



GRUPA KAPITAŁOWA MLP GROUP S.A. SKONSOLIDOWANY  
**RAPORT PÓŁROCZNY**  
ZA OKRES 6 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY 30 CZERWCA 2024 ROKU

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

## Zawartość Skonsolidowanego raportu półrocznego

<b>I. List Prezesa Zarządu do Akcjonariuszy</b>	<b>6</b>
<b>II. Wybrane dane finansowe Grupy Kapitałowej MLP Group S.A.</b>	<b>14</b>
<b>III. Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej MLP Group za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2024 roku</b>	<b>16</b>
Zatwierdzenie Śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego	17
Skrócony śródroczny skonsolidowany rachunek zysków lub strat oraz inne całkowite dochody	18
Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej	20
Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych	21
Skrócone śródroczne sprawozdanie ze zmian w skonsolidowanym kapitale własnym	22
Dodatkowe informacje i objaśnienia do Śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego	24
<b>1. Informacje ogólne</b>	<b>24</b>
1.1 <i>Informacje o Jednostce Dominującej</i>	24
1.2 <i>Dane Grupy Kapitałowej</i>	24
1.3 <i>Zmiany w Grupie</i>	27
1.4 <i>Struktura akcjonariatu Jednostki Dominującej</i>	27
1.4.1 <i>Struktura Akcjonariuszy posiadających bezpośrednio, bądź przez podmioty zależne, co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy oraz struktura posiadania akcji przez osoby zarządzające i nadzorujące.</i>	27
1.4.2 <i>Stan posiadania akcji Jednostki Dominującej lub uprawnień do nich przez osoby zarządzające i nadzorujące</i>	28
<b>2. Podstawa sporządzenia Śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania</b>	<b>28</b>
2.1 <i>Oświadczenie zgodności</i>	28
2.2 <i>Status zatwierdzania Standardów w Unii Europejskiej</i>	29
2.2.1 <i>Opublikowane standardy i interpretacje, które jeszcze nie obowiązują i nie zostały wcześniej zastosowane przez Grupę:</i>	
2.3 <i>Podstawa sporządzenia Śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego</i>	29
2.4 <i>Waluta funkcjonalna i waluta prezentacji sprawozdań finansowych oraz zasady przyjęte do przeliczenia danych finansowych</i>	29
2.4.1 <i>Waluta funkcjonalna i waluta prezentacji</i>	29
2.4.2 <i>Zasady przyjęte do przeliczenia danych finansowych</i>	30
2.5 <i>Dokonane osądy i szacunki</i>	30
<b>3. Sprawozdawczość segmentów działalności</b>	<b>30</b>
<b>4. Przychody</b>	<b>33</b>
<b>5. Pozostałe przychody operacyjne</b>	<b>34</b>
<b>6. Pozostałe koszty operacyjne</b>	<b>34</b>
<b>7. Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu</b>	<b>34</b>

<b>8. Przychody i koszty finansowe</b>	<b>36</b>
<b>9. Podatek dochodowy</b>	<b>37</b>
<b>10. Rzeczowe aktywa trwałe</b>	<b>39</b>
<b>11. Nieruchomości inwestycyjne</b>	<b>41</b>
11.1 Wycena nieruchomości inwestycyjnych Grupy do wartości godziwej	43
11.2 Istotne założenia przyjęte przez niezależnych rzeczoznawców dla budynków wybudowanych i budynków w budowie oraz analiza wrażliwości wycen budynków istniejących na zmianę yield	46
<b>12. Podatek odroczony</b>	<b>49</b>
<b>13. Inwestycje oraz pozostałe inwestycje</b>	<b>51</b>
13.1 Zmiana aktywów finansowych wynikająca z działalności finansowej i pozostałej	51
<b>14. Pozostałe długoterminowe aktywa</b>	<b>52</b>
<b>15. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe</b>	<b>52</b>
<b>16. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty</b>	<b>53</b>
<b>17. Noty objaśniające do Środrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych</b>	<b>54</b>
17.1 Przepływy z tytułu kredytów i pożyczek	54
17.2 Zmiana stanu należności	55
17.3 Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych i pozostałych	55
<b>18. Kapitał własny</b>	<b>55</b>
18.1 Kapitał zakładowy	55
<b>19. Wynik netto oraz dywidenda przypadające na jedną akcję</b>	<b>56</b>
<b>20. Zobowiązania z tytułu kredytów, pożyczek oraz innych instrumentów dłużnych i pozostałe zobowiązania</b>	<b>56</b>
20.1 Zobowiązania długoterminowe	56
20.2 Zobowiązania krótkoterminowe	57
20.3 Zmiana zobowiązań finansowych wynikająca z działalności finansowej	58
20.4 Zobowiązania z tytułu obligacji	60
20.5 Kredyty, pożyczki zabezpieczone i niezabezpieczone na majątku Grupy	61
<b>21. Zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych</b>	<b>63</b>
<b>22. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe</b>	<b>63</b>
<b>23. Instrumenty finansowe</b>	<b>64</b>
23.1 Wycena instrumentów finansowych	64
23.1.1 Aktywa finansowe	65
23.1.2 Zobowiązania finansowe	66
23.2 Pozostałe ujawnienia dotyczące instrumentów finansowych	66
<b>24. Zobowiązania warunkowe i zabezpieczenia</b>	<b>67</b>
<b>25. Transakcje z podmiotami powiązаныmi</b>	<b>69</b>
25.1 Należności i zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	69
25.2 Pożyczki udzielone i otrzymane	69
25.3 Przychody i koszty	70
<b>26. Istotne sprawy sądowe i sporne</b>	<b>71</b>
<b>27. Istotne wydarzenia w okresie sprawozdawczym oraz następujące po jego zakończeniu</b>	<b>72</b>
27.1 Wpływ sytuacji polityczno-gospodarczej w Ukrainy na działalność Grupy Kapitałowej MLP Group S.A.	72
<b>28. Wynagrodzenia wypłacone lub należne osobom wchodzącym w skład organów zarządzających i nadzorujących spółek</b>	<b>73</b>
<b>29. Struktura zatrudnienia</b>	<b>74</b>
<b>30. Informacja o podmiocie uprawnionym do badania sprawozdań finansowych</b>	<b>74</b>

<b>IV. Śródroczne Skrócone Jednostkowe Sprawozdanie Finansowe za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2024</b>	<b>75</b>
Zatwierdzenie Śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego	76
Skrócony śródroczny jednostkowy rachunek zysków lub strat oraz inne całkowite dochody	77
Skrócone śródroczne jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej	78
Skrócone śródroczne jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych	79
Skrócone śródroczne jednostkowe sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym	80
Dodatkowe informacje i objaśnienia do Jednostkowego sprawozdania finansowego	81
<b>1. Informacje ogólne</b>	<b>81</b>
1.1 Dane o spółce MLP Group S.A.	81
1.2 Informacje o Grupie Kapitałowej	81
1.3 Skład Zarządu	82
1.4 Skład Rady Nadzorczej	82
<b>2. Podstawa sporządzenia jednostkowego sprawozdania finansowego</b>	<b>82</b>
2.1 Oświadczenie zgodności	82
2.2 Podstawa sporządzenia sprawozdania	82
2.3 Waluta funkcjonalna i waluta prezentacji sprawozdań finansowych oraz zasady przyjęte do przeliczenia danych finansowych	83
2.3.1 Waluta funkcjonalna i waluta prezentacji	83
2.3.2 Zasady przyjęte do przeliczenia danych finansowych	83
2.4 Dokonane osądy i szacunki	83
<b>3. Sprawozdawczość segmentów działalności</b>	<b>83</b>
3.1 Informacje dotyczące głównych klientów Spółki	84
<b>4. Przychody</b>	<b>84</b>
<b>5. Pozostałe przychody operacyjne</b>	<b>84</b>
<b>6. Pozostałe koszty operacyjne</b>	<b>85</b>
<b>7. Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu</b>	<b>85</b>
<b>8. Przychody i koszty finansowe</b>	<b>86</b>
<b>9. Podatek dochodowy</b>	<b>86</b>
<b>10. Długoterminowe aktywa finansowe w jednostkach powiązanych</b>	<b>88</b>
<b>11. Inwestycje długoterminowe</b>	<b>90</b>
<b>12. Zmiana aktywów finansowych wynikająca z działalności finansowej i pozostałej</b>	<b>90</b>
<b>13. Podatek odroczony</b>	<b>91</b>
<b>14. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe</b>	<b>92</b>

<b>15. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty</b>	<b>92</b>
<b>16. Kapitał własny</b>	<b>93</b>
16.1 <i>Kapitał zakładowy</i>	93
16.1.1 <i>Struktura Akcjonariuszy posiadających bezpośrednio, bądź przez podmioty zależne, co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy</i>	94
16.1.2 <i>Stan posiadania akcji MLP Group S.A. lub uprawnień do nich przez osoby zarządzające i nadzorujące</i>	94
16.2 <i>Kapitał rezerwowy</i>	95
<b>17. Wynik netto przypadający na jedną akcję</b>	<b>95</b>
<b>18. Zobowiązania z tytułu pożyczek oraz innych instrumentów dłużnych</b>	<b>95</b>
18.1 <i>Zobowiązania długoterminowe</i>	95
18.2 <i>Zobowiązania krótkoterminowe</i>	96
18.3 <i>Zmiana zobowiązań finansowych wynikająca z działalności finansowej i pozostałej</i>	96
18.4 <i>Zobowiązania z tytułu obligacji</i>	97
18.5 <i>Pożyczki niezabezpieczone na majątku Spółki</i>	98
<b>19. Zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych</b>	<b>100</b>
<b>20. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe</b>	<b>100</b>
<b>21. Instrumenty finansowe</b>	<b>101</b>
21.1 <i>Wycena instrumentów finansowych</i>	101
21.1.1 <i>Aktywa finansowe</i>	101
21.1.2 <i>Zobowiązania finansowe</i>	102
<b>22. Zobowiązania warunkowe i zabezpieczenia</b>	<b>103</b>
<b>23. Transakcje z podmiotami powiązanymi</b>	<b>103</b>
23.1 <i>Należności i zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe</i>	103
23.2 <i>Pożyczki udzielone i otrzymane</i>	106
23.3 <i>Przychody i koszty</i>	109
<b>24. Istotne sprawy sądowe i sporne</b>	<b>114</b>
<b>25. Istotne wydarzenia w okresie sprawozdawczym oraz następujące po jego zakończeniu</b>	<b>114</b>
25.1 <i>Wpływ sytuacji polityczno-gospodarczej w Ukrainie na działalność Spółki MLP Group S.A.</i>	115
<b>26. Wynagrodzenia zmienne i wypłacone osobom wchodzącym w skład organów zarządzających i nadzorujących Spółki</b>	<b>115</b>
<b>27. Struktura zatrudnienia</b>	<b>116</b>
<b>28. Informacja o podmiocie uprawnionym do badania sprawozdań finansowych</b>	<b>116</b>
<b>V. Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej MLP Group S.A. za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2024</b>	<b>118</b>

## I. List Prezesa Zarządu i Dyrektora Generalnego do Akcjonariuszy



### **Szanowni Akcjonariusze!**

Przyszłość z natury jest niepewna, zazwyczaj musimy wybierać między unikaniem ryzyka, co wiąże się z niewielkimi lub zerowymi stopami zwrotu z inwestycji, podejmowaniem umiarkowanego ryzyka, co skutkuje skromniejszymi zyskami, a akceptowaniem wysokiego ryzyka w nadziei na znaczące zwroty z inwestycji, choć z pełną świadomością możliwości poniesienia dużych, trwałych strat. Paradoks podejmowania ryzyka jest nieunikniony: ryzyko nie gwarantuje sukcesu, dlatego właśnie nazywamy je ryzykiem. **W naszej działalności zawsze kierujemy się zasadą utrzymywania ryzyka pod kontrolą, jednocześnie dążąc do ciągłego i stabilnego wzrostu naszego biznesu.**

**Podsumowując aktualną sytuację, można by stwierdzić, że najgorsze jest już za nami.** W przeszłości zmagaliśmy się z niepewnością co do trendów w zakresie stóp kapitalizacji i wycen nieruchomości, wysoką inflacją oraz niepewnością co do decyzji o rozpoczęciu nowych inwestycji lub rozszerzeniu istniejących przedsięwzięć. Ciągłe istnieje pewne ryzyko ponownego znacznego wzrostu inflacji, spowolnienia gospodarczego oraz, co najistotniejsze, nasilenia czynników ryzyka i konfliktów geopolitycznych.

Obecnie rynek nieruchomości magazynowo-przemysłowych kształtują przede wszystkim następujące trendy:

- (1) **Panuje szeroki konsensus rynkowy, że stopy kapitalizacji osiągnęły swoje maksimum, a wyceny nieruchomości – minimum.** Po okresie wzrostu stóp kapitalizacji w związku z podwyżkami stóp procentowych spodziewana jest stopniowa stabilizacja i odwrócenie dotychczasowego trendu. Oczekuje się, że po początkowej stabilizacji stopy kapitalizacji spadną wraz z obniżkami stóp procentowych. Zakłada się także, że po powrocie do długookresowej średniej różnica w wysokości stóp kapitalizacji nieruchomości logistycznych między Europą Środkowo-Wschodnią a Europą Zachodnią ulegnie dalszemu zmniejszeniu ze względu na oczekiwane wzrosty w tym pierwszym regionie.
- (2) **Popyt na powierzchnie magazynowe ponownie rośnie w całej Europie (zwłaszcza od II kw. 2024)** – po kilku kwartałach niepewności i wahań na europejskim rynku nieruchomości logistycznych od II kw. 2024 r. obserwuje się oznaki stabilizacji i wzrostu. W pierwszym półroczu 2024 r. rynek ten charakteryzowały dynamiczne zmiany, co zarówno powodowało wyzwania, jak i stwarzało nowe możliwości dla deweloperów. W omawianym okresie popyt na powierzchnie magazynowe w Europie spadł o ok. 25% r/r i o ok. 35% w porównaniu do rekordowych poziomów z 2022 r. Najistotniejszą przyczyną odnotowanego trendu spadkowego było zmniejszenie popytu ze strony dużych detalistów z segmentu e-commerce, którzy wstrzymali lub znacznie ograniczyli swoje dotychczasowe plany ekspansji w Europie. Z drugiej jednak strony spadek zainteresowania najmem wśród podmiotów z branży e-commerce został częściowo skompensowany wzrostem popytu ze strony firm prowadzących lekką działalność przemysłową, zwłaszcza z Azji, oraz dalszym nasilaniem się zjawiska nearshoringu.



- (a) **Nearshoring** w dużej mierze odpowiada za wzrost popytu ze strony najemców prowadzących działalność produkcyjną. Ich udział w portfelu MLP Group jest znaczny, zwłaszcza w Polsce, Niemczech i Austrii, gdzie wielu lokalnych graczy zamierza przenieść część wysoce zaawansowanej produkcji z powrotem do kraju macierzystego lub do krajów sąsiednich.
  - (b) **Silny popyt ze strony firm azjatyckich** w całej Europie, w szczególności w zakresie powierzchni produkcyjnej w sektorach takich, jak elektromobilność oraz produkcja baterii w zachodniej Polsce, Rumunii, Brandenburgii (Berlin) i Zagłębiu Ruhry (Nadrenia Północna-Westfalia), odgrywa istotną rolę, zapewniając MLP Group solidne podstawy do dalszego wzrostu.
- (3) **Wydłuża się okres podpisywania umów najmu, przy jednoczesnej poprawie ich jakości i profilu najemców.** Proces zawierania nowej umowy trwa obecnie średnio o trzy do czterech miesięcy dłużej niż kiedyś. Nowi najemcy reprezentują głównie sektor przemysłu lekkiego, a inwestycje przeznaczone dla tej grupy klientów cechuje wyższy stopień złożoności. Często konieczne jest wykonanie prac adaptacyjnych w celu dostosowania obiektu do indywidualnych potrzeb danej firmy. Wymaga to czasu, ale z drugiej strony umowy zawierane są na co najmniej dziesięć lat, a najemcy ponoszą znaczne nakłady inwestycyjne w naszych nieruchomościach magazynowych, a to przekłada się na wzrost stabilności portfela MLP Group. Ponadto stawki czynszu są wyższe niż w przypadku klientów z sektora logistycznego.
- (4) **Ograniczona podaż nowych inwestycji** – ze względu na problemy z uzyskaniem finansowania przez deweloperów działających na zlecenie inwestora (tzw. fee developers) dostępność nowo wybudowanych powierzchni w Europie zmniejszyła się o ok. 20–25%, co z kolei ma bardzo pozytywny wpływ na stawki czynszu.
- (5) **Koszty budowy** powróciły praktycznie do poziomów odnotowywanych przed pandemią COVID-19 – staramy się wykorzystać fakt że wielu generalnych wykonawców ma niewiele nowych zleceń, w związku z czym są oni skłonni zaakceptować bardzo konkurencyjne wynagrodzenie, a to pozytywnie przekłada się na rentowność realizowanych przez nas inwestycji.

W świetle omówionych wyżej czynników należy stwierdzić, że MLP Group jest dobrze przygotowane do wykorzystania zmieniających się warunków rynkowych w Europie. **Dzięki strategicznemu ulokowaniu naszych parków logistycznych w obrębie kluczowych aglomeracji miejskich na kontynencie MLP Group cieszy się mocną pozycją na europejskim rynku nieruchomości logistycznych, oferując elastyczne, dostosowane do potrzeb klienta rozwiązania, które charakteryzuje również zwiększona rentowność.** Skutecznie dostosowując się do zachodzących zmian rynkowych, MLP Group może w dalszym ciągu dostarczać produkty z segmentu premium, które spełniają oczekiwania odbiorców w stale ewoluującym otoczeniu. Kluczową rolę w tym odgrywają nasze strategiczne lokalizacje na najważniejszych rynkach logistycznych.

Biorąc pod uwagę zmieniającą się dynamikę rynku, **MLP Group koncentruje się na rozwoju mniejszych, bardziej elastycznych obiektów, takich jak City Logistics (SBU) i Medium Size Units (MSU), w obu przypadkach pod nazwą MLP Business Park.** Obiekty te są dostosowane do ewoluujących potrzeb współczesnych najemców, oferując bardziej wyspecjalizowane, wysokiej jakości powierzchnie na terenie miast, co pozwala nam uzyskiwać wyższe stawki czynszu niż w przypadku magazynów wielkopowierzchniowych. **MLP Group jest dobrze przygotowane na wyzwania, jakie niesie przyszłość. Nasze parki przystosowane są do jednoczesnej obsługi wielu najemców o różnorodnych wymaganiach, oferując mniejsze powierzchnie (od 500 m<sup>2</sup>), jak i obiekty liczące nawet 20 000 m<sup>2</sup>.**

Chociaż zacząłem niniejszy list od podsumowania wyzwań związanych z trudnym otoczeniem gospodarczym, jestem dumny z naszych osiągnięć w pierwszym półroczu 2024 r. Osiągnęliśmy doskonałe wyniki zarówno pod względem operacyjnym, jak i finansowym, dzięki bardzo dobrym wynikom wynajmu powierzchni magazynowej na rynkach, na których jesteśmy obecni.

### Najważniejsze dane za I półrocze 2024 r.:

- **Przychody na poziomie 187,7 mln PLN** (+1% r/r), 43,5 mln EUR (+8% r/r)
- **Wzrost wartości nieruchomości inwestycyjnych** do 5 057,0 mln PLN (+11% vs. 31 grudnia 2023 r.), 1 172,5 mln EUR (+12% vs. 31 grudnia 2023 r.)
- **Wartość aktywów netto (NAV)** na poziomie 2 677,5 mln PLN (+12% vs. 31 grudnia 2023 r.), 620,8 mln EUR (+13% vs. 31 grudnia 2023 r.)
- **NAV na akcję:** 111,6 PLN (+12% vs. 31 grudnia 2023 r.), 25,9 EUR (+13% vs. 31 grudnia 2023 r.)
- **EBITDA bez uwzględnienia aktualizacji wyceny** na poziomie 99,1 mln PLN (+2% r/r), 23,0 mln EUR (+9% r/r)
- **FFO** na poziomie 40,9 mln PLN (-30% r/r), 9,5 mln EUR (-25% r/r)
- **Zysk netto** w kwocie 281,6 mln PLN (65,3 mln EUR)
- **Umowy najmu** podpisane w I połowie 2024 r. lub w trakcie podpisywania do września 2024 r.: ok. 161 tys. m<sup>2</sup> powierzchni
- Blisko 80% portfela z certyfikatem BREEAM/DGNB na poziomie Very Good lub Excellent

### Portfel generujący silne przepływy pieniężne

Średni ważony okres najmu przekracza 7,8 lat. Portfel nieruchomości MLP Group charakteryzuje się stabilnym wskaźnikiem najmu, na poziomie 92%. 99% czynszów było regulowanych terminowo, a profil płatności nie uległ pogorszeniu. Zarządzanie relacjami z klientem pomaga nam rozwijać długoterminową współpracę, która w niektórych wypadkach wynosi ponad 20 lat, przy wskaźniku utrzymania najemców sięgającym niemal 100%.

Międzynarodowa baza najemców MLP Group jest szeroka i zróżnicowana – liczy ok. 195 podmiotów, wśród których są największe i najbardziej renomowane firmy o wysokich ratingach kredytowych. Najemcy MLP Group reprezentują szeroki wachlarz branż, w tym sektor produkcyjny, branżę zaawansowanych technologii, branżę motoryzacyjną, e-commerce, handlu detalicznego i hurtowego oraz usług logistycznych. Jakość i lokalizacja naszego portfela nieruchomości jest czynnikiem decydującym przy wyborze powierzchni magazynowo produkcyjnej, lecz w naszym DNA zakorzenione jest przekonanie, że wysoka jakość usług jest kluczem do utrzymania klientów, niskiego poziomu pustostanów i, co najważniejsze, wysokiego poziomu satysfakcji naszych najemców. **Według cyklicznie przeprowadzanego przez nas badania satysfakcji 96% najemców (+1 w porównaniu z 2023 r.) uznało MLP Group za najbardziej profesjonalnego partnera biznesowego.**

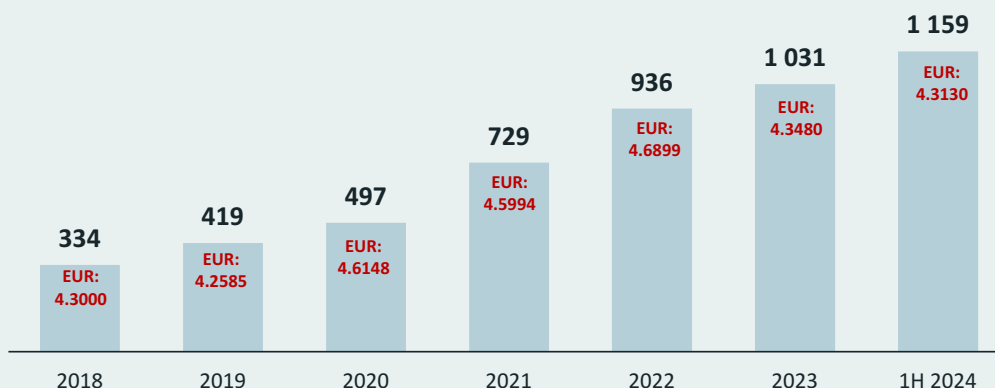
### MLP GROUP – najważniejsze wydarzenia w I półroczu 2024 r.

#### Wartość nieruchomości inwestycyjnych

Pomimo trudnego otoczenia gospodarczego pierwsze półrocze 2024 r. było dla nas niezwykle udane – kontynuowaliśmy naszą strategię wdrożoną w 2021 r., jednak tym razem z dużo silniejszej pozycji kapitałowej niż w latach ubiegłych. Negatywny wpływ na wartość naszych nieruchomości inwestycyjnych miało umocnienie się złotego względem euro. W wyniku aprecjacji polskiej waluty w okresie sprawozdawczym (na dzień 31 grudnia 2023 r.: 1 EUR = 4,3480 PLN, na dzień bilansowy 30 czerwca 2024 r.: 1 EUR = 4,3130 PLN; spadek o 0,0350 PLN, czyli o 1%) wartość naszych nieruchomości inwestycyjnych obniżyła się o 36,1 mln PLN.



### Wartość aktywów brutto (w mln EUR)

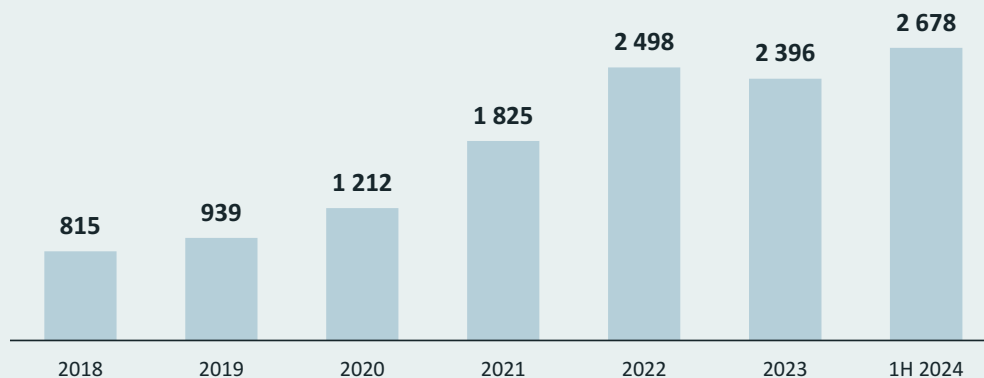


Wartość aktywów brutto na nieruchomościach inwestycyjnych bez uwzględniania prawa wieczystego użytkowania gruntów (PWUG) i nieruchomości mieszkaniowych

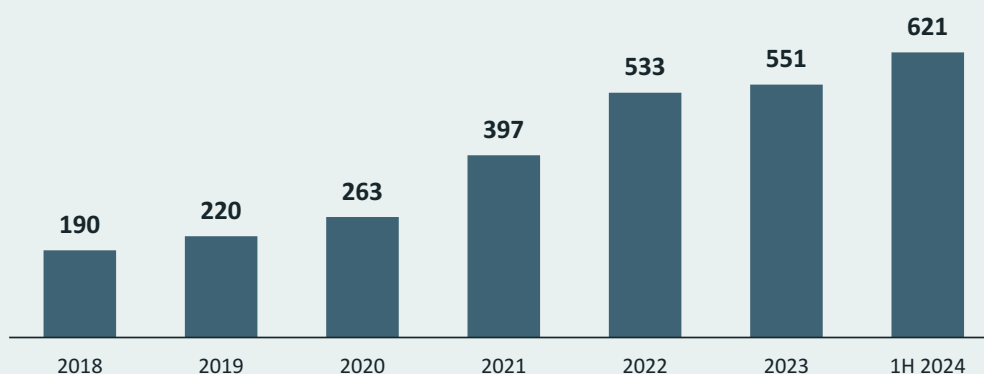
Portfel MLP Group jest wyceniany w euro i na potrzeby prezentacji w sprawozdaniu finansowym jest przeliczony na złote po kursie wymiany EUR/PLN obowiązującym na dzień bilansowy.

Wartość aktywów netto (NAV) wyniosła 2 677,5 mln PLN (+12% vs. 31 grudnia 2023 r.), tj. 620,8 mln EUR (+13% vs. 31 grudnia 2023 r.).

### Wartość aktywów netto (w mln PLN)



### Wartość aktywów netto (w mln EUR)



## Wyniki działalności związanej z najmem powierzchni

Jak już wskazałem na początku, popyt nadal kształtuje się zadowalająco i od II kw. 2024 r. ponownie rośnie. Widzimy natomiast **wydłużenie okresu podpisywania umów najmu, przy jednoczesnej poprawie ich jakości i profilu najemców**. Proces zawierania nowej umowy trwa obecnie średnio o trzy do czterech miesięcy dłużej niż w przeszłości. Nowi najemcy reprezentują głównie sektor przemysłu lekkiego, a projekty adresowane do tej grupy klientów cechuje większy stopień złożoności. Często konieczne jest wykonanie prac adaptacyjnych w celu dostosowania obiektu do indywidualnych potrzeb danej firmy. Wymaga to czasu, ale z drugiej strony umowy zawierane są na co najmniej dziesięć lat, a najemcy ponoszą znaczne nakłady inwestycyjne w naszych magazynach, co przekłada się na wzrost stabilności portfela MLP Group. Ponadto stawki czynszu są wyższe niż w wypadku klientów z sektora logistycznego.

**Powierzchnia objęta umowami najmu**, które zostały już podpisane w I półroczu 2024 roku lub są w trakcie podpisywania do września 2024 roku **wynosi ok. 161 tys. m<sup>2</sup>**.

**Podpisanie większości umów założonych w budżecie na bieżący rok spodziewane jest w II połowie 2024 r., w szczególności w III kwartale.**

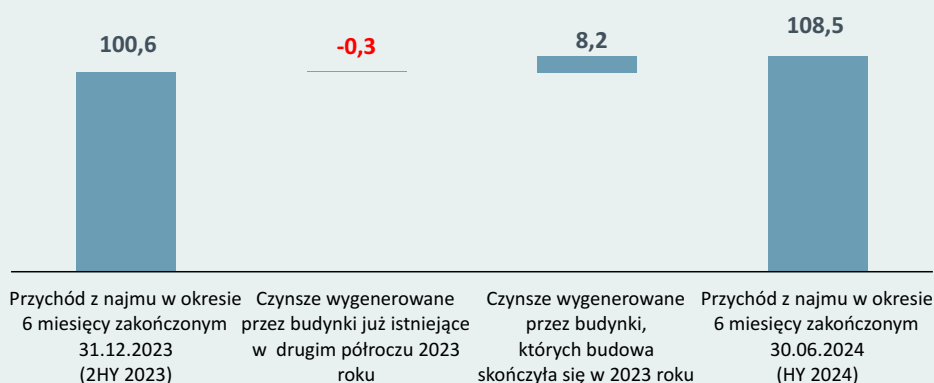
Na dzień 30 czerwca 2024 r. realizowaliśmy inwestycje we wszystkich krajach, w których MLP Group prowadzi działalność. Łączna powierzchnia powstających obiektów wynosi 171 193 m<sup>2</sup>, w tym 116 673 m<sup>2</sup> w Polsce i 54 520 m<sup>2</sup> w Wiedniu. Już na etapie budowy zawarliśmy umowy najmu obejmujące 43% tej powierzchni, co także potwierdza korzystną sytuację na rynku najemców. Całość powierzchni w trakcie budowy spodziewamy się wynająć do końca roku.

**Nasz portfel nieruchomości obejmuje obecnie powierzchnię 1 160 830 m<sup>2</sup>, przy czym nowe inwestycje w budowie zwiększają o kolejne 171 193 m<sup>2</sup>.**

Największymi odbiorcami powierzchni oferowanych przez MLP Group w 2024 r. byli klienci z sektorów lekkiej produkcji i logistyki. Jesteśmy przekonani, że zjawisko nearshoringu, czyli przenoszenia produkcji bliżej kraju macierzystego, utrzyma się także w 2024 r. i w kolejnych latach. W I połowie 2024 r. 32% nowych umów najmu zawarliśmy z dotychczasowymi najemcami.

Na dzień 30 czerwca 2024 r. posiadane przez nas nieruchomości generowały przychody z najmu na poziomie 108,5 mln PLN. Od początku roku zakontraktowaliśmy czynsze bazowe w wysokości 8,2 mln PLN.

Struktura przychodów z najmu (w mln PLN)



**Obecny portfel nieruchomości niezmiennie osiąga bardzo dobre wyniki, po raz kolejny znajdujące odzwierciedlenie w wysokim poziomie wskaźników operacyjnych.**

Jakość portfela najemców ML Group **potwierdza brak przypadków niewypłacalności lub istotnych problemów z płynnością po ich stronie**. Bardzo restrykcyjna i ostrożna polityka doboru klientów zapewnia wystarczający poziom komfortu na wypadek spowolnienia gospodarczego. Ponadto wyniki przeprowadzonego testu warunków skrajnych nie dają podstawy do obaw, że którykolwiek z naszych najemców może nie być w stanie terminowo regulować czynszu, co jest kolejnym dowodem, że bardzo ostrożna polityka doboru klientów przynosi oczekiwane rezultaty.

### Przyszłe średnioroczne przychody z najmu na podstawie wszystkich podpisanych umów W 2024 r. (w mln PLN) wyniki Grupy MLP za I kw. 2023 r.



- Przychody z najmu generowane przez istniejące aktywa na podstawie umów podpisanych przed 2024 r. na poziomie 228,3 mln PLN.
- Wzrost czynszów w wyniku przeglądu i przedłużenia umów najmu o 21,4 mln PLN.
- **Utrzymanie klientów na poziomie ok. 100%**

### Fotowoltaika / energetyka słoneczna

MLP Group realizuje od 2023 r. plan ekspansji w zakresie wdrażania systemów fotowoltaicznych. Przy średnim koszcie około 770 000 EUR za 1 MWp, MLP Group dąży do osiągnięcia wskaźnika yield on cost na poziomie 18% z tych inwestycji.

MLP Group zainstalowała już 7,4 MWp systemów fotowoltaicznych na dachach, a kolejne 2,6 MWp ma zostać zainstalowane do końca 2025 roku. W planach jest wyposażenie wszystkich budynków w systemy fotowoltaiczne, a rozwiązanie to ma zostać przyjęte jako standard przy budowie nowych nieruchomości.



### Sytuacja finansowa MLP Group

**MLP Group jest w procesie mającym na celu uzyskanie ratingu kredytowego. Uzyskanie w przewidywalnej perspektywie ratingu kredytowego ze strony renomowanej agencji powinno umożliwić nam dostęp do europejskiego i globalnego rynku długu oraz poprawią możliwości pozyskiwania funduszy na działalność inwestycyjną.**

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

- **100% umów najmu indeksowanych wskaźnikiem CPI dla EUR bez limitu (indeksowane raz w roku w lutym);**
- Wszystkie czynsze są denominowane w EUR lub bezpośrednio wyrażone w EUR, co znacznie zmniejsza ekspozycję na ryzyko walutowe;
- Blisko 80% kredytów zabezpieczonych transakcjami IRS na kolejne cztery lata, co ogranicza ekspozycję na ryzyko zmienności stóp procentowych;
- Dywersyfikacja źródeł energii i wdrażanie rozwiązań wpływających pozytywnie na ochronę środowiska naturalnego;



- Potencjał gruntów zabezpieczonych pod przyszłe inwestycje jako największa wartość, która umożliwi nam w najbliższych latach szybki rozwój na rynkach europejskich, a tym samym osiągnięcie założonych celów strategicznych;
- 99% czynszów regulowanych terminowo (w ciągu 60 dni) w ramach całego portfela;
- Silna pozycja w zakresie przepływów pieniężnych.
  - ✓ **LTV na poziomie 37,5%, przy wskaźniku pokrycia odsetek wynoszącym 2,0 x ICR**
  - ✓ **Długi średni okres wymagalności długu na poziomie 4,0 roku;**
  - ✓ **FFO: 40,9 mln PLN (-30% r/r), 9,5 mln EUR (-25% r/r);** Na obniżenie FFO w pierwszym półroczu 2024 r. w porównaniu z analogicznym okresem 2023 r. wpłynęły wyższe koszty zadłużenia finansowego, w tym wzrost kosztów odsetek od kredytów, pożyczek i obligacji o 19,6 mln PLN.

MLP Group cieszy się bardzo dobrą kondycją finansową i bezpieczną strukturą kapitałową, umożliwiającą realizację długoterminowych celów strategicznych. Niski poziom dźwigni finansowej, długi średni okres wymagalności długu wynoszący 4,0 roku, brak konieczności refinansowania zadłużenia w krótkim terminie oraz stałe lub ograniczone limitami oprocentowanie praktycznie całego długu istotnie zwiększają naszą elastyczność finansową, pozwalając na dalsze inwestycje w rozwój i przejęcia, które oferują atrakcyjny skorygowany o ryzyko zwrot z kapitału.

### Plany MLP Group na 2024 r.

Kontynuując zdyscyplinowane podejście do inwestycji w ramach portfela planowanych, gwarantujących wysoką rentowność projektów, w kontekście stabilnego popytu określiliśmy docelowy poziom czynszów z nowych umów najmu w poszczególnych regionach geograficznych w II połowie 2024 r. W drugim półroczu 2024 r. planujemy wynajęcie powierzchni w obiektach MLP Business Park w **Wiedniu, Schalke (Gelsenkirchen) i Łodzi oraz w magazynach typu big-box w Poznaniu, Idstein (Frankfurt nad Menem) i Berlin-Spreehagen => projekty te będą miały znaczący wpływ nie tylko na wielkość przychodów z najmu, lecz również wartość aktywów netto w 2024 r.**

**Nabywanie nowych działek** – w I połowie 2024 r. prowadziliśmy bardzo ostrożną politykę w zakresie nabywania nowych gruntów, natomiast do końca roku zamierzamy nabyć kilka dodatkowych działek, w tym m.in. w Nadrenii Północnej-Westfalii, Rzeszowie i Warszawie, co powinno znacząco zwiększyć posiadaną przez nas rezerwę gruntów i wzmocnić naszą pozycję na głównych rynkach.

#### Główne wyzwania w 2024 r. wiążą się z rozpoczęciem inwestycji na nabytych działkach:

- **MLP Wrocław West (II etap)** – uzyskanie pozwolenia na budowę spodziewane jest w I kw. lub II kw. 2025 r., a rozpoczęcie budowy w II kw. 2025 r.;
- **MLP Łódź** – pozostało do wybudowania ok. 36 000 m<sup>2</sup> powierzchni magazynowo-biurowej; uzyskanie pozwolenia na budowę hali (tzw. łącznika) spodziewane jest w IV kw. 2024 r., a rozpoczęcie budowy w I kw. 2025 r.;
- **MLP Zgorzelec** – w styczniu 2024 r. rozpoczęła się budowa ok. 33 500 m<sup>2</sup> powierzchni oraz 15 500 m<sup>2</sup> powierzchni budowanej spekulacyjnie;
- **MLP Poznań West III** – 30 240 m<sup>2</sup>; budowa rozpoczęła się w III kw. 2024 r.; **22 400 m<sup>2</sup> powierzchni jest objęte umowami najmu;**
- **MLP Pruszków II (rozbudowa)** – ok. 65 000 m<sup>2</sup> (30 000 m<sup>2</sup> już ukończono, budowa pozostałej części rozpocznie się w III kw. 2024 r.);

- **MLP Idstein** – ok. 18 800 m<sup>2</sup> powierzchni magazynowo-biurowej; rozpoczęcie budowy w IV kw. 2024 r.; **zaawansowany etap negocjacji umów najmu na 100% planowanej powierzchni.**

#### **Rozpoczęcie budowy kolejnych obiektów z zakresu logistyki miejskiej (MLP Business Park) w 2024 r. i plany na 2025 r.**

- **MLP Business Park Poznań** – ok. 32 000 m<sup>2</sup> powierzchni magazynowo-biurowej; rozbiórka istniejących obiektów i rozpoczęcie budowy w III kw. 2024 r.;
- **MLP Business Park Łódź** – ok. 28 000 m<sup>2</sup> powierzchni magazynowo-biurowej; ukończenie budowy planowane jest na IV kw. 2024 r.;
- **MLP Business Park Vienna** – ok. 54 000 m<sup>2</sup> powierzchni magazynowo-biurowej; proces budowy i zawierania umów najmu rozpoczął się w styczniu 2024 r. i ma się zakończyć w I kw. 2025 r.;
- **MLP Business Park Schalke** – ok. 55 000 m<sup>2</sup> powierzchni magazynowo-biurowej; rozpoczęcie rozbiórki istniejących obiektów w IV kw. 2023 r., uzyskanie pozwolenia na budowę w sierpniu 2024 r., a następnie rozpoczęcie budowy w III kw. 2024 r.; **zaawansowany etap negocjacji umów najmu na 24 450 m<sup>2</sup> planowanej powierzchni.**

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

**Co najważniejsze, zamierzamy kontynuować rozwój działalności na rynku niemieckim,** gdzie systematycznie powiększamy nasz portfel projektów. Planujemy wzmocnienie i zwiększenie skali działalności w regionach, w których jesteśmy już obecni, tj. w Nadrenii Północnej-Westfalii, Brandenburgii i Hesji. Dalszy rozwój na rynku niemieckim jest kluczowym punktem naszej strategii.

W 2024 r. i w dalszym okresie będziemy się koncentrować na **projektach z zakresu logistyki miejskiej (MLP Business Park)** jako produkcie o znacznym potencjale wzrostu, wysokiej rentowności i odporności na cykle dekonjunktury gospodarczej. **Naszym celem jest osiągnięcie do 2028 r. 30% udziału wartości projektów z zakresu logistyki miejskiej w wartości aktywów brutto (GAV) portfela MLP Group ogółem.**

**MLP Group dysponuje rezerwą gruntów o powierzchni 2,8 mln m<sup>2</sup>,** z potencjałem zabudowy na poziomie 1,4 mln m<sup>2</sup>, z czego 0,7 mln m<sup>2</sup> to aktywa bilansowe stanowiące grunty będące własnością MLP Group. Posiadana rezerwa gwarantuje MLP Group znaczące możliwości w zakresie dalszego wzrostu. Przy wskaźniku yield on cost na poziomie 12%, tj. jednym z najwyższych w branży, MLP Group ma znaczny potencjał aktualizacji wartości nieruchomości w obliczu spodziewanego spadku stóp kapitalizacji. W poprzednich latach MLP regularnie oddawała do użytku inwestycje zwiększające powierzchnię najmu brutto o ponad 10% rocznie, w związku z czym zakładamy, że w kolejnych latach również będziemy w stanie generować wzrost na poziomie dwucyfrowym.

#### **Na zakończenie**

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

**Radosław T. Krochta**  
Dyrektor Generalny, Prezes Zarządu MLP Group



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

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

	30 czerwca 2024	31 grudnia 2023	30 czerwca 2023
Średni kurs w okresie *	4,3109	4,5284	4,6130
Średni kurs na ostatni dzień okresu	4,3130	4,3480	4,4503

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

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

	na dzień	30 czerwca 2024		31 grudnia 2023	
		tys. PLN (niebadany)**	tys. EUR (niebadany)	tys. PLN	tys. EUR
Aktywa trwałe		5 177 250	1 200 384	4 667 657	1 073 518
Aktywa obrotowe		349 152	80 953	421 971	97 049
<b>Aktywa razem</b>		<b>5 526 402</b>	<b>1 281 337</b>	<b>5 089 628</b>	<b>1 170 567</b>
Zobowiązania długoterminowe		2 294 484	531 993	2 351 692	540 867
Zobowiązania krótkoterminowe		554 384	128 538	342 308	78 728
Kapitał własny, w tym:		2 677 534	620 806	2 395 628	550 972
Kapitał zakładowy		5 999	1 391	5 999	1 380
<b>Pasywa razem</b>		<b>5 526 402</b>	<b>1 281 337</b>	<b>5 089 628</b>	<b>1 170 567</b>
Liczba akcji (w szt.)		23 994 982	23 994 982	23 994 982	23 994 982
Wartość księgowa i rozwodniona wartość księgowa na jedną akcję przypadająca akcjonariuszom Jednostki Dominującej (w zł)		112	26	99,84	22,96

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

\*\* stosownie do zapisów ustawy o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe podlega przeglądowi sprawozdania finansowego, natomiast roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe podlega badaniu

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

za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca	2024		2023	
	tys. PLN (niebadany)	tys. EUR (niebadany)	tys. PLN przekształcone	tys. EUR przekształcone
Przychody z czynszów *	108 546	25 179	100 188	21 719
Przychody z tytułu usług obsługi nieruchomości*	79 127	18 355	85 509	18 536
Pozostałe przychody operacyjne	4 675	1 084	4 057	879
Zysk/strata z aktualizacji wyceny nieruchomości inwestycyjnych	275 013	63 795	(227 747)	(49 371)
Koszty własnych świadczonych usług obsługi nieruchomości *	(70 319)	(16 312)	(69 288)	(15 021)
Koszty ogólne i administracyjne *	(22 058)	(5 117)	(20 622)	(4 470)
Zysk/strata na działalności operacyjnej	373 722	86 692	(130 897)	(28 376)
Zysk/strata przed opodatkowaniem	339 232	78 692	(102 507)	(22 221)
<b>Zysk/strata netto</b>	<b>281 640</b>	<b>65 332</b>	<b>(82 740)</b>	<b>(17 936)</b>

za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca	2024		2023	
	tys. PLN	tys. EUR	tys. PLN	tys. EUR
	(niebadany)	(niebadany)	przekształcone	przekształcone
Całkowite dochody ogółem	281 906	65 394	(103 620)	(22 463)
Zysk/strata netto przypadający na właścicieli Jednostki Dominującej	281 640	65 332	(82 740)	(17 936)
Zysk/strata netto i rozwodniony zysk netto na 1 akcję przypadający właścicielom Jednostki Dominującej (w zł)	11,74	2,59	(3,45)	(0,75)

\* dane przekształcone

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

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

za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca	2024		2023	
	tys. PLN	tys. EUR	tys. PLN	tys. EUR
	(niebadany)	(niebadany)	(niebadany)	(niebadany)
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	59 959	13 909	43 564	9 444
Środki pieniężne z działalności inwestycyjnej	(188 878)	(43 814)	(177 013)	(38 373)
Środki pieniężne z działalności finansowej	31 998	7 423	297 893	64 577
<b>Przepływy pieniężne razem bez różnic kursowych</b>	<b>(96 921)</b>	<b>(22 482)</b>	<b>164 444</b>	<b>35 648</b>
<b>Przepływy pieniężne razem</b>	<b>(93 636)</b>	<b>(21 721)</b>	<b>167 729</b>	<b>36 360</b>

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

na dzień	30 czerwca 2024		31 grudnia 2023	
	tys. PLN	tys. EUR	tys. PLN	tys. EUR
	(niebadany)	(niebadany)	(niebadany)	(niebadany)
Środki pieniężne na początek okresu	344 247	79 174	315 200	72 493
Środki pieniężne na koniec okresu	250 611	58 106	344 247	79 174

Do przeliczenia powyższych danych Śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego sprawozdania z przepływów pieniężnych przyjęto:

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

Grupa Kapitałowa  
MLP Group S.A.

# ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

za okres 6 miesięcy  
zakończony 30 czerwca 2024 roku  
sporządzone zgodnie z MSR 34





### III. Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej MLP Group za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2024 roku

#### Zatwierdzenie Śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

W dniu 22 sierpnia 2024 r. Zarząd Jednostki Dominującej MLP Group S.A. zatwierdził do publikacji Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe ("Skonsolidowane sprawozdanie finansowe") Grupy Kapitałowej MLP Group S.A. (Grupa) za okres od dnia 1 stycznia 2024 roku do dnia 30 czerwca 2024 roku.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od dnia 1 stycznia 2024 roku do dnia 30 czerwca 2024 roku zostało sporządzone zgodnie z MSR 34 „Śródroczna sprawozdawczość finansowa” zatwierdzonym przez UE. Informacje zostały zaprezentowane w niniejszym raporcie w następującej kolejności:

1. Skrócony śródroczny skonsolidowany rachunek zysków lub strat oraz inne całkowite dochody za okres od dnia 1 stycznia 2024 roku do dnia 30 czerwca 2024 roku, wykazujący zysk netto w wysokości 281 640 tys. złotych.
2. Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień 30 czerwca 2024 roku, po stronie aktywów i pasywów, wykazujące sumę 5 526 402 tys. złotych.
3. Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych za okres od dnia 1 stycznia 2024 roku do dnia 30 czerwca 2024 roku, wykazujące zmniejszenie środków pieniężnych netto o kwotę 93 636 tys. złotych.
4. Skrócone śródroczne sprawozdanie ze zmian w skonsolidowanym kapitale własnym za okres od dnia 1 stycznia 2024 roku do dnia 30 czerwca 2024 roku, wykazujące zwiększenie skonsolidowanych kapitałów własnych o kwotę 281 906 tys. złotych.
5. Dodatkowe informacje i objaśnienia do Śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

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

*Podpisano przez Zarząd kwalifikowanymi podpisami elektronicznymi.*

## Skrócony śródroczny skonsolidowany rachunek zysków lub strat oraz inne całkowite dochody

za okres	Nota	6 miesięcy	3 miesięcy	6 miesięcy	3 miesięcy
		zakończony	zakończony	zakończony	zakończony
		30 czerwca	30 czerwca	30 czerwca	30 czerwca
		2024	2024	2023	2023
		(niebadany)	(niebadany)**	przekształcone* (niebadany)	przekształcone* (niebadany)**
Przychody z czynszów *	4	108 546	53 706	100 188	51 292
Przychody z tytułu usług obsługi nieruchomości*	4	79 127	37 770	85 509	39 697
Koszty własnych świadczonych usług obsługi nieruchomości *	7	(70 319)	(31 889)	(69 288)	(31 852)
<b>Zysk (strata) brutto z działalności operacyjnej *</b>		<b>117 354</b>	<b>59 587</b>	<b>116 409</b>	<b>59 137</b>
Koszty ogólne i administracyjne *	7	(22 058)	(11 767)	(20 622)	(10 925)
Zysk (strata) z aktualizacji wyceny nieruchomości inwestycyjnych	11	275 013	298 692	(227 747)	(217 442)
Pozostałe przychody operacyjne	5	4 675	574	4 057	3 591
Pozostałe koszty operacyjne	6	(1 262)	342	(2 994)	(2 748)
<b>Zysk (strata) na działalności operacyjnej</b>		<b>373 722</b>	<b>347 428</b>	<b>(130 897)</b>	<b>(168 387)</b>
Przychody finansowe	8	16 971	(4 412)	62 291	57 402
Koszty finansowe	8	(51 461)	(26 620)	(33 901)	(17 608)
<b>Przychody/(Koszty) finansowe netto</b>		<b>(34 490)</b>	<b>(31 032)</b>	<b>28 390</b>	<b>39 794</b>
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>		<b>339 232</b>	<b>316 396</b>	<b>(102 507)</b>	<b>(128 593)</b>
Podatek dochodowy	9	(57 592)	(50 981)	19 767	19 705
<b>Zysk (strata) netto</b>		<b>281 640</b>	<b>265 415</b>	<b>(82 740)</b>	<b>(108 888)</b>
<b>Inne całkowite dochody, które zostaną przeklasyfikowane do zysku lub straty</b>					
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek działających za granicą		(1 057)	556	(9 377)	(8 768)
Efektywna część zmian wartości godziwej przy zabezpieczaniu przepływów pieniężnych		1 538	(1 338)	(14 201)	(5 515)
<b>Inne całkowite dochody, które zostaną przeklasyfikowane do zysku lub straty, przed opodatkowaniem</b>		<b>481</b>	<b>(782)</b>	<b>(23 578)</b>	<b>(14 283)</b>
<b>Inne całkowite dochody brutto</b>		<b>481</b>	<b>(782)</b>	<b>(23 578)</b>	<b>(14 283)</b>
Podatek dochodowy od innych całkowitych dochodów, które zostaną przeklasyfikowane do zysku lub straty		(215)	254	2 698	1 048
<b>Inne całkowite dochody netto</b>		<b>266</b>	<b>(2 092)</b>	<b>(20 880)</b>	<b>(41 801)</b>
<b>Całkowite dochody ogółem</b>		<b>281 906</b>	<b>263 323</b>	<b>(103 620)</b>	<b>(150 689)</b>

\* zmiana prezentacji w porównaniu ze Skróconym Skonsolidowanym Sprawozdaniem Grupy za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2023 roku została opisana w nocie 7.

\*\* dane za 3 miesiące zakończone 30 czerwca nie podlegały przeglądowi ani badaniu

	za okres	6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2024 (niebadany)	3 miesięcy zakończony 30 czerwca 2024 (niebadany)	6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2023 (niebadany)	3 miesięcy zakończony 30 czerwca 2023 (niebadany)
	Nota	2024	2024	2023	2023
<b>Zysk (strata) na akcję</b>	19				
<b>Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą:</b>					
- Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą		11,74	11,06	(3,45)	(4,54)
<b>Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję zwykłą:</b>					
- Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję		11,74	11,06	(3,45)	(4,54)



## Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

	na dzień	30 czerwca 2024 (niebadany)	31 grudnia 2023
	Nota		
<b>Aktywa trwałe</b>			
Rzeczowe aktywa trwałe	10	26 953	24 683
Wartości niematerialne		41	94
Nieruchomości inwestycyjne	11	5 056 977	4 541 505
Pozostałe inwestycje finansowe długoterminowe	13	86 486	87 481
Pozostałe aktywa długoterminowe	14	5 595	7 853
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	12	1 198	6 041
<b>Aktywa trwałe razem</b>		<b>5 177 250</b>	<b>4 667 657</b>
<b>Aktywa obrotowe</b>			
Zapasy		-	504
Inwestycje krótkoterminowe	13	10 194	1 722
Należności z tytułu podatku dochodowego	15	3 558	2 573
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	15	80 816	64 315
Inne inwestycje krótkoterminowe	13	3 973	8 610
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	16	250 611	344 247
<b>Aktywa obrotowe razem</b>		<b>349 152</b>	<b>421 971</b>
<b>AKTYWA RAZEM</b>		<b>5 526 402</b>	<b>5 089 628</b>
<b>Kapitał własny</b>	18		
Kapitał zakładowy		5 999	5 999
Nadwyżka z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej		485 312	485 312
Kapitał rezerwowy z wyceny instrumentów zabezpieczających		25 962	24 639
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek podporządkowanych		(10 171)	(9 114)
Zyski zatrzymane, w tym:		2 170 432	1 888 792
Kapitał rezerwowy		83 542	83 542
Kapitał zapasowy		168 129	168 129
Zysk (strata) z lat ubiegłych		1 637 121	1 689 179
Zysk (strata) netto		281 640	(52 058)
<b>Kapitał własny przypisywany właścicielom jednostki dominującej</b>		<b>2 677 534</b>	<b>2 395 628</b>
<b>Kapitał własny razem</b>		<b>2 677 534</b>	<b>2 395 628</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>			
Zobowiązania z tytułu kredytów, pożyczek oraz innych instrumentów dłużnych	20.1	1 805 713	1 907 605
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	12	411 210	365 113
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	20.1	77 561	78 974
<b>Zobowiązania długoterminowe razem</b>		<b>2 294 484</b>	<b>2 351 692</b>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>			
Zobowiązania z tytułu kredytów, pożyczek oraz innych instrumentów dłużnych	20.2	369 098	206 080
Zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych	21	3 296	389
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	22	2 734	8 375
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	22	179 256	127 464
<b>Zobowiązania krótkoterminowe inne niż przeznaczone do sprzedaży</b>		<b>554 384</b>	<b>342 308</b>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe razem</b>		<b>554 384</b>	<b>342 308</b>
<b>Zobowiązania ogółem</b>		<b>2 848 868</b>	<b>2 694 000</b>
<b>PASYWA RAZEM</b>		<b>5 526 402</b>	<b>5 089 628</b>

## Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych

<i>za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca</i>	<b>Nota</b>	<b>2024</b> <i>(niebadany)</i>	<b>2023</b> <i>(niebadany)</i>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>			
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>		<b>339 232</b>	<b>(102 507)</b>
<b>Korekty razem</b>		<b>(265 995)</b>	<b>163 043</b>
Amortyzacja		377	322
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych		(275 013)	227 747
Odsetki, netto		47 343	28 379
Różnice kursowe		(16 017)	(78 272)
Pozostałe		2 258	36
Zmiana stanu zapasów		504	-
Zmiana stanu należności	17.2	(16 501)	18 925
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych i pozostałych	17.3	(8 946)	(34 094)
<b>Środki pieniężne z działalności operacyjnej</b>		<b>73 237</b>	<b>60 536</b>
Podatek dochodowy zapłacony		(13 278)	(16 972)
<b>Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>		<b>59 959</b>	<b>43 564</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>			
Odsetki otrzymane		-	2 023
Wydatki na budowę nieruchomości inwestycyjnych i zakup gruntów inwestycyjnych		(184 069)	(173 675)
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych		(2 587)	(36)
Inne wpływy (wydatki) inwestycyjne		(2 222)	(5 325)
<b>Środki pieniężne z działalności inwestycyjnej</b>		<b>(188 878)</b>	<b>(177 013)</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>			
Zaciągnięcie kredytów i pożyczek	17.1	75 214	497 745
Przepływy pieniężne z tytułu spłaconych rat kredytów i pożyczek oraz spłat kredytów w ramach refinansowania	17.1	(72 357)	(246 618)
Kwoty otrzymane z tytułu zabezpieczających instrumentów pochodnych na stałą stopę procentową		14 513	14 302
Koszty emisji nowych akcji		-	(36)
Wykup obligacji		(110 036)	(54 708)
Emisja dłużnych papierów wartościowych		177 235	130 445
Odsetki zapłacone z tytułu kredytów, obligacji i leasingu		(52 528)	(43 237)
Płatności z tytułu leasingu finansowego		(43)	-
<b>Środki pieniężne z działalności finansowej</b>		<b>31 998</b>	<b>297 893</b>
<b>Przepływy pieniężne razem bez różnic kursowych</b>		<b>(96 921)</b>	<b>164 444</b>
Wpływ zmian z tytułu różnic kursowych dotyczących środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		3 285	3 285
<b>Przepływy pieniężne razem</b>		<b>(93 636)</b>	<b>167 729</b>
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu</b>	16	<b>344 247</b>	<b>315 200</b>
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu</b>	16	<b>250 611</b>	<b>482 929</b>

## Skrócone śródroczne sprawozdanie ze zmian w skonsolidowanym kapitale własnym

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

\*Kapitał rezerwowany z wyceny instrumentów zabezpieczających w całości dotyczy efektywnej wyceny instrumentów zabezpieczających.

	Nadwyżka z emisji akcji powyżej ich wartości		Kapitał rezerwowy z wyceny instrumentów zabezpieczających*	Różnice kursowe z przeliczenia jednostek podporządkowanych	Zyski zatrzymane	w tym - kapitał rezerwowy	w tym - kapitał zapasowy	w tym - zysk z lat ubiegłych	w tym - zysk netto	Kapitał własny przypisywany właścicielom jednostki dominującej razem	Kapitał własny razem
	Kapitał zakładowy	Kapitał wartości nominalnej									
<b>Stan na dzień 1 stycznia 2023 roku</b>	<b>5 999</b>	<b>485 348</b>	<b>62 058</b>	<b>3 696</b>	<b>1 940 850</b>	<b>83 680</b>	<b>168 129</b>	<b>1 266 651</b>	<b>422 390</b>	<b>2 497 951</b>	<b>2 497 951</b>
<b>Całkowite dochody:</b>											
Zysk (strata) netto	-	-	-	-	(82 740)	-	-	-	(82 740)	(82 740)	<b>(82 740)</b>
Inne całkowite dochody ogółem*	-	-	(11 503)	(9 377)	-	-	-	-	-	(20 880)	<b>(20 880)</b>
<b>Całkowite dochody za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2023 roku*</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(11 503)</b>	<b>(9 377)</b>	<b>(82 740)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(82 740)</b>	<b>(103 620)</b>	<b>(103 620)</b>
Podział zysku netto	-	-	-	-	-	(138)	-	422 528	(422 390)	-	-
Zwiększenia kapitałów własnych z tytułu emisji akcji <sup>1)</sup>	-	(36)	-	-	-	-	-	-	-	(36)	<b>(36)</b>
<b>Zmiany w kapitale własnym*</b>	<b>-</b>	<b>(36)</b>	<b>(11 503)</b>	<b>(9 377)</b>	<b>(82 740)</b>	<b>(138)</b>	<b>-</b>	<b>422 528</b>	<b>(505 130)</b>	<b>(103 656)</b>	<b>(103 656)</b>
<b>Stan na dzień 30 czerwca 2023 roku*</b>	<b>5 999</b>	<b>485 312</b>	<b>50 555</b>	<b>(5 681)</b>	<b>1 858 110</b>	<b>83 542</b>	<b>168 129</b>	<b>1 689 179</b>	<b>(82 740)</b>	<b>2 394 295</b>	<b>2 394 295</b>

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

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

## Dodatkowe informacje i objaśnienia do Śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

### 1. Informacje ogólne

#### 1. 1 Informacje o Jednostce Dominującej

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

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

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

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

#### Skład Zarządu Jednostki Dominującej:

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

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

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

#### Skład Rady Nadzorczej Jednostki Dominującej:

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

#### 1. 2 Dane Grupy Kapitałowej

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

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

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



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

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

W skład Grupy Kapitałowej MLP Group S.A., na dzień 30 czerwca 2024 roku wchodzi następujące podmioty:

Jednostka	Państwo rejestracji	Udział bezpośredni i pośredni Jednostki Dominującej w kapitale		Udział bezpośredni i pośredni Jednostki Dominującej w prawach głosu	
		30 czerwca 2024	31 grudnia 2023	30 czerwca 2024	31 grudnia 2023
MLP Pruszków I sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Pruszków II sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Pruszków III sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Pruszków IV sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Poznań sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Lublin sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Poznań II sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SKA	Polska	100%	100%	100%	100%
Feniks Obrót sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Property sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Bieruń sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Bieruń I sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Teresin sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Business Park Poznań sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP FIN sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
LOKAFOP 201 sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
LOKAFOP 201 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Wrocław sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Gliwice sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Business Park Berlin I LP sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Czeladź sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Temp sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Dortmund LP sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Dortmund GP sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Logistic Park Germany I sp. z o.o. & Co. KG	Niemcy	100%	100%	100%	100%
MLP Poznań West II sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Bucharest West sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Bucharest West SRL	Rumunia	100%	100%	100%	100%
MLP Teresin II sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Pruszków V sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Germany Management GmbH	Niemcy	100%	100%	100%	100%
MLP Wrocław West sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%

Jednostka	Państwo rejestracji	Udział bezpośredni i pośredni Jednostki Dominującej w kapitale		Udział bezpośredni i pośredni Jednostki Dominującej w prawach głosu	
		30 czerwca 2024	31 grudnia 2023	30 czerwca 2024	31 grudnia 2023
MLP Business Park Berlin I GP sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Łódź II sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Zgorzelec sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Schwalmtal LP sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Schwalmtal GP sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Pruszków VI sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Business Park Berlin I sp. z o.o. & Co. KG	Niemcy	100%	100%	100%	100%
MLP Schwalmtal sp. z o.o. & Co. KG	Niemcy	100%	100%	100%	100%
MLP Business Park Wien GmbH	Austria	100%	100%	100%	100%
MLP Wrocław West I sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Gelsenkirchen GP sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Gelsenkirchen LP sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Gelsenkirchen sp. z o.o. & Co. KG	Niemcy	100%	100%	100%	100%
MLP Gorzów sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Idstein LP sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Idstein GP sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Idstein sp. z o.o. & Co. KG	Niemcy	100%	100%	100%	100%
MLP Business Park Trebur GP sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Business Park Trebur LP sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Business Park Trebur sp. z o.o. & Co. KG	Niemcy	100%	100%	100%	100%
MLP Poznań West III sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Łódź III sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
Feniks PV sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Bieruń West sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Wrocław South sp. z o.o. <sup>1)</sup>	Polska	100%	0%	100%	0%
MLP Bieruń II sp. z o.o. <sup>2)</sup>	Polska	100%	0%	100%	0%

### 1. 3 Zmiany w Grupie

<sup>1)</sup> Na mocy aktu notarialnego z dnia 27 marca 2024 roku została założona spółka MLP Wrocław South sp. z o.o. Udziały w nowoutworzonej spółce w całości objęła MLP Group S.A. (50 udziałów o łącznej wartości nominalnej 5.000 zł). Spółka została zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 23 kwietnia 2024 roku.

<sup>2)</sup> Na mocy aktu notarialnego z dnia 27 marca 2024 roku została założona spółka MLP Bieruń II sp. z o.o. Udziały w nowoutworzonej spółce w całości objęła MLP Group S.A. (50 udziałów o łącznej wartości nominalnej 5.000 zł). Spółka została zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 17 kwietnia 2024 roku.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2024 roku obejmuje sprawozdania finansowe Jednostki Dominującej oraz jednostek zależnych, nad którymi Jednostka Dominująca sprawuje kontrolę (zwanych łącznie „Grupą”).

### 1. 4 Struktura akcjonariatu Jednostki Dominującej

#### 1. 4. 1 Struktura Akcjonariuszy posiadających bezpośrednio, bądź przez podmioty zależne, co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy oraz struktura posiadania akcji przez osoby zarządzające i nadzorujące.

Zgodnie z wiedzą Zarządu Spółki, stan Akcjonariuszy posiadających bezpośrednio co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy oraz stan akcji posiadanych przez osoby zarządzających i nadzorujących na dzień 30 czerwca 2024 roku przedstawiał się następująco:

Akcyonariusz	Ilość akcji i głosów na WZA	% udział bezpośredni w kapitale i głosach na WZA
CAJAMARCA Holland BV	10 242 726	42,69%
Pozostali akcyonariusze	4 890 473	20,39%
Israel Land Development Company Ltd.	3 016 329	12,57%
THESINGER LIMITED	1 771 320	7,38%
Allianz OFE	1 713 881	7,14%
Generali Powszechne Towarzystwo Emerytalne S.A.	1 591 360	6,63%
MIRO HOLDINGS LIMITED. <sup>1)</sup>	617 658	2,57%
Shimshon Marfogel	149 155	0,62%
Oded Setter	2 080	0,01%
<b>Razem</b>	<b>23 994 982</b>	<b>100,00%</b>

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

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

Akcjonariusz	Ilość akcji i głosów na WZA	% udział bezpośredni w kapitale i głosach na WZA
CAJAMARCA Holland BV	10 242 726	42,69%
Pozostali akcjonariusze	4 890 473	20,39%
Israel Land Development Company Ltd.	3 016 329	12,57%
THESINGER LIMITED	1 771 320	7,38%
Allianz OFE	1 713 881	7,14%
OFE NNLife	1 591 360	6,63%
MIRO LTD.	617 658	2,57%
Shimshon Marfogel	149 155	0,62%
Oded Setter	2 080	0,01%
<b>Razem</b>	<b>23 994 982</b>	<b>100,00%</b>

#### 1. 4. 2 Stan posiadania akcji Jednostki Dominującej lub uprawnień do nich przez osoby zarządzające i nadzorujące

Na dzień 30 czerwca 2024 roku, jak również na dzień 31 grudnia 2023 roku Wiceprezes Zarządu Michael Shapiro posiadał pośrednio, przez kontrolowaną przez siebie w 100% spółkę MIRO HOLDINGS LIMITED, 2,57% w kapitale zakładowym MLP Group S.A. oraz poprzez 25% udziału w kapitale zakładowym posiadanym przez MIRO HOLDINGS LIMITED (poprzednio MIRO Ltd. w spółce Cajamarca Holland B.V. uczestniczył ekonomicznie w 10,67% kapitału zakładowego MLP Group S.A., co łącznie dawało ekonomicznie efektywny udział w wysokości 13,24% w kapitale zakładowym MLP Group S.A.

Na dzień 30 czerwca 2024 roku, jak również na dzień 31 grudnia 2023 roku Eytan Levy posiada pośrednio 10,67% udziału w kapitale zakładowym MLP Group S.A.: pan Levy posiada 100% udziału w N Towards the Next Millenium Ltd. Spółka ta ma z kolei 33,33% (1/3) udziałów w kapitale zakładowym RRN Holdings Ltd., która uczestniczy w kapitale zakładowym Cajamarca Holland B.V. w 75%, co daje 10,67% w kapitale zakładowym MLP Group S.A.

Na dzień 30 czerwca 2024 roku, jak również na dzień 31 grudnia 2023 roku Przewodniczący Rady Nadzorczej Shimshon Marfogel posiadał bezpośrednio, poprzez objęte we wrześniu 2017 roku akcje Spółki 0,62% udziału w kapitale zakładowym Spółki.

Na dzień 30 czerwca 2024 roku, jak również na dzień 31 grudnia 2023 roku Członek Rady Nadzorczej Oded Setter posiadał bezpośrednio, poprzez objęte we wrześniu 2021, październiku 2021, styczniu 2022, marcu 2022 oraz czerwcu 2022 roku akcje Spółki, 0,0087% udziału w kapitale zakładowym Spółki. Pozostali Członkowie Rady Nadzorczej oraz Zarządu nie posiadają bezpośrednio akcji Spółki.

## 2. Podstawa sporządzenia Śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

### 2. 1 Oświadczenie zgodności

Grupa sporządziła Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zgodnie z MSR 34 – Śródroczna Sprawozdawczość Finansowa, który został zatwierdzony przez Unię Europejską. Grupa zastosowała wszystkie standardy i interpretacje obowiązujące w Unii Europejskiej poza Standardami oraz Interpretacjami, które oczekują na zatwierdzenie przez Unię Europejską oraz Standardami oraz Interpretacjami, które zostały zatwierdzone przez Unię Europejską, ale nie weszły jeszcze w życie.

## **2. 2 Status zatwierdzania Standardów w Unii Europejskiej**

### **2. 2. 1 Opublikowane standardy i interpretacje, które jeszcze nie obowiązują i nie zostały wcześniej zastosowane przez Grupę:**

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

Oszacowanie wpływu zmian oraz nowych standardów MSSF na przyszłe skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy zostało przedstawione w Skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym za rok 2023 w nocie 2.2.

Zmiany do MSSF obowiązujące od 1 stycznia 2024 roku nie mają istotnego wpływu na niniejsze Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe.

### **2. 3 Podstawa sporządzenia Śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego**

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

Na dzień 30 czerwca 2024 zobowiązania krótkoterminowe wykazane w śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej przewyższają aktywa obrotowe, co wynika z przeklasyfikowania zobowiązań finansowych długoterminowych na krótkoterminowe. Grupa prowadzi działalność w celu refinansowania długu krótkoterminowego długiem długoterminowym. Grupa ocenia zagrożenie niezrealizowania tego refinansowania jako wysoce mało prawdopodobne.

Niniejsze Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z zasadami rachunkowości opisanymi w Skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym za rok 2023.

Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe nie zawiera wszystkich informacji dodatkowych, które są zwykle zawarte w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym. W związku z tym niniejsze sprawozdanie powinien być czytane w połączeniu z rocznym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym za rok zakończony 31 grudnia 2023 roku.

Metody wyceny wartości godziwej zostały przedstawione w nocie 3.

### **2. 4 Waluta funkcjonalna i waluta prezentacji sprawozdań finansowych oraz zasady przyjęte do przeliczenia danych finansowych**

#### **2. 4. 1 Waluta funkcjonalna i waluta prezentacji**

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

## 2. 4. 2 Zasady przyjęte do przeliczenia danych finansowych

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

**Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej:**

	30 czerwca 2024	30 czerwca 2024	31 grudnia 2023	31 grudnia 2023	30 czerwca 2023	30 czerwca 2023
	Średni kurs na dzień bilansowy	Średni kurs w okresie*	Średni kurs na dzień bilansowy	Średni kurs w okresie*	Średni kurs na dzień bilansowy	Średni kurs w okresie*
EUR	4,3130	4,3109	4,3480	4,5284	4,4503	4,6130
USD	4,0320	3,9979	3,9350	4,1823	4,1066	4,2711
RON	0,8665	0,8666	0,8742	0,9145	0,8967	0,9331

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

## 2. 5 Dokonane osądy i szacunki

W niniejszym Śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym, dokonane przez Zarząd istotne osądy w zakresie stosowania przez Grupę zasad rachunkowości i główne źródła szacowania niepewności były takie same jak opisane w Skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym za rok 2023 w nocie 2.

Sporządzenie Śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego zgodnie z MSR 34 wymaga od Zarządu osądów, szacunków i założeń, które mają wpływ na przyjęte zasady oraz prezentowane wartości aktywów, pasywów, przychodów oraz kosztów. Szacunki oraz związane z nimi założenia opierają się na doświadczeniu oraz innych czynnikach, które są uznawane za racjonalne w danych okolicznościach, a ich wyniki dają podstawę osądu, co do wartości księgowej aktywów i zobowiązań, która nie wynika bezpośrednio z innych źródeł. Faktyczna wartość może różnić się od wartości szacowanej.

## 3. Sprawozdawczość segmentów działalności

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

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

Grupa skupia swoje działania na sektorze magazynowym.

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

Na dzień 30 czerwca 2024 roku oraz w okresie sprawozdawczym zakończonym tego dnia Grupa posiada cztery segmenty geograficzne – Polskę, Niemcy, Rumunię i Austrię.

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

Miarą zyskowności segmentu jest wynik operacyjny segmentu.

## Informacje dotyczące segmentów działalności operacyjnej Grupy:

za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca	2024*				Wyłączenia między segmentami	Razem
	Polska	Niemcy	Rumunia	Austria		
<b>Przychody</b>						
Przychody z czynszów	91 023	14 171	3 352	-	-	108 546
Przychody z tytułu usług obsługi nieruchomości	77 142	4 023	1 284	20	(3 342)	79 127
Zysk (Strata) z aktualizacji wyceny nieruchomości inwestycyjnych	43 007	187 270	(370)	45 106	-	275 013
<b>Przychody segmentu ogółem</b>	<b>211 172</b>	<b>205 464</b>	<b>4 266</b>	<b>45 126</b>	<b>(3 342)</b>	<b>462 686</b>
Koszty operacyjne	(82 065)	(8 116)	(1 803)	(3 735)	3 342	(92 377)
<b>Wynik operacyjny segmentu</b>	<b>129 108</b>	<b>197 347</b>	<b>2 463</b>	<b>41 391</b>	<b>-</b>	<b>370 309</b>
Wynik na pozostałej działalności operacyjnej	(355)	3 785	(17)	-	-	3 413
Zysk (Strata) przed opodatkowaniem i kosztami finansowymi netto	128 753	201 132	2 446	41 391	-	373 722
Wynik na działalności finansowej	(21 122)	(8 725)	(882)	-	(3 761)	(34 490)
Zysk (Strata) przed opodatkowaniem	107 631	192 407	1 564	41 391	(3 761)	339 232
Podatek dochodowy	(17 440)	(30 039)	(290)	(9 823)	-	(57 592)
<b>Zysk (Strata) netto</b>	<b>90 191</b>	<b>162 368</b>	<b>1 274</b>	<b>31 568</b>	<b>(3 761)</b>	<b>281 640</b>

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

za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca	2023*				Wyłączenia między segmentami	Razem
	Polska	Niemcy	Rumunia	Austria		
<b>Przychody</b>						
Przychody z czynszów*	85 654	12 587	1 947	-	-	100 188
Przychody z tytułu usług obsługi nieruchomości*	76 152	8 484	856	131	(114)	85 509
Zysk (Strata) z aktualizacji wyceny nieruchomości inwestycyjnych	(200 030)	(30 075)	62	2 297	(1)	(227 747)
<b>Przychody segmentu ogółem</b>	<b>(38 224)</b>	<b>(9 004)</b>	<b>2 865</b>	<b>2 428</b>	<b>(115)</b>	<b>(42 050)</b>
Wynik operacyjny segmentu	(111 542)	(23 007)	1 478	1 111	-	(131 960)
Wynik na pozostałej działalności operacyjnej	828	234	1	-	-	1 063
Zysk (Strata) przed opodatkowaniem i kosztami finansowymi netto	(110 714)	(22 773)	1 479	1 111	-	(130 897)
Wynik na działalności finansowej	44 472	(8 025)	(932)	(4)	(7 121)	28 390
Zysk (Strata) przed opodatkowaniem	(66 242)	(30 798)	547	1 107	(7 121)	(102 507)
Podatek dochodowy	16 415	4 045	(138)	(555)	-	19 767
<b>Zysk (Strata) netto</b>	<b>(49 827)</b>	<b>(26 753)</b>	<b>409</b>	<b>552</b>	<b>(7 121)</b>	<b>(82 740)</b>

Powyższe dane zawierają uzgodnienie wyników finansowych segmentów do skonsolidowanej straty netto za okres za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2023 roku, która wyniosła 82 740 tys. PLN.

\* zmiana prezentacji w porównaniu ze Skróconym Skonsolidowanym Sprawozdaniem Grupy za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2023 roku została opisana w nocie 7.

na dzień	30 czerwca 2024*				Wyłączenia między segmentami	Razem
	Polska	Niemcy	Rumunia	Austria		
<b>Aktywa i zobowiązania</b>						
Aktywa segmentu	4 740 461	845 311	126 895	221 747	(408 012)	5 526 402
<b>Aktywa ogółem</b>	<b>4 740 461</b>	<b>845 311</b>	<b>126 895</b>	<b>221 747</b>	<b>(408 012)</b>	<b>5 526 402</b>
Zobowiązania segmentu	2 389 495	565 994	113 600	183 812	(404 033)	2 848 868
Kapitały własne	2 350 965	279 316	13 296	37 936	(3 979)	2 677 534
<b>Zobowiązania i kapitały ogółem</b>	<b>4 740 460</b>	<b>845 310</b>	<b>126 896</b>	<b>221 748</b>	<b>(408 012)</b>	<b>5 526 402</b>
<b>Nakłady na nieruchomości</b>	<b>169 065</b>	<b>13 357</b>	<b>7 175</b>	<b>55 366</b>	-	<b>244 963</b>

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

\* dane niebadane

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





#### 4. Przychody

za okres	6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2024 (niebadany)	3 miesięcy zakończony 30 czerwca 2024 (niebadany)	6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2023 (niebadany)	3 miesięcy zakończony 30 czerwca 2023 (niebadany)
Przychody z czynszów	108 546	53 706	100 188	51 292
<b>Przychody z czynszów</b>	<b>108 546</b>	<b>53 706</b>	<b>100 188</b>	<b>51 292</b>

Przychody z czynszów wzrosły o 8% w pierwszym półroczu 2024 w stosunku do pierwszego półrocza 2023. Umowy zawierane przez Spółki z Grupy są w EUR bądź denominowane w EUR. W związku z tym, eliminując wpływ ujemnych różnic kursowych, przychody w walucie EUR wzrosły o 16% w pierwszym półroczu 2024 v. pierwsze półrocze 2023.

Gdyby nie wystąpiła aprecjacja i kurs EUR w pierwszym półroczu 2024 był taki sam jak w pierwszym półroczu 2023 przychody z czynszów za pierwsze półrocze 2024 wyniosłyby 116 153 tys. zł.

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

Podstawową działalnością Grupy jest wynajem nieruchomości najemcom. W przypadku tej działalności leasingowej Grupa działa jako leasingodawca. Grupa zawarła umowy najmu dotyczące nieruchomości będących w jej portfolio. Umowy leasingowe, zgodnie z którymi Grupa nie przenosi zasadniczo całego ryzyka i korzyści wynikających z posiadania przedmiotu leasingu, klasyfikowane są jako umowy leasingu operacyjnego. Grupa prezentuje przychody z najmu z uwzględnieniem uśrednionego (tj. liniowo rozliczanego) czynszu w okresie zawartych umów najmu, tj. zgodnie z regulacjami MSSF 16 Leasing.

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

	6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2024 (niebadany)	3 miesięcy zakończony 30 czerwca 2024 (niebadany)	6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2023 (niebadany)	3 miesięcy zakończony 30 czerwca 2023 (niebadany)
Przychody z tytułu refakturowania kosztów operacyjnych	38 343	20 471	36 298	20 357
Refakturowanie mediów	39 187	17 223	48 162	19 434
Czynsze mieszkaniowe	30	15	28	15
Usługi wykonane dla najemców	912	(250)	844	(170)
Pozostałe przychody	655	311	177	62
<b>Przychody z tytułu obsługi nieruchomości</b>	<b>79 127</b>	<b>37 770</b>	<b>85 509</b>	<b>39 698</b>

Grupa osiąga również przychody z tytułu obsługi nieruchomości.

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

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

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

**5. Pozostałe przychody operacyjne**

<i>za okres</i>	<b>6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2024 (niebadany)</b>	<b>3 miesięcy zakończony 30 czerwca 2024 (niebadany)</b>	<b>6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2023 (niebadany)</b>	<b>3 miesięcy zakończony 30 czerwca 2023 (niebadany)</b>
Rozwiązanie odpisów na należności	-	(2)	9	8
Spisanie przedawnionych zobowiązań	-	-	75	-
Otrzymane odszkodowania	458	298	3 617	3 572
Inne	358	277	134	13
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	3 806	(6)	22	-
Rozwiązanie rezerwy na przyszłe koszty	49	3	200	(2)
<b>Pozostałe przychody operacyjne</b>	<b>4 675</b>	<b>574</b>	<b>4 057</b>	<b>3 591</b>

**6. Pozostałe koszty operacyjne**

<i>za okres</i>	<b>6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2024 (niebadany)</b>	<b>3 miesięcy zakończony 30 czerwca 2024 (niebadany)</b>	<b>6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2023 (niebadany)</b>	<b>3 miesięcy zakończony 30 czerwca 2023 (niebadany)</b>
Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	-	-	(44)	-
Koszty przekazanych darowizn	(5)	(5)	(11)	(11)
Koszty pokrywane z polis ubezpieczeniowych	(13)	-	(34)	(6)
Inne	(133)	14	(2 790)	(2 635)
Koszty związane z pozyskaniem terenów inwestycyjnych	(861)	417	(92)	(73)
Spisane należności przedawnione	-	-	(21)	(21)
Zapłacone odszkodowania i kary umowne	(250)	(84)	(2)	(2)
<b>Pozostałe koszty operacyjne</b>	<b>(1 262)</b>	<b>342</b>	<b>(2 994)</b>	<b>(2 748)</b>

**7. Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu**

<i>za okres</i>	<b>6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2024 (niebadany)</b>	<b>3 miesięcy zakończony 30 czerwca 2024 (niebadany)</b>	<b>6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2023 (niebadany)</b>	<b>3 miesięcy zakończony 30 czerwca 2023 (niebadany)</b>
Amortyzacja	(383)	(177)	(322)	(180)
Zużycie materiałów i energii	(35 573)	(14 682)	(41 266)	(18 110)
Usługi obce	(24 799)	(12 677)	(21 811)	(9 330)
Podatki i opłaty	(22 199)	(10 979)	(18 260)	(9 127)
Wynagrodzenia	(6 309)	(3 548)	(5 738)	(4 587)
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	(1 247)	(649)	(1 185)	(757)
Pozostałe koszty rodzajowe	(1 866)	(943)	(1 328)	(686)
<b>Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu</b>	<b>(92 377)</b>	<b>(43 656)</b>	<b>(89 910)</b>	<b>(42 777)</b>

	<b>6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2024 (niebadany)</b>	<b>3 miesiące zakończony 30 czerwca 2024 (niebadany)</b>	<b>6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2023 (niebadany)</b>	<b>3 miesiące zakończony 30 czerwca 2023 (niebadany)</b>
Koszty związane z utrzymaniem nieruchomości generujących przychody z	(31 773)	(15 428)	(26 394)	(12 944)
Koszty związane z utrzymaniem nieruchomości niegenerujących przychodu z czynszów	(3 938)	(2 308)	(1 952)	(1 004)
Koszty zużycia mediów	(34 586)	(14 214)	(40 942)	(17 904)
Pozostałe koszty refakturowane	(22)	61	-	-
<b>Koszty własnych świadczonych usług obsługi nieruchomości</b>	<b>(70 319)</b>	<b>(31 889)</b>	<b>(69 288)</b>	<b>(31 852)</b>
Amortyzacja	(383)	(177)	(322)	(180)
Koszty ogólne i administracyjne	(21 675)	(11 590)	(20 300)	(10 745)
<b>Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu</b>	<b>(92 377)</b>	<b>(43 656)</b>	<b>(89 910)</b>	<b>(42 777)</b>

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

Zarząd przeanalizował prezentację przychodów i kosztów operacyjnych i w celu spełnienia wymogów MSSF oraz lepszego odzwierciedlenia charakteru działalności Grupy zdecydował, aby w skonsolidowanym rachunku zysków i strat zaprezentować osobno przychody z czynszów (rozpoznawane na podstawie MSSF 16) oraz przychody z tytułu usług obsługi nieruchomości (rozpoznawane na podstawie MSSF 15). Jednocześnie została zaktualizowana prezentacja kosztów sprzedaży i ogólnego zarządu w podziale na: koszt własny świadczonych usług obsługi nieruchomości i koszty ogólne i administracyjne. Dane porównawcze za 1 półrocze i drugi kwartał 2023 roku zostały odpowiednio przekształcone.

Poniższa tabela prezentuje ujęcie przed dokonaną zmianą prezentacji.

<i>za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca</i>	<b>2023</b>		<b>2023</b>
	dane zaraportowane	zmiana prezentacji	dane przekształcone
Przychody	185 697	(185 697)	-
Przychody z czynszów	-	100 188	100 188
Przychody z tytułu usług obsługi nieruchomości	-	85 509	85 509
Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu	(89 910)	89 910	-
Koszty własnych świadczonych usług obsługi nieruchomości	-	(69 288)	(69 288)
<b>Zysk (strata) brutto z działalności operacyjnej</b>	<b>-</b>	<b>116 409</b>	<b>116 409</b>
Koszty ogólne i administracyjne	-	(20 622)	(20 622)

<i>za okres 3 miesięcy zakończony 30 czerwca</i>	<b>2023</b>		<b>2023</b>
	dane zaraportowane	zmiana prezentacji	dane przekształcone
Przychody	90 989	(90 989)	-
Przychody z czynszów	-	51 292	51 292
Przychody z tytułu usług obsługi nieruchomości	-	39 697	39 697
Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu	(42 777)	42 777	-
Koszty własnych świadczonych usług obsługi nieruchomości	-	(31 852)	(31 852)
<b>Zysk (strata) brutto z działalności operacyjnej</b>	<b>-</b>	<b>59 137</b>	<b>59 137</b>
Koszty ogólne i administracyjne	-	(10 925)	(10 925)

## 8. Przychody i koszty finansowe

za okres	<b>6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2024 (niebadany)</b>	<b>3 miesięcy zakończony 30 czerwca 2024 (niebadany)</b>	<b>6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2023 (niebadany)</b>	<b>3 miesięcy zakończony 30 czerwca 2023 (niebadany)</b>
Odsetki od pożyczek udzielonych	368	183	383	196
Nieefektywna część przeszacowania instrumentów zabezpieczających przepływy pieniężne	683	640	216	(119)
Przychody z tytułu odsetek z lokat bankowych	2 884	1 695	4 474	2 769
Wycena kredytów metodą zamortyzowanego kosztu	626	(5 247)	-	-
Różnice kursowe netto	12 407	(1 683)	57 215	54 553
Inne odsetki	-	-	1	1
Odsetki od należności	3	-	2	2
<b>Przychody finansowe razem</b>	<b>16 971</b>	<b>(4 412)</b>	<b>62 291</b>	<b>57 402</b>

za okres	<b>6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2024 (niebadany)</b>	<b>3 miesięcy zakończony 30 czerwca 2024 (niebadany)</b>	<b>6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2023 (niebadany)</b>	<b>3 miesięcy zakończony 30 czerwca 2023 (niebadany)</b>
Koszty z tytułu odsetek od zobowiązań z tytułu kredytów i pożyczek*	(44 268)	(29 203)	(31 822)	(16 545)
Przychody otrzymane z tytułu zabezpieczających instrumentów pochodnych na stałą stopę procentową*	13 579	6 809	13 320	8 888
Pozostałe odsetki	(143)	(64)	(69)	(50)
Zapłacone odsetki od Swap w okresie	(60)	(60)	-	-
Nieefektywna część przeszacowania instrumentów zabezpieczających przepływy pieniężne	(20)	131	-	17
Koszty odsetek od obligacji	(17 625)	(9 607)	(10 476)	(5 905)
Pozostałe koszty finansowe	(644)	(333)	(587)	(265)
Koszty związane z obsługą kredytów	(2 280)	(1 102)	(4 267)	(3 748)
<b>Koszty finansowe razem</b>	<b>(51 461)</b>	<b>(33 429)</b>	<b>(33 901)</b>	<b>(17 608)</b>

\* w opublikowanym sprawozdaniu za 1 półrocze 2023 kwota wykazana jako koszty z tytułów odsetek od zobowiązań z tytułu kredytów i pożyczek została znettowana z przychodami otrzymanymi z tytułu zabezpieczających instrumentów pochodnych na stałą stopę procentową.

Różnice kursowe są głównie skutkiem wyceny zobowiązań z tytułu kredytów i pożyczek denominowanych w EUR na koniec okresu sprawozdawczego. Pomiędzy 31 grudnia 2023 roku, a 30 czerwca 2024 roku polska waluta umocniła się o 3,5 groszy, co odpowiada 0,81%. Aprecjacja PLN w stosunku do EUR przyczyniła się do powstania dodatknych różnic kursowych w wysokości 12 407 tys. PLN, które wpłynęły na wykazany wynik na działalności finansowej.

## 9. Podatek dochodowy

Zgodnie z polskimi przepisami w roku 2024 oraz 2023 konsolidowane podmioty naliczały zobowiązanie z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych w wysokości 9% lub 19% dochodu do opodatkowania. Niższa stawka podatku zastosowana była w przypadku jednostek zależnych będących małymi podatnikami. W jednostkach zagranicznych w roku 2024 oraz roku 2023 stosowano następujące stawki podatkowe w celu naliczenia bieżących zobowiązań z tytułu podatku dochodowego: w Niemczech 15,825%, w Rumunii 16%, a w Austrii 23%.

<i>za okres</i>	<b>6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2024</b> <i>(niebadany)</i>	<b>3 miesięcy zakończony 30 czerwca 2024</b> <i>(niebadany)</i>	<b>6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2023</b> <i>(niebadany)</i>	<b>3 miesięcy zakończony 30 czerwca 2023</b> <i>(niebadany)</i>
Podatek dochodowy bieżący	6 632	(2 274)	8 906	4 817
Powstanie / odwrócenie różnic przejściowych	50 960	79 633	(28 673)	(24 522)
<b>Podatek dochodowy</b>	<b>57 592</b>	<b>77 359</b>	<b>(19 767)</b>	<b>(19 705)</b>

### Efektywna stopa podatkowa

<i>za okres</i>	<b>6 miesięcy 30 czerwca 2024</b> <i>(niebadany)</i>	<b>3 miesięcy 30 czerwca 2024</b> <i>(niebadany)</i>	<b>6 miesięcy 30 czerwca 2023</b> <i>(niebadany)</i>	<b>3 miesięcy 30 czerwca 2023</b> <i>(niebadany)</i>
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>	<b>339 232</b>	<b>316 396</b>	<b>(102 507)</b>	<b>(128 593)</b>
<i>Podatek w oparciu o obowiązującą stopę podatkową (19%)</i>	(64 454)	(60 115)	19 476	24 432
Nadwyżka podatku od nieruchomości komercyjnych nad podatkiem dochodowym	(653)	(347)	(330)	(169)
Różnica wynikająca ze zmiany stawki podatku dochodowego z 19% na 9%	97	-	6 040	(626)
Różnice na podatku dochodowym za poprzednie lata ujęte w sprawozdaniach jednostkowych po opublikowaniu sprawozdania skonsolidowanego za dany rok	118	118	67	67
Różnica pomiędzy kalkulacją podatku dochodowego za pierwsze półrocze 2023 a kwotą zaksięgowaną na podstawie zaliczki uproszczonej	-	-	571	571
Różnica wynikająca z innej stawki podatkowej spółki austriackiej	(1 802)	(1 826)	72	62
Różnica wynikająca z 9% stawki podatkowej spółek posiadających status małego podatnika	5 439	5 711	(224)	(287)
Przychody niestanowiące przychodów podatkowych	70	67	(238)	(259)
Różnica wynikająca z innej stawki podatkowej spółek niemieckich i rumuńskiej	6 268	6 279	(141)	(72)
Nieutworzone aktywo na stratę podatkową	112	(261)	(261)	(726)

za okres	<b>6 miesięcy 30 czerwca 2024</b> <i>(niebadany)</i>	<b>3 miesięcy 30 czerwca 2024</b> <i>(niebadany)</i>	<b>6 miesięcy 30 czerwca 2023</b> <i>(niebadany)</i>	<b>3 miesięcy 30 czerwca 2023</b> <i>(niebadany)</i>
Spisane, niewykorzystane aktywo z tytułu podatku odroczonego na stracie podatkowej	-	-	(5)	-
Koszty nie stanowiące kosztów podatkowych	(2 787)	(607)	(5 260)	(3 288)
<b>Podatek dochodowy</b>	<b>(57 592)</b>	<b>(50 981)</b>	<b>19 767</b>	<b>19 705</b>

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

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

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

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

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



## 10. Rzeczowe aktywa trwałe

	Budynki i budowle	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Razem
<b>Wartość brutto na 31 grudnia 2023 roku</b>	<b>3 382</b>	<b>6 248</b>	<b>928</b>	<b>53</b>	<b>17 205</b>	<b>27 816</b>
<b>Zwiększenia</b>	-	(6)	622	8	2 092	2 716
Nabycie	-	-	106	8	2 092	2 206
Leasing	-	-	519	-	-	519
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zagranicznych	-	(6)	(3)	-	-	(9)
<b>Zmniejszenia</b>	-	-	(128)	-	-	(128)
Likwidacja	-	-	(128)	-	-	(128)
<b>Wartość brutto na 30 czerwca 2024 roku</b>	<b>3 382</b>	<b>6 242</b>	<b>1 422</b>	<b>61</b>	<b>19 297</b>	<b>30 404</b>

	Budynki i budowle	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Razem
<b>Umorzenie na 31 grudnia 2023 roku</b>	<b>1 914</b>	<b>1 065</b>	<b>109</b>	<b>45</b>	-	<b>3 133</b>
<b>Zwiększenia</b>	<b>39</b>	<b>159</b>	<b>179</b>	<b>6</b>	-	<b>383</b>
Amortyzacja	39	159	174	6	-	378
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zagranicznych	-	-	5	-	-	5
<b>Zmniejszenia</b>	-	<b>(13)</b>	<b>(52)</b>	-	-	<b>(65)</b>
Likwidacja	-	-	(4)	-	-	(4)
Sprzedaż	-	-	(48)	-	-	(48)
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zagranicznych	-	(13)	-	-	-	(13)
<b>Wartość umorzenia na 30 czerwca 2024 roku</b>	<b>1 953</b>	<b>1 211</b>	<b>236</b>	<b>51</b>	-	<b>3 451</b>
<b>Wartość netto na 31 grudnia 2023 roku</b>	<b>1 468</b>	<b>5 183</b>	<b>819</b>	<b>8</b>	<b>17 205</b>	<b>24 683</b>
<b>Wartość netto na 30 czerwca 2024 roku</b>	<b>1 429</b>	<b>5 031</b>	<b>1 186</b>	<b>10</b>	<b>19 297</b>	<b>26 953</b>

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

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



## 11. Nieruchomości inwestycyjne

<i>na dzień</i>	<b>30 czerwca 2024</b>	<b>31 grudnia 2023</b>
	<i>(niebadany)</i>	
<b>Wartość na początek okresu</b>	<b>4 541 505</b>	<b>4 432 975</b>
Zakup gruntów	1 982	107 990
Nakłady na nieruchomości	244 963	299 431
Aktualizacja wartości prawa użytkowania wieczystego gruntów	-	16 741
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zagranicznych	(6 491)	(57 952)
Zmiana wartości godziwej	275 013	(257 680)
<b>Wartość na koniec okresu</b>	<b>5 056 977</b>	<b>4 541 505</b>

Nieruchomości inwestycyjne stanowią: wybudowane budynki magazynowo-biurowe, budynki magazynowo-biurowe w trakcie budowy oraz grunty pod zabudowę. Przychody z wynajmu hal magazynowych stanowią podstawowe źródło przychodów Grupy. W zaprezentowanej kwocie wartości nieruchomości inwestycyjnych na 30 czerwca 2024 roku została uwzględniona wartość aktywa z tytułu prawa użytkowania wieczystego w kwocie 57 937 tys. PLN (58 382 tys. PLN na 31.12.2023 rok).

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

Stan na dzień 1 stycznia 2024 roku	Zwiększenia	zmniejszenia	Stan na dzień 30 czerwca 2024 roku
58 382	-	(445)	57 937

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

Pomiędzy 31 grudnia 2023, a 30 czerwca 2024 roku wartość nieruchomości inwestycyjnych zwiększyła się o 515 472 tys. PLN.

Na zmianę tę wpłynęły:

1. wzrost wycen posiadanego portfela nieruchomości w kwocie 552 004 tys. PLN (w tym: 246 945 tys. zł zmiana wartości godziwej pokrywająca poniesione nakłady w okresie sprawozdawczym oraz 305 059 tys. zł zmiana wartości godziwej przewyższająca poniesione nakłady),
2. negatywnie różnice kursowe z przeliczenia wartości portfela zagranicznego w kwocie 6 491 tys. zł ,
3. negatywnie różnice kursowe z przeliczenia wartości portfela polskiego w kwocie 29 596 tys. zł ,
4. zmniejszenia prawa wieczystego użytkowania w kwocie 445 tys. PLN.

### Nieruchomości inwestycyjne w podziale na kraje:

na dzień		30 czerwca 2024	31 grudnia 2023
		(niebadany)	
<b>Polska</b>		<b>3 944 899</b>	<b>3 779 936</b>
	Wartość godziwa nieruchomości	3 886 962	3 721 554
	Prawo wieczystego użytkowania gruntów *	57 937	58 382
<b>Niemcy</b>		<b>793 074</b>	<b>548 457</b>
	Wartość godziwa nieruchomości	793 074	548 457
<b>Austria</b>		<b>200 986</b>	<b>101 308</b>
	Wartość godziwa nieruchomości	200 986	101 308
<b>Rumunia</b>		<b>118 018</b>	<b>111 804</b>
	Wartość godziwa nieruchomości	118 018	111 804
<b>Wartość brutto na koniec okresu</b>		<b>5 056 977</b>	<b>4 541 505</b>

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

### Wartość godziwa nieruchomości w podziale na kraje i rodzaj powierzchni na 30 czerwca 2024

	Budynki istniejące	Budynki w budowie	Planowane inwestycje	Rezerwa gruntu	Prawo wieczystego użytkowania gruntów
Polska	3 344 560	248 772	226 778	66 852	57 937
Niemcy	506 216	-	286 858	-	-
Austria	-	200 986	-	-	-
Rumunia	96 595	0	8 648	12 775	-
<b>RAZEM</b>	<b>3 947 371</b>	<b>449 758</b>	<b>522 284</b>	<b>79 627</b>	<b>57 937</b>

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

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

\*\* W skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za okres 12 miesięcy zakończonym 31 grudnia 2023

roku planowane inwestycje i rezerwa gruntów była wykazana razem jako rezerwa gruntów.

### **11. 1 Wycena nieruchomości inwestycyjnych Grupy w wartości godziwej**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

W szczegółowym okresie przepływów pieniężnych (zazwyczaj 10 lat) dla każdego roku wszystkie koszty związane z utrzymaniem nieruchomości są odejmowane od oczekiwanego dochodu (dochodu z najmu brutto), aby uzyskać przepływy pieniężne netto (dochód operacyjny netto) z nieruchomości za dany rok. Obliczenia uwzględniają szereg parametrów, w tym (między innymi): zmiany czynszu; wydatki na naprawy i konserwację; koszty zarządzania;

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

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

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

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

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

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

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

W okresie zakończonym 30 czerwca 2024 roku nie było żadnych przekwalifikowań pomiędzy poziomami.

Na rynku nieruchomości komercyjnych w Polsce brakuje wystarczających danych rynkowych umożliwiających bezpośrednio odzwierciedlenie ryzyk transformacji związanych z założeniem o neutralności CO<sub>2</sub> do roku 2026. Do tej pory nie zostały wypracowane standardy pozwalające na realne odzwierciedlenie skutków transformacji w wycenach i nie ma narzędzi pozwalających powiązać bezpośrednio dekarbonizację z wyceną. W przypadku najmu nieruchomości ryzyko odnosi się do potencjalnej zmiany dochodu z wynajmu wynikającej z działań związanych z dekarbonizacją i jest to odzwierciedlone w przeprowadzonych wycenach w wysokości stawki czynszu za wynajmowaną powierzchnię oraz w stopie kapitalizacji w procesie sprzedaży nieruchomości. Dla potrzeb wyceny w szczególności uwzględniony został wiek budynków oraz ich specyfikacja techniczna.

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

### Dla budynków istniejących i budynków w budowie

na dzień	30 czerwca 2024 roku		
	Powrotna stopa kapitalizacji (Reversionary Yield)		
	średnia	min	max
Polska	6,62%	6,02%	8,88%
Niemcy	5,39%	4,66%	11,40%
Austria	4,55%	4,55%	4,55%
Rumunia	7,75%	7,75%	7,75%
<b>Razem portfolio</b>	<b>6,41%</b>	<b>4,55%</b>	<b>11,40%</b>

Przeprowadzono analizę wrażliwości yieldów (stopy zwrotu i kapitalizacji) na zmiany wycen nieruchomości inwestycyjnych wybudowanych. Poniższa tabela przedstawia wrażliwość zysku (straty) przed opodatkowaniem na dzień 30 czerwca 2024 r.

	Wartość nieruchomości inwestycyjnych bieżącą w mln PLN	Estymowana wartość nieruchomości inwestycyjnych po zmianie yield w mln PLN	Różnica na wycenie w mln PLN
Yield - 25 p.p.	3 947	4 139	192
Yield - 50 p.p.	3 947	4 347	400
Yield + 25 p.p.	3 947	3 774	(173)
Yield + 50 p.p.	3 947	3 609	(338)

Przeprowadzono analizę wrażliwości zmiany stawek czynszów na zmiany wycen wybudowanych nieruchomości inwestycyjnych. Poniższa tabela przedstawia wrażliwość zysku (straty) przed opodatkowaniem na dzień 30 czerwca 2024 r.

	Wartość nieruchomości inwestycyjnych bieżącą w mln PLN	Estymowana wartość nieruchomości inwestycyjnych po zmianie czynszów w mln PLN	Różnica na wycenie w mln PLN
Czynsz - 25 p.p.	3 947	3 867	(80)
Czynsz - 50 p.p.	3 947	3 792	(155)
Czynsz + 25 p.p.	3 947	4 027	80
Czynsz + 50 p.p.	3 947	4 100	153

na dzień

30 czerwca 2024 roku

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

	uśredniona magazyn i biuro	magazyn	biuro
Polska	4,60 EUR	4,25 EUR	10,75 EUR
Niemcy	7,43 EUR	7,06 EUR	10,80 EUR
Austria	8,16 EUR	7,95 EUR	12,51 EUR
Rumunia	4,53 EUR	4,50 EUR	8,50 EUR

## Dla budynków istniejących i w budowie

na dzień

31 grudnia 2023 roku

## Powrotna stopa kapitalizacji (Reversionary Yield)

	średnia	min	max
Polska	6,61%	6,18%	9,22%
Niemcy	5,08%	4,96%	5,14%
Austria	n/d	n/d	n/d
Rumunia	7,75%	6,82%	6,82%
<b>Razem portfolio</b>	<b>6,46%</b>	<b>4,96%</b>	<b>9,74%</b>

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

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

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

Przeprowadzono analizę wrażliwości zmiany stawek czynszów na zmiany wycen wybudowanych nieruchomości inwestycyjnych. Poniższa tabela przedstawia wrażliwość zysku (straty) przed opodatkowaniem na dzień 31 grudnia 2023 r.

	Wartość nieruchomości inwestycyjnych bieżącą w mln PLN	Estymowana wartość nieruchomości inwestycyjnych po zmianie czynszów w mln PLN	Różnica na wycenie w mln PLN
Czynsz - 25 p.p.	3 734	3 659	(75)
Czynsz - 50 p.p.	3 734	3 584	(150)
Czynsz + 25 p.p.	3 734	3 808	74
Czynsz + 50 p.p.	3 734	3 882	148

	uśredniona magazyn i biuro	Oczekiwany dochód czynszowy (ERV) za m <sup>2</sup>	
		magazyn	biuro
Polska	4,58 EUR	4,25 EUR	10,75 EUR
Niemcy	6,01 EUR	5,53 EUR	9,13 EUR
Austria	n/d	n/d	n/d
Rumunia	4,53 EUR	4,50 EUR	8,50 EUR

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

- Polska w 2024 r. od 48 EUR do 88 EUR, a w 2023 od 47 EUR do 86 EUR,
- Niemcy w 2024 r. w 2023 od 98 EUR do 141 EUR (2024 wycena jako planowane inwestycje),
- Austria w 2023 r. 237 EUR (2024 wycena jako budynki w budowie),
- Rumunia w 2024 r. 44 EUR, a w 2023 r. 46 EUR.





## 12. Podatek odroczony

	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego		Wartość netto	
	30 czerwca	31 grudnia	30 czerwca	31 grudnia	30 czerwca	31 grudnia
	2024 <i>(niebadany)</i>	2023	2024 <i>(niebadany)</i>	2023	2024 <i>(niebadany)</i>	2023
na dzień						
Nieruchomości inwestycyjne <sup>1)</sup>	-	-	411 816	360 743	411 816	360 743
Kredyty, pożyczki udzielone i otrzymane	-	-	15 096	9 669	15 096	9 669
Instrumenty pochodne	-	-	6 458	6 100	6 458	6 100
Pozostałe	8 743	11 133	-	-	(8 743)	(11 133)
Straty podatkowe podlegające odliczeniu w przyszłych okresach	13 284	7 635	-	-	(13 284)	(7 635)
Odsetki od obligacji	1 331	-	-	1 328	(1 331)	1 328
<b>Aktywa / rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego</b>	<b>23 358</b>	<b>18 768</b>	<b>433 370</b>	<b>377 840</b>	<b>410 012</b>	<b>359 072</b>

	na dzień	30 czerwca 2024 <i>(niebadany)</i>	31 grudnia 2023
<b>W tym:</b>			
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		(1 198)	(6 041)
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		411 210	365 113
		<b>410 012</b>	<b>359 072</b>

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

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

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

	1 stycznia 2024 r.	zmiany ujęte w wyniku finansowym <i>(niebadany)</i>	zmiany ujęte w innych całkowitych dochodach <i>(niebadany)</i>	różnice kursowe z przeliczenia <i>(niebadany)</i>	30 czerwca 2024 r. <i>(niebadany)</i>
Nieruchomości inwestycyjne	360 743	51 400	-	(328)	411 816
Kredyty, pożyczki udzielone i otrzymane	9 669	5 427	-	-	15 096
Instrumenty pochodne	6 100	143	215	-	6 458
Pozostałe	(11 133)	2 298	-	92	(8 743)
Straty podatkowe podlegające odliczeniu w przyszłych okresach	(7 635)	(5 649)	-	-	(13 284)
Odsetki od obligacji	1 328	(2 659)	-	-	(1 331)
	<b>359 072</b>	<b>50 960</b>	<b>215</b>	<b>(236)</b>	<b>410 012</b>

### 13. Inwestycje oraz pozostałe inwestycje

<i>na dzień</i>	<b>30 czerwca 2024</b> <i>(niebadany)</i>	<b>31 grudnia 2023</b>
Należności długoterminowe z tytułu wyceny transakcji Swap	24 585	32 756
Środki pieniężne wydzielone zgodnie z postanowieniami umów kredytowych w celu zabezpieczenia płatności rat kapitałowo-odsetkowych - część długoterminowa	30 096	25 690
Lokaty utworzone z kaucji od najemców	9 756	8 015
Środki wydzielone na rachunku CAPEX	214	214
Długoterminowe kaucje inwestycyjne zatrzymane	4 459	3 748
Depozyt pod gwarancję bankową	136	136
Pożyczki długoterminowe udzielone jednostkom powiązanym	17 240	16 922
<b>Pozostałe inwestycje długoterminowe</b>	<b>86 486</b>	<b>87 481</b>
<p>Głównym bankiem, w którym Grupa utrzymuje depozyty utworzone z kaucji od najemców, środki pieniężne wydzielone zgodnie z postanowieniami umów kredytowych, depozyty z tytułu zatrzymanych kaucji inwestycyjnych jest bank z rankingiem inwestycyjnym A+ (35% inwestycji długo- i krótkoterminowych depozytów razem).</p>		
Należności krótkoterminowe z tytułu wyceny transakcji Swap	10 194	1 722
<b>Inwestycje krótkoterminowe</b>	<b>10 194</b>	<b>1 722</b>
Środki pieniężne wydzielone zgodnie z postanowieniami umów kredytowych w celu zabezpieczenia płatności rat kapitałowo-odsetkowych - część krótkoterminowa	289	2 432
Krótkoterminowe kaucje inwestycyjne zatrzymane	3 387	5 881
Depozyt pod gwarancję bankową	297	297
<b>Inne inwestycje krótkoterminowe razem</b>	<b>3 973</b>	<b>8 610</b>

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

	<i>Aktywa z tytułu pożyczek udzielonych</i>
<b>Wartość na dzień 31 grudnia 2022 roku</b>	<b>16 626</b>
Naliczenie odsetek od pożyczki	771
Różnice kursowe z wyceny bilansowej	(475)
<b>Wartość na dzień 31 grudnia 2023 roku</b>	<b>16 922</b>
Naliczenie odsetek od pożyczki	368
Różnice kursowe z wyceny bilansowej	(50)
<b>Wartość na dzień 30 czerwca 2024 roku*</b>	<b>17 240</b>

\*dane niebadane

**14. Pozostałe długoterminowe aktywa**

	<i>na dzień</i>	<b>30 czerwca 2024</b> <i>(niebadany)</i>	<b>31 grudnia 2023</b>
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe		5 595	7 853
<b>Pozostałe długoterminowe aktywa</b>		<b>5 595</b>	<b>7 853</b>

**15. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe**

	<i>na dzień</i>	<b>30 czerwca 2024</b> <i>(niebadany)</i>	<b>31 grudnia 2023</b>
Z tytułu dostaw i usług		22 197	21 453
Rozrachunki inwestycyjne		1 360	628
Rozliczenia międzyokresowe		7 077	3 972
Zaliczka na środki trwałe i nieruchomości inwestycyjne w budowie		225	225
Z tytułu podatków i ubezpieczeń społecznych*		49 957	38 037
<b>Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe</b>		<b>80 816</b>	<b>64 315</b>
Z tytułu podatku dochodowego		3 558	2 573
<b>Należności krótkoterminowe</b>		<b>84 374</b>	<b>66 888</b>

\* Należności z tytułu podatków i ubezpieczeń społecznych na dzień 30.06.2024 r. (oraz odpowiednio na dzień 31.12.2023 roku) stanowią głównie: należności z tytułu podatku od towarów i usług wykazane w złożonych deklaracjach w kwocie 31 769 tys. PLN (28 920 tys. PLN) oraz naliczony podatek od towarów i usług do odliczenia w przyszłych okresach w kwocie 18 188 tys. PLN (8 920 tys. PLN).

Należności handlowe są na porównywalnym poziomie do roku ubiegłego.

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

Należności od jednostek powiązanych zostały przedstawione w nocie 25.

Grupa stosuje matrycę odpisów do wyliczenia oczekiwanych strat kredytowych. W celu ustalenia oczekiwanych strat kredytowych, należności handlowe zostały pogrupowane na podstawie podobieństwa charakterystyki ryzyka kredytowego i przedziałów przeterminowania. Grupa stwierdziła, że ma homogeniczną grupę należności: należności od najemców.

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

	<i>na dzień</i>	<b>30 czerwca 2024</b>		<b>31 grudnia 2023</b>	
		<b>Należności brutto</b> <i>(niebadany)</i>	<b>Odpis aktualizujący</b> <i>(niebadany)</i>	<b>Należności brutto</b>	<b>Odpis aktualizujący</b>
Należności nieprzeterminowane		12 381	-	13 803	-
Przeterminowane od 1 do 30 dni		6 006	-	4 875	-
Przeterminowane od 31 do 60 dni		833	-	157	-
Przeterminowane od 61 do 90 dni		-	-	22	-
Przeterminowane od 91 do 180 dni		275	-	99	(7)
Przeterminowane powyżej 181 dni		3 242	(540)	5 201	(2 697)
<b>łącznie należności</b>		<b>22 737</b>	<b>(540)</b>	<b>24 157</b>	<b>(2 704)</b>

	2024	2023
	(niebadany)	
<b>Odpis aktualizujący należności na dzień 1 stycznia</b>	<b>(2 704)</b>	<b>(2 716)</b>
Utworzenie odpisu aktualizującego	-	(7)
Wykorzystanie odpisu aktualizującego	2 164	19
<b>Odpis aktualizujący należności na dzień 30 czerwca*/31 grudnia</b>	<b>(540)</b>	<b>(2 704)</b>

\* dane niebadane

## 16. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

	na dzień	30 czerwca 2024	31 grudnia 2023
		(niebadany)	
Środki pieniężne w kasie		92	117
Środki pieniężne na rachunkach bankowych		250 519	225 321
Lokaty krótkoterminowe		-	118 809
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty, wartość wykazana w Skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej</b>		<b>250 611</b>	<b>344 247</b>
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty, wartość wykazana w Skonsolidowanym sprawozdaniu z przepływów pieniężnych</b>		<b>250 611</b>	<b>344 247</b>

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

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

Wszystkie banki, z którymi Grupa współpracuje mają rating inwestycyjny, tj. nie niższy niż BBB-.



Głównym bankiem, w którym Grupa lokuje 31% środków pieniężnych i ich ekwiwalentów oraz depozytów zablokowanych jest instytucja finansowa o ratingu kredytowym A+. Drugim podstawowym bankiem, w którym Grupa przechowuje środki (14%) jest instytucja również z ratingiem kredytowym A+. Grupa monitoruje ratingi banków i zarządza ryzykiem koncentracji poprzez lokowanie depozytów w wielu (ponad 10) instytucjach finansowych.

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

### 17. 1 Przepływy z tytułu kredytów i pożyczek

<i>za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca</i>	<b>2024</b> <i>(niebadany)</i>	<b>2023</b> <i>(niebadany)</i>
Przepływy pieniężne z tytułu zaciągniętych kredytów	75 214	497 745
<b>Przepływy pieniężne z tytułu zaciągniętych kredytów i pożyczek</b>	<b>75 214</b>	<b>497 745</b>
<b>Przepływy pieniężne z tytułu zaciągniętych kredytów i pożyczek - wartość wykazana w skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu z przepływów pieniężnych</b>	<b>75 214</b>	<b>497 745</b>

<i>za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca</i>	<b>2024</b> <i>(niebadany)</i>	<b>2023</b> <i>(niebadany)</i>
Przepływy pieniężne z tytułu spłaconych rat kredytów oraz spłat kredytów w ramach refinansowania	(72 357)	(246 479)
Przepływy pieniężne z tytułu spłaconych pożyczek	-	(139)
<b>Razem przepływy pieniężne z tytułu spłaconych kredytów i pożyczek</b>	<b>(72 357)</b>	<b>(246 618)</b>
<b>Przepływy pieniężne z tytułu wydatków poniesionych na spłatę kredytów i pożyczek</b>	<b>(72 357)</b>	<b>(246 618)</b>
<b>Przepływy pieniężne z tytułu wydatków poniesionych na spłatę kredytów i pożyczek - wartość wykazana w Skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu z przepływów pieniężnych</b>	<b>(72 357)</b>	<b>(246 618)</b>



## 17. 2 Zmiana stanu należności

<i>za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca</i>	<b>2024</b> <i>(niebadany)</i>	<b>2023</b> <i>(niebadany)</i>
Zmiana stanu należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych	(16 501)	16 486
Zmiana stanu zapłaconych zaliczek na zakup gruntu	-	2 439
<b>Zmiana stanu należności</b>	<b>(16 501)</b>	<b>18 925</b>
<b>Zmiana stanu należności wykazana w Skonsolidowanym sprawozdaniu z przepływów pieniężnych</b>	<b>(16 501)</b>	<b>18 925</b>

## 17. 3 Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych i pozostałych

<i>za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca</i>	<b>2024</b> <i>(niebadany)</i>	<b>2023</b> <i>(niebadany)</i>
Zmiana stanu zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych	51 792	(79 893)
Zmiana stanu zobowiązań z tytułu świadczeń pracowniczych	2 907	(189)
Zmiana stanu zobowiązań z tytułu kaucji inwestycyjnych i gwarancyjnych	611	5 078
Zmiana stanu zobowiązań z tytułu leasingu finansowego i SWAP	(983)	90
Wyłączenie zmiany stanu zobowiązań inwestycyjnych	(63 273)	40 820
<b>Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych i pozostałych</b>	<b>(8 946)</b>	<b>(34 094)</b>
<b>Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych i pozostałych wykazana w Skonsolidowanym sprawozdaniu z przepływów pieniężnych</b>	<b>(8 946)</b>	<b>(34 094)</b>

## 18. Kapitał własny

### 18. 1 Kapitał zakładowy

<i>na dzień</i>	<b>30 czerwca</b> <b>2024</b> <i>(niebadany)</i>	<b>31 grudnia</b> <b>2023</b>
<b>Kapitał zakładowy [liczba akcji]</b>		
Akcje zwykłe serii A	11 440 000	11 440 000
Akcje zwykłe serii B	3 654 379	3 654 379
Akcje zwykłe serii C	3 018 876	3 018 876
Akcje zwykłe serii D	1 607 000	1 607 000
Akcje zwykłe serii E	1 653 384	1 653 384
Akcje zwykłe serii F	2 621 343	2 621 343
Akcje zwykłe razem	<b>23 994 982</b>	<b>23 994 982</b>
Wartość nominalna 1 akcji [PLN]	0,25	0,25

Na dzień 30 czerwca 2024 roku kapitał zakładowy Jednostki Dominującej wynosił 5 998 745,50 zł i dzielił się na 23 994 982 akcji uprawniających do 23 994 982 głosów na Walnym Zgromadzeniu. Wszystkie akcje posiadają wartość nominalną wynoszącą 0,25 zł i zostały w pełni opłacone.

	<b>30 czerwca 2024*</b>		<b>31 grudnia 2023</b>		
	<i>na dzień</i>	liczba akcji (w sztukach)	Wartość	liczba akcji (w sztukach)	Wartość
<b>Ilość/wartość akcji na początek okresu</b>		<b>23 994 982</b>	<b>5 999</b>	<b>23 994 982</b>	<b>5 999</b>
Emisja akcji		-	-	-	-
<b>Ilość/wartość akcji na koniec okresu</b>		<b>23 994 982</b>	<b>5 999</b>	<b>23 994 982</b>	<b>5 999</b>

\* dane niebadane

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

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

za okres	<i>6 miesięcy</i>	<i>3 miesięcy</i>	<i>6 miesięcy</i>	<i>3 miesięcy</i>
	<b>zakończony</b> <b>30 czerwca</b> <b>2024</b> <i>(niebadany)</i>	<b>zakończony</b> <b>30 czerwca</b> <b>2024</b> <i>(niebadany)</i>	<b>zakończony</b> <b>30 czerwca</b> <b>2023</b> <i>(niebadany)</i>	<b>zakończony</b> <b>30 czerwca</b> <b>2023</b> <i>(niebadany)</i>
<b>Wynik netto okresu obrotowego</b>	<b>281 640</b>	<b>265 415</b>	<b>(82 740)</b>	<b>(108 888)</b>
Liczba wyemitowanych akcji (w sztukach)	23 994 982	23 994 982	23 994 982	23 994 982
Średnia ważona liczba wyemitowanych akcji (w sztukach)	23 994 982	23 994 982	23 994 982	23 994 982
Zysk na jedną akcję przypadający na akcjonariuszy Jednostki Dominującej w trakcie okresu (w zł na akcję):				
- podstawowy	11,74	11,06	(3,45)	(4,54)
- rozwodniony	11,74	11,06	(3,45)	(4,54)

W prezentowanych okresach nie wystąpiły czynniki rozwadniające.

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

### 20. 1 Zobowiązania długoterminowe

	<i>na dzień</i>	<b>30 czerwca</b> <b>2024</b> <i>(niebadany)</i>	<b>31 grudnia</b> <b>2023</b>
Kredyty zabezpieczone na majątku Grupy		1 611 605	1 568 901
Obligacje		176 833	321 752
Zobowiązania z tytułu pożyczek		17 275	16 952
<b>Zobowiązania długoterminowe z tytułu kredytów, pożyczek oraz innych instrumentów dłużnych</b>		<b>1 805 713</b>	<b>1 907 605</b>



	<i>na dzień</i>	<b>30 czerwca 2024</b> <i>(niebadany)</i>	<b>31 grudnia 2023</b>
Zobowiązania z tytułu leasingu (PWUG )	1)	57 937	58 382
Zobowiązania z tytułu wyceny transakcji Swap		1 949	3 959
Kaucje inwestycyjne		5 416	7 241
Kaucje gwarancyjne od najemców i inne		11 467	9 031
Zobowiązania z tytułu leasingu (samochody)		792	361
<b>Pozostałe zobowiązania długoterminowe</b>		<b>77 561</b>	<b>78 974</b>

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

## 20. 2 Zobowiązania krótkoterminowe

	<i>na dzień</i>	<b>30 czerwca 2024</b> <i>(niebadany)</i>	<b>31 grudnia 2023</b>
Kredyty krótkoterminowe oraz krótkoterminowa część kredytów zabezpieczona na majątku Grupy		43 072	94 643
Obligacje		325 819	111 248
<b>Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu kredytów, pożyczek oraz innych instrumentów dłużnych</b>		<b>368 891</b>	<b>205 891</b>

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

	<i>na dzień</i>	<b>30 czerwca 2024</b> <i>(niebadany)</i>	<b>31 grudnia 2023</b>
Zobowiązania z tytułu leasingu		207	189
<b>Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe</b>		<b>207</b>	<b>189</b>

### 20.3 Zmiana zobowiązań finansowych wynikająca z działalności finansowej

	<b>Obligacje</b>
<b>Wartość na dzień 31 grudnia 2022 roku</b>	<b>383 879</b>
Emisja obligacji	130 445
Naliczone odsetki od obligacji	25 700
Zapłacone odsetki od obligacji	(22 298)
Wykup obligacji serii A	(54 708)
Różnice kursowe z wyceny bilansowej	(30 018)
<b>Wartość na dzień 31 grudnia 2023 roku</b>	<b>433 000</b>
Emisja obligacji	177 235
Naliczone odsetki od obligacji	17 625
Zapłacone odsetki od obligacji	(10 973)
Wykup obligacji serii E i częściowy serii D	(110 036)
Różnice kursowe z wyceny bilansowej	(4 199)
<b>Wartość na dzień 30 czerwca 2024 roku*</b>	<b>502 652</b>

\* dane niebadane

	<b>Zobowiązania z tytułu pożyczek</b>
<b>Wartość na dzień 31 grudnia 2022 roku</b>	<b>16 654</b>
Naliczenie odsetek od pożyczki	782
Różnice kursowe z wyceny bilansowej	(484)
<b>Wartość na dzień 31 grudnia 2023 roku</b>	<b>16 952</b>
Naliczenie odsetek od pożyczki	370
Różnice kursowe z wyceny bilansowej	(47)
<b>Wartość na dzień 30 czerwca 2024 roku*</b>	<b>17 275</b>



	<b>Zobowiązania z tytułu kredytów</b>
<b>Wartość na dzień 31 grudnia 2022 roku</b>	<b>1 455 952</b>
Naliczenie odsetek od kredytu	76 869
Spłata odsetek od kredytu	(74 435)
Naliczenie odsetek IRS	(27 309)
Otrzymanie odsetek IRS	25 242
Zaciągnięcie kredytu	590 713
Spłata kapitału kredytu	(258 960)
Różnice kursowe zrealizowane	(2 197)
Różnice kursowe z wyceny bilansowej	(118 079)
Kapitalizacja odsetek od kredytów	(577)
<b>Wartość na dzień 31 grudnia 2023 roku</b>	<b>1 663 544</b>
Naliczenie odsetek od kredytu	43 899
Spłata odsetek od kredytu	(41 523)
Naliczenie odsetek IRS	(13 519)
Otrzymanie odsetek IRS	14 513
Zaciągnięcie kredytu	75 214
Spłata kapitału kredytu	(72 357)
Różnice kursowe zrealizowane	(176)
Różnice kursowe z wyceny bilansowej	(13 843)
Wycena kredytów wg zamortyzowanego kosztu	(626)
<b>Wartość na dzień 30 czerwca 2024 roku*</b>	<b>1 654 677</b>

<b>Leasing (wieczyste użytkowanie gruntów)</b>	
<b>Wartość na dzień 31 grudnia 2022 roku</b>	<b>42 280</b>
Aktualizacja wartości prawa użytkowania wieczystego w spółkach prowadzących spór ze Starostą Pruszkowskim	16 741
Roczna płatność	(639)
<b>Wartość na dzień 31 grudnia 2023 roku</b>	<b>58 382</b>
Aktualizacja wartości prawa użytkowania wieczystego w spółkach prowadzących spór ze Starostą Pruszkowskim	-
Roczna płatność	(445)
<b>Wartość na dzień 30 czerwca 2024 roku*</b>	<b>57 937</b>

\* dane niebadane

## 20. 4 Zobowiązania z tytułu obligacji

Instrument	Waluta	Wartość nominalna na dzień 30.06.2024	Wartość nominalna na dzień 31.12.2023	Data wykupu	Oprocentowanie	Gwarancje i zabezpieczenia	Rynek notowań
Obligacje publiczne - seria C	EUR	45 000 000	45 000 000	19.02.2025	Euribor 6M + marża	<i>brak</i>	Catalyst
Obligacje publiczne - seria F	EUR	29 000 000	29 000 000	26.05.2025	Euribor 6M + marża	<i>brak</i>	Catalyst
Obligacje publiczne - seria G <sup>1)</sup>	EUR	41 000 000	-	04.12.2026	Euribor 6M + marża	<i>brak</i>	Catalyst

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

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

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



## 20. 5 Kredyty, pożyczki zabezpieczone i niezabezpieczone na majątku Grupy

	waluta	oprocentowanie (%)	na dzień	30 czerwca 2024*		na dzień	31 grudnia 2023 roku	
			rok wygaśnięcia	w tys. EUR **	w tys. PLN	rok wygaśnięcia	w tys. EUR **	w tys. PLN
<b>Kredyty zabezpieczone na majątku Grupy:</b>								
Kredyt obrotowy (VAT)	PLN	Wibor 1M+marża	-	325	1 400	-	322	1 400
Kredyt budowlany PEKAO S.A.	EUR	EURIBOR 1M +marża	-	-	-	2029	10 420	45 105
Kredyt inwestycyjny PEKAO S.A.	EUR	EURIBOR 1M +marża	2029	21 255	91 494	2029	11 237	48 861
Kredyt inwestycyjny BNP Paribas S.A.	EUR	EURIBOR 3M +marża	2029	9 108	39 126	2029	9 884	42 945
Kredyt inwestycyjny ING Bank Śląski S.A., PKO BP S.A. i ICBC (Europe) S.A. Oddział w Polsce	EUR	Euribor 3M+margin	2027	96 594	415 924	2027	97 351	422 506
Kredyt inwestycyjny Aareal Bank AG	EUR	stała stopa procentowa/EURIBOR 6M+marża	2028	61 299	260 730	2028	60 800	260 237
Kredyt budowlany mBank S.A.	EUR	EURIBOR 1M +marża	2029	12 027	51 492	2029	11 700	50 455
Kredyt inwestycyjny PKO BP S.A. i BNP Paribas S.A.	EUR	EURIBOR 3M +marża	2027	68 429	294 843	2027	69 713	302 883
Kredyt inwestycyjny BNP Paribas S.A.	EUR	EURIBOR 3M +marża	2029	6 743	29 082	2029	6 895	29 980
Kredyt inwestycyjny BNP Paribas	EUR	EURIBOR 3M +marża	2030	11 079	47 525	2030	7 213	30 972
Kredyt budowlany BNP Paribas	EUR	EURIBOR 3M +marża	-	-	-	2030	4 001	17 396
Kredyt inwestycyjny ING Bank Śląski S.A.***	EUR	EURIBOR 3M +marża	2029	7 821	33 730	2024	4 222	18 355
Kredyt inwestycyjny ING Bank Śląski S.A.***	EUR	EURIBOR 1M +marża	2029	179	607	2024	1 654	7 189
Kredyt inwestycyjny Santander	EUR	EURIBOR 3M +marża	2027	5 435	23 129	2027	5 443	23 447
Kredyt inwestycyjny ING Bank Śląski S.A.***	EUR	EURIBOR 3M +marża	2024	7 307	31 362	2024	7 398	32 168
Kredyt budowlany Santander	EUR	EURIBOR 3M +marża	2027	12 498	53 903	2027	10 384	45 148
Kredyt inwestycyjny Bayerische Landesbank	EUR	stała stopa procentowa	2031	19 427	83 575	2031	19 450	84 331
Kredyt inwestycyjny OTP Bank Romania S.A.	EUR	EURIBOR 3M +marża	2031	5 250	22 606	2031	5 413	23 501
Kredyt inwestycyjny Bayerische Landesbank	EUR	stała stopa procentowa	2030	40 378	174 149	2030	40 631	176 665
<b>Razem kredyty:</b>				<b>1 654 677</b>		<b>1 663 544</b>		

\* dane niebadane

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

\*\*\* W dniu 26 kwietnia 2024 r. Grupa dokonała refinansowania kredytów, tym samym termin spłaty został ustalony na rok 2029.

			na dzień	30 czerwca 2024*		na dzień	31 grudnia 2023 roku	
	waluta	efektywna stopa (%)	rok wygaśnięcia	w tys. EUR	w tys. PLN	rok wygaśnięcia	w tys. EUR	w tys. PLN
<b>Pożyczki niezabezpieczone na majątku Grupy:</b>								
Fenix Polska S.A.	EUR	EURIBOR 3M +marża	2029	1 389	6 318	2029	1 389	6 236
Fenix Polska S.A.	PLN	WIBOR 3M +marża	2032	-	1 093	2032	-	1 065
Fenix Polska S.A.	PLN	WIBOR 3M +marża	2032	-	7 688	2032	-	7 523
Fenix Polska S.A.	PLN	WIBOR 3M +marża	2032	-	1 015	2032	-	992
Fenix Polska S.A.	PLN	WIBOR 3M +marża	2032	-	680	2032	-	666
Fenix Polska S.A.	PLN	WIBOR 3M +marża	2032	-	142	2032	-	139
Fenix Polska S.A.	PLN	WIBOR 3M +marża	2032	-	339	2032	-	331
<b>Razem pożyczki:</b>				<b>17 275</b>		<b>16 952</b>		
<b>Razem kredyty i pożyczki zabezpieczone i niezabezpieczone na majątku Grupy</b>					<b>1 671 952</b>		<b>1 680 496</b>	

\* dane niebadane



## 21. Zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych

	<i>na dzień</i>	<b>30 czerwca 2024</b>	<b>31 grudnia 2023</b>
		<i>(niebadany)</i>	
Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń		69	63
Rezerwa na zmienne wynagrodzenia *		3 227	301
<b>Zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych</b>		<b>3 296</b>	<b>364</b>

\*obejmuje rezerwę na zmienne wynagrodzenie z tytułu świadczonych usług oraz wynagrodzeń o pracę

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

	<i>na dzień</i>	<b>30 czerwca 2024</b>	<b>31 grudnia 2023</b>
		<i>(niebadany)</i>	
Z tytułu dostaw i usług		21 650	30 021
Rozliczenia międzyokresowe przychodów		3 801	3 856
Z tytułu podatków i ubezpieczeń społecznych		6 691	11 199
Z tytułu niezafakturowanych dostaw i usług		13 385	21 905
Zobowiązania inwestycyjne, z tytułu kaucji gwarancyjnych i inne		133 729	60 508
<b>Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe</b>		<b>179 256</b>	<b>127 489</b>
Z tytułu podatku dochodowego		2 734	8 375
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>		<b>181 990</b>	<b>135 864</b>

Grupa nie posiada nieuregulowanych zobowiązań z tytułu dostaw i usług wobec podmiotów powiązanych na dzień 30 czerwca 2024 r.

Spadek zobowiązań handlowych wynika m.in. z niższych cen zakupu energii elektrycznej w czerwcu 2024 r. niż w grudniu 2023 r.

Natomiast wzrost zobowiązań inwestycyjnych w stosunku do 2023 r. wynikał z rozpoczęcia nowych inwestycji przez Grupę w 2024 r. Zobowiązania inwestycyjne są zobowiązaniami bieżącymi.

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

	<i>na dzień</i>	<b>30 czerwca 2024</b>	<b>31 grudnia 2023</b>
		<i>(niebadany)</i>	
Zobowiązania bieżące		183 953	119 882
Przeterminowane od 1 do 90 dni		3 633	8 678
Przeterminowane od 91 do 180 dni		1 309	48
Przeterminowane powyżej 180 dni		47	53
<b>Łącznie zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe</b>		<b>188 942</b>	<b>128 661</b>

Powyższa struktura wiekowa zobowiązań zawiera również zobowiązania długoterminowe.

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

## 23. Instrumenty finansowe

### 23. 1 Wycena instrumentów finansowych

Na dzień 30 czerwca 2024 roku i na dzień 31 grudnia 2023 roku wartość godziwa i wartość wykazana w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej aktywów i zobowiązań finansowych są sobie równe.

Przy wycenie wartości godziwej przyjęto następujące założenia:

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





### 23. 1. 1 Aktywa finansowe

<i>na dzień</i>	<b>30 czerwca 2024 (niebadany)</b>	<b>31 grudnia 2023</b>
<b>Instrumenty finansowe zabezpieczające:</b>		
Należności z tytułu wyceny transakcji Swap	34 779	34 478
	<b>34 779</b>	<b>34 478</b>
<b>Aktywa finansowe wyceniane wg zamortyzowanego kosztu:</b>		
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	250 611	344 247
Pożyczki i należności, w tym:		
• Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	23 782	22 306
• Pożyczki udzielone	17 240	16 922
• Inne inwestycje długoterminowe	44 661	37 803
• Inne inwestycje krótkoterminowe	3 973	8 610
	<b>340 267</b>	<b>429 888</b>
<b>Aktywa finansowe razem</b>	<b>375 046</b>	<b>464 366</b>

Wartość godziwa instrumentów finansowych zabezpieczających, na dzień 30 czerwca 2024 roku wynosząca 34 779 tys. PLN, ustalana jest na podstawie innych notowań dających się zaobserwować bezpośrednio lub pośrednio (tzw. poziom 2). Informacje te dostarczane są przez banki i opierają się o referencje do instrumentów notowanych na aktywnym rynku.

W okresie sprawozdawczym zakończonym 30 czerwca 2024 roku nie było żadnych przekwalifikowań pomiędzy poziomami.

#### Wycena aktywów według zamortyzowanego kosztu na dzień 30 czerwca 2024 roku\*

<i>* dane niebadane</i>	<b>Stopień 1</b>	<b>Stopień 2</b>	<b>Stopień 3</b>
<b>Wartość brutto</b>	<b>316 485</b>	<b>24 322</b>	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	250 611	-	-
Pożyczki i należności, w tym:			
• Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	-	24 322	-
• Pożyczki udzielone	17 240	-	-
• Inne inwestycje długoterminowe	44 661	-	-
• Inne inwestycje krótkoterminowe	3 973	-	-
<b>Odpisy aktualizujące (MSSF 9)</b>	-	<b>(540)</b>	-
Pożyczki i należności, w tym:			
• Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	-	(540)	-
<b>Wartość bilansowa (MSSF 9)</b>	<b>316 485</b>	<b>23 782</b>	-

### Wycena aktywów według zamortyzowanego kosztu na dzień 31 grudnia 2023 roku

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

#### 23. 1. 2 Zobowiązania finansowe

	na dzień	30 czerwca 2024 (niebadany)	31 grudnia 2023
<b>Instrumenty finansowe zabezpieczające wyceniane według wartości godziwej:</b>			
Zobowiązania z tytułu wyceny transakcji Swap		1 949	3 959
		<b>1 949</b>	<b>3 959</b>
<b>Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu:</b>			
Kredyty bankowe		1 654 677	1 663 544
Pożyczki otrzymane		17 275	16 952
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe		188 942	128 661
Zobowiązania leasingowe		58 936	58 932
Obligacje		502 652	433 000
		<b>2 422 482</b>	<b>2 301 089</b>
<b>Zobowiązania finansowe razem</b>		<b>2 424 431</b>	<b>2 305 048</b>

#### 23. 2 Pozostałe ujawnienia dotyczące instrumentów finansowych

##### Zabezpieczenia

Informacja dotycząca zabezpieczeń została ujawniona w nocy 24.

##### Rachunkowość zabezpieczeń przepływów pieniężnych

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

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

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

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

## 24. Zobowiązania warunkowe i zabezpieczenia

W okresie zakończonym 30 czerwca 2024 roku nastąpiły następujące zmiany zobowiązań warunkowych i zabezpieczeń ustanowionych przez Grupę:

- Dnia 23 stycznia 2024 roku został zawarty przez MLP Czeladź sp. z o.o. aneks do umowy kredytu z bankiem BNP Paribas Bank Polska S.A. zmniejszający dostępny limitu kredytu budowlanego i kredytu inwestycyjnego w odniesieniu do Budynku B2 w kwocie 3.267.000,00 EUR oraz w odniesieniu do Budynku C3 w kwocie 5.330.000,00 EUR.
- Dnia 25 stycznia 2024 r. został zawarty przez ML Poznań sp. z o.o. i ING Bank Śląski S.A. aneks nr 14 do umowy kredytu z dnia 9 lutego 2017 r. wydłużający okres dostępności kredytów do dnia 29 marca 2024 r., a dnia 22 marca 2024 roku kolejny aneks nr 15 wydłużający okres dostępności kredytów do dnia 30 kwietnia 2024 r.
- Dnia 25 stycznia 2024 r. został zawarty przez ML Poznań II sp. z o.o. i ING Bank Śląski S.A. aneks nr 11 do umowy kredytu z dnia 8 sierpnia 2011 r. wydłużający okres dostępności transzy B kredytu budowlanego do dnia 29 lutego 2024 r. oraz pozostałych kredytów do dnia 29 marca 2024 r., a dnia 22 marca 2024 roku kolejny aneks nr 12 wydłużający okres dostępności kredytów do dnia 30 kwietnia 2024 r.
- Dnia 26 kwietnia 2024 roku zostało udzielone przez MLP Group S.A. poręczenie (gwarancja korporacyjna) do maksymalnej kwoty 5,220,000.00 EUR brutto dla generalnego wykonawcy GOLDBECK Rhomberg GmbH z siedzibą w Wiedniu na zabezpieczenie zobowiązań MLP Business Park Wien GmbH z siedzibą w Wiedniu z tytułu płatności wynagrodzenia Generalnego Wykonawcy;
- W związku z zawarciem dnia 26 kwietnia 2024 roku umowy kredytowej przez MLP Poznań sp. z o.o. oraz MLP Poznań II sp. z o.o. z ING Bank Śląski S.A. (Bank), zostały ustanowione na zabezpieczenie wiarytelności kredytodawcy z tytułu umowy kredytu następujące zabezpieczenia:
  - (a) hipoteka umowna łączna do kwoty 40.315.287,45 EUR na zabezpieczenie wiarytelności z umowy kredytu w odniesieniu do kredytu refinansowego, budowlanego i inwestycyjnego;
  - (b) hipoteka umowna łączna do kwoty 2.100.000 EUR na zabezpieczenie wiarytelności Banku wynikających z umowy ramowej i transakcji hedgingowych;
  - (c) hipoteka umowna łączna do kwoty 6.000.000 PLN na zabezpieczenie wiarytelności z umowy kredytu w odniesieniu do kredytu VAT;
  - (d) 3 zastawy rejestrowe na udziałach w MLP Poznań II sp. z o.o. do najwyższej sumy zabezpieczenia 40.315.287,45 EUR każdy oraz 6 zastawów finansowych na udziałach w MLP Poznań II sp. z o.o. do najwyższej sumy zabezpieczenia: 40.315.287,45 EUR;
  - (e) zastaw rejestrowy na udziałach w MLP Poznań sp. z o.o. do najwyższej sumy zabezpieczenia 40.315.287,45 EUR każdy oraz 2 zastawy finansowe na udziałach w MLP Poznań sp. z o.o. do najwyższej sumy zabezpieczenia: 40.315.287,45 EUR każdy;
  - (f) 11 zastawów rejestrowych i 22 zastawy finansowe na rachunkach bankowych MLP Poznań II sp. z o.o. do najwyższej sumy zabezpieczenia: 40.315.287,45 EUR;

- (g) 13 zastawów rejestrowych i 26 zastawów finansowych na rachunkach bankowych MLP Poznań sp. z o.o. do najwyższej sumy zabezpieczenia: 40.315.287,45 EUR każdy oraz zastaw rejestrowy i zastaw finansowy na rachunku VAT zabezpieczenie kredytu VAT do najwyższej sumy zabezpieczenia 6.000.000 PLN;
  - (h) zastaw rejestrowy na zbiorze rzeczy i praw MLP Poznań sp. z o.o. oraz zastaw rejestrowy na zbiorze rzeczy i praw MLP Poznań II sp. z o.o.;
  - (i) pełnomocnictwa dla do rachunków bankowych kredytobiorców oraz blokady rachunków bankowych kredytobiorców zgodnie z instrukcją blokady;
  - (j) zobowiązania sponsora wynikające z umowy wsparcia dot. przekroczonego kosztów budowy bud. B przez MLP Poznań sp. z o.o.;
  - (k) oświadczenia o poddaniu się egzekucji przez kredytobiorców;
  - (l) oświadczenia o poddaniu się egzekucji przez wszystkich współników kredytobiorców;
  - (m) przelew praw z polis ubezpieczeniowych, umów najmu, umów o roboty budowlane z zabezpieczeniami, na podstawie Umowy Cesji Praw;
  - (n) podporządkowanie wierzytelności i przelew na podstawie Umowy Podporządkowania.
- Dnia 18 czerwca 2024 r. zostały wydane przez ING Bank Śląski S.A. (ING Bank) dla MLP Poznań sp. z o.o. oraz MLP Poznań II sp. z o.o. oraz wierzycieli podporządkowanych oświadczenia o spłacie i zwolnieniu wszystkich zabezpieczeń ustanowionych na zabezpieczenie wierzytelności ING Banku z tytułu (i) umowy kredytu MLP Poznań sp. z o.o. z dnia 09.02.2017 r. oraz umowy ramowej oraz transakcji zabezpieczających IRS oraz (ii) umowy kredytu MLP Poznań II sp. z o.o. z dnia 08.08.2011 r. oraz umowy ramowej oraz transakcji zabezpieczających IRS;
  - Dnia 26 czerwca 2024 roku pomiędzy MLP Business Park Wien GmbH z siedzibą w Wiedniu a Erste Bank der oesterreichischen Sparkassen AG, została zawarta umowa kredytu dotycząca (i) terminowego kredytu budowlanego do maksymalnej kwoty wynoszącej 55.000.000 EUR, z opcją przekształcenia w kredyt inwestycyjny (ii) dodatkowego terminowego kredytu inwestycyjnego do maksymalnej kwoty wynoszącej 13.000.000 EUR oraz (iii) odnawialnego kredytu obrotowego VAT w kwocie do 6.000.000 EUR; na podstawie Umowy Kredytu nie zostały jeszcze ustanowione zabezpieczenia (w trakcie negocjacji);
  - Dnia 27 czerwca 2024 roku zostało udzielone przez MLP Group S.A. poręczenie do maksymalnej kwoty 1.408.744,38 EUR dla PKO Bank Polski SA Niederlassung Deutschland (PKO BP) na zabezpieczenie zobowiązań MLP Business Park Gelsenkirchen Sp. z o.o. & Co. KG (Niemcy) wobec PKO BP jako gwaranta z tytułu wystawionej przez PKO BP na zlecenie MLP Gelsenkirchen gwarancji/poręczenia na prawie niemieckim nr 12953020004104 z dnia 27 czerwca 2024 roku. Dodatkowo na zabezpieczenie zobowiązań wynikających z poręczenia MLP Group S.A. zobowiązane jest do złożenia oświadczenia o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777.1 pkt 5) KPC
  - Dnia 30 czerwca 2024 roku wygasła udzielona przez Bank PKO BP S.A. gwarancja należytego wykonania na zabezpieczenie zobowiązania Spółki MLP Czeladź Sp. z o.o. względem gminy Czeladź i Skarbu Państwa, dotyczącego przebudowy układu komunikacyjnego w Czeladzi, w związku z realizowaną tam budową parku logistycznego.

## 25. Transakcje z podmiotami powiązanymi

### 25. 1 Należności i zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe

Salda rozrachunków z podmiotami powiązanymi dotyczące należności i zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych na dzień 30 czerwca 2024 roku\* przedstawiają się następująco:

	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe <sup>1)</sup>
<b>Jednostka dominująca</b>		
The Israel Land Development Company Ltd.	246	-
<b>Kluczowy personel kierowniczy</b>		
MPI Services Sp. z o.o.	-	41
Agnieszka Gózdź	-	14
DG Monika Dobosz	-	14
	<b>246</b>	<b>69</b>
<b>Razem</b>	<b>492</b>	<b>69</b>

\* dane niebadane

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

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

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

### 25. 2 Pożyczki udzielone i otrzymane

Salda pożyczek udzielonych i otrzymanych od podmiotów powiązanych na dzień 30 czerwca 2024 roku\* przedstawiają się następująco:

	Pożyczki udzielone	Pożyczki otrzymane
<b>Pozostałe podmioty powiązane</b>		
Fenix Polska Sp. z o.o.	17 134	(17 275)
MLP FIN Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	106	-
<b>Razem</b>	<b>17 240</b>	<b>(17 275)</b>

\* dane niebadane

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

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

**25. 3 Przychody i koszty**

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

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

\* dane niebadane

Transakcje z podmiotami powiązаныmi dotyczące przychodów i kosztów za okres zakończony 30 czerwca 2023 roku\* przedstawiają się następująco:

	Przychody ze sprzedaży	Zakupy usług i koszty wynagrodzeń	Przychody z tytułu odsetek	Koszty z tytułu odsetek
<b>Jednostka dominująca</b>				
The Israel Land Development Company Ltd.	50	-	-	-
	<b>50</b>	-	-	-
<b>Pozostałe podmioty powiązane</b>				
Fenix Polska Sp. z o.o.	-	-	379	(391)
MLP FIN Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	1	-	4	-
	<b>1</b>	-	<b>383</b>	<b>(391)</b>
<b>Kluczowy personel kierowniczy</b>				
Radosław T. Krochta	-	(1 535)	-	-
Michael Shapiro	-	(898)	-	-
Tomasz Zabost	-	(924)	-	-
Marcin Dobieszewski	-	(870)	-	-
Monika Dobosz	-	(893)	-	-
Agnieszka Góźdz	-	(647)	-	-
Pozostały kluczowy personel kierowniczy	-	(641)	-	-
	-	<b>(6 408)</b>	-	-
<b>Razem</b>	<b>51</b>	<b>(6 408)</b>	<b>383</b>	<b>(391)</b>

\* dane niebadane

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

## 26. Istotne sprawy sądowe i sporne

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

Od dnia publikacji Skonsolidowanego Raportu za rok zakończony 31 grudnia 2023, nie było innych zmian w istotnych sprawach sądowych i spornych, opisanych w Skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Kapitałowej MLP Group S.A. za rok obrotowy 2023.

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

- Dnia 22 lipca 2024 roku zostało udzielone przez MLP Group S.A. poręczenie do maksymalnej kwoty 15.046.353,90 PLN dla Santander Bank Polska SA (Santander) na zabezpieczenie zobowiązań MLP Łódź II Sp. z o.o. wobec Santander jako gwaranta z tytułu wystawionej przez Santander na zlecenie MLP Łódź II gwarancji bankowej nr K00992/24 z dnia 23.07.2024 r.;
- W dniu 1 sierpnia 2024 roku Rada Nadzorcza Jednostki Dominującej powołała: Pana Radosława T. Krochtę, Pana Michaela Shapiro, Panią Monikę Dobosz i Panią Agnieszkę Góźdź do Zarządu Spółki na kolejną kadencję.

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

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

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

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



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

<i>za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca</i>	<b>2024</b> <i>(niebadany)</i>	<b>2023</b> <i>(niebadany)</i>
<b>Wynagrodzenia stałe Zarządu:</b>		
Radosław T. Krochta	377	388
Michael Shapiro	286	298
Tomasz Zabost**	93	297
Marcin Dobieszewski	211	210
Monika Dobosz	283	270
Agnieszka Gózdź	282	270
	<b>1 532</b>	<b>1 733</b>

\*\* za okres pełnienia funkcji w Zarządzie, tj. 01.01.2024 - 29.02.2024

### Rezerwa na zmienne wynagrodzenie Zarządu\*:

<i>za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca</i>	<b>2024</b> <i>(niebadany)</i>	<b>2023</b> <i>(niebadany)</i>
Radosław T. Krochta	1 078	1 147
Michael Shapiro	589	600
Tomasz Zabost	-	627
Marcin Dobieszewski	154	437
Monika Dobosz	589	623
Agnieszka Gózdź	589	600
	<b>2 999</b>	<b>4 034</b>

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

### Wykorzystana rezerwa z roku ubiegłego na zmienne wynagrodzenie Zarządu

<i>za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca</i>	<b>2024</b> <i>(niebadany)</i>	<b>2023</b> <i>(niebadany)</i>
Radosław T. Krochta	-	2 327
Michael Shapiro	-	1 201
Tomasz Zabost	-	1 246
Marcin Dobieszewski	-	-
Monika Dobosz	-	1 265
Agnieszka Gózdź	-	1 226
	-	<b>7 265</b>

<i>za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca</i>	<b>2024</b> <i>(niebadany)</i>	<b>2023</b> <i>(niebadany)</i>
<b>Wynagrodzenia Rady Nadzorczej:</b>		
• Wynagrodzenia i inne świadczenia		
Maciej Matusiak	30	30
Eytan Levy	30	30
Shimshon Marfogel	30	30
Guy Shapira	30	30
Piotr Chajderowski	30	30
Oded Setter	30	30
	<b>180</b>	<b>180</b>

**Razem wynagrodzenia wypłacone osobom wchodzącym w skład organów zarządzających i nadzorujących spółek**

**1 712**                      **9 178**

<i>za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca</i>	<b>2024</b> <i>(niebadany)</i>	<b>2023</b> <i>(niebadany)</i>
<b>Pozostały kluczowy personel kierowniczy:</b>		
Wynagrodzenia i inne świadczenia wypłacone	1 202	641
	<b>1 202</b>	<b>641</b>
<b>Razem wynagrodzenia wypłacone osobom wchodzącym w skład organów zarządzających i nadzorujących spółek oraz kluczowemu personelowi kierowniczemu</b>		
	<b>2 914</b>	<b>9 819</b>

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

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

## 29. Struktura zatrudnienia

<i>na dzień 30 czerwca</i>	<b>2024</b> <i>(niebadany)</i>	<b>2023</b> <i>(niebadany)</i>
Zatrudnienie na dzień	50	39

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

<i>za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca</i>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Badania rocznego sprawozdania finansowego*	-	-
Badanie jednostkowych sprawozdań finansowych spółek zależnych	-	-
Przegląd śródrocznego skonsolidowanego i jednostkowego sprawozdania finansowego sprawozdania finansowego*	40	40
Badanie i przegląd raportów i procedur grupowych	90	85

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

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

*Pruszków, dnia 22 sierpnia 2024 r.*

MLP Group S.A.  
ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE  
JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE  
FINANSOWE

za okres 6 miesięcy  
zakończony 30 czerwca 2024 roku  
sporządzone zgodnie z MSSF UE



## IV. Śródroczne Skrócone Jednostkowe Sprawozdanie Finansowe za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2024

### Zatwierdzenie Śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego

W dniu 22 sierpnia 2024 r. Zarząd Spółki MLP Group S.A. zatwierdził do publikacji Jednostkowe sprawozdanie finansowe (Sprawozdanie finansowe) Spółki MLP Group S.A. za okres od dnia 1 stycznia 2024 roku do dnia 30 czerwca 2024 roku.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za okres od dnia 1 stycznia 2024 roku do dnia 30 czerwca 2024 roku zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzonymi przez Unię Europejską (MSSF UE). Informacje zostały zaprezentowane w niniejszym raporcie w następującej kolejności:

1. Jednostkowy rachunek zysków lub strat oraz inne całkowite dochody za okres od dnia 1 stycznia 2024 roku do dnia 30 czerwca 2024 roku, wykazujący zysk netto w wysokości 10 445 tys. złotych.
2. Jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień 30 czerwca 2024 roku, po stronie aktywów i pasywów, wykazujące sumę 1 493 673 tys. złotych.
3. Jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych za okres od dnia 1 stycznia 2024 roku do dnia 30 czerwca 2024 roku, wykazujące zmniejszenie środków pieniężnych netto o kwotę 57 502 tys. złotych.
4. Jednostkowe sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym za okres od dnia 1 stycznia 2024 roku do dnia 30 czerwca 2024 roku, wykazujące zwiększenie kapitałów własnych o kwotę 10 445 tys. złotych.
5. Dodatkowe informacje i objaśnienia do Jednostkowego sprawozdania finansowego.

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

*Podpisano elektronicznym podpisem kwalifikowanym.*

*Pruszków, 22 sierpnia 2024 r.*

## Skrócony śródroczny jednostkowy rachunek zysków lub strat oraz inne całkowite dochody

	za okres	Nota	6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2024 (niebadany)	3 miesięcy zakończony 30 czerwca 2024 (niebadany)	6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2023 (niebadany)	3 miesięcy zakończony 30 czerwca 2023 (niebadany)
Przychody		4	11 180	7 473	11 588	6 741
Pozostałe przychody operacyjne		5	126	55	5 008	4 865
Pozostałe koszty operacyjne		6	(127)	(10)	(156)	147
Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu		7	(10 246)	(5 369)	(9 250)	(4 173)
<b>Zysk/(Strata) na działalności operacyjnej</b>			<b>933</b>	<b>2 149</b>	<b>7 190</b>	<b>7 580</b>
Przychody finansowe		8	40 223	20 781	34 873	18 252
Koszty finansowe		8	(28 112)	(13 701)	(26 182)	(17 540)
<b>Przychody/(Koszty) finansowe netto</b>			<b>12 111</b>	<b>7 080</b>	<b>8 691</b>	<b>712</b>
<b>Zysk/(Strata) przed opodatkowaniem</b>			<b>13 044</b>	<b>9 229</b>	<b>15 881</b>	<b>8 292</b>
Podatek dochodowy		9	(2 599)	(741)	(2 335)	(741)
<b>Zysk z działalności kontynuowanej</b>			<b>10 445</b>	<b>8 488</b>	<b>13 546</b>	<b>7 551</b>
<b>Zysk netto</b>			<b>10 445</b>	<b>8 488</b>	<b>13 546</b>	<b>7 551</b>
<b>Zysk netto przypadający na:</b>						
Właścicieli Jednostki			10 445	8 488	13 546	7 551
<b>Całkowite dochody ogółem</b>			<b>10 445</b>	<b>8 488</b>	<b>13 546</b>	<b>7 551</b>
<b>Całkowite dochody przypadające na:</b>						
Właścicieli Jednostki			10 445	8 488	13 546	7 551
<b>Zysk na akcję</b>						
<b>Zysk na jedną akcję zwykłą:</b>						
Podstawowy i rozwodniony (zł) zysk za rok			0,44	0,35	0,56	0,31
- przypadający zwykłym akcjonariuszom Jednostki Dominującej		17				

## Skrócone śródroczne jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej

	na dzień	Nota	30 czerwca 2024 (niebadany)	31 grudnia 2023
<b>Aktywa trwałe</b>				
Wartości niematerialne			3	7
Rzeczowe aktywa trwałe			1 200	933
Długoterminowe aktywa finansowe w jednostkach powiązanych		10	123 512	123 480
Inwestycje finansowe długoterminowe		11	1 259 391	1 085 352
Pozostałe inwestycje długoterminowe			965	440
<b>Aktywa trwałe razem</b>			<b>1 385 071</b>	<b>1 210 212</b>
<b>Aktywa obrotowe</b>				
Należności z tytułu podatku dochodowego		14	2 784	1 740
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe		14	8 205	5 277
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		15	97 613	155 115
<b>Aktywa obrotowe inne niż przeznaczone do sprzedaży lub do wydania właścicielom</b>			<b>108 602</b>	<b>162 132</b>
<b>Aktywa obrotowe razem</b>			<b>108 602</b>	<b>162 132</b>
<b>AKTYWA RAZEM</b>			<b>1 493 673</b>	<b>1 372 344</b>
<b>Kapitał własny</b>		16		
Kapitał zakładowy			5 999	5 999
Nadwyżka z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej			485 312	485 312
Kapitał rezerwowy			4 194	4 194
Kapitał zapasowy			65 097	65 097
Zyski zatrzymane, w tym:			110 228	99 783
Zysk (strata) z lat ubiegłych			99 783	57 688
Zysk netto			10 445	42 095
<b>Kapitał własny przypisywany właścicielom Jednostki</b>			<b>670 830</b>	<b>660 385</b>
<b>Kapitał własny razem</b>			<b>670 830</b>	<b>660 385</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>				
Zobowiązania z tytułu pożyczek oraz innych instrumentów dłużnych		18	486 845	592 632
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		13	8 437	5 831
<b>Zobowiązania długoterminowe razem</b>			<b>495 282</b>	<b>598 463</b>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>				
Zobowiązania z tytułu pożyczek oraz innych instrumentów dłużnych		18	325 976	111 394
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe		20	1 585	2 102
<b>Zobowiązania krótkoterminowe inne niż przeznaczone do sprzedaży</b>			<b>327 561</b>	<b>113 496</b>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe razem</b>			<b>327 561</b>	<b>113 496</b>
<b>Zobowiązania ogółem</b>			<b>822 843</b>	<b>711 959</b>
<b>PASYWA RAZEM</b>			<b>1 493 673</b>	<b>1 372 344</b>

## Skrócone śródroczne jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych

za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca	Nota	2024 (niebadany)	2023 (niebadany)
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>			
Zysk przed opodatkowaniem		13 044	15 881
Korekty razem, w tym:		<b>(13 246)</b>	<b>(16 373)</b>
Amortyzacja		145	53
Odsetki, netto		(11 368)	(12 545)
Różnice kursowe		1 616	1 839
Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej		(33)	(22)
Pozostałe		(525)	(12)
Zmiana stanu należności		(2 928)	114
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych i pozostałych		(153)	(5 800)
<b>Środki pieniężne z działalności operacyjnej</b>		<b>(202)</b>	<b>(492)</b>
Podatek dochodowy (zapłacony)/zwrócony		(1 037)	(870)
<b>Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>		<b>(1 239)</b>	<b>(1 362)</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>			
Wpływy ze spłaty udzielonych pożyczek		50 114	211 456
Odsetki otrzymane		1 943	9 127
Nabycie udziałów	10	(32)	(5)
Nabycie nieruchomości inwestycyjnych oraz rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych		(429)	(288)
Zbycie nieruchomości inwestycyjnych oraz rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych		142	35
Udzielone pożyczki		(193 926)	(173 646)
<b>Środki pieniężne z działalności inwestycyjnej</b>		<b>(142 188)</b>	<b>46 679</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>			
Wpływy z zaciągniętych pożyczek		31 878	12 178
Wydatki na spłatę zaciągniętych pożyczek		-	(6 000)
Emisja obligacji		177 235	130 445
Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału		-	(36)
Zapłacone odsetki od pożyczek		(92)	(193)
Zapłacone odsetki od obligacji		(10 973)	(8 026)
Wydatki na wykup obligacji		(110 036)	(54 708)
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego		(41)	(13)
<b>Środki pieniężne z działalności finansowej</b>		<b>87 971</b>	<b>73 647</b>
<b>Przepływy pieniężne razem bez różnic kursowych</b>		<b>(55 456)</b>	<b>118 964</b>
Wpływ zmian z tytułu różnic kursowych dotyczących środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		(2 046)	1 411
<b>Przepływy pieniężne razem</b>		<b>(57 502)</b>	<b>120 375</b>
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu</b>		<b>155 115</b>	<b>200 042</b>
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu</b>	15	<b>97 613</b>	<b>320 417</b>

## Skrócone śródroczne jednostkowe sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

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

	Kapitał zakładowy	Nadwyżka z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej	Kapitał rezerwowy	Kapitał zapasowy	Zyski zatrzymane	Kapitał własny przypisywany właścicielom jednostki dominującej razem	Kapitał własny razem
<b>Stan na dzień 1 stycznia 2023 roku</b>	<b>5 999</b>	<b>485 348</b>	<b>4 194</b>	<b>65 097</b>	<b>57 688</b>	<b>618 326</b>	<b>618 326</b>
<b><u>Całkowite dochody:</u></b>							
Wynik finansowy	-	-	-	-	13 546	13 546	<b>13 546</b>
<b>Transakcje z właścicielami Jednostki Dominującej za okres zakończony 30 czerwca 2023 roku</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>13 546</b>	<b>13 546</b>	<b>13 546</b>
Zmniejszenie kapitałów własnych z tytułu emisji akcji	-	(36)	-	-	-	(36)	<b>(36)</b>
<b>Zmiany w kapitale własnym</b>	<b>-</b>	<b>(36)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>13 546</b>	<b>13 510</b>	<b>13 510</b>
<b>Stan na dzień 30 czerwca 2023 roku*</b>	<b>5 999</b>	<b>485 312</b>	<b>4 194</b>	<b>65 097</b>	<b>71 234</b>	<b>631 836</b>	<b>631 836</b>

\* niebadany



## Dodatkowe informacje i objaśnienia do Jednostkowego sprawozdania finansowego

### 1. Informacje ogólne

#### 1. 1 **Dane o spółce MLP Group S.A.**

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

Spółka powstała w wyniku przekształcenia przedsiębiorstwa państwowego Zakłady Naprawcze Taboru Kolejowego im. Bohaterów Warszawy w Pruszkowie w jednoosobową spółkę Skarbu Państwa. Akt notarialny przekształcenia został sporządzony w dniu 18 lutego 1995 roku. Spółka działa pod firmą MLP Group S.A. na mocy uchwały Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 27 czerwca 2007 roku.

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

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

Rokiem obrotowym Spółki jest rok kalendarzowy.

Czas trwania Spółki jest nieoznaczony.

#### 1. 2 **Informacje o Grupie Kapitałowej**

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

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

Dodatkowe informacje na temat jednostek podporządkowanych zostały zamieszczone w nocie 10.

### 1. 3 Skład Zarządu

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

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

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

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

### 1. 4 Skład Rady Nadzorczej

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

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

## 2. Podstawa sporządzenia jednostkowego sprawozdania finansowego

### 2. 1 Oświadczenie zgodności

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

### 2. 2 Podstawa sporządzenia sprawozdania

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

Niniejsze jednostkowe sprawozdanie finansowe zostało sporządzone w oparciu o zasadę kosztu historycznego.

Na dzień 30 czerwca 2024 zobowiązania krótkoterminowe wykazane w śródrocznym skróconym jednostkowym sprawozdaniu z sytuacji finansowej przewyższają aktywa obrotowe, co wynika z przeklasyfikowania zobowiązań finansowych długoterminowych na krótkoterminowe. Spółka prowadzi działania w celu refinansowania długu krótkoterminowego długiem długoterminowym. Spółka ocenia zagrożenie niezyskania tego refinansowania jako wysoce mało prawdopodobne.

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

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

Dane w Śródrocznym skróconym jednostkowym sprawozdaniu finansowym zostały zaprezentowane w złotych polskich, po zaokrągleniu do pełnych tysięcy. Złoty polski jest walutą funkcjonalną Spółki i walutą prezentacji Śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego.

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

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

**Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej:**

	30 czerwca 2024	31 grudnia 2023	30 czerwca 2023
EUR	4,3130	4,3480	4,4503
USD	4,0320	3,9350	4,1066
RON	0,8665	0,8742	0,8967

## 2. 4 **Dokonane osądy i szacunki**

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

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

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

## 3. **Sprawozdawczość segmentów działalności**

Segment działalności jest wyodrębnioną częścią Spółki, która zajmuje się dostarczaniem określonych produktów lub usług (segment branżowy) lub dostarczaniem produktów lub usług w określonym środowisku ekonomicznym (segment geograficzny), który podlega innym ryzykom i czerpie inne korzyści niż pozostałe segmenty.

Podstawowym i wyłącznym przedmiotem działalności Spółki MLP Group S.A. jest zarządzanie nieruchomościami o charakterze logistycznym.

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

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

### 3. 1. Informacje dotyczące głównych klientów Spółki

Udział głównych klientów w osiąganych przychodach Spółki przedstawia się następująco:

za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca	2024 (niebadany)	2023 (niebadany)
MLP Poznań West II Sp. z o.o.	7%	32%
MLP Pruszków I Sp. z o.o.	13%	13%
MLP Pruszków III Sp. z o.o.	7%	6%
MLP Czeladź Sp. z o.o.	2%	10%
MLP Lublin Sp. z o.o.	5%	5%
MLP Gliwice Sp. z o.o.	4%	4%
MLP Łódź II Sp. z o.o.	2%	2%
MLP Pruszków IV Sp. z o.o.	2%	4%
MLP Business Park Wien GmbH	28%	0%

### 4. Przychody

za okres	6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2024 (niebadany)	3 miesięcy zakończony 30 czerwca 2024 (niebadany)	6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2023 (niebadany)	3 miesięcy zakończony 30 czerwca 2023 (niebadany)
Zarządzanie nieruchomościami	3 412	1 714	3 477	1 832
Zarządzanie projektami	759	428	471	251
Usługi doradcze	6 962	5 305	7 347	4 564
Usługi refakturowane	47	26	293	94
<b>Przychody razem</b>	<b>11 180</b>	<b>7 473</b>	<b>11 588</b>	<b>6 741</b>
<i>w tym przychody od jednostek powiązanych</i>	11 139	7 451	11 566	6 730

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

### 5. Pozostałe przychody operacyjne

za okres	6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2024 (niebadany)	3 miesięcy zakończony 30 czerwca 2024 (niebadany)	6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2023 (niebadany)	3 miesięcy zakończony 30 czerwca 2023 (niebadany)
Rozwiązanie rezerwy na premię	-	-	4 865	4 865
Przychody ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	33	-	22	-
Spisanie przedawnionych zobowiązań	-	-	19	-
Zwrot kosztów sądowych/poniesionych kosztów	4	4	-	-
Inne	89	51	102	-
<b>Pozostałe przychody operacyjne</b>	<b>126</b>	<b>55</b>	<b>5 008</b>	<b>4 865</b>

## 6. Pozostałe koszty operacyjne

	<b>6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2024 (niebadany)</b>	<b>3 miesięcy zakończony 30 czerwca 2024 (niebadany)</b>	<b>6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2023 (niebadany)</b>	<b>3 miesięcy zakończony 30 czerwca 2023 (niebadany)</b>
za okres				
Pozostałe koszty operacyjne	(122)	(5)	(153)	150
Przekazane darowizny	(5)	(5)	(3)	(3)
<b>Pozostałe koszty operacyjne</b>	<b>(127)</b>	<b>(10)</b>	<b>(156)</b>	<b>147</b>

## 7. Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu

	<b>6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2024 (niebadany)</b>	<b>3 miesięcy zakończony 30 czerwca 2024 (niebadany)</b>	<b>6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2023 (niebadany)</b>	<b>3 miesięcy zakończony 30 czerwca 2023 (niebadany)</b>
za okres				
Amortyzacja	(145)	(70)	(53)	(32)
Zużycie materiałów i energii	(503)	(247)	(277)	(170)
Usługi obce	(4 701)	(2 583)	(4 405)	(1 047)
Podatki i opłaty	(345)	(204)	(177)	(101)
Wynagrodzenia	(3 205)	(1 559)	(3 274)	(2 150)
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	(905)	(468)	(742)	(504)
Pozostałe koszty rodzajowe	(442)	(238)	(322)	(169)
<b>Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu</b>	<b>(10 246)</b>	<b>(5 369)</b>	<b>(9 250)</b>	<b>(4 173)</b>

Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu za okres zakończony 30 czerwca 2024 r. wyniosły 10 246 tys. PLN. Wyżej wymienione koszty ponoszone przez Spółkę w zdecydowanej większości obejmują wydatki związane z funkcjonowaniem Grupy oraz z usługami świadczonymi na rzecz Grupy.

**8. Przychody i koszty finansowe**

za okres	<b>6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2024 (niebadany)</b>	<b>3 miesięcy zakończony 30 czerwca 2024 (niebadany)</b>	<b>6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2023 (niebadany)</b>	<b>3 miesięcy zakończony 30 czerwca 2023 (niebadany)</b>
Odsetki od pożyczek udzielonych jednostkom powiązanym	37 339	19 087	30 399	15 483
Przychody z tytułu odsetek z lokat bankowych	1	(1 189)	-	(1 705)
Odsetki od lokat bankowych	2 883	2 883	4 474	4 474
<b>Przychody finansowe razem</b>	<b>40 223</b>	<b>20 781</b>	<b>34 873</b>	<b>18 252</b>
Koszty odsetek od zobowiązań z tytułu pożyczek od jednostek powiązanych	(8 298)	(4 340)	(7 367)	(3 840)
Odsetki budżetowe	(2)	(1)	(4)	(4)
Koszty odsetek od obligacji	(17 625)	(9 607)	(10 477)	(5 906)
Różnice kursowe netto	(1 616)	545	(8 014)	(7 613)
Pozostałe koszty finansowe	(480)	(251)	(320)	(177)
Koszty odsetek - pozostałe	(91)	(47)	-	-
<b>Koszty finansowe razem</b>	<b>(28 112)</b>	<b>(13 701)</b>	<b>(26 182)</b>	<b>(17 540)</b>

Ujemne różnice kursowe wynikają głównie z wyceny na koniec okresu sprawozdawczego: należności z tytułu pożyczek, obligacji i należności z tytułu pożyczek, denominowanych w EUR.  
Szczegóły dotyczące przychodów i kosztów finansowych od jednostek powiązanych znajdują się w nocie 23.3.

**9. Podatek dochodowy**

za okres 6 miesięcy kończący się 30 czerwca	<b>2024 (niebadany)</b>	<b>2023 (niebadany)</b>
Powstanie / odwrócenie różnic przejściowych	2 599	2 335
<b>Podatek dochodowy</b>	<b>2 599</b>	<b>2 335</b>

za okres 6 miesięcy kończący się 30 czerwca	<b>2024 (niebadany)</b>	<b>2023 (niebadany)</b>
<b>Zysk przed opodatkowaniem</b>	<b>13 044</b>	<b>15 881</b>
Podatek w oparciu o obowiązującą stopę podatkową (19%)	(2 478)	(3 017)
Wykorzystanie straty podatkowej, na którą nie było utworzone aktywo	-	745
Przychody niebędące przychodami podatkowymi	3	1
Koszty niestanowiące kosztów podatkowych	(124)	(64)
<b>Podatek dochodowy</b>	<b>(2 599)</b>	<b>(2 335)</b>

### Wyliczenie podatku dochodowego od osób prawnych

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

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



## 10. Długoterminowe aktywa finansowe w jednostkach powiązanych

	na dzień	30 czerwca 2024	31 grudnia 2023
		(niebadany)	
<b>Wartość brutto na początek okresu</b>		<b>123 480</b>	<b>123 465</b>
Podwyższenie kapitału w spółce MLP Business Park Wien GmbH		22	-
Objęcie udziałów w spółce MLP BIERUŃ II Sp. z o.o.		5	-
Objęcie udziałów w spółce MLP Wrocław South Sp. z o.o.		5	-
Objęcie udziałów w spółce MLP Łódź III Sp. z o.o.		-	5
Objęcie udziałów w spółce FENIKS PV Sp. z o.o.		-	5
Objęcie udziałów w spółce MLP BIERUŃ WEST Sp. z o.o.		-	5
<b>Wartość brutto na koniec okresu</b>		<b>123 512</b>	<b>123 480</b>
<b>Wartość netto na koniec okresu</b>		<b>123 512</b>	<b>123 480</b>

Na dzień 30 czerwca 2024 r. Spółka posiada udziały w sposób bezpośredni lub pośredni w następujących podmiotach:

Jednostka	Państwo rejestracji	Udział bezpośredni i pośredni Spółki w kapitale		Udział bezpośredni i pośredni Spółki w prawach	
		30 czerwca 2024	31 grudnia 2023	30 czerwca 2024	31 grudnia 2023
MLP Pruszków I Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Pruszków II Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Pruszków III Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Pruszków IV Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Poznań Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Lublin Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Poznań II Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SKA	Polska	100%	100%	100%	100%
Feniks Obrót Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Property Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Bieruń Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Bieruń I Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Teresin Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Business Park Poznań Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP FIN Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
LOKAFOP 201 Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
LOKAFOP 201 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SKA	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Wrocław Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Gliwice Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%



Jednostka	Państwo rejestracji	Udział bezpośredni i pośredni Spółki w kapitale		Udział bezpośredni i pośredni Spółki w prawach	
		30 czerwca 2024	31 grudnia 2023	30 czerwca 2024	31 grudnia 2023
MLP Business Park Berlin I LP Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Czeladź Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Temp Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Dortmund LP Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Dortmund GP Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Logistic Park Germany I Sp. z o.o. & Co. KG	Niemcy	100%	100%	100%	100%
MLP Poznań West II Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Bucharest West Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Bucharest West SRL	Rumunia	100%	100%	100%	100%
MLP Teresin II Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Pruszków V Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Germany Management GmbH	Niemcy	100%	100%	100%	100%
MLP Wrocław West Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Business Park Berlin I GP Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Łódź II Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Zgorzelec Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Schwalmtal LP Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Schwalmtal GP Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Pruszków VI Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Business Park Berlin I Sp. z o.o. & Co. KG	Niemcy	100%	100%	100%	100%
MLP Schwalmtal Sp. z o.o. & Co. KG	Niemcy	100%	100%	100%	100%
MLP Business Park Wien GmbH	Austria	100%	100%	100%	100%
MLP Wrocław West I Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Gelsenkirchen GP Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Gelsenkirchen LP Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Gelsenkirchen Sp. z o.o. & Co. KG	Niemcy	100%	100%	100%	100%
MLP Gorzów Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Idstein LP Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Idstein GP Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Idstein Sp. z o.o. & Co. KG	Niemcy	100%	100%	100%	100%
MLP Business Park Trebur GP Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Business Park Trebur LP Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Business Park Trebur Sp. z o.o. & Co. KG	Niemcy	100%	100%	100%	100%
MLP Poznań West III Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Łódź III Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
Feniks PV Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Bieruń West Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Wrocław South Sp. z o.o. <sup>1)</sup>	Polska	100%	-	100%	-
MLP Bieruń II Sp. z o.o. <sup>2)</sup>	Polska	100%	-	100%	-

<sup>1)</sup> W dniu 27 marca 2024 roku na podstawie aktu założycielskiego została założona spółka MLP Wrocław South Sp. z o.o. Udziały w nowoutworzonej spółce w całości objęła MLP Group S.A. (50 udziałów o łącznej wartości nominalnej 5.000 zł). Spółka została zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 23 kwietnia 2024 roku.

<sup>2)</sup> W dniu 27 marca 2024 roku na podstawie aktu założycielskiego została założona spółka MLP Bieruń II Sp. z o.o. Udziały w nowoutworzonej spółce w całości objęła MLP Group S.A. (50 udziałów o łącznej wartości nominalnej 5.000 zł). Spółka została zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 17 kwietnia 2024 roku.

## 11. Inwestycje długoterminowe

	<i>na dzień</i>	<b>30 czerwca 2024</b>	<b>31 grudnia 2023</b>
		<i>(niebadany)</i>	
Pożyczki długoterminowe udzielone jednostkom powiązanim		1 259 391	1 085 352
<b>Inwestycje długoterminowe</b>		<b>1 259 391</b>	<b>1 085 352</b>

Szczegóły dotyczące pożyczek udzielonych jednostkom powiązanim znajdują się w nocie 23.2.

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

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

Na dzień 30.06.2024 roku nie wystąpiły podstawy do tworzenia odpisów aktualizujących wartość inwestycji długoterminowych.

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

	<i>Udziały</i>
<b>Wartość na dzień 31 grudnia 2023 roku</b>	<b>123 480</b>
Objęcie udziałów	32
<b>Wartość na dzień 30 czerwca 2024 roku*</b>	<b>123 512</b>

	<i>Aktywa z tytułu pożyczek udzielonych</i>
<b>Wartość na dzień 31 grudnia 2023 roku</b>	<b>1 085 352</b>
Udzielenie pożyczki	193 926
Splata kapitału pożyczki	(50 114)
Naliczenie odsetek od pożyczki	37 337
Splata odsetek od pożyczki	(1 943)
Różnice kursowe zrealizowane	(777)
Zmiana wyceny bilansowej	(4 390)
<b>Wartość na dzień 30 czerwca 2024 roku*</b>	<b>1 259 391</b>

\* *niebadany*

**13. Podatek odroczony**

na dzień	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego		Wartość netto	
	30 czerwca	31 grudnia	30 czerwca	31 grudnia	30 czerwca	31 grudnia
	2024 (niebadany)	2023	2024 (niebadany)	2023	2024 (niebadany)	2023
Pożyczki udzielone i otrzymane	-	-	16 222	11 789	16 222	11 789
Strata podatkowa	6 683	4 668	-	-	(6 683)	(4 668)
Pozostałe	-	-	228	40	228	40
Obligacje	1 330	1 330	-	-	(1 330)	(1 330)
<b>Aktywa/ rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego</b>	<b>8 013</b>	<b>5 998</b>	<b>16 450</b>	<b>11 829</b>	<b>8 437</b>	<b>5 831</b>

	1 stycznia 2023	zmiany ujęte w rachunku zysków lub strat	31 grudnia 2023	zmiany ujęte w rachunku zysków lub strat	30 czerwca 2024 (niebadany)
Pożyczki udzielone i otrzymane	5 036	6 753	11 789	4 433	16 222
Strata podatkowa	(467)	(4 201)	(4 668)	(2 015)	(6 683)
Pozostałe	(3 369)	3 409	40	188	228
Obligacje	(416)	(914)	(1 330)	-	(1 330)
	<b>784</b>	<b>5 047</b>	<b>5 831</b>	<b>2 606</b>	<b>8 437</b>

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

Na podstawie przygotowanych przez Spółkę budżetów podatkowych Zarząd uznaje za zasadne rozpoznanie aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego na stracie podatkowej.

**14. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe**

	<i>na dzień</i>	<b>30 czerwca 2024</b>	<b>31 grudnia 2023</b>
		<i>(niebadany)</i>	
Z tytułu dostaw i usług od jednostek powiązanych		6 370	3 450
Z tytułu dostaw i usług od innych jednostek		55	25
Z tytułu podatków i ubezpieczeń społecznych		184	151
Rozliczenia międzyokresowe		1 371	1 613
Pozostałe		225	38
<b>Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe</b>		<b>8 205</b>	<b>5 277</b>
Należności z tytułu podatku dochodowego		2 784	1 740
<b>Należności krótkoterminowe</b>		<b>10 989</b>	<b>7 017</b>

Należności od jednostek powiązanych zostały przedstawione w nocie 23.

Spółka stosuje matrycę odpisów do wyliczenia oczekiwanych strat kredytowych. W celu ustalenia oczekiwanych strat kredytowych, należności handlowe zostały pogrupowane na podstawie podobieństwa charakterystyki ryzyka kredytowego i przedziałów przeterminowania. Spółka stwierdziła, że ma następujące homogeniczne grupy należności od jednostek zależnych.

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

	<b>30 czerwca 2024*</b>		<b>31 grudnia 2023</b>	
	Należności brutto	Odpis aktualizujący	Należności brutto	Odpis aktualizujący
Należności nieprzeterminowane	5 726	-	2 820	-
Przeterminowane od 1 do 90 dni	276	-	192	-
Przeterminowane od 91 do 180 dni	265	-	45	-
Przeterminowane powyżej 180 dni	383	-	456	-
<b>Łącznie należności</b>	<b>6 650</b>	<b>-</b>	<b>3 513</b>	<b>-</b>

*\*dane niebadane*

**15. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty**

	<i>na dzień</i>	<b>30 czerwca 2024</b>	<b>31 grudnia 2023</b>
		<i>(niebadany)</i>	
Środki pieniężne w kasie		3	7
Środki pieniężne na rachunkach bankowych		97 610	36 299
Depozyty krótkoterminowe		-	118 809
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty, wartość wykazana w jednostkowym sprawozdaniu z sytuacji finansowej</b>		<b>97 613</b>	<b>155 115</b>
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty, wartość wykazana w jednostkowym sprawozdaniu z przepływów środków pieniężnych</b>		<b>97 613</b>	<b>155 115</b>

Spółka nie posiada środków pieniężnych o ograniczonej możliwości dysponowania.

Odpisy z tytułu utraty wartości środków pieniężnych i ekwiwalentów ustalono indywidualnie dla każdego salda dotyczącego danej instytucji finansowej. Do oceny ryzyka kredytowego użyto zewnętrzne ratingi banków oraz publicznie dostępne informacje dotyczące wskaźników niewypełnienia zobowiązania dla danego ratingu ustalone przez zewnętrzne agencje. Analiza wykazała, iż aktywa te mają niskie ryzyko kredytowe na dzień sprawozdawczy. Spółka skorzystała z uproszczenia dozwolonego przez standard i odpis z tytułu utraty wartości ustalono na podstawie 12-miesięcznych strat kredytowych. Wszystkie banki, z którymi Spółka współpracuje mają rating inwestycyjny.

Głównym bankiem, w którym Spółka utrzymuje środki pieniężne oraz krótkoterminowe depozyty jest bank z rankingiem inwestycyjnym A+ (80%).

## 16. Kapitał własny

### 16. 1 Kapitał zakładowy

	<i>na dzień</i>	<b>30 czerwca 2024</b>	<b>31 grudnia 2023</b>
		<i>(niebadany)</i>	
<b>Kapitał zakładowy</b>			
Akcje zwykłe serii A		11 440 000	11 440 000
Akcje zwykłe serii B		3 654 379	3 654 379
Akcje zwykłe serii C		3 018 876	3 018 876
Akcje zwykłe serii D		1 607 000	1 607 000
Akcje zwykłe serii E		1 653 384	1 653 384
Akcje zwykłe serii F		2 621 343	2 621 343
<b>Akcje zwykłe razem</b>		<b>23 994 982</b>	<b>23 994 982</b>
Wartość nominalna 1 akcji		0,25	0,25

Na dzień 30 czerwca 2024 roku kapitał zakładowy Jednostki Dominującej wynosił 5 998 745,5 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.

Zmiany kapitału zakładowego w okresie objętym jednostkowym sprawozdaniem finansowym:

	<i>na dzień</i>	<b>30 czerwca 2024</b>		<b>31 grudnia 2023</b>	
		liczba akcji (w sztukach)	Wartość	liczba akcji (w sztukach)	Wartość
<b>Ilość/ wartość akcji na początek okresu</b>		<b>23 994 982</b>	<b>5 999</b>	<b>23 994 982</b>	<b>5 999</b>
Emisja akcji		-	-	-	-
<b>Ilość/ wartość akcji na koniec okresu</b>		<b>23 994 982</b>	<b>5 999</b>	<b>23 994 982</b>	<b>5 999</b>

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

Od dnia przekazania ostatniego raportu okresowego, zgodnie z wiedzą Zarządu Spółki, stan Akcjonariuszy posiadających bezpośrednio, co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy, nie uległ zmianie i na dzień 30 czerwca 2024 roku przedstawia się następująco:

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

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

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

Na dzień 30 czerwca 2024 roku Wiceprezes Zarządu Michael Shapiro posiadał pośrednio, przez kontrolowaną przez siebie w 100% spółkę MIRO Ltd.(na dzień podpisania sprawozdania MIRO HOLDINGS LIMITED), 2,57% w kapitale zakładowym MLP Group S.A. oraz poprzez 25% udziału w kapitale zakładowym posiadanym przez MIRO Ltd. w spółce Cajamarca Holland B.V. uczestniczył ekonomicznie w 10,67% kapitału zakładowego MLP Group S.A., co łącznie dawało ekonomicznie efektywny udział w wysokości 13,24% w kapitale zakładowym MLP Group S.A.

Na dzień 30 czerwca 2024 roku Przewodniczący Rady Nadzorczej Shimshon Marfogel posiadał bezpośrednio, poprzez objęte we wrześniu 2017 roku akcje Spółki 0,62% udziału w kapitale zakładowym Spółki.

Na dzień 30 czerwca 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.

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

Pozostali Członkowie Rady Nadzorczej nie posiadają bezpośrednio akcji Spółki.

**16. 2 Kapitał rezerwowy**

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

**17. Wynik netto przypadający na jedną akcję**

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

<i>za okres</i>	<b>6 miesięcy zakończony 2024 <i>(niebadany)</i></b>	<b>3 miesiące zakończony 2024 <i>(niebadany)</i></b>	<b>6 miesięcy zakończony 2023 <i>(niebadany)</i></b>	<b>3 miesiące zakończony 2023 <i>(niebadany)</i></b>
<b>Wynik netto okresu obrotowego</b>	<b>10 445</b>	<b>8 488</b>	<b>13 546</b>	<b>7 551</b>
Liczba wyemitowanych akcji (w sztukach)	23 994 982	23 994 982	23 994 982	23 994 982
Średnia ważona liczba wyemitowanych akcji (w sztukach)	23 994 982	23 994 982	23 994 982	23 994 982
<b>Wynik na jedną akcję za okres (w zł na akcję):</b>				
- podstawowy	0,44	0,35	0,56	0,31
- rozwodniony	0,44	0,35	0,56	0,31

W prezentowanych okresach nie wystąpiły czynniki rozwodniające.

**18. Zobowiązania z tytułu pożyczek oraz innych instrumentów dłużnych****18. 1 Zobowiązania długoterminowe**

<i>na dzień</i>	<b>30 czerwca 2024 <i>(niebadany)</i></b>	<b>31 grudnia 2023</b>
Obligacje	176 833	321 752
Zobowiązania z tytułu leasingu samochodów	582	231
Zobowiązania z tytułu pożyczek od jednostek powiązanych	309 430	270 649
<b>Zobowiązania długoterminowe z tytułu pożyczek oraz innych instrumentów dłużnych</b>	<b>486 845</b>	<b>592 632</b>

**18. 2 Zobowiązania krótkoterminowe**

	<i>na dzień</i>	<b>30 czerwca 2024</b>	<b>31 grudnia 2023</b>
		<i>(niebadany)</i>	
Obligacje		325 819	111 249
Zobowiązania z tytułu leasingu samochodów		157	145
<b>Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu pożyczek oraz innych instrumentów dłużnych</b>		<b>325 976</b>	<b>111 394</b>

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

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

	<i>Obligacje</i>
<b>Wartość na dzień 31 grudnia 2023 roku</b>	<b>433 001</b>
Emisja obligacji	177 236
Wykup obligacji	(110 036)
Naliczone odsetki od obligacji	17 625
Zapłacone odsetki od obligacji	(10 973)
Zmiana wyceny bilansowej	(4 201)
<b>Wartość na dzień 30 czerwca 2024 roku*</b>	<b>502 652</b>

	<i>Zobowiązania z tytułu pożyczek od jednostek powiązanych</i>
<b>Wartość na dzień 31 grudnia 2023 roku</b>	<b>270 649</b>
Zaciągnięcie pożyczki	31 879
Naliczenie odsetek od pożyczki	8 299
Różnice kursowe niezrealizowane	(1 397)
<b>Wartość na dzień 30 czerwca 2024 roku*</b>	<b>309 430</b>

\*niebadany



**18. 4 Zobowiązania z tytułu obligacji**

Instrument	waluta	wartość nominalna	data wykupu	oprocentowanie	gwarancje i zabezpieczenie	Rynek notowań
Obligacje publiczne - seria C	EUR	45 000 000	19.02.2025	Euribor 6M + marża	<i>brak</i>	Catalyst
Obligacje publiczne - seria F	EUR	29 000 000	26.05.2025	Euribor 6M + marża	<i>brak</i>	Catalyst
Obligacje publiczne - seria G <sup>1)</sup>	EUR	41 000 000	04.12.2026	Euribor 3M + marża	<i>brak</i>	Catalyst

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

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

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



**18. 5 Pożyczki niezabezpieczone na majątku Spółki**

Pożyczka otrzymana od	efektywna		na dzień rok wygaśnięcia	30 czerwca 2024*		rok wygaśnięcia	31 grudnia 2023	
	waluta	stopa (%)		w walucie	w PLN		w walucie	w PLN
LOKAFOP 201 Sp. z o.o. S.K.A.	PLN	Wibor 3M + marża	2025	-	13 686	2025	-	13 312
LOKAFOP 201 Sp. z o.o. S.K.A.	PLN	Euribor 3M + marża	2029	-	62	2029	-	-
MLP BIERUŃ Sp. z o.o.	PLN	Euribor 3M + marża	2027	7	30	2027	7	30
MLP BIERUŃ Sp. z o.o.	EUR	Euribor 3M + marża	2028	33	141	2028	32	138
MLP BIERUŃ Sp. z o.o.	EUR	Euribor 3M + marża	2029	66	285	2029	-	-
MLP BIERUŃ Sp. z o.o.	EUR	Euribor 1M + marża	2029	-	291	2029	-	-
MLP PRUSZKÓW I Sp. z o.o.	PLN	Euribor 3M + marża	2026	316	1 364	2026	310	1 347
MLP PRUSZKÓW I Sp. z o.o.	EUR	Wibor 3M + marża	2027	16 441	70 908	2027	15 999	69 563
MLP PRUSZKÓW I Sp. z o.o.	EUR	Wibor 3M + marża	2025	7 792	33 606	2025	7 637	33 206
MLP PRUSZKÓW I Sp. z o.o.	EUR	Wibor 3M + marża	2025	552	2 382	2025	541	2 351
MLP PRUSZKÓW I Sp. z o.o.	EUR	Euribor 3M + marża	2029	207	891	2029	-	-
MLP PRUSZKÓW I Sp. z o.o.	EUR	Euribor 3M + marża	2026	-	50 233	2026	-	48 735
MLP PRUSZKÓW I Sp. z o.o.	PLN	Euribor 3M + marża	2027	-	3 460	2027	-	3 323
MLP PRUSZKÓW I Sp. z o.o.	PLN	Euribor 3M + marża	2025	-	9 208	2025	-	8 970
MLP PRUSZKÓW I Sp. z o.o.	PLN	Wibor 3M + marża	2029	-	3 435	2029	-	-
MLP TEMP Sp. z o.o.	PLN	Euribor 3M + marża	2027	2 366	10 206	2027	2 312	10 052
MLP TEMP Sp. z o.o.	EUR	Wibor 3M + marża	2027	66	284	2027	64	278
MLP TEMP Sp. z o.o.	EUR	Wibor 3M + marża	2028	211	911	2028	203	884
MLP TEMP Sp. z o.o.	EUR	Wibor 3M + marża	2025	1 187	5 120	2025	1 160	5 042
MLP TEMP Sp. z o.o.	EUR	Wibor 3M + marża	2029	33	142	2029	-	-
MLP TEMP Sp. z o.o.	EUR	Wibor 3M + marża	2027	-	198	2027	-	190
MLP TEMP Sp. z o.o.	PLN	Euribor 3M + marża	2029	-	119	2029	-	-
MLP PRUSZKÓW III Sp. z o.o.	PLN	Wibor 3M + marża	2027	4 934	21 279	2027	4 790	20 829
MLP PRUSZKÓW III Sp. z o.o.	EUR	Wibor 3M + marża	2027	-	3 361	2027	-	3 233
MLP BUSINESS PARK BERLIN I LP Sp. z o.o.	PLN	Euribor 3M + marża	2027	-	116	2027	-	112
MLP BUSINESS PARK BERLIN I LP Sp. z o.o.	PLN	Euribor 3M + marża	2029	-	15	2029	-	-
MLP POZNAŃ II Sp. z o.o.	PLN	Euribor 3M + marża	2029	685	2 954	2029	-	-
MLP POZNAŃ II Sp. z o.o.	EUR	Euribor 3M + marża	2024	2 021	8 716	2024	-	-

Pożyczka otrzymana od	waluta	efektywna stopa (%)	na dzień rok wygaśnięcia	30 czerwca 2024*		rok wygaśnięcia	31 grudnia 2023	
				w walucie	w PLN		w walucie	w PLN
MLP POZNAŃ II Sp. z o.o.	EUR	Euribor 3M + marża	2029	-	10 060	2029	-	-
Feniks Obrót Sp. z o.o.	PLN	Euribor 3M + marża	2027	-	13 257	2027	-	12 738
Feniks Obrót Sp. z o.o.	PLN	Euribor 3M + marża	2029	-	1 035	2029	-	-
MLP PRUSZKÓW IV Sp. z o.o.	PLN	Euribor 3M + marża	2027	3 523	15 195	2027	3 421	14 873
MLP PRUSZKÓW IV Sp. z o.o.	EUR	Euribor 3M + marża	2027	-	8 247	2027	-	7 933
MLP TERESIN II Sp. z o.o.	PLN	Euribor 3M + marża	2027	-	407	2027	-	391
MLP TERESIN II Sp. z o.o.	PLN	Euribor 3M + marża	2029	-	94	2029	-	-
MLP DORTMUND LP Sp. z o.o.	PLN	Euribor 3M + marża	2028	87	376	2028	85	368
MLP DORTMUND LP Sp. z o.o.	EUR	Euribor 3M + marża	2029	6	25	2029	-	-
MLP LOGISTIC PARK GERMANY I SP.Z O.O.& CO KG	EUR	Euribor 3M + marża	2028	3 652	15 751	2028	2 648	11 514
MLP PROPERTY Sp. z o.o.	EUR	Euribor 3M + marża	2028	295	1 274	2028	285	1 237
MLP PROPERTY Sp. z o.o.	EUR	Euribor 3M + marża	2029	15	64	2029	-	-
MLP PROPERTY Sp. z o.o.	EUR	Euribor 3M + marża	2029	-	26	2029	-	-
MLP BIERUŃ I Sp. z o.o.	PLN	Euribor 3M + marża	2029	4	19	2029	-	-
MLP Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A.	EUR	Euribor 3M + marża	2029	-	88	2029	-	-
MLP DORTMUND GP Sp. z o.o.	PLN	Euribor 3M + marża	2029	-	40	2029	-	-
MLP SCHWALMTAL GP Sp. z o.o.	PLN	Euribor 3M + marża	2029	8	35	2029	-	-
MLP GELSENKIRCHEN GP Sp. z o.o.	EUR	Euribor 3M + marża	2029	2	10	2029	-	-
MLP IDSTEIN GP Sp. z o.o.	EUR	Euribor 3M + marża	2029	1	4	2029	-	-
MLP IDSTEIN GP Sp. z o.o.	EUR	Euribor 3M + marża	2029	-	15	2029	-	-
MLP BUSINESS PARK TREBUR GP Sp. z o.o.	PLN	Euribor 3M + marża	2029	-	5	2029	-	-
<b>Razem</b>				<b>44 510</b>	<b>309 430</b>		<b>39 494</b>	<b>270 649</b>

\*dane niebadane

**19. Zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych**

	<i>na dzień</i>	<b>30 czerwca 2024</b>	<b>31 grudnia 2023</b>
		<i>(niebadany)</i>	
Fundusze specjalne		-	-
Rezerwa na zmienne koszty wynagrodzeń		-	-
<b>Zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych</b>		<b>-</b>	<b>-</b>

**20. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe**

	<i>na dzień</i>	<b>30 czerwca 2024</b>	<b>31 grudnia 2023</b>
		<i>(niebadany)</i>	
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług wobec jednostek powiązanych		199	206
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług wobec pozostałych jednostek		732	527
Zobowiązania z tytułu podatków i ubezpieczeń społecznych		626	716
Rozliczenia międzyokresowe kosztów		-	551
Zobowiązania inwestycyjne i inne		28	102
<b>Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe</b>		<b>1 585</b>	<b>2 102</b>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>		<b>1 585</b>	<b>2 102</b>

Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych zostały wykazane w nocie 23.

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

	<i>na dzień</i>	<b>30 czerwca 2024</b>	<b>31 grudnia 2023</b>
		<i>(niebadany)</i>	
Zobowiązania bieżące		873	1 116
Przeterminowane od 1 do 90 dni		86	210
Przeterminowane od 91 do 180 dni		-	60
Przeterminowane powyżej 180 dni		-	-
<b>Łącznie zobowiązania handlowe i pozostałe</b>		<b>959</b>	<b>1 386</b>

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

Kwota wynikająca z różnicy pomiędzy zobowiązaniami a należnościami z tytułu podatku od towarów i usług jest płacona właściwym władzom podatkowym w okresach wynikających z przepisów podatkowych. Zobowiązania z tytułu odsetek są zazwyczaj rozliczane na podstawie zaakceptowanych not odsetkowych.

## 21. Instrumenty finansowe

### 21. 1 Wycena instrumentów finansowych

Na dzień 30 czerwca 2024 r. i na dzień 31 grudnia 2023 r. wartość godziwa i wartość wykazana w jednostkowym sprawozdaniu z sytuacji finansowej aktywów i zobowiązań finansowych są sobie równe.

Przy wycenie wartości godziwej przyjęto następujące założenia:

- środki pieniężne i ich ekwiwalenty: wartość księgowa odpowiada wartości wg zamortyzowanego kosztu,
- należności handlowe, pozostałe należności, zobowiązania handlowe oraz rozliczenia międzyokresowe kosztów: wartość księgowa odpowiada wartości wg zamortyzowanego kosztu,
- pożyczki udzielone: wartość księgowa odpowiada wartości wg zamortyzowanego kosztu, jest ona bliska wartości godziwej ze względu na zmienne oprocentowanie tych instrumentów zbliżone do oprocentowania rynkowego,
- pożyczki otrzymane: wartość księgowa odpowiada wartości wg zamortyzowanego kosztu, jest ona bliska wartości godziwej ze względu na zmienne oprocentowanie tych instrumentów zbliżone do oprocentowania rynkowego,
- obligacje: wartość księgowa odpowiada wartości wg zamortyzowanego kosztu, jest ona bliska wartości godziwej ze względu na zmienne oprocentowanie tych instrumentów zbliżone do oprocentowania rynkowego.

Grupa klasyfikuje aktywa finansowe do następujących kategorii:

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

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

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

#### 21. 1. 1 Aktywa finansowe

	na dzień	30 czerwca 2024	31 grudnia 2023
		(niebadany)	
<b>Aktywa finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu</b>			
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		97 613	155 115
Pożyczki i należności, w tym:			
Należności handlowe i inne należności		6 650	3 513
Pożyczki udzielone		1 259 391	1 085 352
<b>Aktywa finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu razem</b>		<b>1 363 654</b>	<b>1 243 980</b>
<b>Aktywa finansowe razem</b>		<b>1 363 654</b>	<b>1 243 980</b>

## Wycena aktywów według zamortyzowanego kosztu na dzień 30 czerwca 2024\*:

	Stopień 1	Stopień 2	Stopień 3
<b>Wartość brutto</b>	<b>1 357 004</b>	<b>6 650</b>	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	97 613	-	-
Pożyczki i należności, w tym:			
• Należności handlowe i inne należności	-	6 650	-
• Pożyczki udzielone	1 259 391	-	-
<b>Odpisy aktualizujące (MSSF 9)</b>	-	-	-
<b>Wartość bilansowa (MSSF 9)</b>	<b>1 357 004</b>	<b>6 650</b>	-

\*Dane niebadane

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

	Stopień 1	Stopień 2	Stopień 3
<b>Wartość brutto</b>	<b>1 240 467</b>	<b>3 513</b>	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	155 115	-	-
Pożyczki i należności, w tym:			
• Należności handlowe i inne należności	-	3 513	-
• Pożyczki udzielone	1 085 352	-	-
<b>Odpisy aktualizujące (MSSF 9)</b>	-	-	-
<b>Wartość bilansowa (MSSF 9)</b>	<b>1 240 467</b>	<b>3 513</b>	-

## 21. 1. 2 Zobowiązania finansowe

	na dzień	30 czerwca 2024	31 grudnia 2023
		(niebadany)	
<b>Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu:</b>			
Pożyczki otrzymane		309 430	270 649
Zobowiązania handlowe i pozostałe		959	1 386
Obligacje		502 652	433 001
Zobowiązania leasingowe		739	376
<b>Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu razem</b>		<b>813 780</b>	<b>705 412</b>
<b>Zobowiązania finansowe razem</b>		<b>813 780</b>	<b>705 412</b>

## 22. Zobowiązania warunkowe i zabezpieczenia

Wykazane w Jednostkowym sprawozdaniu finansowym za 2023 rok zobowiązania warunkowe i zabezpieczenia nie zmieniły się w okresie pierwszego półrocza 2024 roku i pozostają nadal w mocy na dzień 30 czerwca 2024 roku.

## 23. Transakcje z podmiotami powiązanymi

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

Salda transakcji z podmiotami powiązanymi dotyczących należności i zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych na dzień 30 czerwca 2024\* roku przedstawiają się następująco:

	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe
<b>Jednostka dominująca</b>		
The Israel Land Development Company Ltd., Tel-Awiw	246	-
<b>Pozostałe podmioty powiązane</b>		
MLP Pruszków I Sp. z o.o.	288	-
MLP Pruszków II Sp. z o.o.	83	-
MLP Pruszków III Sp. z o.o.	153	-
MLP Pruszków IV Sp. z o.o.	49	-
MLP Poznań Sp. z o.o.	670	-
MLP Poznań II Sp. z o.o.	29	-
MLP Lublin Sp. z o.o.	124	-
MLP Teresin Sp. z o.o.	20	-
Feniks Obrót Sp. z o.o. (MLP Energy Sp. z o.o.)	(22)	-
MLP Wrocław Sp. z o.o.	129	-
MLP Czeladź Sp. z o.o.	50	-
MLP Gliwice Sp. z o.o.	167	-
MLP Business Park Poznań Sp. z o.o.	35	-
MLP Poznań West II Sp. z o.o.	153	-
MLP Pruszków V Sp. z o.o.	95	-
MLP Wrocław West Sp. z o.o.	22	-
MLP Łódź II Sp. z o.o.	52	-
MLP Zgorzelec Sp. z o.o.	25	-
MLP Pruszków VI Sp. z o.o.	24	-
MLP Logistic Park Germany I Sp. z o.o. & Co KG.	-	199
MLP Bucharest West SRL	704	-
MLP Germany Management GmbH	21	-
MLP Business Park Wien GmbH	3 192	-
MLP Poznań West III Sp. z o.o.	5	-
MLP Łódź III Sp. z o.o.	38	-
MLP Bieruń West Sp. z o.o.	18	-
<b>Razem</b>	<b>6 370</b>	<b>199</b>

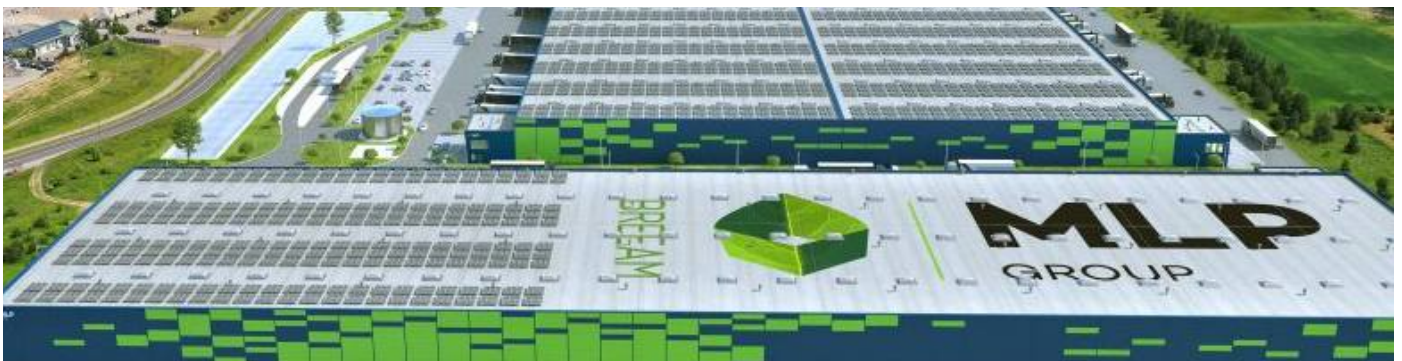
\*Dane niebadane

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

	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe
<b>Jednostka dominująca</b>		
The Israel Land Development Company Ltd., Tel-Awiw	23	-
<b>Pozostałe podmioty powiązane</b>		
MLP Pruszków I Sp. z o.o.	291	-
MLP Pruszków II Sp. z o.o.	85	-
MLP Pruszków III Sp. z o.o.	160	-
MLP Pruszków IV Sp. z o.o.	74	-
MLP Pruszków V Sp. z o.o.	93	-
MLP Poznań Sp. z o.o.	39	-
MLP Poznań II Sp. z o.o.	36	-
MLP Lublin Sp. z o.o.	343	-
MLP Teresin Sp. z o.o.	168	-
Feniks Obrót Sp. z o.o. (MLP Energy Sp. z o.o.)	35	-
MLP Wrocław Sp. z o.o.	323	-
MLP Czeladź Sp. z o.o.	61	-
MLP Gliwice Sp. z o.o.	312	-
MLP Property Sp. z o.o.	4	-
MLP Business Park Poznań Sp. z o.o.	103	-
LOKAFOP 201 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SKA	4	-
MLP Bieruń Sp. z o.o.	4	-
MLP Bieruń I Sp. z o.o.	4	-
MLP Sp. z o.o.	4	-
MLP FIN Sp. z o.o.	4	-
LOKAFOP 201 Sp. z o.o.	4	-
MLP Business Park Berlin I LP Sp. z o.o.	2	-
MLP Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SKA	4	-
MLP Poznań West II Sp. z o.o.	185	-
MLP Bucharest West Sp. z o.o.	4	-
MLP Dortmund LP Sp. z o.o.	4	-
MLP Dortmund GP Sp. z o.o.	4	-
MLP Teresin II Sp. z o.o.	-	1
MLP Wrocław West Sp. z o.o.	35	-
MLP Łódź II Sp. z o.o.	93	-
MLP Łódź III Sp. z o.o.	25	1
MLP Zgorzelec Sp. z o.o.	36	1
MLP Pruszków VI Sp. z o.o.	23	-
MLP Schwalmtal GP Sp. z o.o.	4	-
MLP Gorzów Sp. z o.o.	28	-
MLP Wrocław West I Sp. z o.o.	4	-



	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe
MLP Bieruń West Sp z o.o.	16	-
MLP Idstein GP Sp. z o.o.	4	-
MLP Idstein LP Sp. z o.o.	4	-
MLP Business Park Trebur LP Sp. z o.o.	4	-
Fenix PV Sp. z o.o.	1	-
MLP Bucharest West SRL	557	201
MLP Germany Management GmbH	10	-
MLP Poznań West III Sp. z o.o.	26	1
MLP FIN Sp. z o.o. Spółka komandytowa	203	-
Fenix Polska Sp. z o.o.	-	1
<b>Razem</b>	<b>3 450</b>	<b>206</b>



## 23. 2 Pożyczki udzielone i otrzymane

Salda pożyczek udzielonych i otrzymanych od podmiotów powiązanych na dzień 30 czerwca 2024\* roku przedstawiają się następująco:

	Pożyczki udzielone	Pożyczki otrzymane
<b>Pozostałe podmioty powiązane</b>		
MLP Pruszków I Sp. z o.o.	-	175 487
MLP Pruszków II Sp. z o.o.	32 497	-
MLP Pruszków III Sp. z o.o.	-	24 640
MLP Pruszków IV Sp. z o.o.	5 952	23 442
MLP Poznań Sp. z o.o.	20 481	-
MLP Poznań II Sp. z o.o.	-	21 730
Feniks Obrót Sp. z o.o. (MLP Energy Sp. z o.o.)	-	14 292
MLP Wrocław Sp. z o.o.	9 793	-
MLP Czeladź Sp. z o.o.	42 234	-
MLP Gliwice Sp. z o.o.	25 263	-
MLP Property Sp. z o.o.	-	1 364
MLP Business Park Poznań Sp. z o.o.	49 414	-
MLP Temp Sp. z o.o.	-	16 980
LOKAFOP 201 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SKA	-	13 748
MLP Bieruń Sp. z o.o.	-	747
MLP Bieruń I Sp. z o.o.	1 850	19
MLP Sp. z o.o.	22	-
MLP FIN Sp. z o.o.	132	-
LOKAFOP 201 Sp. z o.o.	22	-
MLP Business Park Berlin I LP Sp. z o.o.	-	116
MLP Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SKA	-	88
MLP Poznań West II Sp. z o.o.	66 339	-
MLP Bucharest West Sp. z o.o.	22 868	-
MLP Dortmund LP Sp. z o.o.	62	401
MLP Dortmund GP Sp. z o.o.	36	40
MLP Teresin II Sp. z o.o.	-	501
MLP Pruszków V Sp. z o.o.	93 530	-
MLP Wrocław West Sp. z o.o.	81 065	-
MLP Łódź II Sp. z o.o.	83 760	-
MLP Zgorzelec Sp. z o.o.	32 835	-
MLP Pruszków VI Sp. z o.o.	87 081	-
MLP Business Park Berlin I GP Sp. z o.o.	99	-
MLP Schwalmtal LP Sp. z o.o.	44	-
MLP Schwalmtal GP Sp. z o.o.	63	35
MLP Wrocław West I Sp. z o.o.	368	-
MLP Gelsenkirchen LP Sp. z o.o.	29	10
MLP Gelsenkirchen GP Sp. z o.o.	34	-
MLP Gorzów Sp. z o.o.	68 782	-
MLP Idstein GP Sp. z o.o.	-	19
MLP Idstein LP Sp. z o.o.	50	-
MLP Business Park Trebur GP Sp. z o.o.	2	5
MLP Business Park Trebur LP Sp. z o.o.	12	-
MLP Poznań West III Sp. z o.o.	17 313	-
MLP Łódź III Sp. z o.o.	47 539	-

	Pożyczki udzielone	Pożyczki otrzymane
Feniks PV Sp. z o.o.	5	-
MLP Bieruń West Sp. z o.o.	33 362	-
MLP FIN Sp. z o.o. Spółka komandytowa	106	-
Fenix Polska Sp. z o.o.	6 392	-
MLP Logistic Park Germany I Sp. z o.o. & Co KG.	-	15 766
MLP Bucharest West SRL	56 817	-
MLP Germany Management GmbH	23 339	-
MLP Schwalmtal Sp. z o.o. & Co. KG	6 231	-
MLP Business Park Berlin I Sp. z o.o. & Co. KG	27 911	-
MLP Business Park Wien GmbH	136 572	-
MLP Gelsenkirchen Sp. z o.o. & Co. KG	86 202	-
MLP Idstein Sp. z o.o. & Co.KG	38 656	-
MLP Trebur Sp. z o.o. & Co.KG	54 227	-
<b>Razem</b>	<b>1 259 391</b>	<b>309 430</b>

*\*dane niebadane*



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

	Pożyczki udzielone	Pożyczki otrzymane
<b>Pozostałe podmioty powiązane</b>		
MLP Pruszków I Sp. z o.o.	-	167 495
MLP Pruszków II Sp. z o.o.	31 805	-
MLP Pruszków III Sp. z o.o.	-	24 062
MLP Pruszków IV Sp. z o.o.	5 815	22 806
MLP Pruszków V Sp. z o.o.	75 353	-
MLP Poznań Sp. z o.o.	4 119	-
MLP Poznań II Sp. z o.o.	196	-
Feniks Obrót Sp. z o.o. (MLP Energy Sp. z o.o.)	-	12 738
MLP Wrocław Sp. z o.o.	9 584	-
MLP Czeladź Sp. z o.o.	41 272	-
MLP Gliwice Sp. z o.o.	22 989	-
MLP Property Sp. z o.o.	-	1 237
MLP Business Park Poznań Sp. z o.o.	46 320	-
MLP Temp Sp. z o.o.	-	16 446
LOKAFOP 201 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SKA	-	13 312
MLP Bieruń Sp. z o.o.	-	168
MLP Bieruń I Sp. z o.o.	33 778	-
MLP Sp. z o.o.	21	-
MLP FIN Sp. z o.o.	118	-
LOKAFOP 201 Sp. z o.o.	21	-
MLP Business Park Berlin I LP Sp. z o.o.	-	112
MLP Poznań West II Sp. z o.o.	65 092	-
MLP Bucharest West Sp. z o.o.	22 450	-
MLP Dortmund LP Sp. z o.o.	99	368
MLP Teresin II Sp. z o.o.	-	391
MLP Wrocław West Sp. z o.o.	80 652	-
MLP Łódź II Sp. z o.o.	88 077	-
MLP Zgorzelec Sp. z o.o.	17 111	-
MLP Pruszków VI Sp. z o.o.	82 553	-
MLP Business Park Berlin I GP Sp. z o.o.	107	-
MLP Schwalmtal LP Sp. z o.o.	57	-
MLP Schwalmtal GP Sp. z o.o.	61	-
MLP Wrocław West I Sp. z o.o.	348	-
MLP Gelsenkirchen GP Sp. z o.o.	48	-
MLP Gelsenkirchen LP Sp. z o.o.	48	-
MLP Gorzów Sp. z o.o.	47 191	-
MLP Idstein LP Sp. z o.o.	62	-
MLP Business Park Trebur GP Sp. z o.o.	17	-
MLP Business Park Trebur LP Sp. z o.o.	17	-
MLP Poznań West III Sp. z o.o.	19 957	-
MLP Łódź III Sp. z o.o.	30 004	-
MLP Logistic Park Germany I Sp. z o.o. & Co KG.	-	11 514
MLP Bucharest West SRL	48 574	-
MLP Germany Management GmbH	19 082	-
MLP Schwalmtal Sp. z o.o. & Co. KG	5 545	-
MLP Business Park Berlin I Sp. z o.o. & Co. KG	27 445	-
MLP Business Park Wien GmbH	87 726	-
MLP Gelsenkirchen Sp. z o.o. & Co. KG	74 758	-
MLP Idstein Sp. z o.o. & Co.KG	35 387	-
MLP Trebur Sp. z o.o. & Co.KG	55 009	-
MLP FIN Sp. z o.o. Spółka komandytowa	103	-
Fenix Polska Sp. z o.o.	6 307	-
<b>Razem</b>	<b>1 085 278</b>	<b>270 649</b>

**23. 3 Przychody i koszty**

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

	Sprzedaż usług	Przychody z tytułu odsetek	Inne przychody finansowe
<b>Jednostka dominująca</b>			
The Israel Land Development Company Ltd.	-	-	-
<b>Pozostałe podmioty powiązane</b>			
MLP Pruszków I Sp. z o.o.	1 436	-	-
MLP Pruszków II Sp. z o.o.	398	934	-
MLP Pruszków III Sp. z o.o.	749	-	-
MLP Pruszków IV Sp. z o.o.	246	184	-
MLP Poznań Sp. z o.o.	713	241	-
MLP Poznań II Sp. z o.o.	143	3	-
MLP Lublin Sp. z o.o.	559	-	-
MLP Teresin Sp. z o.o.	91	-	-
Feniks Obrót Sp. z o.o. (MLP Energy Sp. z o.o.)	139	-	-
MLP Wrocław Sp. z o.o.	565	273	-
MLP Czeladź Sp. z o.o.	230	1 246	-
MLP Gliwice Sp. z o.o.	494	700	-
MLP Property Sp. z o.o.	1	-	-
MLP Business Park Poznań Sp. z o.o.	158	1 487	-
MLP Bieruń I Sp. z o.o.	-	1 420	-
MLP Sp. z o.o.	-	1	-
MLP FIN Sp. z o.o.	-	4	-
LOKAFOP 201 Sp. z o.o.	-	1	-
MLP Poznań West II Sp. z o.o.	759	1 700	-
MLP Bucharest West Sp. z o.o.	-	670	-
MLP Dortmund LP Sp. z o.o.	-	3	-
MLP Dortmund GP Sp. z o.o.	-	2	-
MLP Pruszków V Sp. z o.o.	407	2 838	-
MLP Wrocław West Sp. z o.o.	99	2 767	-
MLP Łódź II Sp. z o.o.	261	2 860	-
MLP Zgorzelec Sp. z o.o.	125	817	-
MLP Pruszków VI Sp. z o.o.	79	3 055	-
MLP Business Park Berlin I GP Sp. z o.o.	-	4	-
MLP Schwalmtal LP Sp. z o.o.	-	2	-
MLP Schwalmtal GP Sp. z o.o.	-	2	-
MLP Wrocław West I Sp. z o.o.	-	15	-
MLP Gelsenkirchen LP Sp. z o.o.	-	2	-
MLP Gelsenkirchen GP Sp. z o.o.	-	2	-
MLP Gorzów Sp. z o.o.	51	2 092	-
MLP Idstein LP Sp. z o.o.	-	2	-

	Sprzedaż usług	Przychody z tytułu odsetek	Inne przychody finansowe
MLP Business Park Trebur GP Sp. z o.o.	-	1	-
MLP Business Park Trebur LP Sp. z o.o.	-	1	-
MLP Poznań West III Sp. z o.o.	6	800	-
MLP Bucharest West SRL	151	1 676	-
MLP Germany Management GmbH	15	636	-
MLP Schwalmtal Sp. z o.o. & Co. KG	-	149	-
MLP Business Park Berlin I Sp. z o.o. & Co. KG	-	687	-
MLP Business Park Wien GmbH	3 175	3 222	-
MLP Gelsenkirchen Sp. z o.o. & Co. KG	-	2 361	-
MLP Idstein Sp. z o.o. & Co.KG	-	1 077	-
MLP FIN Sp. z o.o. Spółka komandytowa	-	3	-
Fenix Polska Sp. z o.o.	-	135	-
MLP Łódź III Sp. z o.o.	74	1 487	-
MLP Bieruń West Sp. z o.o.	15	94	-
MLP Trebur Sp. z o.o. & Co.KG	-	1 683	-
<b>Pozostałe podmioty powiązane razem</b>	<b>11 139</b>	<b>37 339</b>	<b>-</b>
<b>Razem przychody</b>	<b>11 139</b>	<b>37 339</b>	<b>-</b>

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

		Zakupy usług i koszty wynagrodzeń	Koszty z tytułu odsetek
<b>Kluczowy personel kierowniczy</b>			
Radosław T. Krochta	<i>patrz nota 26.</i>	(60)	-
Michael Shapiro	<i>patrz nota 26.</i>	(60)	-
Tomasz Zabost	<i>patrz nota 26.</i>	(20)	-
Monika Dobosz	<i>patrz nota 26.</i>	(60)	-
Agnieszka Góźdź	<i>patrz nota 26.</i>	(59)	-
Pozostały kluczowy personel kierowniczy	<i>patrz nota 26.</i>	(150)	-
		<b>(409)</b>	<b>-</b>
<b>Razem koszty</b>		<b>(461)</b>	<b>(8 298)</b>

Transakcje z podmiotami powiązаныmi dotyczące przychodów i kosztów 30 czerwca 2023\* przedstawiają się następująco:

	Sprzedaż usług	Przychody z tytułu odsetek	Inne przychody finansowe
<b>Jednostka dominująca</b>			
The Israel Land Development Company Ltd., Tel-Awiw	50	-	-
<b>Pozostałe podmioty powiązane</b>			
MLP Pruszków I Sp. z o.o.	1 564	-	-
MLP Pruszków II Sp. z o.o.	388	940	-
MLP Pruszków III Sp. z o.o.	699	-	-
MLP Pruszków IV Sp. z o.o.	476	-	-
MLP Poznań Sp. z o.o.	148	118	-
MLP Poznań II Sp. z o.o.	130	5	-
MLP Lublin Sp. z o.o.	556	-	-
MLP Teresin Sp. z o.o.	263	-	-
Feniks Obrót Sp. z o.o. (MLP Energy Sp. z o.o.)	335	-	-
MLP Wrocław Sp. z o.o.	526	962	-
MLP Czeladź Sp. z o.o.	1 117	1 726	-
MLP Gliwice Sp. z o.o.	493	349	-
MLP Business Park Poznań Sp. z o.o.	88	1 596	-
MLP Bieruń I Sp. z o.o.	-	391	-
MLP FIN Sp. z o.o.	-	4	-
MLP Business Park Berlin I LP Sp. z o.o.	3	-	-
MLP Poznań West II Sp. z o.o.	3 711	3 430	-
MLP Bucharest West Sp. z o.o.	-	620	-
MLP Dortmund LP Sp. z o.o.	-	4	-

	Sprzedaż usług	Przychody z tytułu odsetek	Inne przychody finansowe
MLP Dortmund GP Sp. z o.o.	-	3	-
MLP Pruszków V Sp. z o.o.	291	1 029	-
MLP Wrocław West Sp. z o.o.	89	3 119	-
MLP Łódź II Sp. z o.o.	192	3 108	-
MLP Zgorzelec Sp. z o.o.	27	706	-
MLP Pruszków VI Sp. z o.o.	85	3 895	-
MLP Business Park Berlin I GP Sp. z o.o.	-	5	-
MLP Schwalmtal LP Sp. z o.o.	-	2	-
MLP Schwalmtal GP Sp. z o.o.	-	2	-
MLP Wrocław West I Sp. z o.o.	190	4	-
MLP Gelsenkirchen LP Sp. z o.o.	-	2	-
MLP Gelsenkirchen GP Sp. z o.o.	-	2	-
MLP Gorzów Sp. z o.o.	20	776	-
MLP Idstein LP Sp. z o.o.	-	3	-
MLP Logistic Park Germany I Sp. z o.o. & Co KG.	-	673	-
MLP Bucharest West SRL	108	339	-
MLP Germany Management GmbH	6	356	-
MLP Schwalmtal Sp. z o.o. & Co. KG	-	304	-
MLP Business Park Berlin I Sp. z o.o. & Co. KG	-	601	-
MLP Business Park Wien GmbH	-	2 504	-
MLP Gelsenkirchen Sp. z o.o. & Co. KG	-	1 807	-
MLP Idstein Sp. z o.o. & Co.KG	-	890	-
MLP FIN Sp. z o.o. Spółka komandytowa	-	4	-
Fenix Polska Sp. z o.o.	-	117	-
MLP Business Park Trebur GP Sp. z o.o.	-	1	-
MLP Business Park Trebur LP Sp. z o.o.	-	1	-
MLP Łódź III Sp. z o.o.	11	-	-
<b>Pozostałe podmioty powiązane razem</b>	<b>11 516</b>	<b>30 399</b>	<b>-</b>
<b>Razem przychody</b>	<b>11 566</b>	<b>30 399</b>	<b>-</b>

\*dane niebadane



		Zakupy usług i koszty wynagrodzeń	Koszty z tytułu odsetek
<b>Pozostałe podmioty powiązane</b>			
MLP Pruszków I Sp. z o.o.		(24)	(4 430)
MLP Pruszków III Sp. z o.o.		-	(696)
MLP Pruszków IV Sp. z o.o.		-	(744)
MLP Poznań II Sp. z o.o.		-	(36)
MLP Teresin Sp. z o.o.		(3)	-
Feniks Obrót Sp. z o.o. (MLP Energy Sp. z o.o.)		-	(576)
MLP Temp Sp. z o.o.		(3)	(322)
LOKAFOP 201 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SKA		-	(423)
MLP Bieruń Sp. z o.o.		-	(4)
MLP Business Park Berlin I LP Sp. z o.o.		-	(5)
MLP Dortmund LP Sp. z o.o.		-	(9)
MLP Teresin II Sp. z o.o.		-	(18)
MLP Logistic Park Germany I Sp. z o.o. & Co KG.		(8 348)	(104)
		<b>(8 378)</b>	<b>(7 367)</b>
<b>Kluczowy personel kierowniczy</b>			
Radosław T. Krochta	<i>patrz nota 26.</i>	(492)	-
Michael Shapiro	<i>patrz nota 26.</i>	(459)	-
Tomasz Zabost	<i>patrz nota 26.</i>	(287)	-
Monika Dobosz	<i>patrz nota 26.</i>	(293)	-
Agnieszka Gózdź	<i>patrz nota 26.</i>	(480)	-
Pozostały kluczowy personel kierowniczy	<i>patrz nota 26.</i>	(516)	-
		<b>(2 527)</b>	-
<b>Razem koszty</b>		<b>(10 905)</b>	<b>(7 367)</b>

## 24. Istotne sprawy sądowe i sporne

Na dzień 30 czerwca 2024 roku Spółka nie była stroną żadnego istotnego postępowania sądowego.

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

- W dniu 21 stycznia 2024 roku Spółka wykupiła obligacje serii E o łącznej wartości nominalnej 4 000 000 EUR, tj. w terminie ich wykupu.
- W dniu 27 lutego 2024 roku Spółka wykupiła częściowo obligacje serii D o łącznej wartości nominalnej 8 600 000 EUR, tj. przed terminem ich wykupu.
- W dniu 21 lutego 2024 roku Zarząd Spółki powziął uchwałę o emisji przez Spółkę, w ramach oferty publicznej kierowanej do inwestorów kwalifikowanych, do 41.000 sztuk obligacji na okaziciela serii G Spółki o wartości nominalnej 1.000 EUR każda i łącznej wartości nominalnej do 41.000.000 EUR („Obligacje”).  
Obligacje zostały wyemitowane w dniu 6 marca 2024 roku po cenie emisyjnej 1.000 EUR za jedną Obligację.  
Obligacje podlegają zmiennemu oprocentowaniu w wysokości stawki EURIBOR dla 3-miesięcznych depozytów bankowych w EUR powiększonej o marżę.  
Obligacje zostały wyemitowane jako niezabezpieczone. Cel emisji Obligacji nie został określony.  
Termin wykupu Obligacji przypada na dzień 4 grudnia 2026 roku.
- W dniu 29 lutego 2024 roku Pan Tomasz Zabost złożył rezygnację z pełnienia funkcji Członka Zarządu Spółki ze skutkiem natychmiastowym, nie podając przyczyn rezygnacji.
- W dniu 17 maja 2024 roku Spółka wykupiła pozostałą część obligacji serii D o łącznej wartości nominalnej 11 400 000 EUR, tj. w terminie ich wykupu.
- W dniu 1 sierpnia 2024 roku Rada Nadzorcza Spółki powołała: Pana Radosława T. Krochotę, Pana Michaela Shapiro, Panią Monikę Dobosz i Panią Agnieszkę Góźdź do Zarządu Spółki na kolejną kadencję.  
Po zakończeniu okresu sprawozdawczego do dnia zatwierdzenia do publikacji niniejszego Śródrocznego Skróconego Jednostkowego sprawozdania finansowego nie wystąpiły zdarzenia, które nie zostały, a powinny być ujęte zarówno w księgach rachunkowych okresu obrotowego, jak i w Jednostkowym sprawozdaniu finansowym Spółki.

## 25. 1 Wpływ sytuacji polityczno-gospodarczej w Ukrainie na działalność Spółki MLP Group S.A.

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

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

## 26. Wynagrodzenia zmienne i wypłacone osobom wchodzącym w skład organów zarządzających i nadzorujących Spółki

<i>za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca</i>		<b>2024</b>	<b>2023</b>
		<i>(niebadany)</i>	<i>(niebadany)</i>
<b>Wynagrodzenie stałe Zarządu:</b>			
Radosław T. Krochta	<i>patrz nota 23.3</i>	60	61
Michael Shapiro	<i>patrz nota 23.3</i>	60	249
Tomasz Zabost	<i>patrz nota 23.3</i>	20	50
Monika Dobosz	<i>patrz nota 23.3</i>	60	60
Agnieszka Gózdź	<i>patrz nota 23.3</i>	59	270
		<b>259</b>	<b>690</b>
<b>Rezerwa na zmienne wynagrodzenie Zarządu:</b>			
Radosław T. Krochta	<i>patrz nota 23.3</i>	-	431
Michael Shapiro	<i>patrz nota 23.3</i>	-	210
Tomasz Zabost	<i>patrz nota 23.3</i>	-	237
Monika Dobosz	<i>patrz nota 23.3</i>	-	233
Agnieszka Gózdź	<i>patrz nota 23.3</i>	-	210
		-	<b>1 321</b>
		-	<b>1 321</b>

<i>za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca</i>	<b>2024</b> <i>(niebadany)</i>	<b>2023</b> <i>(niebadany)</i>
<b>Zmienne wynagrodzenie Zarządu wypłacone w roku bieżącym dotyczące roku ubiegłego:</b>		
Radosław T. Krochta	-	740
Michael Shapiro	-	-
Tomasz Zabost	-	406
Monika Dobosz	-	399
Agnieszka Gózdź	-	360
<b>Wynagrodzenie Rady Nadzorczej:</b>		
• <b>Wynagrodzenia i inne świadczenia</b>		
Matusiak Maciej	30	30
Levy Eytan	30	30
Shimshon Marfogel	30	30
Guy Shapira	30	30
Piotr Chajderowski	30	30
Oded Setter	30	30
	<b>180</b>	<b>180</b>
<b>Razem wynagrodzenia wypłacone osobom wchodzącym w skład organów zarządzających i nadzorujących Spółki</b>	<b>439</b>	<b>2 775</b>
<b>Pozostały personel kierowniczy:</b>		
Wynagrodzenia i inne świadczenia	<i>patrz nota 23.3</i>	516
	<b>150</b>	<b>516</b>
<b>Razem wynagrodzenia wypłacone osobom wchodzącym w skład organów zarządzających, nadzorujących i personelowi kierowniczemu Spółki</b>	<b>589</b>	<b>3 291</b>

Poza transakcjami wskazanymi w nocie powyżej, Członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej oraz pozostały personel kierowniczy nie otrzymywali żadnych innych świadczeń od Spółki.

## 27. Struktura zatrudnienia

<i>za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca</i>	<b>2024</b> <i>(niebadany)</i>	<b>2023</b>
Przeciętne zatrudnienie w okresie	39	23

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

<i>za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca</i>	<b>2024</b> <i>(niebadany)</i>	<b>2023</b>
Przeгляд w rozumieniu ar. 2 pkt 4 ustawy o biegłych rewidentach*	40	40
Pozostałe usługi	90	85

\* podane kwoty dotyczą badania i przeglądu sprawozdania jednostkowego oraz skonsolidowanego

*Podpisano elektronicznym podpisem kwalifikowanym.*

---

**Radosław T. Krochta**  
*Prezes Zarządu*

---

**Michael Shapiro**  
*Wiceprezes Zarządu*

---

**Monika Dobosz**  
*Członek Zarządu*

---

**Agnieszka Góźdź**  
*Członek Zarządu*

---

**Nina Warzycka**  
*Podpis osoby, której  
powierzono prowadzenie ksiąg  
rachunkowych*

*Pruszków, 22 sierpnia 2024 r.*

# SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ MLP GROUP S.A.

za okres 6 miesięcy  
zakończony 30 czerwca 2024 roku



## Spis treści

Zatwierdzenie przez Zarząd Spółki MLP Group S.A. Sprawozdania Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej MLP Group S.A. w okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2024 roku	121
<b>Wprowadzenie</b>	<b>122</b>
<b>1. Podstawowe informacje o Grupie Kapitałowej i Spółce MLP Group S.A.</b>	<b>123</b>
<b>1.1 Struktura Grupy</b>	<b>123</b>
<b>1.2 Przedmiot działalności Spółki i Grupy</b>	<b>125</b>
<b>1.3 Informacje o portfelu nieruchomości Grupy Kapitałowej</b>	<b>129</b>
<b>1.4 Informacje o rynku zbytu, klientach oraz dostawcach</b>	<b>134</b>
1.4.1 <i>Struktura sprzedaży Grupy</i>	134
1.4.2 <i>Kluczowi kontrahenci</i>	135
<b>2. Działalność Grupy Kapitałowej MLP Group S.A.</b>	<b>136</b>
<b>2.1 Działalność Grupy Kapitałowej MLP Group S.A. w pierwszym półroczu 2024 roku</b>	<b>136</b>
2.1.1 <i>Projekty inwestycyjne rozpoczęte i zakończone</i>	136
2.1.2 <i>Projekty inwestycyjne obecnie realizowane i w przygotowaniu</i>	136
2.1.3 <i>Umowy znaczące dla działalności gospodarczej Grupy</i>	137
2.1.4 <i>Umowy zawarte pomiędzy akcjonariuszami</i>	137
2.1.5 <i>Umowy współpracy lub kooperacji</i>	137
2.1.6 <i>Transakcje z podmiotami powiązanymi</i>	137
2.1.7 <i>Spory sądowe</i>	137
<b>2.2 Rozwój Grupy Kapitałowej MLP Group S.A., czynniki ryzyka</b>	<b>138</b>
2.2.1 <i>Kluczowe rodzaje ryzyka, czynniki istotne dla rozwoju Grupy</i>	138
2.2.2 <i>Perspektywy rozwoju działalności gospodarczej</i>	149
<b>3. Sytuacja finansowa Grupy Kapitałowej, zarządzanie zasobami finansowymi</b>	<b>152</b>
<b>3.1 Omówienie podstawowych wielkości ekonomiczno-finansowych, ujawnionych w Skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy w pierwszym półroczu 2024 roku</b>	<b>152</b>
3.1.1 <i>Wybrane dane finansowe ze Skróconego śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej</i>	152
3.1.2 <i>Wybrane dane finansowe ze Skróconego śródrocznego skonsolidowanego rachunku zysków lub strat</i>	165
3.1.3 <i>Wybrane informacje ze skróconego śródrocznego skonsolidowanego rachunku przepływów pieniężnych</i>	172
<b>3.2 Stanowisko Zarządu odnośnie opublikowanych prognoz</b>	<b>172</b>
<b>3.3 Zarządzanie zasobami finansowymi Grupy</b>	<b>173</b>
3.3.1 <i>Wskaźniki rentowności</i>	173
3.3.2 <i>Wskaźniki płynności</i>	174
3.3.3 <i>Wskaźniki zadłużenia</i>	175

<b>3.4</b>	<b>Informacje o kredytach, obligacjach, pożyczkach, poręczeniach i gwarancjach</b>	<b>175</b>
3.4.1	Zaciągnięte i wypowiedziane umowy dotyczące pożyczek	175
3.4.2	Zaciągnięte i wypowiedziane umowy dotyczące kredytów	175
3.4.3	Obligacje	176
3.4.4	Udzielone pożyczki	176
3.4.5	Udzielone i otrzymane poręczenia w pierwszym półroczu 2024 roku.	176
3.4.6	Udzielone i otrzymane gwarancje	177
<b>3.5</b>	<b>Ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych</b>	<b>177</b>
<b>3.6</b>	<b>Ocena czynników i nietypowych zdarzeń mających wpływ na skonsolidowany wynik za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2024 roku.</b>	<b>177</b>
<b>3.7</b>	<b>Informacje dotyczące emisji, wykupu i spłaty nieudziałowych i kapitałowych papierów wartościowych</b>	<b>177</b>
<b>3.8</b>	<b>Zwięzły opis istotnych dokonań lub niepowodzeń w okresie 6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2024 roku.</b>	<b>177</b>
<b>3.9</b>	<b>Sezonowość i cykliczność</b>	<b>177</b>
<b>4.</b>	<b>Oświadczenie Zarządu</b>	<b>178</b>



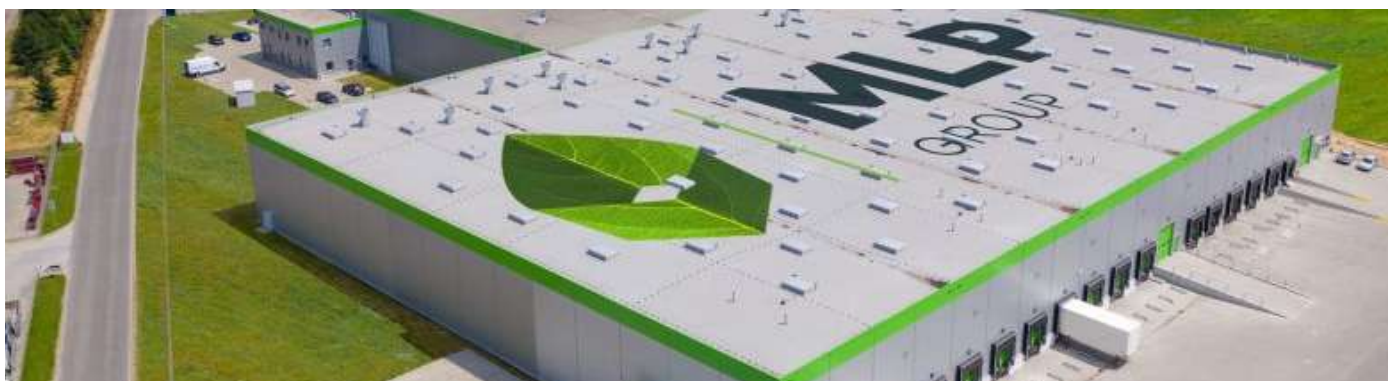


## Zatwierdzenie przez Zarząd Spółki MLP Group S.A. Sprawozdania Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej MLP Group S.A. w okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2024 roku

Niniejsze Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej MLP Group S.A. w okresie 6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2024 roku zostało sporządzone oraz zatwierdzone przez Zarząd Spółki w dniu 22 sierpnia 2024 roku.

*Podpisano kwalifikowanym podpisem elektronicznym.*

*Pruszków, 22 sierpnia 2024 roku*



## Wprowadzenie

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

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

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

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

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



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

### 1.1 Struktura Grupy

W skład Grupy Kapitałowej MLP Group S.A. na dzień 30 czerwca 2024 roku wchodzi następujące podmioty:

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

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

## Zmiany w Grupie

<sup>1)</sup> Na mocy aktu notarialnego z dnia 27 marca 2024 roku została założona spółka MLP Wrocław South Sp. z o.o. Udziały w nowoutworzonej spółce w całości objęła MLP Group S.A. (50 udziałów o łącznej wartości nominalnej 5.000 zł). Spółka została zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 23 kwietnia 2024 roku.

<sup>2)</sup> W dniu 27 marca 2024 roku na podstawie aktu założycielskiego została założona spółka MLP Bieruń II Sp. z o.o. Udziały w nowoutworzonej spółce w całości objęła MLP Group S.A. (50 udziałów o łącznej wartości nominalnej 5.000 zł). Spółka została zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 17 kwietnia 2024 roku.



## 1. 2 Przedmiot działalności Spółki i Grupy

MLP Group jest jedną z wiodących europejskich platform logistycznych, która oferuje swoim klientom pełen zakres usług, od wyszukiwania lokalizacji i nabywania gruntów po zarządzanie nieruchomościami. Unikalny model biznesowy oparty jest na strategii „Build & Hold”, co pozwala firmie utrzymywać bezpośrednie i długofalowe relacje z klientami. Skutkuje to wysokim poziomem zadowolenia najemców, a w konsekwencji umożliwia osiągnięcie doskonałych wskaźników obłożenia.

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.

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

Portfel nieruchomości MLP Group obejmujący obiekty gotowe, w budowie lub posiadające pozwolenie na budowę, wynosi ponad 1,4 mln mkw. łącznej powierzchni najmu. Wartość aktywów netto Grupy na koniec czerwca 2024 roku wyniosła 2,7 mld zł.

Spółki z Grupy posiadają również szereg umów rezerwacyjnych na zakup nowych gruntów pod planowane parki logistyczne w Polsce, Niemczech, Rumunii i Austrii o łącznej powierzchni ok. 164 ha.

Grupa prowadzi obecnie 29 projektów logistycznych zlokalizowanych w 4 krajach europejskich. W tym w Polsce znajdują się 22 projekty logistyczne w kluczowych lokalizacjach. W Niemczech Grupa aktualnie prowadzi 5 projektów logistycznych oraz po jednym projekcie logistycznym w: Rumunii i Austrii.

Grupa realizuje 2 rodzaje formatów powierzchni magazynowej:

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

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

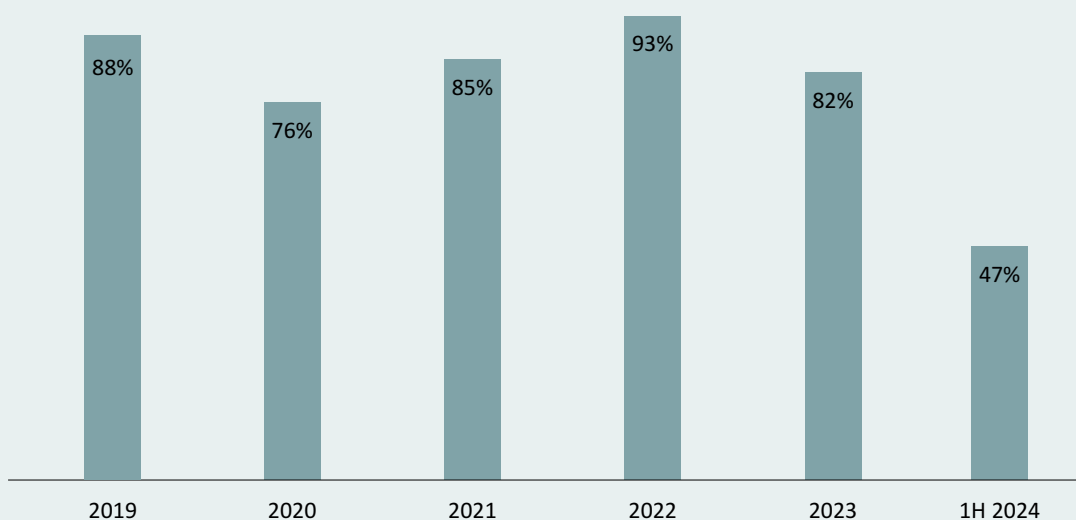
Głównymi najemcami Grupy są firmy logistyczne, produkcyjne oraz z branży e-commerce. Struktura najemców rozkłada się proporcjonalnie względem tych segmentów biznesowych.

Cele strategiczne Grupy obejmują:

- Budowanie skali ekonomicznej na obecnych rynkach strategicznych – w Polsce, Niemczech, Austrii i Rumunii – poprzez realizację projektów z zakresu logistyki miejskiej i obiektów typu big-box.
- Utrzymywanie wskaźnika najmu na stabilnym poziomie, wynoszącym średnio ok. 90% obecnego portfela ogółem.
- Realizację budowy nowych obiektów w oparciu o umowy najmu pre-let, jak i spekulacyjne, z docelowym wynajmem tych powierzchni do czasu zakończenia budowy.

Na przestrzeni ostatnich 5 lat Grupa wykazuje od 47% do 93% wynajmu powierzchni na moment zakończenia ich budowy.

#### Budowa na podstawie umów pre-let



Umowa pre-let = umowa najmu została podpisana przed rozpoczęciem budowy lub w trakcie budowy (przed oddaniem do użytkowania budynku)

- Pozyskanie nowych działek pod zabudowę na obecnych i nowych rynkach.
- Dalszą realizację projektów typu 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.
- Koncentrację na projektach z zakresu logistyki miejskiej jako produkcie o wysokim potencjale wzrostu – odpowiadanie na potrzeby wynikające z ewolucji handlu detalicznego (e-commerce) poprzez oferowanie: mniejszych magazynów, o powierzchni poniżej 5 tys. mkw., zlokalizowanych w obrębie lub w pobliżu miast, z łatwym dostępem do siły roboczej i transportu publicznego.
- Wzrost czynszów w związku z przedłużaniem obowiązujących umów najmu-wykorzystanie potencjału wzrostu przychodów przy przedłużaniu umów.
- Tworzenie wartości poprzez ponowne zagospodarowanie terenów poprzemysłowych.
- Sprzedaż projektów BTS jako źródło dodatkowego kapitału własnego.

- Budowanie wysokiej jakości aktywów klasy A z mocnym akcentem położonym na zrównoważony rozwój: ok. 80% portfela nieruchomości uzyskało certyfikację na poziomie co najmniej Very Good albo GOLD dla certyfikatów DGNB.

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

- **Obszar Środowisko**

Głównym celem MLP Group jest zmniejszenie wpływu firmy na środowisko i osiągnięcie neutralności klimatycznej. Obliczono ślad węglowy grupy dla zakresów I i II, emisja wynosi 38,5 tCO<sub>2</sub>e.

MLP Group dąży do zapewnienia jak największej efektywności energetycznej naszych magazynów poprzez redukcję zużycia energii elektrycznej i ciepłej oraz stopniowy wzrost wykorzystania odnawialnych źródeł energii w swoich obiektach. W efekcie ograniczona zostanie emisja CO<sub>2</sub> i innych gazów cieplarnianych.

W 2023 roku zapewnialiśmy naszym najemcom w Polsce 100% energii elektrycznej ze źródeł odnawialnych. We wszystkich projektach logistycznych zlokalizowanych w Polsce, począwszy od 2022 roku cała zakupiona energia elektryczna pochodziła z odnawialnych źródeł, która jest certyfikowana gwarancjami pochodzenia. Polityka zakupu zielonej energii będzie kontynuowana w kolejnych latach. Ponadto MLP Group prowadzi własny program wytwarzania energii (PV). W roku 2023 wytworzono 400 MWh, co pozwoliło na redukcję emisji około 325 t. CO<sub>2</sub>. Grupa inwestuje również w instalacje paneli fotowoltaicznych, na dzień publikacji raportu posiada 7,4 MWp paneli fotowoltaicznych, a kolejne 2,7 MWp jest w trakcie realizacji.

- **Kontynuujemy nasze działania:**

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

#### • Obszar Społeczeństwo

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

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

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

Rozpoczęliśmy cykl szkoleń dla Zespołu z zakresu ESG.

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

Prowadzimy również dialog ze społecznościami lokalnymi.

#### • Obszar Ład korporacyjny

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

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

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

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

Dokument ten zawiera kluczowe zasady dotyczące:

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

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



### 1. 3 Informacje o portfelu nieruchomości Grupy Kapitałowej

Grupa klasyfikuje swój portfel nieruchomości w ramach poniższych głównych kategorii:

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

Struktura portfela nieruchomości w podziale na kategorie w poszczególnych segmentach Grupy według stanu na dzień 30 czerwca 2024 roku:

Portfel nieruchomości według segmentów	Całkowita powierzchnia gruntów (m <sup>2</sup> )	Potencjał zabudowy dla całkowitej powierzchni gruntu (m <sup>2</sup> )	Wybudowana powierzchnia (m <sup>2</sup> )*	Powierzchnia w trakcie budowy i w przygotowaniu (m <sup>2</sup> )	Planowane budynki (m <sup>2</sup> )
<b>POLSKA</b>	3 583 059	1 537 806	1 042 349	117 362	378 095
<b>NIEMCY</b>	412 888	209 475	79 493	71 813	58 169
<b>AUSTRIA</b>	98 249	54 520	-	54 520	-
<b>RUMUNIA</b>	188 045	99 000	38 988	200	59 812
<b>RAZEM</b>	<b>4 282 241</b>	<b>1 900 801</b>	<b>1 160 830</b>	<b>243 895</b>	<b>496 076</b>

Na dzień 30 czerwca 2024 roku Spółka posiada umowy rezerwacyjne na zakup ok. 164 ha gruntów co pozwoli wybudować ok. 788 tys. mkw powierzchni.

Podsumowanie powierzchni najmu będącej w posiadaniu Grupy na dzień 30 czerwca 2024 roku (m<sup>2</sup>):

	Wybudowana powierzchnia (m <sup>2</sup> )*	Powierzchnia wybudowana i wynajęta (m <sup>2</sup> )	Powierzchnia wybudowana, lecz nie wynajęta (m <sup>2</sup> )	Powierzchnia w trakcie budowy i w przygotowaniu (m <sup>2</sup> )	Powierzchnia w trakcie budowy i w przygotowaniu, objęta umowami najmu (m <sup>2</sup> )	Powierzchnia istniejąca, w trakcie budowy oraz w przygotowaniu
<b>POLSKA</b>	1 042 349	938 617	103 732	117 362	66 000	1 159 711
<b>NIEMCY</b>	79 493	75 347	4 146	71 813	-	151 306
<b>AUSTRIA</b>	-	-	-	54 520	6 772	54 520
<b>RUMUNIA</b>	38 988	38 808	180	200	200	39 188
<b>RAZEM</b>	<b>1 160 830</b>	<b>1 052 772</b>	<b>108 058</b>	<b>243 895</b>	<b>72 972</b>	<b>1 404 725</b>

\*Istniejąca powierzchnia najmu nie zawiera powierzchni budynków przeznaczonych do wyburzenia w celu wybudowania nowych budynków magazynowych.

### Rodzaje oferowanej powierzchni najmu:

Grupa oferuje swoim najemcom dwa typy powierzchni:

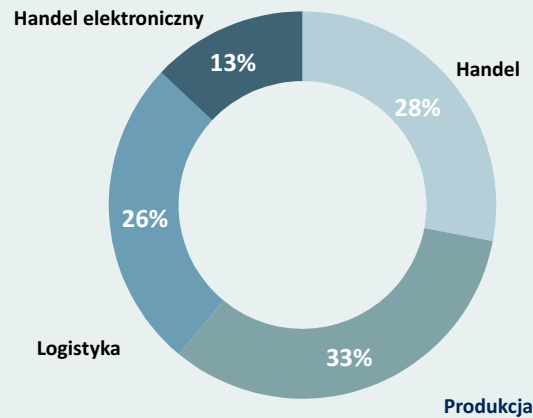
- powierzchnię magazynową, rozumianą jako powierzchnię przeznaczoną pod magazynowanie towarów, oraz
- powierzchnię produkcyjną czyli powierzchnię przeznaczoną pod prowadzenie lekkiej produkcji przemysłowej.

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

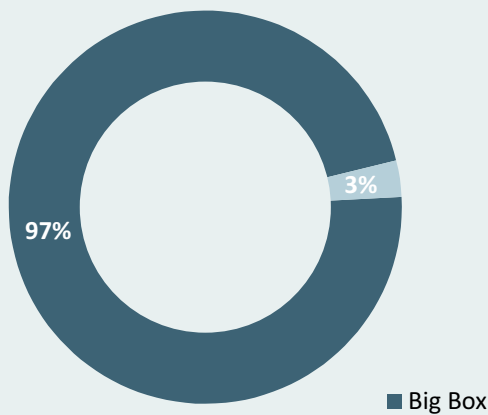
Powyższe powierzchnie udostępniane są w dwóch formatach:

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

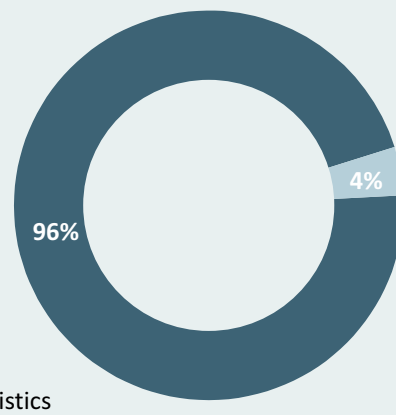
Wybudowana powierzchnia w parkach Grupy na dzień 30 czerwca 2024 roku kształtowała się następująco:



Podział powierzchni wybudowanej wg jej formatu na dzień 30.06.2023 (mkw)

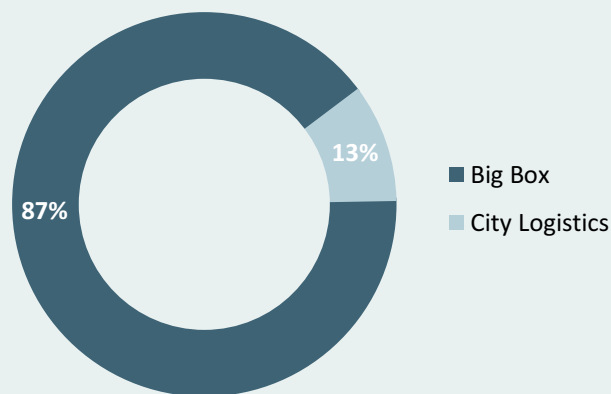


Podział powierzchni wybudowanej wg jej formatu na dzień 30.06.2023 (GAV)

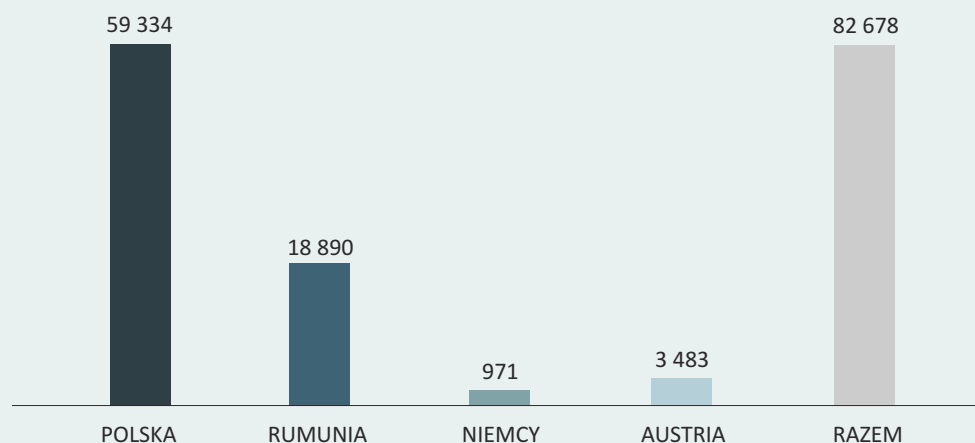


Udział projektów City Logistic w portfelu MLP będzie sukcesywnie się zwiększał, obecnie Grupa realizuje budowę kolejnych projektów tego formatu a następne projekty są w przygotowaniu do rozpoczęcia budowy. Pierwszym projektem tego typu jest MLP Business Park Berlin. Obecnie realizowane są projekty w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

#### Podział wartości nieruchomości istniejących, w budowie i planowanych wg jej formatów na dzień 30 czerwca 2024 roku



#### Zawarte nowe umowy najmu w pierwszym półroczu 2024 roku [w m<sup>2</sup>] w podziale na kraje



Na dzień publikacji niniejszego sprawozdania Grupa prowadzi zaawansowane negocjacje z klientami na kolejne ok. 78 tys. mkw. Planowany termin zamknięcia negocjacji to koniec września 2024.

Wartość portfela nieruchomości inwestycyjnych wykazywana w Skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym na dzień 30 czerwca 2024 roku zawiera: (i) wartość rynkową nieruchomości inwestycyjnych w wysokości 4 998 722 tys. zł, (ii) prawo wieczystego użytkowania gruntów (PWUG) w wysokości 57 937 tys. zł, (iii) wartość mieszkań w Spółce Feniks Obrót Sp. z o.o. w kwocie 317 tys. zł.

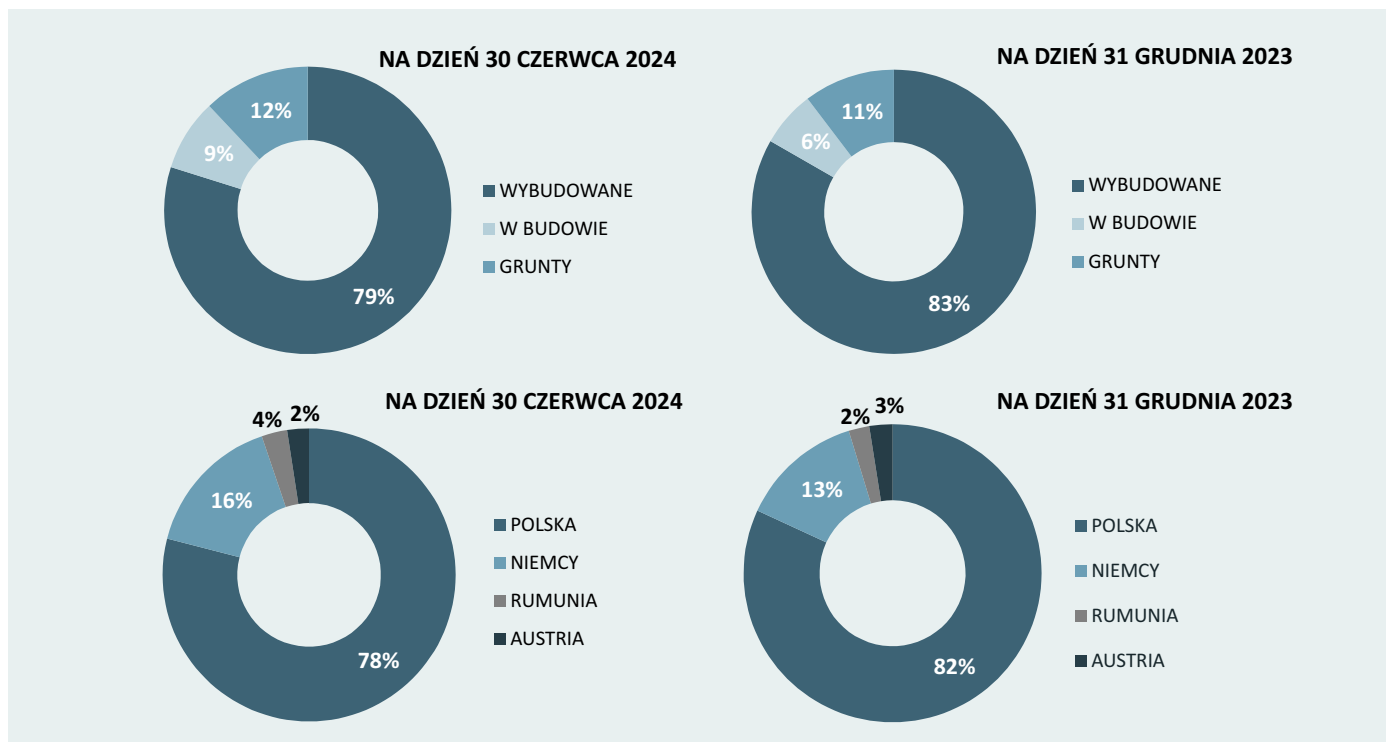
Wartość godziwa portfela nieruchomości\* Grupy według segmentów i rodzajów wycenianej powierzchni na dzień 30 czerwca 2024 roku:

Segment	Waluta	Wartość godziwa istniejących nieruchomości	Wartość godziwa nieruchomości w budowie	Wartość godziwa planowanych nieruchomości	Wartość godziwa rezerwy gruntu	Łączna wartość godziwa
Polska	w tys. EUR	775 387	57 680	52 580	15 500	901 147
	w tys. zł	3 344 243	248 772	226 778	66 852	3 886 645
Niemcy	w tys. EUR	117 370	-	66 510	-	183 880
	w tys. zł	506 216	-	286 858	-	793 074
Austria	w tys. EUR	-	46 600	-	-	46 600
	w tys. zł	-	200 986	-	-	200 986
Rumunia	w tys. EUR	22 396	-	2 005	2 962	27 363
	w tys. zł	96 594	-	8 648	12 775	118 017
<b>Razem</b>	<b>w tys. EUR</b>	<b>915 153</b>	<b>104 280</b>	<b>121 095</b>	<b>18 462</b>	<b>1 158 990</b>
<b>Razem</b>	<b>w tys. zł</b>	<b>3 947 053</b>	<b>449 758</b>	<b>522 284</b>	<b>79 627</b>	<b>4 998 722</b>

\* wartość nieruchomości nie uwzględnia PWUG i nieruchomości mieszkaniowych

#### Wartość godziwa nieruchomości Grupy (GAV)

##### a) według rodzaju



**TOP 5 wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnych:**

	<b>Wartość godziwa</b>	<b>Wartość godziwa</b>
MLP Poznań West II Sp. z o.o.	123 610	533 130
MLP Pruszków I Sp. z o.o.	94 280	406 630
MLP Logistic Park Germany I Sp. z o.o. & Co. KG	81 000	349 353
MLP Pruszków V Sp. z o.o.	70 060	302 169
MLP Pruszków III Sp. z o.o.	66 440	286 556
<b>Razem wartość TOP 5 nieruchomości inwestycyjnych w portfelu MLP</b>	<b>435 390</b>	<b>1 877 838</b>



## 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 29 projektów logistycznych zlokalizowanych w 4 krajach europejskich. W tym w Polsce znajdują się 22 projekty logistyczne w kluczowych lokalizacjach. W Niemczech Grupa aktualnie prowadzi 5 projektów logistycznych oraz po jednym projekcie logistycznym w: Rumunii i Austrii.

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

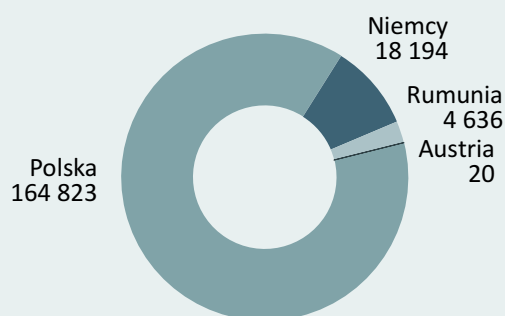
### 1. 4.1 Struktura sprzedaży Grupy

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

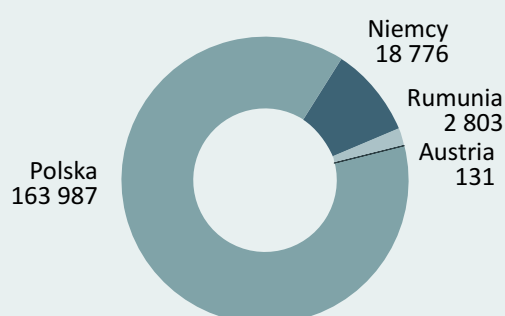
#### Przychody ze sprzedaży

za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca	2024	2023	zmiana (%)
<b>Sprzedaż na rzecz klientów zewnętrznych:</b>			
Czynsz z najmu z nieruchomości inwestycyjnych	108 546	100 188	8,3%
Przychody z tytułu refakturowania kosztów operacyjnych	38 343	36 298	5,6%
Przychody z refakturowania mediów	39 187	48 162	-18,6%
Pozostałe przychody	1 597	1 049	52,2%
<b>Przychody ze sprzedaży</b>	<b>187 673</b>	<b>185 697</b>	<b>1,1%</b>

Przychody ze sprzedaży w pierwszej połowie 2024 roku



Przychody ze sprzedaży w pierwszej połowie 2023 roku



W pierwszym półroczu 2024 roku Grupa odnotowała przychody ze sprzedaży na łączną kwotę 187 673 tys. zł, co stanowiło wzrost o 1% w stosunku do tego samego okresu 2023 roku. Przychody z czynszów stanowiły główną pozycję przychodów i wzrosły o 8% w stosunku do pierwszego półrocza 2023 roku.

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

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

Z kolei na rynku rumuńskim przychody ze sprzedaży wyniosły 4,6 mln zł i wzrosły o 65% w stosunku do analogicznego okresu 2023 w związku z wydaniem najemcom dodatkowej powierzchni.

Na dzień 30 czerwca 2024 roku 10 największych najemców Grupy odpowiadało za 34% przychodów grupy wygenerowanych w pierwszym półroczu 2024 r. (na dzień 30 czerwca 2023 roku było to 35%).

#### 1. 4.2 Kluczowi kontrahenci

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

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

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

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



## 2. Działalność Grupy Kapitałowej MLP Group S.A.

### 2.1 Działalność Grupy Kapitałowej MLP Group S.A. w pierwszym półroczu 2024 roku

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

W omawianym okresie Grupa prowadziła równolegle kilkanaście projektów deweloperskich. Na koniec czerwca 2024 roku w portfelu Grupy znajdowało się 1 161 tys. mkw powierzchni wybudowanej oraz 244 tys. mkw powierzchni w trakcie budowy i przygotowaniu. Zarząd Spółki na bieżąco dokonywał przeglądu i oceny:

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

#### 2.1.1 Projekty inwestycyjne rozpoczęte i zakończone

W pierwszym półroczu 2024 roku Grupa prowadziła realizację projektów inwestycyjnych o łącznej powierzchni 243 tys. mkw. oraz na dzień 30 czerwca 2024 roku posiadała w przygotowaniu ok. 73 tys. mkw. co łącznie daje 316 tys. mkw.

Spośród łącznej powierzchni 316 tys. mkw. projektów, które były realizowane i w przygotowaniu w pierwszym półroczu 2024 roku, 72 tys. mkw. powierzchni projektów została rozpoczęta w 2023 roku i zakończona w pierwszym półroczu 2024 roku (m.in. MLP Pruszków V - 34 tys. mkw., MLP Gorzów- 22 tys. mkw., MLP Bucharest- 16 tys. mkw.). Z kolei w 2024 roku Grupa rozpoczęła realizację projektów o łącznej powierzchni 70,5 tys. mkw., spośród których 0,6 tys. mkw. zakończy się w drugiej połowie 2024 roku, a 69,9 tys. mkw. zaplanowanych jest do oddania do użytkowania w 2025 roku.

#### 2.1.2 Projekty inwestycyjne obecnie realizowane i w przygotowaniu

Spośród 243 tys. mkw. projektów realizowanych w 2024 roku, zakończonych zostało łącznie 72 tys. mkw. Projekty te zlokalizowane były w Polsce (m.in. 34 tys. mkw. w MLP Pruszków V, 22 tys. mkw. w MLP Gorzów) oraz w Rumunii 16 tys. mkw.

Na dzień 30 czerwca 2024 roku w trakcie budowy pozostawało 171 tys. mkw.

Ponadto pipeline projektów Grupy objęty pozwoleniami na budowę to kolejne 73 tys. mkw. Sukcesywnie kontynuowany jest proces uzyskiwania niezbędnych zgód i pozwoleń w celu rozpoczęcia budowy nowej powierzchni magazynowej na terenach gruntów już posiadanych jak i zarezerwowanych przez Grupę.

Spółki z Grupy posiadają szereg umów rezerwacyjnych na zakup nowych gruntów o łącznej powierzchni ok. 164 ha. Grunty te nie są wykazywane w bilansie Grupy.



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

### **2. 1.3 Umowy znaczące dla działalności gospodarczej Grupy**

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

W pierwszym półroczu 2024 spółka zależna MLP Business Park Vienna zawarła umowę z Goldbeck Rhomberg GmbH z siedzibą w Wiedniu, na mocy której wybudowane zostaną 4 budynki magazynowo-biurowe, objęte częściowo umową najmu, w parku logistycznym MLP Business Park Vienna o powierzchni ok. 55 tys. mkw.

### **2. 1.4 Umowy zawarte pomiędzy akcjonariuszami**

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

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

### **2. 1.5 Umowy współpracy lub kooperacji**

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

### **2. 1.6 Transakcje z podmiotami powiązanymi**

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

Opis transakcji z podmiotami powiązanymi przedstawiony został w nocie 25 Śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2024 roku.

### **2. 1.7 Spory sądowe**

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

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

Spółki MLP Pruszków I Sp. z o.o., MLP Pruszków II Sp. z o.o., MLP Pruszków III Sp. z o.o. otrzymały w latach 2012-2014 decyzje o zmianie opłaty za wieczyste użytkowanie. Według tych decyzji łączna potencjalna kwota do zapłaty obliczona na dzień 30 czerwca 2024 roku to 36 644 tys. zł. Zarząd ww. spółek nie akceptuje wysokości naliczonych opłat, w związku z tym sprawa została skierowana do sądu. Starostwo nie uwzględniło nakładów poniesionych przez spółki.

Grupa w latach poprzednich oraz roku bieżącym utworzyła rezerwę na część potencjalnych roszczeń Starosty Pruszkowskiego z tytułu zmiany opłaty za wieczyste użytkowanie w łącznej kwocie 11 030 tys. zł.

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

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

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

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

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

#### **Ryzyko kredytowe**

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

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

#### **Ryzyko płynności**

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

#### **Ryzyko rynkowe**

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

## Ryzyko walutowe

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

## Ryzyko stopy procentowej

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

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

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

Celem zabezpieczenia są przepływy pieniężne z tytułu odsetek podlegających ryzyku stopy procentowej. Dla realizacji tego celu Spółki z Grupy w możliwych przypadkach zawierają umowy kredytu o stałej stopie procentowej.

Oprócz wyżej wymienionych ryzyk działalność Grupy narażona jest także na poniższe czynniki ryzyka:

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

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

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

Grupa ponosi również ryzyko związane z czynnikami charakterystycznymi dla sektora nieruchomości związane z nabywaniem, posiadaniem i zarządzaniem nieruchomościami.

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

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

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

## Ryzyko ubezpieczeniowe

Nieruchomości Grupy mogą zostać zniszczone lub uszkodzone z powodu wielu przewidywalnych lub nieprzewidywalnych okoliczności. Możliwe jest także poniesienie szkody przez osoby trzecie w wyniku zdarzeń, za które odpowiada Grupa. Ze względu na zakres ochrony ubezpieczeniowej posiadanej obecnie przez Grupę, istnieje ryzyko, że takie szkody lub roszczenia nie zostaną pokryte z ubezpieczenia lub że zostaną tylko częściowo pokryte z ubezpieczenia. Niektóre rodzaje ryzyka nie podlegają ubezpieczeniu, a w przypadku innych rodzajów ryzyka koszty składek ubezpieczenia są niewspółmiernie wysokie w stosunku do prawdopodobieństwa wystąpienia ryzyka. Posiadane przez Grupę polisy ubezpieczeniowe mogą nie zabezpieczać Grupy przed wszystkimi stratami, jakie Grupa może ponieść w związku ze swoją działalnością, a niektóre rodzaje ubezpieczenia mogą być niedostępne na uzasadnionych komercyjnie warunkach lub w ogóle. W związku z powyższym ochrona ubezpieczeniowa Grupy może nie być wystarczająca, aby w pełni zrekompensować straty poniesione w związku z jej nieruchomościami.

## Ryzyko niezrealizowania zyskowych inwestycji, w szczególności w prowadzonej działalności deweloperskiej:

Zdolność Grupy do rozpoczęcia i zakończenia zagospodarowania, przebudowy lub modernizacji jej nieruchomości zależy od szeregu czynników, z których niektóre są poza jej kontrolą. Czynniki te obejmują w szczególności możliwości uzyskania przez Grupę wszelkich wymaganych decyzji administracyjnych, zapewnienia finansowania zewnętrznego na zadowalających warunkach lub zapewnienia go w ogóle, zaangażowania rzetelnych wykonawców oraz pozyskania odpowiednich najemców.

Następujące czynniki, nad którymi Grupa ma ograniczoną kontrolę albo nie ma jej wcale, które mogą spowodować opóźnienie albo w inny sposób niekorzystnie wpłynąć na realizację lub modernizację obiektów Grupy, obejmują:

- wzrost kosztów materiałów, kosztów zatrudnienia lub pozostałych kosztów, który może spowodować, że ukończenie projektu będzie nieopłacalne;
- działania podejmowane przez organy administracji publicznej i samorządowej skutkujące nieprzewidywanymi zmianami w planach zagospodarowania przestrzennego i w wymogach architektonicznych;
- wady lub ograniczenia tytułu prawnego do działek lub budynków nabytych przez Grupę albo wady, ograniczenia lub warunki związane z decyzjami administracyjnymi dotyczącymi działek posiadanych przez Grupę;
- zmiany obowiązujących przepisów prawa, regulaminów lub standardów, które wejdą w życie po rozpoczęciu przez Grupę etapu planowania lub budowy projektu, skutkujące poniesieniem przez Grupę dodatkowych kosztów lub powodujące opóźnienia w realizacji projektu lub jego interpretacji albo zastosowania;
- naruszenia standardów budowlanych, błędne metody realizacji budowy lub wadliwe materiały budowlane;
- wypadki przemysłowe, dotychczas nieujawnione istniejące zanieczyszczenie gleby oraz potencjalna odpowiedzialność z tytułu przepisów dotyczących ochrony środowiska i innych właściwych przepisów prawa, przykładowo, związanych ze znaleziskami archeologicznymi lub niewybuchami albo materiałami budowlanymi, które zostaną uznane za szkodliwe dla zdrowia;
- siły natury, takie jak złe warunki atmosferyczne, trzęsienia ziemi i powódzie, które mogą uszkodzić albo opóźnić realizację projektów;
- akty terroru lub zamieszki, bunty, strajki lub niepokoje społeczne.

Projekty inwestycyjne Grupy mogą być prowadzone wyłącznie wtedy, gdy działki, na których są realizowane, mają zapewnioną odpowiednią, wymaganą z mocy prawa, infrastrukturę techniczną (np. dostęp do dróg wewnętrznych, możliwość podłączeń do mediów czy określone procedury ochrony przeciwpożarowej i odpowiednie instalacje zapewniające tę ochronę). Odpowiednie organy mogą zobowiązać Grupę do stworzenia wymaganej przepisami prawa dodatkowej infrastruktury w ramach wykonywanych przez nią prac budowlanych, zanim wydadzą odpowiednie decyzje administracyjne. Takie dodatkowe prace mogą istotnie wpłynąć na koszty budowy danego obiektu.

Ponadto, realizacja niektórych projektów może stać się nieopłacalna lub niewykonalna z powodów, które są poza kontrolą Grupy, takich jak spowolnienie na rynku nieruchomości. Grupa może nie być w stanie zrealizować tych projektów w terminie, w ramach budżetu lub w ogóle, z którejkolwiek z powyższych albo innych przyczyn, co może wpłynąć na wzrost kosztów lub opóźnić realizację projektu bądź spowodować jego zaniechanie.

### **Ryzyko dotyczące generalnych wykonawców**

Grupa zleca realizację swoich projektów generalnym wykonawcom lub innym podmiotom zewnętrznym. Powodzenie realizacji budowy projektów zależy od zdolności Grupy do zatrudnienia generalnych wykonawców, którzy realizują projekty zgodnie z przyjętymi standardami jakości i bezpieczeństwa, na komercyjnie uzasadnionych warunkach, w uzgodnionych terminach oraz w ramach zatwierdzonego budżetu. Niemożność zatrudnienia generalnych wykonawców na komercyjnie uzasadnionych warunkach i niedotrzymanie przez generalnych wykonawców przyjętych standardów jakości i bezpieczeństwa lub nieukończenia budowy lub remontu w terminie lub w ramach uzgodnionego budżetu może spowodować wzrost kosztów realizacji przedsięwzięcia, opóźnienia w jego realizacji, a także roszczenia wobec Grupy. Ponadto, wyżej wspomniane zdarzenia mogą negatywnie wpłynąć na wizerunek Grupy i możliwości sprzedaży ukończonych projektów.

Siła finansowa i płynność generalnych wykonawców Grupy mogą okazać się niewystarczające w przypadku znacznego pogorszenia koniunktury na rynku nieruchomości, co z kolei mogłoby doprowadzić do ich upadłości, niekorzystnie wpływając na realizację strategii Grupy. Ewentualne zabezpieczenia, które są zwykle ustanawiane przez generalnych wykonawców w celu zabezpieczenia wykonania zobowiązań wynikających z odpowiednich umów zawieranych z Grupą, mogą nie objąć całości kosztów i szkód poniesionych przez Grupę w takich okolicznościach.

Uzależnienie Grupy od generalnych wykonawców naraża także Grupę na wszelkie ryzyka związane z niską jakością pracy takich generalnych wykonawców, ich podwykonawców i pracowników oraz z wadami konstrukcyjnymi. W szczególności, Grupa może ponosić straty ze względu na konieczność zaangażowania innych wykonawców do poprawy wadliwie wykonanych prac lub ze względu na konieczność zapłaty odszkodowania na rzecz osób, które poniosły straty w związku z wadliwie przeprowadzonymi pracami. Ponadto, istnieje ryzyko, że takie straty lub koszty nie zostaną pokryte z ubezpieczenia Grupy, przez wykonawcę ani przez odpowiedniego podwykonawcę.

### Ryzyko związane z uzyskiwaniem decyzji administracyjnych

W ramach swojej działalności oraz w ramach zarządzania swoimi aktywami Grupa jest zobowiązana do pozyskiwania wielu pozwoleń, zgód, decyzji administracyjnych lub innego rodzaju orzeczeń od organów administracji publicznej, a w szczególności pozwoleń na realizację, budowę i użytkowanie swoich nieruchomości. Grupa nie może zapewnić, że wszystkie takie zezwolenia, zgody, decyzje administracyjne lub innego rodzaju orzeczenia organów administracji publicznej w związku z istniejącymi nieruchomościami lub nowymi inwestycjami zostaną uzyskane w terminie (w tym ze względu na aktualizację ryzyka związanego z wystąpieniem pandemii COVID-19 opisanego powyżej) lub że zostaną uzyskane w ogóle, ani że posiadane obecnie lub uzyskane w przyszłości zezwolenia, zgody, decyzje administracyjne lub innego rodzaju orzeczenia organów administracji publicznej nie zostaną cofnięte, lub że termin ich obowiązywania zostanie w odpowiednim czasie przedłużony. Ponadto, organy administracji publicznej mogą uzależnić wydanie niektórych decyzji administracyjnych lub innych orzeczeń od spełnienia przez Grupę dodatkowych warunków (w tym np. zapewnienie przez Grupę odpowiedniej infrastruktury) lub nałożyć na Grupę w takich decyzjach dodatkowe warunki i zobowiązania, co może wiązać się z koniecznością poniesienia dodatkowych kosztów oraz z przedłużeniem postępowania i czasowym ograniczeniem uzyskiwania przychodów wynikających z takich opóźnień.

Ponadto Grupa może dążyć do zmian w niektórych projektach czy obiektach Grupy, jak również do zmiany przeznaczenia nieruchomości tak, aby wykorzystać je bardziej efektywnie lub zgodnie z tendencjami obowiązującymi w danym okresie na rynku nieruchomości. Wprowadzenie takich zmian może okazać się niemożliwe ze względu na trudności w uzyskaniu lub zmianie wymaganych pozwoleń, zgód, decyzji administracyjnych lub innych orzeczeń organów administracji publicznej, w szczególności w przypadku nieruchomości wpisanych do rejestru zabytków.

Dodatkowo organizacje społeczne i organizacje zajmujące się ochroną środowiska, a także właściciele nieruchomości graniczących oraz okoliczni mieszkańcy mogą podejmować działania zmierzające do uniemożliwienia Grupie uzyskania wymaganych zezwoleń, zgód, decyzji administracyjnych lub innego rodzaju orzeczeń organów administracji publicznej, m.in. biorąc udział w postępowaniach administracyjnych i sądowych z udziałem Grupy, zaskarżając decyzje, postanowienia i orzeczenia wydane w toku takich postępowań, jak również rozpowszechniając negatywne i szkalujące Grupę informacje dotyczące inwestycji Grupy. Powyższe działania mogą w szczególności istotnie przedłużyć wdrażanie przez Grupę jej działań inwestycyjnych, opóźnienie uzyskania oczekiwanych przychodów, a także spowodować poniesienie przez Grupę dodatkowych kosztów w związku z prowadzonymi inwestycjami.



### **Ryzyko związane z pozyskiwaniem gruntów**

Skuteczność i skala działalności operacyjnej Grupy są uzależnione m.in. od podaży odpowiednich nieruchomości do zabudowy, poziomu cen tych nieruchomości, a także ich sytuacji prawnej. Realizacja przyjętej strategii oraz osiąganie oczekiwanych wyników są uzależnione od zdolności do wyszukiwania oraz nabywania odpowiednich nieruchomości po konkurencyjnych cenach, a także finansowania nabycia na odpowiednich warunkach. Możliwość pozyskiwania gruntów pod realizowane inwestycje w atrakcyjnych lokalizacjach zależy zarówno od sprawności działania Grupy, jak również od prawnych aspektów działalności operacyjnej Grupy i od obiektywnych czynników otoczenia rynkowego (tj. wysoka konkurencja na rynku gruntów, długi czas potrzebny do zmiany prawnego przeznaczenia gruntów, spowodowany opóźnieniami w uchwalaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego lub ich brakiem oraz ograniczony zasób terenów z odpowiednią infrastrukturą). Grupa posiada zespół osób zajmujących się wyszukiwaniem odpowiednich gruntów, ich analizą prawną, analizą potencjału, prowadzeniem procesów administracyjnych. Grupa także współpracuje w tym zakresie z grupą renomowanych doradców rynkowych i prawnych.

Wpływ na ceny nieruchomości gruntowych mają pośrednio m.in. popyt na wynajem powierzchni magazynowo- produkcyjnych i biurowych, a także sytuacja makroekonomiczna, dostępność finansowania, podaż powierzchni magazynowo-produkcyjnych i biurowych na danym obszarze, a także oczekiwania najemców co do standardu i lokalizacji. Grupa stara się efektywnie reagować na zmiany makroekonomiczne m.in. poprzez etapową realizację inwestycji.

Niekorzystny wpływ na konkurencyjność i rentowność nowych inwestycji Grupy na gruntach nabywanych w przyszłości może mieć także wzrost cen gruntów. Wiąże się to z tym, iż koszty nabycia gruntów pod inwestycje stanowią istotny czynnik decydujący o opłacalności danego projektu. Z drugiej strony, wzrost cen gruntów może się przełożyć na większą konkurencyjność inwestycji realizowanych przez Grupę na gruntach, które wcześniej zostały kupione po niższych cenach. Aby zminimalizować wpływ ryzyka wzrostu cen gruntów, Grupa posiada bank ziemi z przygotowanymi projektami o łącznej powierzchni około 164 ha. Natomiast spadek wartości gruntów może się przełożyć na spadek wyceny nieruchomości inwestycyjnych, a także na konkurencyjność i rentowność niektórych inwestycji Grupy realizowanych na gruntach z posiadanego przez Grupę banku ziemi.

### **Ryzyko faktycznego i potencjalnego wpływu inwazji Rosji na Ukrainę na działalność Emitenta i jego Grupy Kapitałowej**

W związku z inwazją Rosji na Ukrainę rozpoczętą pod koniec lutego 2022 roku Emitent podkreśla, że nie prowadzi żadnej działalności operacyjnej na rynku ukraińskim ani rosyjskim. Na obecną chwilę Emitent nie dostrzega również wpływu konfliktu zbrojnego na swoją działalność prowadzoną na rynku polskim, niemieckim, austriackim i rumuńskim. W reakcji na inwazję zbrojną zostały natomiast na Rosję nałożone szerokie i bardzo silne sankcje gospodarcze. W odpowiedzi można się spodziewać prób działań odwetowych. W konsekwencji może mieć to wpływ na aktywność gospodarczą w kraju i na świecie, w tym na sytuację najemców i innych kontrahentów Emitenta.



### **Ryzyko negatywnego wpływu na kształtowanie się popytu na powierzchnie magazynowe wynikające z możliwych niekorzystnych zmian w charakterze aktywności gospodarczej oraz zmian łańcuchów dostaw spowodowanych pełnoskalową agresją militarną Rosji na terytorium Ukrainy**

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

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

### **Ryzyko działania w wielu jurysdykcjach**

Od 2017 roku Grupa jest obecna na rynku magazynowym w Niemczech i w Rumunii (okolice Bukaresztu) oraz w Austrii od 2021 roku. Efektem takich inwestycji jest działalność w czterech jurysdykcjach – polskiej, niemieckiej, rumuńskiej i austriackiej. Przekłada się to na konieczność dostosowania wewnętrznych regulacji Grupy, w tym monitorowania i raportowania. Niewłaściwe prowadzenie inwestycji zagranicznych, jak również niedostosowanie wewnętrznych regulacji.

### **Ryzyko zależności od kadry zarządzającej lub kluczowych pracowników**

Powodzenie działalności Grupy w dużej mierze jest zależne od osób pełniących funkcje kierownicze, które posiadają wiedzę i doświadczenie w prowadzeniu działalności polegającej na budowie, oddawaniu w najem i dalszej eksploatacji centrów magazynowo-produkcyjnych. Ze względu na to, że osoby zajmujące kierownicze stanowiska posiadają wiedzę niezbędną do prowadzenia i rozwoju działalności Grupy, dotyczącą wyszukiwania i pozyskiwania zarówno nowych lokalizacji pod inwestycje, jak i najemców o ugruntowanej pozycji na rynku oraz budowy, marketingu i zarządzania parkami logistycznymi, odejście któregokolwiek z członków Zarządu lub pracowników kluczowych dla Grupy może mieć negatywny wpływ na działalność operacyjną Grupy oraz na osiągnięte wyniki finansowe. Wspomniane ograniczenia mogą negatywnie wpływać na zdolność Grupy do dalszego rozwoju działalności czy nawet na realizację projektów już rozpoczętych.

### **Ryzyko związane z uzależnieniem działalności Grupy od jej zdolności do aktywnego zarządzania majątkiem**

Jedną z istotnych części działalności Grupy jest aktywne zarządzanie majątkiem, co obejmuje zarządzanie współczynnikiem niewynajętych powierzchni i poziomem czynszu oraz warunkami zawieranych umów najmu dla wszystkich nieruchomości, a także kompletowaniem pożądanego portfela najemców (ang. tenant mix). Oprócz ograniczeń prawnych, zdolność Grupy do wynajęcia wolnej powierzchni, renegocjowania czynszu i tworzenia pożądanego portfela najemców uzależniona jest od czynników rynkowych. Niektóre z tych czynników, takie jak ogólne otoczenie gospodarcze, zaufanie konsumentów, inflacja oraz stopy procentowe znajdują się poza kontrolą Grupy. W okresach recesji lub spowolnienia gospodarczego z powodu konkurencji pomiędzy inwestorami i deweloperami trudniej jest utrzymać obecnych najemców i pozyskać nowych. Jeżeli Grupa nie będzie zdolna do wygenerowania lub wykorzystania popytu na swoje nieruchomości, redukcja współczynnika niewynajętych powierzchni lub renegocjowanie stawek czynszu w korzystny sposób mogą być niemożliwe.

Jeżeli współczynnik niewynajętych powierzchni będzie wysoki i utrzyma się przez dłuższy czas, może to spowodować ogólne obniżenie stawek czynszu płaconego przez najemców i znacznie utrudnić wzrost średnich stawek czynszu planowanych przez Grupę. Powierzchnia niewynajęta powoduje również wzrost ogólnych kosztów operacyjnych Grupy ze względu na konieczność pokrycia kosztów generowanych przez puste nieruchomości lub powierzchnie. Każdy taki spadek przychodów z wynajmu lub wzrost kosztów operacyjnych może mieć istotny, negatywny wpływ na sytuację finansową i wyniki Grupy.

### **Ryzyko związane z odpowiedzialnością z tytułu ochrony środowiska**

Zgodnie z obowiązującymi przepisami, podmiot korzystający ze środowiska zobowiązany jest podejmować działania zapobiegawcze i naprawcze celem niedopuszczenia lub likwidacji szkód w środowisku. Dodatkowo, jeżeli bezpośrednio zagrożenie szkodą w środowisku lub szkoda w środowisku zostały spowodowane za zgodą lub wiedzą władającego powierzchnią ziemi, jest on obowiązany do podejmowania działań zapobiegawczych i naprawczych solidarnie z podmiotem korzystającym ze środowiska, który je spowodował. Brak odpowiednich działań może wiązać się z obowiązkiem zwrotu kosztów, jakie poniosły organy administracji na działania zapobiegawcze lub naprawcze oraz zapłatą administracyjnych kar pieniężnych. Ponadto realizacja projektów wymaga uzyskiwania wielu zgód i zezwoleń z zakresu ochrony środowiska, gospodarki odpadami i pozwoleń wodnoprawnych oraz ponoszenia opłat za korzystanie ze środowiska.

Spółka może być narażona na szkody będące następstwem nagłego i nieprzewidzianego zanieczyszczenia środowiska spowodowanego zdarzeniami związanymi z rozwojem cywilizacyjnym (przede wszystkim katastrofy techniczne) lub wywołanego naturalnymi siłami przyrody (katastrofy naturalne).

Dotychczas Emitent i spółki z Grupy spełniały wszystkie wymogi dotyczące ochrony środowiska przewidziane przez obowiązujące przepisy, a najemcy powierzchni magazynowo-produkcyjnych nie prowadzili ani nie prowadzą działalności szkodliwej dla środowiska w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska. Nie można jednak wykluczyć ryzyka, iż w przyszłości spółki z Grupy mogą być zobowiązane do zapłaty odszkodowań, administracyjnych kar pieniężnych czy ponoszenia kosztów rekultywacji wynikających z zanieczyszczenia środowiska na gruntach posiadanych lub nabywanych przez spółki z Grupy. Może to mieć negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki Grupy.

### **Ryzyko związane z wprowadzeniem zmian legislacyjnych wpływających na rynek, na którym działa Grupa mających niekorzystny wpływ na działalność i sytuację finansową Emitenta**

Działalność Grupy podlega licznym przepisom prawa i regulacjom, takim jak wymogi dotyczące planowania i zagospodarowania przestrzennego (w tym przepisy prawa miejscowego w zakresie planów zagospodarowania przestrzennego), przepisy prawa budowlanego, wymogi w zakresie obrotu nieruchomościami i odpowiedzialności sprzedawcy oraz ograniczenia sposobu korzystania z gruntów. Zmiany w systemie prawnym, a także częstotliwość ich wprowadzania mogą mieć istotny wpływ na sposób prowadzenia przez podmioty gospodarcze ich działalności oraz na uzyskiwane przez nie wyniki finansowe. Dotyczy to także działalności Grupy, ponieważ realizacja procesu inwestycyjnego w branży budowlanej uzależniona jest od spełnienia wielu wymogów przewidzianych w prawie cywilnym oraz prawie administracyjnym (prawo budowlane, przepisy planistyczne, prawo konsumenckie, prawo miejscowe dotyczące planów zagospodarowania przestrzennego itp.). Wejście w życie nowej, istotnej dla obrotu gospodarczego regulacji może spowodować bezpośrednio istotne zmiany na rynku nieruchomości poprzez znaczący wzrost kosztów realizacji inwestycji (np. zmiana obowiązujących standardów technicznych obowiązujących dla budynków) czy też zmianę kształtu umów z nabywcami lub najemcami lokali. Ponadto, w przypadku nowych przepisów budzących wątpliwości interpretacyjne, ich wprowadzenie może stworzyć sytuację niepewności, co do obowiązującego stanu prawnego i spowodować czasowe wstrzymanie wielu inwestycji w obawie przed niekorzystnymi skutkami wprowadzonych regulacji (straty finansowe bądź nawet konsekwencje karne działań podjętych na podstawie przepisów, które następnie sądy bądź organy administracji publicznej zinterpretowały w sposób niekorzystny dla przedsiębiorcy). Powyższe czynniki mogą mieć istotny niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową i wyniki działalności Emitenta i Grupy, a w konsekwencji na zdolność Emitenta do wykonywania zobowiązań z Obligacji.

### **Ryzyko zmian w prawie podatkowym oraz niekorzystnej interpretacji przepisów prawa podatkowego**

Polski system podatkowy charakteryzuje się brakiem stabilności. Jednocześnie interpretacja samych przepisów przez organy podatkowe oraz sądy administracyjne również podlega istotnym zmianom, które mogą mieć negatywne skutki dla podmiotów stosujących się do znanych im, wcześniejszych interpretacji tych przepisów. Grupa prowadzi także działalność w Rumunii, w Niemczech oraz w Austrii. W szczególności w pierwszym z tych państw, przepisy podatkowe również podlegały w ostatnich latach istotnym zmianom. Przepisy podatkowe bywają często zmieniane, wielokrotnie na niekorzyść podatników. Podobnym zmianom może też podlegać zmiana interpretacji przepisów. Zmiany te mogą polegać nie tylko na podwyższeniu stawek podatkowych, ale także na wprowadzeniu nowych szczegółowych instrumentów prawnych, rozszerzeniu zakresu opodatkowania, a nawet wprowadzeniu nowych obciążeń podatkowych, czy ograniczaniu możliwości obniżenia podstawy kwot stanowiących podstawę do obliczenia podatku. Zmienność prawa podatkowego wynika także z konieczności wdrażania przez państwa, w których Grupa prowadzi działalność, nowych rozwiązań przewidzianych w prawie Unii Europejskiej, czy zaakceptowanych zobowiązań przyjętych przez państwa OECD. Częste zmiany przepisów prawa regulujących opodatkowanie działalności gospodarczej oraz rozbieżności interpretacyjne i zmienność tej interpretacji w zakresie stosowania przepisów podatkowych przez organy podatkowe mogą okazać się niekorzystne dla posiadaczy Obligacji oraz Emitenta.

### **Ryzyko związane z utratą kluczowych najemców**

Pozyskanie dobrych najemców, a szczególnie najemców kluczowych (ang. anchor tenants), dla parków logistycznych Grupy jest niezwykle istotne dla zapewnienia sukcesu komercyjnego Grupy. Kluczowi najemcy odgrywają ważną rolę w generowaniu dalszego rozwoju parku logistycznego. Grupa może napotkać trudności w zakresie pozyskiwania najemców w okresach pogorszenia koniunktury lub w przypadku konkurencji z innymi parkami. Ponadto rozwiązanie umowy najmu przez któregokolwiek z kluczowych najemców może negatywnie wpłynąć na atrakcyjność parku. W przypadku, gdy najemca nie wywiązuje się z zawartej umowy najmu, w stosunku do niego zostanie ogłoszona upadłość lub wszczęte postępowanie restrukturyzacyjne, może nastąpić (tymczasowo lub długoterminowo) opóźnienie w płatnościach czynszu lub spadek wysokości dochodów z najmu, których skutków Grupa może nie skompensować z powodu trudności w znalezieniu odpowiedniego najemcy zastępczego. Jeżeli Grupa nie będzie w stanie przedłużyć obowiązujących umów najmu z kluczowymi najemcami lub szybko zastąpić ich nowymi najemcami o podobnej jakości, może ponosić istotne koszty dodatkowe lub utracić część dochodów, co z kolei może mieć negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową oraz wyniki Grupy.

### **Ryzyko pogorszenia się sytuacji finansowej najemców wynikające z zewnętrznych przesłanek**

Sytuacja finansowa najemców może ulec pogorszeniu na skutek negatywnej zmiany ich sytuacji ekonomicznej niezależnie od jakości ich własnych operacji. Może być to rezultatem ogólnego pogorszenia sytuacji ekonomicznej na rynku, na którym prowadzą działalność, spadku popytu, jak również pogorszenia się ich sytuacji płatniczej lub utraty wypłacalności, także w wyniku przeszacowania wartości aktywów lub pasywów czy wzrostu obciążenia wynikających z dewaluacji waluty, w której rozliczają się z klientami, wzrostu stóp procentowych czy innych zdarzeń niezależnych, lecz odnoszących się do całej grupy podmiotów z uwagi na rodzaj prowadzonej przez nie działalności, rynek na którym działają, czy sposób finansowania ich majątku. Może prowadzić do braku możliwości spełnienia przez nich obowiązków wynikających z umów najmu zawartych ze spółkami z Grupy. Ziszczenie się tego ryzyka może prowadzić do istotnego pogorszenia sytuacji finansowej Grupy i zdolności Emitenta do spełnienia świadczeń wynikających z Obligacji.

### **Ryzyko związane z działalnością prowadzoną na terenie parków logistycznych przez najemców**

Spółki z Grupy wynajmują powierzchnie magazynowo-produkcyjne przedsiębiorcom prowadzącym w nich działalność gospodarczą różnego rodzaju. Najemcy, w zawieranych umowach najmu, zobowiązują się do ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej z tytułu prowadzenia w obiektach działalności gospodarczej, niemniej jednak nie można wykluczyć, że poszkodowane osoby mogą mieć problemy z dochodzeniem roszczeń odszkodowawczych od najemców za szkody powstałe w związku z prowadzoną przez nich działalnością, w szczególności z działalnością gospodarczą mogącą spowodować szkody w środowisku, czy ze szkodami wynikającymi z wadliwego wykonania hal magazynowych. Taka sytuacja może stać się przyczyną podniesienia roszczeń cywilnych przeciwko spółkom z Grupy jako właścicielom gruntu i obiektów, w których prowadzona jest działalność będąca źródłem powstania szkód osób trzecich, oraz może mieć negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki Grupy. Na dzień podpisania czynników ryzyka żaden z najemców nieruchomości z terenów działających parków logistycznych nie prowadzi działalności gospodarczej uznawanej za niebezpieczną.

## **Ryzyko związane z dostawą mediów do nieruchomości oddanych w najem przez spółki z Grupy**

Wszystkie parki logistyczne posiadają zapewniony dostęp do mediów w stopniu odpowiadającym obecnemu zapotrzebowaniu najemców. Także nieruchomości nabywane przez Emitenta lub spółki z Grupy posiadają możliwość podłączenia mediów o takiej charakterystyce. Nie można jednak wykluczyć, iż w przyszłości, ze względu na zwiększenie się zapotrzebowania na media, obecne wielkości okażą się niewystarczające, zaś wielkości projektowane w ramach nowych inwestycji mogą okazać się niedoszacowane. Może to mieć negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki Grupy.

### **2. 2.2 Perspektywy rozwoju działalności gospodarczej**

Celem strategicznym MLP Group jest ciągła rozbudowa portfela powierzchni magazynowych na rynku europejskim tj. w Polsce, Niemczech, Austrii i Rumunii, a także na nowych rynkach, tj. w krajach Beneluksu.

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 (e-commerce); Grupa odpowiada na to zapotrzebowanie, oferując: mniejsze moduły magazynowe o powierzchni 700-2500 mkw., zlokalizowane w obrębie lub w pobliżu miast, z łatwym dostępem do siły roboczej i transportu publicznego.

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

Eksperci Polskiego Instytutu Ekonomicznego prognozują wzrost PKB Polski w całym 2024 r. na poziomie 2,6%. Według lipcowej projekcji Narodowego Banku Polskiego średnioroczna inflacja w 2024 roku wyniesie od 3,1-4,3%, a w 2025 roku ma wzrosnąć do 4,6 %. Zgodnie z komunikatem GUS, roczna inflacja w czerwcu 2024 roku wyniosła 2,6%. W największym stopniu do wysokości wskaźnika cen towarów i usług konsumenckich przyczyniła się żywność.

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

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

## Rynek magazynowy w I półroczu 2024 roku

### • Polska

Mimo spowolnienia dynamiki wzrostu, Polska nadal znajduje się w czołówce najszybciej rozwijających się krajów w Europie na rynku powierzchni logistyczno- przemysłowej. Po drugim kwartale 2024 roku zasoby nowoczesnej przestrzeni przemysłowo-logistycznej wyniosły ponad 32,8 mln mkw., co oznacza wzrost o 9% w stosunku do połowy zeszłego roku. W drugim kwartale oddano 786 tys. mkw. powierzchni czyli o 14% więcej niż rok wcześniej, a narastająco w pierwszych dwóch kwartałach było to 1,6 mln mkw. (spadek o 36% w ujęciu r./r.).

Obecnie w budowie znajduje się ponad 1,97 mln mkw. nowej powierzchni przemysłowo logistycznej, czyli o 7% mniej niż po drugim kwartale 2023 roku. Spadek widać również w liczbie rozpoczynających się w tym kwartale nowych projektów budowlanych, których pojawiło się mniej o około 31% w stosunku do analogicznego okresu zeszłego roku. Spadek poziomu powierzchni w budowie spowodowany jest m.in. stosunkowo wysokim wskaźnikiem pustostanów, który w tym kwartale wyniósł 8,3%, czyli o 1,7 p.p. więcej niż w zeszłym roku.

Całkowita aktywność najemców (popyt brutto) w drugim kwartale przekroczyła 1,81 mln mkw. powierzchni, natomiast popyt netto (popyt nieuwzględniający transakcji renegocjacji) wyniósł 1,06 mln mkw. Jest to duży wzrost, o niecałe 100% w stosunku do pierwszego kwartału 2024 roku oraz, w porównaniu do drugiego kwartału zeszłego roku wzrost o 83%. W pierwszym półroczu br. całkowity popyt wyniósł 2,7 mln mkw., co stanowi wzrost o 24% w stosunku do analogicznego okresu w 2023 r.

Po dynamicznym wzroście w 2022 roku czynsze bazowe w sektorze powierzchni przemysłowo logistycznej utrzymują się aktualnie na stałym poziomie. Za nowoczesne powierzchnie magazynowe w głównych regionach Polski najemcy mogą spodziewać się czynszów bazowych w przedziale 3,9-5,4 euro/ mkw./ miesiąc, natomiast w Warszawie w granicach miasta czynsze bazowe mogą sięgać 7,5 euro/ mkw./ miesiąc.

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

### • Niemcy

Niemiecki rynek nieruchomości przemysłowych i logistycznych w pierwszej połowie 2024 roku osiągnął popyt na poziomie 2,3 mln mkw. W porównaniu z pierwszą połową 2023 r. oznacza to spadek o 8,1%. W tym kontekście popyt na 5 największych rynkach (Top 5) utrzymał się na stabilnym poziomie i wyniósł 661,6 tys. mkw. (wzrost o 0,8 proc.), podczas gdy pozostała część rynku spadła o 11 proc. do 1,66 mln mkw.

Popyt firm logistycznych spadł odpowiednio o 12,5%, osiągając udział w rynku na poziomie 32%. Firmy produkcyjne również odnotowały spadek popytu o 9,8% (do udziału wynoszącego 29%), podczas gdy firmy zajmujące się handlem detalicznym (w tym e-commerce) wzrosły o 15,8% (udział 33%).

Wskaźnik pustostanów dla nieruchomości typu Big Box wzrósł w drugim kwartale o 0,5 p.p. do 3,2%. W środkowych Niemczech i w Berlinie wskaźnik pustostanów dla obiektów typu Big Box wyniósł średnio 4,2%. Poziom pustostanów jest znacznie niższy na bardziej poszukiwanych rynkach logistycznych w zachodnich Niemczech, gdzie jest również mniej inwestycji deweloperskich.

W drugim kwartale 2024 r. średnie czynsze za najlepsze nieruchomości logistyczne wzrosły o 20 centów do 8,71 euro/ mkw./ miesiąc. W porównaniu z końcem drugiego kwartału 2023 r. oznacza to wzrost o 6,3 proc.

Źródło: Deutschland Logistikmarkt Q2 2024, CBRE Research

- **Rumunia**

Rumuński rynek nowoczesnych powierzchni logistycznych osiągnął na koniec pierwszej połowy 2024 r. poziom 7,47 mln mkw. powierzchni. Od początku roku nowa podaż wyniosła około 250 tys. mkw. powierzchni najmu, czyli o 12% więcej niż w analogicznym okresie 2023 roku.

Bukareszt pozostaje krajowym centrum magazynowym z 48% udziałem w całkowitej oferowanej powierzchni najmu. Nowoczesne zasoby przemysłowe Bukaresztu wynoszą 3,58 mln mkw. po oddaniu do użytku 81,9 tys. mkw. w pierwszej połowie 2024 roku.

Oczekiwane pełne wejście do strefy Schengen powinno jeszcze bardziej zwiększyć atrakcyjność kraju dla graczy logistycznych. Decyzja dotycząca zniesienia granic lądowych jest oczekiwana w najbliższej przyszłości, ale dokładna data nie jest jeszcze znana.

Wskaźnik pustostanów zarejestrowany na koniec I półrocza 2024 r. wyniósł 5,6% dla nowoczesnych zasobów przemysłowych i logistycznych w Rumunii i był o 0,6 p.p. wyższy w porównaniu z tym samym okresem poprzedniego roku. W regionie Bukaresztu wskaźnik pustostanów jest nieco wyższy, osiągając poziom 6,5%, o 0,7 p.p. więcej niż rok wcześniej.

Całkowita aktywność leasingowa (TLA) w pierwszej połowie 2024 r. w Rumunii wyniosła 406,4 tys. mkw. i była o 29% niższa w porównaniu z tym samym okresem 2023 r. oraz o 16% niższa niż w pierwszej połowie 2022 r. Średnia wielkość transakcji wynosi około 5,6 tys. mkw.

Czynsz wywoławczy wynosi 4,50 euro/ mkw./ miesiąc, czyli tyle samo co na zamknięciu 2023 r., ale o 0,25 euro/ mkw./ miesiąc więcej niż w pierwszej połowie 2023 r. Czynsz efektywny netto również utrzymuje się od początku roku na poziomie 4,10 euro/ mkw./ miesiąc za standardowy lokal o powierzchni 5 000 mkw. Do końca roku przewidywany jest niewielki wzrost czynszu wywoławczego za powierzchnie przemysłowe i logistyczne.

*Źródło: Market Outlook H1 2024 Romania Real Estate, CBRE Research*

- **Austria**

Na austriackim rynku nieruchomości logistycznych w pierwszej połowie 2024 r. osiągnięto łącznie popyt na poziomie 95 tys. mkw. Oznacza to spadek o około 50% w porównaniu z tym samym okresem w 2023 roku. Należy to jednak rozpatrywać w kontekście wysokich danych porównawczych z rekordowego roku 2023 i obecnej sytuacji gospodarczej. Spadek popytu zaobserwowano już w innych krajach europejskich. Trend ten dotarł również na rynek austriacki.

W pierwszej połowie roku w Austrii oddano do użytku około 111 tys. mkw. powierzchni, z czego około trzy czwarte na rynku wiedeńskim. Oczekuje się, że rekordowy poziom nowo wybudowanej powierzchni logistycznej zostanie osiągnięty w 2024 roku.

Wskaźnik pustostanów w rozszerzonych regionach wiedeńskiego rynku logistycznego wyniósł w pierwszej połowie 2024 r. około 2%. To wciąż niska wartość. Można założyć, że ze względu na wyższą podaż w porównaniu do oczekiwanego obrotu powierzchnią, wskaźnik pustostanów ponownie wzrośnie w ciągu roku.

Ze względu na wyższą jakość wyposażenia technicznego nastąpił niewielki wzrost czynszu podstawowego do 7 euro/ mkw./ miesiąc.

*Źródło: Austria Logistics Figures H1 2024, CBRE Research*

### 3. Sytuacja finansowa Grupy Kapitałowej, zarządzanie zasobami finansowymi

#### 3.1 Omówienie podstawowych wielkości ekonomiczno-finansowych, ujawnionych w Śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy w pierwszym półroczu 2024 roku

##### 3.1.1 Wybrane dane finansowe ze Śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej

Struktura Śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej Grupy (wybrane, istotne pozycje):

<i>na dzień</i>	30 czerwca 2024	Udział w %	31 grudnia 2023	Udział w %	Zmiana %
<b>AKTYWA</b>	<b>5 526 402</b>	<b>100%</b>	<b>5 089 628</b>	<b>100%</b>	<b>9%</b>
<b>Aktywa trwałe</b>	<b>5 177 250</b>	<b>94%</b>	<b>4 667 657</b>	<b>92%</b>	<b>11%</b>
W tym:					
Nieruchomości inwestycyjne	5 056 977	92%	4 541 505	89%	11%
Pozostałe inwestycje długoterminowe	86 486	2%	87 481	2%	-1%
<b>Aktywa obrotowe</b>	<b>349 152</b>	<b>6%</b>	<b>421 971</b>	<b>8%</b>	<b>-17%</b>
W tym:					
Inwestycje krótkoterminowe	10 194	0%	1 722	0%	-
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	80 816	1%	64 315	1%	26%
Inne inwestycje krótkoterminowe	3 973	0%	8 610	0%	-54%
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	250 611	4%	344 247	7%	-27%

<i>na dzień</i>	30 czerwca 2024	Udział w %	31 grudnia 2023	Udział w %	Zmiana %
<b>PASYWA</b>	<b>5 526 402</b>	<b>100%</b>	<b>5 089 628</b>	<b>100%</b>	<b>9%</b>
<b>Kapitał własny razem</b>	<b>2 677 534</b>	<b>48%</b>	<b>2 395 628</b>	<b>47%</b>	<b>12%</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>	<b>2 294 484</b>	<b>42%</b>	<b>2 351 692</b>	<b>46%</b>	<b>-2%</b>
W tym:					
Zobowiązania z tytułu kredytów, pożyczek, innych instrumentów dłużnych oraz pozostałe zobowiązania długoterminowe	1 883 274	34%	1 986 579	39%	-5%
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>554 384</b>	<b>10%</b>	<b>342 308</b>	<b>7%</b>	<b>62%</b>
W tym:					
Zobowiązania z tytułu kredytów, pożyczek oraz innych instrumentów dłużnych	369 098	7%	206 080	4%	79%
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	179 256	3%	127 464	3%	41%



Na dzień 30 czerwca 2024 roku nieruchomości inwestycyjne, obejmujące projekty logistyczne należące do Grupy, niezmiennie stanowiły kluczową pozycję aktywów Grupy, tj. 92% aktywów ogółem. Po stronie pasywów, największymi pozycjami były: zobowiązania z tytułu kredytów, pożyczek oraz innych instrumentów dłużnych oraz kapitał własny.

Kapitał własny stanowił 48% sumy bilansowej, a zobowiązania z tytułu kredytów, pożyczek, innych instrumentów dłużnych 41%.

Wzrost wartości zobowiązań z tyt. kredytów, pożyczek i innych instrumentów dłużnych wynikał przede wszystkim z wyemitowania nowych obligacji serii G w kwocie 41 000 tys. EUR. Jednocześnie Grupa dokonała wykupu obligacji serii D w terminie ich wykupu w kwocie 20 000 tys. EUR oraz wykupu obligacji serii E w kwocie 4 000 tys. EUR, a także zaciągnięcia nowych kredytów i wypłaty kolejnych transz dla już istniejących umów kredytowych:

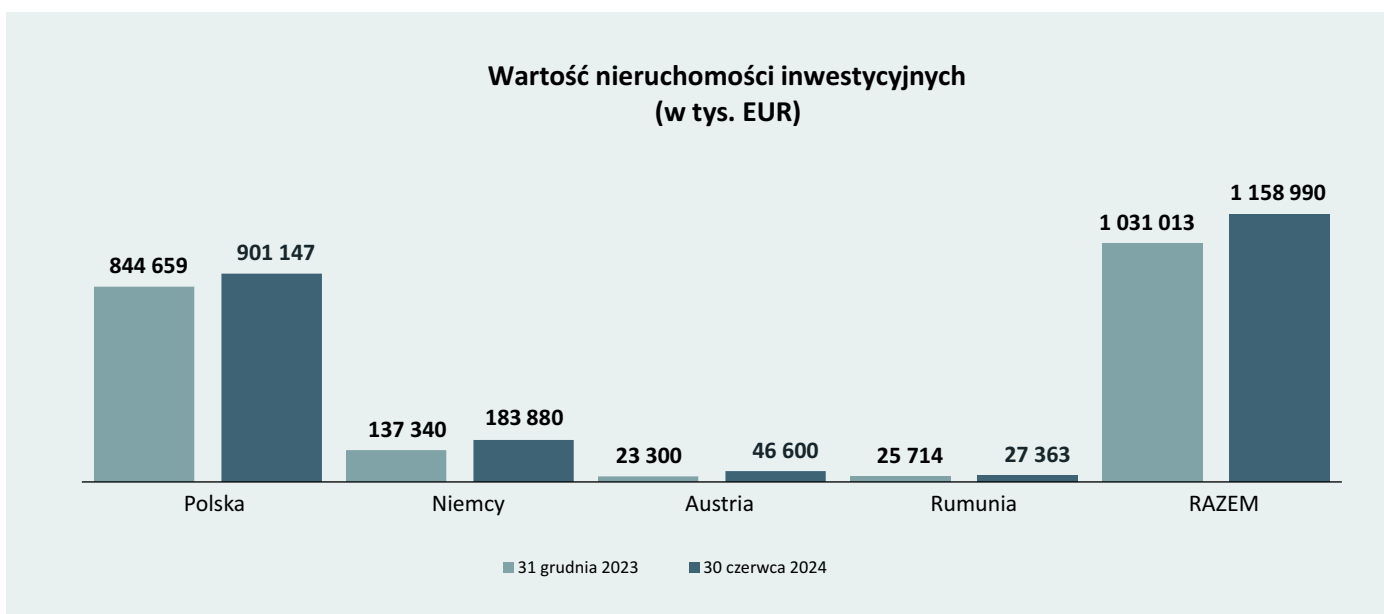
- nowa umowa kredytowa zawarta w kwietniu 2024 roku przez spółki zależne - MLP Poznań i MLP Poznań II z bankiem ING Bank Śląski S.A. - zaciągnięto 15,2 mln EUR (w tym 13,3 mln EUR na refinansowanie poprzedniego zadłużenia).



	30 czerwca 2024	30 czerwca 2024	31 grudnia 2023	31 grudnia 2023	Zmiana
Park logistyczny	[tys. EUR]	[tys. zł]	[tys. EUR]	[tys. zł]	[tys. EUR]
POLSKA	901 147	3 886 645	844 659	3 672 575	56 488
NIEMCY	183 880	793 074	137 340	597 154	46 540
AUSTRIA	46 600	200 986	23 300	101 308	23 300
RUMUNIA	27 363	118 017	25 714	111 805	1 649
<b>Razem</b>	<b>1 158 990</b>	<b>4 998 722</b>	<b>1 031 013</b>	<b>4 482 842</b>	<b>127 977</b>

\* wartość nieruchomości nie uwzględnia PWUG i nieruchomości mieszkaniowych

Według wycen sporządzonych na dzień 30 czerwca 2024 roku łączna wartość portfela nieruchomości należących do Grupy wynosi 1 158 990 tys. EUR (tj. 4 998 722 tys. zł) i odnotowała wzrost o 127 977 tys. EUR w stosunku do wartości nieruchomości według wycen na dzień 31 grudnia 2023 roku. Na zmianę tą największy wpływ miało: (i) zakończenie realizacji projektów w Polsce o łącznej powierzchni 72 tys. mkw. i wydanie jej w najem, (ii) realizacja budowy nowych budynków o łącznej powierzchni 70 tys. mkw w Polsce i w Austrii.



### Zmiana wartości godziwej (w tys. EUR) - istniejące budynki



Na wzrost wyceny istniejących budynków w pierwszym półroczu 2024 roku miały wpływ następujące czynniki: (i) wycena nieruchomości, które zostały przeniesione z nieruchomości będących w budowie w 2023 roku do nieruchomości istniejących (49 435 tys. EUR), (ii) wyższa wycena budynków istniejących o 7 021 tys. EUR.

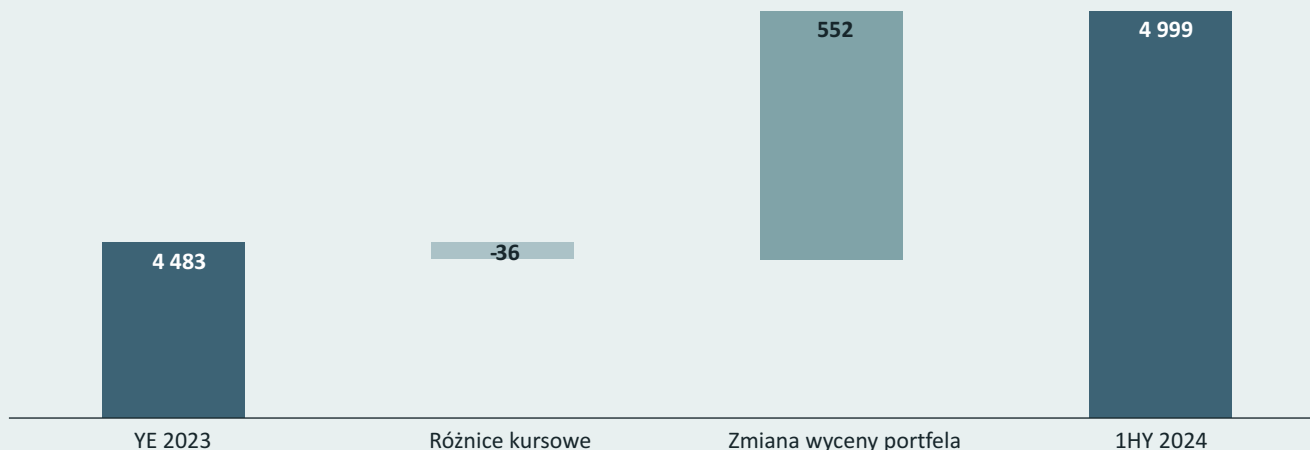
	1H 2024	YE 2023	Zmiana bps
<b>Powrotna stopa kapitalizacji (Reversionary Yield)</b>	<b>6,41%</b>	<b>6,46%</b>	<b>-5 bps</b>
Polska	6,62%	6,61%	1 bps
Niemcy	5,39%	5,08%	31 bps
Rumunia	7,75%	7,75%	0 bps
Austria*	4,55%	n/d	n/d

\*Projekt w Austrii był w trakcie uzyskiwania pozwolenia na budowę i w związku z tym na dzień 31.12.2023 posiadany grunt wyceniany był metodą porównawczą.



Powyższy wykres nie uwzględnia wartości użytkowania wieczystego i mieszkań.

### Zmiana wyceny nieruchomości w I półroczu 2024 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 pierwszym półroczu 2024 w wysokości 515 472 tys. zł stanowi wzrost z wyceny niezależnego rzeczoznawcy.

Na zmianę tę wpłynęły:

- wzrost wycen posiadanego portfela nieruchomości w kwocie 552 004 tys. PLN (w tym: 246 945 tys. zł zmiana wartości godziwej pokrywająca poniesione nakłady w okresie sprawozdawczym oraz 305 059 tys. zł zmiana wartości godziwej przewyższająca poniesione nakłady),
- negatywnie różnice kursowe składające się z przeliczenia wartości portfela:
  - zagranicznego w kwocie 6 491 tys. zł,
  - polskiego w kwocie 29 596 tys. zł ,
- amortyzacja prawa wieczystego użytkowania (wykazywane jako leasing finansowy zgodnie z MSSF 16) w kwocie 445 tys. PLN.

### Inwestycje oraz pozostałe inwestycje

	na dzień	30 czerwca 2024	31 grudnia 2023
Inne inwestycje długoterminowe		44 661	37 803
Pożyczki długoterminowe		17 240	16 922
Należności z tytułu wyceny transakcji Swap		24 585	34 478
Inne inwestycje krótkoterminowe		297	8 610
<b>Razem inwestycje oraz pozostałe inwestycje</b>		<b>86 783</b>	<b>97 813</b>

Inne inwestycje długoterminowe stanowią środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania w części długoterminowej w kwocie 44 661 tys. zł. Na kwotę tą składają się: (i) środki pieniężne w wysokości 30 096 tys. zł, które zostały wydzielone zgodnie z postanowieniami umów kredytowych w celu zabezpieczenia płatności rat kapitałowo-odsetkowych, (ii) kwota 9 756 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 4 459 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 3 973 tys. zł. Na kwotę tą składają się: krótkoterminowa część kaucji zatrzymanych w kwocie 3 387 tys. zł, krótkoterminowa część środków wydzielonych zgodnie z postanowieniami umów kredytowych w wysokości 289 tys. zł, a także gwarancja bankowa w kwocie 297 tys. zł.

### Środki pieniężne

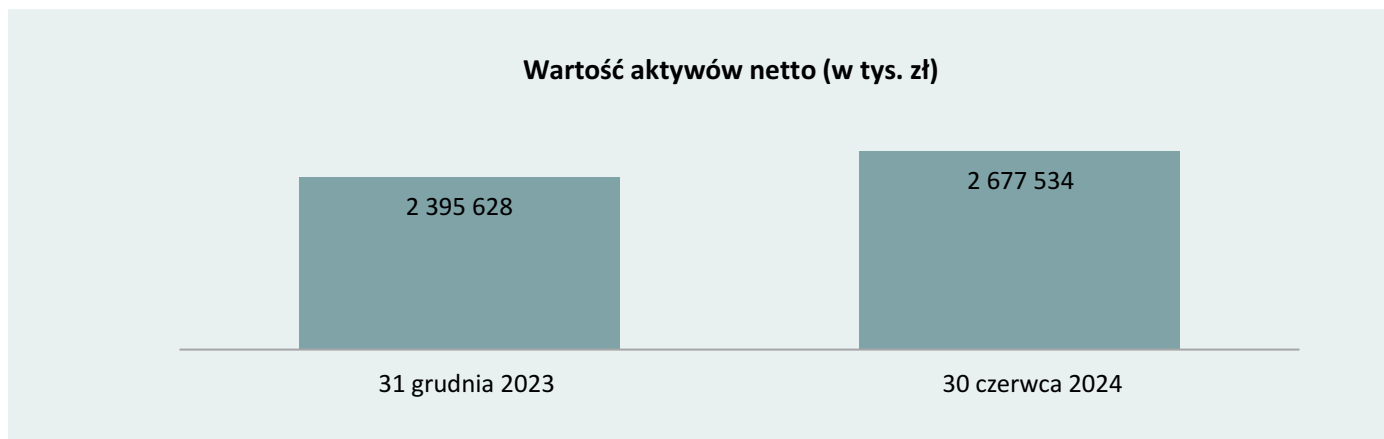
	30 czerwca 2024	31 grudnia 2023
	<i>na dzień</i>	
Środki pieniężne w kasie	92	117
Środki pieniężne na rachunkach bankowych	250 519	225 321
Lokaty krótkoterminowe	-	118 809
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty, wartość wykazana w Skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej</b>	<b>250 611</b>	<b>344 247</b>
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty, wartość wykazana w Skonsolidowanym sprawozdaniu z przepływów pieniężnych</b>	<b>250 611</b>	<b>344 247</b>

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

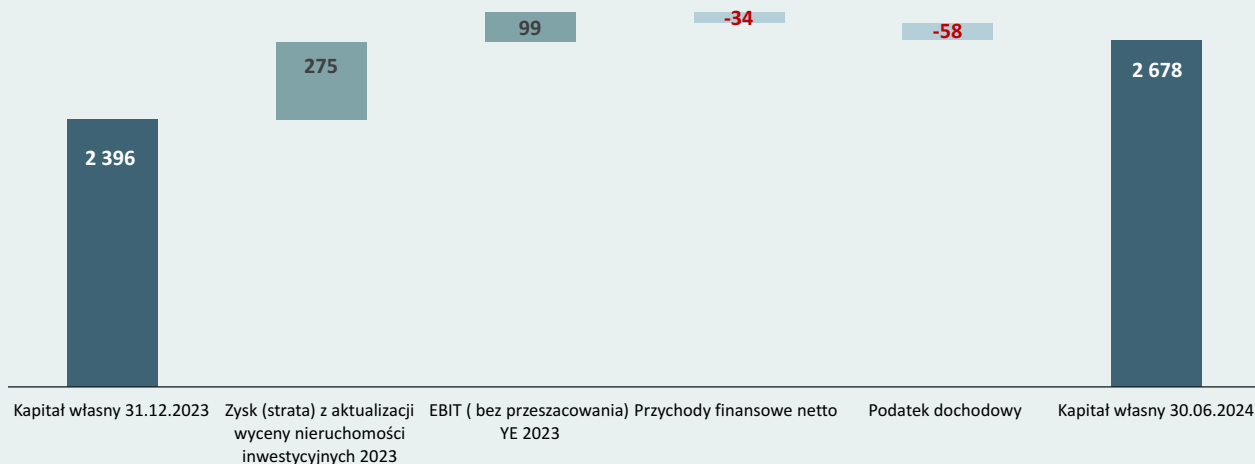
Saldo środków pieniężnych na dzień 30 czerwca 2024 roku wyniosło 250 611 tys. zł i zmniejszyło się o 93 636 tys. zł w porównaniu do poziomu osiągniętego na 31 grudnia 2023 roku.

### Kapitał własny

#### Aktywa Netto (NAV)



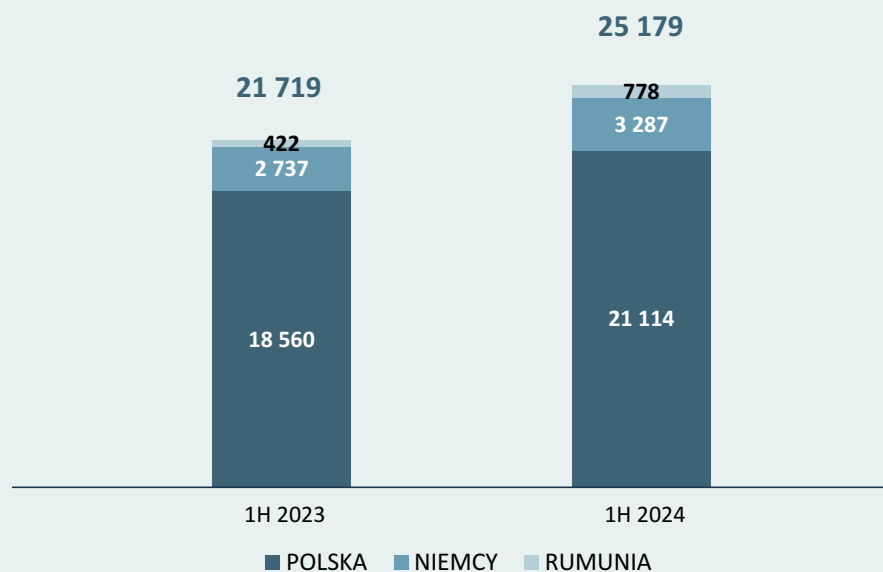
### Kontrybucja w NAV (w mln zł)



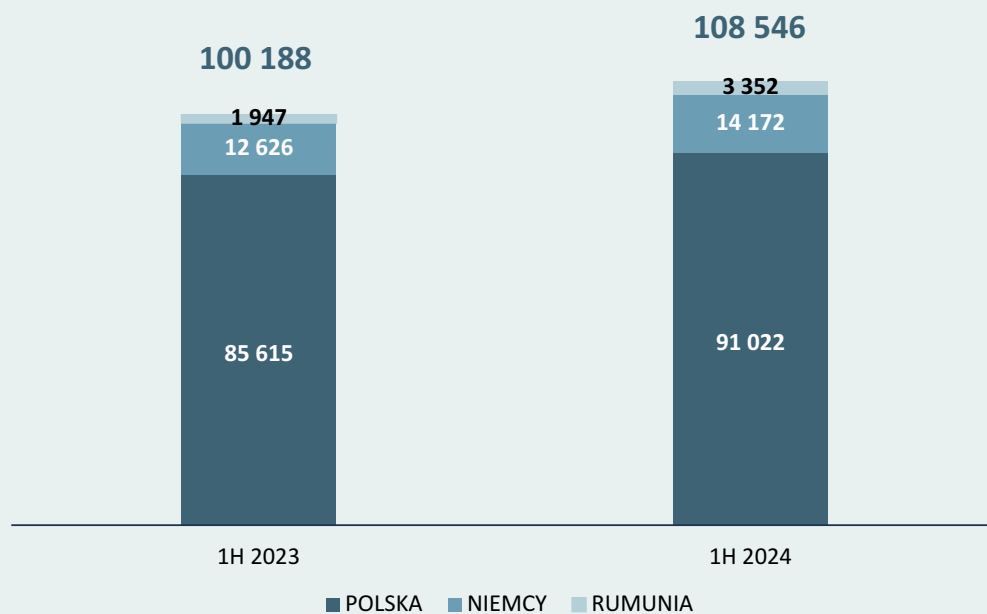
Wartość aktywów netto na dzień 30 czerwca 2024 roku wyniosła 2 677 534 tys. zł, odnotowując wzrost o 281 906 tys. zł, czyli 11 %.

EBIT bez przeszacowania na dzień 30.06.2024 wyniósł 98 709 tys. zł i wzrósł o 2% w porównaniu do analogicznego okresu roku poprzedniego (2023: 96 850 tys. zł). Wzrost EBIT, po wykluczeniu negatywnego wpływu różnic kursowych na przychody z czynszów, spowodowanych aprecjacją PLN względem EUR, wyniósłby 8%. Warto podkreślić, że przychody z czynszów, które są denominowane w EUR, miałyby kluczowy wpływ na ten wynik. Gdyby przychody za pierwsze półrocze 2024 zostały przeliczone po średnim kursie z pierwszego półrocza 2023, byłyby one wyższe o 7,6 mln zł, co przedstawiają poniższe wykresy.

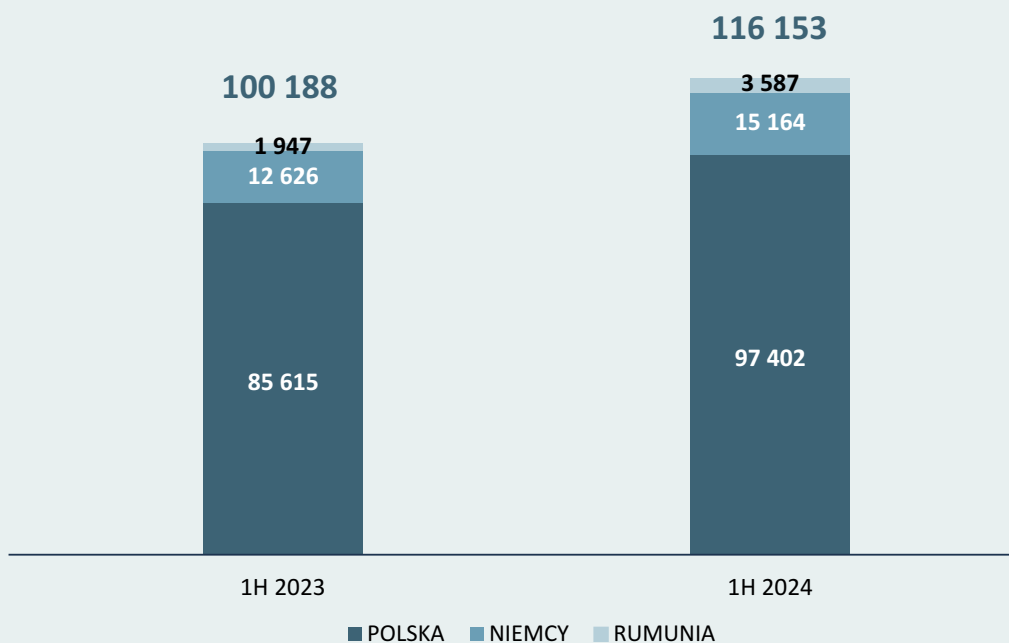
### Przychody z czynszów w tys. EUR



**Przychody z czynszów w tys. zł  
wg kursu faktycznego**



**Przychody z czynszów z tys. zł po wyeliminowaniu wpływu różnic kursowych  
dane 2024 przeliczone po kursie 2023**





	EPRA NRV		EPRA NTA		EPRA NDV	
	30 czerwca 2024	31 grudnia 2023	30 czerwca 2024	31 grudnia 2023	30 czerwca 2024	31 grudnia 2023
w mln zł	3 057	2 726	3 056	2 726	2 678	2 396
zł/na akcję	127,4	113,6	127,4	113,6	111,6	99,8

EPRA NRV	EPRA Net Reinstatement Value jest miarą wartości aktywów netto w celu odzwierciedlenia wartości wymaganej do odbudowy jednostki przy założeniu, że jednostka nie sprzedaje swoich aktywów)
EPRA NTA	EPRA Net Tangible Assets jest miarą wartości aktywów netto przy założeniu, że jednostki kupują i sprzedają aktywa, krystalizując w ten sposób pewne poziomy rezerw z tytułu odroczonego podatku dochodowego. Oblicza się go jako łączny kapitał własny pomniejszony o udziały niekontrolujące, z wyłączeniem instrumentów pochodnych wycenianych w wartości godziwej, a także odroczonego opodatkowania nieruchomości (chyba że taka pozycja jest związana z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży)
EPRA NDV	EPRA Net Disposal Values jest miarą wartości aktywów netto przy założeniu, że jednostka sprzedaje swoje aktywa



### Kapitał zakładowy

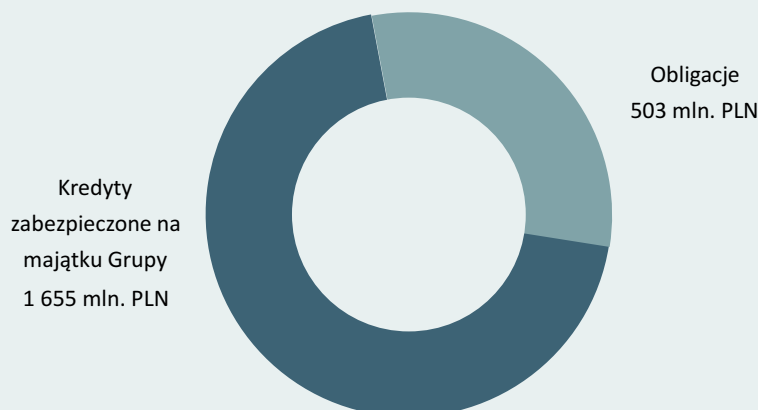
Kapitał zakładowy [liczba akcji]	na dzień	30 czerwca 2024	31 grudnia 2023
Akcje serii A		11 440 000	11 440 000
Akcje serii B		3 654 379	3 654 379
Akcje serii C		3 018 876	3 018 876
Akcje serii D		1 607 000	1 607 000
Akcje serii E		1 653 384	1 653 384
Akcje serii F		2 621 343	2 621 343
<b>Razem</b>		<b>23 994 982</b>	<b>23 994 982</b>
Wartość nominalna 1 akcji [w PLN]		0,25 PLN	0,25 PLN

Na dzień 30 czerwca 2024 roku kapitał zakładowy Jednostki Dominującej wynosił 5 998 745,50 zł i dzielił się na 23 994 982 akcji uprawniających do 23 994 982 głosów na Walnym Zgromadzeniu. Wszystkie akcje posiadają wartość nominalną wynoszącą 0,25 zł i zostały w pełni opłacone.

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

	na dzień	30 czerwca 2024	31 grudnia 2023
Kredyty zabezpieczone na majątku Grupy		1 611 605	1 568 901
Obligacje		176 833	321 752
Zobowiązania z tytułu pożyczek		17 275	16 952
<b>łącznie zobowiązania długoterminowe z tytułu kredytów, pożyczek oraz instrumentów dłużnych</b>		<b>1 805 713</b>	<b>1 907 605</b>
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego (PWUG)		57 937	58 382
Zobowiązania z tytułu wyceny transakcji zabezpieczenia stopy procentowej		1 949	3 959
Kaucje inwestycyjne, kaucje gwarancyjne od najemców i inne		16 883	16 272
Zobowiązania z tytułu leasingu (samochody)		792	361
<b>łącznie pozostałe zobowiązania długoterminowe</b>		<b>77 561</b>	<b>78 974</b>
Kredyty krótkoterminowe oraz krótkoterminowa część kredytów zabezpieczona na majątku Grupy		43 072	94 643
Obligacje		325 819	111 248
<b>łącznie zobowiązania krótkoterminowe z tytułu kredytów, pożyczek oraz innych instrumentów dłużnych i pozostałe zobowiązania krótkoterminowe</b>		<b>368 891</b>	<b>205 891</b>
<b>Zobowiązania z tytułu kredytów, pożyczek oraz innych instrumentów dłużnych i pozostałe zobowiązania</b>		<b>2 252 165</b>	<b>2 192 470</b>

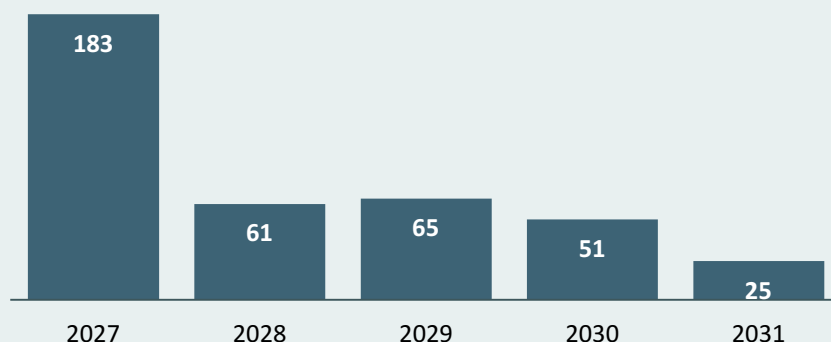
Zobowiązania z tytułu kredytów, pożyczek oraz innych instrumentów dłużnych stanowią istotną pozycję pasywów Grupy. Ze środków pochodzących z kredytów bankowych Grupa głównie finansuje budowę nowych obiektów w istniejących parkach logistycznych. Ponadto środki uzyskane z emisji obligacji korporacyjnych są inwestowane przez Grupę w grunty w nowych lokalizacjach.



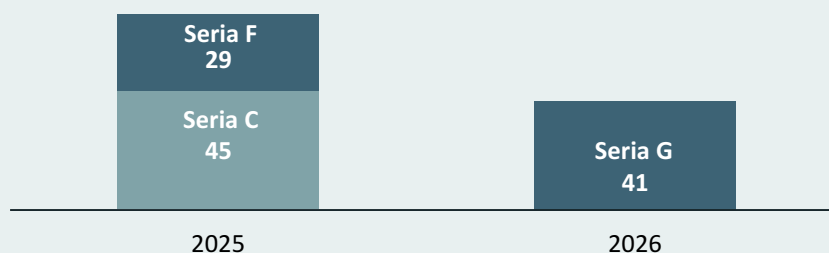
Największy wpływ na wzrost zobowiązań z tytułu kredytów, pożyczek oraz innych instrumentów dłużnych i pozostałych zobowiązań miały przede wszystkim:

- wyemitowanie nowych obligacji serii G w kwocie 41 000 tys. EUR, które zostały częściowo skompensowane wykupem obligacji serii E w kwocie 4 000 tys. EUR oraz serii D w kwocie 8 600 tys. EUR, a także zaciągnięcia nowych kredytów i wypłaty kolejnych transz dla już istniejących umów kredytowych:
- nowa umowa kredytowa zawarta w kwietniu 2024 roku przez spółki zależne - MLP Poznań Sp. z o.o. i MLP Poznań II Sp. z o.o. z bankiem ING Bank Śląski S.A. - w 2024 roku zostały wypłacone transze kredytu na łączną kwotę 15 177 tys. EUR,
- nowa umowa kredytowa zawarta w czerwcu 2024 roku przez spółkę zależną MLP Business Park Wien GmbH z bankiem Erste Bank der oesterreichischen Sparkassen. Kredyt nie został jeszcze uruchomiony,
- uruchomiono kolejną transzę kredytu wypłaconą przez Santander Bank Polska S.A. w kwietniu 2024 roku spółce MLP Łódź II Sp. z o.o., w kwocie 1 965 tys. EUR.

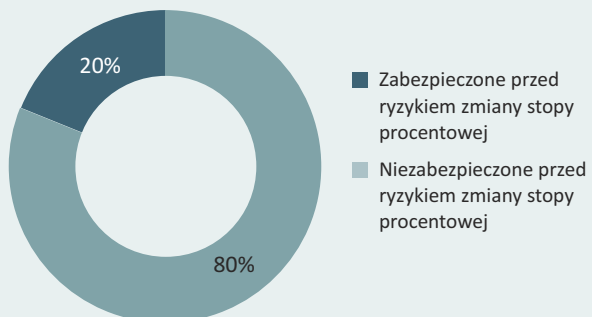
**Zobowiązania z tytułu kredytów wg dat zapadalności (w mln EUR)**



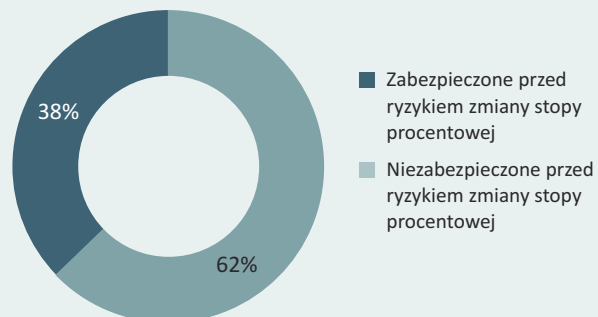
**Zobowiązania z tytułu obligacji wg dat zapadalności (w mln EUR)**



### Kredyty



### Kredyty bankowe i Obligacje



Niemal 80% kredytów jest zabezpieczonych IRS na kolejne 4 lata, co skutkuje ograniczoną ekspozycją na ryzyko zmienności stóp procentowych.



### 3. 1.2 Wybrane dane finansowe ze Śródrocznego skróconego skonsolidowanego rachunku zysków lub strat

Śródroczny skrócony skonsolidowany rachunek zysków lub strat Grupy Kapitałowej MLP Group S.A. za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2024 roku w porównaniu z analogicznym okresem roku 2023:

za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca	2024	% sprzedaży	2023	% sprzedaży	Zmiana %
Przychody z czynszów *	108 546	100%	100 188	100%	8%
Przychody z tytułu usług obsługi nieruchomości*	79 127	73%	85 509	85%	-7%
Koszty własnych świadczonych usług obsługi nieruchomości *	(70 319)	-65%	(69 288)	-69%	1%
<b>Zysk (strata) brutto z działalności operacyjnej *</b>	<b>117 354</b>	<b>108%</b>	<b>116 409</b>	<b>116%</b>	<b>1%</b>
Koszty ogólne i administracyjne *	(22 058)	-20%	(20 622)	-21%	7%
Zysk (strata) z aktualizacji wyceny nieruchomości inwestycyjnych	275 013	253%	(227 747)	-227%	-221%
Pozostałe przychody operacyjne	4 675	4%	4 057	4%	15%
Pozostałe koszty operacyjne	(1 262)	-1%	(2 994)	-3%	-58%
<b>Zysk (strata) na działalności operacyjnej przed ujęciem wyceny nieruchomości inwestycyjnych</b>	<b>373 722</b>	<b>344%</b>	<b>(130 897)</b>	<b>-131%</b>	<b>-386%</b>
Przychody/(Koszty) finansowe netto	(34 490)	-32%	28 390	28%	-221%
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>	<b>339 232</b>	<b>313%</b>	<b>(102 507)</b>	<b>-102%</b>	<b>-431%</b>
Podatek dochodowy	(57 592)	-53%	19 767	20%	-391%
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>281 640</b>	<b>259%</b>	<b>(82 740)</b>	<b>-83%</b>	<b>-440%</b>
<b>EBITDA (bez przeszacowania)</b>	<b>99 092</b>		<b>97 172</b>		
<b>EPRA Earning</b>	<b>58 343</b>		<b>99 513</b>		
<b>Korekty specyficzne EPRA Earnings dla Grupy Kapitałowej (różnice kursowe, amortyzacja z uwzględnieniem podatku odroczonego)</b>	<b>(9 739)</b>		<b>(46 083)</b>		
<b>Company adjusted EPRA earnings</b>	<b>48 604</b>		<b>53 430</b>		
<b>Company adjusted EPRA Earnings na akcję</b>	<b>2,0</b>		<b>2,31</b>		
<b>FFO*</b>	<b>40 865</b>		<b>57 995</b>		

\*FFO (funds from operations) zysk/(strata) przed opodatkowaniem, skorygowany o amortyzację, zmianę wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych, koszty odsetek netto, różnice kursowe, wycenę kredytów według zamortyzowanego kosztu oraz inne korekty dotyczące pozycji jednorazowych uwzględnionych w pozostałej działalności operacyjnej, zysk/stratę ze sprzedaży nieruchomości, maszyn i urządzeń, pomniejszony o zapłacone odsetki od kredytów (z uwzględnieniem odsetek IRS), obligacji i leasingów, powiększony o otrzymane odsetki, pomniejszony o bieżący podatek dochodowy lub powiększony o zwrot podatku dochodowego.

<i>za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca</i>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>Zysk przypadający na 1 akcję:</b>		
- Podstawowy (zł) zysk za okres przypadający zwykłym akcjonariuszom Jednostki Dominującej	11,74	(3,45)
- Rozwodniony (zł) zysk za okres przypadający zwykłym akcjonariuszom Jednostki Dominującej	11,74	(3,45)

<i>za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca</i>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>zmiana (%)</b>
Czynsz z najmu z nieruchomości inwestycyjnych	108 546	100 188	8,3%
Przychody z tytułu refakturowania kosztów operacyjnych	38 343	36 298	5,6%
Przychody z refakturowania mediów	39 187	48 162	-18,6%
Pozostałe przychody	1 597	1 049	52,2%
<b>Przychody z tyt. umów najmu</b>	<b>187 673</b>	<b>185 697</b>	<b>1,1%</b>

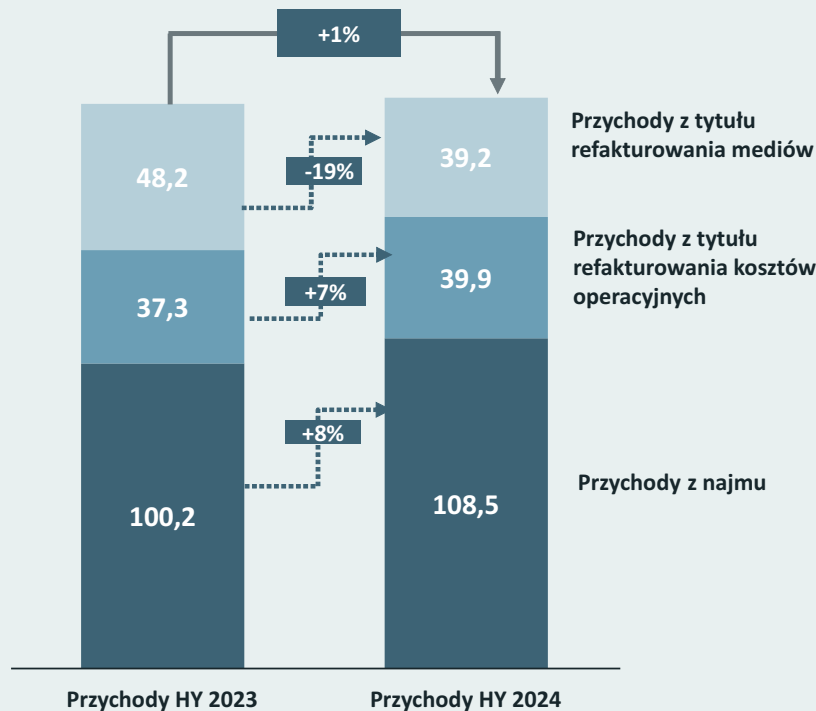
Głównym źródłem przychodów z działalności podstawowej Grupy są przychody osiągnięte z czynszów z najmu nieruchomości inwestycyjnych. Przychody te w pierwszej połowie 2024 roku wyniosły 108 546 tys. zł i wzrosły o 8,3 % w porównaniu do analogicznego okresu 2023 roku. Wzrost przychodów z tytułu czynszów z najmu nieruchomości (o 8 358 tys. zł), wynika głównie z: (i) wydania w najem łącznie ok. 90 tys. m<sup>2</sup> powierzchni w okresie pomiędzy 30 czerwca 2023 roku, a 30 czerwca 2024 roku, (ii) z zawartych przedłużeń umów najmu, których termin zakończenia przypadł w 2024 roku, (iii) indeksacji czynszów (5,4%).

Wskaźnik like-for-like dla 2024 roku wyniósł -1,0% co wynikało głównie z aprecjacji PLN w stosunku do EUR (-6,6%). Po eliminacji różnic kursowych like for like kształtowałby się na poziomie +5,5%. Wynika to głównie z indeksacji stawek czynszów, natomiast wzrost o 0,1% na nowych i renegotjowanych umowach został skorygowany o:

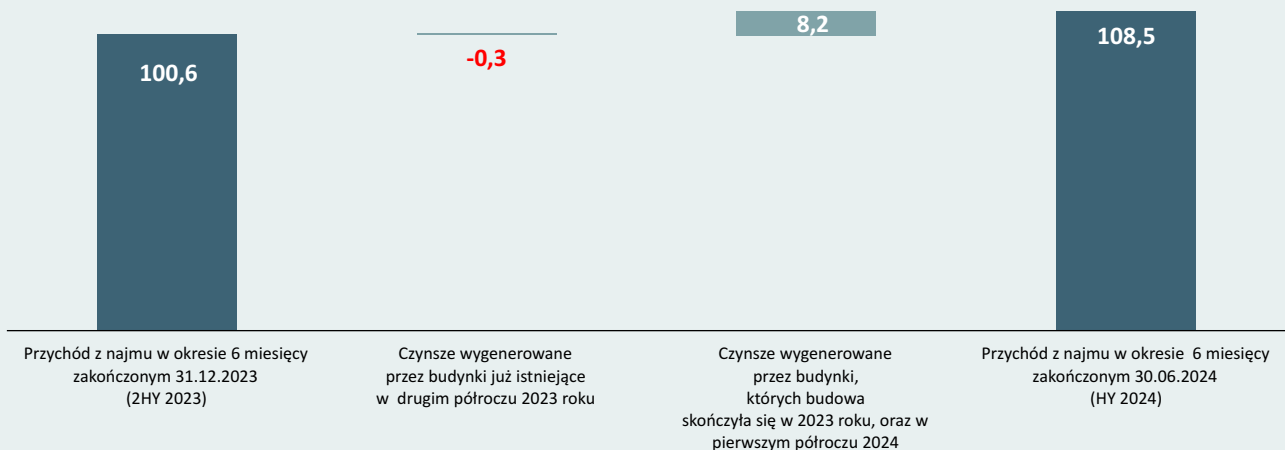
- niegenerujące przychodów w pierwszym półroczu 2024 powierzchnie, które są w trakcie przygotowania pod nowych najemców (a w okresie HY 2023 były wynajęte i generowały przychody),
- w okresie porównawczym pierwszego półrocza 2023 niektóre umowy najmu zawierały dodatkowy czynsz za podwyższony standard, który rozliczył się przed renegotjacją umowy na kolejny okres i w związku z tym stawki renegotjowane nie zawierają amortyzacji nakładów inwestycyjnych poniesionych na ulepszenia nieruchomości w ramach pierwotnej umowy.

Przychody z tytułu refakturowania mediów oraz kosztów operacyjnych korespondują z kosztami zakupu mediów oraz kosztami utrzymania nieruchomości. Przychody te odpowiednio spadły o 18,6 % i wzrosły o 5,6 % w stosunku do 2023 roku.

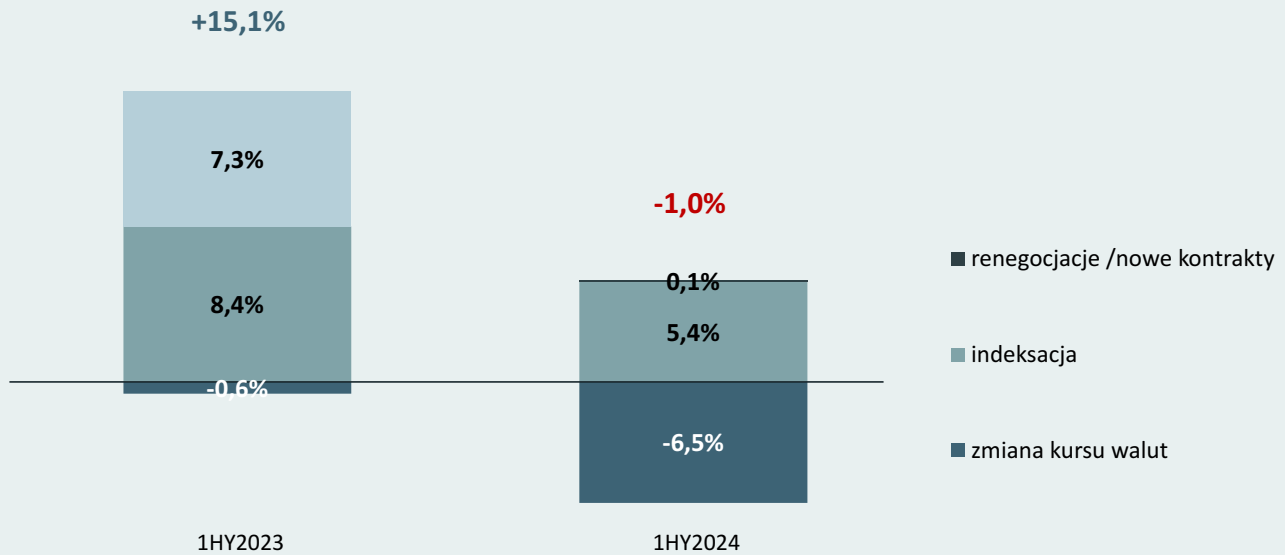
Zmiana głównych pozycji przychodów w pierwszym półroczu 2023 i 2024 w mln zł:



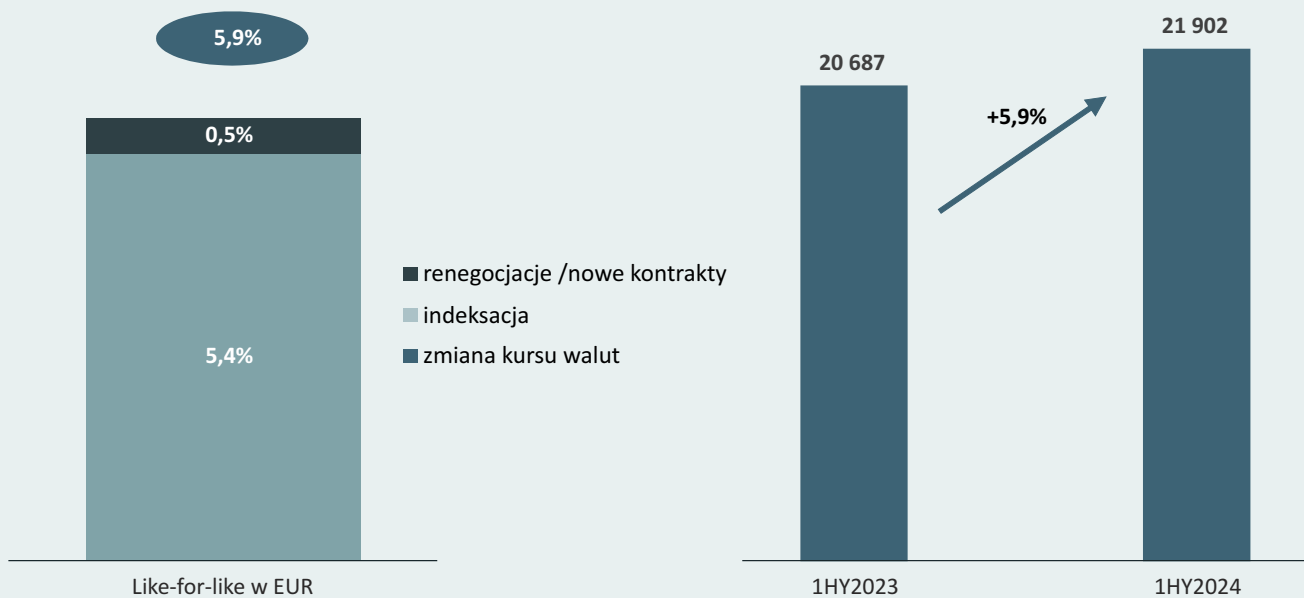
Przychody z najmu w mln PLN



### Wzrost przychodów z najmu LIKE-FOR-LIKE – główne czynniki



### Wzrost przychodów z najmu LIKE-FOR-LIKE – główne czynniki w EUR w I półroczu 2024 roku





### Zabezpieczenie wzrostu przychodów z najmu w okresie kolejnych 12 miesięcy (w mln PLN)

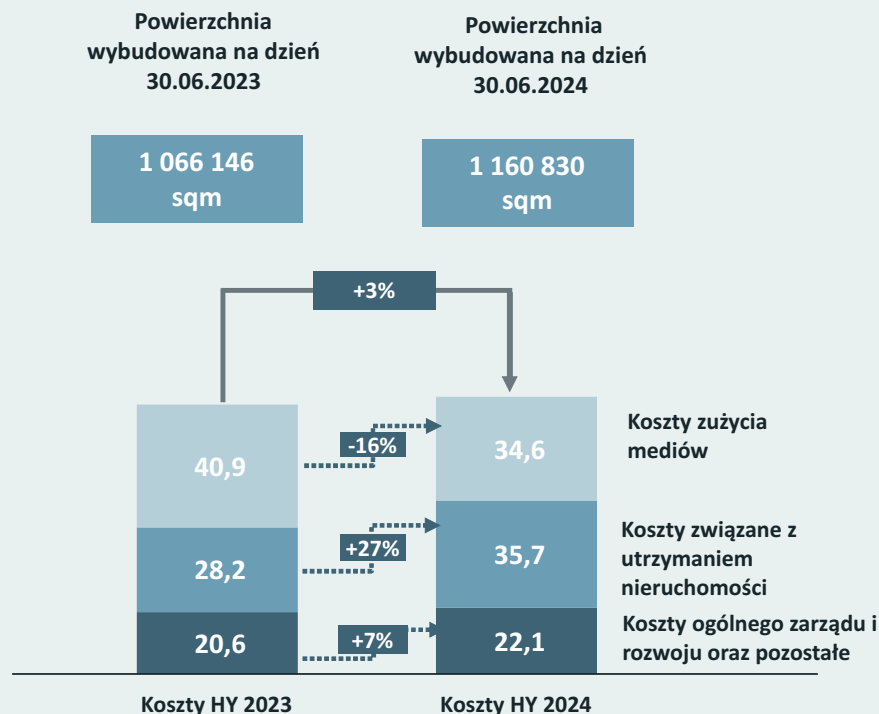


za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca

	2024	2023	zmiana (%)
Amortyzacja	(383)	(322)	18,9%
Koszty związane z utrzymaniem nieruchomości	(35 711)	(28 206)	26,6%
Koszty zużycia mediów	(34 586)	(40 942)	-15,5%
Koszty ogólnego zarządu i rozwoju	(21 675)	(20 300)	6,8%
Pozostałe koszty refakturowane	(22)	(140)	-84,3%
<b>Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu</b>	<b>(92 377)</b>	<b>(89 910)</b>	

Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu wyniosły w 2024 roku 92 377 tys. zł i wzrosły w porównaniu do 2023 roku o 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 pierwszej połowie 2024 i 2023 w mln zł



\*Powierzchnia wybudowana nie zawiera powierzchni budynków przeznaczonych do wyburzenia w celu wybudowania nowych budynków magazynowych.

Spadek kosztów zużycia mediów o 16% (tj. 6 355 tys. zł) jest spowodowany spadkiem cen zakupu energii elektrycznej.

Wzrost kosztów związanych z utrzymaniem nieruchomości o 27% (tj. o 7 510 tys. zł) jest spowodowany głównie zwiększeniem się kosztów z tytułu podatku od nieruchomości o 3 474 tys. zł, co w 54% wynika ze wzrostu powierzchni oddanej do użytkowania w roku 2023 (podatek płatny od roku 2024), a w 45% ze wzrostu stawki podatku od nieruchomości. Zwiększenie kosztów utrzymania nieruchomości uzasadnione jest również wyższymi o 794 tys. zł kosztami ubezpieczeń, jak również wyższymi o 954 tys. zł kosztami obsługi technicznej, wzrostem o 1 019 tys. zł kosztów ochrony i sprzątnięcia, które skorelowane są ze zwiększeniem wolumenu powierzchni wybudowanej oraz ze wzrostem minimalnego wynagrodzenia za pracę w 2024 roku.

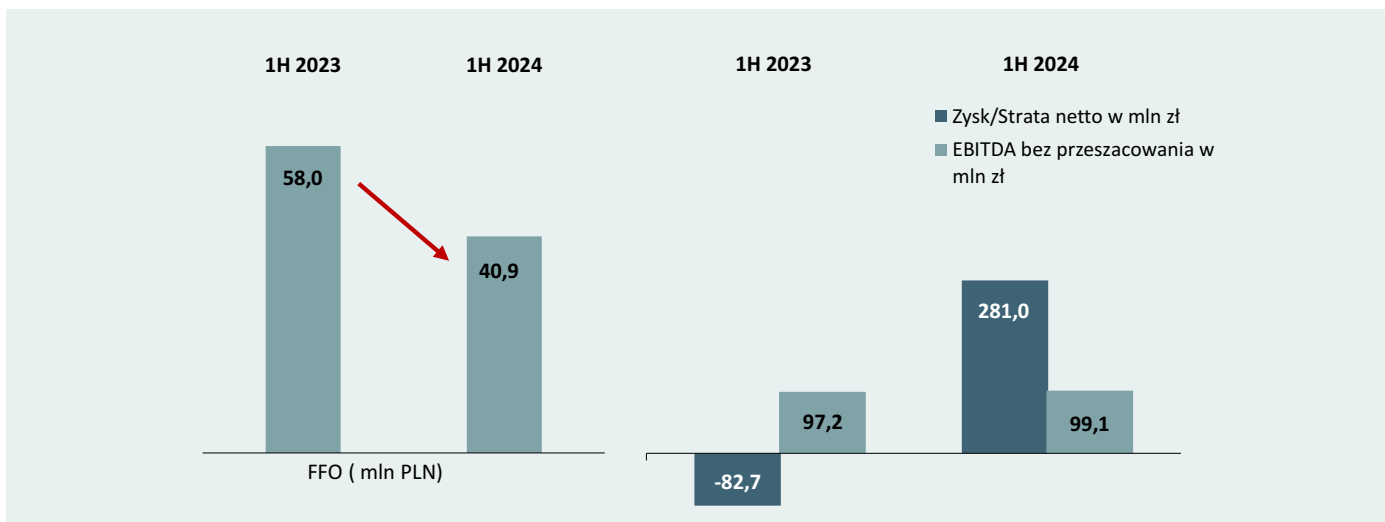
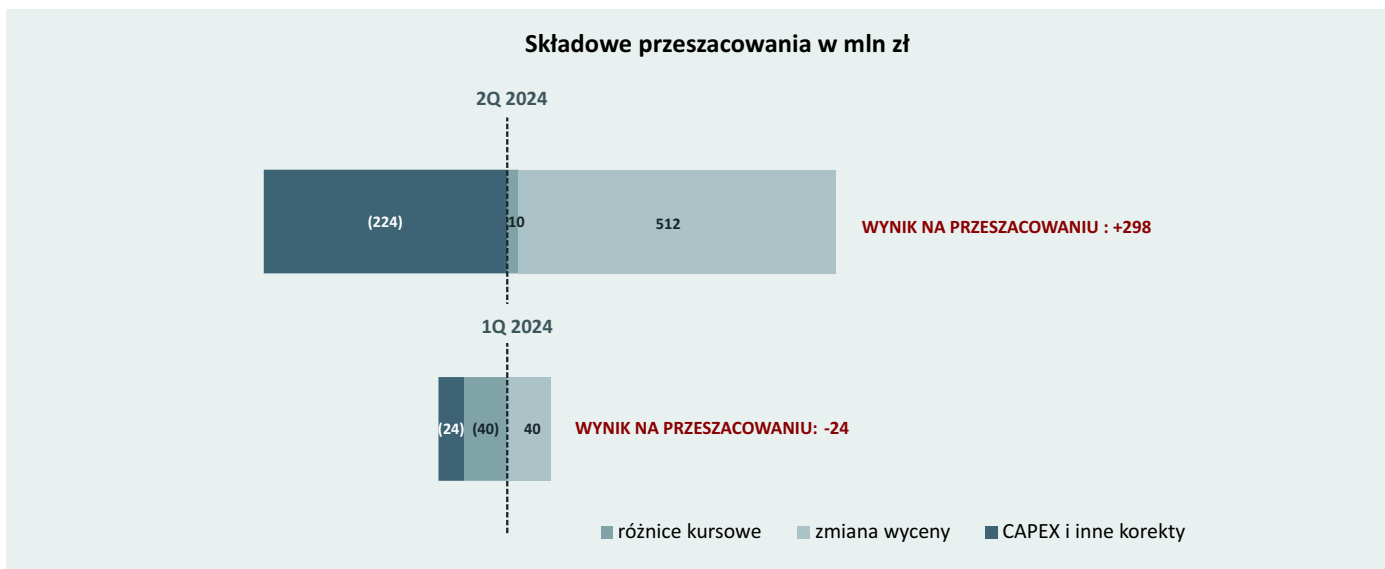
Grupa ponosi również koszty ogólnego zarządu i rozwoju, związane z prowadzoną działalnością rozwojową. Pozycja ta wyniosła w pierwszym półroczu 2024 roku 22 052 tys. zł i kształtuje się na porównywalnym poziomie do roku 2023. W ramach kosztów ogólnego zarządu i rozwoju, w 2024 roku, zostały ujęte m.in. koszty doradcze, usług bankowych, usług konsultacyjnych, koszty audytu, wycen, marketingu, IT i wynagrodzenia.

W pierwszym półroczu 2024 roku w pozycji koszty finansowe netto, Grupa wykazuje kwotę 34 490 tys. zł, na którą największy wpływ miały: dodatnie różnice kursowe (12 407 tys. zł), koszty z tytułu odsetek od zobowiązań z tytułu kredytów i pożyczek (44 268 tys. zł) oraz koszty odsetek od obligacji (17 625 tys. zł).

Zysk z aktualizacji wyceny nieruchomości inwestycyjnych w pierwszym półroczu 2024 roku w kwocie 275 013 tys. zł wynikała głównie z:

- zysk z aktualizacji wyceny projektu w Austrii (przejście do fazy w trakcie budowy) w kwocie 45 106 tys. zł.,
- zysk z aktualizacji wyceny portfolio niemieckiego w kwocie 187 270 tys. zł,
- zysk z aktualizacji wyceny portfolio polskiego w kwocie 43 007 tys. zł,

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



Na spadek FFO w pierwszym półroczu 2024 roku w porównaniu do analogicznego okresu 2023 wpłynęły wyższe koszty obsługi zadłużenia finansowego na łączną kwotę 19 595 tys. zł. Wzrost kosztu odsetkowego wynikał głównie z:

- 1) Wzrostu kwoty zadłużenia z tytułu kredytów bankowych o 35 mln zł
- 2) Wzrostu kwoty zadłużenia z tytułu obligacji o 60 mln zł
- 3) Wzrostu stawek EURIBOR 6M (głównie stosowany dla obligacji zmienno-kuponowych) o 14% w stosunku do 1H 2023
- 4) Wzrostu stawek EURIBOR 3M o 30% (głównie stosowany dla kredytów bankowych) w części niezabezpieczonej IRS
- 5) Zawarcia nowych transakcji IRS na wyższych stawkach, co wynikało z przesunięcia się krzywych IRS na skutek zmiany stóp procentowych.

### 3. 1.3 Wybrane informacje ze Śródrocznego skróconego Skonsolidowanego rachunku przepływów pieniężnych

	za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca	2024	2023
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej		59 959	43 564
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		(188 878)	(177 013)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej		31 998	297 893
<b>Przepływy pieniężne netto razem</b>		<b>(96 921)</b>	<b>164 444</b>
<b>Środki pieniężne na początek okresu</b>		<b>344 247</b>	<b>315 200</b>
Wpływ zmian z tytułu różnic kursowych dotyczących środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		3 285	3 285
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu</b>		<b>250 611</b>	<b>482 929</b>

W pierwszym półroczu 2024 roku Grupa odnotowała dodatnie przepływy z działalności operacyjnej w kwocie 59 959 tys. zł. Wartość ta jest wyższa w stosunku do analogicznego okresu w 2023 roku ze względu na wyższą EBITDA bez przeszacowania.

Grupa wykazała w pierwszym półroczu 2024 roku ujemne przepływy z działalności inwestycyjnej w kwocie 188 878 tys. zł. W analogicznym okresie 2023 roku ujemne przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej wyniosły 177 013 tys. zł. Największymi wydatkami poniesionymi przez Grupę były nakłady na rozbudowę posiadanych w Polsce parków logistycznych, a także nabycie gruntów w nowych lokalizacjach, które wyniosły łącznie ponad 184 069 tys. zł.

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

W pierwszym półroczu 2024 roku Grupa odnotowała dodatnie przepływy z działalności finansowej w kwocie 31 998 tys. zł. Nadwyżka wpływów finansowych nad wypływami wynikała z:

- nadwyżki wpływów z nowej emisji obligacji G w kwocie 74 032 tys. zł. (wpływy z emisji - 177 235 tys. zł) nad wydatki poniesione na wykup obligacji serii D w terminie ich zapadalności oraz częściowym wykupie obligacji serii E przed terminem zapadalności,
- refinansowania 2 projektów, zaciągnięcia nowych kredytów i spłat istniejącego zadłużenia kredytowego per saldo wygenerowało dodatni przepływ w wysokości 75 214 tys. zł.
- spłaty bieżących odsetek od kredytów i obligacji w kwocie 52 528 tys. zł,
- uzyskania dodatknych przepływów w kwocie 14 513 tys. zł z tytułu zabezpieczających instrumentów pochodnych na stałą stopę procentową.

### 3. 2 Stanowisko Zarządu odnośnie opublikowanych prognoz

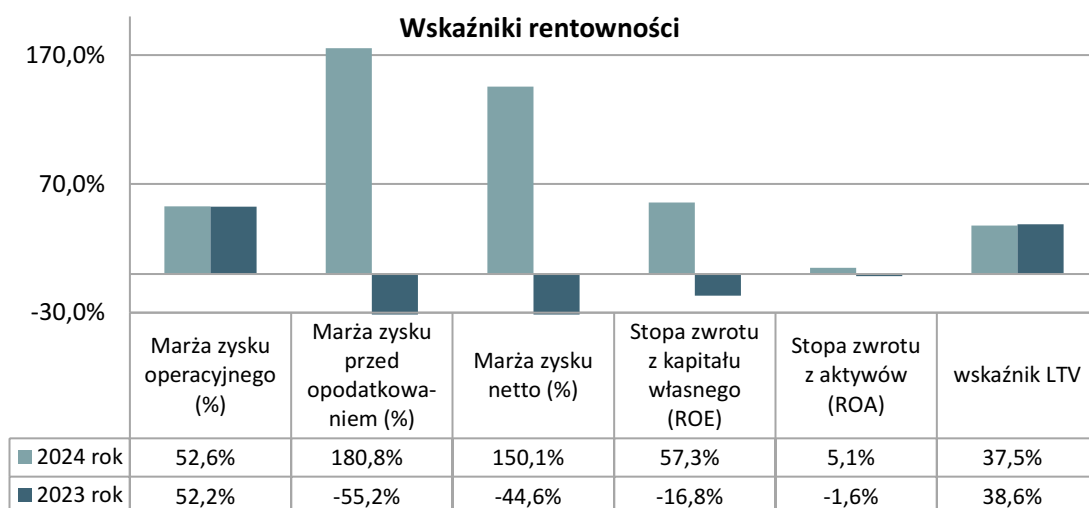
Zarząd Spółki MLP Group S.A. nie widzi przesłanek wskazujących na brak możliwości zrealizowania wcześniej publikowanych prognoz zobowiązań finansowych na koniec 2024, w świetle zaprezentowanych danych w raporcie kwartalnym w stosunku do prognozy opublikowanej w raporcie bieżącym 5/2024.

### 3.3 Zarządzanie zasobami finansowymi Grupy

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

Zdaniem Zarządu, sytuacja majątkowa i finansowa Grupy na dzień 30 czerwca 2024 roku świadczy o stabilnej sytuacji Grupy. Wynika to z osiągniętej przez Grupę ugruntowanej pozycji na rynku magazynowym, zakumulowaniem odpowiedniego doświadczenia i potencjału operacyjnego zarówno w sferze realizacji projektów inwestycyjnych jak również w procesie najmu obiektów. Sytuacja finansowa i majątkowa Grupy scharakteryzowana została wybranymi wskaźnikami płynności i zadłużenia w dalszej części raportu.

#### 3.3.1 Wskaźniki rentowności



Ocena rentowności została dokonana w oparciu o niżej zdefiniowane wskaźniki:

- **marża zysku operacyjnego (bez przeszacowania):** wynik z działalności operacyjnej (bez przeszacowania)/przychody ze sprzedaży;
- **marża zysku przed opodatkowaniem:** wynik przed opodatkowaniem/przychody ze sprzedaży;
- **marża zysku netto:** wynik netto/przychody ze sprzedaży;
- **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;
- **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.

W pierwszym półroczu 2024 roku wskaźnik marży zysku operacyjnego (bez przeszacowania) wyniósł 52,6 % i odnotował wzrost w stosunku do analogicznego okresu 2023 roku o 0,4 p.p. (52,2% za 2023). Na poziom marży zysku operacyjnego bez przeszacowania w bieżącym okresie miał wpływ wzrost przychodów z tytułu umów najmu, które odnotowały dynamikę wzrostu 1,1 % w porównaniu do analogicznego okresu roku 2023 oraz niższa dynamika wzrostu kosztów sprzedaży i ogólnego zarządu, które wzrosły o 2,7 % w porównaniu do analogicznego okresu roku 2023.

Wskaźnik marży zysku przed opodatkowaniem wyniósł 180,8 % (2023: (- 55,2) %).

Wskaźnik marży zysku netto wyniósł 150,1% (2023: (-44,6) %).

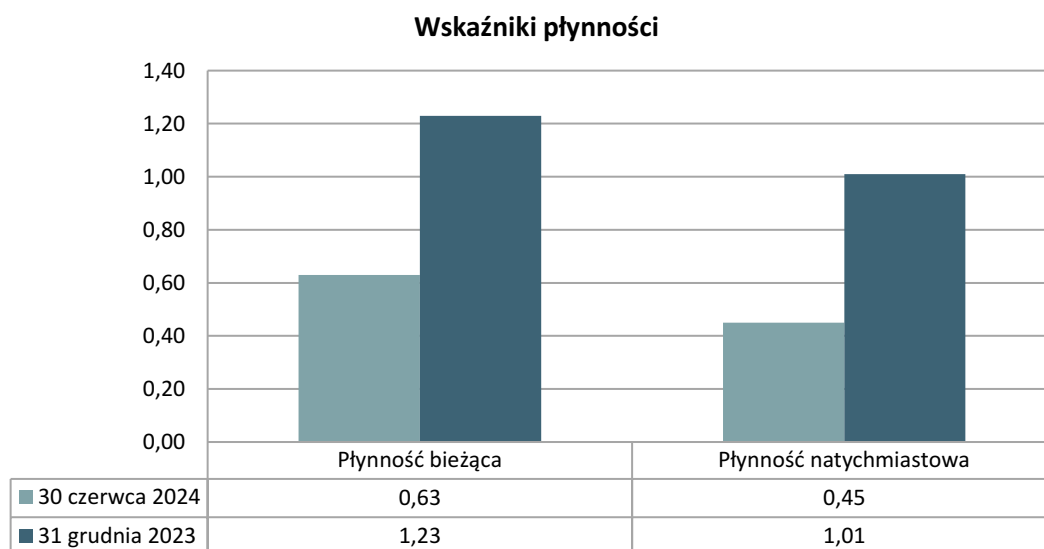
Stopa zwrotu z kapitału własnego (ROE) wyniosła 57,3 % (2023: (-16,8)%).

Stopa zwrotu z aktywów (ROA) wyniosła 5,1% (2023: (-1,6)%).

Powyższe ujemne wskaźniki odnotowały spadek w porównaniu do analogicznego okresu roku 2023. Zmiana ta wynika z negatywnych różnic kursowych z aktualizacji wyceny nieruchomości (aprecjacja złotych).

Wskaźnik LTV w pierwszym półroczu 2024 roku wyniósł 37,5 % i jest niższy w porównaniu do analogicznego okresu 2023 roku (2023: 38,6%). Wskaźnik jest na bezpiecznym poziomie.

### 3. 3.2 Wskaźniki płynności

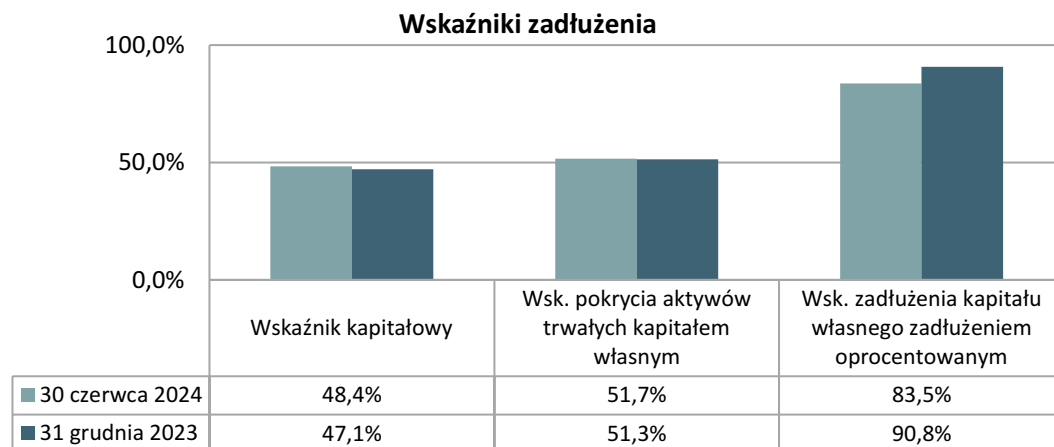


Ocena płynności została dokonana w oparciu o niżej zaprezentowane wskaźniki:

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

Wskaźnik płynności bieżącej oraz natychmiastowej na dzień 30 czerwca 2024 roku wyniósł odpowiednio 0,63 i 0,45 i utrzymuje się na stabilnym bezpiecznym poziomie.

### 3. 3.3 Wskaźniki zadłużenia



Analiza zadłużenia została dokonana w oparciu o niżej zaprezentowane wskaźniki:

- **wskaźnik kapitałowy:** kapitały własne razem/aktywa ogółem;
- **wskaźnik pokrycia aktywów trwałych kapitałem własnym:** kapitał własny razem/aktywa trwałe;
- **wskaźnik zadłużenia kapitału własnego zadłużeniem oprocentowanym:** zobowiązania finansowe<sup>1)</sup> /kapitał własny razem.

<sup>1)</sup> Zobowiązania finansowe obejmują: zobowiązania długoterminowe i krótkoterminowe z tytułu kredytów, pożyczek oraz innych instrumentów dłużnych, a także zobowiązania z tytułu leasingu finansowego i zobowiązania z tytułu wyceny Swap.

Wskaźnik kapitałowy na dzień 30 czerwca 2024 roku wyniósł 48,4 % i wzrósł o 1,3 p.p. w stosunku do 31 grudnia 2023. Zgodnie z warunkami emisji obligacji serii C, serii G i serii F wskaźnik kapitałowy nie może być niższy niż 35%.

Wskaźnik pokrycia aktywów trwałych kapitałem własnym na dzień 30 czerwca 2024 roku wyniósł 51,7% i wzrósł o 0,4 p.p. w stosunku do 31 grudnia 2023. Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego zadłużeniem oprocentowanym wyniósł 83,5% i spadł o 7,3 p.p. Zmiana drugiego wskaźnika była spowodowana spłaceniem kredytów.

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

### 3. 4.1 Zaciągnięte i wypowiedziane umowy dotyczące pożyczek

W pierwszym półroczu 2024 roku Grupa nie zaciągnęła żadnych nowych pożyczek.

### 3. 4.2 Zaciągnięte i wypowiedziane umowy dotyczące kredytów

- **Nowe umowy kredytowe w pierwszym półroczu 2024 roku**

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

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

- **Spłaty kredytów w pierwszym półroczu 2024 roku**

Grupa spłacała kredyty w pierwszym półroczu 2024 roku zgodnie z ustalonymi harmonogramami.

W okresie 6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2024 roku nie zostały wypowiedziane żadne umowy kredytowe.

### 3. 4.3 Obligacje

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

W dniu 21 lutego 2024 roku Zarząd Spółki powziął uchwałę o emisji przez Spółkę, w ramach oferty publicznej kierowanej do inwestorów kwalifikowanych, do 41.000 sztuk obligacji na okaziciela serii G Spółki o wartości nominalnej 1.000 EUR każda i łącznej wartości nominalnej do 41.000.000 EUR („Obligacje”).

Obligacje zostały wyemitowane w dniu 6 marca 2024 roku po cenie emisyjnej 1.000 EUR za jedną Obligację.

Obligacje podlegają zmiennemu oprocentowaniu w wysokości stawki EURIBOR dla 3-miesięcznych depozytów bankowych w EUR powiększonej o marżę.

Obligacje zostaną wyemitowane jako niezabezpieczone.

Cel emisji Obligacji nie został określony.

Termin wykupu Obligacji przypada na dzień 4 grudnia 2026 roku.

W dniu 27 lutego 2024 roku Zarząd Spółki podjął uchwałę nr 4/02/2024 w sprawie umorzenia 8.600 obligacji serii D o wartości nominalnej 1.000 EUR każda i o łącznej wartości nominalnej 8.600.000 EUR, oznaczonych przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. („KDPW”) kodem ISIN PLMLPGR00090 („Obligacje”).

Wykup Obligacji nastąpił w dniu 27 lutego 2024 r. po cenie równej wartości nominalnej Obligacji Serii D powiększonej o odsetki obliczone zgodnie z warunkami emisji Obligacji Serii D.

17 maja 2024 została wykupiona pozostała część obligacji serii D o łącznej wartości nominalnej 11.400.000 EUR, tj. w terminie wykupu.

Na dzień 30 czerwca 2024 roku Spółka MLP Group wykazuje następujące obligacje:

Instrument	Waluta	Wartość nominalna	Data wykupu	Oprocentowanie	Gwarancje i	
					zabezpieczenia	Rynek notowań
Obligacje publiczne - seria C	EUR	45 000 000	19.02.2025	Euribor 6M + marża	brak	Catalyst
Obligacje publiczne - seria G	EUR	41 000 000	04.12.2026	Euribor 6M + marża	brak	Catalyst
Obligacje publiczne - seria F	EUR	29 000 000	26.05.2025	Euribor 6M + marża	brak	Catalyst

### 3. 4.4 Udzielone pożyczki

W pierwszym półroczu 2024 roku Grupa nie udzieliła żadnych nowych pożyczek.

### 3. 4.5 Udzielone i otrzymane poręczenia w pierwszym półroczu 2024 roku.

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



### **3. 4.6 Udzielone i otrzymane gwarancje**

W pierwszym półroczu 2024 roku PKO BP SA, udzielił gwarancję bankowa spółce MLP Business Park Gelsenkirchen Sp. z.o.o. & Co. KG w kwocie 1 409 tys. EUR.

### **3. 5 Ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych**

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

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

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

### **3. 6 Ocena czynników i nietypowych zdarzeń mających wpływ na skonsolidowany wynik za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2024 roku.**

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

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

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

### **3. 8 Zwięzły opis istotnych dokonań lub niepowodzeń w okresie 6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2024 roku.**

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

### **3. 9 Sezonowość i cykliczność**

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

## 4. Oświadczenie Zarządu

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

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

Oświadczamy, że podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych, dokonujący przeglądu śródrocznego skróconego skonsolidowanego oraz przeglądu skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego za okres od 1 stycznia 2024 r. do 30 czerwca 2024 roku został wybrany zgodnie z przepisami prawa i jest nim: PWC Polska Sp. z o.o. Audyt Sp.k.

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

*Podpisano przez Zarząd kwalifikowanymi podpisami elektronicznymi.*

*Pruszków, 22 sierpnia 2024 roku*

