



MLP

GROUP

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

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU

z działalności Grupy Kapitałowej MLP Group S.A.
za rok zakończony 31 grudnia 2025

Spis treści

Zatwierdzenie przez Zarząd Spółki MLP Group S.A. Sprawozdania Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej MLP Group S.A. w okresie 12 miesięcy zakończonym 31 grudnia 2025 roku	4
Wprowadzenie	5
1. Podstawowe informacje o Grupie Kapitałowej i Spółce MLP Group S.A.	6
1.1 Struktura Grupy	6
1.2 Przedmiot działalności Spółki i Grupy	6
1.3 Wybrane dane finansowe Grupy	9
1.3.1 Informacje o portfelu nieruchomości Grupy Kapitałowej	10
1.3.2 Wybranych 5 parków parków na dzień 31 grudnia 2025 roku	15
1.4 Informacje o rynku zbytu, klientach oraz dostawcach	16
1.4.1 Struktura sprzedaży Grupy	16
2. Działalność Grupy Kapitałowej MLP Group S.A.	18
2.1 Działalność Grupy Kapitałowej MLP Group S.A. w 2025 roku	18
2.2 Główne czynniki ryzyka	19
2.2.1 Perspektywy rozwoju działalności gospodarczej	31
3. Sytuacja finansowa Grupy Kapitałowej, zarządzanie zasobami finansowymi	35
3.1 Omówienie podstawowych wielkości ekonomiczno-finansowych, ujawnionych w Skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy w 2025 roku	35
3.1.1 Wybrane dane finansowe ze Skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej	35
3.1.2 Wybrane dane finansowe ze Skonsolidowanego rachunku zysków lub strat	44
3.1.3 Wybrane informacje ze Skonsolidowanego rachunku przepływów pieniężnych	48
3.2 Stanowisko Zarządu odnośnie opublikowanych prognoz	48
3.3 Zarządzanie zasobami finansowymi Grupy	49
3.3.1 Wskaźniki finansowe	49
3.4 Informacje o kredytach, obligacjach, pożyczkach, poręczeniach i gwarancjach	51
3.4.1 Zaciągnięte i wypowiedziane umowy dotyczące pożyczek	51
3.4.2 Zaciągnięte i wypowiedziane umowy dotyczące kredytów	51
3.4.3 Obligacje	51
3.4.4 Udzielone pożyczki	51
3.4.5 Udzielone i otrzymane poręczenia w 2025 roku	51
3.4.6 Udzielone i otrzymane gwarancje	52
3.5 Ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych	52
3.6 Ocena czynników i nietypowych zdarzeń mających wpływ na skonsolidowany wynik za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2025 roku.	52
3.7 Informacje dotyczące emisji, wykupu i spłaty nieudziałowych i kapitałowych papierów wartościowych	52
3.8 Zwięzły opis istotnych dokonań lub niepowodzeń w okresie 12 miesięcy zakończonych 31 grudnia 2025 roku	52
3.9 Sezonowość i cykliczność	52

4.	Oświadczenie o stosowaniu ładu korporacyjnego	53
4.1	Kapitał zakładowy i akcjonariusze	55
4.1.1	Akcjonariusze	55
4.1.2	Uprawnienia kontrolne i osobiste akcjonariuszy	55
4.1.3	Ograniczenia praw z akcji	55
4.2	Walne Zgromadzenie	56
4.3	Zasady zmiany statutu	57
4.4	Zarząd	58
4.4.1	Kompetencje Zarządu	58
4.4.2	Sposób funkcjonowania Zarządu	60
4.4.3	Skład osobowy Zarządu	60
4.5	Rada Nadzorcza	62
4.5.1	Kompetencje Rady Nadzorczej	62
4.5.2	Sposób funkcjonowania Rady Nadzorczej	63
4.5.3	Skład osobowy Rady Nadzorczej	64
4.5.4	Komitet Audytu	66
4.5.5	Główne założenia polityki wyboru firmy audytorskiej	67
4.6	Wynagrodzenia i umowy o pracę członków Zarządu spółek oraz Rady Nadzorczej	68
4.6.1	Wartość wynagrodzeń, nagród i korzyści członków Zarządu spółek oraz Rady Nadzorczej	68
4.6.2	Umowy z członkami Zarządu w przypadku ich rezygnacji, zwolnienia	69
4.7	Akcje w posiadaniu członków Zarządu i Rady Nadzorczej	70
4.8	Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania przedsiębiorstwem Spółki i Grupy	70
4.9	System kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem	70
4.10	Podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych	72



Zatwierdzenie przez Zarząd Spółki MLP Group S.A. Sprawozdania Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej MLP Group S.A. w okresie 12 miesięcy zakończonym 31 grudnia 2025 roku

Niniejsze Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej MLP Group S.A. w okresie 12 miesięcy zakończonych 31 grudnia 2025 roku zostało sporządzone oraz zatwierdzone przez Zarząd Spółki w dniu 16 marca 2026 roku.

Podpisano kwalifikowanym podpisem elektronicznym.

Pruszków, 16 marca 2026 roku



Wprowadzenie

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

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

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

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



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

1. 1 Struktura Grupy

Dane Grupy Kapitałowej MLP Group SA zostały przedstawione w Rozdziale 1.2. "Dane Grupy Kapitałowej" Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego sporządzonego za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2025.

1. 2 Przedmiot działalności Spółki i Grupy

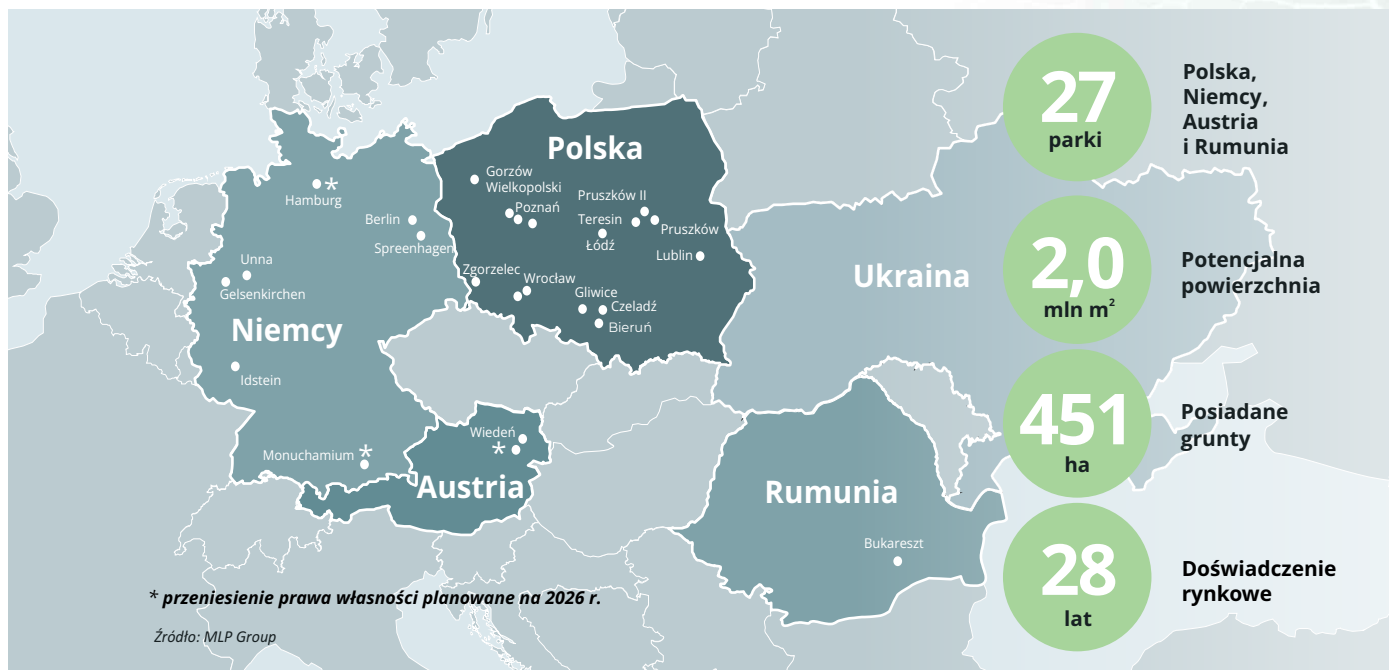
MLP Group jest wiodącą europejską platformą logistyczną specjalizującą się w rozwoju, posiadaniu oraz zarządzaniu nowoczesnymi magazynami klasy A, przeznaczonymi dla wielu najemców oraz obiektami logistycznymi zlokalizowanymi w kluczowych obszarach miejskich na naszych głównych rynkach geograficznych: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

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

Posiadamy i zamierzamy dalej nabywać grunty przeznaczone pod zabudowę, które sąsiadują z naszymi istniejącymi obiektami logistycznymi lub znajdują się w pożądanym lokalizacjach blisko istotnych węzłów logistycznych oraz dużych, gęsto zaludnionych miast. Uważamy, że dysponujemy znaczącym bankiem ziemi, który na dzień 31 grudnia 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 31 grudnia 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. m². 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 Small Business Unit (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. m². 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 był MLP Business Park Berlin. W 2025 częściowo zostały zrealizowane MLP Business Park Vienna, MLP Business Park Poznań i MLP Business Park Łódź. W realizacji są projekty w MLP Business Park Schalke oraz MLP Business Park Spreenhagen.

Grupa posiada solidną i zdywersyfikowaną bazę najemców, składającą się z renomowanych firm („blue-chip”) z różnych branż, co zapewnia zrównoważony i stabilny portfel generujący przychody. Na dzień 31 grudnia 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 7,9 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.

Kluczowe wydarzenia z ostatnich 12 miesięcy, w roku 2025:

Historyczny wynik w wysokości 370 941 m² nowych i odnowionych umów najmu podpisanych w ciągu roku. Umowy najmu zawarte w 2025 r. zapewniają nam zabezpieczoną 21-procentową bazę wzrostu przychodów na początku 2026 r.

W 2025 r. utrzymywaliśmy wskaźnik pustostanów w portfelu poniżej 5%, skutecznie osiągając niemal pełną generację dochodów ze wszystkich aktywów i zapewniając silną ciągłość przychodów.

KIERUNKI STRATEGICZNE

ZADANIA

Ograniczanie negatywnego wpływu firmy na środowisko

- Energia odnawialna z fotowoltaiki + efektywność energetyczna
- Ograniczanie zużycia wody
- Gospodarka odpadami
- Różnorodność biologiczna

Podejmowanie kompleksowych działań mających na celu poprawę jakości środowiska i zwiększenie bezpieczeństwa środowiskowego lokalnych społeczności

- Poprawa bezpieczeństwa i zdrowia pracowników oraz klientów
- Zapewnienie bezpiecznego miejsca pracy dla pracowników
- Stworzenie przyjaznego środowiska zewnętrznego
- Wsparcie charytatywne

Włączanie ESG do działalności biznesowej i dostosowywanie interesów korporacyjnych do społecznych

- Uwzględnianie wpływu projektów na środowisko, prawa człowieka i zmiany klimatyczne w procesach decyzyjnych.
- Ustanowienie procedur i wyznaczenie mierzalnych celów w celu zapewnienia identyfikacji i unikania ryzyka związanego ze środowiskiem, klimatem i prawami człowieka
- Działalności zgodnie z normami etycznymi
- Komunikowanie strategii i działań w zakresie ESG



1.3 Wybrane dane finansowe Grupy

	31 grudnia 2025 mln PLN	31 grudnia 2024 mln PLN	% zmiana	31 grudnia 2025 mln EUR	31 grudnia 2024 mln EUR	% zmiana
Przychody	420,5	372,4	13%	99,2	86,5	15%
Zysk (strata) netto	459,0	372,2	23%	108,3	86,5	25%
EBITDA	210,9	185,5	14%	49,8	43,1	15%
EPRA Earnings	59,1	80,7	-27%	13,9	18,8	-26%
FFO	54,7	47,3	16%	12,9	11,0	17%
Dług Netto/ EBITDA	13,5	12,9	5%	13,5	13,0	4%
Dług Netto/ Run Rate EBITDA*	10,0	9,9	1%	10,1	10,0	1%
Wskaźnik obłożenia	95,5%	95,0%		95,5%	95,0%	

EBITDA liczona jest bez przeszacowania

*z uwzględnieniem umów podpisanych do dnia raportowania

	31 grudnia 2025 mln PLN	31 grudnia 2024 mln PLN	% zmiana	31 grudnia 2025 mln EUR	31 grudnia 2024 mln EUR	% zmiana
Wartość godziwa Nieruchomości Inwestycyjnych (GAV)	6 608,6	5 173,5	28%	1 563,5	1 210,7	29%
Kapitał Własny (NAV)	3 197,0	2 746,2	16%	756,4	642,7	18%
NAV na akcję [PLN/EUR]	133,2	114,4	16%	31,5	26,8	18%
EPRA NRV	3 193,1	2 737,4	17%	755,4	640,6	18%
EPRA NTA na akcje [PLN/EUR]	133,0	114,1	17%	31,5	26,7	18%
LTV	43,3%	42,9%		43,3%	42,9%	



1. 3.1 Informacje o portfelu nieruchomości Grupy Kapitałowej

Grupa klasyfikuje swój portfel nieruchomości w ramach poniższych głównych kategorii:

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

Struktura portfela nieruchomości w podziale na kategorie w poszczególnych segmentach Grupy według stanu na dzień 31 grudnia 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	3 697 044	1 603 917	1 180 756	152 954	270 207
NIEMCY	530 115	278 423	75 347	106 694	96 382
AUSTRIA	98 249	54 194	29 840	24 354	-
RUMUNIA	188 045	99 063	38 946	58 187	1 930
RAZEM	4 513 453	2 035 597	1 324 889	342 189	368 519

Na dzień raportowania grupa nabyła 17 ha gruntów i pozwoleń na wybudowanie 78 tys m² w spółkach Business Park Neufahrn w Monachium oraz Geesthacht w Hamburgu.

Podsumowanie powierzchni najmu będącej w posiadaniu Grupy na dzień 31 grudnia 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 w przygotowaniu, objęta umowami najmu (m ²)	Powierzchnia istniejąca, w trakcie budowy oraz w przygotowaniu (m ²)
POLSKA	1 180 756	1 122 263	58 492	152 954	115 163	1 333 710
NIEMCY	75 347	75 347	-	106 694	36 294	182 041
AUSTRIA	29 840	29 840	-	24 354	-	54 194
RUMUNIA	38 946	38 766	180	58 187	20 407	97 133
RAZEM	1 324 889	1 266 216	58 672	342 189	171 864	1 667 078

MODEL BUDOWANIA WARTOŚCI

STRATEGICZNE PRZEJĘCIA NA RZECZ WZROSTU

- Skupienie na szansach typu value-add
- Wykorzystanie lokalnych zespołów znających rynek
- Zwiększenie zwrotów poprzez selektywny recykling dojrzałych aktywów niezwiązanych z podstawową działalnością

SILNE MOŻLIWOŚCI ROZWOJOWE

- Dedykowane zespoły, kapitał i bank gruntów zapewniające ciągłą realizację projektów
- Zarządzanie ryzykiem, oparte na wewnętrznej wiedzy specjalistycznej
- Rozwój z myślą o przyszłości dzięki dostosowaniu do potrzeb najemców

Build & Hold

WYSOKIEJ JAKOŚCI ZARZĄDZANIE AKTYWAMI

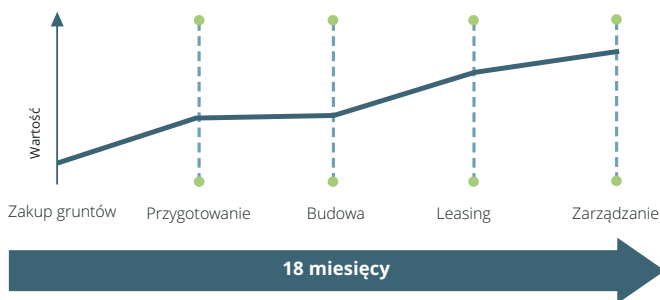
- Dedykowane zarządzanie wewnętrzne z wydajnością opartą na procesach
- Aktywne zaangażowanie najemców i monitorowanie zdolności kredytowej
- Zabezpieczenie aktywów na przyszłość poprzez ESG i orientację na klienta

SCENTRALIZOWANE KOMPETENCJE W OBSZARACH WSPARCIA

- Wewnętrzne, scentralizowane zespoły zapewniające skalowalną wydajność i wiedzę specjalistyczną
- Standaryzowane procesy, zaawansowane narzędzia i decyzje oparte na danych

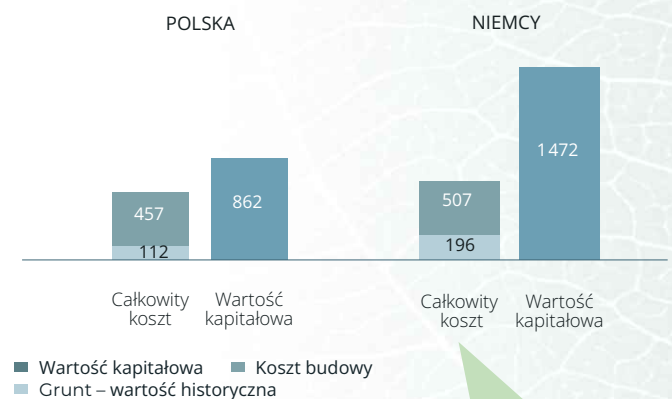
WZROST WARTOŚCI

MODEL KREOWANIA WARTOŚCI



Średnie obciążenie⁽¹⁾ wynoszące 30% przy rozpoczęciu budowy, 80% przy zakończeniu projektu i 95% trzy miesiące po zakończeniu projektu.

SZACUNKOWE KOSZTY BUDOWY VS. WARTOŚĆ⁽¹⁾ BUDYNKÓW W € NA MKW.



Brak przekroczeń kosztów lub terminów w ciągu ostatnich 15 lat

Uwagi: (1) Średnia z ostatnich 10 lat; (2) Wartość kapitałowa: wartość po zakończeniu budowy (z wyceny)/mkw. (w budowie + planowane)

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.

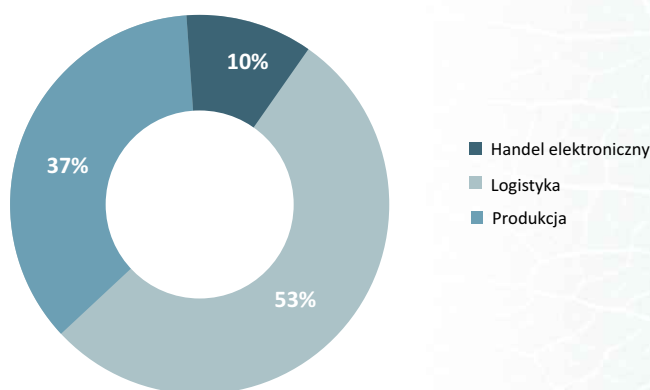
Dodatkowo Grupa udostępnia swoim najemcom powierzchnię biurową, związaną z prowadzoną działalnością. Ostateczny podział powierzchni wynajmowanej jest uzależniony od wymagań najemców.

Powyższe powierzchnie udostępniane są w dwóch formatach:

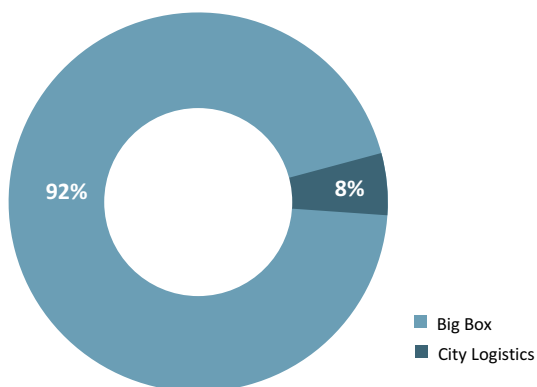
- obiekty typu Small Business Unit (City Logistics),
- magazyny big-box.

Wybudowana powierzchnia w parkach Grupy na dzień 31 grudnia 2025 roku kształtowała się następująco:

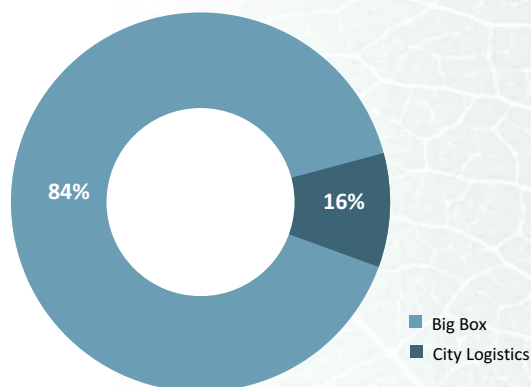
PODZIAŁ POWIERZCHNI WYBUDOWANEJ W GRUPIE WEDŁUG JEJ RODZAJU NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2025



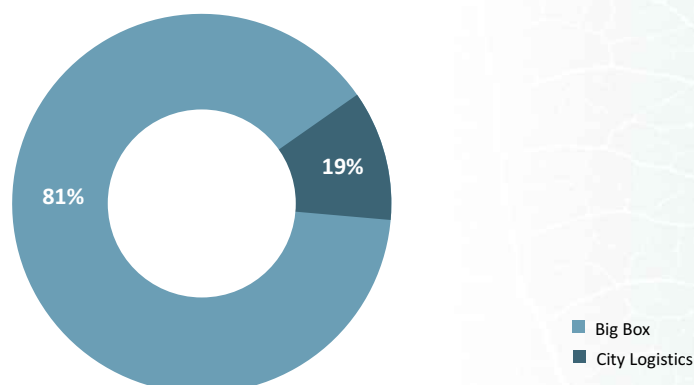
PODZIAŁ POWIERZCHNI WYBUDOWANEJ WG JEJ FORMATU NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2025 (M)



PODZIAŁ POWIERZCHNI WYBUDOWANEJ WG JEJ FORMATU NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2025 (GAV)



PODZIAŁ WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI ISTNIEJĄCYCH, W BUDOWIE I PLANOWANYCH WG JEJ FORMATÓW NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2025 ROKU



UMOWY NAJMU ZAWARTE W 2025 ROKU [W M²]:

	2025	2024
1Q	22 809	40 826
2Q	104 447	41 852
3Q	51 871	47 589
4Q	191 814	176 926
TOTAL	370 941	307 194

W roku 2025 r. wynajęliśmy 370 941 m² powierzchni przemysłowej, co stanowi wzrost o 21% w stosunku do roku 2024.



Wartość portfela nieruchomości inwestycyjnych wykazywana w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym na dzień 31 grudnia 2025 roku zawiera: (i) wartość rynkową nieruchomości inwestycyjnych w wysokości 6 580 741 tys. zł, (ii) prawo wieczystego użytkowania gruntów (PWUG) w wysokości 55 368 tys. zł, (iii) wartość mieszkań w Spółce Feniks Obrót Sp. z o.o. w kwocie 565 tys. zł.

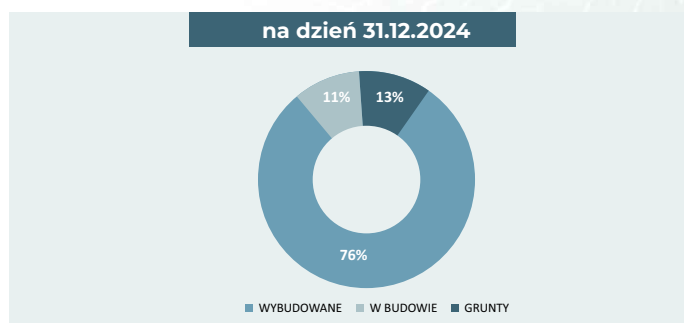
Wartość portfela nieruchomości* Grupy według segmentów i rodzajów wycenianej powierzchni na dzień 31 grudnia 2025 roku:

Segment	Waluta	Wartość istniejących nieruchomości	Wartość nieruchomości w budowie	Wartość planowanych nieruchomości	Wartość rezerwy gruntu	Łączna wartość
Polska	w tys. EUR	1 009 425	61 930	36 650	25 507	1 133 512
	w tys. zł	4 266 537	261 760	154 909	107 810	4 791 016
Niemcy	w tys. EUR	120 279	129 200	9 170	16 150	274 799
	w tys. zł	508 383	546 090	38 759	68 261	1 161 493
Austria	w tys. EUR	108 000	-	-	-	108 000
	w tys. zł	456 484	-	-	-	456 484
Rumunia	w tys. EUR	34 117	4 777	-	1 740	40 634
	w tys. zł	144 203	20 191	-	7 354	171 748
Razem	w tys. EUR	1 271 821	195 907	45 820	43 397	1 556 945
Razem	w tys. zł	5 375 607	828 041	193 668	183 425	6 580 741

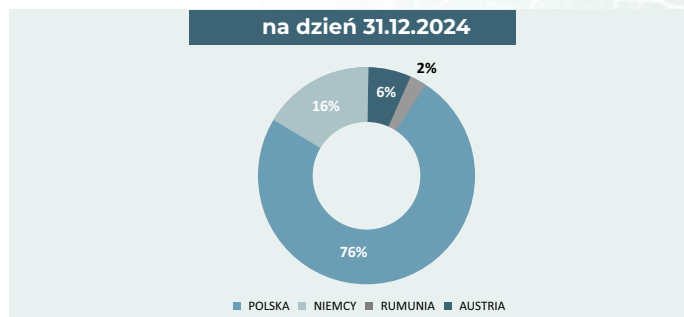
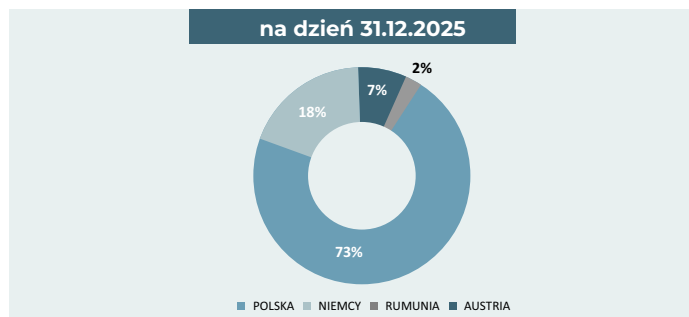
* wartość nieruchomości nie uwzględnia PWUG i nieruchomości mieszkaniowych

WARTOŚĆ NIERUCHOMOŚCI GRUPY

a) według rodzaju



b) według kraju



1.3.2 Wybranych 5 parków na dzień 31 grudnia 2025 roku:



MLP Pruszków II

GLA (m ²)	426 251
Wycena	344 264 785
Wskaźnik obłożenia*	100%



MLP Poznań West

GLA (m ²)	175 318
Wycena	155 407 603
Wskaźnik obłożenia*	97%



MLP Business Park Łódź

GLA (m ²)	28 398
Wycena	28 590 000
Wskaźnik obłożenia*	70%



MLP Pruszków I Sp. z o.o.

GLA (m ²)	168 917
Wycena	119 093 975
Wskaźnik obłożenia*	98%



MLP Unna Sp. z .o.o. & Co.KG

GLA (m ²)	57 195
Wycena	83 059 055
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 umożliwia rozszerzenie oferty lokalizacyjnej najemcom.

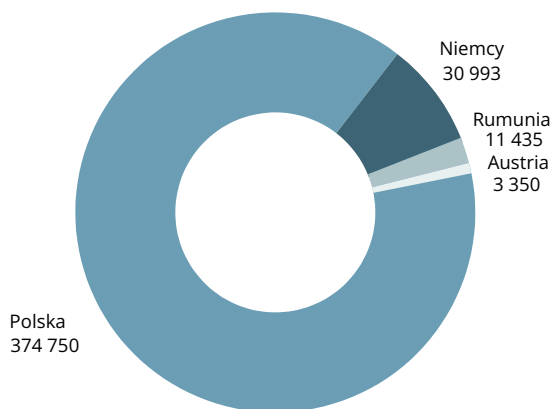
1. 4.1 Struktura sprzedaży Grupy

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

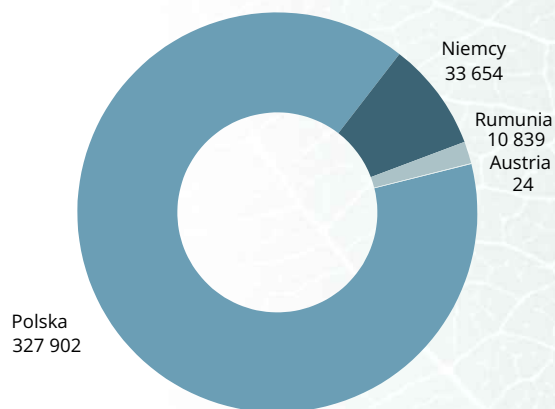
PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY

za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia	2025	2024	zmiana (%)
Sprzedaż na rzecz klientów zewnętrznych:			
Czynsz z najmu z nieruchomości inwestycyjnych	238 410	214 802	11%
Przychody z tytułu refakturowania kosztów operacyjnych	90 883	76 173	18%
Przychody z refakturowania mediów	82 467	78 532	5%
Pozostałe przychody	8 767	2 914	201%
Przychody ze sprzedaży	420 527	372 421	13%

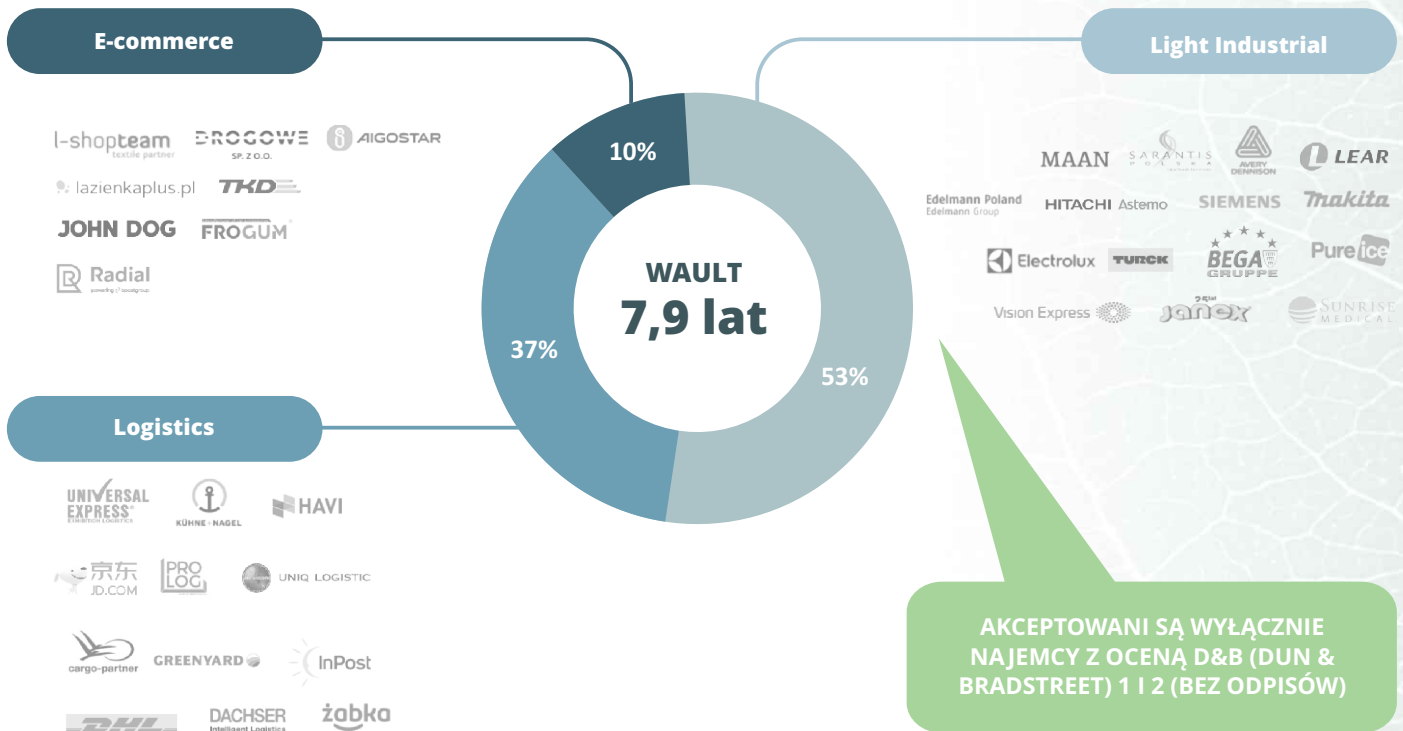
PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY W 2025 ROKU



PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY W 2024 ROKU



GLA WEDŁUG TYPU KLIENTA [M] - %



2. Działalność Grupy Kapitałowej MLP Group S.A.

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

1.

MLP Group posiada portfel aktywów logistycznych i przemysłowych zlokalizowanych wyłącznie **w kluczowych obszarach miejskich i metropolitalnych na swoich głównych rynkach: w Polsce, Niemczech, Austrii i Rumunii.**

2.

Grupa rozwija standaryzowane formaty magazynowe zaprojektowane z myślą o **elastyczności i skalowalności**, umożliwiające najemcom rozwój działalności w ramach tego samego parku logistycznego oraz zapewniające wysoki potencjał **długoterminowego ponownego wynajmu.**

3.

Portfel MLP Group składa się wyłącznie z magazynowych i lekkich obiektów przemysłowych w formule multi-tenant, o średniej wielkości modułu wynoszącej ok. **7 000 m², bez projektów typu build-to-suit (BTS).**

4.

Grupa zarządza około **1,6 mln m² GLA** oraz posiada strategiczny bank ziemi o powierzchni około **2,3 mln m²** (stan na 31 grudnia 2025 r.).

5.

Na dzień 31 grudnia 2025 r. **ponad 60%** całkowitego portfela GLA zostało wybudowane w ciągu **ostatnich 5 lat**, a około **85%** aktywów ma **mniej niż 10 lat**. Średni wiek budynków wynosi około **6,6 roku – jeden z najniższych na rynku.**

6.

Portfel MLP Group korzysta z wysokiej jakości bazy najemców, składającej się głównie z międzynarodowych firm typu blue-chip, przy czym większość najemców posiada **rating 1 lub 2 wg Dun & Bradstreet**, co wspiera stabilne, długoterminowe przychody z najmu oraz umożliwia wzrost czynszów **like-for-like (15% r/r)**. **MLP Group jest notowana na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie od 2013 roku.**



2. 2 Główne czynniki ryzyka

Poniżej przedstawiono główne czynniki ryzyka. Szerszy zakres ryzyk opisano w rozdziale 4 Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2025 r.

RYZIKO	OPIS	METODA ZARZĄDZANIA RYZYKIEM
Ryzyko niekorzystnych trendów makroekonomicznych	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), „wojna celna” między USA a Unią Europejską, 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.	Nasza Grupa na bieżąco monitoruje główne wskaźniki makroekonomiczne (wzrost PKB, PMI, inflacja, itd.) oraz główne wskaźniki w sektorze nieruchomości (stopy kapitalizacji, średnia wysokość czynszów, poziom pustostanów, itd.) oraz wybranych sektorach, w których działają nasi najemcy, Na tej podstawie szacujemy ryzyko związane z najmem nowo budowanych obiektów, przygotowujemy scenariusze działania i konserwatywnie podejmujemy decyzje o kolejnych inwestycjach. Dodatkowo dywersyfikujemy strukturę naszych najemców pod kątem branż, w których działają. To znaczy unikamy koncentracji najemców z jednej branży, w szczególności z branż obarczonych znaczącym ryzykiem makroekonomicznym. Zarządzamy też ryzykiem braku zapłaty przez naszych najemców w dwóch podstawowych wymiarach: sprawdzamy standing finansowy naszych potencjalnych najemców i podejmujemy kroki zarządcze w przypadku niezadawalającego standingu oraz na bieżąco monitorujemy spłatę naszych należności i reagujemy natychmiast w przypadku jakichkolwiek opóźnień.

RYZYSKO	OPIS	METODA ZARZĄDZANIA RYZYKIEM
Ryzyko geopolityczne	Czynniki geopolityczne, w tym trwająca wojna między Rosją a Ukrainą oraz wynikające z niej sankcje gospodarcze nałożone na Rosję i Białoruś, konflikty na Bliskim Wschodzie (w tym zakrojone na szeroką skalę operacje wojskowe Izrael w Strefie Gazy oraz nasilone napięcia między Iran a Izrael), napięcia między Chinami a Tajwanem, a także niepewność dotycząca bieżącej polityki zagranicznej Stanów Zjednoczonych (w tym w zakresie cel importowych), nadal powodują zmienność oraz niepewność operacyjną. Ryzyka bezpieczeństwa regionalnego na wschodniej flance NATO pozostają podwyższone. We wrześniu 2025 r. wiele rosyjskich dronów naruszyło polską przestrzeń powietrzną podczas szerszego ataku na Ukrainę; zostały one przechwycone przez polskie samoloty oraz statki powietrzne NATO. Choć incydenty te nie spowodowały rozległych szkód w Polsce, podkreślają one podwyższone ryzyko bezpieczeństwa na wschodniej flance NATO i mogą zwiększać ostrożność inwestorów oraz niepewność operacyjną na naszych kluczowych rynkach. Oddzielnie, niedawne zapowiedzi dotyczące zmian w rozmieszczeniu wojsk Stanów Zjednoczonych w Europie, w tym częściowego wycofania i relokacji sił w Rumunię, mogą przyczynić się do postrzeganych lub faktycznych zmian w regionalnym środowisku bezpieczeństwa. Chociaż konflikt ten do tej pory nie miał istotnego negatywnego wpływu na naszą działalność operacyjną, jego eskalacja lub dalsza destabilizacja regionu — w tym kolejne naruszenia przestrzeni powietrznej, cyberataki lub zakłócenia infrastruktury — mogą ograniczyć skłonność najemców do inwestowania w Polsce i Rumunii, a tym samym zmniejszyć popyt na nasze usługi, opóźnić decyzje najemcze, zwiększyć koszty budowy i operacyjne oraz obniżyć wyceny.	Na bieżąco analizujemy wszelkie zagrożenia i ryzyka wynikające z sytuacji politycznej na świecie. Na podstawie tych analiz monitorujemy sytuację ekonomiczną naszych najemców pod kątem zagrożenia ich standingu finansowego i zdolności do uregulowania zobowiązań wobec naszej Grupy. Dodatkowo nasze zespoły Property Management monitorują zagrożenia, które mogłyby mieć wpływ na bezpieczeństwo i funkcjonowanie naszych obiektów. Dodatkowo ewentualne środki zaradcze uzgadniane są z naszymi partnerami oraz odpowiednimi służbami.
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	Nasza Grupa stosuje wielowarstwowe zarządzanie ryzykiem w tym obszarze. Zarządzanie ryzykiem związane z cyklem deweloperskim: - nasza Grupa jest zintegrowana pionowo — to znaczy, że na każdym etapie deweloperskim, tj. od zakupu działki do wynajęcia powierzchni. To pozwala nam na analizy ekonomiczne

RYZYSKO	OPIS	METODA ZARZĄDZANIA RYZYKIEM
	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.	prawne na każdym etapie procesu deweloperskiego. Na podstawie tych analiz podejmujemy decyzje dotyczące kolejnych kroków inwestycyjnych oraz dotyczących ekonomicznych warunków najmu. Dodatkowo aktywnie zarządzamy ryzykami związanymi z potencjalnym wzrostem cen naszych dostawców i podwykonawców – ryzyka te są w bardzo dużym zakresie transferowane na zewnątrz Grupy. Stosujemy też rygorystyczny proces zakupowy w formie przejrzystych przetargów.
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:	Organizacja procesów zarządzania projektami deweloperskimi w naszej Grupie jest oparta o zasadę zapobiegania ryzykom związanymi z realizacją projektów. Nasza struktura jest zintegrowana pionowo co umożliwia nam analizę i podejmowania środków zaradczych na każdym etapie inwestycji: - na etapie wyboru i zakupu działek szacujemy wszystkie ryzyka prawne i związane z decyzjami administracyjnymi – na tej bazie podejmowane są decyzje dotyczące kontynuacji lub porzucenia procesu inwestycyjnego - na etapie realizacji inwestycji

RYZYO	OPIS	METODA ZARZĄDZANIA RYZYKIEM
	- wzrost kosztów materiałów, robocizny lub innych kosztów, który może sprawić, że ukończenie projektu stanie się nieopłacalne; - działania organów administracji publicznej i samorządów skutkujące nieprzewidywanymi 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 powódzie, które mogą uszkodzić lub opóźnić realizację projektów; - akty terroru, zamieszki, rebelie, strajki i/lub niepokoje społeczne.	przeprowadzamy przejrzysty proces przetargowy, w ramach którego wybieramy wykonawców prac budowlano – montażowych, w ramach zawartych umów transferujemy większość materialnych ryzyk poza Grupę. Wybieramy tylko takich partnerów, którzy wiedzą jak odpowiednio zarządzać ryzykami oraz spełniają najwyższe standardy.
Ryzyka związane z generalnymi wykonawcami oraz innymi podmiotami trzecimi	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. Nieemożność 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	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

RYZYO	OPIS	METODA ZARZĄDZANIA RYZYKIEM
	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	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”).

RYZYO	OPIS	METODA ZARZĄDZANIA RYZYKIEM
	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.	
Ryzyko niez uzyskania niezbędnych zezwoleń, licencji, tytułów prawnych lub pozwoleń na nieruchomości i przyszłe inwestycje, co mogłoby mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki operacyjne Grupy	W ramach działalności oraz zarządzania aktywami Grupa jest zobowiązana do uzyskania licznych pozwoleń, uzgodnień, zatwierdzeń, zgód, decyzji administracyjnych lub innych rozstrzygnięć wydawanych przez organy publiczne, w szczególności zezwoleń na budowę i użytkowanie własnych nieruchomości inwestycyjnych. Mogą być również wymagane dodatkowe zgody i pozwolenia dotyczące m.in. gęstości zabudowy, planowania przestrzennego oraz ochrony środowiska. Uzyskanie takich pozwoleń i zgód może być czasochłonne i często, zwłaszcza w odniesieniu do planów zagospodarowania przestrzennego (w tym wdrażania nowych planów dla naszych projektów), zależy od uznaniowych decyzji lokalnych władz oraz może wymagać znacznych nakładów zasobów. Grupa nie może zagwarantować, że wszystkie takie pozwolenia, uzgodnienia, zatwierdzenia, zgody, decyzje administracyjne lub inne rozstrzygnięcia wydawane przez organy publiczne w związku z istniejącymi nieruchomościami lub nowymi inwestycjami zostaną uzyskane w odpowiednim czasie, że w ogóle zostaną uzyskane, ani że obecnie posiadane lub przyszłe pozwolenia, zgody, decyzje administracyjne lub inne rozstrzygnięcia organów publicznych nie	Wybierając działki pod potencjalne, nowe projekty inwestycyjne aktywnie zarządzamy tym ryzykiem poprzez: - analizę prawdopodobieństwa uzyskania odpowiednich zezwoleń oraz statusu prawnego danej nieruchomości - nie kupujemy działek, które mają niepewny status prawny lub zagrożony proces pozwoleń administracyjnych - większość zezwoleń i pozwoleń uzyskujemy przed zakupem działki

RYZYO	OPIS	METODA ZARZĄDZANIA RYZYKIEM
	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. 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.	
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,	W przypadku każdego zakupu nowej nieruchomości gruntowej przygotowujemy wielowymiarową analizę: prawną, komercyjną (pod kątem najmu), budowlaną oraz finansową Jeśli dana nieruchomość nie spełnia naszych standardów pod kątem profilu ryzyka lub wymogów pod kątem potencjału finansowego odstępujemy od zakupu. Taka analiza jest prezentowana przez Zarząd oraz przez Radę Nadzorczą.

RYZYO	OPIS	METODA ZARZĄDZANIA RYZYKIEM
	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 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. 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. 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.	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.
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.	W Polsce mamy własne służby prawne i finansowe. Na wszystkich zagranicznych rynkach korzystamy z usług profesjonalnych doradców prawnych, podatkowych, finansowych, ubezpieczeniowych. W ramach tej współpracy dokonujemy transferu ryzyk do naszych partnerów.

RYZYO	OPIS	METODA ZARZĄDZANIA RYZYKIEM
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.	Nasza Grupa posiada wyspecjalizowany i profesjonalny zespół prawny, mający doświadczenie w prawie polskim i niemieckim. Dodatkowo na wszystkich rynkach korzystamy z usług doradztwa prawnego, które obejmuje monitoring przepisów obowiązujących w danym kraju.
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.	Na wszystkich rynkach, oprócz własnego zespołu księgowości, korzystamy z profesjonalnych doradców podatkowych. Na bieżąco monitorujemy zmieniające się przepisy i dopasowujemy naszą działalność do wymogów prawnych.

RYZYO	OPIS	METODA ZARZĄDZANIA RYZYKIEM
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.	Na etapie podejmowania decyzji o rozpoczęciu procesu budowlanego rozpoczynamy proces najmu. Śledzimy na bieżąco postęp najmu naszych projektów oraz korzystamy z usług profesjonalnych pośredników. Na bieżąco monitorujemy termin zapadalności naszych umów najmu i rozpoczynamy proces przedłużenia umowy najmu lub znalezienia nowego najemcy z bardzo dużym wyprzedzeniem. Każdy najemca jest sprawdzany pod kątem wiarygodności finansowej. Akceptujemy tylko najemców o bardzo dobrej sytuacji finansowej. Każda umowa najmu posiada odpowiednie, zgodne ze standardami rynkowymi, zabezpieczenia na wypadek braku terminowej zapłaty. Monitoring należności odbywa się w cyklach tygodniowych i w momencie opóźnień następuje natychmiastowa reakcja.

RYZYO	OPIS	METODA ZARZĄDZANIA RYZYKIEM
Grupa jest narażona na ryzyko związane ze zmianami kursów walutowych.	Podlegamy ryzykom związanym ze sprzedażą, zakupami oraz transakcjami kredytowymi i pożyczkowymi, które są denominowane w walutach (głównie w euro) innych niż nasza waluta funkcjonalna. Nasze skonsolidowane sprawozdania finansowe sporządzane są w złotych polskich, które stanowią naszą walutę funkcjonalną. Zmiany kursów wymiany PLN/EUR, PLN/RON oraz EUR/RON mogą wpływać na raportowane przez nas koszty, marże operacyjne oraz wartość aktywów i zobowiązań denominowanych w walutach innych niż nasza waluta sprawozdawcza. Istotne umocnienie naszej waluty funkcjonalnej mogłoby w szczególności obniżyć nasze przychody w związku z przeliczeniem czynszów denominowanych w euro na PLN. W przypadku materializacji ryzyka kursowego, takie niekorzystne zmiany kursów walut mogłyby wpłynąć na nasze przychody, koszty, aktywa i zobowiązania wykazywane w sprawozdaniach finansowych oraz mieć istotny negatywny wpływ na naszą sytuację finansową i wyniki działalności.	Ponieważ prowadzimy transakcje w wielu walutach, nasza waluta funkcjonalna lub prezentacyjna może zostać ponownie oceniona w celu odzwierciedlenia podstawowego środowiska gospodarczego, w którym prowadzimy działalność. W celu oszacowania poziomu kapitału wymaganego do realizacji naszych celów strategicznych używamy euro jako waluty referencyjnej. Prawie wszystkie inwestycje realizowane i planowane w ramach naszej strategii biznesowej są wyrażone w euro. We wszystkich krajach, w których prowadzimy działalność, finansowanie dłużne jest denominowane w euro, umowy z generalnymi wykonawcami są również zawierane w euro lub denominowane w tej walucie, a przychody z najmu są uzyskiwane w euro lub czynsze są denominowane w euro. W związku z tym, mimo że stosujemy naturalny hedging w celu zminimalizowania lub całkowitego wyeliminowania ryzyka kursowego, określona część naszych kosztów, w tym niektóre koszty budowy, opłaty za usługi, materiały, media oraz wynagrodzenia pracowników, ponoszona jest w walutach rynków geograficznych, na których prowadzimy działalność, tj. w polskim złotym, rumuńskim leju lub w euro. Do celów sprawozdawczych przeliczamy kwoty denominowane w euro na naszą walutę funkcjonalną.
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.	Nasza Grupa przestrzega bardzo restrykcyjnej polityki finansowej określającej maksymalny poziom dopuszczalnego poziomu zadłużenia oraz kosztów takiego zadłużenia. Poziom ten jest monitorowany przez wewnętrzny zespół finansowy oraz przez zewnętrzne agencje ratingowe. Dodatkowo każda nowa emisja obligacji poprzedzona jest analizą pod kątem poziomu zadłużenia i na tej bazie podejmowana jest decyzja.

RYZYO	OPIS	METODA ZARZĄDZANIA RYZYKIEM
	W konsekwencji, w przypadku niewypłacalności, wierzyciele posiadający strukturalnie lub faktycznie nadrzędne zobowiązania będą mieli pierwszeństwo w zaspokojeniu swoich roszczeń ze sprzedaży lub innego rozdysponowania aktywów tych podmiotów zależnych przed Emitentem, który jako ich bezpośredni lub pośredni udziałowiec będzie uprawniony do otrzymania ewentualnych dystrybucji dopiero po ich pełnym zaspokojeniu.	
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 wymagają również, aby były spełnione określone wskaźniki finansowe i przestrzegane określone zobowiązania finansowe. Zdolność Grupy do przestrzegania tych zobowiązań i spełniania tych testów zależy od jej przyszłej wydajności operacyjnej, która podlega wielu czynnikom, w tym warunkom ekonomicznym, na które Grupa nie ma wpływu. Niezastosowanie się do tych wymagań mogłoby skutkować naruszeniem warunków uprzywilejowanych kredytów zabezpieczonych Grupy lub istniejących polskich obligacji, chyba że Grupa uzyska odpowiednie zwolnienia lub zgody na odstąpienie od tych zobowiązań. Ograniczenia operacyjne i finansowe oraz zobowiązania wynikające z umów dotyczących uprzywilejowanych kredytów zabezpieczonych, obligacji i innych umów zadłużenia mogą negatywnie wpłynąć na zdolność do finansowania przyszłej działalności Grupy lub potrzeb kapitałowych	Grupa przygotowuje cyklicznie wieloletni plan finansowy. W ramach tego planu analizowane są różne scenariusze biznesowe i ich wpływ na wskaźniki finansowe określone w dokumentacji finansowej (w obligacjach, kredytach, itd.). Każda nowa decyzja biznesowa o materialnym znaczeniu poprzedzona jest szczegółową analizą wszystkich wymaganych wskaźników finansowych oraz zdolnością Grupy do obsługi i spłaty zadłużenia. Dokumentacja zobowiązań finansowych jest negocjowana i zawierana w takiej formie i przy takich zapisach, aby nie ograniczała normalnej działalności Grupy.

RYZYO	OPIS	METODA ZARZĄDZANIA RYZYKIEM
	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.	

2. 2.1 Perspektywy rozwoju działalności gospodarczej

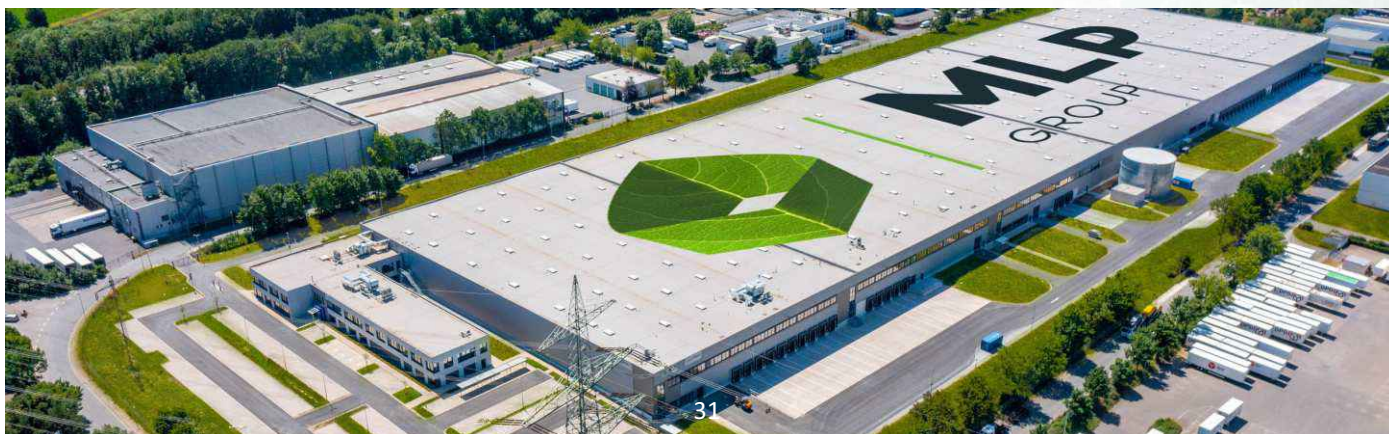
Celem strategicznym MLP Group jest ciągła rozbudowa portfela powierzchni magazynowych na rynku europejskim tj. w Polsce, Niemczech, Austrii i Rumunii.

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 03.04.2024 roku.

Według danych Głównego Urzędu Statystycznego (GUS), Produkt Krajowy Brutto w czwartym kwartale 2025 r. wzrósł o 4% w porównaniu do analogicznego okresu 2024 r. Według prognoz w całym 2026 r. polska gospodarka będzie rozwijać się w tempie 3,6 proc.%. W grudniu 2025 r. inflacja CPI wyniosła w 2,4% w 2024



Rynek magazynowy w 2025 roku

• Polska

Na koniec IV kwartału 2025 r. całkowite zasoby powierzchni magazynowej i logistycznej w Polsce osiągnęły poziom 36,6 mln mkw., co oznacza wzrost o 5,9% rok do roku. Stabilne tempo przyrostu nowej podaży nadal plasuje Polskę wśród największych rynków magazynowych w Europie, wzmacniając jej rosnącą rolę jako kluczowego regionalnego hubu logistycznego.

W ostatnim kwartale na rynek dostarczono 137 700 mkw. nowej powierzchni magazynowej, co zwiększyło całkowitą nową podaż w 2025 r. do 1,68 mln mkw. Pomimo umiarkowanego tempa oddawania nowych projektów do użytku, na koniec roku w budowie pozostawało 1,79 mln mkw., z czego 38,6% realizowano spekulacyjnie. W samym IV kwartale rozpoczęto budowę 644 300 mkw. nowych projektów, co pokazuje, że sektor pozostaje w fazie stabilnego wzrostu, wspieranego przez utrzymujący się popyt ze strony najemców oraz korzystne prognozy makroekonomiczne.

Na koniec IV kwartału 2025 r. wskaźnik pustostanów wyniósł 7,4%, co potwierdza zrównoważoną relację pomiędzy podażą a popytem oraz zdolność rynku do absorpcji dostępnej powierzchni. W porównaniu z III kwartałem odnotowano wyraźny spadek poziomu pustostanów, a poprawę zaobserwowano w niemal wszystkich regionach. Największe spadki zanotowano w województwie pomorskim (spadek o 3,6 p.p. do 6,7%) oraz województwie łódzkim (spadek o 2,5 p.p. do 7,0%).

W 2025 r. całkowita aktywność najemców na rynku powierzchni magazynowych i logistycznych w Polsce osiągnęła 6,64 mln mkw., co oznacza wzrost o 14% w porównaniu z 2024 r. i potwierdza utrzymującą się wysoką aktywność najemców w skali całego kraju. Sam IV kwartał przyniósł 2,19 mln mkw. zawartych transakcji, znacząco wzmacniając roczny wynik i pokazując przyspieszenie decyzji najemców pod koniec roku. Struktura popytu wskazuje na wyraźną dominację renowacji umów najmu, które stanowiły 52% całkowitego wolumenu transakcji, natomiast popyt netto wyniósł 3,17 mln mkw.

Stawki czynszów w ciągu roku pozostawały stabilne. Czynsze prime w najbardziej pożądanym lokalizacjach osiągały poziom 5,70 EUR/mkw./miesiąc, natomiast średnie efektywne stawki czynszów stabilizowały się na poziomie około 4,70 EUR/mkw./miesiąc. Silne zainteresowanie nowoczesnymi parkami logistycznymi w strategicznych lokalizacjach nadal wywierało presję na wzrost stawek prime, podczas gdy poziom czynszów w starszych obiektach pozostawał w dużej mierze bez zmian.

Źródło: Industrial and Logistics market, Poland Q4 2025, CBRE Research

• Niemcy

Niemiecki rynek najmu nieruchomości przemysłowych i logistycznych osiągnął w 2025 roku wolumen transakcji na poziomie 5,2 mln mkw., co oznacza wzrost o 6% w porównaniu z poprzednim rokiem. Podobnie jak w 2024 roku, umowy najmu stanowiły 74% transakcji, natomiast obiekty realizowane na potrzeby właścicieli (owner-occupation) odpowiadały za 26%.

Rynek nieruchomości przemysłowych i logistycznych w Niemczech rozwijał się w 2025 roku bardzo zróżnicowanie w zależności od regionu. Podczas gdy w wielu dojrzałych rynkach logistycznych poziom pustostanów utrzymywał się na bardzo niskim poziomie, co przekładało się na wzrost stawek czynszów prime, mniej atrakcyjne lokalizacje we wschodnich Niemczech odnotowały wyższe wskaźniki pustostanów.

Rynek radził sobie jednak szczególnie dobrze w obszarach tzw. „niebieskiego banana” (blue banana) w Niemczech, a także Berlin korzystał z dobrej koniunktury rynkowej.

Najbardziej aktywnym rynkiem w 2025 roku okazał się region Ruhry, gdzie wolumen najmu wyniósł 528 000 mkw., natomiast Frankfurt/Rhine-Main zajął drugie miejsce z wynikiem 485 000 mkw. Oba te rynki odnotowały wyraźny wzrost aktywności. Szczególnie silny wzrost popytu zaobserwowano również w Berlinie i jego okolicach, gdzie wolumen transakcji wyniósł 431 000 mkw. Po stabilnej aktywności w ciągu całego roku rynek logistyczny Berlina ustabilizował się po wcześniejszym wzroście pustostanów. W kontekście rosnącego popytu i ograniczonej liczby nowych projektów można oczekiwać, że wskaźnik pustostanów w 2026 roku będzie stopniowo spadał.

W ujęciu ogólnokrajowym wskaźnik pustostanów w segmencie Big Box zwiększył się o 1,1 punktu procentowego do 5,0%. Jednocześnie niemal pełne wynajęcie powierzchni utrzymuje się w głównych hubach logistycznych Frankfurt/Rhine-Main, Monachium oraz Hamburgu.

Nadwyżka popytu doprowadziła do wzrostu czynszów prime dla nowoczesnych obiektów logistycznych w wielu lokalizacjach. Największy wzrost odnotowano w Monachium (wzrost o 8% do 11,00 euro/mkw./miesiąc), Frankfurt/Rhine-Main (wzrost o 6% do 8,70 euro) oraz Stuttgart (wzrost o 6% do 8,50 euro). Z kolei Lipsk zanotował spadek o 2% do 5,90 euro.

Źródło: Germany Logistics Market Q4 2025, CBRE Research

• Austria

W Austrii w drugiej połowie 2025 roku oddano do użytku 119 800 mkw. nowej powierzchni logistycznej, z czego 42 500 mkw. przypadło na rynek wiedeński. Łączny roczny wolumen nowej podaży wyniósł 123 000 mkw., co oznacza spadek o około 75% w porównaniu z rekordowym wynikiem z 2024 roku. Z powodu opóźnień w realizacji projektów planowany wolumen ukończonych inwestycji w 2026 roku (187 000 mkw.) również zostanie zmniejszony.

W drugiej połowie 2025 roku popyt na powierzchnię w Wiedniu wyniósł 80 100 mkw., głównie dzięki jednej dużej umowie najmu. Mimo to w ujęciu całorocznym wolumen transakcji osiągnął jedynie 120 000 mkw., co oznacza spadek o 47% w porównaniu z 2024 rokiem. Główną przyczyną były niepewność związana ze sporami taryfowymi oraz ogólna sytuacja gospodarcza. W 2026 roku oczekiwany jest niewielki wzrost popytu na powierzchnię.

Wskaźnik pustostanów (klasy A+B) na rynku wiedeńskim ponownie nieznacznie wzrósł i osiągnął poziom 9,78%. Dalszy rozwój sytuacji w 2026 roku będzie zależał od tego, jak duża część dostępnej obecnie na rynku powierzchni zostanie wynajęta.

Czynsze prime w Wiedniu wzrosły w 2025 roku jedynie nieznacznie, do poziomu 7,25 EUR/mkw./miesiąc (+1,4% w porównaniu z IV kwartałem 2024 roku). W bieżącym roku oczekiwany jest podobny poziom stabilizacji w segmencie prime.

Źródło: Austria Logistics Figures H2 2025, CBRE Research

• Rumunia

Całkowite zasoby powierzchni przemysłowej i logistycznej w Rumunii osiągnęły 7,9 mln mkw. na koniec IV kwartału, ponieważ deweloperzy oddali do użytku w 2025 roku nowe projekty o łącznej powierzchni 332 000 mkw. w całym kraju, z czego około 123 000 mkw. dostarczono w IV kwartale.

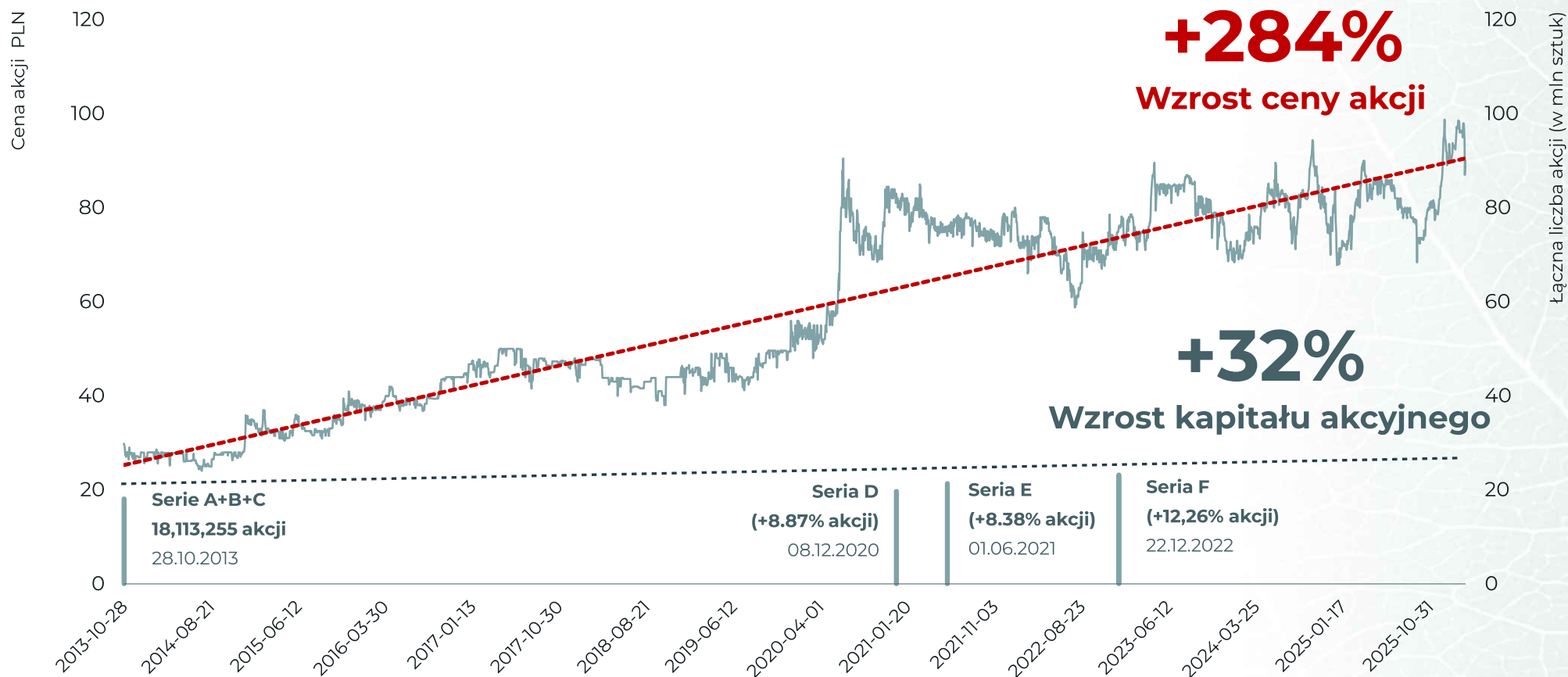
Aktywność deweloperska w 2025 roku była znacząco niższa niż w 2024 roku (572 000 mkw.), natomiast obecnie w budowie znajduje się około 350 000 mkw. powierzchni. Jednocześnie ogólnokrajowy wskaźnik pustostanów nieznacznie spadł do 5,3% (w porównaniu z 5,7% w III kwartale).

Pod względem popytu wolumen najmu w IV kwartale wyniósł 525 600 mkw., natomiast łączna aktywność najemców w całym 2025 roku osiągnęła 1 275 200 mkw., co oznacza wzrost o 51% w porównaniu z 2024 rokiem. Jednocześnie popyt netto stanowił 60% całkowitego wolumenu najmu w skali roku.

Czynsze prime w Bukareszcie oraz w głównych hubach przemysłowo-logistycznych w kraju pozostawały stabilne i zazwyczaj mieściły się w przedziale 4,30–4,75 EUR/mkw./miesiąc w takich miastach jak Bukareszt, Cluj-Napoca, Timisoara, Brasov, Ploiesti, Pitesti czy Sibiu. W kolejnych kwartałach możliwe są jednak niewielkie korekty wzrostowe, w związku z rosnącymi kosztami budowy oraz cenami gruntów we wszystkich kluczowych lokalizacjach w Rumunii.

Źródło: Romanian Industrial Marketbeat, Q4 2025, Cushman & Wakefield Echinex Research

WYNIKI KURSU AKCJI MLP GROUP OD MOMENTU DEBIUTU GIEŁDOWEGO



3. Sytuacja finansowa Grupy Kapitałowej, zarządzanie zasobami finansowymi

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

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

STRUKTURA SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA Z SYTUACJI FINANSOWEJ GRUPY (WYBRANE, ISTOTNE POZYCJE):

	31 grudnia 2025	Udział w %	31 grudnia 2024	Udział w %	Zmiana %
<i>na dzień</i>					
AKTYWA	6 988 085	100%	6 469 997	100%	8%
Aktywa trwałe	6 733 689	96%	5 663 646	88%	19%
W tym:					
Nieruchomości inwestycyjne	6 636 674	95%	5 549 613	86%	20%
Pozostałe inwestycje długoterminowe	60 853	1%	62 921	1%	-3%
Aktywa obrotowe	254 396	4%	806 351	12%	-68%
W tym:					
Inwestycje krótkoterminowe	-	0%	2 789	0%	-100%
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	129 443	2%	124 321	2%	4%
Inne inwestycje krótkoterminowe	1 763	0%	897	0%	97%
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	120 539	1%	668 055	10%	-82%

	31 grudnia 2025	Udział w %	31 grudnia 2024	Udział w %	Zmiana %
<i>na dzień</i>					
PASYWA	6 988 085	101%	6 469 997	100%	8%
Kapitał własny razem	3 196 962	46%	2 746 186	42%	16%
Zobowiązania długoterminowe	3 401 838	49%	3 365 501	52%	1%
W tym:					
Zobowiązania z tytułu kredytów, pożyczek, innych instrumentów dłużnych oraz pozostałe zobowiązania długoterminowe	2 891 550	41%	2 941 550	45%	-2%
Zobowiązania krótkoterminowe	389 285	5%	358 310	6%	9%
W tym:					
Zobowiązania z tytułu kredytów, pożyczek oraz innych instrumentów dłużnych	222 210	3%	244 563	4%	-9%
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	156 269	2%	102 497	2%	52%

Na dzień 31 grudnia 2025 roku nieruchomości inwestycyjne, obejmujące projekty logistyczne należące do Grupy, niezmiennie stanowiły kluczową pozycję aktywów Grupy, tj. % 95 aktywów ogółem. Po stronie pasywów, największymi pozycjami były: zobowiązania z tytułu kredytów, pożyczek oraz innych instrumentów dłużnych oraz kapitał własny.

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

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.

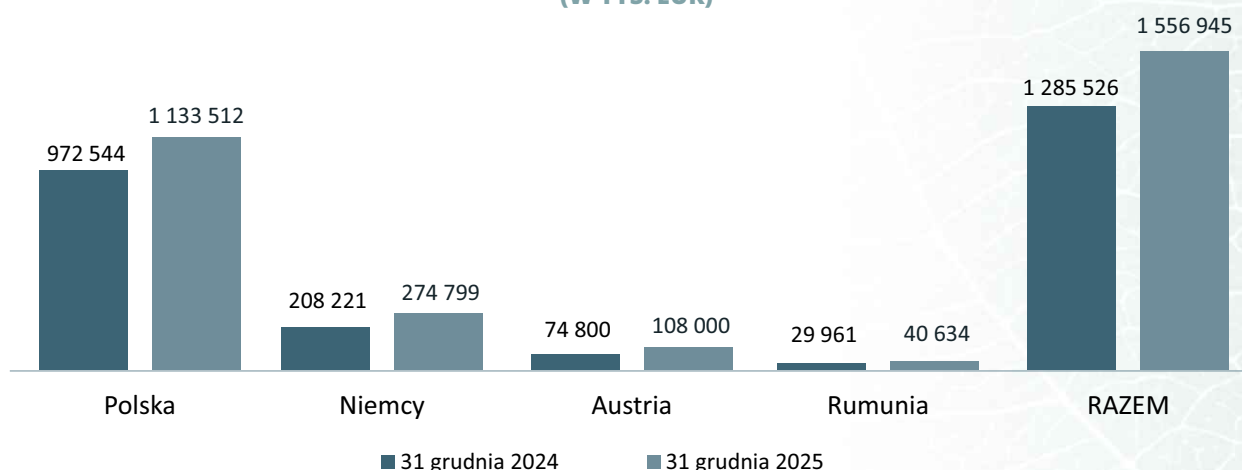
Park logistyczny	31 grudnia 2025 [tys. EUR]	31 grudnia 2025 [tys. zł]	31 grudnia 2024 [tys. EUR]	31 grudnia 2024 [tys. zł]	Zmiana [tys. EUR]
POLSKA	1 133 512	4 791 015	972 544	4 155 681	160 968
NIEMCY	274 799	1 161 493	208 221	889 729	66 578
AUSTRIA	108 000	456 484	74 800	319 620	33 200
RUMUNIA	40 634	171 748	29 961	128 023	10 673
Razem	1 556 945	6 580 740	1 285 526	5 493 053	271 419

Wartość nieruchomości nie uwzględnia PWUG i nieruchomości mieszkaniowych

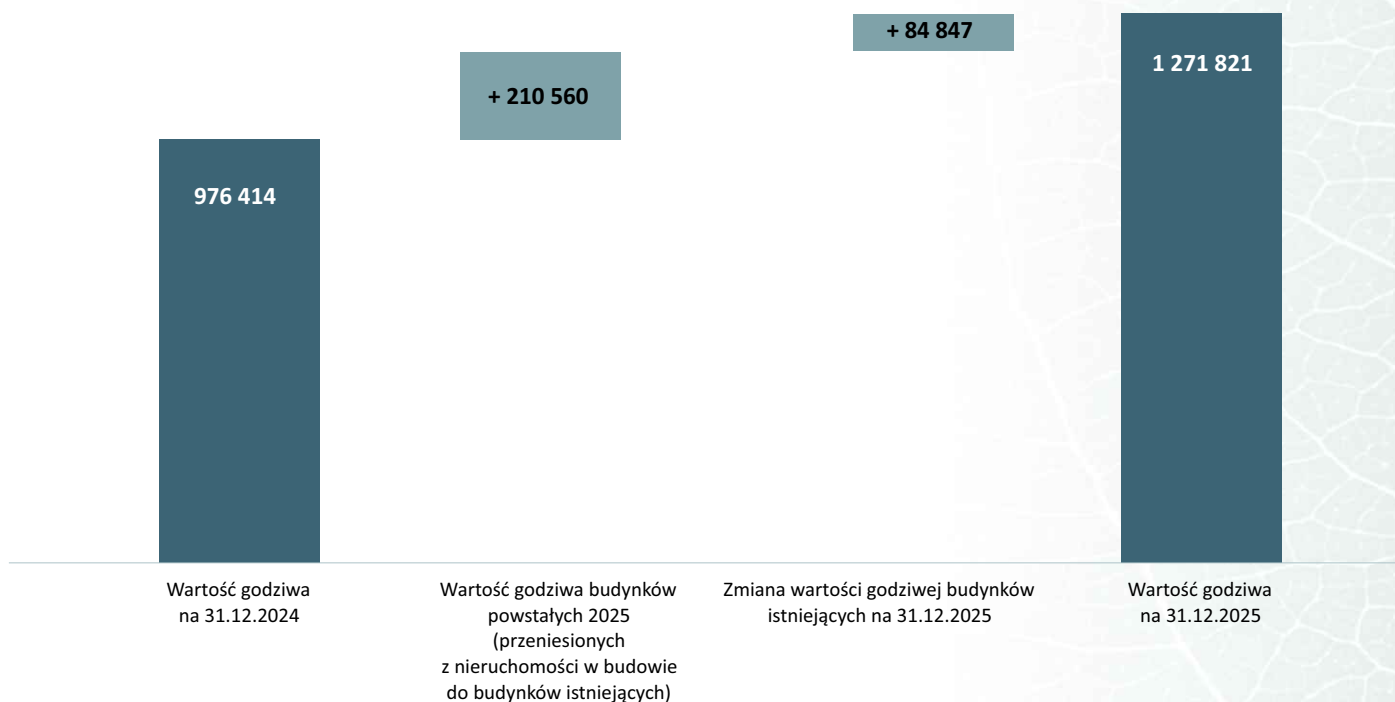
Według wycen sporządzonych na dzień 31 grudnia 2025 roku łączna wartość portfela nieruchomości należących do Grupy wynosi 1 556 945 tys. EUR (tj. 6 580 740 tys. zł) i odnotowała wzrost o 271 419 tys. EUR w stosunku do wartości nieruchomości według wycen na dzień 31 grudnia 2024 roku. Wzrost wartości nieruchomości wynikał głównie z:

- (i) kompresji yieldów na istniejącym portfolio o 44 bps;
- (ii) postępu w realizacji projektów w Polsce o łącznej powierzchni 117 000 m²;
- (iii) 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);
- (iv) rozpoczęcia i postępu 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)



ZMIANA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI (W TYS. EUR) – ISTNIEJĄCE BUDYNKI



Na wzrost wyceny istniejących budynków w 2025 roku miały wpływ następujące czynniki: (i) wycena nieruchomości, które zostały przeniesione z nieruchomości będących w budowie w 2025 roku do nieruchomości istniejących (210 560 tys. EUR), (ii) wyższa wycena budynków istniejących o 84 847 tys. EUR.

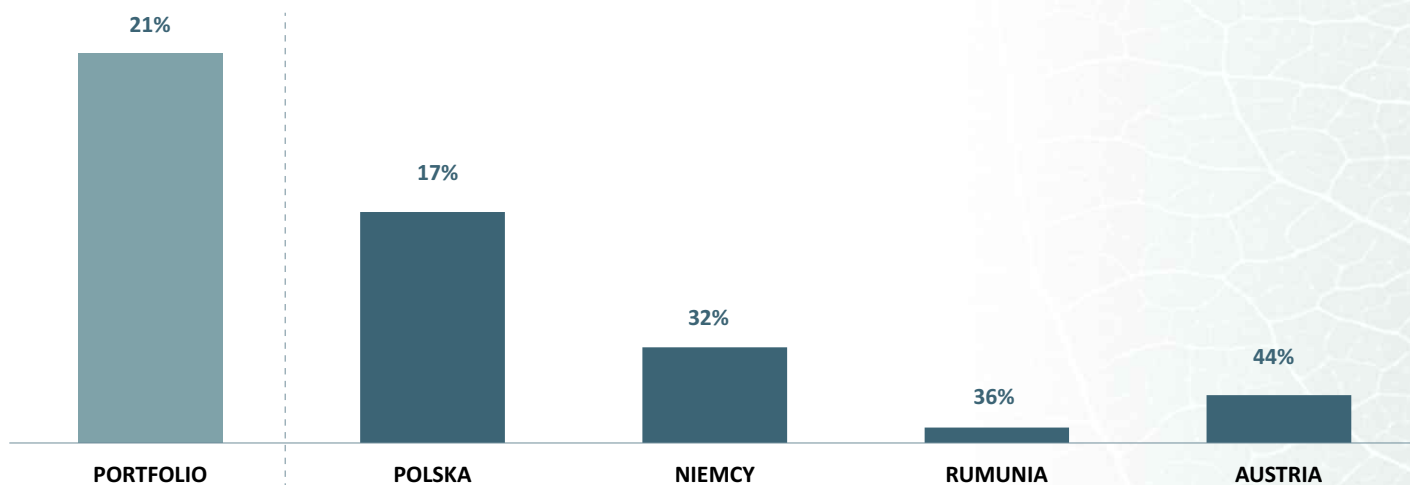
YIELDY NA ISTNIEJĄCYM PORTFOLIO (LIKE FOR LIKE)

	31 grudnia 2025	31 grudnia 2024	Zmiana %	Zmiana bps
Powrotna stopa kapitalizacji (Reversionary Yield)	6,48%	6,92%	- 0,44%	- 44 bps
Polska	6,72%	7,15%	- 0,43%	- 43 bps
Niemcy	5,20%	5,22%	- 0,02%	- 2 bps
Rumunia	7,75%	7,75%	0,00%	0 bps
Austria*	5,22%	n/d	n/d	n/d

*Projekt w Austrii na dzień 31.12.2025 był w trakcie budowy.

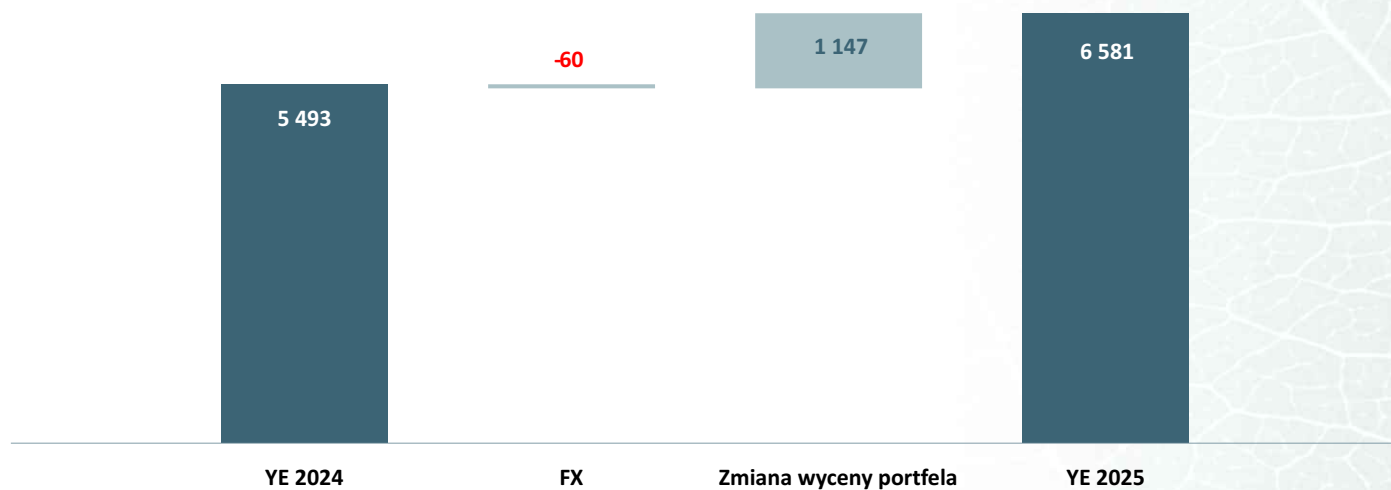
W 2026 roku oczekuje się obniżek stóp procentowych, co przełoży się, między innymi na wzrost wyceny nieruchomości.

ZMIANA WYCENY NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNYCH WEDŁUG KRAJU W 2025 ROKU



Powyższy wykres nie uwzględnia wartości użytkowania wieczystego i mieszkań.

ZMIANA WYCENY NIERUCHOMOŚCI W 2025 ROKU (w mln 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 2025 w wysokości 1 087 688 tys. zł stanowi wzrost z wyceny niezależnego rzeczoznawcy.

Na zmianę tę wpłynęły:

1. wzrost wycen posiadanego portfela nieruchomości w kwocie 1 147 347 tys. PLN (w tym: 611 702 tys. zł zmiana wartości godziwej pokrywająca poniesione nakłady w okresie sprawozdawczym oraz 535 722 tys. zł zmiana wartości godziwej przewyższająca poniesione nakłady),
2. negatywnie różnice kursowe składające się z przeliczenia wartości portfola 59 788 tys. PLN

INWESTYCJE ORAZ POZOSTAŁE INWESTYCJE

	31 grudnia na dzień 2025	31 grudnia 2024
Inne inwestycje długoterminowe	36 282	35 157
Pożyczki długoterminowe	18 130	17 554
Należności z tytułu wyceny transakcji Swap	6 441	12 999
Inne inwestycje krótkoterminowe	1 763	897
Razem inwestycje oraz pozostałe inwestycje	62 616	66 607

Inne inwestycje długoterminowe stanowią środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania w części długoterminowej w kwocie 36282 tys. zł. Na kwotę tą składają się: (i) środki pieniężne w wysokości 23 121 tys. zł, które zostały wydzielone zgodnie z postanowieniami umów kredytowych w celu zabezpieczenia płatności rat kapitałowo-odsetkowych, (ii) kwota 9532 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 3279 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

	31 grudnia na dzień 2025	31 grudnia 2024
Środki pieniężne w kasie	500	81
Środki pieniężne na rachunkach bankowych	120 039	133 498
Lokaty krótkoterminowe	-	534 476
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty, wartość wykazana w Skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej	120 539	668 055
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty, wartość wykazana w Skonsolidowanym sprawozdaniu z przepływów pieniężnych	120 539	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.

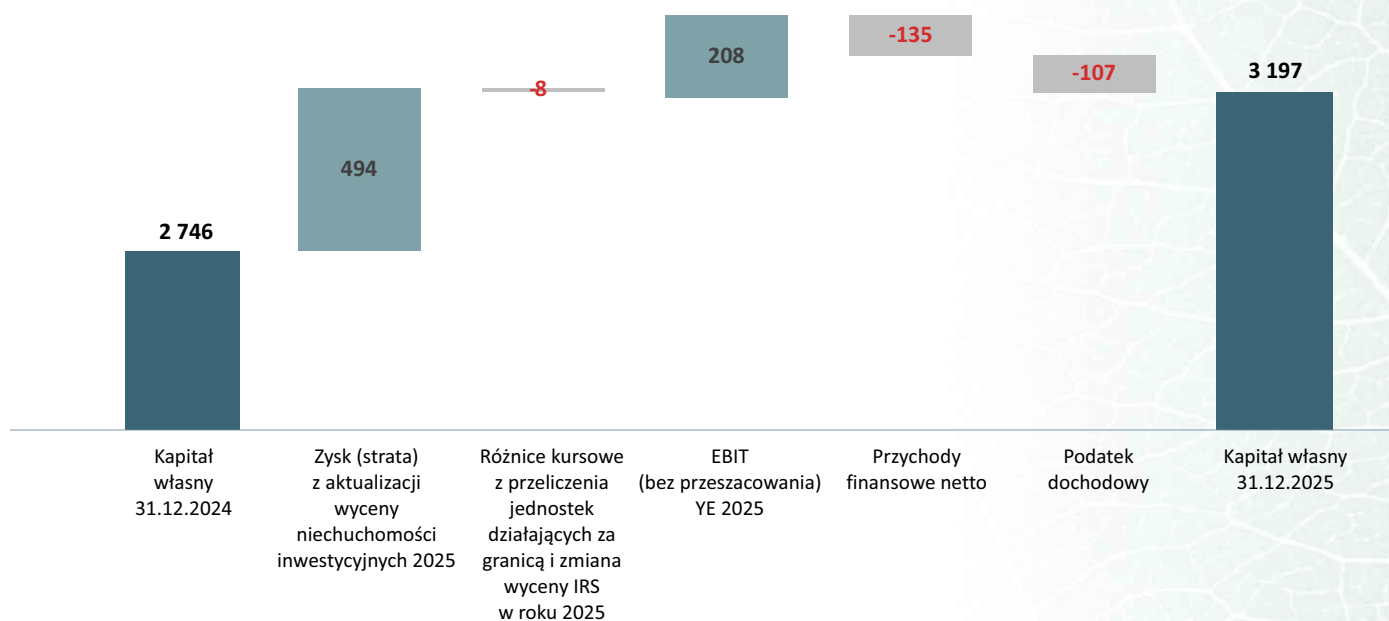
Saldo środków pieniężnych na dzień 31 grudnia 2025 roku wyniosło 120 539 tys. zł i zmniejszyło się o 547 516 tys. zł w porównaniu do poziomu osiągniętego na 31 grudnia 2024 roku.

• **Kapitał własny**
Aktywa Netto (NAV)

WARTOŚĆ AKTYWÓW NETTO (W TYS. ZŁ)



KONTRYBUCJA W NAV (W MLN ZŁ)



Wartość aktywów netto na dzień 31 grudnia 2025 roku wyniosła 3 196 962 tys. zł, odnotowując wzrost o 450 776 tys. zł, czyli 2 %.

EBIT bez przeszacowania za okres 12 miesięcy kończących się 31 grudnia 2025 roku wyniósł 207 602 tys. zł i wzrósł o 13% w porównaniu do analogicznego okresu 2024 roku (YE 2024: 183 620 tys. zł).

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

	EPRA NRV		EPRA NTA		EPRA NDV	
	31 grudnia 2025 mln PLN	31 grudnia 2024 mln PLN	31 grudnia 2025 mln PLN	31 grudnia 2024 mln PLN	31 grudnia 2025 mln PLN	31 grudnia 2024 mln PLN
Kapitał własny przypisany akcjonariuszom według MSSF	3 197	2 746	3 197	2 746	3 197	2 746
Rozwodniona wartość aktywów netto (NAV)	3 197	2 746	3 197	2 746	3 197	2 746
Rozwodniona wartość aktywów netto (NAV) w wartości godziwej	3 197	2 746	3 197	2 746	3 197	2 746
z wyłączeniem*:						
Podatek odroczoney związany z zyskami z tytułu wartości godziwej	-	-	-	-	-	-
Wartość godziwa instrumentów finansowych	4	9	4	9	-	-
NAV	3 193	2 737	3 192	2 737	3 197	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	133,1	114,1	133,0	114,1	133,2	114,4

• **Kapitał zakładowy**

KAPITAŁ ZAKŁADOWY [LICZBA AKCJI]

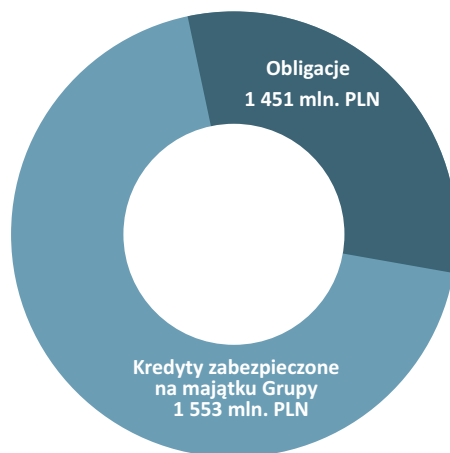
	<i>na dzień</i>	31 grudnia 2025	31 grudnia 2024
Akcje serii A		11 440 000	11 440 000
Akcje serii B		3 654 379	3 654 379
Akcje serii C		3 018 876	3 018 876
Akcje serii D		1 607 000	1 607 000
Akcje serii E		1 653 384	1 653 384
Akcje serii F		2 621 343	2 621 343
Razem		23 994 982	23 994 982
Wartość nominalna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

Na dzień 31 grudnia 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**

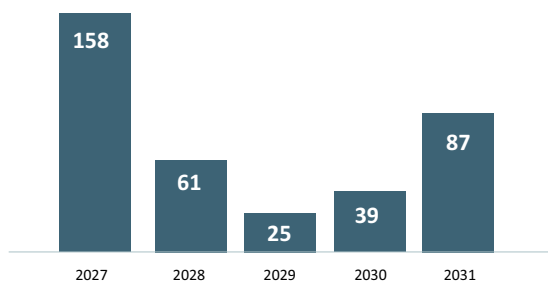
	<i>na dzień</i>	31 grudnia 2025	31 grudnia 2024
Kredyty zabezpieczone na majątku Grupy		1 521 464	1 390 177
Obligacje		1 260 953	1 457 088
Zobowiązania z tytułu pożyczek		17 633	17 097
Łącznie zobowiązania długoterminowe z tytułu kredytów, pożyczek oraz instrumentów dłużnych		2 800 050	2 864 362
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego (PWUG)		55 368	56 240
Zobowiązania z tytułu wyceny transakcji zabezpieczenia stopy procentowej		2 536	4 237
Kaucje inwestycyjne, kaucje gwarancyjne od najemców i inne		32 773	15 888
Zobowiązania z tytułu leasingu (samochody)		823	823
Łącznie pozostałe zobowiązania długoterminowe		91 500	77 188
Kredyty krótkoterminowe oraz krótkoterminowa część kredytów zabezpieczona na majątku Grupy		31 394	28 823
Obligacje		190 382	215 463
Zobowiązania z tytułu leasingu samochodów		434	277
Łącznie zobowiązania krótkoterminowe z tytułu kredytów, pożyczek oraz innych instrumentów dłużnych i pozostałe zobowiązania krótkoterminowe		222 210	244 563
Zobowiązania z tytułu kredytów, pożyczek oraz innych instrumentów dłużnych i pozostałe zobowiązania		3 113 760	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.

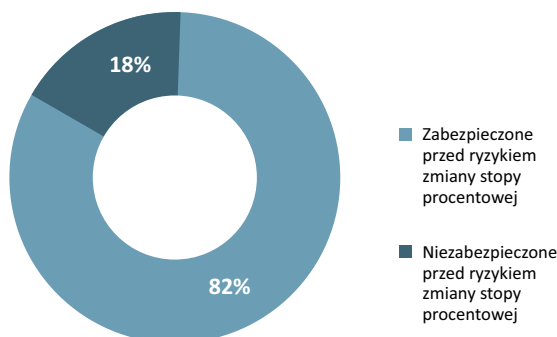


Zobowiązania z tytułu kredytów, pożyczek oraz innych instrumentów dłużnych i pozostałe zobowiązania na dzień 31.12.2025 wyniosły 3 113 760 tys. zł i spadły w porównaniu do końca 2024 roku o 72 353 tys. zł. Spadek ten wynika głównie z faktu, iż w dniu 19 lutego 2025 roku Spółka dokonała wykupu obligacji serii C o łącznej wartości nominalnej 45 000 000 EUR, zgodnie z warunkami emisji, w terminie ich wykupu.

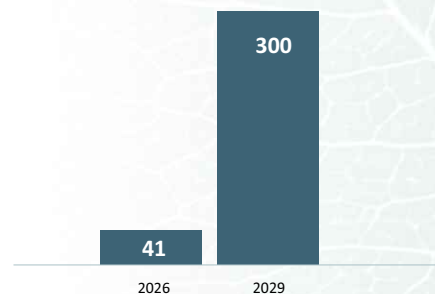
ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU KREDYTÓW WG DAT ZAPADALNOŚCI (W MLN EUR)



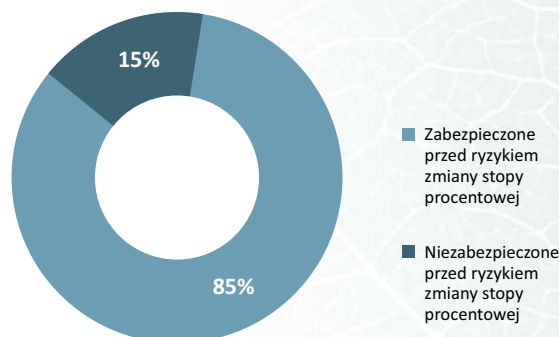
KREDYTY



ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU OBLIGACJI WG DAT ZAPADALNOŚCI (W MLN EUR)



KREDYTY BANKOWE I OBLIGACJE



Niemal 82% kredytów (a 85% kredytów i obligacji) jest zabezpieczonych IRS na kolejne 3,5 lata, co skutkuje ograniczoną ekspozycją na ryzyko zmienności stóp procentowych.

20 stycznia 2026 MLP Group S.A. wyemitowała euroobligacje o wartości 350 mln EUR z terminem wykupu 20 stycznia 2031 r. Ze środków tych zostały spłacone przedterminowo kredyty bankowe na łączną kwotę kapitału 185, 2 mln EUR oraz obligacje serii G o wartości nominalnej 41 mln EUR.

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

SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW LUB STRAT GRUPY KAPITAŁOWEJ MLP GROUP S.A. ZAKRES 12 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY 31 GRUDNIA 2025 ROKU W PORÓWNANIU Z ANALOGICZNYM OKRESEM ROKU 2024:

za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia	2025	% sprzedaży	2024	% sprzedaży	Zmiana %
Przychody z czynszów	238 410	100%	214 802	100%	11%
Przychody z tytułu usług obsługi nieruchomości	182 117	76%	157 619	73%	16%
Koszty własnych świadczonych usług obsługi nieruchomości	(159 051)	-66%	(143 829)	-67%	9%
Zysk (strata) brutto z działalności operacyjnej	261 476	111%	228 592	106%	16%
Koszty ogólne i administracyjne	(51 022)	-23%	(46 690)	-22%	15%
Zysk (strata) z aktualizacji wyceny nieruchomości inwestycyjnych	494 129	207%	359 376	167%	-37%
Pozostałe przychody operacyjne	2 176	1%	5 317	2%	-59%
Pozostałe koszty operacyjne	(5 028)	-2%	(3 599)	-2%	-40%
Zysk (strata) na działalności operacyjnej przed ujęciem wyceny nieruchomości inwestycyjnych	701 731	294%	542 996	253%	-29%
Przychody/(Koszty) finansowe netto	(135 414)	-57%	(88 457)	-41%	53%
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	566 317	238%	454 539	212%	-25%
Podatek dochodowy	(107 323)	-45%	(82 352)	-38%	30%
Zysk (strata) netto	458 994	193%	372 187	173%	-23%
EBITDA (bez przeszacowania)	210 917		185 533		

Kalkulacja EPRA Earnings za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia	2025	2024
Zysk (strata) netto	458 994	372 187
Korekty do obliczenia zysków EPRA		
Zysk z aktualizacji wyceny nieruchomości inwestycyjnych	(494 129)	(359 376)
Zmiany wartości godziwej instrumentów finansowych oraz związane z tym koszty zamknięcia.	(401)	(472)
Podatek odroczony od korekt EPRA	(93 808)	(68 371)
EPRA Earnings	59 074	80 710

Kalkulacja EPRA cost ratio	2025	2024
Koszty administracyjne/operacyjne według rachunku zysków i strat z wyłączeniem amortyzacji nieruchomości inwestycyjnych	53 367	47 562
Przychody z najmu	238 410	214 802
EPRA Cost Ratio	22%	22%

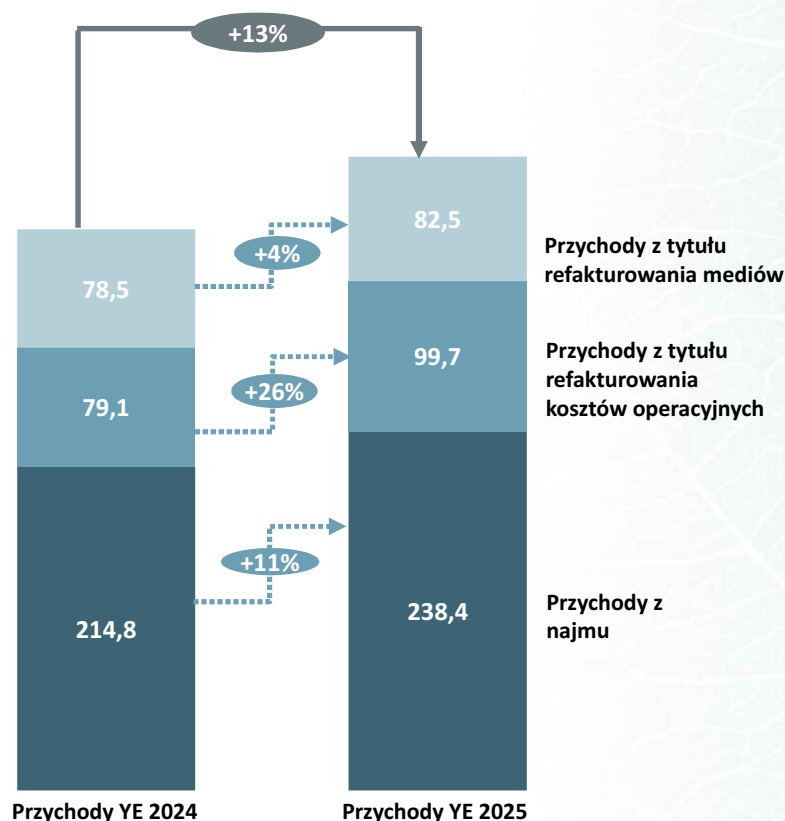
EPRA Earnings służy do pomiaru wyników operacyjnych; wyłącza wszystkie elementy, które nie są istotne dla podstawowej efektywności dochodowej portfela, takie jak zmiana wartości aktywów bazowych oraz wszelkie zyski lub straty ze sprzedaży nieruchomości. W efekcie, to co pozostaje jako EPRA Earnings,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

<i>za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia</i>	2025	2024	zmiana (%)
Czynsz z najmu z nieruchomości inwestycyjnych	238 410	214 802	11,0%
Przychody z tytułu refakturowania kosztów operacyjnych	90 883	76 173	20,6%
Przychody z refakturowania mediów	82 467	78 532	3,7%
Pozostałe przychody	8 767	2 914	207,4%
Przychody z tyt. umów najmu	420 527	372 421	12,9%

Głównym źródłem przychodów z działalności podstawowej Grupy są przychody osiągane z czynszów z najmu nieruchomości inwestycyjnych. Przychody te w 2025 roku wyniosły 238 410 tys. zł i wzrosły o 11% w porównaniu do analogicznego okresu 2024 roku. Wzrost przychodów z tytułu czynszów z najmu nieruchomości (o 23 608 tys. zł), wynika głównie z przychodów wygenerowanych przez powierzchnie, których najem rozpoczął się w 2025. W 2025 roku odnotowaliśmy także pozytywny wpływ indeksacji czynszów, który został skompensowany negatywnym wpływem różnic kursowych.

Przychody z tytułu refakturowania kosztów operacyjnych oraz mediów korespondują z kosztami utrzymania nieruchomości oraz zakupu mediów. Przychody te odpowiednio wzrosły o 19,3 % i wzrosły o 5 %.

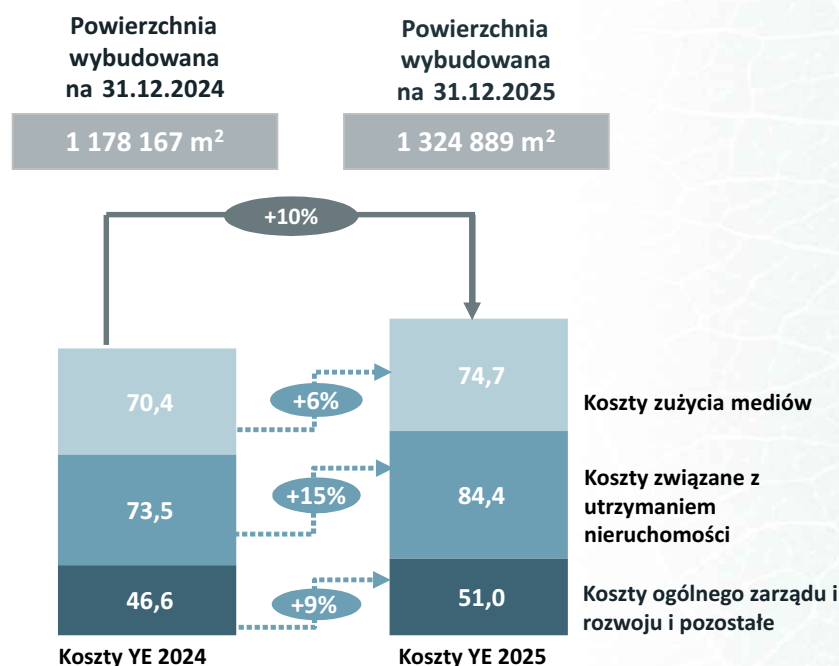
ZMIANA GŁÓWNYCH POZYCJI PRZYCHODÓW W 2025 I 2024 ROKU W MLN ZŁ:



za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia	2025	2024	zmiana (%)
Amortyzacja	(970)	(1 041)	-6,8%
Koszty związane z utrzymaniem nieruchomości	(83 859)	(73 359)	14,3%
Koszty zużycia mediów	(74 686)	(70 422)	9,6%
Koszty ogólnego zarządu i rozwoju	(50 052)	(45 649)	11,8%
Pozostałe koszty refakturowane	(506)	(48)	954,2%
Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu	(210 073)	(190 519)	10,3%

Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu wyniosły w 2025 roku 210 073 tys. zł i wzrosły w porównaniu do analogicznego okresu 2024 roku o 10,3 %. 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 2025 I 2024 ROKU W MLN ZŁ



Wzrost kosztów związanych z utrzymaniem nieruchomości o 15% (tj. o 10 958 tys. zł razem z amortyzacją i pozostałymi kosztami refakturowanymi) jest spowodowany głównie:

- (i) zwiększeniem się kosztów z tytułu podatku od nieruchomości o 4 542 tys. zł, co w wyniku ze wzrostu powierzchni oddanej do użytkowania w roku 2025
- (ii) wzrostem o 4 129 tys. zł kosztów ochrony, sprzątania oraz bieżących przeglądów technicznych, Wzrosty te skorelowane są ze zwiększeniem wolumenu powierzchni wybudowanej oraz ze wzrostem minimalnego wynagrodzenia za pracę w 2025 roku.

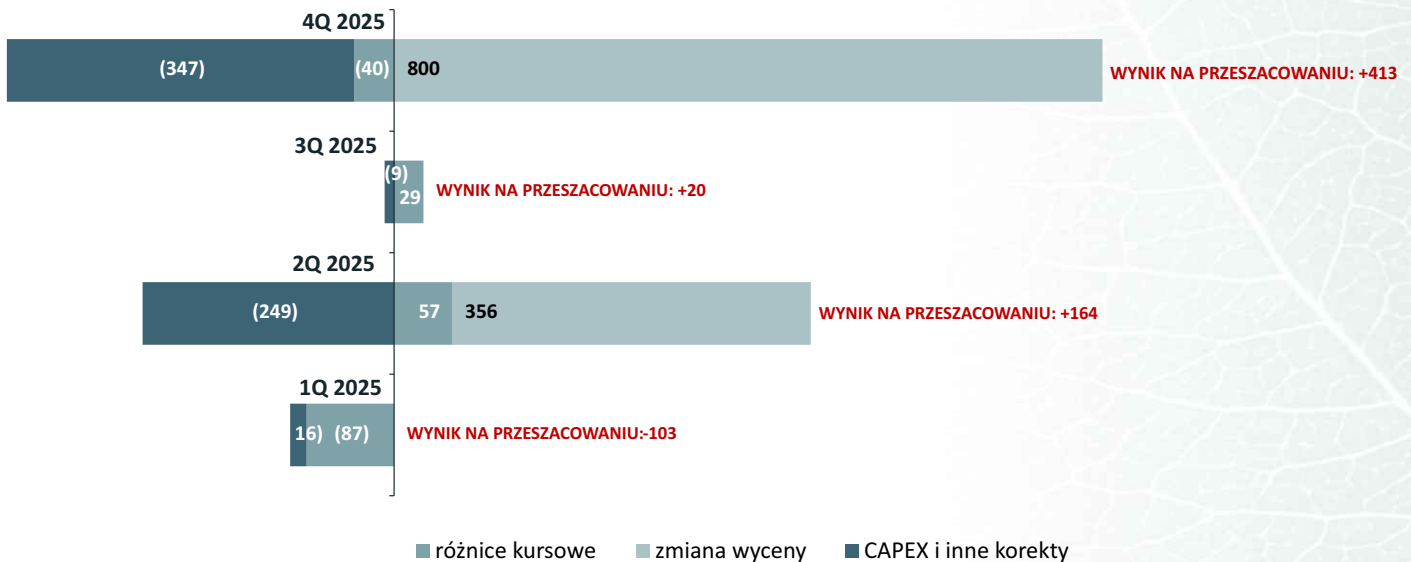
Grupa ponosi również koszty ogólnego zarządu i rozwoju, związane z prowadzoną działalnością rozwojową. Pozycja ta wyniosła w 2025 roku 51 022 tys. zł i wzrosła o 9% w stosunku do 2024 roku. W ramach kosztów ogólnego zarządu i rozwoju, zostały ujęte m.in. koszty doradcze, usług bankowych, usług konsultacyjnych, koszty audytu, wycen, marketingu, IT i wynagrodzenia.

W 2025 roku w pozycji koszty finansowe netto, Grupa wykazuje kwotę 135 414 tys. zł, na którą największy wpływ miały: dodatnie różnice kursowe 13 623 tys. zł, koszty z tytułu odsetek od zobowiązań z tytułu kredytów i pożyczek (57 711 tys. zł) oraz koszty odsetek od obligacji (90 204 tys. zł).

Zysk z aktualizacji wyceny nieruchomości inwestycyjnych w 2025 roku w kwocie 494 129 tys. zł wynikał głównie z zysku z aktualizacji wyceny (pomniejszonego o nakłady) na rynku tys. zł., który został częściowo skompensowany przez ujemne różnice kursowe z przeliczenia wycen w walucie EUR dla polskiego portfela w kwocie 41 932 tys. zł oraz przez CAPEX w kwocie 622 199 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 12 miesięcy zakończony 31 grudnia	2025	2024
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	233 816	92 187
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(593 781)	(685 072)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	(192 167)	912 077
Przepływy pieniężne netto razem	(552 132)	319 192
Środki pieniężne na początek okresu	668 055	344 247
Wpływ zmian z tytułu różnic kursowych dotyczących środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	4 616	4 616
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	120 539	668 055

W 2025 roku Grupa odnotowała dodatnie przepływy z działalności operacyjnej w kwocie 233 816 tys. zł.

Grupa wykazała w 2025 roku ujemne przepływy z działalności inwestycyjnej w kwocie 593 781 tys. zł. W analogicznym okresie 2024 roku ujemne przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej wyniosły 685 072 tys. zł. Wydatki te dotyczyły głównie budowy oraz rozbudowy posiadanych w Polsce oraz w Niemczech parków logistycznych.

W 2025 roku Grupa odnotowała ujemne przepływy z działalności finansowej w kwocie 192 167 tys. zł, które wynikały głównie z:

- (i) spłaty obligacji serii C w kwocie 187 082 tys. zł.;
- (ii) zaciągnięcie kredytów w kwocie 176 208 tys. zł;
- (iii) zapłaty odsetek od kredytów, obligacji i leasingu w kwocie 157 257 tys. zł
- (iv) spłaty rat kapitałowych od kredytów w kwocie 26 804 tys. zł

3. 2 Stanowisko Zarządu odnośnie opublikowanych prognoz

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



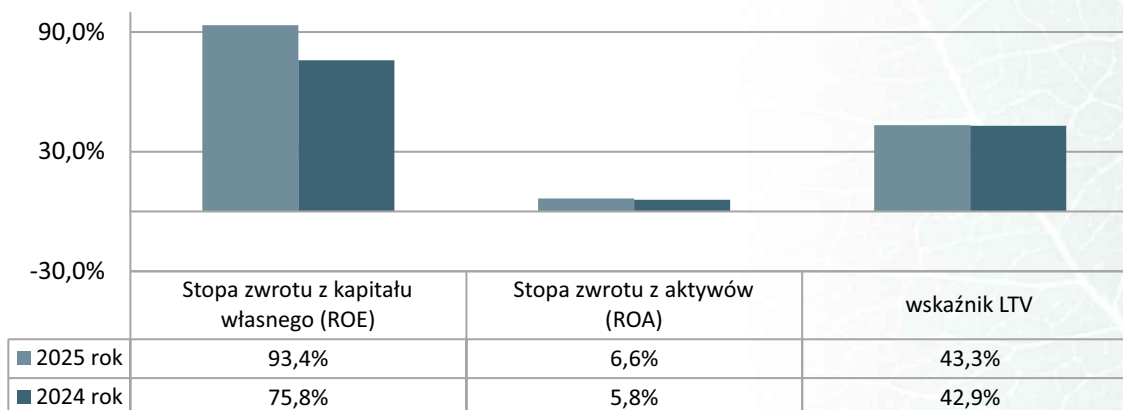
3.3 Zarządzanie zasobami finansowymi Grupy

Zarządzanie zasobami finansowymi Grupy Kapitałowej MLP Group S.A. w 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 31 grudnia 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

WSKAŹNIKI RENTOWNOŚCI



Ocena rentowności została dokonana w oparciu o niżej zdefiniowane wskaźniki:

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

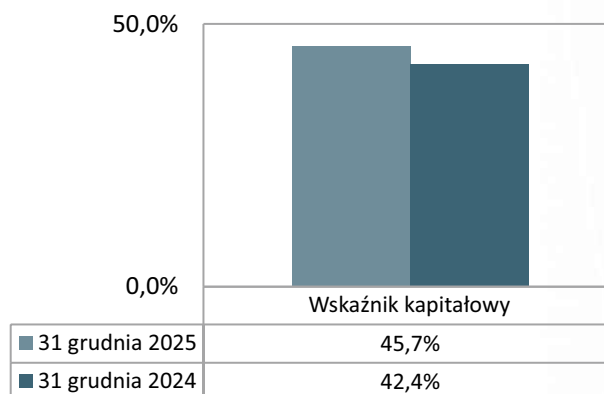
WSKAŹNIKI RENTOWNOŚCI



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

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

WSKAŹNIK KAPITAŁOWY



Analiza zadłużenia została dokonana w oparciu o niżej zaprezentowane wskaźniki:

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

Wskaźnik kapitałowy na dzień 31 grudnia 2025 roku wyniósł 45,7 % i wzrósł o 3,3 p.p. w stosunku do 31 grudnia 2024. Zgodnie z warunkami emisji obligacji serii G wskaźnik kapitałowy nie może być niższy niż 35%.

	YE 2025 in PLN mn	YE 2024 in PLN mn	YE 2025 in EUR mn	YE 2024 in EUR mn
Dług Netto/EBITDA	13,5	12,9	13,5	13,0
Dług Netto/Run Rate EBITDA	10,0	9,9	10,1	10,0

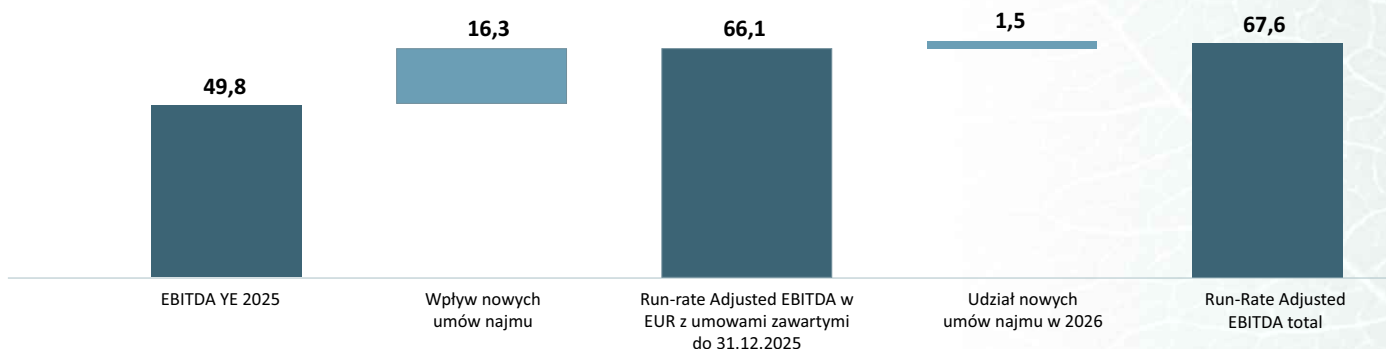
Run Rate EBITDA oznacza:

(I) EBITDA przed przeszacowaniem , plus

(II) przychody z najmu oraz przychody z z tytułu usług obsługi nieruchomości pomniejszone o koszty własne tych usług, wygenerowane z umów zawartych przed 31 grudnia 2025 r., które zaczęły przynosić przychody w okresie dwunastu miesięcy zakończonym 31 grudnia 2025r., ale których wpływ nie został w pełni odzwierciedlony w wynikach za okres dwunastu miesięcy zakończony 31 grudnia 2025 r., plus

(III) przychody z najmu oraz przychody z z tytułu usług obsługi nieruchomości pomniejszone o koszty własne tych usług, skalkulowane na bazie umów najmu zawartych przed 31 grudnia 2025 r., które nie zaczęły generować przychodów w okresie dwunastu miesięcy zakończonym 31 grudnia 2025 r., ale oczekuje się, że zaczną generować przychody po dniu sprawozdawczym.

RUN RATE ADJUSTED EBITDA (W MLN EUR)



Dochód z umów leasingowych = (i)+(ii)

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

3. 4.1 Zaciągnięte i wypowiedziane umowy dotyczące pożyczek

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

3. 4.2 Zaciągnięte i wypowiedziane umowy dotyczące kredytów

- **Nowe umowy kredytowe w 2025 roku**

W 2025 roku Grupa nie podpisała żadnych nowych umów kredytowych

- **Spląty kredytów w 2025 roku**

W 2025 roku Grupa nie spłaciła całkowicie żadnych kredytów

W dniu 21 stycznia 2026 roku spółki zależne MLP Group S.A. przekazały do kredytodawców dyspozycję całkowitej przedterminowej spląty kredytów na łączną kwotę kapitału 185 234 591,12 EUR wraz z naliczonymi odsetkami i innymi opłatami związanymi z przedterminową splątą, w odniesieniu do następujących kredytów:

1) spółka MLP Pruszków V sp. z o.o. złożyła dyspozycję spląty kredytów udzielonych jej na podstawie umowy zawartej w dniu 7 listopada 2019 r. z BNP Paribas Bank Polska S.A. z siedzibą w Warszawie;

2) spółki MLP Pruszków I Sp. z o.o., MLP Pruszków III Sp. z o.o., MLP Pruszków IV Sp. z o.o. złożyły dyspozycję spląty kredytów udzielonych im na podstawie umowy zawartej w dniu 9 maja 2019 r. z ING Bank Śląski S.A. z siedzibą w Katowicach, Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A. z siedzibą w Warszawie oraz Industrial and Commercial Bank of China (Europe) S.A. z siedzibą w Luksemburgu;

3) spółki MLP Lublin Sp. z o.o., MLP Wrocław Sp. z o.o., MLP Gliwice Sp. z o.o. oraz MLP Teresin Sp. z o.o. złożyły dyspozycję spląty kredytów udzielonych im na podstawie umowy zawartej w dniu 9 kwietnia 2021 r. z BNP Paribas Bank Polska S.A. z siedzibą w Warszawie oraz Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A. z siedzibą w Warszawie. Splata nastąpiła do dnia 22 stycznia 2026 roku. W wyniku dokonania powyższych splat kredyty zostały w całości spłacone, a wymienione powyżej spółki zależne nie mają dalszych zobowiązań wobec kredytodawców wynikających z powyższych umów kredytu.

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 31 grudnia 2025 roku Spółka MLP Group wykazuje następujące obligacje:

Instrument	Waluta	Wartość nominalna	Data wykupu	Oprocentowanie	Gwarancje i zabezpieczenia	Rynek notowań
Obligacje publiczne - seria	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

* W dniu 06.03.2026 MLP Group S.A. dokonało całkowitego, przeterminowego wykupu obligacji serii G.

3. 4.4 Udzielone pożyczki

W 2025 roku Grupa nie udzieliła żadnych nowych pożyczek.

3. 4.5 Udzielone i otrzymane poręczenia w 2025 roku.

Dnia 30 czerwca 2025 roku MLP Group S.A. zawarła dwie umowy poręczenia za zobowiązania MLP Bień 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 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 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2025 roku.

W 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 nocy 3.4.3

3. 8 Zwięzły opis istotnych dokonań lub niepowodzeń w okresie 12 miesięcy zakończonych 31 grudnia 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 głównie sezonu grzewczego.



4. Oświadczenie o stosowaniu ładu korporacyjnego

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

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

1. Polityka informacyjna i komunikacja z inwestorami

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

Wyjaśnienie przyczyn, dla których Spółka nie przestrzega zasady:

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

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

Wyjaśnienie przyczyn, dla których Spółka nie przestrzega zasady:

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

2. Zarząd i Rada Nadzorcza

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

Wyjaśnienie przyczyn, dla których Spółka nie przestrzega zasady:

Zasada jest stosowana z wyjątkiem obszaru dotyczącego płci.

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

Wyjaśnienie przyczyn, dla których Spółka nie przestrzega zasady:

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

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

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

Wyjaśnienie przyczyn, dla których Spółka nie przestrzega zasady:

Spółka zapewni stosowanie zasady w przyszłości

2.11.2. Podsumowanie działalności rady i jej komitetów;

Wyjaśnienie przyczyn, dla których Spółka nie przestrzega zasady:

Spółka zapewni stosowanie zasady w przyszłości

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

Wyjaśnienie przyczyn, dla których Spółka nie przestrzega zasady:

Spółka zapewni stosowanie zasady w przyszłości

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

Wyjaśnienie przyczyn, dla których Spółka nie przestrzega zasady:

Spółka zapewni stosowanie zasady w przyszłości

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

Wyjaśnienie przyczyn, dla których Spółka nie przestrzega zasady:

Spółka zapewni stosowanie zasady w przyszłości

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

Wyjaśnienie przyczyn, dla których Spółka nie przestrzega zasady:

Spółka zapewni stosowanie zasady w przyszłości

3. Systemy i funkcje

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

Wyjaśnienie przyczyn, dla których Spółka nie przestrzega zasady:

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

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

Wyjaśnienie przyczyn, dla których Spółka nie przestrzega zasady:

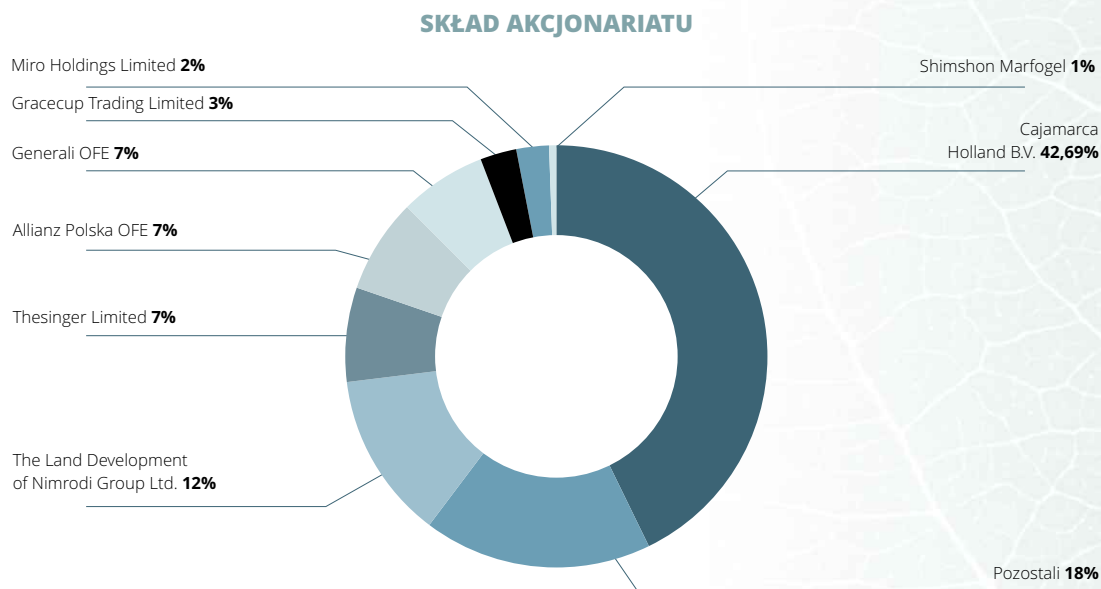
Spółka nie należy do żadnego z wymienionych indeksów: WIG20, mWIG40 lub sWIG80.

Zbiór zasad ładu korporacyjnego został opublikowany na stronie internetowej Spółki.

4. 1 Kapitał zakładowy i akcjonariusze

4. 1.1 Akcjonariusze

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



4. 1.2 Uprawnienia kontrolne i osobiste akcjonariuszy

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

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

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

4. 1.3 Ograniczenia praw z akcji

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

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

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

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

4.2 Walne Zgromadzenie

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

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

Zgodnie ze Statutem przedmiotem Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia powinno być:

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

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

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

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

Zarząd zwołuje Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie:

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

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

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

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

Zarząd ustala porządek Walnego Zgromadzenia.

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

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

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

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

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

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

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

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

4.3 Zasady zmiany statutu

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

4.4 Zarząd

Dnia 20 grudnia 2024 oraz 25 czerwca 2025 nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy podjęło uchwałę zmieniającą statut Spółki. Zmiany te zostały zarejestrowane w sądzie.

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

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

Obecna kadencja Zarządu rozpoczęła się w dniu 1 sierpnia 2024 roku wraz z powołaniem decyzją Rady Nadzorczej pana Radosława T. Krochty na Prezesa Zarządu, pana Michaela Shapiro na stanowisko Wiceprezesa Zarządu pani Agnieszki Góźdz na Członka Zarządu. Zgodnie z postanowieniami KSH oraz Statutem trzyletni okres kadencji Zarządu upływa z dniem 31 grudnia 2027 roku. Jednakże mandaty członków Zarządu wygasają z dniem odbycia Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki zatwierdzającego sprawozdanie finansowe za rok 2027. Po raz pierwszy w dniu 4 września 2025 roku mocy uchwały Rady Nadzorczej, na Członka Zarządu Spółki na trwającą kadencję został powołany Pan Maciej Müldner.

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

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

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

Po raz pierwszy w dniu 4 września 2025 roku mocy uchwały Rady Nadzorczej, na Członka Zarządu Spółki na trwającą kadencję został powołany Pan Maciej Müldner.

4.4.1 Kompetencje Zarządu

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

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

Zarząd powinien podjąć uchwałę przed dokonaniem następujących czynności:

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

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

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



4. 4.2 Sposób funkcjonowania Zarządu

Zarząd działa na podstawie Statutu, Regulaminu Zarządu oraz KSH.

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

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

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

4. 4.3 Skład osobowy Zarządu

Na dzień 31 grudnia 2025 roku, w skład Zarządu wchodziło czterech członków.

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

Imię	Nazwisko	Funkcja	Data ostatniego powołania	Data upływu kadencji
Radosław Tomasz	Krochta	Prezes Zarządu	1 sierpnia 2024	1 sierpnia 2027
Michael	Shapiro	Wiceprezes Zarządu	1 sierpnia 2024	1 sierpnia 2027
Agnieszka	Gózdź	Członek Zarządu	1 sierpnia 2024	1 sierpnia 2027
Maciej	Müldner	Członek Zarządu	4 września 2025	1 sierpnia 2027





RADOSŁAW T. KROCHTA Prezes Zarządu oraz Dyrektor Generalny

Do MLP Group S.A. dołączył w 2010 roku. Posiada wieloletnie doświadczenie w branży finansowej w Polsce, Europie i Stanach Zjednoczonych.

W latach 2001-2004 zajmował stanowisko CFO w Dresdner Bank Polska S.A. Przez kilka lat pełnił funkcję Dyrektora Działu Doradztwa Strategicznego w Deloitte Advisory w Warszawie, wcześniej pracował także jako manager w PWC w Polsce i Stanach Zjednoczonych. Absolwent kierunku Finanse w Wyższej Szkole Zarządzania i Bankowości w Poznaniu. W 2003 roku uzyskał tytuł MBA na Uniwersytecie Nottingham.



MICHAEL SHAPIRO Wiceprezes

W latach 1998-2016 pełnił funkcję Prezesa Zarządu MLP Group S.A. Od czerwca 2016 r. Wiceprezes.

Posiada ponad trzydziestoletnie doświadczenie w realizacji projektów w sektorze nieruchomości. W latach 1975-2000 pełnił funkcję Dyrektora Generalnego i zarządzał spółkami Miro Engineering Ltd oraz S.M. Shapiro Engineers Ltd. Ukończył wydział Zarządzania i Inżynierii Przemysłowej w Izraelskim Instytucie Technologii w Hajfie.



AGNIESZKA GÓDZŹ Członek Zarządu

Agnieszka Góźdz jest odpowiedzialna za komercjalizację parków i pozyskiwanie nowych gruntów w Polsce. Wspiera również wejście MLP Group na nowe rynki w Europie i rozwój firmy. Do zespołu MLP Group dołączyła siedem lat temu.

Posiada 16 letnie doświadczenie na rynku powierzchni magazynowych. Przed dołączeniem do MLP Group pracowała jako ekspert dla wiodących firm doradczych z branży nieruchomości, między innymi: Cushman & Wakefield, CA IMMO Real Estate Management Poland, AXI IMMO GROUP, King Sturge. Jest absolwentką Prywatnej Wyższej Szkoły Businessu i Administracji w Warszawie. Ukończyła również studia podyplomowe z zakresu zarządzania nieruchomościami komercyjnymi na Politechnice Warszawskiej.



MACIEJ MÜLDNER Członek Zarządu

Maciej Müldner posiada wieloletnie doświadczenie w zarządzaniu finansami w międzynarodowych korporacjach. W ostatnich latach pełnił kluczowe funkcje w grupie Dentsu w Polsce i regionie Europy Środkowo-Wschodniej. Wcześniej przez prawie 20 lat związany z Grupą Skanska, w tym w latach 2002 – 2011 zarządzał treasury w grupie Skanska w Polsce i w Niemczech. Dodatkowo, zarządzał również obszarami finansami w firmach deweloperskich jak Skanska Property (Commercial Development), Echo Investment i Archicom, wspierając dynamiczny rozwój działalności oraz wdrażając nowoczesne podejście do finansów korporacyjnych.

Karierę w finansach rozpoczynał w sektorze bankowym, zdobywając doświadczenie m.in. w Deutsche Bank i Bank Austria. Jest absolwentem Uniwersytetu Warszawskiego na kierunku zarządzanie oraz aktywnym członkiem Stowarzyszenia Polskich Skarbników Korporacyjnych.

Maciej Müldner do MLP Group dołączył w lipcu 2025 r. obejmując stanowisko CFO (ang. Chief Financial Officer).

4.5 Rada Nadzorcza

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

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

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

Na dzień 31 grudnia 2025 roku Rada Nadzorcza składała się z sześciu członków.

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

4.5.1 Kompetencje Rady Nadzorczej

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

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

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

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

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

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

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

4. 5.2 Sposób funkcjonowania Rady Nadzorczej

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

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

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

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

4.5.3 Skład osobowy Rady Nadzorczej

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

Imię	Nazwisko	Funkcja	Data ostatniego powołania	Data upływu kadencji ¹⁾
Shimshon	Marfogel	Przewodniczący Rady Nadzorczej	24 czerwca 2025	31 grudnia 2028
Eytan	Levy	Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej	24 czerwca 2025	31 grudnia 2028
Oded	Setter	Członek Rady Nadzorczej	24 czerwca 2025	31 grudnia 2028
Guy	Shapira	Członek Rady Nadzorczej	24 czerwca 2025	31 grudnia 2028
Piotr	Chajderowski	Członek Rady Nadzorczej	24 czerwca 2025	31 grudnia 2028
Jan	Woźniak*	Członek Rady Nadzorczej	24 czerwca 2025	31 grudnia 2028

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

Shimshon Marfogel - Przewodniczący Rady Nadzorczej

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

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

Eytan Levy - Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej

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

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

Oded Setter - Członek Rady Nadzorczej

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

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

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

Jan Woźniak - Członek Rady Nadzorczej od 24 czerwca 2025

Pan Jan Woźniak ukończył Szkołę Główną Handlową w Warszawie, uzyskując tytuł magistra Handlu Zagranicznego oraz Bankowości i Finansów. W 1994 roku otrzymał licencję maklera papierów wartościowych. W latach 1994-2004 pełnił różne funkcje kierownicze w Banku Handlowym w Warszawie (Citigroup), następnie w latach 2004-2008 pełnił funkcję Członka Zarządu w HSBC Bank Polska. W latach 2008-2023 zasiadał w kilkunastu Radach Nadzorczych, m.in. Mennica Polska, eSaliens TFI, Pfleiderer, Polimex-Mostostal. Od 2019 roku należy do Stowarzyszenia Niezależnych Członków Rad Nadzorczych. W latach 2015-2025 zasiadał jako Przewodniczący Rady Nadzorczej Sanok Rubber Company S.A. Obecnie pełni funkcje Założyciela i Partnera Zarządzającego DSW AFM Sp. z o.o. oraz pełni funkcję Członka Rady Nadzorczej w Tarczyński S.A., Ferro S.A., Luneos Green Energy.

Maciej Matusiak - Członek Rady Nadzorczej do 24 czerwca 2025

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

Guy Shapira - Członek Rady Nadzorczej

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

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

Piotr Chajderowski - Członek Rady Nadzorczej

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

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

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

4. 5.4 Komitet Audytu

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

Do dnia 31 grudnia 2025 roku odbyło się 12 posiedzeń Komitetu Audytu.

Skład osobowy Komitetu Audytu na dzień 31 grudnia 2025 roku przedstawia się następująco:

- Piotr Chajderowski
- Eytan Levy,
- Jan Woźniak

Na dzień 31 grudnia 2025 roku osobą spełniającą wymogi z art. 129 ust. 1 Ustawy o Biegłych Rewidentach, tj. kwalifikacje w zakresie rachunkowości lub rewizji finansowej oraz art. 129 ust. 3 Ustawy o Biegłych Rewidentach, tj. kryteria niezależności był Pan Jan Woźniak oraz Pan Piotr Chajderowski.



4. 5.5 Główne założenia polityki wyboru firmy audytorskiej

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

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

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

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

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

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



4.6 Wynagrodzenia i umowy o pracę członków Zarządu spółek oraz Rady Nadzorczej

4.6.1 Wartość wynagrodzeń, nagród i korzyści członków Zarządu spółek oraz Rady Nadzorczej

Wynagrodzenia Zarządu w Grupie w 2025 roku

Wynagrodzenie stałe Zarządu:

Radosław T. Krochta	1 440
Michael Shapiro	910
Maciej Müldner**	320
Marcin Dobieszewski	601
Agnieszka Góźdz	905

4 176

*** za okres pełnienia funkcji w Zarządzie*

Rezerwa na zmienne wynagrodzenie Zarządu* za rok 2025:

Radosław T. Krochta	1 523
Michael Shapiro	835
Maciej Müldner	835
Marcin Dobieszewski	395
Agnieszka Góźdz	835

4 423

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

Wyplacone zmienne wynagrodzenie Zarządu

Radosław T. Krochta	1 681
Michael Shapiro	1 016
Maciej Müldner	-
Marcin Dobieszewski	353
Agnieszka Góźdz	1 058

4 108

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

Wynagrodzenie Rady Nadzorczej w 2025 roku

Maciej Matusiak	60
Jan Woźniak	60
Eytan Levy	120
Shimshon Marfogel	80
Guy Shapira	80
Piotr Chajderowski	120
Oded Setter	80

600

Łączna wartość wynagrodzenia należnego i otrzymanego przez Radę Nadzorczą w 2025 roku, wyniosła 600 tys. zł.

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

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

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

Członek Zarządu Maciej Müldner zatrudniony jest w Spółce na podstawie umowy o pracę. Zgodnie z postanowieniami umowy o pracę rozwiązanie stosunku pracy upoważnia Pana Macieja Müldnera do otrzymania wynagrodzenia w okresie wypowiedzenia.

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



4.7 Akcje w posiadaniu członków Zarządu i Rady Nadzorczej

Na dzień 31 grudnia 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 31 grudnia 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 31 grudnia 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.

Na dzień 31 grudnia 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.

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

4.8 Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania przedsiębiorstwem Spółki i Grupy

W 2025 roku nie nastąpiły zasadnicze zmiany w podstawowych zasadach zarządzania. Rozwój organizacji wymusza doskonalenie procedur zarządzania obowiązujących w MLP Group S.A.

4.9 System kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem

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

Komitet Audytu sprawuje bezpośredni nadzór nad skutecznością systemu kontroli wewnętrznej, audytu wewnętrznego i zarządzania ryzykiem oraz monitoruje proces sprawozdawczości finansowej.

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

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

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

- działalność operacyjna;
- działalność finansowa;
- proces raportowania (w tym sporządzania sprawozdań finansowych);

- proces analiz kosztów i nakładów związanych z projektami, kosztami i wydatkami ogólnego zarządu i sprzedaży, oraz kosztami i wydatkami dotyczącymi eksploatacji powierzchni wynajmowanych;
- zarządzanie ryzykiem

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. 10 Podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych

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

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

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

Umowa została podpisana w dniu 8 sierpnia 2024 roku.

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

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

	na dzień	31 grudnia 2025	31 grudnia 2024
Badanie rocznego sprawozdania finansowego		414	105
Badanie jednostkowych sprawozdań finansowych spółek zależnych		372	340
Przegląd śródrocznego skonsolidowanego i jednostkowego sprawozdania finansowego		45	40
Badanie i przegląd raportów grupowych		329	306
Inne usługi atestacyjne		28	-
Inne usługi dozwolone		279	250
Wynagrodzenie łącznie		1 467	1 041

Podpisano kwalifikowanym podpisem elektronicznym.

Radosław T. Krochta
Prezes Zarządu

Michael Shapiro
Wiceprezes Zarządu

Agnieszka Góźdź
Członek Zarządu

Maciej Müldner
Członek Zarządu

Pruszków, 16 marca 2026 roku