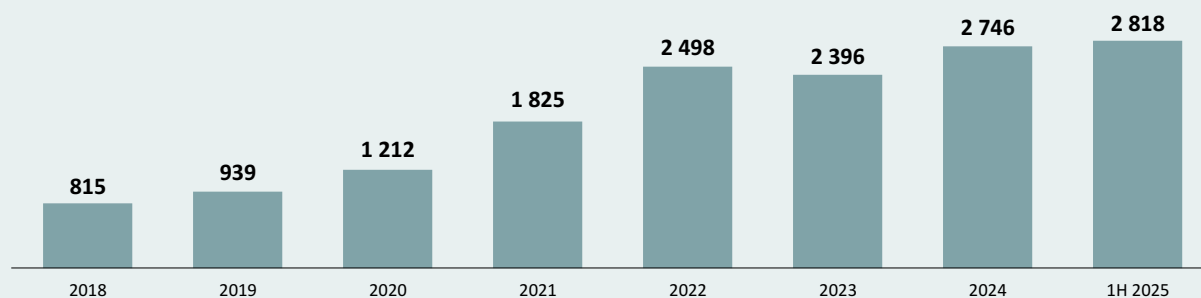
Wartość aktywów brutto stanowi wartość nieruchomości inwestycyjnych oraz rzeczowych aktywów trwałych wykazanych w księgach Grupy i sprawozdaniach finansowych sporządzonych zgodnie z MSSF, bez uwzględnienia nieruchomości mieszkaniowych i prawa użytkowania wieczystego.

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.

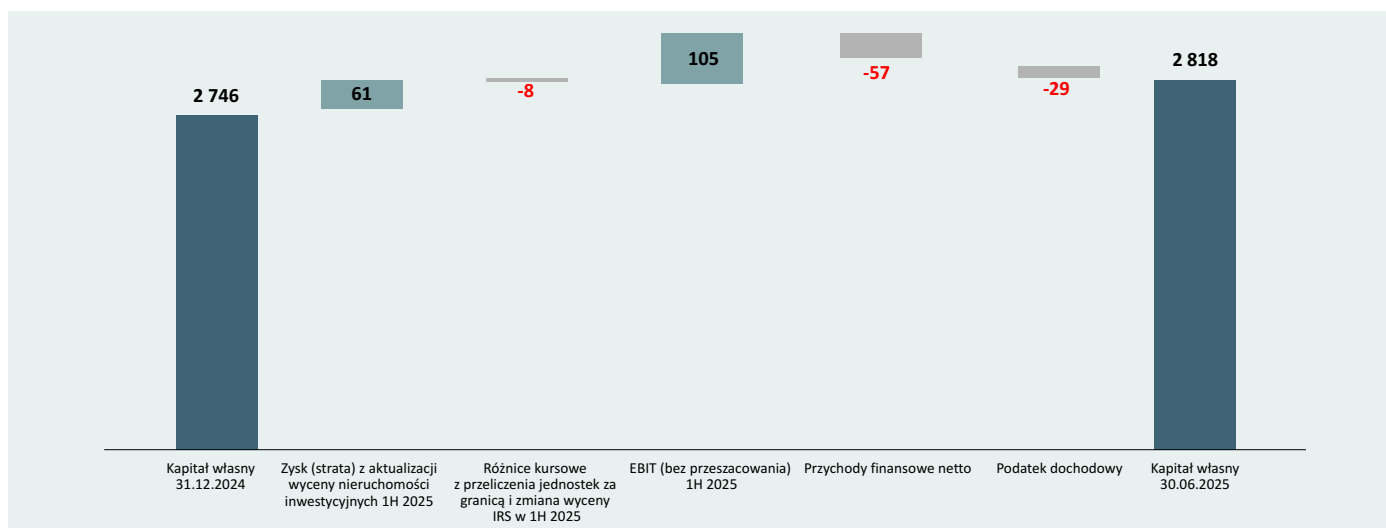
Umocnienie się złotego względem euro miało negatywny wpływ na wartość naszych nieruchomości inwestycyjnych. W wyniku aprecjacji polskiej waluty w okresie sprawozdawczym (na dzień 31 grudnia 2024 r.: 1 EUR = 4,2730 PLN, na dzień bilansowy 30 czerwca 2025 roku: 1 EUR = 4,2419 PLN; spadek o 0,0311 PLN, czyli o 1%), wartość naszych nieruchomości inwestycyjnych obniżyła się o 40,2 mln PLN.

WARTOŚĆ AKTYWÓW NETTO (W MLN EUR)

Wartość aktywów netto (NAV) wyniosła 2 817,8 mln PLN (wzrost o 3% w stosunku do 31 grudnia 2024 r.), tj. 664,3 mln EUR (wzrost o 3% w stosunku do 31 grudnia 2024 r.).



POZYCJE SKŁADAJĄCE SIĘ NA WARTOŚĆ AKTYWÓW NETTO (W MLN PLN)



W I pół 2025 r. 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 (LIKE-FOR-LIKE)

	1H 2025	YE 2024	zmiana %	zmiana p.b.
Powrotna stopa kapitalizacji (Reversionary Yield)	6,35%	6,40%	-0,05%	-5 p.b.
Polska	6,58%	6,54%	0,04%	4 p.b.
Niemcy	5,20%	5,22%	-0,02%	-2 p.b.
Rumunia	7,75%	7,75%	0,00%	0 p.b.
Austria*	5,29%	n/d	n/d	n/d

*Na dzień 31 grudnia 2024 r. projekt w Austrii był w trakcie budowy.

Stopy kapitalizacji – dalsze oczekiwanie na zmianę: Prognozowane na początku 2025 r. spadki stóp kapitalizacji w pierwszym półroczu

nie wystąpiły. Stopy kapitalizacji dla najbardziej atrakcyjnych aktywów pozostały na stabilnym poziomie niemal we wszystkich sektorach i w większości krajów europejskich. Wynika to z dwóch czynników. Po pierwsze, osiem kolejnych obniżek stóp procentowych dokonanych przez EBC w ciągu ostatniego roku (z poziomu 4% do 2%) nie przełożyło się w pełni na korzystniejsze warunki finansowania ani spadek stóp kapitalizacji. Po drugie, ograniczona liczba transakcji na rynku powstrzymuje zmiany cen i opóźnia proces dostosowywania wycen.

Wraz z odbudową zaufania inwestorów i większą aktywnością na rynku w drugiej połowie roku spodziewana jest stopniowa, selektywna kompresja stóp kapitalizacji, która obejmie z czasem różne kategorie aktywów oraz kolejne rynki europejskie, w tym Polskę i Niemcy.

Łączna powierzchnia najmu brutto (GLA) naszych nieruchomości wynosi 1,5 mln m².

Na dzień 30 czerwca 2025 r. posiadane przez nas nieruchomości generowały przychody z czynszów na poziomie 111,5 mln PLN. W ciągu roku zakontraktowaliśmy czynsze bazowe w wysokości 30,8 mln PLN.

PRZYCHODY Z CZYNSZÓW (W TYS. PLN I W TYS. EUR)

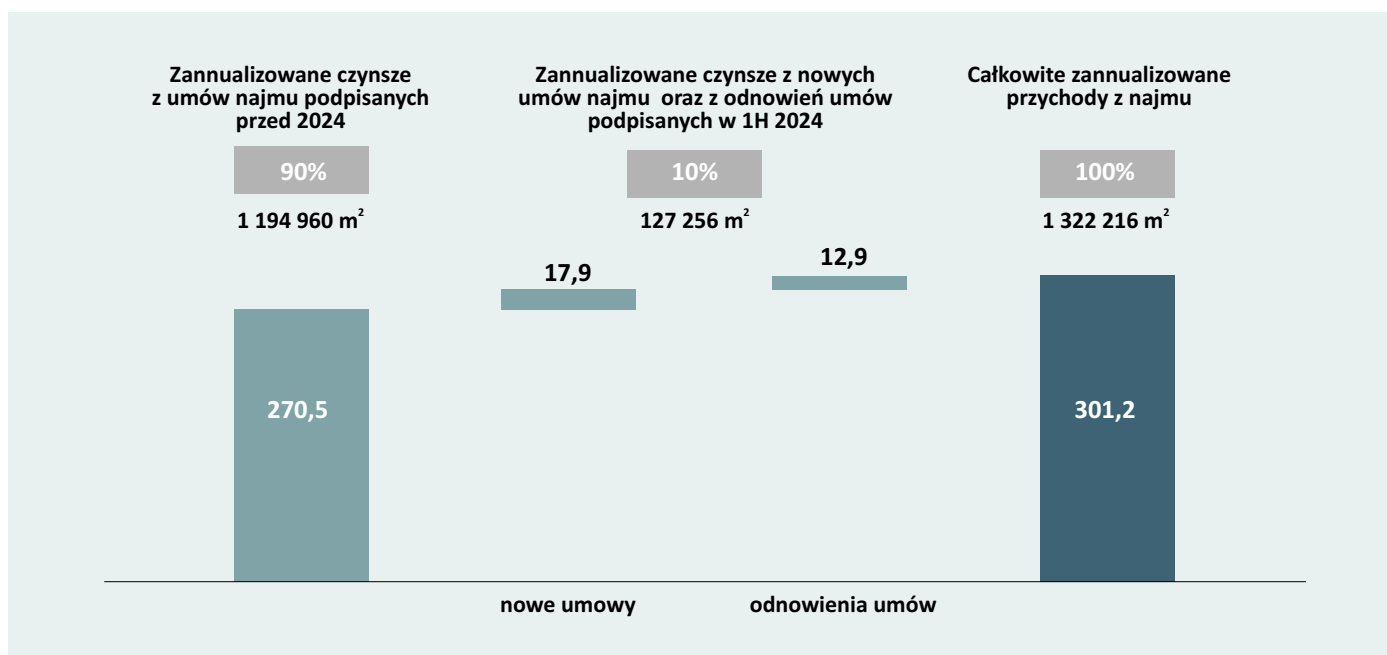
	Przychody z czynszów w tys. PLN	Przychody z czynszów w tys. EUR	Średni kurs wymiany w okresie	Przychody przeliczone wg średniego kursu wymiany z I poł. 2024
I poł. 2024	108 546	25 179	4,3109	108 546
I poł. 2025	111 549	26 428	4,2208	113 930

Przychody z czynszów w I poł. 2025 r. wzrosły o 3% w stosunku do analogicznego okresu poprzedniego roku. Czynsze w ramach umów zawieranych przez spółki Grupy są wyrażone bezpośrednio w EUR lub denominowane w tej walucie. Po wyeliminowaniu wpływu ujemnych różnic kursowych wzrost przychodów w EUR w I poł. 2025 r. był wyższy o 5% niż w okresie porównywalnym ubiegłego roku.

Po przeliczeniu według stałego kursu wymiany (średni kurs z I poł. 2024 r.) przychody z czynszów za I poł. 2025 r. wynoszą 113 930 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 PIERWSZYM PÓŁROCZU 2025 R. (W MLN PLN)



- Przychody z czynszów generowane przez istniejące aktywa na podstawie umów podpisanych przed 2024 rokiem na poziomie 270,5 mln PLN.
- Zannualizowane czynsze z nowych umów najmu oraz z odnowień umów podpisanych w I poł. 2025 r. przełożą się na zwiększenie przychodów o 30,8 mln PLN w 2025 r. i w kolejnych latach (wzrost o 10% w stosunku do przychodów w 2024 r.).

IV. 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 kolejnych latach planujemy stopniowe przejście z finansowania bankowego na finansowanie w formie korporacyjnych instrumentów dłużnych, co pozwoli nam zwiększyć udział aktywów wolnych od obciążeń w stosunku do aktywów finansowanych przez banki. Zamierzamy wejść na globalny rynek instrumentów dłużnych na początku 2026 r.

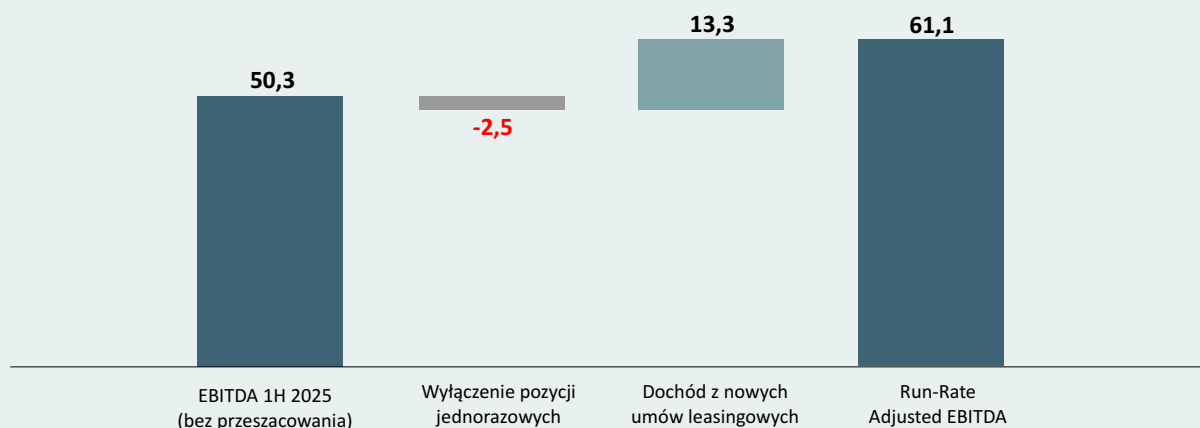
W I poł. 2025 r. zasoby płynnościowe MLP Group osiągnęły poziom **75 mln EUR (środki pieniężne i ich ekwiwalenty)**.

Dodatkowe dane finansowe:

- 100% umów najmu indeksowanych wskaźnikiem CPI dla EUR bez limitu, co oznacza, że **skutki inflacji są w pełni przenoszone na najemców w kwotach czynszu**.
- Wszystkie czynsze denominowane w EUR lub bezpośrednio wyrażone w EUR, co znacznie zmniejsza ekspozycję na ryzyko walutowe.
- Blisko 85% kredytów i obligacji zabezpieczonych transakcjami IRS na kolejne 3,5 roku, 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:
 - TV na poziomie 43,3%, przy wskaźniku pokrycia odsetek wynoszącym 1,6 x ICR.
 - Długi średni okres wymagalności długu na poziomie 3,5 lat.



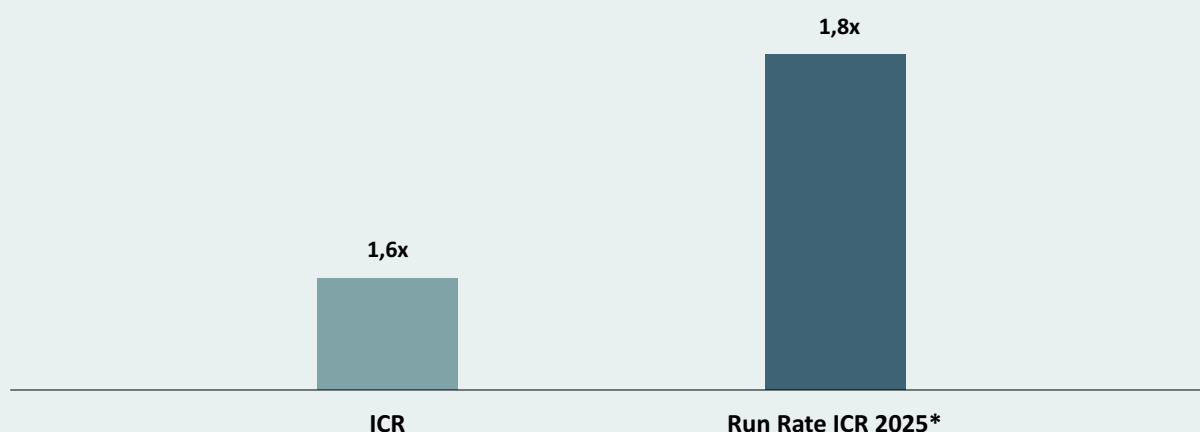
RUN RATE EBITDA (W TYS. PLN I W TYS. EUR)



	I poł. 2025 w mln PLN	I poł. 2024 w mln PLN	I poł. 2025 w mln EUR	I poł. 2024 w mln EUR
Dług netto/ EBITDA	12,0	9,5	11,9	9,5
Dług netto/ Run Rate EBITDA	9,9	9,0	9,8	8,9

Run-Rate EBITDA oblicza się jako (i) wynik EBITDA bez uwzględnienia aktualizacji wyceny, powiększony o (ii) run-rate przychody z umów najmu zawartych przed 30 czerwca 2025 r., które zaczęły generować przychody w okresie 12 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2025 r., ale których wpływ nie został w pełni odzwierciedlony w wynikach za ten okres, oraz powiększony o (iii) run-rate przychody z nowych umów najmu zawartych przed 30 czerwca 2025 r., które nie zaczęły generować przychodów w okresie 12 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2025 r., ale które mają zacząć generować przychody po dniu bilansowym (w 2025 roku i kolejnych latach).

RUN RATE ICR w 2025 r.



*ICR w oparciu o Run Rate EBITDA wyliczony na podstawie umów, które zaczną obowiązywać jeszcze w 2025 roku

Istotny wzrost wskaźnika pokrycia odsetek, liczonego w oparciu o ekstrapolowany wynik EBITDA, wskazuje na dobrą kondycję finansową MLP Group, **odzwierciedlając poprawę zdolności pojedynczych nieruchomości oraz całego portfela do generowania bieżących przychodów operacyjnych** pozwalających na obsługę zobowiązań odsetkowych, co wpływa pozytywnie na stabilność finansową Grupy.

V. Fotowoltaika /energetyka słoneczna

MLP Group systematycznie rozwija segment odnawialnych źródeł energii, konsekwentnie realizując strategię zielonej transformacji.

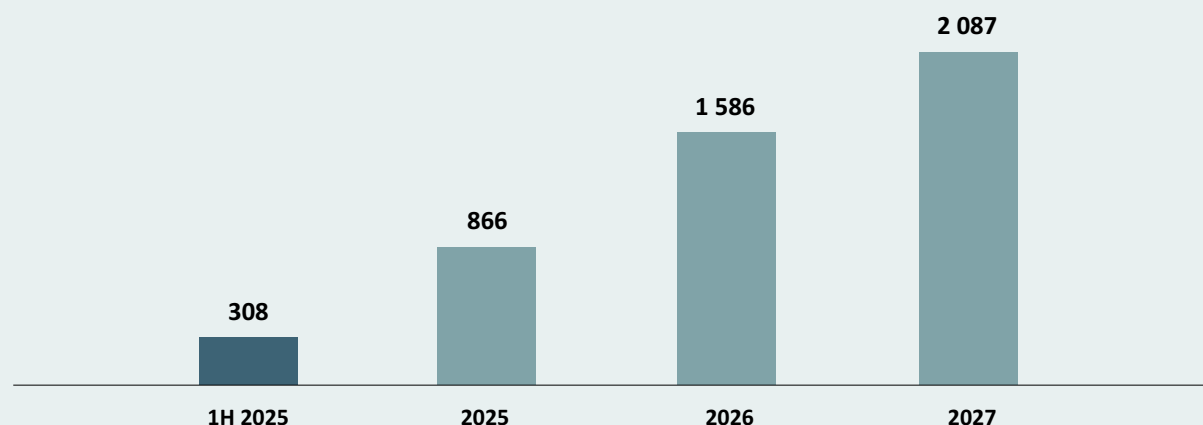
Na koniec pierwszego półrocza 2025 r. łączna moc zainstalowana naszych instalacji fotowoltaicznych wyniosła 8,7 MWp, w tym 5,9 MWp w Polsce oraz 2,8 MWp łącznie w Niemczech, Austrii i Rumunii.

W drugiej połowie 2025 r. planujemy uruchomienie kolejnych źródeł o mocy 4,49 MWp w następujących spółkach:

- MLP Lublin (950 kWp),
- MLP Pruszków I (950 kWp),
- MLP Business Park Vienna (590 kWp),
- MLP Bucharest West (1000 kWp),
- Dodatkowa instalacja w MLP Gorzów (1000 kWp).

Dalsze projekty będą realizowane w 2026 r. i obejmą m.in. instalacje w MLP Pruszków II (1,5 MW z docelowych 6 MW) oraz mniejsze w MLP Poznań, MLP Czeladź, MLP Gliwice, MLP Łódź i MLP Zgorzelec. **Do 2028 r. wszystkie inwestycje ujęte w planie rozwoju mają już działać w pełnym zakresie.**

ZREALIZOWANE I PROGNOZOWANE PRZYCHODY Z INSTALACJI PANELI FOTOWOLTAICZNYCH (W TYS. EUR)



Plany MLP Group na drugie półrocze 2025 r.

Podstawą strategii rozwoju MLP Group jest realizacja w różnych krajach Europy projektów z zakresu logistyki miejskiej, stanowiących aktywa odporne na zmiany koniunktury gospodarczej.

W kontekście stabilnego popytu kontynuowaliśmy zdyscyplinowane podejście do alokacji kapitału w ramach portfela planowanych, gwarantujących wysoką rentowność projektów. W 2025 r. planujemy oddać do użytku obiekty o powierzchni ok. 250–300 tys. m².

W 2025 r. po raz pierwszy udział nieruchomości zlokalizowanych w Austrii i Niemczech w łącznych wynikach na działalności związanej z najmem powierzchni przekroczy 50%. Zamierzamy kontynuować rozwój działalności na rynku niemieckim i austriackim, gdzie systematycznie powiększamy nasz portfel projektów. Planujemy dalsze zwiększenie skali działalności w regionach, w których jesteśmy już obecni, tj. w Wiedniu, Nadrenii Północnej-Westfalii, Brandenburgii i Hesji, a także wejście na rynek w Bawarii, **gdzie w IV kw. 2025 roku zamierzamy nabyć pierwszą działkę (w aglomeracji Monachium) oraz w rejonie Hamburga.**

W drugim półroczu wynajmiemy powierzchnię w pierwszych obiektach w **Wiedniu (obecnie ponad 50% powierzchni jest objęte umowami najmu, przy czynszach wyższych o 25% od prognozowanych), w MLP Berlin Spreehagen oraz w MLP Business Park Schalke**, gdzie popyt ze strony najemców przewyższył nasze wcześniejsze oczekiwania. W IV kw. 2025 r. planujemy także zakończenie budowy **MLP Idstein** w rejonie Frankfurtu nad Menem (18 839 m²).

Polska pozostaje naszym kluczowym rynkiem i będziemy dalej rozwijać naszą działalność w kraju. W drugim półroczu 2025 r. ruszymy z nowymi projektami: **MLP Bierań West (20 tys. m²), MLP Rzeszów (40 tys. m², 35% powierzchni objętej umowami najmu), MLP Pruszków II (32 tys. m², 50% powierzchni objętej umowami najmu) oraz MLP Business Park Poznań (II etap) i MLP Łódź (II etap; 37 918 m² powierzchni najmu) => 75% powierzchni objętej umowami najmu.**

Jednocześnie zamierzamy umocnić naszą pozycję na rynku warszawskim, nabywając tam kolejną działkę.

Będziemy kontynuować dalszą ekspansję w Rumunii, gdzie spółka MLP Bucharest w istotnym stopniu przyczyniła się do wzrostu wyników Grupy w 2025 roku. Stopniowo zwiększa się liczba najemców w MLP Bucharest West. Są to głównie polskie i europejskie spółki z sektora przemysłu lekkiego.

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 tych projektów w wartości aktywów brutto (GAV) portfela MLP Group ogółem.

Na zakończenie

Paradoksalnie, niedawna pandemia Covid przyczyniła się do ogólnego ożywienia gospodarczego, które okazało się „przypływem podnoszącym wszystkie łódzie” dla firm z sektora przemysłowego. Niektóre poradziły sobie lepiej, inne gorzej, ale niemal wszystkie odczuły poprawę sytuacji.

Parki MLP Group 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 przekładają się na atrakcyjność i dobre perspektywy długoterminowe dla naszych obiektów.

Największą wartością MLP Group nie są same aktywa ani ich zdolność do generowania zysków, lecz przede wszystkim nasz zespół – najwyższej klasy specjaliści działający w całej Europie, z których pracy i zaangażowania jestem niezwykle dumny.

Korzystając z okazji, pragnę wyrazić głęboką wdzięczność i uznanie dla wszystkich członków naszych zespołów. Liczę na to, że lektura mojego listu pozwoli akcjonariuszom i innym czytelnikom docenić niezwykły 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





MLP
GROUP

II. Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej MLP Group S.A. za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2025

Zatwierdzenie przez Zarząd Spółki MLP Group S.A. Sprawozdania Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej MLP Group S.A. w okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2025 roku

Niniejsze Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej MLP Group S.A. w okresie 6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2025 roku zostało sporządzone oraz zatwierdzone przez Zarząd Spółki w dniu 25 sierpnia 2025 roku.

Podpisano kwalifikowanym podpisem elektronicznym



Wprowadzenie

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

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

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

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

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



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

1. 1 Struktura Grupy

W skład Grupy Kapitałowej MLP Group S.A. na dzień 30 czerwca 2025 roku wchodzi następujące podmioty:

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

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

Dnia 20 sierpnia 2025 r. została zarejestrowana Spółka MLP SPV I Sp. z o.o. & Co. KG. Udziały w nowo-utworzonej spółce w całości posiada MLP Group S.A.



1. 2 Przedmiot działalności Spółki i Grupy

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

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

Posiadamy i zamierzamy dalej nabywać grunty przeznaczone pod zabudowę, które sąsiadują z naszymi istniejącymi obiektami logistycznymi lub znajdują się w pożądanym lokalizacjach blisko istotnych węzłów logistycznych oraz dużych, gęsto zaludnionych miast. Uważamy, że dysponujemy znaczącym bankiem ziemi, który na dzień 30 czerwca 2025 roku oferuje potencjał do realizacji inwestycji o łącznej powierzchni do 1,2 miliona m² (obejmując zarówno grunty własne, jak i działki, na które posiadamy zabezpieczone prawo pierwokupu), co pozwoliłoby nam na podwojenie wielkości obecnego portfolio.

Poniższa mapa przedstawia lokalizację naszych nieruchomości według stanu na dzień 30 czerwca 2025 roku.



Grupa realizuje 2 rodzaje formatów powierzchni magazynowej:

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

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

Grupa posiada solidną i zdywersyfikowaną bazę najemców, składającą się z renomowanych firm („blue-chip”) z różnych branż, co zapewnia zrównoważony i stabilny portfel generujący przychody. Na dzień 30 czerwca 2025 roku nasza baza najemców obejmowała około 195 podmiotów działających w sektorach produkcyjnym, logistycznym, handlu detalicznego oraz e-commerce. Dywersyfikacja ta jest dodatkowo wzmacniana przez długoterminowe umowy, przy czym średni ważony okres pozostały do wygaśnięcia umów najmu („WAULT”) wynosi 7,7 lat, a wskaźnik retencji (przedłużania umów) wynosi 99%. W wyniku realizowanej przez nas strategii rozwoju portfela logistycznego w miastach, coraz częściej Grupa przyciąga najemców poszukujących nieruchomości zlokalizowanych blisko wykwalifikowanej siły roboczej, zwłaszcza z sektora przemysłu lekkiego. Ze względu na znaczne nakłady inwestycyjne wymagane przez najemców z przemysłu lekkiego, zazwyczaj preferują oni długoterminowe umowy najmu. Projekty są zwykle realizowane na zasadzie pre-lease, co oznacza, że rozpoczęcie procesu inwestycyjnego jest uzależnione od uprzedniego podpisania umowy najmu z potencjalnym najemcą.

Mocne strony Grupy:

- Wysokiej jakości portfolio nowoczesnych, zrównoważonych i standaryzowanych nieruchomości klasy A, zlokalizowanych w kluczowych obszarach miejskich.
- Wysoce zdywersyfikowana baza najemców z niemal 100-procentowym wskaźnikiem utrzymania klientów.
- Stabilny, organiczny wzrost na wszystkich naszych rynkach geograficznych
- Solidny bilans, przewidywalne przepływy pieniężne oraz konserwatywna polityka finansowa.
- Zintegrowany pionowo model biznesowy ze zdywersyfikowanymi źródłami przychodów, korzyściami skali oraz wysokimi barierami wejścia na rynek.
- Koncentracja na zrównoważony rozwój.
- Silna platforma operacyjna zarządzana przez doświadczony zespół z wieloletnią historią sukcesów.
- Silny nacisk na reżim budżetu inwestycyjnego – w ciągu 25 lat działalności klauzula cost overrun nie została ani razu uruchomiona

Cele strategiczne Grupy obejmują:

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

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

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

• Obszar Środowisko

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

W pierwszym półroczu 2025 roku zapewnialiśmy naszym najemcom w Polsce 100% energii elektrycznej ze źródeł odnawialnych. We wszystkich projektach logistycznych zlokalizowanych w Polsce, począwszy od 2022 roku cała zakupiona energia elektryczna pochodziła z odnawialnych źródeł, która jest certyfikowana gwarancjami pochodzenia. Polityka zakupu zielonej energii będzie kontynuowana w kolejnych latach.

Ponadto MLP Group prowadzi własny program wytwarzania energii (PV). Od 01.2025 do 06.2025 wytworzyliśmy z PV 1 518 723,81 kWh co daje 1518,72 MWh. Grupa inwestuje w instalacje paneli fotowoltaicznych, na dzień publikacji raportu posiada 8,71 MW paneli fotowoltaicznych. Do końca 2025 planowane jest zamontowanie 1 MWp paneli.

- **Kontynuujemy nasze działania:**

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

- **Obszar Społeczeństwo**

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

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

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

Rozpoczęliśmy cykl szkoleń dla Zespołu z zakresu ESG.



Spółka wprowadziła kodeks postępowania dla partnerów biznesowych stanowi wyraz odpowiedzialności MLP Group za cały łańcuch dostaw i relacje z otoczeniem. Przestrzeganie zapisów kodeksu jest często warunkiem koniecznym do kontynuowania lub nawiązania współpracy z firmą.

Kodeks ten stanowi formalny zbiór zasad, które partnerzy MLP Group powinni respektować w ramach współpracy z Grupą. Został opracowany jako narzędzie wspierające realizację polityki zrównoważonego rozwoju, ładu korporacyjnego oraz odpowiedzialności społecznej firmy. Dokument ten wpisuje się również w rosnące wymagania regulacyjne i oczekiwania inwestorów w zakresie ESG (Environmental, Social, Governance).

Kodeks postępowania MLP Group dla partnerów biznesowych reguluje m.in. obszar zgodności z prawem i regulacjami- Partnerzy są zobowiązani do przestrzegania wszelkich obowiązujących przepisów prawa – zarówno krajowego, jak i międzynarodowego – w zakresie działalności gospodarczej, ochrony środowiska, praw pracowniczych czy przeciwdziałania korupcji.

Od Partnerów biznesowych oczekuje się prowadzenia działalności w sposób etyczny i uczciwy. Zakazane są wszelkie formy przekupstwa, korupcji, konfliktów interesów czy nieuczciwej konkurencji. Partnerzy muszą respektować prawa człowieka, w tym zakaz pracy przymusowej i pracy dzieci. Zobowiązani są również do zapewnienia bezpiecznych i sprawiedliwych warunków pracy oraz poszanowania wolności zrzeszania się. Partnerzy są także zobowiązani do podejmowania działań na rzecz ograniczania wpływu swojej działalności na środowisko. Dotyczy to m.in. gospodarowania zasobami, minimalizowania emisji i odpadów oraz przestrzegania przepisów środowiskowych. Kodeks nakłada obowiązek dostarczania usług i produktów zgodnych z obowiązującymi normami jakości i bezpieczeństwa. Partnerzy zobowiązani są również do ochrony poufnych informacji oraz przetwarzania danych osobowych zgodnie z przepisami, w tym RODO.

MLP Group zachęca partnerów do zgłaszania wszelkich przypadków naruszeń zasad kodeksu lub podejrzeń nieprawidłowości za pośrednictwem dostępnych kanałów komunikacji.

W ramach kontaktów z naszymi klientami prowadzimy z nimi dialog oraz przeprowadzamy ankiety.

Prowadzimy również dialog ze społecznościami lokalnymi.



• Obszar Ład korporacyjny

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

W MLP GROUP S.A. ustanowiono szereg polityk i procedur, które zawierają obowiązujące wytyczne i zasady postępowania, mające na celu skuteczne zarządzanie Grupą.

Dokumenty te są regularnie aktualizowane, aby odzwierciedlać zmiany w działalności operacyjnej oraz nowe wymagania prawne.

Grupa posiada polityki i procedury związane ze wszystkimi obszarami działalności. Obejmują one m.in. proces inwestycyjny, proces zamówień, obieg dokumentów, negocjowanie i zawieranie umów najmu oraz nabywanie działek, a także inne procesy operacyjne w Grupie.

Restrykcyjna polityka zakupowa i inwestycyjna zapewnia wysoki poziom bezpieczeństwa w zakresie doboru dostawców i wykonawców. Przyjęte w niej założenia, w tym jasno określone kryteria przetargowe, limity oraz przedziały wartościowe, powyżej których wymagane jest zebranie określonej liczby ofert i porównanie cen, gwarantują przejrzystość procesu oraz wybór najbardziej kompetentnych i wiarygodnych kontrahentów.

Audyt Wewnętrzny jest odpowiedzialny za audyt zgodności z tymi politykami oraz nadzorowanie ich wdrażania.

Polityki te są wdrażane na poziomie operacyjnym na mocy uchwały Zarządu.

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

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

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

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

1.3 Informacje o portfelu nieruchomości Grupy Kapitałowej

Grupa klasyfikuje swój portfel nieruchomości w ramach poniższych głównych kategorii:

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

Struktura portfela nieruchomości w podziale na kategorie w poszczególnych segmentach Grupy według stanu na dzień 30 czerwca 2025 roku:

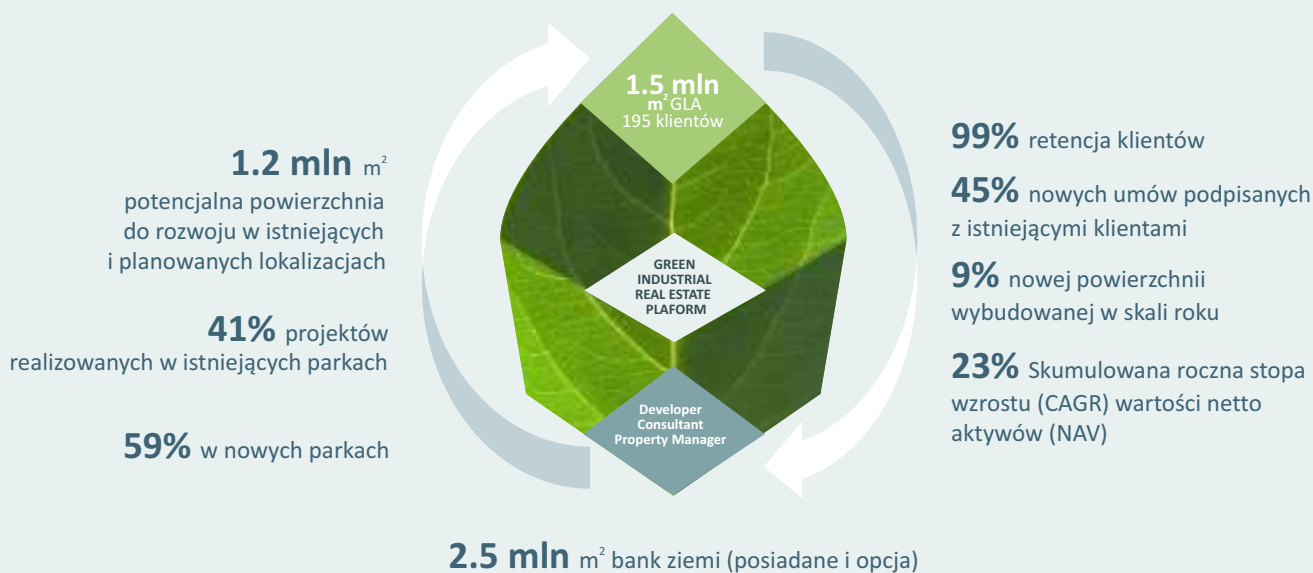
Portfel nieruchomości według segmentów	Całkowita powierzchnia gruntów (m ²)	Potencjał zabudowy dla całkowitej powierzchni gruntu (m ²)	Wybudowana powierzchnia (m ²)	Powierzchnia w trakcie budowy i w przygotowaniu (m ²)	Planowane budynki (m ²)
POLSKA	3 682 823	1 591 396	1 130 473	172 216	288 707
NIEMCY	530 115	278 277	75 347	106 674	96 256
AUSTRIA	98 249	54 520	22 380	32 031	109
RUMUNIA	188 045	99 063	38 988	58 117	1 958
RAZEM	4 499 232	2 023 257	1 267 188	369 038	387 031

Na dzień 30 czerwca 2025 roku Spółka posiada umowy rezerwacyjne na zakup ok. 151 ha gruntów, co pozwoli wybudować ok. 759 tys. mkw powierzchni.

Podsumowanie powierzchni najmu będącej w posiadaniu Grupy na dzień 30 czerwca 2025 roku (m²):

	Wybudowana powierzchnia (m ²)	Powierzchnia wybudowana i wynajęta (m ²)	Powierzchnia wybudowana, lecz nie wynajęta (m ²)	Powierzchnia w trakcie budowy i w przygotowaniu (m ²)	Powierzchnia w trakcie budowy i objęta umowami najmu (m ²)	Powierzchnia istniejąca, w trakcie budowy oraz w przygotowaniu (m ²)
POLSKA	1 130 473	1 057 643	72 830	172 216	107 701	1 302 689
NIEMCY	75 347	75 347	-	106 674	-	182 021
AUSTRIA	22 380	22 380		32 031		54 411
RUMUNIA	38 988	38 808	180	58 117	20 337	97 105
RAZEM	1 267 188	1 194 178	73 010	369 038	128 038	1 636 226

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



Rodzaje oferowanej powierzchni najmu:

Grupa oferuje swoim najemcom dwa typy powierzchni:

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

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

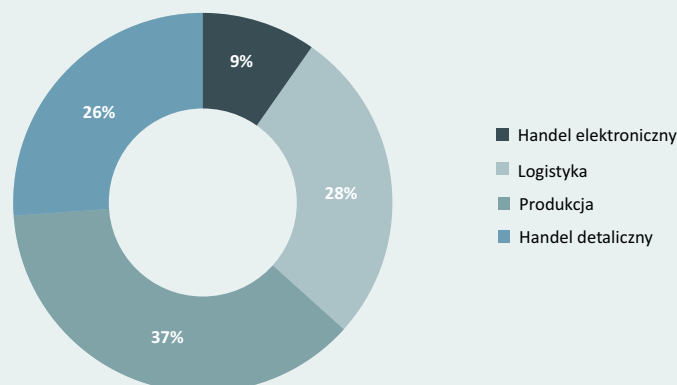
Powyższe powierzchnie udostępniane są w dwóch formatach:

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

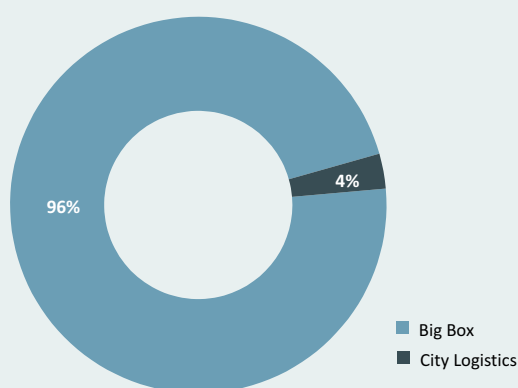


Wybudowana powierzchnia w parkach Grupy na dzień 30 czerwca 2025 roku kształtowała się następująco:

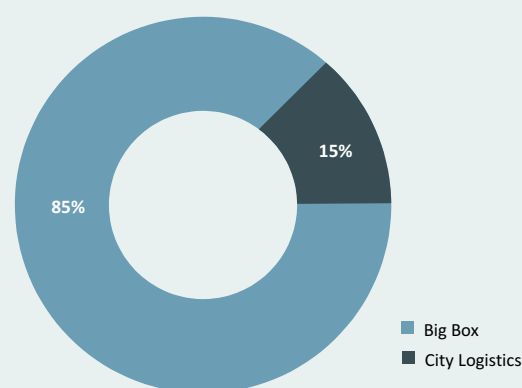
Podział powierzchni wybudowanej w grupie według jej rodzaju na dzień 30 czerwca 2025



Podział powierzchni wybudowanej wg jej formatu na dzień 30 czerwca 2025 (mkw)

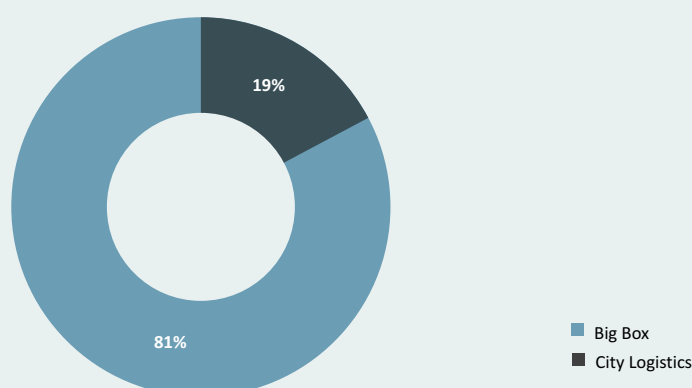


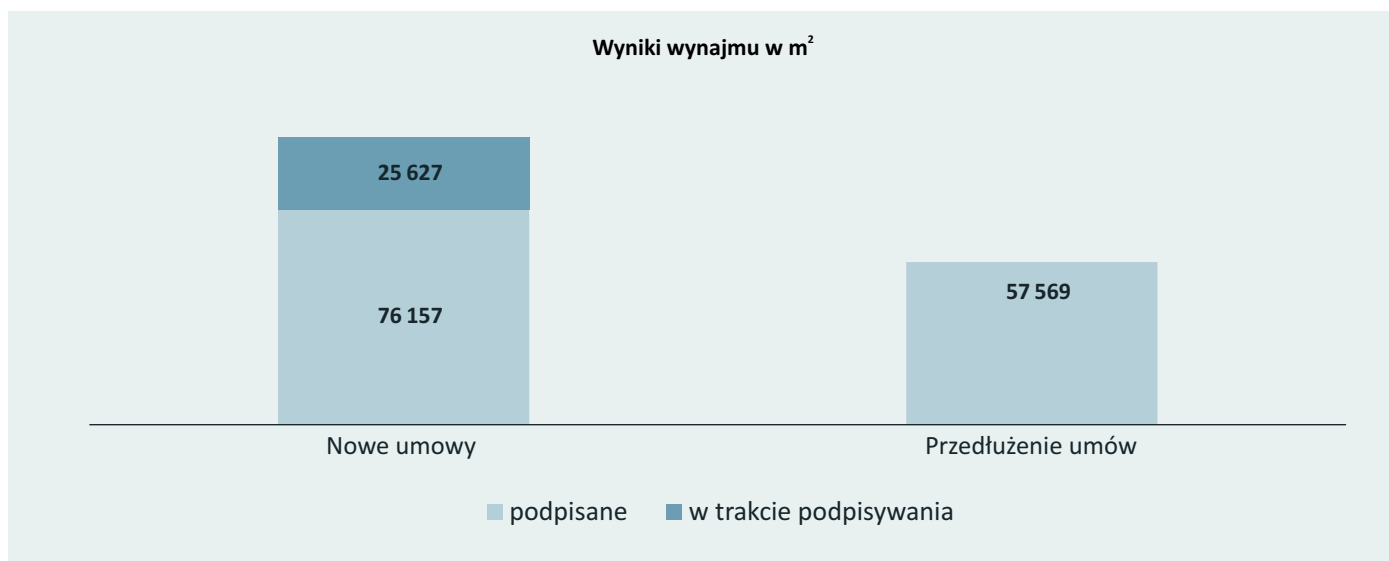
Podział powierzchni wybudowanej wg jej formatu na dzień 30 czerwca 2025 (GAV)



Udział projektów City Logistic w portfolio MLP będzie sukcesywnie się zwiększał, obecnie Grupa realizuje budowę kolejnych projektów tego formatu, a następne projekty są w przygotowaniu do rozpoczęcia budowy. Pierwszym projektem tego typu jest MLP Business Park Berlin. Obecnie realizowane są projekty w MLP Business Park Łódź, MLP Business Park Vienna oraz MLP Business Park Poznań. W pierwszym półroczu 2025 rozpoczęła się budowa nowych projektów City Logistic: MLP Business Park Schalke oraz MLP Business Park Spreenhagen.

Podział wartości nieruchomości istniejących, w budowie i planowanych wg jej formatów na dzień 30 czerwca 2025 roku





Na dzień 25 sierpnia 2025 r. wynajęliśmy 159 353 m² powierzchni przemysłowej, w tym 101 784 m² w ramach nowych umów najmu (przy czym 76 157 m² już podpisano, a pozostałe 25 627 m² mają zostać podpisane do końca sierpnia 2025 r.).



Wartość portfela nieruchomości inwestycyjnych wykazywana w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym na dzień 30 czerwca 2025 roku zawiera: (i) wartość rynkową nieruchomości inwestycyjnych w wysokości 5 805 682 tys. zł, (ii) prawo wieczystego użytkowania gruntów (PWUG) w wysokości 55 803 tys. zł, (iii) wartość mieszkań w Spółce Feniks Obrót Sp. z o.o. w kwocie 347 tys. zł.

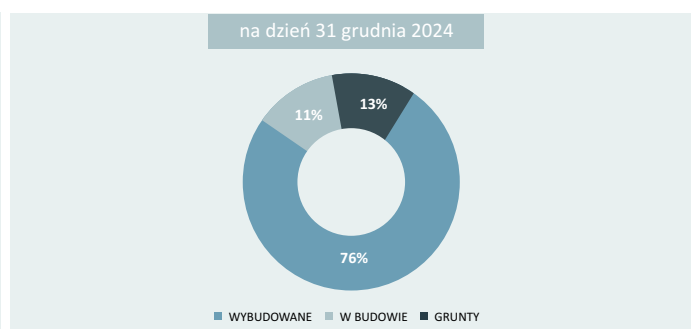
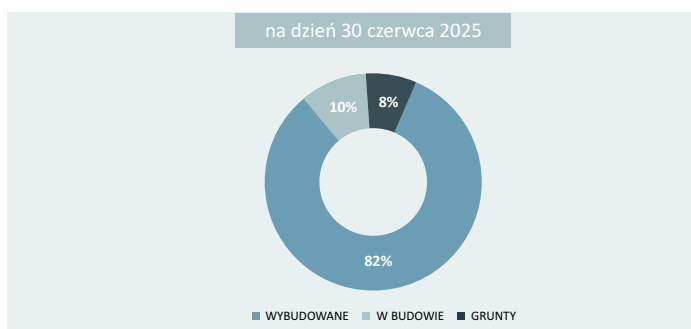
Wartość portfela nieruchomości* Grupy według segmentów i rodzajów wycenianej powierzchni na dzień 30 czerwca 2025 roku:

Segment	Waluta	Wartość istniejących nieruchomości	Wartość nieruchomości w budowie	Wartość planowanych nieruchomości	Wartość rezerwy gruntu	Łączna wartość
Polska	w tys. EUR	882 251	48 920	45 530	34 059	1 010 760
	w tys. zł	3 742 420	207 514	193 134	144 475	4 287 543
Niemcy	w tys. EUR	117 367	82 200	8 200	16 150	223 917
	w tys. zł	497 859	348 684	34 784	68 507	949 834
Austria	w tys. EUR	104 000	-	-	-	104 000
	w tys. zł	441 158	-	-	-	441 158
Rumunia	w tys. EUR	22 727	3 642	-	3 605	29 974
	w tys. zł	96 406	15 449	-	15 292	127 147
Razem	w tys. EUR	1 126 345	134 762	53 730	53 814	1 368 651
Razem	w tys. zł	4 777 843	571 647	227 918	228 274	5 805 682

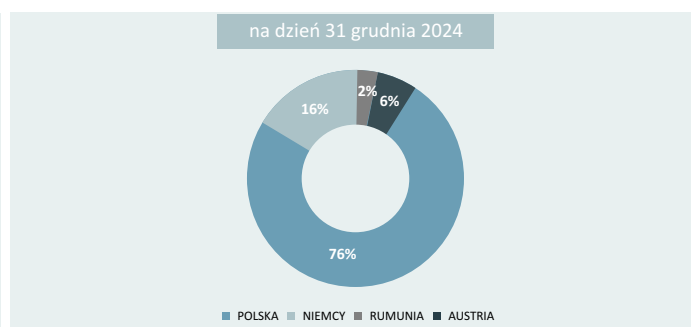
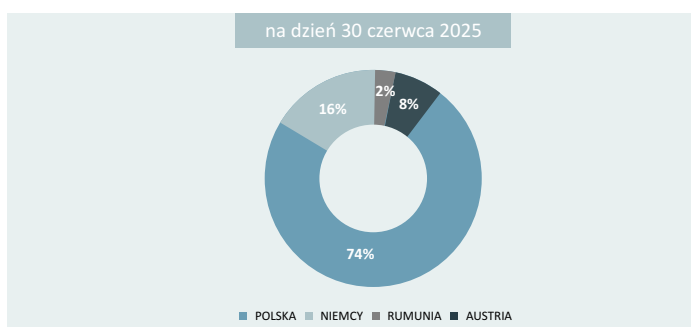
* wartość nieruchomości nie uwzględnia PWUG i nieruchomości mieszkaniowych

Wartość godziwa nieruchomości Grupy

a) według rodzaju



b) według kraju



1. 3.1 TOP 5 wartość parków na dzień 30 czerwca 2025 roku:



MLP Pruszków II

GLA (m ²)	395 247
Wycena	301 018 722
Wskaźnik obłożenia*	100%



MLP Poznań West

GLA (m ²)	174 282
Wycena	143 403 499
Wskaźnik obłożenia*	95%



MLP Business Park Wien GmbH

GLA (m ²)	54 411
Wycena	104 000 000
Wskaźnik obłożenia*	100%



MLP Pruszków I Sp. z o.o.

GLA (m ²)	168 878
Wycena	100 834 371
Wskaźnik obłożenia*	98%



MLP Logistic Park Germany I Sp. z o.o. & Co. KG

GLA (m ²)	57 195
Wycena	80 614 735
Wskaźnik obłożenia*	100%

*wyliczone na podstawie powierzchni wybudowanej

1. 4 Informacje o rynku zbytu, klientach oraz dostawcach

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

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

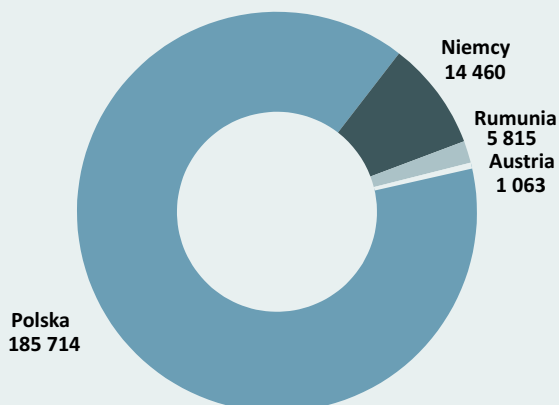
Grupa ma podpisane umowy na opcje zakupu gruntów w kolejnych lokalizacjach w Polsce, Niemczech, co umożliwi rozszerzenie oferty lokalizacyjnej najemcom.

1. 4.1 Struktura sprzedaży Grupy

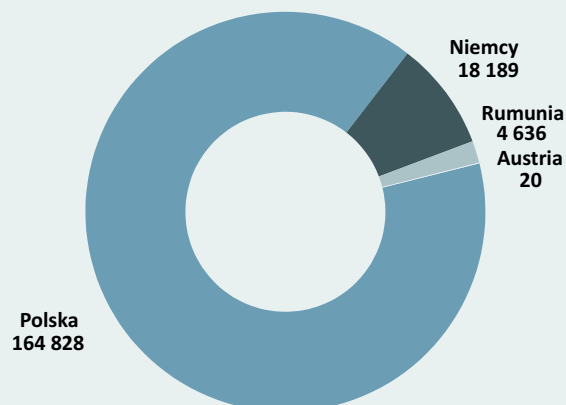
Grupa uzyskuje przychody z wynajmu nieruchomości inwestycyjnych w parkach logistycznych na terenie Polski, Niemiec oraz Rumunii. Poniższa tabela przedstawia rodzaje uzyskiwanych przychodów związanych z wynajmem nieruchomości.

Przychody ze sprzedaży <i>za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca</i>	2025	2024	zmiana (%)
Sprzedaż na rzecz klientów zewnętrznych:			
Czynsz z najmu z nieruchomości inwestycyjnych	111 549	108 546	3%
Przychody z tytułu refakturowania kosztów operacyjnych	44 004	38 343	15%
Przychody z refakturowania mediów	43 405	39 187	11%
Pozostałe przychody	8 094	1 597	407%
Przychody ze sprzedaży	207 052	187 673	10%

Przychody ze sprzedaży w pierwszej połowie 2025 roku



Przychody ze sprzedaży w pierwszej połowie 2024 roku



W pierwszym półroczu 2025 roku Grupa odnotowała przychody ze sprzedaży na łączną kwotę 207 052 tys. zł, co stanowiło wzrost o 10% w stosunku do tego samego okresu 2024 roku. Przychody z czynszów stanowiły główną pozycję przychodów i wzrosły o 3% w stosunku do pierwszego półrocza 2024 roku.

Polska stanowiła główny segment działalności Grupy i wygenerowała 90% przychodów ze sprzedaży i utrzymuje się na porównywalnym poziomie w stosunku do analogicznego okresu 2024 roku.

Na dzień 30 czerwca 2025 roku 10 największych najemców Grupy odpowiadało za 29% przychodów grupy wygenerowanych w pierwszym półroczu 2025 r. (na dzień 30 czerwca 2024 roku było to 34%).

1. 4.2 Kluczowi kontrahenci

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

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

W przypadku usług budowlanych, generalni wykonawcy wybierani są w procesie organizowanych wewnętrznie procedur przetargowych. W pierwszej połowie roku 2025 roku Grupa współpracowała z firmami budowlanymi: Wielkopolskie Przedsiębiorstwo Inżynierii Przemysłowej Spółka Komandytowa, BIN - Biuro Inżynierskie Sp. z o.o., BREMER Sp. z o.o., Pekabex BET S.A. oraz Depenbrock Polska Sp. z o.o. Sp. k. z którymi obroty w 1H 2025 roku przekroczyły 10% przychodów Grupy.

W przypadku zakupu pozostałych usług szeroka baza dostawców powoduje, że Grupa nie jest uzależniona od jednego dostawcy. W pierwszym półroczu 2025 roku obroty z żadnym z pozostałych dostawców nie przekroczyły 10% przychodów Grupy.



2. Działalność Grupy Kapitałowej MLP Group S.A.

2. 1 Działalność Grupy Kapitałowej MLP Group S.A. w pierwszym półroczu 2025 roku

W pierwszej połowie 2025 roku Grupa kontynuowała swoją działalność polegającą na budowie i wynajmie nieruchomości magazynowo-produkcyjnych oraz projektów biznesowych. Budowy prowadzone były głównie w systemie generalnego wykonawstwa, zlecanego wyspecjalizowanym zewnętrznym podmiotom.

W omawianym okresie Grupa prowadziła równolegle kilkanaście projektów deweloperskich. Na koniec czerwca 2025 roku w portfelu Grupy znajdowało się ponad 1 267 tys mkw powierzchni wybudowanej oraz 369 tys. mkw powierzchni w trakcie budowy i przygotowaniu. Zarząd Spółki na bieżąco dokonywał przeglądu i oceny:

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

2. 1.1 *Projekty inwestycyjne zakończone w 1H 2025*

W pierwszej połowie 2025 roku MLP Group zakończyło realizację projektów o łącznej powierzchni ok. 93 tys. m². Projekty te zlokalizowane były w Polsce (m.in. 51 tys. mkw. w MLP Zgorzelec ; 15 tys. mkw. w MLP Pruszków VI) oraz w Austrii 23 tys. mkw.

2. 1.2 *Projekty inwestycyjne obecnie realizowane i w przygotowaniu*

W pierwszej połowie 2025 roku Grupa prowadziła inwestycje o łącznej powierzchni 365 tys. m². Dodatkowo, na koniec czerwca w przygotowaniu pozostawało kolejne 94 tys. m², co daje imponujący wolumen 459 tys. m² projektów.

Na dzień 30 czerwca 2025 roku w trakcie budowy pozostawało 236 tys. mkw.

Projekty realizowane są przez Grupę głównie w systemie pre-lease, tzn. rozpoczęcie procesu inwestycji jest warunkowane podpisaniem umowy najmu z potencjalnym najemcą. W pierwszym półroczu 2025 roku Grupa kontynuowała, w wybranych lokalizacjach, realizację projektów spekulacyjnych typu big-box oraz City Logistics, stanowiących wraz z projektami pre-lease większe zadania inwestycyjne jako odpowiedź na bieżącą sytuację rynkową.

2. 1.3 *Umowy znaczące dla działalności gospodarczej Grupy*

Znaczący dostawcy, z którymi w pierwszym półroczu 2025 roku zawarto umowy o łącznej wartości przekraczającej 10% wartości kapitałów własnych MLP GROUP S.A.

W dniu 01.01.2025 spółka zależna MLP Gelsenkirchen Sp. z o.o. & Co. KG zawarła umowę z BREMER Paderborn GmbH & Co. KG , na mocy której wybudowane zostanie 8 budynków magazynowo-biurowych o łącznej powierzchni ok. 68 tys. mkw.

W dniu 19.05.2025 spółka zależna MLP Pruszków VI zawarła umowę z Bremer Sp. z o.o. na mocy której wybudowany zostaną wybudowane 2 budynki o łącznej powierzchni 38 800 mkw (objęte w całości umowami najmu).

2. 1.4 *Umowy zawarte pomiędzy akcjonariuszami*

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

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

2. 1.5 *Umowy współpracy lub kooperacji*

Grupa MLP Group S.A. nie zawarła w pierwszym półroczu 2025 roku żadnych znaczących umów dotyczących współpracy lub kooperacji z innymi podmiotami.

2. 1.6 Transakcje z podmiotami powiązanymi

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

Opis transakcji z podmiotami powiązanymi przedstawiony został w nocie 25 Skróconego Śródrocznego Skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2025 roku.

2. 1.7 Spory sądowe

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

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 30 czerwca 2025 roku to 41 048 tys. zł. Zarząd ww. spółek nie akceptuje wysokości naliczonych opłat, w związku z tym sprawa została skierowana do sądu. Starostwo nie uwzględniło nakładów poniesionych przez spółki.

Grupa w latach poprzednich oraz roku bieżącym utworzyła rezerwę na część potencjalnych roszczeń Starosty Pruszkowskiego z tytułu zmiany opłaty za wieczyste użytkowanie w łącznej kwocie 12 190 tys. zł.



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

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

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

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

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

Ryzyko kredytowe

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

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

Ryzyko płynności

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

Ryzyko rynkowe

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

Ryzyka związane z rynkiem nieruchomości i działalnością Grupy

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Istotnym elementem działalności Grupy jest aktywne zarządzanie aktywami, które obejmuje kontrolę wskaźników pustostanów, poziomu czynszów oraz warunków umów najmu dla wszystkich nieruchomości, a także zapewnienie optymalnego składu najemców. Oprócz ograniczeń prawnych, zdolność Grupy do wynajmu wolnej przestrzeni, renegotjacji 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.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- wzrost kosztów materiałów, robocizny lub innych kosztów, który może sprawić, że ukończenie projektu stanie się nieopłacalne;
- działania organów administracji publicznej i samorządów skutkujące nieprzewidzianymi zmianami w planach zagospodarowania przestrzennego oraz wymaganiach architektonicznych i budowlanych;
- wady lub ograniczenia w tytułach prawnych do nabywanych działek lub budynków, a także wady, ograniczenia lub warunki związane z decyzjami administracyjnymi dotyczącymi posiadanych gruntów;
- zmiany obowiązujących przepisów prawa, norm, regulacji lub standardów, a także ich interpretacji lub stosowania, które 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 któregośkolwiek z powyższych lub innych czynników. Może to prowadzić do wzrostu kosztów, opóźnień lub porzucenia projektu, co z kolei może mieć istotnie negatywny wpływ na sytuację finansową i wyniki operacyjne Grupy.

Ryzyka związane z generalnymi wykonawcami oraz innymi podmiotami trzecimi

MLP Group realizuje kontrakty z generalnymi wykonawcami w formule „design and build” oraz w modelu ryczałtowym. Współpracujemy wyłącznie z największymi i renomowanymi firmami wykonawczymi, takimi jak Bremer, Deppenbrock czy BIN, każdorazowo weryfikując ich standing finansowy.

Na przestrzeni 25 lat działalności nigdy nie doszło do przekroczenia budżetu inwestycyjnego, a klauzula „cost overrun” nie została ani razu uruchomiona. Większość projektów rozpoczynamy dopiero po uzyskaniu minimum 50% powierzchni wynajętej w formule pre-lease, a w trakcie realizacji wskaźnik ten wzrasta do około 75%, co istotnie ogranicza ryzyko pustostanów.

Działamy wyłącznie na kluczowych rynkach w poszczególnych krajach. Nowe projekty w większości realizujemy na obszarach, w których jesteśmy już obecni i dobrze znamy lokalne uwarunkowania. Strategia MLP Group koncentruje się na umacnianiu pozycji w miejscach, gdzie zrealizowaliśmy już inwestycje, co dodatkowo ułatwia procesy administracyjne- dzięki istniejącym relacjom z organami administracji publicznej. Posiadamy wdrożone procedury zarządzania budżetem projektu oraz kontroli zmian („change control”), a także zapewniamy odpowiednią rezerwę budżetową na prace nieprzewidziane („contingency”).

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 zatwierdzonego budżetu.

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Na dzień 30 czerwca 2025 r. 74% portfela Grupy, według wartości godziwej, znajdowało się w Polsce, a w okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2025r. 86% dochodu z najmu pochodziło z nieruchomości zlokalizowanych w Polsce.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ryzyko związane ze zmianami oraz niekorzystnymi interpretacjami przepisów podatkowych.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ryzyko związane z niekorzystnymi warunkami gruntowymi.

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

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

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 któregośkolwiek z powyższych zdarzeń może mieć istotnie negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki Grupy.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Grupa jest narażona na ryzyko związane ze zmianami kursów walutowych.

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

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

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

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

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

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

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

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.

Grupa może stać się stroną sporów dotyczących praw do nieruchomości.

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

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

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

Ryzyka Związane z Kwestami Regulacyjnymi, Prawnymi i Podatkowymi

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

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

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

Nieruchomości mogą naruszać przepisy budowlane i regulacje dotyczące ochrony środowiska

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

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

Ryzyko wynikające z postępowań prawnych

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

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

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

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

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

W konsekwencji, w przypadku niewypłacalności, wierzyciele posiadający strukturalnie lub faktycznie nadrzędne zobowiązania będą mieli pierwszeństwo w zaspokojeniu swoich roszczeń ze sprzedaży lub innego 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.

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

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

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

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

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

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

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

Wszystkie te ograniczenia podlegają istotnym wyjątkom i kwalifikacjom.

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

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

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

Niektóre zobowiązania mogą zostać zawieszone w przypadku zmiany ratingów Grupy.

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

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



2. 2.2 **Perspektywy rozwoju działalności gospodarczej**

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

Grupa realizuje swoje cele strategiczne poprzez budowę budynków typu:

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

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

Według danych Głównego Urzędu Statystycznego (GUS), Produkt Krajowy Brutto w drugim kwartale 2025 r. wzrósł o 3,4% w porównaniu do analogicznego okresu 2024 r. Według prognoz w całym 2025 r. polska gospodarka będzie rozwijać się w tempie 3,5 proc.%. W czerwcu 2025 r. inflacja CPI wyniosła w 4,2% w 2024 roku (wobec 2,6% inflacji odnotowanej rok wcześniej).

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

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

Rynek magazynowy w pierwszym półroczu 2025

- **Polska**

Do końca II kwartału 2025 roku całkowite zasoby magazynowe i logistyczne w Polsce osiągnęły około 36,0 mln mkw., co oznacza wzrost o 2,2% kwartał do kwartału oraz o 7,2% rok do roku. Kontynuowana ekspansja umacnia silną pozycję Polski na rynku europejskim, utrzymując jej 5. miejsce pod względem wielkości rynku magazynowo-logistycznego w Europie.

Jednocześnie w budowie znajdowało się około 1,47 mln mkw. powierzchni logistycznej w całym kraju, z czego 41% stanowiły projekty spekulacyjne. To oznacza wzrost o 7% w porównaniu z poprzednim kwartałem. Nowe rozpoczęcia budów odnotowały wyraźny skok, osiągając 657 tys. mkw., czyli wzrost o 47% kwartał do kwartału. Tymczasem na rynek dostarczono 468,4 tys. mkw. nowej powierzchni, co oznacza spadek o 45% względem I kwartału 2025 r.

W pierwszej połowie 2025 r. polski rynek nieruchomości przemysłowych i logistycznych pozostał stosunkowo stabilny, a wskaźnik pustostanów utrzymał się na poziomie 8,2%. Oznacza to nieznaczny spadek o 0,27 p.p. w porównaniu z poprzednim kwartałem i umiarkowany wzrost o 0,11 p.p. rok do roku.

W tym samym okresie najemcy wynajęli łącznie 2,96 mln mkw. powierzchni magazynowej w całej Polsce, co stanowi wzrost o 8% w porównaniu do analogicznego okresu rok wcześniej. Popyt netto, definiowany jako wolumen nowo podpisanych umów najmu (z wyłączeniem przedłużeń), wyniósł 1,71 mln mkw. Renegocjacje umów odpowiadały za 38% całkowitej aktywności najemców, co wskazuje na zdrową równowagę między nowymi a istniejącymi kontraktami.

Czynsze nadal wykazywały tendencję wzrostową w II kwartale 2025 r. Stawki prime w województwie wielkopolskim osiągnęły poziom 5 euro/mkw./miesiąc. Również czynsze efektywne wzrosły, co sugeruje, że właściciele obiektów coraz rzadziej oferują zniżki i dodatkowe zachęty. W województwie pomorskim czynsze efektywne wzrosły do 5,80 euro/mkw./miesiąc, a w województwach warmińsko-mazurskim i wielkopolskim odpowiednio do 5,50 oraz 4,90 euro/mkw./miesiąc. Najwyższe stawki odnotowano w Warszawie (w granicach miasta), gdzie czynsze ofertowe sięgały 7,50 euro/mkw./miesiąc, następnie w województwie pomorskim – 7,00 euro/mkw./miesiąc. Wysokie stawki odnotowano także w województwie małopolskim, gdzie czynsze osiągały do 6,50 euro/mkw./miesiąc.

Źródło: Rynek przemysłowo-logistyczny, Polska Q2 2024, CBRE Research

• Niemcy

W pierwszej połowie 2025 roku niemiecki rynek nieruchomości przemysłowych i logistycznych osiągnął wolumen transakcji na poziomie 2,52 mln mkw., co oznacza wzrost o 3,1% w porównaniu do roku poprzedniego. Udział nowych budynków w wolumenie transakcji spadł o 16 p.p. do poziomu 43%; udział użytkowników własnych wyniósł 27% (wzrost o 2 p.p.).

Wskaźnik pustostanów dla dużych obiektów magazynowych spadł w drugim kwartale o 0,4 p.p. do poziomu 4,1%, jednak wykazuje duże zróżnicowanie regionalne: podczas gdy rynki główne, takie jak Hamburg (0%), Monachium (0,9%) i Frankfurt (1,8%) są niemal całkowicie wynajęte, regiony takie jak Halle/Leipzig (9,5%) i Magdeburg (8,9%) nadal notują wysoki poziom pustostanów. Wolumen spekulacyjnych inwestycji deweloperskich spadł rok do roku o 36% do poziomu 810 tys. mkw.

Średni czynsz za najlepsze lokalizacje w pięciu głównych rynkach wzrósł o 2,9% do 8,96 euro/ mkw./ miesiąc; średni czynsz ogółem zwiększył się o 9,1% do 7,44 euro/ mkw./ miesiąc. Popyt był zdominowany przez firmy transportowe i logistyczne z udziałem 36% (wzrost o 5 p.p.), podczas gdy sektor detaliczny (29%, spadek o 3 p.p.) i produkcyjny (28%, spadek o 5 p.p.) odnotowały niewielkie spadki.

W całym 2025 roku oczekiwany jest wolumen transakcji przekraczający 5 mln mkw., co oznacza poziom zbliżony do dwóch poprzednich lat. Biorąc pod uwagę utrzymującą się niepewność gospodarczą i geopolityczną, perspektywy pozostają ostrożne. Ryzyka związane z globalnymi konfliktami handlowymi oraz niestabilnymi łańcuchami dostaw mogą osłabić aktywność inwestycyjną.

Niemniej jednak silny popyt, zwłaszcza ze strony firm logistycznych, oraz ograniczona dostępność nowoczesnej powierzchni prawdopodobnie będą wspierać dalszy wzrost czynszów i utrzymanie pełnego obłożenia na wielu kluczowych rynkach. Regiony obecnie charakteryzujące się wyższym poziomem pustostanów mogą w średnim okresie skorzystać z koniunkturalnego ożywienia.

Źródło: Germany Logistics Markets Q2 2025, CBRE Research

• Rumunia

Rumuński rynek nowoczesnych powierzchni logistycznych przekroczył w II kwartale 2025 roku poziom 8,0 mln mkw. powierzchni. Od początku roku nowa podaż wyniosła około 90 tys. mkw. nowej powierzchni przemysłowo-logistycznej.

Bukareszt przewodził rynkowi, odpowiadając za ponad połowę wszystkich nowych dostaw. Region Centralny zajął drugie miejsce z 35% udziałem, a pozostałe 11% przypadło na region Zachodni/Północno-Zachodni. Obecnie zasób nowoczesnych powierzchni w Bukareszcie wynosi 3,7 mln mkw., po dostarczeniu 48 tys. mkw. nowej powierzchni w pierwszej połowie 2025 roku.

Na koniec drugiego kwartału 2025 roku krajowy wskaźnik pustostanów osiągnął poziom 5,1%, co oznacza około 207 tys. mkw., w porównaniu do 5,6% na koniec pierwszej połowy poprzedniego roku. Analizując dane regionalnie, Bukareszt charakteryzuje się nieco wyższym wskaźnikiem pustostanów na poziomie 5,6%, podczas gdy miasta regionalne wykazują lepsze wskaźniki wynajmu z szacowanym poziomem pustostanów na poziomie 4,7%.

W drugim kwartale 2025 roku całkowita aktywność leasingowa (TLA) w Rumunii osiągnęła poziom 452,6 tys. mkw., co oznacza wzrost o 11% rok do roku. Choć wyniki za pierwsze półrocze 2025 roku są tylko o 6% i 21% niższe w porównaniu do analogicznych okresów w 2022 i 2023 roku, znaczny wzrost w drugim kwartale sugeruje, że cały rok może zakończyć się imponującym wynikiem najmu.

Rumuński rynek powierzchni przemysłowych odnotował wzrost czynszów typu prime w 2024 roku, ze wzrostem o 0,25 euro/ mkw./ miesiąc. Przyniosło to poziom 4,75 euro/ mkw./ miesiąc na koniec trzeciego kwartału 2024 roku – wartość ta utrzymała się stabilnie przez pierwszą połowę 2025 roku. W perspektywie kolejnych dwunastu miesięcy rynek spodziewa się dalszego wzrostu czynszów typu prime. Prognozy te są wspierane przez kilka kluczowych czynników: rosnące koszty rozwoju, utrzymujący się silny popyt na powierzchnie przemysłowe oraz zauważalny spadek realizacji projektów spekulacyjnych. Wszystkie te elementy wskazują na zaostrzającą się sytuację rynkową i dalszy wzrost czynszów.

Źródło: *Romania Real Estate Market Outlook H1 2025, CBRE Research*

• Austria

W pierwszej połowie 2025 roku popyt na powierzchnie magazynowe w Wiedniu i okolicach wyniósł około 39 tys. mkw. Utrzymuje się osłabione zapotrzebowanie, które jeszcze się nie odbudowało. Ze względu na różne międzynarodowe konflikty handlowe i spory geopolityczne wiele firm nadal znajduje się w pozycji „czekania i obserwacji”. Niemniej jednak przewidywany jest wzrost popytu w drugiej połowie roku w porównaniu do pierwszej.

W Austrii w pierwszej połowie 2025 roku oddano do użytku około 155,1 tys. mkw. powierzchni, z czego 28% stanowiły inwestycje na własne potrzeby. Około 81 tys. mkw. zostało wybudowane na rynku wiedeńskim. Ze względu na obecną sytuację rynkową oczekuje się, że realizacje w 2025 roku będą znacznie niższe niż w roku ubiegłym, częściowo dlatego, że wielu deweloperów wstrzymuje się z budową powierzchni spekulacyjnej.

W wyniku osłabionego popytu i dostępnej powierzchni na rynku wiedeńskim, wskaźnik pustostanów (klasa A+B) ponownie gwałtownie wzrósł i obecnie wynosi 8,05%.

Ze względu na wprowadzenie na rynek nowoczesnej i nowej powierzchni logistycznej, czynsz za najlepsze lokalizacje w pierwszej połowie 2025 roku nieznacznie wzrósł z 7,10 euro/ mkw./ miesiąc do 7,15 euro/ mkw./ miesiąc.

Źródło: *Austria Logistics Figures H1 2025, CBRE Research*

3. Sytuacja finansowa Grupy Kapitałowej, zarządzanie zasobami finansowymi

3. 1 Omówienie podstawowych wielkości ekonomiczno-finansowych, ujawnionych w Skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy w pierwszym półroczu 2025 roku

3. 1.1 Wybrane dane finansowe ze Skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej

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

<i>na dzień</i>	30 czerwca 2025	Udział w %	31 grudnia 2024	Udział w %	Zmiana %
AKTYWA	6 354 583	100%	6 469 997	100%	-2%
Aktywa trwałe	5 961 356	94%	5 663 646	88%	5%
W tym:					
Nieruchomości inwestycyjne	5 861 832	92%	5 549 613	86%	6%
Pozostałe inwestycje długoterminowe	58 004	1%	62 921	1%	-8%
Aktywa obrotowe	393 227	6%	806 351	12%	-51%
W tym:					
Inwestycje krótkoterminowe	-	0%	2 789	0%	-100%
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	105 289	2%	124 321	2%	-15%
Inne inwestycje krótkoterminowe	845	0%	897	0%	-6%
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	285 443	3%	668 055	10%	-57%

<i>na dzień</i>	30 czerwca 2025	Udział w %	31 grudnia 2024	Udział w %	Zmiana %
PASYWA	6 354 583	100%	6 469 997	100%	-2%
Kapitał własny razem	2 817 827	44%	2 746 186	42%	3%
Zobowiązania długoterminowe	3 353 598	53%	3 365 501	52%	0%
W tym:					
Zobowiązania z tytułu kredytów, pożyczek, innych instrumentów dłużnych oraz pozostałe zobowiązania długoterminowe	2 911 471	46%	2 941 550	45%	-1%
Zobowiązania krótkoterminowe	183 158	3%	358 310	6%	-49%
W tym:					
Zobowiązania z tytułu kredytów, pożyczek oraz innych instrumentów dłużnych	46 614	1%	244 563	4%	-81%
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	128 259	2%	102 497	2%	25%

Na dzień 30 czerwca 2025 roku nieruchomości inwestycyjne, obejmujące projekty logistyczne należące do Grupy, niezmiennie stanowiły kluczową pozycję aktywów Grupy, tj. % 92 aktywów ogółem. Po stronie pasywów, największymi pozycjami były: zobowiązania z tytułu kredytów, pożyczek oraz innych instrumentów dłużnych oraz kapitał własny.

Kapitał własny stanowił 44% sumy bilansowej, a zobowiązania z tytułu kredytów, pożyczek, innych instrumentów dłużnych 46%.

Spadek wartości zobowiązań z tytułu kredytów, pożyczek oraz innych instrumentów dłużnych wynikał przede wszystkim z wykupu obligacji serii C o wartości 45 mln EUR, dokonany w dniu 19 lutego 2025 roku zgodnie z warunkami emisji, w terminie ich zapadalności.

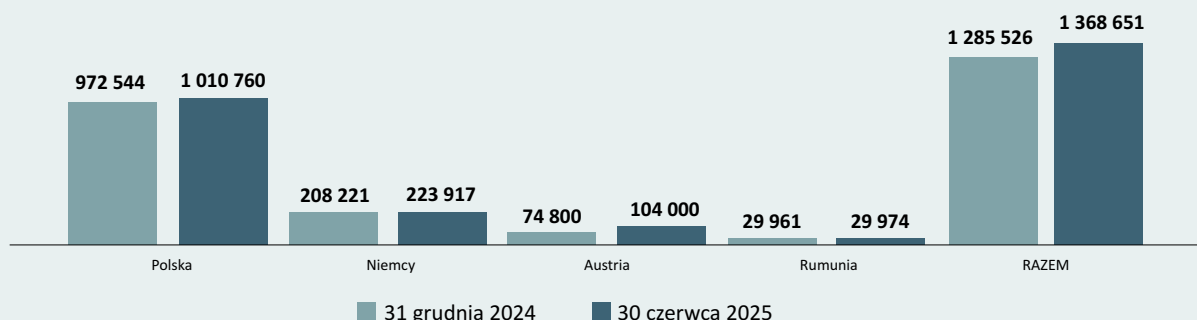
Park logistyczny	30 czerwca 2025 [tys. EUR]	30 czerwca 2025 [tys. zł]	31 grudnia 2024 [tys. EUR]	31 grudnia 2024 [tys. zł]	Zmiana [tys. EUR]
POLSKA	1 010 760	4 287 543	972 544	4 155 681	38 216
NIEMCY	223 917	949 834	208 221	889 729	15 696
AUSTRIA	104 000	441 158	74 800	319 620	29 200
RUMUNIA	29 974	127 147	29 961	128 023	13
Razem	1 368 651	5 805 682	1 285 526	5 493 053	83 125

Wartość nieruchomości nie uwzględnia PWUG i nieruchomości mieszkaniowych

Według wycen sporządzonych na dzień 30 czerwca 2025 roku łączna wartość portfela nieruchomości należących do Grupy wynosi 1 368 651 tys. EUR (tj. 5 805 682 tys. zł) i odnotowała wzrost o 83 125 tys. EUR w stosunku do wartości nieruchomości według wycen na dzień 31 grudnia 2024 roku. Wzrost wartości nieruchomości wynikał głównie z:

- (i) postęp w realizacji projektów w Polsce o łącznej powierzchni 116 000 m²;
- (ii) zakończenia części projektu w Austrii (wynajęto kolejne etapy powierzchni, przy czynszach wyższych o 25% od oczekiwań) oraz wysokiego stopnia zaawansowania prac w ramach drugiego etapu inwestycji (łącznie powierzchnia 54 400 m²);
- (iii) rozpoczęcie oraz postęp realizacji projektów w Gelsenkirchen i Spreenhagen, które znajdują się obecnie na zaawansowanym etapie budowy (łącznie powierzchnia 106 600 m²).

Wartość nieruchomości inwestycyjnych (w tys. EUR)



Wartość nieruchomości inwestycyjnych (w tys. EUR) – istniejące budynki 1H 2025 vs YE 2024



Na wzrost wyceny istniejących budynków w pierwszym półroczu 2025 roku miały wpływ następujące czynniki: (i) wycena nieruchomości, które zostały przeniesione z nieruchomości będących w budowie w 2024 roku do nieruchomości istniejących (143 168 tys. EUR), (ii) wyższa wycena budynków istniejących o 6 763 tys. EUR.

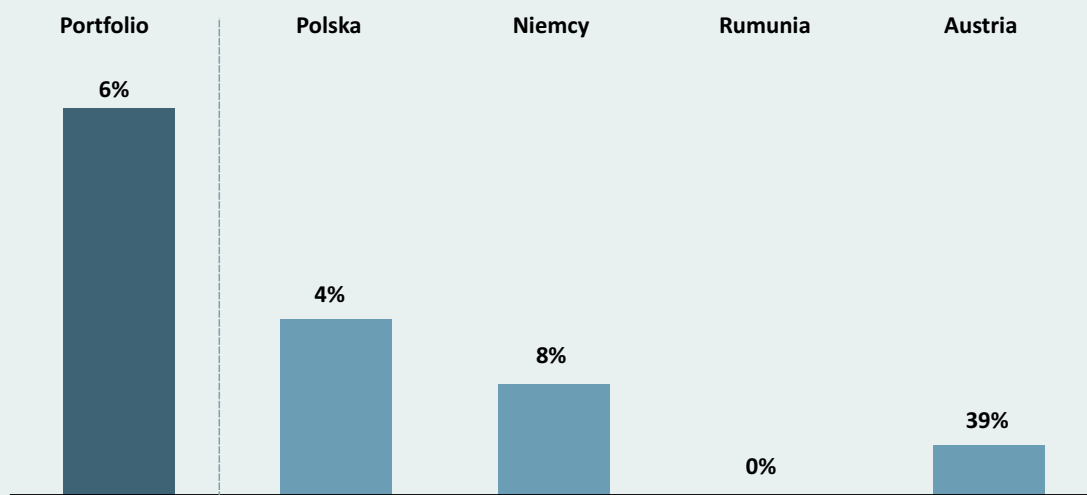
Yieldy na istniejącym portfolio (Like for Like)

	1H 2025	YE 2024	zmiana %	zmiana bps
Powrotna stopa kapitalizacji (Reversionary Yield)	6,35%	6,40%	-0,05%	-5 bps
Polska	6,58%	6,54%	0,04%	4 bps
Niemcy	5,20%	5,22%	-0,02%	-2 bps
Rumunia	7,75%	7,75%	0,00%	0 bps
Austria*	5,29%	n/d	n/d	n/d

*Na dzień 31 grudnia 2024 r. projekt w Austrii był w trakcie budowy.

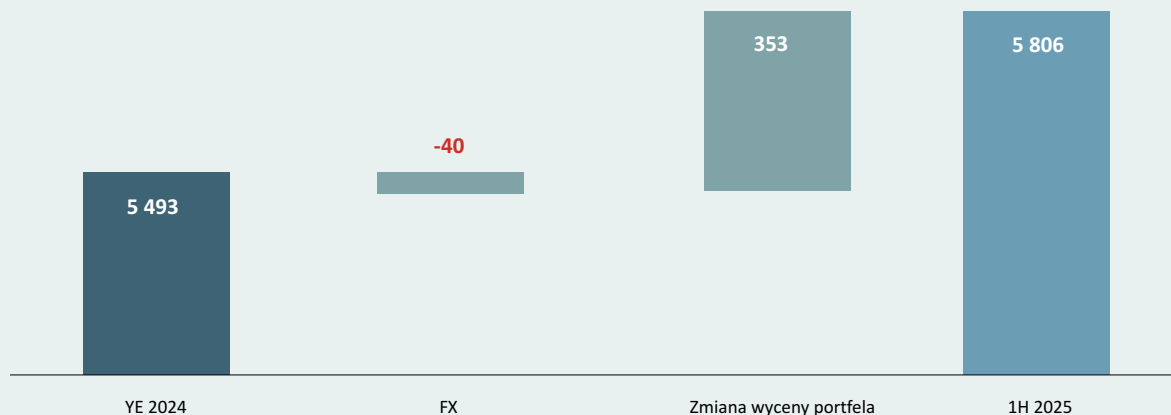
W 2025 roku oczekuje się obniżek stóp procentowych, co przełoży się, między innymi na wzrost wyceny nieruchomości.

Zmiana wyceny nieruchomości inwestycyjnych według kraju w pierwszym półroczu 2025 roku



Powyższy wykres nie uwzględnia wartości użytkowania wieczystego i mieszkań.

Zmiana wyceny nieruchomości w 1H 2025 roku (w tys. PLN)



Powyższy wykres nie uwzględnia wartości użytkowania wieczystego i mieszkań.

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

Zmiana wyceny w 1H 2025 w wysokości 312 629 tys. zł stanowi wzrost z wyceny niezależnego rzeczoznawcy.

Na zmianę tę wpłynęły:

1. wzrost wycen posiadanego portfela nieruchomości w kwocie 352 789 tys. PLN (w tym: 262 501 tys. zł zmiana wartości godziwej pokrywająca poniesione nakłady w okresie sprawozdawczym oraz 90 288 tys. zł zmiana wartości godziwej przewyższająca poniesione nakłady),
2. negatywnie różnice kursowe składające się z przeliczenia wartości portfola:
 - (i) zagranicznego w kwocie 9 781 tys. zł,
 - (ii) polskiego w kwocie 30 379 tys. zł,

Inwestycje oraz pozostałe inwestycje

	30 czerwca 2025	31 grudnia 2024
<i>na dzień</i>		
Inne inwestycje długoterminowe	33 110	35 157
Pożyczki długoterminowe	17 838	17 554
Należności z tytułu wyceny transakcji Swap	7 056	12 999
Inne inwestycje krótkoterminowe	845	897
Razem inwestycje oraz pozostałe inwestycje	58 849	66 607

Inne inwestycje długoterminowe stanowią środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania w części długoterminowej w kwocie 33 110 tys. zł. Na kwotę tą składają się: (i) środki pieniężne w wysokości 20 298 tys. zł, które zostały wydzielone zgodnie z postanowieniami umów kredytowych w celu zabezpieczenia płatności rat kapitałowo-odsetkowych, (ii) kwota 8 943 tys. zł będąca lokatą utworzoną z kaucji zatrzymanej od najemcy, (iii) środki wydzielone na rachunku CAPEX w wysokości 214 tys. zł, (iv) inne kaucje zatrzymane w wysokości 3 519 tys. zł, (v) gwarancja bankowa w wysokości 136 tys. zł.

Inne inwestycje krótkoterminowe stanowią m.in. środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania w części krótkoterminowej w kwocie 845 tys. zł. Na kwotę tą składają się głównie środki pieniężne w wysokości 618 tys. zł będące lokatą utworzoną z kaucji zatrzymanej od najemcy.

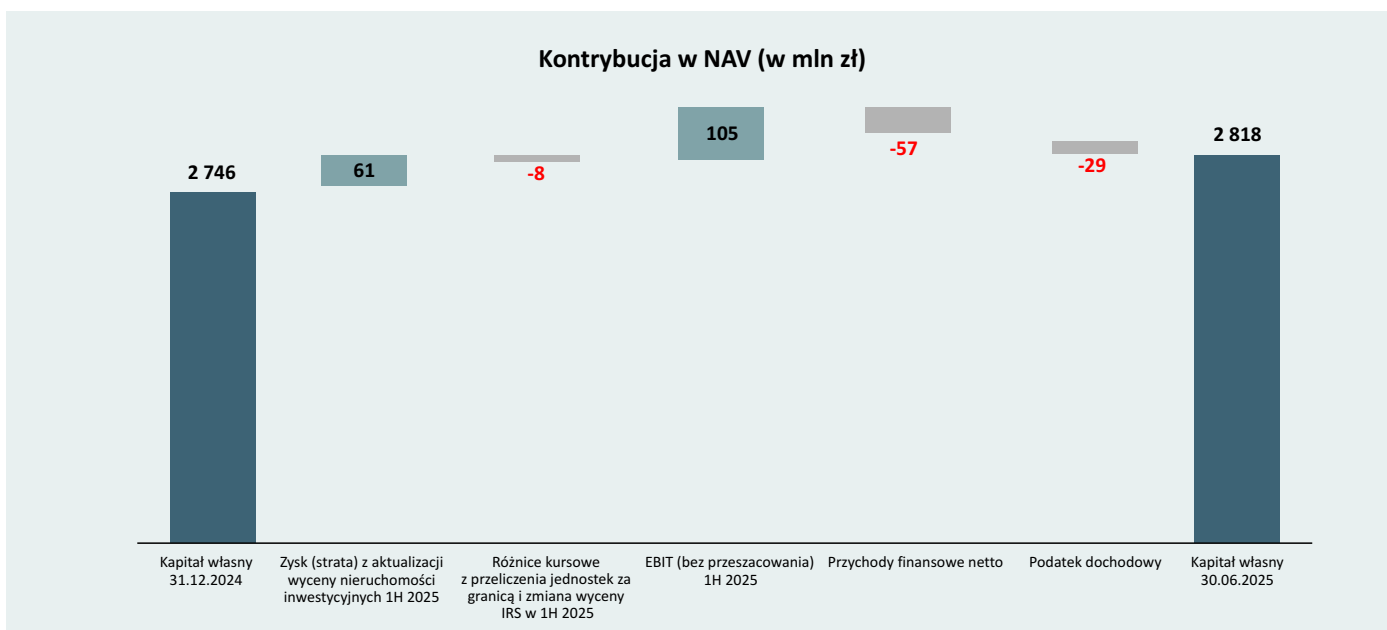
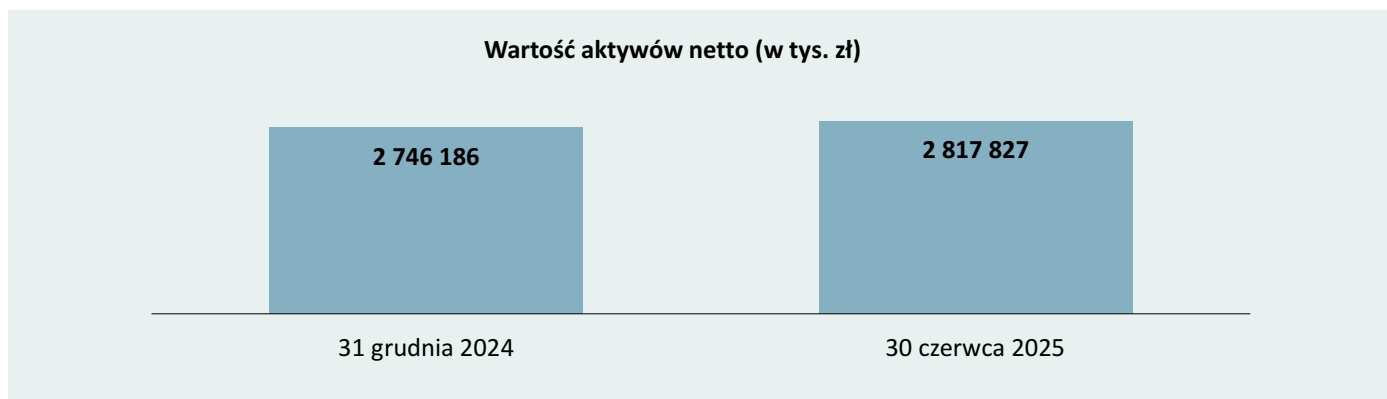
Środki pieniężne

	30 czerwca 2025	31 grudnia 2024
<i>na dzień</i>		
Środki pieniężne w kasie	436	81
Środki pieniężne na rachunkach bankowych	135 727	133 498
Lokaty krótkoterminowe	149 280	534 476
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty, wartość wykazana w Skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej	285 443	668 055
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty, wartość wykazana w Skonsolidowanym sprawozdaniu z przepływów pieniężnych	285 443	668 055

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

Saldo środków pieniężnych na dzień 30 czerwca 2025 roku wyniosło 285 443 tys. zł i zmniejszyło się o 382 612 tys. zł w porównaniu do poziomu osiągniętego na 31 grudnia 2024 roku.

Kapitał własny Aktywa Netto (NAV)



Wartość aktywów netto na dzień 30 czerwca 2025 roku wyniosła 2 817 827 tys. zł, odnotowując wzrost o 71 641 tys. zł, czyli 3 %.

EBIT bez przeszacowania za okres 6 miesięcy kończących się 30 czerwca 2025 roku wyniósł 104 881 tys. zł i wzrósł o 6% w porównaniu do analogicznego okresu 2024 roku (1H 2024: 98 709 tys. zł).



	EPRA NRV		EPRA NTA		EPRA NDV	
	30 czerwca 2025 mln PLN	31 grudnia 2024 mln PLN	30 czerwca 2025 mln PLN	31 grudnia 2024 mln PLN	30 czerwca 2025 mln PLN	31 grudnia 2024 mln PLN
Kapitał własny przypisany akcjonariuszom według MSSF	2 818	2 746	2 818	2 746	2 818	2 746
Rozwodniona wartość aktywów netto (NAV)	2 818	2 746	2 818	2 746	2 818	2 746
Rozwodniona wartość aktywów netto (NAV) w wartości godziwej	2 818	2 746	2 818	2 746	2 818	2 746
z wyłączeniem*:						
Podatek odroczony związany z zyskami z tytułu wartości godziwej	-	-	-	-	-	-
Wartość godziwa instrumentów finansowych	2	9	2	9	-	-
NAV	2 816	2 737	2 816	2 737	2 818	2 746
Całkowicie rozwodniona liczba akcji	23 994 982	23 994 982	23 994 982	23 994 982	23 994 982	23 994 982
NAV na akcję zł/na akcję	117,3	114,1	117,3	114,1	117,4	114,4

EPRA NRV

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

EPRA NTA

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

EPRA NDV

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



Kapitał zakładowy

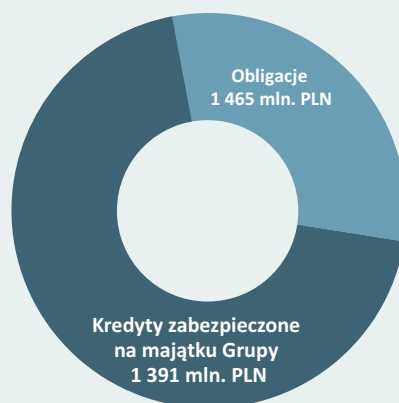
Kapitał zakładowy [liczba akcji]	na dzień	30 czerwca 2025	31 grudnia 2024
Akcje serii A		11 440 000	11 440 000
Akcje serii B		3 654 379	3 654 379
Akcje serii C		3 018 876	3 018 876
Akcje serii D		1 607 000	1 607 000
Akcje serii E		1 653 384	1 653 384
Akcje serii F		2 621 343	2 621 343
Razem		23 994 982	23 994 982
Wartość nominalna 1 akcji [w PLN]		0,25 PLN	0,25 PLN

Na dzień 30 czerwca 2025 roku kapitał zakładowy Jednostki Dominującej wynosił 5 998 745,50 zł i dzielił się na 23 994 982 akcji uprawniających do 23 994 982 głosów na Walnym Zgromadzeniu. Wszystkie akcje posiadają wartość nominalną wynoszącą 0,25 zł i zostały w pełni opłacone.

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

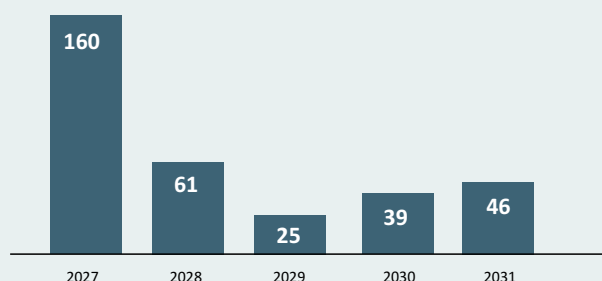
	na dzień	30 czerwca 2025	31 grudnia 2024
Kredyty zabezpieczone na majątku Grupy		1 363 391	1 390 177
Obligacje		1 446 485	1 457 088
Zobowiązania z tytułu pożyczek		17 361	17 097
Łącznie zobowiązania długoterminowe z tytułu kredytów, pożyczek oraz instrumentów dłużnych		2 827 237	2 864 362
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego (PWUG)		55 803	56 240
Zobowiązania z tytułu wyceny transakcji zabezpieczenia stopy procentowej		4 987	4 237
Kaucje inwestycyjne, kaucje gwarancyjne od najemców i inne		22 542	15 888
Zobowiązania z tytułu leasingu (samochody)		902	823
Łącznie pozostałe zobowiązania długoterminowe		84 234	77 188
Kredyty krótkoterminowe oraz krótkoterminowa część kredytów zabezpieczona na majątku Grupy		28 070	28 823
Obligacje		18 181	215 463
Zobowiązania z tytułu leasingu samochodów		363	277
Łącznie zobowiązania krótkoterminowe z tytułu kredytów, pożyczek oraz innych instrumentów dłużnych i pozostałe zobowiązania krótkoterminowe		46 614	244 563
Zobowiązania z tytułu kredytów, pożyczek oraz innych instrumentów dłużnych i pozostałe zobowiązania		2 958 085	3 186 113

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

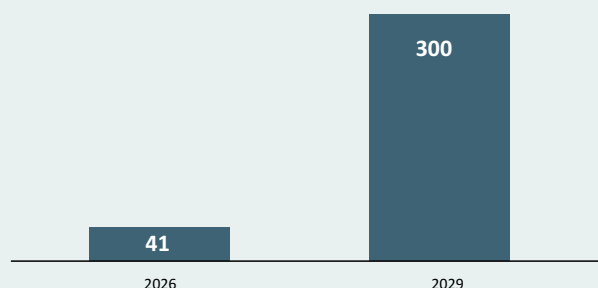


Zobowiązania z tytułu kredytów, pożyczek oraz innych instrumentów dłużnych i pozostałe zobowiązania na dzień 30.06.2025 wyniosły 2 958 085 tys. zł i spadły w porównaniu do końca 2024 roku o 228 028 tys. zł. Spadek ten wynika głównie z faktu, iż w dniu 19 lutego 2025 roku Spółka dokonała wykupu obligacji serii C o łącznej wartości nominalnej 45 000 000 EUR, zgodnie z warunkami emisji, w terminie ich wykupu.

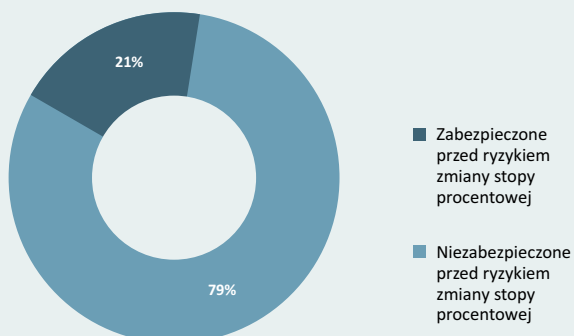
**Zobowiązania z tytułu kredytów wg dat zapadalności
(w mln EUR)**



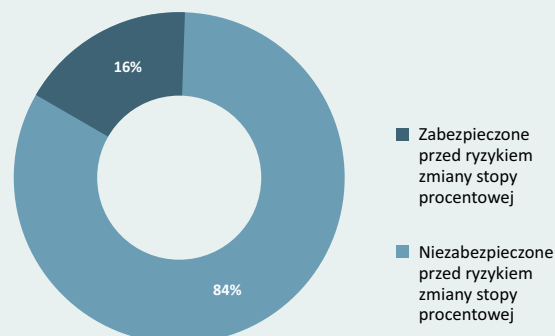
**Zobowiązania z tytułu obligacji wg dat zapadalności
(w mln EUR)**



Kredyty



Kredyty bankowe i Obligacje



Niemal 80% kredytów (a 84% kredytów i obligacji) jest zabezpieczonych IRS na kolejne 3,5 lata, co skutkuje ograniczoną ekspozycją na ryzyko zmienności stóp procentowych.

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

Skonsolidowany rachunek zysków lub strat Grupy Kapitałowej MLP Group S.A. za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2025 roku w porównaniu z analogicznym okresem roku 2024:

za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca	2025	% sprzedaży	2024	% sprzedaży	Zmiana %
Przychody z czynszów	111 549	100%	108 546	100%	3%
Przychody z tytułu usług obsługi nieruchomości	95 503	86%	79 127	73%	21%
Koszty własnych świadczonych usług obsługi nieruchomości	(77 158)	-69%	(70 319)	-65%	10%
Zysk (strata) brutto z działalności operacyjnej	129 894	116%	117 354	108%	11%
Koszty ogólne i administracyjne	(22 273)	-20%	(22 058)	-20%	1%
Zysk (strata) z aktualizacji wyceny nieruchomości inwestycyjnych	60 910	55%	275 013	253%	78%
Pozostałe przychody operacyjne	1 153	1%	4 675	4%	-75%
Pozostałe koszty operacyjne	(3 893)	-3%	(1 262)	-1%	-208%
Zysk (strata) na działalności operacyjnej przed ujęciem wyceny nieruchomości inwestycyjnych	165 791	149%	373 722	344%	56%
Przychody/(Koszty) finansowe netto	(57 145)	-51%	(34 490)	-32%	66%
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	108 646	97%	339 232	313%	68%
Podatek dochodowy	(29 481)	-26%	(57 592)	-53%	-49%
Zysk (strata) netto	79 165	71%	281 640	259%	72%
EBITDA (bez przeszacowania)	106 214		99 092		

Kalkulacja EPRA Earnings za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca	2025	2024
Zysk (strata) netto	79 165	281 640
Korekty do obliczenia zysków EPRA		
Zysk z aktualizacji wyceny nieruchomości inwestycyjnych	(60 910)	(275 013)
Zmiany wartości godziwej instrumentów finansowych oraz związane z tym koszty zamknięcia.	517	(663)
Podatek odroczony od korekt EPRA	11 475	52 378
EPRA Earnings	30 247	58 342

Kalkulacja EPRA cost ratio	2025	2024
Koszty administracyjne/operacyjne według rachunku zysków i strat z wyłączeniem amortyzacji nieruchomości inwestycyjnych	23 245	22 058
Przychody z najmu	111 549	108 546
EPRA Cost Ratio	21%	20%

EPRA Earnings służy do pomiaru wyników operacyjnych; wyłącza wszystkie elementy, które nie są istotne dla podstawowej efektywności dochodowej portfela, takie jak zmiana wartości aktywów bazowych oraz wszelkie zyski lub straty ze sprzedaży nieruchomości. W efekcie, to co pozostaje jako EPRA Earnings, to dochód generowany przez inwestycję, a nie zmiana wartości czy zwrot kapitałowy z inwestycji.

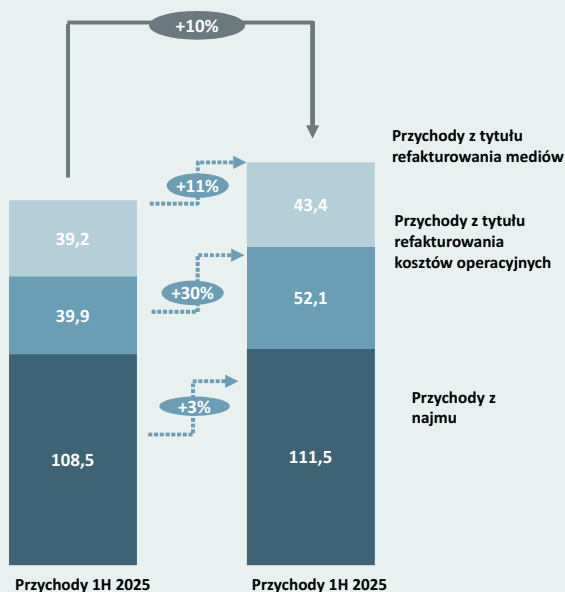
EPRA Cost Ratio - koszty ogólne i administracyjne / dochód z najmu.

za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca	2025	2024	zmiana (%)
Czynsz z najmu z nieruchomości inwestycyjnych	111 549	108 546	2,8%
Przychody z tytułu refakturowania kosztów operacyjnych	44 004	38 343	14,8%
Przychody z refakturowania mediów	43 405	39 187	10,8%
Pozostałe przychody	8 094	1 597	406,8%
Przychody z tyt. umów najmu	207 052	187 673	10,3%

Głównym źródłem przychodów z działalności podstawowej Grupy są przychody osiągnięte z czynszów z najmu nieruchomości inwestycyjnych. Przychody te w pierwszej połowie 2025 roku wyniosły 111 549 tys. zł i wzrosły o 2,8% w porównaniu do analogicznego okresu 2024 roku. Wzrost przychodów z tytułu czynszów z najmu nieruchomości (o 3 003 tys. zł), wynika głównie z przychodów wygenerowanych przez powierzchnie, których najem rozpoczął się w pierwszym półroczu 2025. W pierwszych 6 miesiącach 2025 roku odnotowaliśmy także pozytywny wpływ indeksacji czynszów (+2,4 %), który został skompensowany negatywnym wpływem różnic kursowych.

Przychody z tytułu refakturowania kosztów operacyjnych oraz mediów korespondują z kosztami kosztami utrzymania nieruchomości oraz zakupu mediów. Przychody te odpowiednio wzrosły o 14,8 % i wzrosły o 10,8 %.

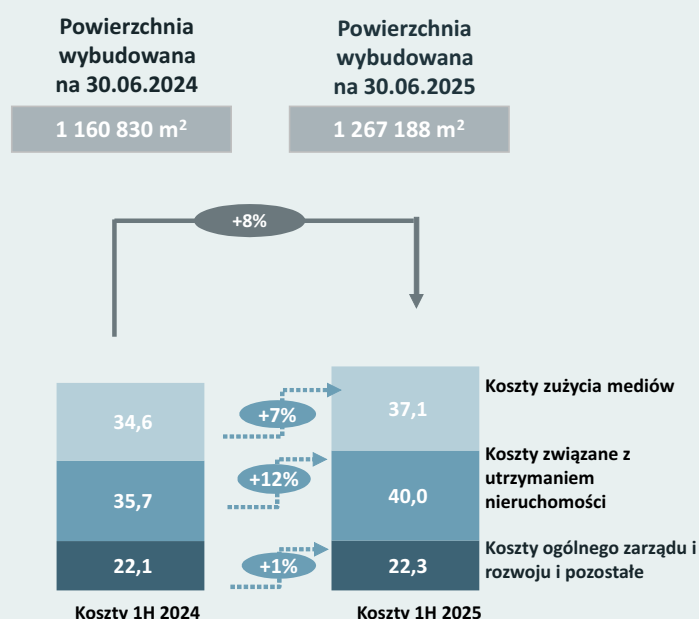
Zmiana głównych pozycji przychodów w pierwszym półroczu 2025 i 2024 roku w mln zł:



<i>za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca</i>	2025	2024	zmiana (%)
Amortyzacja	(361)	(383)	-5,7%
Koszty związane z utrzymaniem nieruchomości	(39 985)	(35 711)	12,0%
Koszty zużycia mediów	(37 057)	(34 586)	7,1%
Koszty ogólnego zarządu i rozwoju	(21 912)	(21 675)	1,1%
Pozostałe koszty refakturowane	(116)	(22)	427,3%
Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu	(99 431)	(92 377)	7,6%

Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu wyniosły w pierwszym półroczu 2025 roku 99 431 tys. zł i wzrosły w porównaniu do analogicznego okresu 2024 roku o 7,6 %. Na koszty te składają się (i) koszty zużycia materiałów i energii, (ii) usługi obce, (iii) podatki i opłaty. W ramach kosztów zużycia materiałów i energii Grupa rozpoznaje koszty mediów podlegające refakturowaniu na najemców. Główne składowe pozycje podatki i opłaty stanowią: podatek od nieruchomości oraz opłaty za wieczyste użytkowanie, które również podlegają rozliczeniu na najemców. Usługi obce zawierają dwie grupy kosztów: (i) usługi związane z utrzymaniem nieruchomości, które są przenoszone na najemców, (ii) usługi związane z kosztami ogólnego zarządu.

Zmiana głównych pozycji kosztów sprzedaży i ogólnego zarządu w pierwszym półroczu 2025 i 2024 roku w mln zł



Wzrost kosztów związanych z utrzymaniem nieruchomości o 12% (tj. o 4 368 tys. zł) jest spowodowany głównie:

(i) zwiększeniem się kosztów z tytułu podatku od nieruchomości o 2 030 tys. zł, co w 50% wynika ze wzrostu powierzchni oddanej do użytkowania w roku 2024 (podatek płatny od roku 2025), a w 50% ze wzrostu stawki podatku od nieruchomości.

(ii) wzrostem o 1 500 tys. zł kosztów ochrony, sprzątania oraz bieżących przeglądów technicznych,

(iv) wyższymi o 200 tys. zł kosztami ubezpieczeń oraz o 200 tys. zł wyższymi kosztami obsługi technicznej,

Wzrosty te skorelowane są ze zwiększeniem wolumenu powierzchni wybudowanej oraz ze wzrostem minimalnego wynagrodzenia za pracę w 2025 roku.

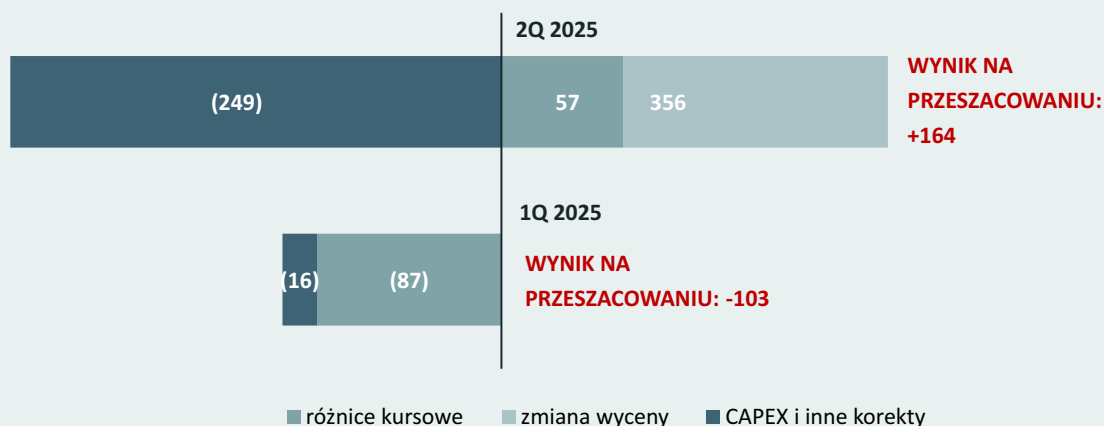
Grupa ponosi również koszty ogólnego zarządu i rozwoju, związane z prowadzoną działalnością rozwojową. Pozycja ta wyniosła w pierwszym półroczu 2025 roku 22 273 tys. zł i utrzymała się na podobnym poziomie jak w anlogicznym okresie 2024 roku. W ramach kosztów ogólnego zarządu i rozwoju, zostały ujęte m.in. koszty doradcze, usług bankowych, usług konsultacyjnych, koszty audytu, wycen, marketingu, IT i wynagrodzenia.

W pierwszej połowie 2025 roku w pozycji koszty finansowe netto, Grupa wykazuje kwotę 57 145 tys. zł, na którą największy wpływ miały: dodatnie różnice kursowe (9 230 tys. zł), koszty z tytułu odsetek od zobowiązań z tytułu kredytów i pożyczek (29 777 tys. zł) oraz koszty odsetek od obligacji (46 955 tys. zł).

Zysk z aktualizacji wyceny nieruchomości inwestycyjnych w pierwszym półroczu 2025 roku w kwocie 60 910 tys. zł wynikał głównie z zysku z aktualizacji wyceny (pomniejszonego o nakłady) na rynku DACH w kwocie 113 581 tys. zł., który został częściowo skompensowany przez ujemne różnice kursowe z przeliczenia wycen w walucie EUR dla polskiego portfela w kwocie 29 378 tys. zł.

Zmiany wyniku z aktualizacji wyceny nieruchomości inwestycyjnych w podziale na poszczególne kwartały 2025 roku przedstawia poniższy wykres.

Składowe przeszacowania w mln zł



3. 1.3 Wybrane informacje ze Skonsolidowanego rachunku przepływów pieniężnych

za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca	2025	2024
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	113 003	59 959
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	223 138	(188 878)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	(277 093)	31 998
Przepływy pieniężne netto razem	(387 228)	(96 921)
Środki pieniężne na początek okresu	668 055	344 247
Wpływ zmian z tytułu różnic kursowych dotyczących środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	4 616	3 285
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	285 443	250 611

W pierwszym półroczu 2025 roku Grupa odnotowała dodatnie przepływy z działalności operacyjnej w kwocie 113 003 tys. zł. Niższe należności krótkoterminowe na koniec czerwca 2025 roku w porównaniu z końcem 2024 roku wynikały głównie z otrzymanych zwrotów VAT i nadpłat CIT.

Grupa wykazała w pierwszym półroczu 2025 roku ujemne przepływy z działalności inwestycyjnej w kwocie 223 138 tys. zł. W analogicznym okresie 2024 roku ujemne przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej wyniosły 188 878 tys. zł. Wydatki te dotyczyły głównie budowy oraz rozbudowy posiadanych w Polsce oraz w Niemczech parków logistycznych.

W pierwszym półroczu 2025 roku Grupa odnotowała ujemne przepływy z działalności finansowej w kwocie 277 093 tys. zł, które wynikały głównie z:

- (i) spłaty obligacji serii C w kwocie 187 082 tys. zł.;
- (ii) zapłaty odsetek od kredytów, obligacji i leasingu w kwocie 75 449 tys. zł
- (iii) spłaty rat kapitałowych od kredytów w kwocie 15 072 tys. zł

3. 2 Stanowisko Zarządu odnośnie opublikowanych prognoz

Spółka oraz spółki wchodzące w skład Grupy Kapitałowej nie publikowały prognoz wyników na rok 2025.

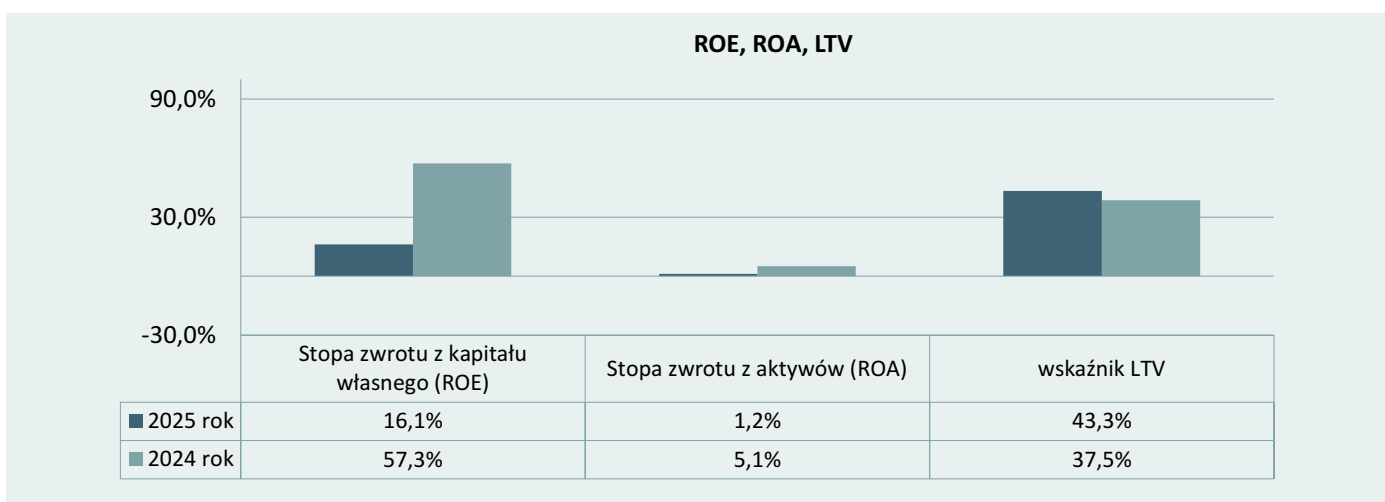


3. 3 Zarządzanie zasobami finansowymi Grupy

Zarządzanie zasobami finansowymi Grupy Kapitałowej MLP Group S.A. w pierwszym półroczu 2025 roku, w związku z prowadzonymi projektami inwestycyjnymi budowy obiektów magazynowo-biurowych, koncentrowało się głównie na pozyskiwaniu i odpowiednim strukturyzowaniu źródeł finansowania, jak również na utrzymaniu bezpiecznych wskaźników płynności. Zarząd na bieżąco dokonuje analizy istniejącej i planowania przyszłej, optymalnej struktury finansowania w celu osiągnięcia zakładanych wskaźników i wyników finansowych przy jednoczesnym zapewnieniu Grupie płynności i szeroko rozumianego bezpieczeństwa finansowego.

Zdaniem Zarządu, sytuacja majątkowa i finansowa Grupy na dzień 30 czerwca 2025 roku świadczy o stabilnej sytuacji Grupy. Wynika to z osiągniętej przez Grupę ugruntowanej pozycji na rynku magazynowym, zakumulowaniem odpowiedniego doświadczenia i potencjału operacyjnego zarówno w sferze realizacji projektów inwestycyjnych jak również w procesie najmu obiektów. Sytuacja finansowa i majątkowa Grupy scharakteryzowana została wybranymi wskaźnikami płynności i zadłużenia w dalszej części raportu.

3. 3.1 Wskaźniki finansowe

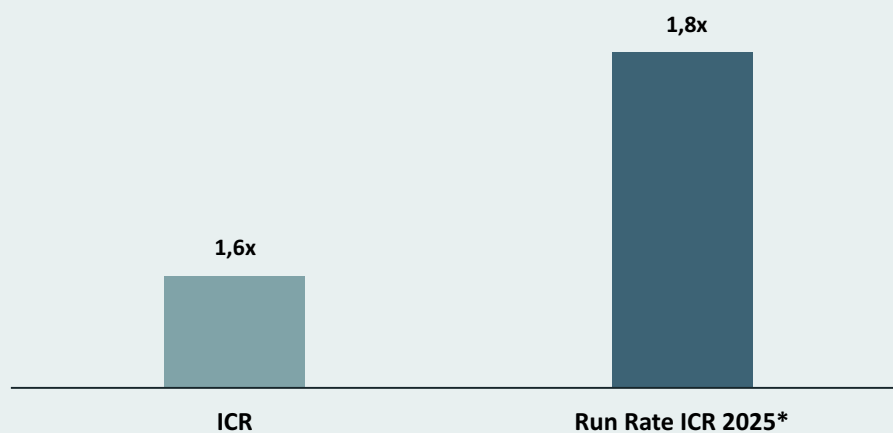


Ocena rentowności została dokonana w oparciu o niżej zdefiniowane wskaźniki:

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



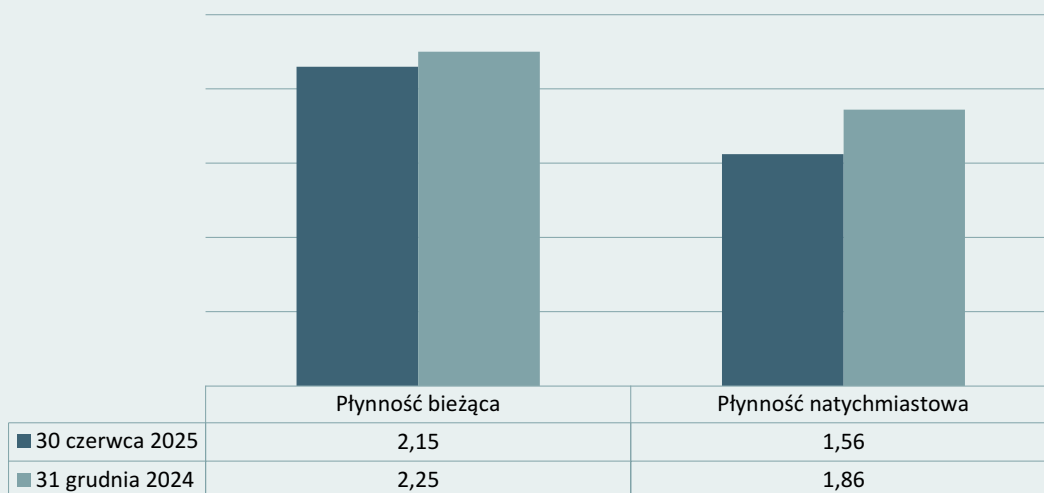
Run Rate ICR



*ICR w oparciu o Run Rate EBITDA wyliczony na podstawie umów, które zaczną obowiązywać jeszcze w 2025 roku

wskaźnik ICR: EBITDA (bez przeszacowania)/ odsetki od kredytów bankowych, odsetki IRS, odsetki od obligacji

Wskaźniki płynności

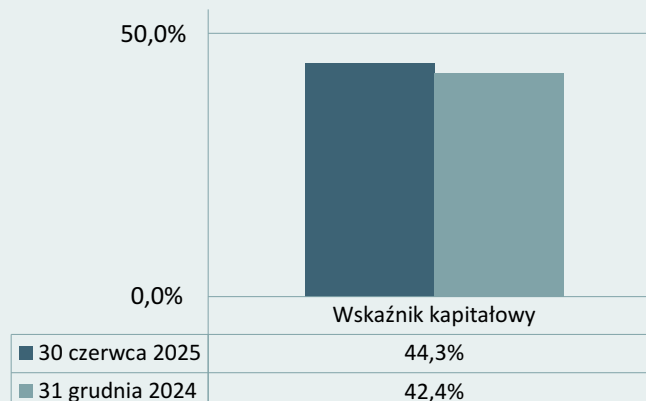


Ocena płynności została dokonana w oparciu o niżej zaprezentowane wskaźniki:

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

Wskaźnik płynności bieżącej oraz natychmiastowej na dzień 30.06.2025 roku wyniósł odpowiednio 2,15 i 1,56 i utrzymuje się na stabilnym bezpiecznym poziomie.

Wskaźniki kapitałowy



Analiza zadłużenia została dokonana w oparciu o niżej zaprezentowane wskaźniki:

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

Wskaźnik kapitałowy na dzień 30 czerwca 2025 roku wyniósł 44,3 % i wzrósł o 1.9 p.p. w stosunku do 31 grudnia 2024. Zgodnie z warunkami emisji obligacji serii G wskaźnik kapitałowy nie może być niższy niż 35%.

	1H 2025 PLN mn	1H 2024 PLN mn	1H 2025 EUR mn	1H 2024 EUR mn
Net Debt/EBITDA	12,0	9,5	11,9	9,5
NET Debt/Run Rate EBITDA	9,9	9,0	9,8	8,9

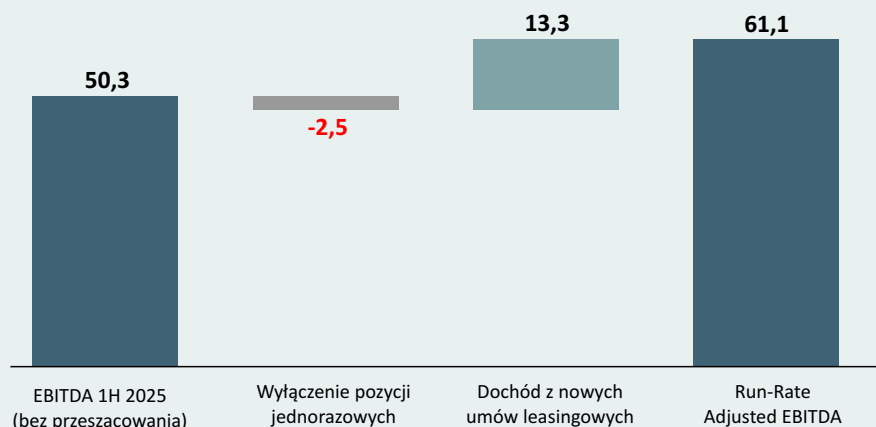
Run Rate EBITDA oznacza:

(I) EBITDA przed przeszacowaniem,

(II) przychody z najmu oraz przychody z tytułu usług obsługi nieruchomości pomniejszone o koszty własne tych usług, wygenerowane z umów zawartych przed 30 czerwca 2025 r., które zaczęły przynosić przychody w okresie dwunastu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2025r., ale których wpływ nie został w pełni odzwierciedlony w wynikach za okres dwunastu miesięcy zakończony 30 czerwca 2025 r.,

(III) przychody z najmu oraz przychody z tytułu usług obsługi nieruchomości pomniejszone o koszty własne tych usług, skalkulowane na bazie umów najmu zawartych przed 30 czerwca 2025 r., które nie zaczęły generować przychodów w okresie dwunastu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2025 r., ale oczekuje się, że zaczną generować przychody po dniu sprawozdawczym.

Run rate EBITDA (w mln EUR)



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

3. 4.1 Zaciągnięte i wypowiedziane umowy dotyczące pożyczek

W pierwszym półroczu 2025 roku Grupa nie zaciągnęła żadnych nowych pożyczek.

3. 4.2 Zaciągnięte i wypowiedziane umowy dotyczące kredytów

- **Nowe umowy kredytowe w 2024 roku**

W pierwszym półroczu 2025 roku Grupa nie podpisała żadnych nowych umów kredytowych

- **Spląty kredytów w 2024 roku**

W pierwszym półroczu 2025 roku Grupa nie spłaciła żadnych kredytów

3. 4.3 Obligacje

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

Na dzień 30 czerwca 2025 roku Spółka MLP Group wykazuje następujące obligacje:

Instrument	Waluta	Wartość nominalna	Data wykupu	Oprocentowanie	Gwarancje i zabezpieczenia	Rynek notowań
Obligacje publiczne - seria G	EUR	41 000 000	04.12.2026	Euribor 3M + marża	brak	Catalyst
Obligacje publiczne – Green Bonds	EUR	300 000 000	15.10.2029	Stałe oprocentowanie	brak	Euro MTF

3. 4.4 Udzielone pożyczki

W pierwszym półroczu 2025 roku Grupa nie udzieliła żadnych nowych pożyczek.

3. 4.5 Udzielone i otrzymane poręczenia w 2024 roku.

Dnia 30 czerwca 2025 roku MLP Group S.A. zawarła dwie umowy poręczenia za zobowiązania MLP Bieruń I Sp. z o.o. wobec najemcy PPHU Specjał Sp. z o.o., wynikające z umów kontrybucji (side letter), co do zapłaty kwot kontrybucji (i) 575.000,00 EUR za zawarcie aneksu do umowy najmu z dnia 11 kwietnia 2013 roku pomiędzy MLP Poznań II sp. zo.o. a najemcą. Poręczenie zostało udzielone do dnia 5 marca 2029 roku oraz (ii) 990.000,00 EUR za zawarcie aneksu do umowy najmu z dnia 27 listopada 2014 roku pomiędzy MLP Poznań II sp. zo.o. a najemcą. Poręczenie zostało udzielone do dnia 1 września 2027 roku.

3. 4.6 Udzielone i otrzymane gwarancje

W pierwszym półroczu 2025 roku Grupa nie udzielała i nie otrzymała żadnych gwarancji

3. 5 Ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych

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

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

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

3. 6 Ocena czynników i nietypowych zdarzeń mających wpływ na skonsolidowany wynik za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2025 roku.

W pierwszym półroczu 2025 roku nie wystąpiły żadne czynniki i nietypowe zdarzenia, które miałyby istotny wpływ na skonsolidowany wynik za bieżący okres obrotowy.

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

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

3. 8 Zwięzły opis istotnych dokonań lub niepowodzeń w okresie 6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2025 roku

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

3. 9 Sezonowość i cykliczność

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

4. Oświadczenie Zarządu

Oświadczamy, że według naszej najlepszej wiedzy, śródroczne skrócone skonsolidowane oraz śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe i dane porównywalne sporządzone zostały zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości, oraz że odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową Emitenta i Grupy oraz ich wyniki finansowe.

Ponadto oświadczamy, że półroczne sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej MLP Group S.A. zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz sytuacji Emitenta i Grupy, w tym opis podstawowych zagrożeń i ryzyka.

Oświadczamy, że podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych, dokonujący przeglądu śródrocznego skróconego skonsolidowanego oraz przeglądu skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego za okres od 1 stycznia 2025 r. do 30 czerwca 2025 roku został wybrany zgodnie z przepisami prawa i jest nim: PWC Polska Sp. z o.o. Audyt Sp.k.

Ponadto oświadczamy, iż podmiot ten oraz biegły rewident, dokonujący tego przeglądu, spełniali warunki do wydania bezstronnego i niezależnego raportu z przeglądu śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego oraz przeglądu śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego, zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami zawodowymi.

Podpisano przez Zarząd kwalifikowanymi podpisami elektronicznymi.

Pruszków, 25 sierpnia 2025 roku



MLP
GROUP

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

Średnie kursy wymiany złotego w stosunku do euro w okresie objętym Śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym:

	30 czerwca 2025	31 grudnia 2024	30 czerwca 2024
Średni kurs EUR w okresie *	4,2208	4,3042	4,3109
Średni kurs EUR na ostatni dzień okresu	4,2419	4,2730	4,3130

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

Podstawowe pozycje Skróconego śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej w przeliczeniu na euro:

	na dzień	30 czerwca 2025		31 grudnia 2024	
		tys. PLN (niebadany)	tys. EUR (niebadany)	tys. PLN	tys. EUR
Aktywa trwałe		5 961 356	1 405 350	5 663 646	1 325 449
Aktywa obrotowe		393 227	92 701	806 351	188 708
Aktywa razem		6 354 583	1 498 051	6 469 997	1 514 157
Zobowiązania długoterminowe		3 353 598	790 589	3 365 501	787 620
Zobowiązania krótkoterminowe		183 158	43 178	358 310	83 854
Kapitał własny, w tym:		2 817 827	664 284	2 746 186	642 683
Kapitał zakładowy		5 999	1 414	5 999	1 404
Pasywa razem		6 354 583	1 498 051	6 469 997	1 514 157
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)		117,43	27,68	114,45	26,78

Do przeliczenia danych Skróconego śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej przyjęto średni kurs ogłoszony przez Narodowy Bank Polski na ostatni dzień danego okresu

Podstawowe pozycje Skróconego śródrocznego skonsolidowanego rachunku zysków lub strat oraz innych całkowitych dochodów w przeliczeniu na euro:

za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca	2025		2024	
	tys. PLN (niebadany)	tys. EUR (niebadany)	tys. PLN (niebadany)	tys. EUR (niebadany)
Przychody z czynszów	111 549	26 428	108 546	25 179
Przychody z tytułu usług obsługi nieruchomości	95 503	22 627	79 127	18 355
Pozostałe przychody operacyjne netto	(2 740)	(649)	3 413	792
Zysk/strata z aktualizacji wyceny nieruchomości inwestycyjnych	60 910	14 431	275 013	63 795
Koszty własnych świadczonych usług obsługi nieruchomości	(77 158)	(18 280)	(70 319)	(16 312)
Koszty ogólne i administracyjne	(22 273)	(5 277)	(22 058)	(5 117)
Zysk/strata na działalności operacyjnej	165 791	39 280	373 722	86 692
Zysk/strata przed opodatkowaniem	108 646	25 741	339 232	78 692
Zysk/strata netto	79 165	18 756	281 640	65 332
Całkowite dochody ogółem	71 641	16 973	281 906	65 394

za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca	2025		2024	
	tys. PLN (niebadany)	tys. EUR (niebadany)	tys. PLN (niebadany)	tys. EUR (niebadany)
Zysk/strata netto przypadający na właścicieli Jednostki Dominującej	79 165	18 756	281 640	65 332
Zysk/strata netto i rozwodniony zysk netto na 1 akcję przypadający właścicielom Jednostki Dominującej (w zł)	3,30	0,77	11,74	2,72

Do przeliczenia danych Skróconego śródrocznego 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, ogłoszonych przez Narodowy Bank Polski na ten dzień.

Podstawowe pozycje Śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych w przeliczeniu na euro:

za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca	2025		2024	
	tys. PLN (niebadany)	tys. EUR (niebadany)	tys. PLN (niebadany)	tys. EUR (niebadany)
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	113 003	26 773	59 959	13 909
Środki pieniężne z działalności inwestycyjnej	(223 138)	(52 866)	(188 878)	(43 814)
Środki pieniężne z działalności finansowej	(277 093)	(65 649)	31 998	7 423
Przepływy pieniężne razem bez różnic kursowych	(387 228)	(91 742)	(96 921)	(22 482)
Przepływy pieniężne razem	(382 612)	(90 649)	(93 636)	(21 721)

Do przeliczenia danych Śródrocznego skróconego 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, ogłoszonych przez Narodowy Bank Polski na ten dzień.

na dzień	30 czerwca 2025		31 grudnia 2024	
	tys. PLN (niebadany)	tys. EUR (niebadany)	tys. PLN	tys. EUR
Środki pieniężne na początek okresu	668 055	156 343	344 247	79 174
Środki pieniężne na koniec okresu	285 443	67 291	668 055	156 343

Do przeliczenia powyższych danych Śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego 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

IV. Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej MLP Group

**za okres 6 miesięcy zakończony
30 czerwca 2025 r.**

Zatwierdzenie Śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

W dniu 25 sierpnia 2025 r. Zarząd Jednostki Dominującej MLP Group S.A. zatwierdził do publikacji Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe ("Skonsolidowane sprawozdanie finansowe") Grupy Kapitałowej MLP Group S.A. (Grupa) za okres od dnia 1 stycznia 2025 roku do dnia 30 czerwca 2025 roku.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od dnia 1 stycznia 2025 roku do dnia 30 czerwca 2025 roku zostało sporządzone zgodnie z MSR 34 „Śródroczna sprawozdawczość finansowa” zatwierdzonym przez UE. Informacje zostały zaprezentowane w niniejszym raporcie w następującej kolejności:

1. Skrócony śródroczny skonsolidowany rachunek zysków lub strat oraz inne całkowite dochody za okres od dnia 1 stycznia 2025 roku do dnia 30 czerwca 2025 roku, wykazujący zysk netto w wysokości 79 165 tys. złotych.
2. Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień 30 czerwca 2025 roku, po stronie aktywów i pasywów, wykazujące sumę 6 354 583 tys. złotych.
3. Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych za okres od dnia 1 stycznia 2025 roku do dnia 30 czerwca 2025 roku, wykazujące zmniejszenie środków pieniężnych netto o kwotę 382 612 tys. złotych.
4. Skrócone śródroczne sprawozdanie ze zmian w skonsolidowanym kapitale własnym za okres od dnia 1 stycznia 2025 roku do dnia 30 czerwca 2025 roku, wykazujące zwiększenie skonsolidowanych kapitałów własnych o kwotę 71 641 tys. złotych.
5. Dodatkowe informacje i objaśnienia do Śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

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

Podpisano przez Zarząd kwalifikowanymi podpisami elektronicznymi.



Skrócony śródroczny skonsolidowany rachunek zysków lub strat oraz inne całkowite dochody

	za okres	6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2025 (niebadany)	3 miesięcy zakończony 30 czerwca 2025 (niebadany)	6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2024 (niebadany)	3 miesięcy zakończony 30 czerwca 2024 (niebadany)
	Nota				
Przychody z czynszów	4	111 549	56 648	108 546	53 706
Przychody z tytułu usług obsługi nieruchomości	4	95 503	41 224	79 127	37 770
Koszty własnych świadczonych usług obsługi nieruchomości	7	(77 158)	(34 176)	(70 319)	(31 889)
Zysk (strata) brutto z działalności operacyjnej		129 894	63 696	117 354	59 587
Koszty ogólne i administracyjne	7	(22 273)	(10 981)	(22 058)	(11 767)
Zysk (strata) z aktualizacji wyceny nieruchomości inwestycyjnych	11	60 910	163 942	275 013	298 692
Pozostałe przychody operacyjne	5	1 153	179	4 675	574
Pozostałe koszty operacyjne	6	(3 893)	(1 215)	(1 262)	342
Zysk (strata) na działalności operacyjnej		165 791	215 621	373 722	347 428
Przychody finansowe	8	19 607	(18 507)	16 971	(4 412)
Koszty finansowe	8	(76 752)	(39 272)	(51 461)	(26 620)
Przychody/(Koszty) finansowe netto		(57 145)	(57 779)	(34 490)	(31 032)
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		108 646	157 842	339 232	316 396
Podatek dochodowy	9	(29 481)	(35 968)	(57 592)	(50 981)
Zysk (strata) netto		79 165	121 874	281 640	265 415
Inne całkowite dochody, które zostaną przeklasyfikowane do zysku lub straty					
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek działających za granicą		(2 647)	4 736	(1 057)	556
Efektywna część zmian wartości godziwej przy zabezpieczaniu przepływów pieniężnych		(6 132)	(3 712)	1 538	(1 338)
Inne całkowite dochody, które zostaną przeklasyfikowane do zysku lub straty, przed opodatkowaniem		(8 779)	1 024	481	(782)
Inne całkowite dochody brutto		(8 779)	1 024	481	(782)
Podatek dochodowy od innych całkowitych dochodów, które zostaną przeklasyfikowane do zysku lub straty		1 255	682	(215)	277
Inne całkowite dochody netto		(7 524)	1 706	266	(505)
Całkowite dochody ogółem		71 641	123 580	281 906	264 910
Całkowite dochody przypadające na:					
Właścicieli Jednostki Dominującej		71 641	123 580	281 906	264 910
Zysk (strata) na akcję	19				
Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą:					
– Podstawowy zysk (strata) przypadający na jedną akcję z działalności kontynuowanej		3,30	5,08	11,74	5,08
– Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą		3,30	5,08	11,74	5,08

Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

	<i>na dzień</i>	30 czerwca 2025 (niebadany)	31 grudnia 2024
	Nota		
Aktywa trwałe			
Rzeczowe aktywa trwałe	10	26 709	26 391
Wartości niematerialne		31	54
Nieruchomości inwestycyjne	11	5 861 832	5 549 613
Pozostałe inwestycje finansowe długoterminowe	13	58 004	62 921
Pozostałe aktywa długoterminowe	14	13 461	20 959
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	12	1 319	3 708
Aktywa trwałe razem		5 961 356	5 663 646
Aktywa obrotowe			
Inwestycje krótkoterminowe	13	-	2 789
Należności z tytułu podatku dochodowego	15	1 650	10 289
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	15	105 289	124 321
Inne inwestycje krótkoterminowe	13	845	897
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	16	285 443	668 055
Aktywa obrotowe inne niż przeznaczone do sprzedaży lub do wydania właścicielom		393 227	806 351
Aktywa obrotowe razem		393 227	806 351
AKTYWA RAZEM		6 354 583	6 469 997
Kapitał własny	18		
Kapitał zakładowy		5 999	5 999
Nadwyżka z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej		485 312	485 312
Kapitał rezerwowy z wyceny instrumentów zabezpieczających		1 955	6 832
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek podporządkowanych		(15 583)	(12 936)
Zyski zatrzymane, w tym:		2 340 144	2 260 979
Kapitał rezerwowy		83 542	83 542
Kapitał zapasowy		168 129	168 129
Zysk (strata) z lat ubiegłych		2 009 308	1 637 121
Zysk (strata) netto		79 165	372 187
Kapitał własny przypisywany właścicielom jednostki dominującej		2 817 827	2 746 186
Kapitał własny razem		2 817 827	2 746 186
Zobowiązania długoterminowe			
Zobowiązania z tytułu kredytów, pożyczek oraz innych instrumentów dłużnych	20.1	2 827 237	2 864 362
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	12	442 127	423 951
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	20.1	84 234	77 188
Zobowiązania długoterminowe razem		3 353 598	3 365 501
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu kredytów, pożyczek oraz innych instrumentów dłużnych	20.2	46 614	244 563
Zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych	21	6 245	5 240
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	22	2 040	6 010
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	22	128 259	102 497
Zobowiązania krótkoterminowe inne niż przeznaczone do sprzedaży		183 158	358 310
Zobowiązania krótkoterminowe razem		183 158	358 310
Zobowiązania ogółem		3 536 756	3 723 811
PASYWA RAZEM		6 354 583	6 469 997

Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych

<i>za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca</i>	Nota	2025 <i>(niebadany)</i>	2024 <i>(niebadany)</i>
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		108 646	339 232
Korekty razem		9 392	(265 995)
Amortyzacja		1 333	377
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych		(60 910)	(275 013)
Odsetki, netto		71 257	47 343
Różnice kursowe		(24 114)	(16 017)
Zysk/strata na sprzedaży środków trwałych		73	-
Pozostałe		7 498	2 258
Zmiana stanu zapasów		-	504
Zmiana stanu należności	17.2	19 032	(16 501)
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych i pozostałych	17.3	(4 777)	(8 946)
Środki pieniężne z działalności operacyjnej		118 038	73 237
Podatek dochodowy zapłacony		(5 035)	(13 278)
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej		117 946	59 959
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
Wydatki na budowę nieruchomości inwestycyjnych i zakup gruntów inwestycyjnych		(223 949)	(184 069)
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych		(1 288)	(2 587)
Inne wpływy (wydatki) inwestycyjne		2 099	(2 222)
Środki pieniężne z działalności inwestycyjnej		(223 138)	(188 878)
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
Zaciągnięcie kredytów i pożyczek	17.1	510	75 214
Przepływy pieniężne z tytułu spłaconych rat kredytów i pożyczek oraz spłat kredytów w ramach refinansowania	17.1	(15 072)	(72 357)
Kwoty otrzymane z tytułu zabezpieczających instrumentów pochodnych na stałą stopę procentową		5 715	14 513
Wykup obligacji		(187 082)	(110 036)
Emisja dłużnych papierów wartościowych		-	177 235
Odsetki zapłacone z tytułu kredytów, obligacji		(79 860)	(52 528)
Płatności z tytułu leasingu finansowego		(1 304)	(43)
Środki pieniężne z działalności finansowej		(277 093)	31 998
Przepływy pieniężne razem bez różnic kursowych		(387 228)	(96 921)
Wpływ zmian z tytułu różnic kursowych dotyczących środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		4 616	3 285
Przepływy pieniężne razem		(382 612)	(93 636)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	16	668 055	344 247
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	16	285 443	250 611

Skrócone śródroczne 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 podporządk owanych	Zyski zatrzymane	w tym – kapitał rezerwowy	w tym – kapitał zapasowy	w tym – zysk z lat ubiegłych	w tym – zysk netto	Kapitał własny przypisywany właścicielom jednostki dominującej razem	Kapitał własny razem
Stan na dzień 1 stycznia 2025 roku	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
<u>Całkowite dochody:</u>											
Zysk (strata) netto	-	-	-	-	79 165	-	-	-	79 165	79 165	79 165
Inne całkowite dochody ogółem**	-	-	(4 877)	(2 647)	-	-	-	-	-	(7 524)	(7 524)
Całkowite dochody za okres zakończony 30 czerwca 2025 roku**	-	-	(4 877)	(2 647)	79 165	-	-	-	79 165	71 641	71 641
Podział zysku netto	-	-	-	-	-	-	-	372 187	(372 187)	-	-
Zmiany w kapitale własnym**	-	-	(4 877)	(2 647)	79 165	-	-	372 187	(293 022)	71 641	71 641
Stan na dzień 30 czerwca 2025 roku**	5 999	485 312	1 955	(15 583)	2 340 144	83 542	168 129	2 009 308	79 165	2 817 827	2 817 827

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

** Dane niebadane

	Kapitał zakładowy	Nadwyżka z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej	Kapitał rezerwowy z wyceny instrumentów zabezpieczających*	Różnice kursowe z przeliczenia jednostek podporządk owanych	Zyski zatrzymane	w tym – kapitał rezerwowy	w tym – kapitał zapasowy	w tym – zysk z lat ubiegłych	w tym – zysk netto	Kapitał własny przypisywany właścicielom jednostki dominującej razem	Kapitał własny razem
Stan na dzień 1 stycznia 2024 roku	5 999	485 312	24 639	(9 114)	1 888 792	83 542	168 129	1 689 179	(52 058)	2 395 628	2 395 628
Całkowite dochody:											
Zysk (strata) netto	-	-	-	-	281 640	-	-	-	281 640	281 640	281 640
Inne całkowite dochody ogółem**	-	-	1 323	(1 057)	-	-	-	-	-	266	266
Całkowite dochody za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2024 roku**	-	-	1 323	(1 057)	281 640	-	-	-	281 640	281 906	281 906
Podział zysku netto	-	-	-	-	-	-	-	(52 058)	52 058	-	-
Zmiany w kapitale własnym**	-	-	1 323	(1 057)	281 640	-	-	(52 058)	333 698	281 906	281 906
Stan na dzień 30 czerwca 2024 roku**	5 999	485 312	25 962	(10 171)	2 170 432	83 542	168 129	1 637 121	281 640	2 677 534	2 677 534

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

** Dane niebadane

Dodatkowe informacje i objaśnienia do Śródrocznego skróconego 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, przy ul. 3-go Maja 8.

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

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

Na dzień sporządzenia niniejszego Śródrocznego skróconego 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 |

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 |
| • Jan Woźniak ¹⁾ | – Członek Rady Nadzorczej |

¹⁾ W dniu 24 czerwca 2025 roku wygasła kadencja Pana Macieja Matusiaka, Członka Rady Nadzorczej. Na jego miejsce Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy powołało Pana Jana Woźniaka.

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.

Jednostką dominującą Grupy najwyższego szczebla jest The Land Development of Nimrodi Group Ltd. (z siedzibą w Tel Awiwie, w Izraelu, do 1 kwietnia 2025 r. Spółka posługiwała się nazwą The Israel Land Development Company), której akcje notowane są na Giełdzie Papierów Wartościowych w Tel Awiwie.

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

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

W skład Grupy Kapitałowej MLP Group S.A., na dzień 30 czerwca 2025 roku wchodzi następujące podmioty:

Jednostka	Państwo rejestracji	Udział bezpośredni i pośredni Jednostki Dominującej w kapitale		Udział bezpośredni i pośredni Jednostki Dominującej w prawach głosu	
		30 czerwca 2025	31 grudnia 2024	30 czerwca 2025	31 grudnia 2024
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	
		30 czerwca 2025	31 grudnia 2024	30 czerwca 2025	31 grudnia 2024
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.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Rzeszów sp. z o.o. ¹⁾	Polska	100%	100%	100%	100%

1. 3 Zmiany w Grupie

¹⁾ Dnia 23 kwietnia 2025 r. została zarejestrowana zmiana nazwy Spółki z MLP Bieruń II Sp. z o.o. na MLP Rzeszów.

Dnia 20 sierpnia 2025 r. została zarejestrowana Spółka MLP SPV I Sp. z o.o. & Co. KG. Udziały w nowo utworzonej spółce w całości pośrednio posiada MLP Group S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2025 roku 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 30 czerwca 2025 roku przedstawiał się następująco:

Akcyonariusz	Ilość akcji i głosów na WZA	% udział bezpośredni w kapitale i głosach na WZA
CAJAMARCA Holland BV	10 242 726	42,69%
Pozostali akcyonariusze	4 249 015	17,72%
The Land Development of Nimrodi Group Ltd. ¹⁾	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	617 658	2,57%
Shimshon Marfogel	149 155	0,62%
Oded Setter	2 080	0,01%
Razem	23 994 982	100,00%

¹⁾ Do dnia 1 kwietnia 2025 r. Spółka posługiwała się nazwą na The Israel Land Development Company Ltd.



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 zarządzające i nadzorujące 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%
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%
Razem	23 994 982	100,00%

1. 4.2 Stan posiadania akcji Jednostki Dominującej lub uprawnień do nich przez osoby zarządzające i nadzorujące

Na dzień 30 czerwca 2025 roku, jak również na dzień 31 grudnia 2024 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 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 30 czerwca 2025 roku, jak również na dzień 31 grudnia 2024 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 30 czerwca 2025 roku, jak również na dzień 31 grudnia 2024 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 30 czerwca 2025 roku, jak również na dzień 31 grudnia 2024 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 Śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

2. 1 Oświadczenie zgodności

Grupa Kapitałowa MLP Group S.A. sporządziła Skrócone 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 Podstawa sporządzenia Śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

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

Niniejsze Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z zasadami rachunkowości opisanymi w Skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym za rok 2024.

2. 3 Waluta funkcjonalna i waluta prezentacji sprawozdań finansowych oraz zasady przyjęte do przeliczenia danych finansowych

2. 3. 1 Waluta funkcjonalna i waluta prezentacji

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

2. 3. 2 Zasady przyjęte do przeliczenia danych finansowych

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

Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej:

	30 czerwca 2025	30 czerwca 2025	31 grudnia 2024	31 grudnia 2024	30 czerwca 2024	30 czerwca 2024
	Średni kurs na dzień bilansowy	Średni kurs w okresie*	Średni kurs na dzień bilansowy	Średni kurs w okresie*	Średni kurs na dzień bilansowy	Średni kurs w okresie*
EUR	4,2419	4,2208	4,2730	4,3042	4,3130	4,3109
USD	3,6164	3,8422	4,1012	3,9853	4,0320	3,9979
RON	0,8354	0,8427	0,8589	0,8652	0,8665	0,8667

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

2. 4 **Dokonane osądy i szacunki**

W niniejszym Śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym, dokonane przez Zarząd istotne osądy w zakresie stosowania przez Grupę zasad rachunkowości i główne źródła szacowania niepewności były takie same jak opisane w Skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym za rok 2024 w nocie 2.

Sporządzenie Śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego zgodnie z MSR 34 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.

3. **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 za granicą: 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 30 czerwca 2025 roku oraz w okresie sprawozdawczym zakończonym tego dnia Grupa posiada cztery segmenty geograficzne – Polskę, Niemcy, Rumunię i Austrię.

Kluczowym decydentem 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 okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca (niebadany)	2025				Wyłączenia między segmentami	Razem
	Polska	Niemcy	Rumunia	Austria		
Przychody						
Przychody z czynszów	95 546	10 886	4 299	818	-	111 549
Przychody z tytułu usług obsługi nieruchomości	90 429	3 574	1 516	245	(261)	95 503
Zysk (Strata) z aktualizacji wyceny nieruchomości inwestycyjnych	(35 096)	3 878	(17 300)	109 405	23	60 910
Koszty operacyjne	(87 266)	(7 370)	(2 735)	(2 297)	238	(99 430)
Wynik operacyjny segmentu	63 612	10 968	(14 220)	108 171	-	168 531
Wynik na pozostałej działalności operacyjnej	(2 427)	(254)	(59)	-	-	(2 740)
Zysk (Strata) przed opodatkowaniem i kosztami finansowymi netto	61 185	10 714	(14 279)	108 171	-	165 791
Wynik na działalności finansowej	(26 880)	(11 560)	(2 274)	(9 525)	(6 906)	(57 145)
Zysk (Strata) przed opodatkowaniem	34 305	(846)	(16 553)	98 646	(6 906)	108 646
Podatek dochodowy	(7 715)	(1 194)	2 048	(22 620)	-	(29 481)
Zysk (Strata) netto	26 590	(2 040)	(14 505)	76 026	(6 906)	79 165

Powyższe dane zawierają uzgodnienie wyników finansowych segmentów do skonsolidowanego zysku netto za okres za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2025 roku, który wyniósł 79 165 tys. PLN.



za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca (niebadany)	2024				Wyłączenia między segmentami	Razem
	Polska	Niemcy	Rumunia	Austria		
Przychody						
Przychody z czynszów	91 023	14 171	3 352	-	-	108 546
Przychody z tytułu usług obsługi nieruchomości	77 142	4 023	1 284	20	(3 342)	79 127
Zysk (Strata) z aktualizacji wyceny nieruchomości inwestycyjnych	43 007	187 270	(370)	45 106	-	275 013
Przychody segmentu ogółem	211 172	205 464	4 266	45 126	(3 342)	462 686
Wynik operacyjny segmentu	129 108	197 347	2 463	41 391	-	370 309
Wynik na pozostałej działalności operacyjnej	(355)	3 785	(17)	-	-	3 413
Zysk (Strata) przed opodatkowaniem i kosztami finansowymi netto	128 753	201 132	2 446	41 391	-	373 722
Wynik na działalności finansowej	(21 122)	(8 725)	(882)	-	(3 761)	(34 490)
Zysk (Strata) przed opodatkowaniem	107 631	192 407	1 564	41 391	(3 761)	339 232
Podatek dochodowy	(17 440)	(30 039)	(290)	(9 823)	-	(57 592)
Zysk (Strata) netto	90 191	162 368	1 274	31 568	(3 761)	281 640

Powyższe dane zawierają uzgodnienie wyników finansowych segmentów do skonsolidowanego zysku netto za okres za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2024 roku, który wyniósł 281 640 tys. PLN.



na dzień	30 czerwca 2025*				Wyłączenia między segmentami	Razem
	Polska	Niemcy	Rumunia	Austria		
Aktywa i zobowiązania						
Aktywa segmentu	5 483 864	1 023 883	129 767	453 920	(736 851)	6 354 583
Aktywa ogółem	5 483 864	1 023 883	129 767	453 920	(736 851)	6 354 583
Zobowiązania segmentu	3 060 397	736 497	124 626	344 963	(729 727)	3 536 756
Kapitały własne	2 423 467	287 386	5 141	108 957	(7 124)	2 817 827
Zobowiązania i kapitały ogółem	5 483 864	1 023 883	129 767	453 920	(736 851)	6 354 583
Nakłady na nieruchomości	174 849	57 788	18 765	13 848	-	265 250

na dzień	31 grudnia 2024				Wyłączenia między segmentami	Razem
	Polska	Niemcy	Rumunia	Austria		
Aktywa i zobowiązania						
Aktywa segmentu	5 733 744	958 434	133 676	337 148	(693 005)	6 469 997
Aktywa ogółem	5 733 744	958 434	133 676	337 148	(693 005)	6 469 997
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
Zobowiązania i kapitały ogółem	5 733 744	958 434	133 676	337 148	(693 005)	6 469 997
Nakłady na nieruchomości	348 912	39 423	12 294	185 222		585 851

* dane niebadane

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



4. Przychody

	<i>za okres</i>	6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2025 (niebadany)	3 miesięcy zakończony 30 czerwca 2025 (niebadany)	6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2024 (niebadany)	3 miesięcy zakończony 30 czerwca 2024 (niebadany)
Przychody z czynszów		111 549	56 648	108 546	53 706
Przychody z czynszów		111 549	56 648	108 546	53 706

Przychody z czynszów w 1 półroczu 2025 roku są o 3% wyższe w stosunku do 1 półrocza 2024 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 5 % w 1 półroczu 2025 roku w stosunku do 1 półrocza 2024 roku.

Dokonując przeliczenia po stałym kursie (tożsamym jak za 1 półrocze 2024 roku), przychody z czynszów za 1 półrocze 2025 roku wyniosłyby 113 930 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 okres</i>	6 miesięcy zakończony 30 czerwca (niebadany)	3 miesięcy zakończony 30 czerwca (niebadany)	6 miesięcy zakończony 30 czerwca (niebadany)	3 miesięcy zakończony 30 czerwca (niebadany)
Przychody z tytułu refakturowania kosztów operacyjnych		44 004	23 540	38 343	20 471
Refakturowanie mediów		43 405	15 841	39 187	17 223
Czynsze mieszkaniowe		30	15	30	15
Usługi wykonane dla najemców		7 865	1 716	912	(250)
Pozostałe przychody		199	112	655	311
Przychody z tytułu obsługi nieruchomości		95 503	41 224	79 127	37 770

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.

5. Pozostałe przychody operacyjne

	za okres	6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2025 (niebadany)	3 miesięcy zakończony 30 czerwca 2025 (niebadany)	6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2024 (niebadany)	3 miesięcy zakończony 30 czerwca 2024 (niebadany)
Zwrot kosztów sądowych		2	1	4	4
Rozwiązanie odpisów na należności		-	-	-	(2)
Otrzymane odszkodowania		676	111	458	298
Inne		630	316	358	277
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych		(155)	(176)	3 806	(6)
Rozwiązanie rezerwy na przyszłe koszty		-	(73)	49	3
Pozostałe przychody operacyjne		1 153	179,00	4 675	574

6. Pozostałe koszty operacyjne

	za okres	6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2025 (niebadany)	3 miesięcy zakończony 30 czerwca 2025 (niebadany)	6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2024 (niebadany)	3 miesięcy zakończony 30 czerwca 2024 (niebadany)
Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	(73)	-	-	-	-
Koszty przekazanych darowizn	(6)	(6)	(5)	(5)	(5)
Koszty pokrywane z polis ubezpieczeniowych	(83)	(34)	(13)	-	-
Inne	(79)	(16)	(133)	14	14
Koszty związane z pozyskaniem terenów inwestycyjnych	(1 929)	(804)	(861)	417	417
Spisanie należności	(1 569)	(201)	-	-	-
Zapłacone odszkodowania i kary umowne	(154)	(154)	(250)	(84)	(84)
Pozostałe koszty operacyjne		(3 893)	(1 215)	(1 262)	342

7. Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu

	za okres	6 miesięcy 30 czerwca 2025 (niebadany)	3 miesięcy 30 czerwca 2025 (niebadany)	6 miesięcy 30 czerwca 2024 (niebadany)	3 miesięcy 30 czerwca 2024 (niebadany)
Amortyzacja		(1 333)	(662)	(383)	(177)
Zużycie materiałów i energii		(37 757)	(14 868)	(35 573)	(14 682)
Usługi obce		(27 888)	(13 861)	(24 799)	(12 677)
Podatki i opłaty		(22 782)	(11 456)	(22 199)	(10 979)
Wynagrodzenia		(6 126)	(2 539)	(6 309)	(3 548)
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia		(1 429)	(696)	(1 247)	(649)
Pozostałe koszty rodzajowe		(2 116)	(1 075)	(1 866)	(943)
Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu		(99 431)	(45 157)	(92 376)	(43 655)

	za okres	6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2025 (niebadany)	3 miesięcy zakończony 30 czerwca 2025 (niebadany)	6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2024 (niebadany)	3 miesięcy zakończony 30 czerwca 2024 (niebadany)
Koszty związane z utrzymaniem nieruchomości generujących przychody z czynszów		(37 040)	(18 616)	(31 773)	(15 428)
Koszty związane z utrzymaniem nieruchomości niegenerujących przychodu z czynszów		(2 945)	(1 471)	(3 938)	(2 308)
Koszty zużycia mediów		(37 057)	(14 403)	(34 586)	(14 214)
Pozostałe koszty refakturowane		(116)	314	(22)	61
Koszty własnych świadczonych usług obsługi nieruchomości		(77 158)	(34 176)	(70 319)	(31 889)
Amortyzacja		(361)	92	(383)	(177)
Koszty ogólne i administracyjne		(21 912)	(11 073)	(21 675)	(11 590)
Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu		(99 431)	(45 157)	(92 377)	(43 656)

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.

Koszty ogólne i administracyjne utrzymuje się na porównywalnym poziomie z 1 półroczem 2024.

8. Przychody i koszty finansowe

<i>za okres</i>	<i>6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2025 (niebadany)</i>	<i>3 miesięcy zakończony 30 czerwca 2025 (niebadany)</i>	<i>6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2024 (niebadany)</i>	<i>3 miesięcy zakończony 30 czerwca 2024 (niebadany)</i>
Odsetki od pożyczek udzielonych	329	163	368	183
Nieefektywna część przeszacowania instrumentów zabezpieczających przepływy pieniężne	-	-	683	640
Przychody z tytułu odsetek z lokat bankowych	5 524	1 085	2 884	1 695
Wycena kredytów metodą zamortyzowanego kosztu	4 524	2 055	626	(5 247)
Różnice kursowe netto	9 230	(21 810)	12 407	(1 683)
Odsetki od należności	-	-	3	-
Przychody finansowe razem	19 607	(18 507)	16 971	(4 412)

<i>za okres</i>	<i>6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2025 (niebadany)</i>	<i>3 miesięcy zakończony 30 czerwca 2025 (niebadany)</i>	<i>6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2024 (niebadany)</i>	<i>3 miesięcy zakończony 30 czerwca 2024 (niebadany)</i>
Koszty z tytułu odsetek od zobowiązań z tytułu kredytów i pożyczek	(29 777)	(14 586)	(44 268)	(22 394)
Przychody otrzymane z tytułu zabezpieczających instrumentów pochodnych na stałą stopę procentową	5 785	2 160	13 579	6 809
Pozostałe odsetki	(1 462)	(750)	(143)	(64)
Zapłacone odsetki od Swap w okresie	(122)	(106)	(60)	(60)
Nieefektywna część przeszacowania instrumentów zabezpieczających przepływy pieniężne	(517)	(188)	(20)	131
Koszty odsetek od obligacji	(46 955)	(23 564)	(17 625)	(9 607)
Pozostałe koszty finansowe	(2 068)	(1 282)	(644)	(333)
Koszty związane z obsługą kredytów	(1 636)	(956)	(2 280)	(1 102)
Koszty finansowe razem	(76 752)	(39 272)	(51 461)	(26 620)

Różnice kursowe są głównie skutkiem wyceny zobowiązań z tytułu kredytów i pożyczek denominowanych w EUR na koniec okresu sprawozdawczego. Pomiędzy 31 grudnia 2024 roku, a 30 czerwca 2025 roku polska waluta osłabiła się o 3,11 groszy, co odpowiada 0,73%. Aprecjacja PLN w stosunku do EUR przyczyniła się do powstania dodatnich różnic kursowych w wysokości 9 230 tys. PLN, które wpłynęły na wykazany wynik na działalności finansowej.

9. Podatek dochodowy

Zgodnie z polskimi przepisami w roku 2025 oraz 2024 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 2025 oraz roku 2024 stosowano następujące stawki podatkowe w celu naliczenia bieżących zobowiązań z tytułu podatku dochodowego: w Niemczech 15,825%, w Rumunii 16%, a w Austrii 23%.

<i>za okres</i>	6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2025 (niebadany)	3 miesięcy zakończony 30 czerwca 2025 (niebadany)	6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2024 (niebadany)	3 miesięcy zakończony 30 czerwca 2024 (niebadany)
Podatek dochodowy bieżący	7 090	4 364	6 632	(2 274)
Powstanie / odwrócenie różnic	22 391	31 604	50 960	79 633
Podatek dochodowy	29 481	35 968	57 592	77 359

Efektywna stopa podatkowa

<i>za okres</i>	6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2025 (niebadany)	3 miesięcy zakończony 30 czerwca 2025 (niebadany)	6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2024 (niebadany)	3 miesięcy zakończony 30 czerwca 2024 (niebadany)
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	108 646	157 842	339 232	316 396
Podatek w oparciu o obowiązującą stopę podatkową (19%)	(20 643)	(29 990)	(64 454)	(60 115)
Nadwyżka podatku od nieruchomości komercyjnych nad podatkiem dochodowym	(980)	(205)	(653)	(347)
Różnica wynikająca ze zmiany stawki podatku dochodowego z 19% na 9%	(2 681)	(1 136)	97	272
Różnice na podatku dochodowym za poprzednie lata ujęte w sprawozdaniach jednostkowych po opublikowaniu sprawozdania skonsolidowanego za dany rok	49	98	118	118
Różnica wynikająca z innej stawki podatkowej spółki austriackiej	(433)	(709)	(1 802)	(1 826)
Różnica wynikająca z 9% stawki podatkowej spółek posiadających status małego podatnika	-	-	5 439	5 439
Przychody niestanowiące przychodów podatkowych	18	17	70	67
Różnica wynikająca z innej stawki podatkowej spółek niemieckich i rumuńskiej	(289)	(386)	6 268	6 279
Nieutworzone aktywo na stratę podatkową	295	45	112	(260)
Spisane, niewykorzystane aktywo z tytułu podatku odroczonego na stracie podatkowej	(3)	(2)	-	-
Koszty nie stanowiące kosztów podatkowych	(4 814)	(3 701)	(2 787)	(608)
Podatek dochodowy	(29 481)	(35 969)	(57 592)	(50 981)

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 organy 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 1 półrocza 2025 roku i nie stwierdziła istotnego wpływu na wartość dochodowego podatku bieżącego.



10. Rzeczowe aktywa trwałe

	Budynki i budowle	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Razem
Wartość brutto na 31 grudnia 2024 roku	3 413	13 254	1 686	84	12 182	30 619
Zwiększenia	1	7 875	443	-	-	8 319
Nabycie	-	971	133	-	-	1 104
Przekwalifikowanie ze środków trwałych w budowie	-	6 929	-	-	-	6 929
Leasing	-	-	309	-	-	309
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zagranicznych	1	(25)	1	-	-	(23)
Zmniejszenia	-	-	(135)	-	(6 929)	(7 064)
Przyjęcie na środki trwałe	-	-	-	-	(6 929)	(6 929)
Likwidacja	-	-	(135)	-	-	(135)
Wartość brutto na 30 czerwca 2025 roku	3 414	21 129	1 994	84	5 253	31 874

	Budynki i budowle	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Razem
Umorzenie na 31 grudnia 2024 roku	1 995	1 757	417	59	-	4 228
Zwiększenia	37	705	230	4	-	976
Amortyzacja	37	705	70	4	-	816
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zagranicznych	-	-	160	-	-	160
Zmniejszenia	1	(1)	(39)	-	-	(39)
Likwidacja	-	-	(1)	-	-	(1)
Sprzedaż	-	-	(38)	-	-	(38)
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zagranicznych	1	(1)	-	-	-	-
Wartość umorzenia na 30 czerwca 2025 roku	2 033	2 461	608	63	-	5 165
Wartość netto na 31 grudnia 2024 roku	1 418	11 497	1 269	25	12 182	26 391
Wartość netto na 30 czerwca 2025 roku	1 381	18 668	1 386	21	5 253	26 709

Maszyny i urządzenia to głównie przyjęte do używania 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.

11. Nieruchomości inwestycyjne

	na dzień	30 czerwca 2025 (niebadany)	31 grudnia 2024
Wartość na początek okresu		5 549 613	4 541 505
Zakup gruntów		-	104 333
Nakłady na nieruchomości		265 250	585 851
Aktualizacja wartości prawa użytkowania wieczystego gruntów		-	(1 271)
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zagranicznych		(10 782)	(15 766)
Zmiana wartości godziwej		60 910	359 376
Pozostałe		(3 159)	(24 415)
Wartość na koniec okresu		5 861 832	5 549 613

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 30 czerwca 2025 roku została uwzględniona wartość aktywa z tytułu prawa użytkowania wieczystego w kwocie 55 803 tys. PLN (56 240 tys. PLN na 31 grudnia 2024 roku).

Zmiana w ciągu 2025 wartości aktywów rozpoznanych zgodnie z MSSF 16 ujętych w wartości nieruchomości inwestycyjnych

Stan na dzień 1 stycznia 2025 roku	Zwiększenia	zmniejszenia	Stan na dzień 30 czerwca 2025 roku
56 240	-	(437)	55 803

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



Pomiędzy 31 grudnia 2024 roku, a 30 czerwca 2025 roku wartość nieruchomości inwestycyjnych zwiększyła się o 312 219 tys. PLN.

Na zmianę tę wpłynęły m.in.:

1. wzrost wartości wycen w kwocie 352 816 tys. zł;
2. negatywne różnice kursowe z przeliczenia wartości portfola w kwocie 40 160 tys. zł (w tym przeliczenia portfola zagranicznego w kwocie 10 782 tys. zł oraz portfola polskiego w kwocie 29 378 tys. zł),
3. zmniejszenie wartości prawa użytkowania wieczystego w kwocie 437 tys. zł.

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 pierwszym półroczu 2025r. 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 26.1.

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



Nieruchomości inwestycyjne w podziale na kraje:

	na dzień	30 czerwca 2025 (niebadany)	31 grudnia 2024
Polska		4 343 693	4 212 242
	Wartość godziwa nieruchomości	4 287 890	4 156 002
	Prawo wieczystego użytkowania gruntów *	55 803	56 240
	Nakłady na nieruchomości nieujęte w wycenie	-	-
Niemcy		949 834	889 728
	Wartość godziwa nieruchomości	949 834	889 728
	Nakłady na nieruchomości nieujęte w wycenie	-	-
Austria		441 158	319 620
	Wartość godziwa nieruchomości	441 158	319 620
	Nakłady na nieruchomości nieujęte w wycenie	-	-
Rumunia		127 147	128 023
	Wartość godziwa nieruchomości	127 147	128 023
	Nakłady na nieruchomości nieujęte w wycenie	-	-
Wartość brutto na koniec okresu		5 861 832	5 549 613

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

Wartość godziwa nieruchomości w podziale na kraje i rodzaj powierzchni na 30 czerwca 2025

	Budynki istniejące	Budynki w budowie	Planowane inwestycje	Rezerwa gruntu	Prawo wieczystego użytkowania gruntów
Polska	3 742 767	207 514	193 134	144 475	55 803
Niemcy	497 859	348 684	34 784	68 507	-
Austria	441 158	-	-	-	-
Rumunia	96 406	15 449	-	15 292	-
RAZEM	4 533 857	815 980	227 918	228 274	55 803

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

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

11. 1 Wycena nieruchomości inwestycyjnych Grupy w 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).

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 30 czerwca 2025 roku nie było żadnych przekwalifikowań pomiędzy poziomami.



11. 2 Istotne założenia przyjęte przez niezależnych rzeczoznawców dla budynków wybudowanych i budynków w budowie oraz analiza wrażliwości wycen budynków istniejących na zmianę yield

Dla budynków istniejących i budynków w budowie

na dzień	Powrotna stopa kapitalizacji (Reversionary Yield) 30 czerwca 2025 roku		
	średnia	min	max
Polska	6,61%	6,61%	8,80%
Niemcy	5,03%	4,55%	5,46%
Austria	5,29%	5,29%	5,29%
Rumunia	7,75%	7,75%	7,75%
Razem portfolio	6,36%	4,55%	8,80%

Przeprowadzono analizę wrażliwości yieldów (stopy zwrotu i kapitalizacji) na zmiany wycen nieruchomości inwestycyjnych wybudowanych. Poniższa tabela przedstawia wrażliwość zysku (straty) przed opodatkowaniem na dzień 30 czerwca 2025 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.	4 534	4 746	212
Yield - 50 p.p.	4 534	4 975	441
Yield + 25 p.p.	4 534	4 343	(191)
Yield + 50 p.p.	4 534	4 158	(376)

Przeprowadzono analizę wrażliwości zmiany stawek czynszów na zmiany wycen wybudowanych nieruchomości inwestycyjnych. Poniższa tabela przedstawia wrażliwość zysku (straty) przed opodatkowaniem na dzień 30 czerwca 2025 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.	4 534	4 345	(189)
Czynsz - 50 p.p.	4 534	4 281	(253)
Czynsz + 25 p.p.	4 534	4 485	(49)
Czynsz + 50 p.p.	4 534	4 549	15

	Oczekiwany dochód czynszowy (ERV) za m ²		
	uśredniona magazyn i biuro	magazyn	biuro
Polska	4,59 EUR	4,30 EUR	11,50 EUR
Niemcy	7,44 EUR	7,20 EUR	11,50 EUR
Austria	8,46 EUR	7,75 EUR	12,50 EUR
Rumunia	4,56 EUR	4,50 EUR	8,50 EUR

Dla budynków istniejących i w budowie

na dzień	Powrotna stopa kapitalizacji (Reversionary Yield)		
	31 grudnia 2024 roku		
	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%
Razem portfolio	6,19%	4,50%	8,82%

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 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 ² 31 grudnia 2024 roku			
	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

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

- Polska w 2025 r. od 49 EUR do 337 EUR, a w 2024 od 49 EUR do 335 EUR,
- Niemcy w 2025 r. 110 EUR, w 2024 110 EUR,
- Rumunia w 2025 r. 56 EUR, a w 2024 r. 47 EUR.



12. Podatek odroczony

	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego		Wartość netto	
	30 czerwca	31 grudnia	30 czerwca	31 grudnia	30 czerwca	31 grudnia
	na dzień 2025 (niebadany)	2024	2025 (niebadany)	2024	2025 (niebadany)	2024
Nieruchomości inwestycyjne ¹⁾	-	-	449 420	428 154	449 420	428 154
Kredyty, pożyczki udzielone i otrzymane	-	-	27 260	22 156	27 260	22 156
Instrumenty pochodne	-	-	447	1 775	447	1 775
Pozostałe	1 738	3 723	-	-	(1 738)	(3 723)
Straty podatkowe podlegające odliczeniu w przyszłych okresach	34 579	22 383	-	-	(34 579)	(22 383)
Odsetki od obligacji	2	5 736	-	-	(2)	(5 736)
Aktywa / rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego	36 319	31 842	477 127	452 085	440 808	420 243
W tym:					30 czerwca 2025 (niebadany)	31 grudnia 2024
					<i>na dzień</i>	
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego					(1 319)	(3 708)
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego					442 127	423 951
					440 808	420 243

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

1) Podatek odroczony dotyczący nieruchomości inwestycyjnych w pełni dotyczy długiego okresu, w związku z tym co najmniej 94% rezerw z tytułu podatku odroczonego wykazanego powyżej jest długoterminowe.

	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)
	359 072	66 532	(4 422)	(939)	420 243

	1 stycznia 2025 r.	zmiany ujęte w wyniku finansowym (niebadany)	zmiany ujęte w innych całkowitych dochodach (niebadany)	różnice kursowe z przeliczenia (niebadany)	30 czerwca 2025 r. (niebadany)
Nieruchomości inwestycyjne	428 154	21 843	-	(577)	449 420
Kredyty, pożyczki udzielone i otrzymane	22 156	5 104	-	-	27 260
Instrumenty pochodne	1 775	(73)	(1 255)	-	447
Pozostałe	(3 723)	1 979	-	6	(1 738)
Straty podatkowe podlegające odliczeniu w przyszłych okresach	(22 383)	(12 196)	-	-	(34 579)
Odsetki od obligacji	(5 736)	5 734	-	-	(2)
	420 243	22 391	(1 255)	(571)	440 808

13. Inwestycje oraz pozostałe inwestycje

	<i>na dzień</i>	30 czerwca 2025 (niebadany)	31 grudnia 2024
Należności długoterminowe z tytułu wyceny transakcji Swap		7 056	10 210
Środki pieniężne wydzielone zgodnie z postanowieniami umów kredytowych w celu zabezpieczenia płatności rat kapitałowo-odsetkowych - część długoterminowa		20 298	21 760
Lokaty utworzone z kaucji od najemców		8 943	9 286
Środki wydzielone na rachunku CAPEX		214	214
Długoterminowe kaucje inwestycyjne zatrzymane		3 519	3 761
Depozyt pod gwarancję bankową		136	136
Pożyczki długoterminowe udzielone jednostkom powiązanym		17 838	17 554
Pozostałe inwestycje długoterminowe		58 004	62 921
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+ (42% inwestycji długo- i krótkoterminowych depozytów razem).			
Należności krótkoterminowe z tytułu wyceny transakcji Swap		-	2 789
Inwestycje krótkoterminowe		-	2 789
Krótkoterminowe kaucje inwestycyjne zatrzymane		845	896
Depozyt pod gwarancję bankową		-	1
Inne inwestycje krótkoterminowe razem		845	897

13. 1 Zmiana aktywów finansowych wynikająca z działalności finansowej i pozostałej

	<i>Aktywa z tytułu pożyczek udzielonych</i>
Wartość na dzień 31 grudnia 2023 roku	16 922
Naliczenie odsetek od pożyczki	730
Udzielenie pożyczki	22
Spłata kapitału pożyczki	(11)
Różnice kursowe z wyceny bilansowej	(109)
Wartość na dzień 31 grudnia 2024 roku	17 554
Naliczenie odsetek od pożyczki	329
Różnice kursowe z wyceny bilansowej	(45)
Wartość na dzień 30 czerwca 2025 roku*	17 838

* dane niebadane

14. Pozostałe długoterminowe aktywa

	na dzień	30 czerwca 2025 (niebadany)	31 grudnia 2024
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe		13 461	20 959
Pozostałe długoterminowe aktywa		13 461	20 959

15. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe

	na dzień	30 czerwca 2025 (niebadany)	31 grudnia 2024
Z tytułu dostaw i usług		22 672	26 628
Rozrachunki inwestycyjne		3 750	1 851
Rozliczenia międzyokresowe		12 169	9 920
Zaliczka na środki trwałe i nieruchomości inwestycyjne w budowie		235	235
Aktywa z tyt. zarachowanych czynszów z leasingu operacyjnego		27 574	24 415
Zaliczka na zakup gruntu		-	5 819
Z tytułu podatków i ubezpieczeń społecznych*		38 889	55 453
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe		105 289	124 321
Z tytułu podatku dochodowego		1 650	10 289
Należności krótkoterminowe		106 939	134 610

* Należności z tytułu podatków i ubezpieczeń społecznych na dzień 30.06.2025 r. (oraz odpowiednio na dzień 31.12.2024 roku) stanowią głównie: należności z tytułu podatku od towarów i usług wykazane w złożonych deklaracjach w kwocie 24 622 tys. PLN (46 325 tys. PLN) oraz naliczony podatek od towarów i usług do odliczenia w przyszłych okresach w kwocie 14 267 tys. PLN (9 128 tys. PLN).

Należności handlowe są na porównywalnym poziomie do roku ubiegłego.

Wskaźnik "rent collection" wynosi 98% i jest na porównywalnym poziomie w stosunku do roku ubiegłego.

Należności od jednostek powiązanych zostały przedstawione w nocie 25.

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 homogeniczną grupę należności: należności od najemców.

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

	<i>na dzień</i>		30 czerwca 2025		31 grudnia 2024	
			Należności	Odpis	Należności	Odpis
			brutto	aktualizujący	brutto	aktualizujący
			<i>(niebadany)</i>	<i>(niebadany)</i>		
Należności nieprzeterminowane			41 713	-	39 459	-
Przeterminowane od 1 do 30 dni			1 163	-	1 253	-
Przeterminowane od 31 do 60 dni			4 890	-	6 641	-
Przeterminowane od 61 do 90 dni			1 141	-	1 210	-
Przeterminowane od 91 do 180 dni			227	-	3	-
Przeterminowane powyżej 181 dni			1 652	(540)	3 017	(540)
łącznie należności			50 786	(540)	51 583	(540)

	2025	2024
Odpis aktualizujący należności na dzień 1 stycznia	(540)	(2 704)
Wykorzystanie odpisu aktualizującego	-	2 164
Odpis aktualizujący należności na dzień 30 czerwca*/31 grudnia	(540)	(540)

* dane niebadane

16. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

	<i>na dzień</i>	30 czerwca 2025	31 grudnia 2024
Środki pieniężne w kasie		436	81
Środki pieniężne na rachunkach bankowych		135 727	133 498
Lokaty krótkoterminowe		149 280	534 476
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty, wartość wykazana w Skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej		285 443	668 055
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty, wartość wykazana w Skonsolidowanym sprawozdaniu z przepływów pieniężnych		285 443	668 055

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 niewypełnienia 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. nie niższy niż BBB-.

Głównym bankiem, w którym Grupa lokuje 40% środków pieniężnych i ich ekwiwalentów oraz depozytów zablokowanych jest instytucja finansowa o ratingu kredytowym A. Drugim podstawowym bankiem, w którym Grupa przechowuje środki (14%) jest instytucja również z ratingiem kredytowym A+. Grupa monitoruje ratingi banków i zarządza ryzykiem koncentracji poprzez lokowanie depozytów w wielu (ponad 10) instytucjach finansowych.

17. Noty objaśniające do Śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych

17. 1 Przepływy z tytułu kredytów i pożyczek

<i>za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca</i>	2025 <i>(niebadany)</i>	2024 <i>(niebadany)</i>
Przepływy pieniężne z tytułu zaciągniętych kredytów	510	75 214
Przepływy pieniężne z tytułu zaciągniętych kredytów i pożyczek	510	75 214
Przepływy pieniężne z tytułu zaciągniętych kredytów i pożyczek – wartość wykazana w skonsolidowanym sprawozdaniu z przepływów pieniężnych	510	75 214

<i>za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca</i>	2025 <i>(niebadany)</i>	2024 <i>(niebadany)</i>
Przepływy pieniężne z tytułu spłaconych rat kredytów oraz spłat kredytów w ramach refinansowania	(15 072)	(72 357)
Przepływy pieniężne z tytułu spłaconych pożyczek	-	-
Razem przepływy pieniężne z tytułu spłaconych kredytów i pożyczek	(15 072)	(72 357)
Przepływy pieniężne z tytułu wydatków poniesionych na spłatę kredytów i pożyczek	(15 072)	(72 357)
Przepływy pieniężne z tytułu wydatków poniesionych na spłatę kredytów i pożyczek – wartość wykazana w skonsolidowanym sprawozdaniu z przepływów pieniężnych	(15 072)	(72 357)



17. 2 Zmiana stanu należności

<i>za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca</i>	2025 <i>(niebadany)</i>	2024 <i>(niebadany)</i>
Zmiana stanu należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych	19 032	(16 501)
Zmiana stanu należności	19 032	(16 501)
Zmiana stanu należności wykazana w Skróconym Skonsolidowanym sprawozdaniu z przepływów pieniężnych	19 032	(16 501)

17. 3 Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych i pozostałych

<i>za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca</i>	2025 <i>(niebadany)</i>	2024 <i>(niebadany)</i>
Zmiana stanu zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych	25 762	(79 893)
Zmiana stanu zobowiązań z tytułu świadczeń pracowniczych	1 005	(189)
Zmiana stanu zobowiązań z tytułu kaucji inwestycyjnych i gwarancyjnych	6 654	5 078
Zmiana stanu zobowiązań z tytułu leasingu finansowego i SWAP	915	90
Wyłączenie zmiany stanu zobowiązań inwestycyjnych	(39 113)	40 820
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych i pozostałych	(4 777)	(34 094)
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych i pozostałych wykazana w Skróconym Skonsolidowanym sprawozdaniu z przepływów pieniężnych	(4 777)	(34 094)

18. Kapitał własny

18. 1 Kapitał zakładowy

<i>na dzień</i>	30 czerwca 2025 <i>(niebadany)</i>	31 grudnia 2024
Kapitał zakładowy [liczba akcji]		
Akcje zwykłe serii A	11 440 000	11 440 000
Akcje zwykłe serii B	3 654 379	3 654 379
Akcje zwykłe serii C	3 018 876	3 018 876
Akcje zwykłe serii D	1 607 000	1 607 000
Akcje zwykłe serii E	1 653 384	1 653 384
Akcje zwykłe serii F	2 621 343	2 621 343
Akcje zwykłe razem	23 994 982	23 994 982
Wartość nominalna 1 akcji [w PLN]	0,25	0,25

Na dzień 30 czerwca 2025 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</i>	30 czerwca 2025*		31 grudnia 2024	
		liczba akcji (w sztukach)	Wartość	liczba akcji (w sztukach)	Wartość
Ilość/wartość akcji na początek okresu		23 994 982	5 999	23 994 982	5 999
Emisja akcji		-	-	-	-
Ilość/wartość akcji na koniec okresu		23 994 982	5 999	23 994 982	5 999

* dane niebadane

19. 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 okres	<i>6 miesięcy</i>	<i>3 miesięcy</i>	<i>6 miesięcy</i>	<i>3 miesięcy</i>
		<i>zakończony</i>	<i>zakończony</i>	<i>zakończony</i>	<i>zakończony</i>
		30 czerwca	30 czerwca	30 czerwca	30 czerwca
		2025	2025	2024	2024
		<i>(niebadany)</i>	<i>(niebadany)</i>	<i>(niebadany)</i>	<i>(niebadany)</i>
Wynik netto okresu obrotowego		79 165	121 874	281 640	265 415
Liczba wyemitowanych akcji (w sztukach)		23 994 982	23 994 982	23 994 982	23 994 982
Średnia ważona liczba wyemitowanych akcji (w sztukach)		23 994 982	23 994 982	23 994 982	23 994 982
Zysk na jedną akcję przypadający na akcjonariuszy Jednostki Dominującej w trakcie okresu (w zł na akcję):					
– podstawowy		3,30	5,08	11,74	11,06
– rozwodniony		3,30	5,08	11,74	11,06

W prezentowanych okresach nie wystąpiły czynniki rozwadniające.

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

20. 1 Zobowiązania długoterminowe

	na dzień	30 czerwca 2025 (niebadany)	31 grudnia 2024
Kredyty zabezpieczone na majątku Grupy		1 363 391	1 390 177
Obligacje		1 446 485	1 457 088
Zobowiązania z tytułu pożyczek		17 361	17 097
Zobowiązania długoterminowe z tytułu kredytów, pożyczek oraz innych instrumentów dłużnych		2 827 237	2 864 362

	na dzień	30 czerwca 2025 (niebadany)	31 grudnia 2024
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego (PWUG) ¹⁾		55 803	56 240
Zobowiązania z tytułu wyceny transakcji Swap		4 987	4 237
Kaucje inwestycyjne		8 144	3 157
Kaucje gwarancyjne od najemców i inne		14 398	12 731
Zobowiązania z tytułu leasingu (samochody)		902	823
Pozostałe zobowiązania długoterminowe		84 234	77 188

¹⁾ 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. Opis spraw spornych znajduje się w nocie 26. 1.

20. 2 Zobowiązania krótkoterminowe

	na dzień	30 czerwca 2025 (niebadany)	31 grudnia 2024
Kredyty krótkoterminowe oraz krótkoterminowa część kredytów zabezpieczona na majątku Grupy		28 070	28 823
Obligacje		18 181	215 463
Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu kredytów, pożyczek oraz innych instrumentów dłużnych		46 251	244 286

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.

	na dzień	30 czerwca 2025 (niebadany)	31 grudnia 2024
Zobowiązania z tytułu leasingu samochodów		363	277
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe		363	277

20. 3 Zmiana zobowiązań finansowych wynikająca z działalności finansowej

	Obligacje
Wartość na dzień 31 grudnia 2023 roku	433 000
Emisja obligacji	1 473 325
Naliczone odsetki od obligacji	52 271
Zapłacone odsetki od obligacji	(35 923)
Wykup obligacji serii E i D	(229 149)
Różnice kursowe z wyceny bilansowej	(20 973)
Wartość na dzień 31 grudnia 2024 roku	1 672 551
Naliczone odsetki od obligacji	47 120
Zapłacone odsetki od obligacji	(52 340)
Wykup obligacji serii C	(187 082)
Różnice kursowe z wyceny bilansowej	(15 583)
Wartość na dzień 30 czerwca 2025 roku*	1 464 666

* dane niebadane

	Zobowiązania z tytułu pożyczek
Wartość na dzień 31 grudnia 2023 roku	16 952
Naliczenie odsetek od pożyczki	724
Spłata kapitału pożyczki	(473)
Różnice kursowe z wyceny bilansowej	(106)
Wartość na dzień 31 grudnia 2024 roku	17 097
Naliczenie odsetek od pożyczki	310
Różnice kursowe z wyceny bilansowej	(46)
Wartość na dzień 30 czerwca 2025 roku*	17 361

* dane niebadane



	Zobowiązania z tytułu kredytów
Wartość na dzień 31 grudnia 2023 roku	1 663 544
w tym wyłączona prowizja na dzień 31 grudnia 2023 roku	5 515
Naliczenie odsetek od kredytu	83 913
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)
Kapitalizacja odsetek od kredytów	552
Wycena kredytów wg zamortyzowanego kosztu	(7 183)
Wartość na dzień 31 grudnia 2024 roku	1 419 000
w tym wyłączona wycena wg amortyzowanego kosztu na dzień 31 grudnia 2024 roku	(12 181)
Wartość na dzień 31 grudnia 2024 roku	1 419 000
w tym wyłączona prowizja na dzień 31 grudnia 2024 roku	12 181
Naliczenie odsetek od kredytu	29 428
Spłata odsetek od kredytu	(29 498)
Naliczenie odsetek IRS	(5 667)
Otrzymanie odsetek IRS	5 714
Zaciągnięcie kredytu	510
Spłata kapitału kredytu	(15 072)
Różnice kursowe zrealizowane	(542)
Różnice kursowe z wyceny bilansowej	(8 203)
Wycena kredytów wg zamortyzowanego kosztu	(4 524)
Wartość na dzień 30 czerwca 2025 roku*	1 391 461
w tym wyłączona prowizja na dzień 30 czerwca 2025 roku*	11 866

* dane niebadane

	Leasing (wieczyste użytkowanie gruntów)
Wartość na dzień 31 grudnia 2023 roku	58 382
Aktualizacja wartości prawa użytkowania wieczystego w spółkach prowadzących spór ze Starostą Pruszkowskim	(1 271)
Roczna płatność	(871)
Wartość na dzień 31 grudnia 2024 roku	56 240
Roczna płatność	(437)
Wartość na dzień 30 czerwca 2025 roku*	55 803

* dane niebadane

20. 4 Zobowiązania z tytułu obligacji

20. 4.1 Zobowiązania z tytułu obligacji na dzień 30 czerwca 2025 roku

Instrument	Waluta	Wartość nominalna [EUR]	Wycena [EUR]	Razem [EUR]	Razem [PLN]	Data wykupu	Oprocentowanie	Gwarancje i zabezpieczenia	Rynek notowań
Obligacje publiczne – seria G	EUR	41 000 000	157 850	41 157 850	174 587 484	04.12.2026	Euribor 3M + marża	<i>brak</i>	Catalyst
Obligacje publiczne – Green Bonds	EUR	300 000 000	4 128 082	304 128 082	1 290 078 516	15.10.2029	Stałe oprocentowanie	<i>brak</i>	Euro MTF

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

20. 4.2 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 G	EUR	41 000 000	190 240	41 190 240	176 005 896	04.12.2026	Euribor 3M + marża	<i>brak</i>	Catalyst
Obligacje publiczne – Green Bonds	EUR	300 000 000	4 178 425	304 178 425	1 299 754 431	15.10.2029	Stałe oprocentowanie	<i>brak</i>	Euro MTF

20. 5 Kredyty na majątku Grupy

20. 5.1 Stan na 30 czerwca 2025 roku *

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
BNP Paribas S.A.	EUR	inwestycyjny	Euribor 1M + marża	2031	27 261	(490)	26 771	115 640	(2 079)	113 561
ING Bank Śląski S.A., PKO BP S.A. i ICBC (Europe) S.A.	EUR	inwestycyjny	Euribor 3M + marża	2027	94 344	(1 608)	92 735	400 195	(6 823)	393 372
Oddział w Polsce Aareal Bank AG	EUR	inwestycyjny	stała stopa procentowa	2028	60 800	(888)	59 912	257 909	(3 767)	254 142
PKO BP S.A. i BNP Paribas S.A.	EUR	inwestycyjny	Euribor 3M + marża	2027	66 018	(456)	65 562	280 014	(1 931)	278 083
ING Bank Śląski S.A.	EUR	inwestycyjny	Euribor 3M + marża	2029	25 052	(69)	24 982	106 264	(296)	105 969
Bayerische Landesbank	EUR	inwestycyjny	stała stopa procentowa	2030	39 394	(83)	39 311	167 104	(350)	166 754
Bayerische Landesbank	EUR	inwestycyjny	stała stopa procentowa	2031	18 861	(100)	18 761	80 005	(425)	79 580
Razem kredyty zaciągnięte w EUR:					331 730	(3 694)	328 034	1 407 131	(15 671)	1 391 461
Razem kredyty:								1 407 131	(15 671)	1 391 461

*dane niebadane

20. 5.2 Stan na 31 grudnia 2024 roku

Kredyty zabezpieczone na majątku Grupy zaciągnięte w EUR

Bank	waluta	Rodzaj kredytu	oprocentowanie (%)	rok wygaśnięcia	Kapitał	w tys. EUR Wycena	Razem	Kapitał	w tys. PLN Wycena	Razem
BNP Paribas S.A.	EUR	inwestycyjny	Euribor 1M + marża	2031	27 659	(207)	27 452	118 189	(887)	117 302
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
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
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
Razem kredyty zaciągnięte w EUR:					334 934	(2 849)	332 083	1 431 181	(12 181)	1 419 000
Razem kredyty:								1 431 181	(12 181)	1 419 000

21. Zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych

	<i>na dzień</i>	30 czerwca 2025 <i>(niebadany)</i>	31 grudnia 2024
Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń		14	29
Rezerwa na zmienne wynagrodzenia		6 231	5 211
Zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych		6 245	5 240

22. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe

	<i>na dzień</i>	30 czerwca 2025 <i>(niebadany)</i>	31 grudnia 2024
Z tytułu dostaw i usług		33 726	48 984
Rozliczenia międzyokresowe przychodów		3 328	3 756
Z tytułu podatków i ubezpieczeń społecznych		7 927	9 568
Z tytułu niezafakturowanych dostaw i usług		16 087	15 343
Zobowiązania inwestycyjne, z tytułu kaucji gwarancyjnych i inne		67 191	24 846
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe		128 259	102 497
Z tytułu podatku dochodowego		2 040	6 010
Zobowiązania krótkoterminowe		130 299	108 507

Grupa nie posiada nieuregulowanych zobowiązań z tytułu dostaw i usług wobec podmiotów powiązanych na dzień 30 czerwca 2025 roku.

Zobowiązania handlowe są na niższym poziomie z grudniem 2024 roku.

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

	<i>na dzień</i>	30 czerwca 2025 <i>(niebadany)</i>	31 grudnia 2024
Zobowiązania bieżące		140 706	107 026
Przeterminowane od 1 do 90 dni		3 785	2 959
Przeterminowane od 91 do 180 dni		21	242
Przeterminowane powyżej 180 dni		279	74
Łącznie zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe		144 791	110 301

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.

23. Instrumenty finansowe

23. 1 Wycena instrumentów finansowych

Na dzień 30 czerwca 2025 roku i na dzień 31 grudnia 2024 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, ustalone w oparciu o referencje do instrumentów notowanych na aktywnym rynku.



23. 1. 1 Aktywa finansowe

	na dzień	30 czerwca 2025 (niebadany)	31 grudnia 2024
Instrumenty finansowe zabezpieczające:			
Należności z tytułu wyceny transakcji Swap		7 056	12 999
		7 056	12 999
Aktywa finansowe wyceniane wg zamortyzowanego kosztu:			
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		285 443	668 055
Pożyczki i należności, w tym:			
• Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe		54 231	53 129
• Pożyczki udzielone		17 838	17 554
• Inne inwestycje długoterminowe		33 110	35 157
• Inne inwestycje krótkoterminowe		845	897
		391 467	774 792
Aktywa finansowe razem		398 523	787 791

Wartość godziwa instrumentów finansowych zabezpieczających, na dzień 30 czerwca 2025 roku wynosząca 7 056 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 30 czerwca 2025 roku nie było żadnych przekwalifikowań pomiędzy poziomami.

Wycena aktywów według zamortyzowanego kosztu na dzień 30 czerwca 2025 roku*

	Stopień 1	Stopień 2	Stopień 3
Wartość brutto	337 236	54 771	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	285 443	-	-
Pożyczki i należności, w tym:			
• Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	-	54 771	-
• Pożyczki udzielone	17 838	-	-
• Inne inwestycje długoterminowe	33 110	-	-
• Inne inwestycje krótkoterminowe	845	-	-
Odpisy aktualizujące (MSSF 9)	-	(540)	-
Pożyczki i należności, w tym:			
• Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	-	(540)	-
Wartość bilansowa (MSSF 9)	337 236	54 231	-

* dane niebadane

Wycena aktywów według zamortyzowanego kosztu na dzień 31 grudnia 2024 roku

	Stopień 1	Stopień 2	Stopień 3
Wartość brutto	721 663	53 669	-
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	-	-
Odpisy aktualizujące (MSSF 9)	-	(540)	-
Pożyczki i należności, w tym:			
• Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	-	(540)	-
Wartość bilansowa (MSSF 9)	721 663	53 129	-

23. 1. 2 Zobowiązania finansowe

	30 czerwca na dzień 2025	31 grudnia 2024
Instrumenty finansowe zabezpieczające wyceniane według wartości godziwej:		
Zobowiązania z tytułu wyceny transakcji Swap	4 987	4 237
	4 987	4 237
Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu:		
Kredyty bankowe	1 391 461	1 419 000
Pożyczki otrzymane	17 361	17 097
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	144 791	110 301
Zobowiązania leasingowe	57 068	57 340
Obligacje	1 464 666	1 672 551
	3 075 347	3 276 289
Zobowiązania finansowe razem	3 080 334	3 280 526

23. 2 Pozostałe ujawnienia dotyczące instrumentów finansowych

Zabezpieczenia

Informacja dotycząca zabezpieczeń została ujawniona w nocie 24.

Rachunkowość zabezpieczeń przepływów pieniężnych

Dnia 28 marca 2025 roku, spółka zależna - MLP Poznań Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością zawarła umowę zamiany stopy zmiennej na stałą z bankiem ING Bank Śląski S.A.

23. 3. Wymagalność kredytów, instrumentów pochodnych, obligacji i pozostałych zobowiązań długo- i krótkoterminowych

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 niezdyktowanych przepływów pieniężnych:

Kredyty - oczekiwane płatności	do 1 roku	od 1 do 5 lat	powyżej 5 lat	Razem
2025	157 508	1 298 226	174 633	1 630 367
2024	158 865	1 210 013	326 839	1 695 717

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

Obligacje - oczekiwane płatności	do 1 roku	od 1 do 5 lat	powyżej 5 lat	Razem
2025- nominal	-	1 446 488	-	1 446 488
2025 - odsetki	90 742	318 196	-	408 938
2024 - nominal	-	192 285	-	192 285
2024 - odsetki	230 740	1 283 072	-	1 513 812

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

Instrumenty pochodne - oczekiwane płatności	do 1 roku	od 1 do 5 lat	powyżej 5 lat	Razem
2025				
wpływy	9 710	17 662	-	27 372
wypływy	(8 282)	(16 852)	-	(25 134)
przepływy netto	1 428	810	-	2 238
2024				
wpływy	18 239	20 961	-	39 200
wypływy	(11 233)	(19 205)	-	(30 438)
przepływy netto	7 006	1 756	-	8 762

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

Pożyczki - oczekiwane płatności	do 1 roku	od 1 do 5 lat	powyżej 5 lat	Razem
2025	-	-	18 135	18 135
2024	-	7 575	14 039	21 614

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
2025	363	23 317	60 672	84 352
2024	277	17 149	60 050	77 476

24. Zobowiązania warunkowe i zabezpieczenia

W okresie zakończonym 30 czerwca 2025 roku nastąpiły następujące zmiany zobowiązań warunkowych i zabezpieczeń ustanowionych przez Grupę:

- 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.
- Dnia 30 czerwca 2025 roku MLP Group S.A. zawarła dwie umowy poręczenia za zobowiązania MLP Bieruń I Sp. z o.o. wobec najemcy PPHU Specjał Sp. z o.o., wynikające z umów kontrybucji (side letter), co do zapłaty kwot kontrybucji (i) 575.000,00 EUR za zawarcie aneksu do umowy najmu z dnia 11 kwietnia 2013 roku pomiędzy MLP Poznań II sp. z o.o. a najemcą. Poręczenie zostało udzielone do dnia 5 marca 2029 roku oraz (ii) 990.000,00 EUR za zawarcie aneksu do umowy najmu z dnia 27 listopada 2014 roku pomiędzy MLP Poznań II sp. z o.o. a najemcą. Poręczenie zostało udzielone do dnia 1 września 2027 roku.

25. Transakcje z podmiotami powiązanymi

25. 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 30 czerwca 2025 roku* przedstawiają się następująco:

	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe ¹⁾
Jednostka dominująca		
The Land Development of Nimrodi Group Ltd.	3	-
Pozostałe podmioty powiązane		
Fenix Polska Sp. z o.o.	-	-
Kluczowy personel kierowniczy		
MPI Services Sp. z o.o.	-	54
Razem	6	54

* dane niebadane

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 ¹⁾
Jednostka dominująca		
The Land Development of Nimrodi Group Ltd.	5	-
Pozostałe podmioty powiązane		
Fenix Polska Sp. z o.o.	4	
Kluczowy personel kierowniczy		
MPI Services Sp. z o.o.	-	54
Razem	9	54

¹⁾ W pozycji "Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe" nie zostały ujęte wynagrodzenia kluczowego personelu kierowniczego, które zostały ujawnione w nocy 28.

25. 2 Pożyczki udzielone i otrzymane

Salda pożyczek udzielonych i otrzymanych od podmiotów powiązanych na dzień 30 czerwca 2025 roku* przedstawiają się następująco:

	Pożyczki udzielone	Pożyczki otrzymane
Pozostałe podmioty powiązane		
Fenix Polska Sp. z o.o.	17 713	(17 361)
MLP FIN Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	125	-
Razem	17 838	(17 361)

* dane niebadane

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

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

25. 3 Przychody i koszty

Transakcje z podmiotami powiązanymi dotyczące przychodów i kosztów za okres zakończony 30 czerwca 2025 roku* przedstawiają się następująco:

	Przychody ze sprzedaży	Zakupy usług i koszty wynagrodzeń	Przychody z tytułu odsetek	Koszty z tytułu odsetek
Jednostka dominująca				
The Land Development of Nimrodi Group Ltd.	-	-	-	-
	-	-	-	-

	Przychody ze sprzedaży	Zakupy usług i koszty wynagrodzeń	Przychody z tytułu odsetek	Koszty z tytułu odsetek
Pozostałe podmioty powiązane				
Fenix Polska Sp. z o.o.	-	-	325	-
MLP FIN sp. z o.o. Sp.k.	2	-	4	-
	2	-	329	-
Kluczowy personel kierowniczy				
Radosław T. Krochta	-	(1 792)	-	-
Michael Shapiro	-	(1 011)	-	-
Agnieszka Gózdź	-	(1 001)	-	-
Marcin Dobieszewski	-	(448)	-	-
Pozostały kluczowy personel kierowniczy	-	(1 281)	-	-
	-	(5 533)	-	-
Razem	2	(5 533)	329	-

* dane niebadane

Transakcje z podmiotami powiązanymi dotyczące przychodów i kosztów za okres zakończony 30 czerwca 2024 roku* przedstawiają się następująco:

	Przychody ze sprzedaży	Zakupy usług i koszty wynagrodzeń	Przychody z tytułu odsetek	Koszty z tytułu odsetek
Jednostka dominująca				
The Land Development of Nimrodi Group Ltd.	(28)	-	-	-
	(28)	-	-	-
Pozostałe podmioty powiązane				
Fenix Polska Sp. z o.o.	-	-	365	(370)
MLP FIN Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	1	-	3	-
	1	-	368	(370)
Kluczowy personel kierowniczy				
Radosław T. Krochta	-	(1 455)	-	-
Michael Shapiro	-	(875)	-	-
Tomasz Zabost	-	(93)	-	-
Marcin Dobieszewski	-	(871)	-	-
Monika Dobosz	-	(872)	-	-
Agnieszka Gózdź	-	(365)	-	-
Pozostały kluczowy personel kierowniczy	-	(1 202)	-	-
	-	(5 733)	-	-
Razem	(27)	(5 733)	368	(370)

* dane niebadane

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.

26. Istotne sprawy sądowe i sporne

26. 1 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 30 czerwca 2025 roku to 41 048 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 12 190 tys. PLN.

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

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

27. 1 Wpływ sytuacji polityczno-gospodarczej w Ukrainie na działalność Grupy Kapitałowej MLP Group S.A.

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.

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.



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

za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca	2025 (niebadany)	2024 (niebadany)
Wynagrodzenia stałe Zarządu:		
Radosław T. Krochta	669	377
Michael Shapiro	413	286
Tomasz Zabost**	-	93
Marcin Dobieszewski	271	211
Monika Dobosz**	-	283
Agnieszka Gózdź	403	282
	1 756	1 532

** za okres pełnienia funkcji w Zarządzie

Rezerwa na zmienne wynagrodzenie Zarządu*:

za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca	2025 (niebadany)	2024 (niebadany)
Radosław T. Krochta	1 123	1 078
Michael Shapiro	598	589
Marcin Dobieszewski	177	154
Monika Dobosz	-	589
Agnieszka Gózdź	598	589
	2 496	2 999

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

za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca	2025 (niebadany)	2024 (niebadany)
Wynagrodzenia Rady Nadzorczej:		
• Wynagrodzenia i inne świadczenia		
Maciej Matusiak	60	30
Eytan Levy	60	30
Shimshon Marfogel	40	30
Jan Woźniak	-	-
Guy Shapira	40	30
Piotr Chajderowski	60	30
Oded Setter	40	30
	300	180
Razem wynagrodzenia wypłacone osobom wchodzącym w skład organów zarządzających i nadzorujących spółek	2 056	1 712

za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca	2025 (niebadany)	2024 (niebadany)
Pozostały kluczowy personel kierowniczy:		
Wynagrodzenia i inne świadczenia wypłacone	1 281	1 202
	1 281	1 202
Razem wynagrodzenia wypłacone osobom wchodzącym w skład organów zarządzających i nadzorujących spółek oraz kluczowemu personelowi kierowniczemu	3 337	2 914

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.

29. Struktura zatrudnienia

na dzień 30 czerwca	2025 (niebadany)	2024 (niebadany)
Zatrudnienie na dzień	47	50

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

Pruszków, dnia 25 sierpnia 2025 r.





MLP
GROUP

V. Śródroczne skrócone Jednostkowe Sprawozdanie Finansowe

**za okres 6 miesięcy zakończony
30 czerwca 2025 r.
sporządzone zgodnie z MSSF UE**

Zatwierdzenie Śródrocznego Skróconego Jednostkowego sprawozdania finansowego

W dniu 25 sierpnia 2025 r. Zarząd Spółki MLP Group S.A. zatwierdził do publikacji Jednostkowe sprawozdanie finansowe (Sprawozdanie finansowe) Spółki MLP Group S.A. za okres od dnia 1 stycznia 2025 roku do dnia 30 czerwca 2025 roku.

Skrócone Śródroczne Jednostkowe sprawozdanie finansowe za okres od dnia 1 stycznia 2025 roku do dnia 30 czerwca 2025 roku zostało sporządzone zgodnie z z MSR 34 „Śródroczna sprawozdawczość finansowa” zatwierdzonym przez UE. Informacje zostały zaprezentowane w niniejszym raporcie w następującej kolejności:

1. Skrócony Śródroczny Jednostkowy rachunek zysków lub strat oraz inne całkowite dochody za okres od dnia 1 stycznia 2025 roku do dnia 30 czerwca 2025 roku, wykazujący zysk netto w wysokości 6 492 tys. złotych.
2. Skrócone Śródroczne Jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień 30 czerwca 2025 roku, po stronie aktywów i pasywów, wykazujące sumę 2 504 295 tys. złotych.
3. Skrócone Śródroczne Jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych za okres od dnia 1 stycznia 2025 roku do dnia 30 czerwca 2025 roku, wykazujące zmniejszenie środków pieniężnych netto o kwotę 401 108 tys. złotych.
4. Skrócone Śródroczne Jednostkowe sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym za okres od dnia 1 stycznia 2025 roku do dnia 30 czerwca 2025 roku, wykazujące zwiększenie kapitałów własnych o kwotę 6 492 tys. złotych.
5. Dodatkowe informacje i objaśnienia do Skróconego Śródrocznego Jednostkowego sprawozdania finansowego.

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

Podpisano elektronicznym podpisem kwalifikowanym.

Pruszków, 25 sierpnia 2025 r.



Skrócony Śródroczny Jednostkowy rachunek zysków lub strat oraz inne całkowite

za okres	Nota	6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2025 (niebadany)	3 miesiące zakończony 30 czerwca 2025 (niebadany)	6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2024 (niebadany)	3 miesiące zakończony 30 czerwca 2024 (niebadany)
Przychody	4	9 071	4 650	11 180	7 473
Pozostałe przychody operacyjne	5	319	6	126	55
Pozostałe koszty operacyjne	6	(39)	(6)	(127)	(10)
Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu	7	(11 999)	(5 392)	(10 246)	(5 369)
Zysk/(Strata) na działalności operacyjnej		(2 648)	(742)	933	2 149
Przychody finansowe	8	69 350	33 425	40 223	20 781
Koszty finansowe	8	(58 590)	(25 861)	(28 112)	(13 701)
Przychody/(Koszty) finansowe netto		10 760	7 564	12 111	7 080
Zysk/(Strata) przed opodatkowaniem		8 112	6 822	13 044	9 229
Podatek dochodowy	9	(1 620)	(741)	(2 599)	(741)
Zysk z działalności kontynuowanej		6 492	6 081	10 445	8 488
Zysk netto		6 492	6 081	10 445	8 488
Zysk netto przypadający na:					
Właścicieli Jednostki		6 492	6 081	10 445	8 488
Całkowite dochody ogółem		6 492	6 081	10 445	8 488
Całkowite dochody przypadające na:					
Właścicieli Jednostki		6 492	6 081	10 445	8 488
Zysk na akcję					
Zysk na jedną akcję zwykłą:					
Podstawowy i rozwodniony (zł)		0,27	0,25	0,44	0,35
— zysk za rok przypadający zwykłym akcjonariuszom	17				



Skrócone Śródroczne Jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej

	na dzień	Nota	30 czerwca 2025	31 grudnia 2024
			(niebadany)	
Aktywa trwałe				
Rzeczowe aktywa trwałe			1 524	1 403
Długoterminowe aktywa finansowe w jednostkach powiązanych	10		123 512	123 512
Inwestycje finansowe długoterminowe	11		2 221 892	2 010 754
Pozostałe inwestycje długoterminowe			13 915	15 958
Aktywa trwałe razem			2 360 843	2 151 627
Aktywa obrotowe				
Należności z tytułu podatku dochodowego	14		-	1 925
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	14		9 141	12 401
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	15		134 311	535 419
Aktywa obrotowe inne niż przeznaczone do sprzedaży lub do wydania właścicielom			143 452	549 745
Aktywa obrotowe razem			143 452	549 745
AKTYWA RAZEM			2 504 295	2 701 372
Kapitał własny	16			
Kapitał zakładowy			5 999	5 999
Nadwyżka z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej			485 312	485 312
Kapitał rezerwowy			4 194	4 194
Kapitał zapasowy			65 097	65 097
Zyski zatrzymane, w tym:			119 404	112 912
Zysk (strata) z lat ubiegłych			112 912	99 783
Zysk netto			6 492	13 129
Kapitał własny przypisywany właścicielom Jednostki			680 006	673 514
Kapitał własny razem			680 006	673 514
Zobowiązania długoterminowe				
Zobowiązania z tytułu pożyczek oraz innych instrumentów dłużnych	18		1 793 245	1 798 955
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	13		10 354	8 735
Zobowiązania długoterminowe razem			1 803 599	1 807 690
Zobowiązania krótkoterminowe				
Zobowiązania z tytułu pożyczek oraz innych instrumentów dłużnych	18		18 470	215 670
Zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych	19		1 037	1 420
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	20		1 183	3 078
Zobowiązania krótkoterminowe inne niż przeznaczone do sprzedaży			20 690	220 168
Zobowiązania krótkoterminowe razem			20 690	220 168
Zobowiązania ogółem			1 824 289	2 027 858
PASYWA RAZEM			2 504 295	2 701 372

Skrócone Śródroczne Jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych

za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca	Nota	2025 (niebadany)	2024 (niebadany)
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
Zysk przed opodatkowaniem		8 112	13 044
Korekty razem, w tym:		(1 768)	(13 246)
Amortyzacja		226	145
Odsetki, netto		(8 634)	(11 368)
Różnice kursowe		5 472	1 616
Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej		(11)	(33)
Pozostałe		-	(525)
Zmiana stanu należności		3 260	(2 928)
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych i pozostałych		(2 081)	(153)
Środki pieniężne z działalności operacyjnej		6 344	(202)
Podatek dochodowy (zapłacony)/zwrócony		1 924	(1 037)
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej		8 268	(1 239)
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
Wpływy ze spłaty udzielonych pożyczek		8 539	50 114
Odsetki otrzymane		435	1 943
Nabycie udziałów	10	-	(32)
Nabycie nieruchomości inwestycyjnych oraz rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych		(304)	(429)
Zbycie nieruchomości inwestycyjnych oraz rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych		117	142
Udzielone pożyczki		(167 237)	(193 926)
Środki pieniężne z działalności inwestycyjnej		(158 450)	(142 188)
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
Wpływy z zaciągniętych pożyczek		7 181	31 878
Wydatki na spłatę zaciągniętych pożyczek		(9 313)	-
Emisja obligacji		-	177 235
Zapłacone odsetki od pożyczek		(147)	(92)
Zapłacone odsetki od obligacji		(52 340)	(10 973)
Wydatki na wykup obligacji		(187 083)	(110 036)
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego		(112)	(41)
Środki pieniężne z działalności finansowej		(239 771)	87 971
Przepływy pieniężne razem bez różnic kursowych		(389 953)	(55 456)
Wpływ zmian z tytułu różnic kursowych dotyczących środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		(11 155)	(2 046)
Przepływy pieniężne razem		(401 108)	(57 502)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu		535 419	155 115
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	15	134 311	97 613

Skrócone Śródroczne Jednostkowe sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

	Kapitał zakładowy	Nadwyżka z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej	Kapitał rezerwowy	Kapitał zapasowy	Zyski zatrzymane	Kapitał własny przypisywany właścicielom jednostki dominującej razem	Kapitał własny razem
Stan na dzień 1 stycznia 2025 roku	5 999	485 312	4 194	65 097	112 912	673 514	673 514
<u>Całkowite dochody:</u>							
Wynik finansowy	-	-	-	-	6 492	6 492	6 492
Całkowite dochody za rok zakończony 30 czerwca 2025 roku	-	-	-	-	6 492	6 492	6 492
Zmiany w kapitale własnym	-	-	-	-	6 492	6 492	6 492
Stan na dzień 30 czerwca 2025 roku*	5 999	485 312	4 194	65 097	119 404	680 006	680 006

	Kapitał zakładowy	Nadwyżka z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej	Kapitał rezerwowy	Kapitał zapasowy	Zyski zatrzymane	Kapitał własny przypisywany właścicielom jednostki dominującej razem	Kapitał własny razem
Stan na dzień 1 stycznia 2024 rok	5 999	485 312	4 194	65 097	99 783	660 385	660 385
<u>Całkowite dochody:</u>							
Wynik finansowy	-	-	-	-	10 445	10 445	10 445
Transakcje z właścicielami Jednostki Dominującej za rok zakończony 30 czerwca 2024 roku	-	-	-	-	10 445	10 445	10 445
Zmiany w kapitale własnym	-	-	-	-	10 445	10 445	10 445
Stan na dzień 30 czerwca 2024 roku*	5 999	485 312	4 194	65 097	110 228	670 830	670 830

*dane niebadane

Dodatkowe informacje i objaśnienia do Skróconego Śródrocznego Jednostkowego sprawozdania finansowego

1. Informacje ogólne

1. 1 Dane o Spółce MLP Group S.A.

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

Spółka 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 roku. Spółka działa pod firmą MLP Group S.A. na mocy uchwały Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 27 czerwca 2007 roku.

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

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

Rokiem obrotowym Spółki jest rok kalendarzowy.

Czas trwania Spółki jest nieoznaczony.

1. 2 Informacje o Grupie Kapitałowej

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

Na koniec okresu sprawozdawczego MLP Group S.A. jest podmiotem dominującym dla 59 spółek zależnych: MLP Pruszków I sp. z o.o., MLP Pruszków II sp. z o.o., MLP Pruszków III sp. z o.o., MLP Pruszków IV sp. z o.o., MLP spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SKA, Feniks Obrót sp. z o.o., MLP Poznań sp. z o.o., MLP Lublin sp. z o.o., MLP Poznań II sp. z o.o., MLP Bieruń sp. z o.o., MLP Bieruń I sp. z o.o., MLP sp. z o.o., MLP Property sp. z o.o., MLP Teresin sp. z o.o., MLP Business Park Poznań sp. z o.o., MLP Fin sp. z o.o., Lokafof 201 sp. z o.o. SKA, Lokafof 201 sp. z o.o., MLP Wrocław sp. z o.o., MLP Gliwice sp. z o.o., MLP Business Park Berlin I LP sp. z o.o., MLP Czeladź sp. z o.o., MLP Temp sp. z o.o., MLP Dortmund LP sp. z o.o., MLP Dortmund GP sp. z o.o., MLP Logistic Park Germany I sp. z o.o. & Co. KG, MLP Poznań West II sp. z o.o., MLP Bucharest West sp. z o.o., MLP Teresin II sp. z o.o., MLP Bucharest West SRL, MLP Pruszków V sp. z o.o., MLP Germany Management GmbH, MLP Wrocław West sp. z o.o., MLP Business Park Berlin I GP sp. z o.o., MLP Łódź II sp. z o.o., MLP Zgorzelec sp. z o.o., MLP Schwalmtal LP sp. z o.o., MLP Schwalmtal GP sp. z o.o., MLP Pruszków VI sp. z o.o., MLP Business Park Berlin I sp. z o.o. & Co. KG, MLP Schwalmtal sp. z o.o. & Co. KG, MLP Business Park Wien GmbH, MLP Wrocław West I sp. z o.o., MLP Gelsenkirchen GP sp. z o.o., MLP Gelsenkirchen LP sp. z o.o., MLP Gelsenkirchen sp. z o.o. & Co. KG, MLP Gorzów sp. z o.o., MLP Idstein GP sp. z o.o., MLP Idstein LP sp. z o.o., MLP Idstein sp. z o.o. & Co. KG, MLP Business Park Trebur GP sp. z o.o., MLP Business Park Trebur LP sp. z o.o., MLP Trebur Sp. z o.o. & Co. KG, MLP Poznań West III sp. z o.o., MLP Łódź III sp. z o.o., Feniks PV sp. z o.o., MLP Bieruń West sp. z o.o., MLP Wrocław South Sp. z o.o. i MLP Rzeszów Sp. z o.o.

Dodatkowe informacje na temat jednostek podporządkowanych zostały zamieszczone w nocie 12.

1. 3 Skład Zarządu

Na dzień sporządzenia niniejszego Skróconego Śródrocznego Jednostkowego sprawozdania finansowego, w skład Zarządu Spółki wchodziły następujące osoby:

- | | |
|-----------------------|----------------------|
| • Radosław T. Krochta | – Prezes Zarządu |
| • Michael Shapiro | – Wiceprezes Zarządu |
| • Agnieszka Gózdź | – Członek Zarządu |

1. 4 Skład Rady Nadzorczej

Na dzień sporządzenia niniejszego Śródrocznego Skróconego Jednostkowego sprawozdania finansowego, w skład Rady Nadzorczej Spółki wchodziły następujące osoby:

- | | |
|-----------------------------|--------------------------------------|
| • 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 |
| • Jan Woźniak ¹⁾ | – Członek Rady Nadzorczej |

1) W dniu 24 czerwca 2025 roku wygasła kadencja Pana Macieja Matusiaka, Członka Rady Nadzorczej. Na jego miejsce Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy powołało Pana Jana Woźniaka.

2. Podstawa sporządzenia Jednostkowego sprawozdania finansowego

2. 1 Oświadczenie zgodności

Spółka MLP Group S.A. sporządziła Jednostkowe sprawozdanie finansowe zgodnie z zasadami rachunkowości wydanymi przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości zatwierdzonymi przez Unię Europejską i określonymi jako Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej ("MSSF UE"). Spółka 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 Podstawa sporządzenia sprawozdania

Jednostkowe sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności przez Spółkę w dającej się przewidzieć przyszłości oraz przekonaniu, że nie istnieją żadne okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania przez Spółkę działalności.

Niniejsze Śródroczne Skrócone Jednostkowe sprawozdanie finansowe zostało sporządzone w oparciu o zasadę kosztu historycznego.



2. 3 **Waluta funkcjonalna i waluta prezentacji sprawozdań finansowych oraz zasady przyjęte do przeliczenia danych finansowych**

2. 3. 1 **Waluta funkcjonalna i waluta prezentacji**

Dane w Śródrocznym Skróconym Jednostkowym sprawozdaniu finansowym zostały zaprezentowane w złotych polskich, po zaokrągleniu do pełnych tysięcy. Złoty polski jest walutą funkcjonalną Spółki i walutą prezentacji Jednostkowego sprawozdania finansowego. W rezultacie niektóre wartości liczbowe podane jako sumy w niniejszym Sprawozdaniu finansowym mogą nie być dokładną agregacją arytmetyczną liczb, które je poprzedzają.

2. 3. 2 **Zasady przyjęte do przeliczenia danych finansowych**

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

Roczne Jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej:

	30 czerwca 2025	31 grudnia 2024	30 czerwca 2024
EUR	4,2419	4,2730	4,3130
USD	3,6164	4,1012	4,0320
RON	0,8354	0.8589	0,8665

2. 4 **Dokonane osądy i szacunki**

Sporządzenie 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.

Obszary, w ramach których dokonano szacunków w Jednostkowym sprawozdaniu finansowym to: szacunek oczekiwanej straty kredytowej (ECL) w stosunku do aktywów finansowych, rezerwa na zmienne wynagrodzenie Zarządu.

3. **Sprawozdawczość segmentów działalności**

Segment działalności jest wyodrębnioną częścią Spółki, 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 Spółki MLP Group S.A. jest zarządzanie nieruchomościami o charakterze logistycznym.

Zgodnie z MSSF 8 pkt 4, sprawozdawczość segmentów została zaprezentowana w nocie nr 5 Skonsolidowanego Sprawozdania Grupy Kapitałowej.

3. 1. Informacje dotyczące głównych klientów Spółki

Udział głównych klientów w osiągniętych przychodach Spółki przedstawia się następująco:

za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca	2025	2024
MLP Poznań West II Sp. z o.o.	8%	7%
MLP Pruszków I Sp. z o.o.	16%	15%
MLP Pruszków III Sp. z o.o.	8%	7%
MLP Czeladź Sp. z o.o.	2%	7%
MLP Lublin Sp. z o.o.	6%	6%
MLP Gliwice Sp. z o.o.	5%	5%
MLP Łódź II Sp. z o.o.	3%	2%
MLP Pruszków IV Sp. z o.o.	5%	4%



4. Przychody

	6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2025 (niebadany)	3 miesięcy zakończony 30 czerwca 2025 (niebadany)	6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2024 (niebadany)	3 miesięcy zakończony 30 czerwca 2024 (niebadany)
Zarządzanie nieruchomościami	3 721	1 881	3 412	1 714
Zarządzanie projektami	1 335	732	759	428
Usługi doradcze	3 588	1 801	6 962	5 305
Usługi refakturowane	427	236	47	26
Przychody razem	9 071	4 650	11 180	7 473
<i>w tym przychody od jednostek powiązanych</i>	9 011	4 619	11 139	7 451

Szczegóły dotyczące przychodów od jednostek powiązanych znajdują się w nocie 23.3.

5. Pozostałe przychody operacyjne

	6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2025 (niebadany)	3 miesięcy zakończony 30 czerwca 2025 (niebadany)	6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2024 (niebadany)	3 miesięcy zakończony 30 czerwca 2024 (niebadany)
Przychody ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	11	(10)	33	-
Zwrot kosztów sądowych/poniesionych kosztów	2	2	4	4
Inne				
Pozostałe przychody operacyjne	319	12	126	55

6. Pozostałe koszty operacyjne

	6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2025 (niebadany)	3 miesięcy zakończony 30 czerwca 2025 (niebadany)	6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2024 (niebadany)	3 miesięcy zakończony 30 czerwca 2024 (niebadany)
Pozostałe koszty operacyjne	(33)	(1)	(122)	(5)
Przekazane darowizny	(6)	(6)	(5)	(5)
Pozostałe koszty operacyjne	(39)	(7)	(127)	(10)

7. Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu

	6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2025 <i>(niebadany)</i>	3 miesięcy zakończony 30 czerwca 2025 <i>(niebadany)</i>	6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2024 <i>(niebadany)</i>	3 miesięcy zakończony 30 czerwca 2024 <i>(niebadany)</i>
za okres				
Amortyzacja	(226)	(115)	(145)	(70)
Zużycie materiałów i energii	(408)	(234)	(503)	(247)
Usługi obce	(6 172)	(3 241)	(4 701)	(2 583)
Podatki i opłaty	(237)	(97)	(345)	(204)
Wynagrodzenia	(3 444)	(1 033)	(3 205)	(1 559)
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	(1 075)	(504)	(905)	(468)
Pozostałe koszty rodzajowe	(437)	(228)	(442)	(238)
Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu	(11 999)	(5 452)	(10 246)	(5 369)

Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu za okres zakończony 30 czerwca 2025 r. wyniosły 11 999 tys. PLN. Wyżej wymienione koszty ponoszone przez Spółkę w zdecydowanej większości obejmują wydatki związane z funkcjonowaniem Grupy oraz z usługami świadczonymi na rzecz Grupy.

Wzrost kosztów usług obcych w kwocie 1 471 tys. PLN wynikał głównie z wzrostu kosztów usług doradczych dotyczących pozyskania finansowania (955 tys. PLN) oraz kosztów poszukiwania nowych gruntów (334 tys. PLN).

8. Przychody i koszty finansowe

	6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2025 <i>(niebadany)</i>	3 miesięcy zakończony 30 czerwca 2025 <i>(niebadany)</i>	6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2024 <i>(niebadany)</i>	3 miesięcy zakończony 30 czerwca 2024 <i>(niebadany)</i>
za okres				
Odsetki od pożyczek udzielonych jednostkom powiązanym	64 035	32 532	37 339	19 087
Przychody z tytułu odsetek z lokat bankowych	5 310	888	1	(1 189)
Odsetki od lokat bankowych	5	5	2 883	2 883
Przychody finansowe razem	69 350	33 425	40 223	20 781
Koszty odsetek od zobowiązań z tytułu pożyczek od jednostek powiązanych	(8 445)	(4 177)	(8 298)	(4 340)
Odsetki budżetowe	(19)	(12)	(2)	(1)
Koszty odsetek od obligacji	(46 956)	(23 565)	(17 625)	(9 607)
Odsetki – leasing aut	(147)	(147)	-	-
Różnice kursowe netto	(1 526)	2 665	(1 616)	545
Pozostałe koszty finansowe	(1 497)	(721)	(480)	(251)
Koszty odsetek – pozostałe	-	96	(91)	(47)
Koszty finansowe razem	(58 590)	(25 861)	(28 112)	(13 701)

Wzrost kosztów odsetek od obligacji wynika ze wzrostu zadłużenia z tytułu wyemitowanych obligacji.

Ujemne różnice kursowe wynikają głównie z wyceny na koniec okresu sprawozdawczego: należności z tytułu pożyczek, obligacji i należności z tytułu pożyczek, denominowanych w EUR.

Szczegóły dotyczące przychodów i kosztów finansowych od jednostek powiązanych znajdują się w nocie 25.3.

9. Podatek dochodowy

	za okres zakończony 30 czerwca	2025 (niebadany)	2024 (niebadany)
Powstanie / odwrócenie różnic przejściowych		1 620	2 599
Podatek dochodowy		1 620	2 599

	za okres zakończony 30 czerwca	2025 (niebadany)	2024 (niebadany)
Zysk przed opodatkowaniem		8 112	13 044
Podatek w oparciu o obowiązującą stopę podatkową (19%)		(1 541)	(2 478)
Przychody niebędące przychodami podatkowymi		28	3
Koszty niestanowiące kosztów podatkowych		(107)	(124)
Podatek dochodowy		(1 620)	(2 599)

Wyliczenie podatku dochodowego od osób prawnych

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.

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 organy skarbowe.



10. Długoterminowe aktywa finansowe w jednostkach powiązanych

	na dzień	30 czerwca 2025 (niebadany)	31 grudnia 2024
Wartość brutto na początek okresu		123 512	123 480
Podwyższenie kapitału w spółce MLP Business Park Wien GmbH		-	22
Objęcie udziałów w spółce MLP Rzeszów (uprzednio Bieruń II Sp. z o.o.)		-	5
Objęcie udziałów w spółce MLP Wrocław South Sp. z o.o.		-	5
Wartość brutto na koniec okresu		123 512	123 512
Wartość netto na koniec okresu		123 512	123 512

Na dzień 30 czerwca 2025 r. Spółka posiada udziały w sposób bezpośredni lub pośredni w następujących podmiotach:

Jednostka	Państwo rejestracji	Udział bezpośredni i pośredni Spółki w kapitale		Udział bezpośredni i pośredni Spółki w prawach	
		30 czerwca 2025	31 grudnia 2024	30 czerwca 2025	31 grudnia 2024
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%

Jednostka	Państwo rejestracji	Udział bezpośredni i pośredni Spółki w kapitale		Udział bezpośredni i pośredni Spółki w prawach	
		30 czerwca 2025	31 grudnia 2024	30 czerwca 2025	31 grudnia 2024
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%
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.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Rzeszów Sp. z o.o. ¹⁾	Polska	100%	100%	100%	100%

¹⁾ Dnia 23 kwietnia 2025 r. została zarejestrowana zmiana nazwy Spółki z MLP Bieruń II Sp. z o.o. na MLP Rzeszów Sp. z o.o.



11. Inwestycje długoterminowe

	<i>na dzień</i>	30 czerwca 2025 <i>(niebadany)</i>	31 grudnia 2024
Pożyczki długoterminowe udzielone jednostkom powiązanym		2 221 892	2 010 754
Inwestycje długoterminowe		2 221 892	2 010 754

Szczegóły dotyczące pożyczek udzielonych jednostkom powiązanym znajdują się w notce 23.2.

Na każdy dzień sprawozdawczy Spółka 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.

Na dzień 30.06.2025 roku nie wystąpiły podstawy do tworzenia odpisów aktualizujących wartość inwestycji długoterminowych.

12. Zmiana aktywów finansowych wynikająca z działalności finansowej i pozostałej

	<i>Udziały</i>
Wartość na dzień 31 grudnia 2024 roku	123 512
Wartość na dzień 30 czerwca 2025 roku*	123 512

	<i>Aktywa z tytułu pożyczek udzielonych</i>
Wartość na dzień 31 grudnia 2024 roku	2 010 754
Pożyczki udzielone	167 236
Spłata kapitału pożyczki	(8 539)
Naliczenie odsetek od pożyczki	64 035
Spłata odsetek od pożyczki	(435)
Różnice kursowe zrealizowane	(211)
Zmiana wyceny bilansowej	(10 948)
Wartość na dzień 30 czerwca 2025 roku*	2 221 892

**dane niebadane*

13. Podatek odroczony

	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego		Wartość netto	
	na dzień	30 czerwca 2025 (niebadany)	31 grudnia 2024	30 czerwca 2025 (niebadany)	31 grudnia 2024	30 czerwca 2025 (niebadany)
Pożyczki udzielone i otrzymane		-	-	29 846	24 177	29 846
Strata podatkowa		22 861	13 346	-	-	(22 861)
Pozostałe		-	-	3 369	3 639	3 369
Obligacje		0	5 735	-	-	(5 735)
Aktywa/rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego		22 861	19 081	33 215	27 816	10 354

	na dzień	zmiany ujęte w rachunku zysków lub strat		zmiany ujęte w rachunku zysków lub strat		30 czerwca 2025 (niebadany)
		1 stycznia 2024	31 grudnia 2024	31 grudnia 2024	30 czerwca 2025	
Pożyczki udzielone i otrzymane		11 789	12 388	24 177	5 669	29 846
Strata podatkowa		(4 668)	(8 678)	(13 346)	(9 515)	(22 861)
Pozostałe		40	3 599	3 639	(270)	3 369
Obligacje		(1 330)	(4 405)	(5 735)	5 735	-
		5 831	2 904	8 735	1 619	10 354

MLP Group S.A. nie rozpoznaje podatku odroczonego z tytułu posiadanych udziałów w spółkach zależnych, ponieważ Spółka w pełni kontroluje spółki zależne i w dającej się przewidzieć przyszłości nie planuje sprzedaży udziałów w jednostkach zależnych.

14. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe

	na dzień	30 czerwca 2025 (niebadany)	31 grudnia 2024
Z tytułu dostaw i usług od jednostek powiązanych		3 511	4 758
Z tytułu dostaw i usług od innych jednostek		7	22
Z tytułu podatków i ubezpieczeń społecznych		49	46
Rozliczenia międzyokresowe		4 744	5 235
Z tytułu dywidendy		-	1 810
Pozostałe		830	530
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe		9 141	12 401
Należności z tytułu podatku dochodowego		-	1 925
Należności krótkoterminowe		9 141	14 326

Należności od jednostek powiązanych zostały przedstawione w nocie 23.

Spółka 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. Spółka stwierdziła, że ma następujące homogeniczne grupy należności od jednostek zależnych.

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

	na dzień	30 czerwca 2025*	31 grudnia 2024		
		Należności brutto	Odpis aktualizujący	Należności brutto	Odpis aktualizujący
	Należności nieprzeterminowane	3 315	-	6 103	-
	Przeterminowane od 1 do 90 dni	473	-	186	-
	Przeterminowane od 91 do 180 dni	136	-	154	-
	Przeterminowane powyżej 180 dni	425	-	677	-
	Łącznie należności	4 349	-	7 120	-

*dane niebadane

15. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

	na dzień	30 czerwca 2025 (niebadany)	31 grudnia 2024
Środki pieniężne w kasie		11	5
Środki pieniężne na rachunkach bankowych		19 320	938
Depozyty krótkoterminowe		114 980	534 476
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty, wartość wykazana w Jednostkowym sprawozdaniu z sytuacji finansowej		134 311	535 419
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty, wartość wykazana w Jednostkowym sprawozdaniu z przepływów środków pieniężnych		134 311	535 419

Spółka nie posiada środków pieniężnych o ograniczonej możliwości dysponowania.

Odpisy 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. Spółka skorzystała z uproszczenia dozwolonego przez standard i odpis z tytułu utraty wartości ustalono na podstawie 12-miesięcznych strat kredytowych. Wszystkie banki, z którymi Spółka współpracuje mają rating inwestycyjny.

Głównym bankiem, w którym Spółka utrzymuje środki pieniężne oraz krótkoterminowe depozyty jest bank z rankingiem inwestycyjnym A (86%).

16. Kapitał własny

16. 1 Kapitał zakładowy

	na dzień	30 czerwca 2025 (niebadany)	31 grudnia 2024
Kapitał zakładowy			
Akcje zwykłe serii A		11 440 000	11 440 000
Akcje zwykłe serii B		3 654 379	3 654 379
Akcje zwykłe serii C		3 018 876	3 018 876
Akcje zwykłe serii D		1 607 000	1 607 000
Akcje zwykłe serii E		1 653 384	1 653 384
Akcje zwykłe serii F		2 621 343	2 621 343
Akcje zwykłe razem		23 994 982	23 994 982
Wartość nominalna 1 akcji		0,25	0,25

Na dzień 30 czerwca 2025 roku kapitał zakładowy Jednostki Dominującej wynosił 5 998 745,5 zł i dzielił się na 23 994 982 akcji uprawnionych do 23 994 982 głosów na Walnym Zgromadzeniu. Wszystkie akcje posiadają wartość nominalną wynoszącą 0,25 zł i zostały w pełni opłacone.

Zmiany kapitału zakładowego w okresie objętym Jednostkowym sprawozdaniem finansowym:

	na dzień	30 czerwca 2025*		31 grudnia 2024	
		liczba akcji (w sztukach)	Wartość	liczba akcji (w sztukach)	Wartość
Ilość/wartość akcji na początek okresu		23 994 982	5 999	23 994 982	5 999
Emisja akcji		-	-	-	-
Ilość/wartość akcji na koniec okresu		23 994 982	5 999	23 994 982	5 999

16. 1. 1 Struktura Akcjonariuszy posiadających bezpośrednio, bądź przez podmioty zależne, co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy

Od dnia przekazania ostatniego raportu okresowego, zgodnie z wiedzą Zarządu Spółki, stan Akcjonariuszy posiadających bezpośrednio, co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy, nie uległ zmianie i na dzień 30 czerwca 2025 roku przedstawia się następująco:

Akcjonariusz	Liczba 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 Land Development of Nimrodi Group Ltd.1)	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	617 658	2,57%
Shimshon Marfogel	149 155	0,62%
Oded Setter	2 080	0,01%
Razem	23 994 982	100,00%

¹⁾ Do dnia 1 kwietnia 2025 r. Spółka posługiwała się nazwą na The Israel Land Development Ltd.

16. 1. 2 Stan posiadania akcji MLP Group S.A. lub uprawnień do nich przez osoby zarządzające i nadzorujące

Na dzień 30 czerwca 2025 roku Wiceprezes Zarządu Michael Shapiro posiadał pośrednio, przez kontrolowaną przez siebie w 100% spółkę MIRO Ltd.(na dzień podpisania sprawozdania MIRO HOLDINGS LIMITED), 2,57% w kapitale zakładowym MLP Group S.A. oraz poprzez 25% udziału w kapitale zakładowym posiadanym przez 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 30 czerwca 2025 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 30 czerwca 2025 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.

Na dzień 30 czerwca 2025 roku, jak również na dzień 31 grudnia 2024 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.

Pozostali Członkowie Rady Nadzorczej nie posiadają bezpośrednio akcji Spółki.

16. 2 Kapitał rezerwowy

Kapitał rezerwowy został utworzony z zysku wygenerowanego w 2010 r. (1 470 tys. PLN) oraz z zysku wygenerowanego w 2012 r. (2 724 tys. PLN).

17. Wynik netto przypadający na jedną akcję

Wynik netto na akcję dla każdego okresu jest obliczony poprzez podzielenie wyniku netto za dany okres przez średnią ważoną liczbę akcji w danym okresie sprawozdawczym. Rozwodniony wynik netto na jedną akcję dla każdego okresu jest obliczany poprzez podzielenie wyniku netto za dany okres przez sumę średniej ważonej liczby akcji zwykłych w danym okresie sprawozdawczym i wszystkich potencjalnych akcji rozwodniających.

za okres	6 miesięcy zakończony 2025 (niebadany)	3 miesięcy zakończony 2025 (niebadany)	6 miesięcy zakończony 2024 (niebadany)	3 miesięcy zakończony 2024 (niebadany)
Wynik netto okresu obrotowego	6 492	6 081	10 445	8 488
Liczba wyemitowanych akcji (w sztukach)	23 994 982	23 994 982	23 994 982	23 994 982
Średnia ważona liczba wyemitowanych akcji (w sztukach)	23 994 982	23 994 982	23 994 982	23 994 982
Wynik na jedną akcję za okres (w zł na akcję):				
– podstawowy	0,27	0,25	0,44	0,35
– rozwodniony	0,27	0,25	0,44	0,35

W prezentowanych okresach nie wystąpiły czynniki rozwodniające.

18. Zobowiązania z tytułu pożyczek oraz innych instrumentów dłużnych

18. 1 Zobowiązania długoterminowe

na dzień	30 czerwca 2025 (niebadany)	31 grudnia 2024
Obligacje	1 446 488	1 457 093
Zobowiązania z tytułu leasingu samochodów	777	662
Zobowiązania z tytułu pożyczek od jednostek powiązanych	345 980	341 200
Zobowiązania długoterminowe z tytułu pożyczek oraz innych instrumentów dłużnych	1 793 245	1 798 955

18. 2 Zobowiązania krótkoterminowe

	na dzień	30 czerwca 2025 (niebadany)	31 grudnia 2024
Obligacje		18 181	215 463
Zobowiązania z tytułu leasingu samochodów		289	207
Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu pożyczek oraz innych instrumentów dłużnych		18 470	215 670

Szczegóły dotyczące pożyczek otrzymanych od jednostek powiązanych znajdują się w nocie 23.2.

18. 3 Zmiana zobowiązań finansowych wynikająca z działalności finansowej i pozostałej

	Obligacje
Wartość na dzień 31 grudnia 2024 roku	1 672 556
Wykup obligacji	(187 083)
Naliczone odsetki od obligacji	46 956
Zapłacone odsetki od obligacji	(52 340)
Zmiana wyceny bilansowej	(15 420)
Wartość na dzień 30 czerwca 2025 roku*	1 464 669

	Zobowiązania z tytułu pożyczek od jednostek powiązanych
Wartość na dzień 31 grudnia 2024 roku	341 200
Zaciągnięcie pożyczki	7 181
Spłata kapitału pożyczki	(9 313)
Naliczenie odsetek od pożyczki	8 445
Różnice kursowe niezrealizowane	(836)
Zmiana wyceny bilansowej	(697)
Wartość na dzień 30 czerwca 2025 roku*	345 980

*niebadany



18. 4 Zobowiązania z tytułu obligacji

Instrument	waluta	wartość nominalna	data wykupu	oprocentowanie	gwarancje i zabezpieczenie	Rynek notowań
Obligacje publiczne – Green Bonds	EUR	300 000 000	15.10.2029	Stałe oprocentowanie	<i>brak</i>	Euro MTF
Obligacje publiczne – seria G	EUR	41 000 000	04.12.2026	Euribor + marża	<i>brak</i>	Catalyst

18. 5 Pożyczki niezabezpieczone na majątku Spółki

Pożyczka otrzymana od	waluta	oprocentowanie	na dzień	30 czerwca 2025*		rok	31 grudnia 2024	
			roku wygaśnięcia	w walucie	w PLN	wygaśnięcia	w walucie	w PLN
LOKAFOP 201 Sp. z o.o. S.K.A.	PLN	Wibor 3M + marża	2032	-	14 428	2032	-	14 062
LOKAFOP 201 Sp. z o.o. S.K.A.	PLN	Wibor 3M + marża	2029	-	68	2029	-	65
MLP BIERUŃ Sp. z o.o.	EUR	Euribor + marża	2027	7	31	2027	7	30
MLP BIERUŃ Sp. z o.o.	EUR	Euribor + marża	2028	34	146	2028	34	144
MLP BIERUŃ Sp. z o.o.	EUR	Euribor + marża	2029	70	299	2029	68	292
MLP BIERUŃ Sp. z o.o.	PLN	Wibor 3M + marża	2029	-	317	2029	-	304
MLP PRUSZKÓW I Sp. z o.o.	EUR	Euribor + marża	2032	8 049	34 143	2032	7 936	33 911
MLP PRUSZKÓW I Sp. z o.o.	EUR	Euribor + marża	2032	572	2 424	2032	563	2 406
MLP PRUSZKÓW I Sp. z o.o.	EUR	Euribor + marża	2026	327	1 388	2026	322	1 378
MLP PRUSZKÓW I Sp. z o.o.	EUR	Euribor + marża	2027	17 192	72 927	2027	16 856	72 026
MLP PRUSZKÓW I Sp. z o.o.	EUR	Euribor + marża	2029	1 818	7 710	2029	1 764	7 536
MLP PRUSZKÓW I Sp. z o.o.	PLN	Wibor 3M + marża	2032	-	9 686	2032	-	9 449
MLP PRUSZKÓW I Sp. z o.o.	PLN	Wibor 3M + marża	2026	-	53 237	2026	-	51 747
MLP PRUSZKÓW I Sp. z o.o.	PLN	Wibor 3M + marża	2027	-	3 733	2027	-	3 597
MLP PRUSZKÓW I Sp. z o.o.	PLN	Wibor 3M + marża	2029	-	3 750	2029	-	3 594
MLP TEMP Sp. z o.o.	EUR	Euribor + marża	2032	1 232	5 228	2032	1 213	5 182
MLP TEMP Sp. z o.o.	EUR	Euribor + marża	2027	2 457	10 421	2027	2 417	10 329
MLP TEMP Sp. z o.o.	EUR	Euribor + marża	2027	69	294	2027	68	290

Pożyczka otrzymana od	waluta	oprocentowanie	na dzień rok wygaśnięcia	30 czerwca 2025*		rok wygaśnięcia	31 grudnia 2024	
				w walucie	w PLN		w walucie	w PLN
MLP TEMP Sp. z o.o.	EUR	Euribor + marża	2028	225	954	2028	219	934
MLP TEMP Sp. z o.o.	EUR	Euribor + marża	2029	35	149	2029	34	146
MLP TEMP Sp. z o.o.	EUR	Euribor + marża	2030	267	1 134	2030	-	-
MLP TEMP Sp. z o.o.	PLN	Wibor 3M + marża	2027	-	210	2027	-	202
MLP TEMP Sp. z o.o.	PLN	Wibor 3M + marża	2029	-	130	2029	-	124
MLP TEMP Sp. z o.o.	PLN	Wibor 3M + marża	2030	-	294	2030	-	-
MLP PRUSZKÓW III Sp. z o.o.	EUR	Euribor + marża	2027	5 178	21 966	2027	5 069	21 659
MLP PRUSZKÓW III Sp. z o.o.	EUR	Euribor + marża	2029	1 065	4 516	2029	1 033	4 414
MLP PRUSZKÓW III Sp. z o.o.	PLN	Wibor 3M + marża	2027	-	3 617	2027	-	3 490
MLP BUSINESS PARK BERLIN I LP Sp. z o.o.	PLN	Wibor 3M + marża	2027	-	125	2027	-	121
MLP BUSINESS PARK BERLIN I LP Sp. z o.o.	PLN	Wibor 3M + marża	2029	-	6	2029	-	16
MLP POZNAŃ II Sp. z o.o.	EUR	Euribor + marża	2029	2 891	12 262	2029	2 806	11 990
MLP POZNAŃ II Sp. z o.o.	PLN	Wibor 3M + marża	2029	-	10 981	2029	-	10 524
Feniks Obrót Sp. z o.o.	EUR	Euribor + marża	2029	12	49	2029	12	49
Feniks Obrót Sp. z o.o.	PLN	Wibor 3M + marża	2027	-	14 297	2027	-	13 781
Feniks Obrót Sp. z o.o.	PLN	Wibor 3M + marża	2029	-	92	2029	-	1 082
MLP PRUSZKÓW IV Sp. z o.o.	EUR	Euribor + marża	2027	1 354	5 743	2027	2 956	12 633
MLP PRUSZKÓW IV Sp. z o.o.	PLN	Wibor 3M + marża	2027	-	6 357	2027	-	7 547
MLP TERESIN II Sp. z o.o.	PLN	Wibor 3M + marża	2027	-	428	2027	-	422
MLP TERESIN II Sp. z o.o.	PLN	Wibor 3M + marża	2029	-	102	2029	-	98
MLP DORTMUND LP Sp. z o.o.	EUR	Euribor + marża	2028	92	388	2028	90	383

Pożyczka otrzymana od	waluta	oprocentowanie	na dzień rok wygaśnięcia	30 czerwca 2025*		rok wygaśnięcia	31 grudnia 2024	
				w walucie	w PLN		w walucie	w PLN
MLP DORTMUND LP Sp. z o.o.	EUR	Euribor + marża	2029	6	26	2029	6	26
MLP LOGISTIC PARK GERMANY I SP.Z O.O.& CO KG	EUR	Euribor + marża	2028	5 938	25 190	2028	5 804	24 801
MLP PROPERTY Sp. z o.o.	EUR	Euribor + marża	2028	315	1 335	2028	306	1 307
MLP PROPERTY Sp. z o.o.	EUR	Euribor + marża	2029	16	67	2029	15	66
MLP PROPERTY Sp. z o.o.	PLN	Wibor 3M + marża	2029	-	28	2029	-	27
MLP BIERUŃ I Sp. z o.o.	EUR	Euribor + marża	2029	-	1	2029	5	20
MLP Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A.	PLN	Wibor 3M + marża	2029	-	96	2029	-	92
MLP DORTMUND GP Sp. z o.o.	PLN	Wibor 3M + marża	2029	-	44	2029	-	42
MLP SCHWALMTAL GP Sp. z o.o.	EUR	Euribor + marża	2029	9	37	2029	8	36
MLP GELSENKIRCHEN GP Sp. z o.o.	EUR	Euribor + marża	2029	2	10	2029	2	10
MLP IDSTEIN GP Sp. z o.o.	EUR	Euribor + marża	2029	1	5	2029	1	4
MLP IDSTEIN GP Sp. z o.o.	PLN	Wibor 3M + marża	2029	-	17	2029	-	16
MLP BUSINESS PARK TREBUR GP Sp. z o.o.	PLN	Wibor 3M + marża	2029	-	6	2029	-	5
MLP LUBLIN Sp. z o.o.	EUR	Euribor + marża	2029	1 590	6 743	2029	1 542	6 590
MLP Gliwice Sp. z o.o.	EUR	Euribor + marża	2029	530	2 248	2029	514	2 197
MLP BIERUŃ WEST Sp. z o.o.	EUR	Euribor + marża	0	1 438	6 098	0	-	-
Razem				52 791	345 981		51 670	341 196

*dane niebadane

19. Zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych

	<i>na dzień</i>	30 czerwca 2025	31 grudnia 2024
		<i>(niebadany)</i>	
Rezerwa na zmienne koszty wynagrodzeń		1 037	1 398
Zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych		1 037	1 420

20. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe

	<i>na dzień</i>	30 czerwca 2025	31 grudnia 2024
		<i>(niebadany)</i>	
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług wobec pozostałych jednostek		601	1 428
Zobowiązania z tytułu podatków i ubezpieczeń społecznych		444	837
Zobowiązania z tytułu niezafakturowanych dostaw i usług		108	590
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe		1 183	3 078
Zobowiązania krótkoterminowe		1 183	3 078

Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych zostały wykazane w nocie 23.

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

	<i>na dzień</i>	30 czerwca 2025	31 grudnia 2024
		<i>(niebadany)</i>	
Zobowiązania bieżące		702	2 592
Przeterminowane od 1 do 90 dni		26	1 065
Przeterminowane od 91 do 180 dni		-	-
Przeterminowane powyżej 180 dni		11	1
Łącznie zobowiązania handlowe i pozostałe		739	3 658

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług są nieoprocentowane i zazwyczaj rozliczane w terminach od 30 do 60 dni.

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.



21. Instrumenty finansowe

21. 1 Wycena instrumentów finansowych

Na dzień 30 czerwca 2025 r. i na dzień 31 grudnia 2024 r. wartość godziwa i wartość wykazana w Jednostkowym 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 handlowe, pozostałe należności, zobowiązania handlowe 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,
- pożyczki otrzymane: wartość księgowa odpowiada wartości wg zamortyzowanego kosztu, jest ona bliska wartości godziwej ze względu na zmienne oprocentowanie tych instrumentów zbliżone do oprocentowania rynkowego,
- obligacje: wartość księgowa odpowiada wartości wg zamortyzowanego kosztu, jest ona bliska wartości godziwej ze względu na zmienne oprocentowanie tych instrumentów zbliżone do oprocentowania rynkowego.

Spółka klasyfikuje aktywa finansowe do następujących kategorii:

- Wyceniane według zamortyzowanego kosztu;
- Wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy;
- Wyceniane w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody.

Instrumenty dłużne utrzymywane w celu ściągnięcia umownych przepływów, które obejmują wyłącznie spłaty kapitału i odsetek („SPPI” ang. Solely payment of principal and interest), są wyceniane według zamortyzowanego kosztu.

Instrumenty dłużne, z których przepływy stanowią wyłącznie płatności kapitału i odsetek, a które są utrzymywane w celu ściągnięcia umownych przepływów pieniężnych i w celu sprzedaży, wycenione są w wartości godziwej przez pozostałe dochody całkowite. Instrumenty, które nie spełniają wyceny według zamortyzowanego kosztu ani wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody, wycenia się w wartości godziwej przez wynik finansowy. Poniżej została zaprezentowana struktura Instrumentów Finansowych w podziale na wyżej wspomniane kategorie instrumentów.

21. 1. 1 Aktywa finansowe

	na dzień	30 czerwca 2025 (niebadany)	31 grudnia 2024
Aktywa finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu			
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		134 311	535 419
Pożyczki i należności, w tym:			
Należności handlowe i inne należności		4 349	7 120
Pożyczki udzielone		2 221 892	2 010 754
Aktywa finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu razem		2 360 552	2 553 293
Aktywa finansowe razem		2 360 552	2 553 293

Wycena aktywów według zamortyzowanego kosztu na dzień 30 czerwca 2025*:

	Stopień 1	Stopień 2	Stopień 3
Wartość brutto	2 356 203	4 349	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	134 311	-	-
Pożyczki i należności, w tym:			
Należności handlowe i inne należności	-	4 349	-
Pożyczki udzielone	2 221 892	-	-
Odpisy aktualizujące (MSSF 9)	-	-	-
Wartość bilansowa (MSSF 9)	2 356 203	4 349	-

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

	Stopień 1	Stopień 2	Stopień 3
Wartość brutto	2 546 173	7 120	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	535 419	-	-
Pożyczki i należności, w tym:			
Należności handlowe i inne należności	-	7 120	-
Pożyczki udzielone	2 010 754	-	-
Odpisy aktualizujące (MSSF 9)	-	-	-
Wartość bilansowa (MSSF 9)	2 546 173	7 120	-

21. 1. 2 Zobowiązania finansowe

	30 czerwca 2025 (niebadany)	31 grudnia 2024
Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu:		
Pożyczki otrzymane	345 981	341 200
Zobowiązania handlowe i pozostałe	739	3 658
Obligacje	1 464 669	1 672 556
Zobowiązania leasingowe	1 066	869
Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu razem	1 812 455	2 018 283
Zobowiązania finansowe razem	1 812 455	2 018 283



21. 2. Wymagalność pożyczek i obligacji

Ryzyko płynności wynika przede wszystkim z możliwości obsługi długoterminowych pożyczek i obligacji w przyszłości z wpływów z działalności operacyjnej.

Poniższa tabela przedstawia strukturę wymagalności pożyczek uwzględniając przepływy z tytułu odsetek:

Pożyczki – oczekiwane płatności	do 1 roku	od 1 do 5 lat	powyżej 5 lat	Razem
30 czerwca 2025	-	-	383 005	383 005
31 grudnia 2024	-	394 822	-	394 822

Poniższa tabela przedstawia strukturę wymagalności pozostałych zobowiązań długo- i krótkoterminowych, tj. obligacji uwzględniając przyszłe przepływy z tytułu płatności odsetek:

Obligacje – oczekiwane płatności	do 1 roku	od 1 do 5 lat	powyżej 5 lat	Razem
30 czerwca 2025	33 457	190 614	1 272 571	1 496 642
31 grudnia 2024	230 739	193 459	1 281 901	1 706 099

22. Zobowiązania warunkowe i zabezpieczenia

Wykazane w Jednostkowym sprawozdaniu finansowym za 2024 rok zobowiązania warunkowe i zabezpieczenia nie zmieniły się w 2025 roku i pozostają nadal w mocy na dzień 30 czerwca 2025 roku.

23. Transakcje z podmiotami powiązanymi

23. 1 Należności i zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe

Salda transakcji z podmiotami powiązanymi dotyczących należności i zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych na dzień 30 czerwca 2025 roku* przedstawiają się następująco:

	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe
Jednostka dominująca		
The Land Development of Nimrodi Group Ltd.	205	-
Pozostałe podmioty powiązane		
MLP Pruszków I Sp. z o.o.	312	-
MLP Pruszków II Sp. z o.o.	97	-
MLP Pruszków III Sp. z o.o.	152	-
MLP Pruszków IV Sp. z o.o.	98	-
MLP Poznań Sp. z o.o.	60	-
MLP Poznań II Sp. z o.o.	23	-
MLP Lublin Sp. z o.o.	303	-
MLP Teresin Sp. z o.o.	40	-
Feniks Obrót Sp. z o.o.	28	-
MLP Wrocław Sp. z o.o.	336	-
MLP Czeladź Sp. z o.o.	41	-
MLP Gliwice Sp. z o.o.	260	-
MLP Business Park Poznań Sp. z o.o.	46	-

	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe
MLP Bieruń I Sp. z o.o.	210	-
MLP Sp. z o.o.	2	-
MLP FIN Sp. z o.o.	2	-
LOKAFOP 201 Sp. z o.o.	2	-
MLP Business Park Berlin I LP Sp. z o.o.	3	-
MLP Poznań West II Sp. z o.o.	158	-
MLP Pruszków V Sp. z o.o.	136	-
MLP Wrocław West Sp. z o.o.	43	-
MLP Łódź II Sp. z o.o.	57	-
MLP Zgorzelec Sp. z o.o.	18	1
MLP Pruszków VI Sp. z o.o.	76	-
MLP Gorzów Sp. z o.o.	14	-
MLP Poznań West III Sp. z o.o.	(26)	1
MLP Łódź III Sp. z o.o.	16	-
MLP Bieruń West Sp. z o.o.	34	1
MLP Bieruń II Sp. z o.o.	14	1
MLP Logistic Park Germany I Sp. z o.o. & Co KG.	-	(1)
MLP Bucharest West SRL	639	-
MLP Germany Management GmbH	93	-
MLP Business Park Wien GmbH	5	-
Pozostałe podmioty powiązane razem	3 497	3
Razem	3 497	3



Salda transakcji z podmiotami powiązanymi dotyczących 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
Jednostka dominująca		
The Land Development of Nimrodi Group Ltd.		
Pozostałe podmioty powiązane		
MLP Pruszków I Sp. z o.o.	332	10
MLP Pruszków II Sp. z o.o.	107	-
MLP Pruszków III Sp. z o.o.	149	-
MLP Pruszków IV Sp. z o.o.	99	-
MLP Poznań Sp. z o.o.	87	-
MLP Poznań II Sp. z o.o.	22	-
MLP Lublin Sp. z o.o.	310	-
MLP Teresin Sp. z o.o.	37	-
Feniks Obrót Sp. z o.o.	33	-
MLP Wrocław Sp. z o.o.	346	-
MLP Czeladź Sp. z o.o.	74	-
MLP Gliwice Sp. z o.o.	279	-
MLP Property Sp. z o.o.	4	-
MLP Business Park Poznań Sp. z o.o.	42	2
MLP Temp Sp. z o.o.	4	-
MLP Bieruń Sp. z o.o.	4	-
MLP Bieruń I Sp. z o.o.	1 129	-
MLP Sp. z o.o.	6	-
MLP FIN Sp. z o.o.	6	-
LOKAFOP 201 Sp. z o.o.	6	-
MLP Business Park Berlin I LP Sp. z o.o.	7	-
MLP Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SKA	4	-
MLP Poznań West II Sp. z o.o.	161	-
MLP Bucharost West Sp. z o.o.	4	-
MLP Dortmund LP Sp. z o.o.	4	-
MLP Pruszków V Sp. z o.o.	92	-
MLP Wrocław West Sp. z o.o.	21	-
MLP Łódź II Sp. z o.o.	62	-
MLP Zgorzelec Sp. z o.o.	31	3
MLP Pruszków VI Sp. z o.o.	69	-
MLP Business Park Berlin I GP Sp. z o.o.	4	-
MLP Schwalmtal GP Sp. z o.o.	4	-
MLP Gelsenkirchen GP Sp. z o.o.	4	-
MLP Gorzów Sp. z o.o.	9	2
MLP Idstein GP Sp. z o.o.	4	-
MLP Idstein LP Sp. z o.o.	4	-
MLP Business Park Trebur GP Sp. z o.o.	4	-
MLP Business Park Trebur LP Sp. z o.o.	4	-
MLP Poznań West III Sp. z o.o.	65	3

	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe
MLP Łódź III Sp. z o.o.	27	1
Feniks PV Sp. z o.o.	4	-
MLP Bieruń West Sp. z o.o.	29	1
MLP Wrocław South Sp. z o.o.	3	-
MLP Bieruń II Sp. z o.o.	3	-
MLP FIN Sp. z o.o. Spółka komandytowa	4	-
Fenix Polska Sp. z o.o.	4	-
MLP Logistic Park Germany I Sp. z o.o. & Co KG.	-	201
MLP Bucharest West SRL	953	-
MLP Germany Management GmbH	63	-
MLP Schwalmtal Sp. z o.o. & Co. KG	3	-
MLP Business Park Wien GmbH	5	-
MLP Trebur Sp. z o.o. & Co.KG	3	-
Razem	4 758	223



23. 2 Pożyczki udzielone i otrzymane

Salda pożyczek udzielonych i otrzymanych od podmiotów powiązanych na dzień 30 czerwca 2025 roku* przedstawiają się następująco:

	Pożyczki udzielone	Pożyczki otrzymane
Pozostałe podmioty powiązane		
MLP Pruszków I Sp. z o.o.	-	188 998
MLP Pruszków II Sp. z o.o.	121 549	-
MLP Pruszków III Sp. z o.o.	-	30 099
MLP Pruszków IV Sp. z o.o.	12 570	12 100
MLP Poznań Sp. z o.o.	21 406	-
MLP Poznań II Sp. z o.o.	-	23 243
MLP Lublin Sp. z o.o.	-	6 743
MLP Teresin Sp. z o.o.	2 203	-
Feniks Obrót Sp. z o.o.	-	14 438
MLP Wrocław Sp. z o.o.	10 136	-
MLP Czeladź Sp. z o.o.	87 572	-
MLP Gliwice Sp. z o.o.	27 801	2 248
MLP Property Sp. z o.o.	14	1 430
MLP Business Park Poznań Sp. z o.o.	101 578	-
MLP Temp Sp. z o.o.	-	18 814
LOKAFOP 201 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SKA	-	14 496
MLP Bieruń Sp. z o.o.	13	793
MLP Bieruń I Sp. z o.o.	2 733	1
MLP Sp. z o.o.	48	-
MLP FIN Sp. z o.o.	161	-
LOKAFOP 201 Sp. z o.o.	40	-
MLP Business Park Berlin I LP Sp. z o.o.	-	131
MLP Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SKA	10	96
MLP Poznań West II Sp. z o.o.	68 255	-
MLP Bucharest West Sp. z o.o.	23 669	-
MLP Dortmund LP Sp. z o.o.	67	414
MLP Dortmund GP Sp. z o.o.	37	44
MLP Teresin II Sp. z o.o.	-	530
MLP Pruszków V Sp. z o.o.	56 347	-
MLP Wrocław West Sp. z o.o.	85 844	-
MLP Łódź II Sp. z o.o.	171 893	-
MLP Zgorzelec Sp. z o.o.	112 998	-
MLP Pruszków VI Sp. z o.o.	174 359	-
MLP Business Park Berlin I GP Sp. z o.o.	129	-
MLP Schwalmtal LP Sp. z o.o.	63	-
MLP Schwalmtal GP Sp. z o.o.	83	37
MLP Wrocław West I Sp. z o.o.	414	-
MLP Gelsenkirchen LP Sp. z o.o.	42	10
MLP Gelsenkirchen GP Sp. z o.o.	47	-
MLP Gorzów Sp. z o.o.	75 661	-
MLP Idstein GP Sp. z o.o.	10	22
MLP Idstein LP Sp. z o.o.	63	-
MLP Business Park Trebur GP Sp. z o.o.	13	6
MLP Business Park Trebur LP Sp. z o.o.	26	-
MLP Poznań West III Sp. z o.o.	61 085	-
MLP Łódź III Sp. z o.o.	99 220	-
Feniks PV Sp. z o.o.	31	-
MLP Bieruń West Sp. z o.o.	36 959	6 098

	Pożyczki udzielone	Pożyczki otrzymane
MLP Wrocław South Sp. z o.o.	19	-
MLP Bieruń II Sp. z o.o.	51 795	-
MLP FIN Sp. z o.o. Spółka komandytowa	125	-
Fenix Polska Sp. z o.o.	6 509	-
MLP Logistic Park Germany I Sp. z o.o. & Co KG.	-	25 190
MLP Bucharest West SRL	87 016	-
MLP Germany Management GmbH	27 603	-
MLP Schwalmtal Sp. z o.o. & Co. KG	79 368	-
MLP Business Park Berlin I Sp. z o.o. & Co. KG	28 604	-
MLP Business Park Wien GmbH	308 344	-
MLP Gelsenkirchen Sp. z o.o. & Co. KG	124 937	-
MLP Idstein Sp. z o.o. & Co.KG	44 431	-
MLP Trebur Sp. z o.o. & Co.KG	107 992	-
Razem	2 221 892	345 981



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

	Pożyczki udzielone	Pożyczki otrzymane
Pozostałe podmioty powiązane		
MLP Pruszków I Sp. z o.o.	-	185 644
MLP Pruszków II Sp. z o.o.	121 100	-
MLP Pruszków III Sp. z o.o.	-	29 563
MLP Pruszków IV Sp. z o.o.	12 369	20 180
MLP Poznań Sp. z o.o.	20 984	-
MLP Poznań II Sp. z o.o.	-	22 514
MLP Lublin Sp. z o.o.	-	6 590
Feniks Obrót Sp. z o.o.	-	14 912
MLP Wrocław Sp. z o.o.	9 976	-
MLP Czeladź Sp. z o.o.	86 447	-
MLP Gliwice Sp. z o.o.	25 833	2 200
MLP Property Sp. z o.o.	13	1 400
MLP Business Park Poznań Sp. z o.o.	65 518	-
MLP Temp Sp. z o.o.	-	17 207
LOKAFOP 201 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SKA	-	14 127
MLP Bieruń Sp. z o.o.	12	770
MLP Bieruń I Sp. z o.o.	2 165	20
MLP Sp. z o.o.	38	-
MLP FIN Sp. z o.o.	148	-
LOKAFOP 201 Sp. z o.o.	28	-
MLP Business Park Berlin I LP Sp. z o.o.	-	137
MLP Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SKA	-	92
MLP Poznań West II Sp. z o.o.	67 396	-
MLP Bucharest West Sp. z o.o.	23 303	-
MLP Dortmund LP Sp. z o.o.	65	409
MLP Dortmund GP Sp. z o.o.	37	42
MLP Teresin II Sp. z o.o.	-	521
MLP Pruszków V Sp. z o.o.	50 021	-
MLP Wrocław West Sp. z o.o.	83 296	-
MLP Łódź II Sp. z o.o.	165 740	-
MLP Zgorzelec Sp. z o.o.	112 069	-
MLP Pruszków VI Sp. z o.o.	167 205	-
MLP Business Park Berlin I GP Sp. z o.o.	108	-
MLP Schwalmthal LP Sp. z o.o.	51	-
MLP Schwalmthal GP Sp. z o.o.	81	36
MLP Wrocław West I Sp. z o.o.	389	-
MLP Gelsenkirchen LP Sp. z o.o.	40	10
MLP Gelsenkirchen GP Sp. z o.o.	45	-
MLP Gorzów Sp. z o.o.	73 942	-
MLP Idstein GP Sp. z o.o.	10	20
MLP Idstein LP Sp. z o.o.	61	-
MLP Business Park Trebur GP Sp. z o.o.	12	5
MLP Business Park Trebur LP Sp. z o.o.	25	-
MLP Poznań West III Sp. z o.o.	18 761	-
MLP Łódź III Sp. z o.o.	93 885	-
Feniks PV Sp. z o.o.	22	-
MLP Bieruń West Sp. z o.o.	35 435	-
MLP Wrocław South Sp. z o.o.	10	-
MLP Bieruń II Sp. z o.o.	49 291	-

	Pożyczki udzielone	Pożyczki otrzymane
MLP FIN Sp. z o.o. Spółka komandytowa	121	-
Fenix Polska Sp. z o.o.	6 459	-
MLP Logistic Park Germany I Sp. z o.o. & Co KG.	-	24 801
MLP Bucharest West SRL	81 303	-
MLP Germany Management GmbH	25 162	-
MLP Schwalmthal Sp. z o.o. & Co. KG	76 626	-
MLP Business Park Berlin I Sp. z o.o. & Co. KG	28 294	-
MLP Business Park Wien GmbH	300 666	-
MLP Gelsenkirchen Sp. z o.o. & Co. KG	98 734	-
MLP Idstein Sp. z o.o. & Co.KG	43 229	-
MLP Trebur Sp. z o.o. & Co.KG	64 229	-
Razem	2 010 754	341 200



23. 3 Przychody i koszty

Transakcje z podmiotami powiązanymi dotyczące przychodów i kosztów na dzień 30 czerwca 2025* przedstawiają się następująco:

	Sprzedaż usług	Przychody z tytułu odsetek	Inne przychody finansowe
Jednostka dominująca			
The Land Development of Nimrodi Group Ltd.	-	-	-
Pozostałe podmioty powiązane			
MLP Pruszków I Sp. z o.o.	1 470	-	-
MLP Pruszków II Sp. z o.o.	491	4 251	-
MLP Pruszków III Sp. z o.o.	738	-	-
MLP Pruszków IV Sp. z o.o.	465	289	-
MLP Poznań Sp. z o.o.	287	571	-
MLP Poznań II Sp. z o.o.	109	-	-
MLP Lublin Sp. z o.o.	538	-	-
MLP Teresin Sp. z o.o.	94	33	-
Feniks Obrót Sp. z o.o.	127	-	-
MLP Wrocław Sp. z o.o.	582	219	-
MLP Czeladź Sp. z o.o.	165	2 709	-
MLP Gliwice Sp. z o.o.	479	656	-
MLP Property Sp. z o.o.	-	1	-
MLP Business Park Poznań Sp. z o.o.	158	2 734	-
MLP Bieruń Sp. z o.o.	-	1	-
MLP Bieruń I Sp. z o.o.	307	68	-
MLP Sp. z o.o.	-	2	-
MLP FIN Sp. z o.o.	-	5	-
LOKAFOP 201 Sp. z o.o.	-	2	-
MLP Poznań West II Sp. z o.o.	766	1 276	-
MLP Bucharest West Sp. z o.o.	-	524	-
MLP Dortmund LP Sp. z o.o.	-	2	-
MLP Dortmund GP Sp. z o.o.	-	1	-
MLP Bucharest West SRL	231	2 364	-
MLP Pruszków V Sp. z o.o.	492	1 478	-
MLP Germany Management GmbH	30	605	-
MLP Wrocław West Sp. z o.o.	128	2 559	-
MLP Łódź II Sp. z o.o.	284	5 815	-
MLP Zgorzelec Sp. z o.o.	146	3 631	-
MLP Pruszków VI Sp. z o.o.	398	5 974	-
MLP Business Park Berlin I GP Sp. z o.o.	-	4	-
MLP Schwalmtal LP Sp. z o.o.	-	2	-
MLP Schwalmtal GP Sp. z o.o.	-	3	-
MLP Wrocław West I Sp. z o.o.	-	16	-
MLP Gelsenkirchen LP Sp. z o.o.	-	1	-
MLP Gelsenkirchen GP Sp. z o.o.	-	2	-
MLP Gorzów Sp. z o.o.	70	2 061	-

	Sprzedaż usług	Przychody z tytułu odsetek	Inne przychody finansowe
MLP Idstein LP Sp. z o.o.	-	2	-
MLP Business Park Trebur LP Sp. z o.o.	-	1	-
MLP Poznań West III Sp. z o.o.	271	1 295	-
MLP Łódź III Sp. z o.o.	73	3 351	-
Feniks PV Sp. z o.o.	-	1	-
MLP Bieruń West Sp. z o.o.	72	1 557	-
MLP Schwalmtal Sp. z o.o. & Co. KG	-	2 982	-
MLP Business Park Berlin I Sp. z o.o. & Co. KG	-	513	-
MLP FIN Sp. z o.o. Spółka komandytowa	-	4	-
Fenix Polska Sp. z o.o.	-	96	-
MLP Business Park Wien GmbH	-	8 744	-
MLP Gelsenkirchen Sp. z o.o. & Co. KG	-	2 598	-
MLP Idstein Sp. z o.o. & Co.KG	-	970	-
MLP Trebur Sp. z o.o. & Co.KG	-	2 042	-
MLP Bieruń II Sp. z o.o.	40	2 019	-
MLP Wrocław South Sp. z o.o.	-	1	-
Pozostałe podmioty powiązane razem	9 011	64 035	-
Razem przychody	9 011	64 035	-

	Zakupy usług i koszty wynagrodzeń	Koszty z tytułu odsetek
Pozostałe podmioty powiązane		
MLP Pruszków I Sp. z o.o.	(180)	(4 190)
MLP Pruszków III Sp. z o.o.	-	(722)
MLP Pruszków IV Sp. z o.o.	-	(385)
MLP Poznań II Sp. z o.o.	-	(813)
MLP Lublin Sp. z o.o.	-	(200)
Feniks Obrót Sp. z o.o.	-	(525)
MLP Gliwice Sp. z o.o.	-	(67)
MLP Property Sp. z o.o.	-	(40)
MLP Business Park Poznań Sp. z o.o.	(2)	-
MLP Temp Sp. z o.o.	-	(339)
LOKAFOP 201 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SKA	-	(373)
MLP Bieruń Sp. z o.o.	-	(25)
MLP Poznań West III Sp. z o.o.	(6)	-
MLP Łódź III Sp. z o.o.	(5)	-
MLP Gorzów Sp. z o.o.	(8)	-
MLP Business Park Berlin I LP Sp. z o.o.	-	(5)
MLP Zgorzelec Sp. z o.o.	(6)	-
MLP Dortmund LP Sp. z o.o.	-	(9)

	Zakupy usług i koszty wynagrodzeń	Koszty z tytułu odsetek
MLP Dortmund GP Sp. z o.o.	-	(2)
MLP Teresin II Sp. z o.o.	-	(20)
MLP Logistic Park Germany I Sp. z o.o. & Co KG.	-	(565)
MLP Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SKA	-	(4)
MLP Bieruń West Sp. z o.o.	(6)	(159)
MLP Schwalmthal GP Sp. z o.o.	-	(2)
	(213)	(8 445)

		Zakupy usług i koszty wynagrodzeń	Koszty z tytułu odsetek
Kluczowy personel kierowniczy			
Radosław T. Krochta	<i>patrz nota 26.</i>	(346)	-
Michael Shapiro	<i>patrz nota 26.</i>	(180)	-
Agnieszka Gózdź	<i>patrz nota 26.</i>	(180)	-
Pozostały kluczowy personel kierowniczy	<i>patrz nota 26.</i>	(150)	-
		(856)	-
<i>*za okres pełnienia funkcji w zarządzie</i>			
Razem koszty		(1 069)	(8 445)



Transakcje z podmiotami powiązanymi dotyczące przychodów i kosztów 30 czerwca 2024* przedstawiają się następująco:

	Sprzedaż usług	Przychody z tytułu odsetek	Inne przychody finansowe
Jednostka dominująca			
The Land Development of Nimrodi Group Ltd.	-	-	-
Pozostałe podmioty powiązane			
MLP Pruszków I Sp. z o.o.	1 436	-	-
MLP Pruszków II Sp. z o.o.	398	934	-
MLP Pruszków III Sp. z o.o.	749	-	-
MLP Pruszków IV Sp. z o.o.	246	184	-
MLP Poznań Sp. z o.o.	713	241	-
MLP Poznań II Sp. z o.o.	143	3	-
MLP Lublin Sp. z o.o.	559	-	-
MLP Teresin Sp. z o.o.	91	-	-
Feniks Obrót Sp. z o.o. (MLP Energy Sp. z o.o.)	139	-	-
MLP Wrocław Sp. z o.o.	565	273	-
MLP Czeladź Sp. z o.o.	230	1 246	-
MLP Gliwice Sp. z o.o.	494	700	-
MLP Property Sp. z o.o.	1	-	-
MLP Business Park Poznań Sp. z o.o.	158	1 487	-
MLP Bieruń I Sp. z o.o.	-	1 420	-
MLP Sp. z o.o.	-	1	-
MLP FIN Sp. z o.o.	-	4	-
LOKAFOP 201 Sp. z o.o.	-	1	-
MLP Poznań West II Sp. z o.o.	759	1 700	-
MLP Bucharest West Sp. z o.o.	-	670	-
MLP Dortmund LP Sp. z o.o.	-	3	-
MLP Dortmund GP Sp. z o.o.	-	2	-
MLP Pruszków V Sp. z o.o.	407	2 838	-
MLP Wrocław West Sp. z o.o.	99	2 767	-
MLP Łódź II Sp. z o.o.	261	2 860	-
MLP Zgorzelec Sp. z o.o.	125	817	-
MLP Pruszków VI Sp. z o.o.	79	3 055	-
MLP Business Park Berlin I GP Sp. z o.o.	-	4	-
MLP Schwalmtal LP Sp. z o.o.	-	2	-
MLP Schwalmtal GP Sp. z o.o.	-	2	-
MLP Wrocław West I Sp. z o.o.	-	15	-
MLP Gelsenkirchen LP Sp. z o.o.	-	2	-
MLP Gelsenkirchen GP Sp. z o.o.	-	2	-
MLP Gorzów Sp. z o.o.	51	2 092	-
MLP Idstein LP Sp. z o.o.	-	2	-
MLP Business Park Trebur GP Sp. z o.o.	-	1	-
MLP Business Park Trebur LP Sp. z o.o.	-	1	-
MLP Poznań West III Sp. z o.o.	6	800	-
MLP Bucharest West SRL	151	1 676	-
MLP Germany Management GmbH	15	636	-
MLP Schwalmtal Sp. z o.o. & Co. KG	-	149	-
MLP Business Park Berlin I Sp. z o.o. & Co. KG	-	687	-
MLP Business Park Wien GmbH	3 175	3 222	-
MLP Gelsenkirchen Sp. z o.o. & Co. KG	-	2 361	-
MLP Idstein Sp. z o.o. & Co. KG	-	1 077	-

	Sprzedaż usług	Przychody z tytułu odsetek	Inne przychody finansowe
MLP FIN Sp. z o.o. Spółka komandytowa	-	3	-
Fenix Polska Sp. z o.o.	-	135	-
MLP Łódź III Sp. z o.o.	74	1 487	-
Pozostałe podmioty powiązane razem	11 139	37 339	-

	Zakupy usług i koszty wynagrodzeń	Koszty z tytułu odsetek
Pozostałe podmioty powiązane		
MLP Pruszków I Sp. z o.o.	(24)	(4 592)
MLP Pruszków III Sp. z o.o.	-	(746)
MLP Pruszków IV Sp. z o.o.	-	(755)
MLP Poznań II Sp. z o.o.	-	(304)
Feniks Obrót Sp. z o.o. (MLP Energy Sp. z o.o.)	-	(554)
MLP Property Sp. z o.o.	-	(50)
MLP Business Park Poznań Sp. z o.o.	(3)	-
MLP Temp Sp. z o.o.	-	(412)
LOKAFOP 201 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SKA	-	(375)
MLP Bieruń Sp. z o.o.	-	(24)
MLP Poznań West III Sp. z o.o.	(6)	-
MLP Łódź III Sp. z o.o.	(6)	-
MLP Gorzów Sp. z o.o.	(7)	-
MLP Business Park Berlin I LP Sp. z o.o.	-	(5)
MLP Zgorzelec Sp. z o.o.	(6)	-
MLP Dortmund LP Sp. z o.o.	-	(11)
MLP Teresin II Sp. z o.o.	-	(19)
MLP Logistic Park Germany I Sp. z o.o. & Co KG.	-	(448)
MLP Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SKA	-	(3)
	(52)	(8 298)

		Zakupy usług i koszty wynagrodzeń	Koszty z tytułu odsetek
Kluczowy personel kierowniczy			
Radosław T. Krochta	<i>patrz nota 26.</i>	(60)	-
Michael Shapiro	<i>patrz nota 26.</i>	(60)	-
Agnieszka Gózdź	<i>patrz nota 26.</i>	(59)	-
Pozostały kluczowy personel kierowniczy	<i>patrz nota 26.</i>	(150)	-
		(409)	-
Razem koszty		(461)	(8 298)

24. Istotne sprawy sądowe i sporne

Na dzień 30 czerwca 2025 roku Spółka nie była stroną żadnego istotnego postępowania sądowego.

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

- W dniu 19 lutego 2025 roku Spółka wykupiła obligacje serii C o łącznej wartości nominalnej 45 000 000 EUR, tj. w terminie ich wykupu.
- Po zakończeniu okresu sprawozdawczego do dnia zatwierdzenia do publikacji niniejszego Skróconego Śródrocznego Jednostkowego sprawozdania finansowego nie wystąpiły zdarzenia, które nie zostały, a powinny być ujęte zarówno w księgach rachunkowych okresu obrotowego, jak i w Jednostkowym sprawozdaniu finansowym Spółki.

25. 1 Wpływ sytuacji polityczno-gospodarczej w Ukrainie na działalność Spółki MLP Group S.A.

Spółka nie odnotowała w pierwszym półroczu 2025 roku znaczącego wpływu wojny w Ukrainie na swoją działalność, w porównaniu z rokiem 2024. Ogólny wpływ wojny na działalności Grupy Kapitałowej, gdzie Spółka jest jednostką dominującą opisany został w Sprawozdaniu z działalności Grupy na dzień 30 czerwca 2025 roku.

26. Wynagrodzenia zmienne i wypłacone osobom wchodzącym w skład organów zarządzających i nadzorujących Spółki

	za okres	2025	2024
Wynagrodzenie stałe Zarządu:			
Radosław T. Krochta	<i>patrz nota 23.3</i>	120	60
Michael Shapiro	<i>patrz nota 23.3</i>	120	60
Tomasz Zabost*	<i>patrz nota 23.3</i>	-	20
Monika Dobosz*	<i>patrz nota 23.3</i>	-	60
Agnieszka Gózdź	<i>patrz nota 23.3</i>	120	59
		360	259
<i>*za okres pełnienia funkcji w zarządzie</i>			
Rezerwa na zmienne wynagrodzenie Zarządu:			
Radosław T. Krochta	<i>patrz nota 23.3</i>	226	-
Michael Shapiro	<i>patrz nota 23.3</i>	60	-
Agnieszka Gózdź	<i>patrz nota 23.3</i>	60	-
		346	-
Zmienne wynagrodzenie Zarządu wypłacone w roku bieżącym dotyczące roku ubiegłego:			
Radosław T. Krochta		-	-
Michael Shapiro		-	-
Tomasz Zabost		-	-
Monika Dobosz		-	-
Agnieszka Gózdź		-	-
		-	-

	za okres	2025	2024
Wynagrodzenie Rady Nadzorczej:			
• Wynagrodzenia i inne świadczenia			
Matusiak Maciej		60	30
Levy Eytan		60	30
Shimshon Marfogel		40	30
Jan Woźniak		-	-
Guy Shapira		40	30
Piotr Chajderowski		60	30
Oded Setter		40	30
		300	180
Razem wynagrodzenia wypłacone osobom wchodzącym w skład organów zarządzających i nadzorujących Spółki		660	439
Pozostały personel kierowniczy:			
Wynagrodzenia i inne świadczenia	<i>patrz nota 23.3</i>	150	150
		150	150
Razem wynagrodzenia wypłacone osobom wchodzącym w skład organów zarządzających, nadzorujących i personelowi kierowniczemu Spółki		810	589

Poza transakcjami wskazanymi w nocie powyżej, Członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej oraz pozostały personel kierowniczy nie otrzymywali żadnych innych świadczeń od Spółki.

27. Struktura zatrudnienia

	za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca	2025 (niebadany)	2024
Przeciętne zatrudnienie w okresie		38	39



28. Informacja o podmiocie uprawnionym do badania sprawozdań finansowych

<i>za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca</i>	2025 <i>(niebadany)</i>	2024
Przegląd skonsolidowanego i Jednostkowego sprawozdania finansowego *	44	40
Pozostałe usługi	94	90

* podane kwoty dotyczą badania i przeglądu sprawozdania Jednostkowego oraz Skonsolidowanego

Podpisano elektronicznym podpisem kwalifikowanym.

Radosław T. Krochta
Prezes Zarządu

Michael Shapiro
Wiceprezes Zarządu

Nina Warzycka
*Podpis osoby, której
powierzono prowadzenie ksiąg
rachunkowych*

Agnieszka Gózdź
Członek Zarządu

Pruszków, 25 sierpnia 2025 r.

