



MLP

GROUP

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

1 H 2026
RAPORT PÓŁROCZNY

za okres 6 miesięcy zakończony
30 czerwca 2026 roku

Spis treści

I. List Prezesa i Dyrektora Generalnego do Akcjonariuszy	8
II. Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej MLP Group S.A.	23
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 2026 roku	24
Wprowadzenie	25
1. Podstawowe informacje o Grupie Kapitałowej i Spółce MLP Group S.A.	26
1.1 <i>Struktura Grupy</i>	26
1.2 <i>Przedmiot działalności Spółki i Grupy</i>	26
1.3 <i>Wybrane dane finansowe Grupy</i>	28
1.3.1 <i>TOP 6 wartość parków na dzień 30 czerwca 2026 roku</i>	33
1.4 <i>Informacje o rynku zbytu, klientach oraz dostawcach</i>	34
1.4.1 <i>Struktura sprzedaży Grupy</i>	34
2. Działalność Grupy Kapitałowej MLP Group S.A.	36
2.1 <i>Działalność Grupy Kapitałowej MLP Group S.A. w pierwszym półroczu 2026 roku - kluczowe wydarzenia</i>	36
2.2 <i>Główne czynniki ryzyka</i>	37
2.3 <i>Perspektywy rozwoju działalności gospodarczej</i>	48
3. Sytuacja finansowa Grupy Kapitałowej, zarządzanie zasobami finansowymi	51
3.1 <i>Omówienie podstawowych wielkości ekonomiczno-finansowych, ujawnionych w Skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy w pierwszym półroczu 2026 roku</i>	51
3.1.1 <i>Wybrane dane finansowe ze Skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej</i>	51
3.1.2 <i>Wybrane dane finansowe ze Skonsolidowanego rachunku zysków lub strat</i>	59
3.1.3 <i>Wybrane informacje ze Skonsolidowanego rachunku przepływów pieniężnych</i>	63
3.2 <i>Stanowisko Zarządu odnośnie opublikowanych prognoz</i>	63
3.3 <i>Zarządzanie zasobami finansowymi Grupy</i>	64
3.3.1 <i>Wskaźniki finansowe</i>	64
3.4 <i>Informacje o kredytach, obligacjach, pożyczkach, poręczeniach i gwarancjach</i>	66



3.4.1	<i>Zaciągnięte i wypowiedziane umowy dotyczące pożyczek</i>	66
3.4.2	<i>Zaciągnięte i wypowiedziane umowy dotyczące kredytów</i>	66
3.4.3	<i>Obligacje</i>	66
3.4.4	<i>Udzielone pożyczki</i>	67
3.4.5	<i>Udzielone i otrzymane poręczenia w 2025 roku.</i>	67
3.4.6	<i>Udzielone i otrzymane gwarancje</i>	67
3.5	<i>Ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych</i>	67
3.6	<i>Ocena czynników i nietypowych zdarzeń mających wpływ na skonsolidowany wynik za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2026 roku.</i>	67
3.7	<i>Informacje dotyczące emisji, wykupu i spłaty nieudziałowych i kapitałowych papierów wartościowych</i>	67
3.8	<i>Zwięzły opis istotnych dokonań lub niepowodzeń w okresie 6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2026 roku</i>	67
3.9	<i>Sezonowość i cykliczność</i>	67
4.	Oświadczenie Zarządu	68



III. Wybrane dane finansowe Grupy Kapitałowej MLP Group S.A.	69
IV. Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej MLP Group za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2026 roku	72
Zatwierdzenie Śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego	73
Skrócony śródroczny skonsolidowany rachunek zysków lub strat oraz inne całkowite dochody	74
Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej	75
Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych	76
Skrócone śródroczne sprawozdanie ze zmian w skonsolidowanym kapitale własnym	77
Dodatkowe informacje i objaśnienia do Śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego	79
1. Informacje ogólne	79
1.1 Informacje o Jednostce Dominującej	79
1.2 Dane Grupy Kapitałowej	79
1.3 Zmiany w Grupie	80
1.4 Struktura akcjonariatu Jednostki Dominującej	80
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	80
1.4.2 Stan posiadania akcji Jednostki Dominującej lub uprawnień do nich przez osoby zarządzające i nadzorujące	81
2. Podstawa sporządzenia Śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania	82
2.1 Oświadczenie zgodności	82
2.2 Status zatwierdzania Standardów w Unii Europejskiej	82
2.2.1 Opublikowane standardy i interpretacje, które jeszcze nie obowiązują i nie zostały wcześniej zastosowane przez Grupę	82
2.3 Podstawa sporządzenia Śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego	82
2.4 Waluta funkcjonalna i waluta prezentacji sprawozdań finansowych oraz zasady przyjęte do przeliczenia danych finansowych	82
2.4.1 Waluta funkcjonalna i waluta prezentacji	82
2.4.2 Zasady przyjęte do przeliczenia danych finansowych	83
2.5 Dokonane osądy i szacunki	83
3. Sprawozdawczość segmentów działalności	84
4. Przychody	88
5. Pozostałe przychody operacyjne	89
6. Pozostałe koszty operacyjne	90
7. Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu	90
8. Przychody i koszty finansowe	91
9. Podatek dochodowy	92
10. Rzeczowe aktywa trwałe	95
11. Nieruchomości inwestycyjne	99
11.1 Wycena nieruchomości inwestycyjnych Grupy w wartości godziwej	101
11.2 Istotne założenia przyjęte przez niezależnych rzeczoznawców dla budynków wybudowanych i budynków w budowie oraz analiza wrażliwości wycen budynków istniejących na zmianę yield	104
12. Podatek odroczony	107

13. Inwestycje oraz pozostałe inwestycje	110
14. Pozostałe długoterminowe aktywa	111
15. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	111
16. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	112
17. Noty objaśniające do Środrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania z	113
17.1 <i>Przepływy z tytułu kredytów i pożyczek</i>	113
17.2 <i>Zmiana stanu należności</i>	113
17.3 <i>Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych i pozostałych</i>	114
18. Kapitał własny	114
18.1 <i>Kapitał zakładowy</i>	114
19. Wynik netto oraz dywidenda przypadające na jedną akcję	115
20. Zobowiązania z tytułu kredytów, pożyczek oraz innych instrumentów dłużnych i pozostałe zobowiązania	116
20.1 <i>Zobowiązania długoterminowe</i>	116
20.2 <i>Zobowiązania krótkoterminowe</i>	116
20.3 <i>Zmiana zobowiązań finansowych wynikająca z działalności finansowej</i>	117
20.4 <i>Zobowiązania z tytułu obligacji</i>	119
20.4.1 <i>Zobowiązania z tytułu obligacji na dzień 30 czerwca 2025 roku</i>	119
20.4.2 <i>Zobowiązania z tytułu obligacji na dzień 31 grudnia 2024 roku</i>	119
20.5 <i>Kredyty na majątku Grupy</i>	120
20.5.1 <i>Stan na 30 czerwca 2026 roku</i>	120
20.5.2 <i>Stan na 31 grudnia 2025 roku</i>	121
21. Zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych	122
22. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	122
23. Instrumenty finansowe	123
23.1 <i>Wycena instrumentów finansowych</i>	123
23.1.1 <i>Aktywa finansowe</i>	124
23.1.2 <i>Zobowiązania finansowe</i>	125
23.2 <i>Pozostałe ujawnienia dotyczące instrumentów finansowych</i>	125
23.3 <i>Wymagalność kredytów, instrumentów pochodnych, obligacji i pozostałych zobowiązań długo- i krótkoterminowych</i>	126
24. Zobowiązania warunkowe i zabezpieczenia	127
25. Transakcje z podmiotami powiązanymi	127
25.1 <i>Należności i zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe</i>	127
25.2 <i>Pożyczki udzielone i otrzymane</i>	128
25.3 <i>Przychody i koszty</i>	128
26. Istotne sprawy sądowe i sporne	129
26.1 <i>Starosta Pruszkowski</i>	129
27. Istotne wydarzenia w okresie sprawozdawczym oraz następujące po jego zakończeniu	130
27.1 <i>Wpływ sytuacji polityczno-gospodarczej na działalność Grupy Kapitałowej MLP Group S.A.</i>	131
28. Wynagrodzenia wypłacone lub należne osobom wchodzącym w skład organów zarządzających i nadzorujących spółek	132
29. Struktura zatrudnienia	133

V. Wybrane dane finansowe MLP Group S.A.	134
VI. Śródroczne Skrócone Jednostkowe Sprawozdanie Finansowe za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2025	137
Zatwierdzenie Śródrocznego Skróconego Jednostkowego sprawozdania finansowego	138
Skrócony Śródroczny Jednostkowy rachunek zysków lub strat oraz inne całkowite dochody	139
Skrócone Śródroczne Jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej	140
Skrócone Śródroczne Jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych	141
Skrócone Śródroczne Jednostkowe sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym	142
Dodatkowe informacje i objaśnienia do Skróconego Śródrocznego Jednostkowego sprawozdania finansowego	143
1. Informacje ogólne	143
1.1 Dane o Spółce MLP Group S.A.	143
1.2 Informacje o Grupie Kapitałowej	143
1.3 Skład Zarządu	144
1.4 Skład Rady Nadzorczej	144
2. Podstawa sporządzenia Jednostkowego sprawozdania finansowego	144
2.1 Oświadczenie zgodności	144
2.2 Podstawa sporządzenia sprawozdania	145
2.3 Waluta funkcjonalna i waluta prezentacji sprawozdań finansowych oraz zasady przyjęte do przeliczenia danych finansowych	145
2.3.1 Waluta funkcjonalna i waluta prezentacji	145
2.3.2 Zasady przyjęte do przeliczenia danych finansowych	145
2.4 Dokonane osądy i szacunki	146
3. Sprawozdawczość segmentów działalności	146
3.1 Informacje dotyczące głównych klientów Spółki	146
4. Przychody	147
5. Pozostałe przychody operacyjne	147
6. Pozostałe koszty operacyjne	147
7. Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu	148
8. Przychody i koszty finansowe	148
9. Podatek dochodowy	149
10. Długoterminowe aktywa finansowe w jednostkach powiązanych	149
11. Inwestycje długoterminowe	150
12. Zmiana aktywów finansowych wynikająca z działalności finansowej i pozostałej	150
13. Podatek odroczony	151
14. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	153
15. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	153
16. Kapitał własny	154
16.1 Kapitał zakładowy	154
16.1.1 Struktura Akcjonariuszy posiadających bezpośrednio, bądź przez podmioty zależne, co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy	155
16.1.2 Stan posiadania akcji MLP Group S.A. lub uprawnień do nich przez osoby zarządzające i nadzorujące	156
16.2 Kapitał rezerwowy	157

17. Wynik netto przypadający na jedną akcję	157
18. Zobowiązania z tytułu pożyczek oraz innych instrumentów dłużnych	157
18.1 <i>Zobowiązania długoterminowe</i>	157
18.2 <i>Zobowiązania krótkoterminowe</i>	157
18.3 <i>Zmiana zobowiązań finansowych wynikająca z działalności finansowej i pozostałej</i>	157
18.4 <i>Zobowiązania z tytułu obligacji</i>	159
18.5 <i>Pożyczki niezabezpieczone na majątku Spółki</i>	159
19. Zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych	162
20. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	162
21. Instrumenty finansowe	163
21.1 <i>Wycena instrumentów finansowych</i>	163
21.1.1 <i>Aktywa finansowe</i>	164
21.1.2 <i>Zobowiązania finansowe</i>	164
21.2 <i>Charakter i zakres ryzyk związanych z instrumentami finansowymi</i>	165
21.2.1 <i>Wymagalność pożyczek i obligacji</i>	165
22. Zobowiązania warunkowe i zabezpieczenia	165
23. Transakcje z podmiotami powiązanymi	166
23.1 <i>Należności i zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe</i>	166
23.2 <i>Pożyczki udzielone i otrzymane</i>	168
23.3 <i>Przychody i koszty</i>	172
24. Istotne sprawy sądowe i sporne	178
25. Istotne wydarzenia w okresie sprawozdawczym oraz następujące po jego zakończeniu	178
25.1 <i>Wpływ sytuacji polityczno-gospodarczej na świecie na działalność Spółki MLP Group S.A.</i>	179
26. Wynagrodzenia zmienne i wypłacone osobom wchodzącym w skład organów zarządzających i nadzorujących Spółki	181
27. Struktura zatrudnienia	181
28. Informacja o podmiocie uprawnionym do badania sprawozdań finansowych	181





MLP
GROUP



LIST PREZESA ZARZĄDU I DYREKTORA GENERALNEGO DO AKCJONARIUSZY



Radosław T. Krochta
Prezes Zarządu i Dyrektor Generalny MLP Group

Szanowni Akcjonariusze!

Nikt nie wie dokładnie, jaki kształt przybierze przyszłość. Dlatego myślenie strategiczne nie polega na próbie jej bezbłędneho przewidzenia, ale raczej na tym, aby lepiej zrozumieć możliwe scenariusze, właściwie ocenić ich prawdopodobieństwo i odpowiednio ulokować kapitał.

Strategia zorientowana na przyszłość oznacza angażowanie kapitału z wyprzedzeniem – zanim określone zjawiska w pełni się ujawnią. Nie chodzi o reagowanie na zmiany, które już stały się oczywiste, lecz o dostrzeganie tych czynników, które najprawdopodobniej będą wyznaczać dalsze kierunki rozwoju rynku.

Strategia MLP Group, której fundamentem jest obecność w kluczowych aglomeracjach miejskich Europy, nigdy nie była wyborem zachowawczym, dokonywanym z braku lepszego planu. Była świadomą decyzją strategiczną, wynikającą z jasno określonej wizji tego, gdzie w przyszłości będą lokowane inwestycje i gdzie będzie się koncentrował popyt ze strony najemców. U podstaw tej koncepcji leży dostęp do coraz bardziej deficytowego zasobu, jakim jest wykwalifikowana siła robocza.

Nasze nieruchomości przemysłowo-logistyczne powstają na terenie kluczowych aglomeracji miejskich Europy i w ich bezpośrednim otoczeniu, a nie na odległych peryferiach. To właśnie stanowi rzeczywisty wyróżnik MLP Group na tle znacznej części konkurencji. Nie chodzi

wyłącznie o ich skalę, lecz o strategiczne położenie zapewniające dostęp do wykwalifikowanej kadry, której nasi najemcy potrzebują, aby skutecznie prowadzić i rozwijać działalność.

Wraz z postępem technologicznym przemysłu i rosnącą rolą produkcji o wysokiej wartości dodanej, a także automatyzacji procesów, wykorzystania danych i złożonych łańcuchów dostaw, dostęp do wykwalifikowanych pracowników nabiera coraz większego znaczenia. **Taki model działania pozwala MLP Group umacniać pozycję dewelopera pierwszego wyboru w głównych aglomeracjach tych krajów europejskich, w których prowadzimy działalność.**

W tym sensie nie budujemy po prostu magazynów czy obiektów przemysłowych. **Tworzymy infrastrukturę, na której europejskie przedsiębiorstwa z sektorów o wysokiej wartości dodanej będą mogły opierać swój dalszy rozwój – prowadzić działalność, zwiększać jej skalę i inwestować.**

W nadchodzących latach Europa będzie potrzebować coraz większej liczby inwestycji technologicznych i przedsięwzięć tworzących wysoką wartość dodaną. To nie spekulacyjne założenie, lecz scenariusz o wysokim prawdopodobieństwie realizacji. Trudniej znaleźć odpowiedź na pytanie, gdzie powinna powstawać infrastruktura logistyczna niezbędna do obsługi tych inwestycji. Przy wyborze lokalizacji nowych projektów przemysłowych niezmiennie bierze się pod uwagę trzy główne aspekty: gęstość zaludnienia, istniejącą infrastrukturę oraz – przede wszystkim – dostęp do wykwalifikowanej siły roboczej. Co sprowadza się do tego, że ich naturalnym miejscem są kluczowe aglomeracje miejskie, a nie tereny peryferyjne.

Istotą działalności MLP Group jest budowanie przestrzeni dla takich właśnie inwestycji, w tego rodzaju lokalizacjach. Nie stawiamy przy tym na potencjalny przyszły trend, lecz na zjawiska już zachodzące, inwestując tam, gdzie istnieją największe szanse na pełne wykorzystanie ich dynamiki.



Park MLP Business Park Poznań

Perspektywy rynku powierzchni przemysłowo-magazynowych – Niemcy i Polska (2026 rok)

Według prognoz w 2026 roku rynki nieruchomości przemysłowych i magazynowych w Niemczech i Polsce powinny nadal wykazywać dużą odporność, czemu sprzyja utrzymujący się popyt ze strony sektora logistycznego i produkcyjnego, a także rosnące znaczenie nearshoringu. W skali całej Europy prognozowany jest umiarkowany wzrost aktywności najemców. W Niemczech, po okresie słabszej koniunktury, spodziewana jest stopniowa poprawa sytuacji rynkowej, podczas gdy Polska nadal wyróżnia się na tle Europy jako jeden z najprężniej rozwijających się rynków logistycznych.

Niemcy

- Popyt na powierzchnie do wynajęcia utrzyma się **na stabilnym poziomie lub nieznacznie wzrośnie**, przede wszystkim za sprawą podmiotów z branży farmaceutycznej i sektora obronnego.
- Nadal będzie się on koncentrował w największych ośrodkach logistycznych, takich jak **Zagłębie Ruhry, region Ren–Men (Frankfurt) oraz Monachium**.
- Wskaźnik pustostanów powinien się ustabilizować przy ograniczonej aktywności deweloperskiej o charakterze spekulacyjnym.
- **Niemiecki rynek nieruchomości logistyczno-magazynowych obejmuje szacunkowo 100–110 mln m² nowoczesnej powierzchni**, co czyni go największym pod tym względem rynkiem w Europie.

Polska

- Polska pozostaje jednym z najbardziej dynamicznych rynków logistycznych Europy Środkowo-Wschodniej, czemu sprzyja rosnące znaczenie nearshoringu i napływ nowych inwestycji produkcyjnych.
- Na początku 2026 roku zasób nowoczesnej powierzchni magazynowej w naszym kraju przekroczył 37 mln m², co odpowiada ponad 50% całego rynku logistycznego sześciu państw EŚW.
- Aktywność na rynku najmu utrzymuje się na wysokim poziomie, wspieranym przez popyt ze strony sieci handlowych, operatorów logistycznych oraz firm produkcyjnych.

Polska nadal oferuje wyższy potencjał wzrostu, natomiast Niemcy pozostają największym i najbardziej dojrzałym rynkiem logistycznym w Europie, którego siłą jest szeroka i różnicowana baza najemców. Z perspektywy MLP Group rynki te pełnią odmienne, choć wzajemnie uzupełniające się role: Polska daje nam udział w rynku o wyższym strukturalnym potencjale wzrostu, natomiast Niemcy zapewniają skalę, głębokość rynku i długoterminową odporność największej gospodarki Europy.

Łącząc potencjał wzrostu rynku polskiego ze skalą i dojrzałością rynku niemieckiego, budujemy zrównoważony portfel odporny na zmienne warunki rynkowe, a jednocześnie konsekwentnie koncentrujemy się na lokalizacjach, które są realnie potrzebne naszym najemcom do prowadzenia działalności. **To połączenie pozostaje jednym z fundamentów długoterminowej strategii MLP Group.**

I. WYBRANE DANE ZA I POŁ. 2026 ROKU

	30 czerwca 2026 w mln PLN	30 czerwca 2025 w mln PLN	Zmiana (%)	30 czerwca 2026 w mln EUR	30 czerwca 2025 w mln EUR	Zmiana (%)
Przychody	255,0	207,1	23%	60,0	49,1	22%
<i>Przychody z czynszów</i>	149,3	111,5	34%	35,1	26,4	33%
Zysk (strata) netto	156,4	79,2	98%	36,8	18,8	96%
EBITDA	126,0	106,2	19%	29,6	25,2	18%
FFO	21,1	31,5	-33%	5,0	7,5	-34%
Dług netto/ EBITDA	13,5	12,0	13%	13,4	11,9	12%
Dług netto/ Run Rate EBITDA	10,9	9,9	10%	10,8	9,8	10%

EBITDA liczona jest bez przeszacowania

	30 czerwca 2026 w mln PLN	31 grudnia 2025 w mln PLN	Zmiana (%)	30 czerwca 2026 w mln EUR	31 grudnia 2025 w mln EUR	Zmiana (%)
Wartość aktywów brutto (GAV)	7 363,5	6 608,6	11%	1 713,9	1 563,5	10%
Wartość aktywów netto (NAV)	3 357,4	3 197,0	5%	781,5	756,4	3%
NAV na akcję [w PLN/EUR]	139,9	133,2	5%	32,6	31,5	3%
EPRA NRV	3 357,6	3 193,1	5%	781,5	755,4	3%
EPRA NTA na akcję [w PLN/EUR]	139,9	133,0	5%	32,6	31,5	3%
LTV	46,7%	43,3%		46,7%	43,3%	

W I poł. 2026 roku MLP Group odnotowała dynamiczny wzrost wyników w porównaniu z analogicznym okresem roku ubiegłego. Przychody z czynszów zwiększyły się o 34%, do 149,3 mln PLN (35,1 mln EUR), natomiast zysk EBITDA wzrósł o 19%, do 126,0 mln PLN (29,6 mln EUR), co odzwierciedla utrzymującą się wysoką efektywność operacyjną oraz dalsze poszerzanie portfela Grupy.

Powierzchnia wynajęta na podstawie umów zawartych i przedłużonych w trakcie pierwszego półrocza wyniosła łącznie 97 679 m², z czego 87 927 m² przypadło na nowe umowy. Przekłada się to na wartość zakontraktowanych czynszów w ujęciu zannualizowanym na poziomie 6,6 mln EUR. **W I poł. 2026 roku oddaliśmy do użytkowania 219 641 m² nowej powierzchni, zwiększając łączną powierzchnię najmu brutto (GLA) portfela Grupy do 1,7 mln m².**

Na dzień 30 czerwca 2026 roku powierzchnia w budowie wynosiła **185 999 m²**, co daje **potencjalne przychody z wynajmu całości tej powierzchni w wysokości 11,9 mln EUR, przy oczekiwanym minimalnym wskaźniku yield on cost na poziomie 12,4%.**

Grupa dysponuje rezerwą gruntu o powierzchni **144 ha**, z czego na dzień bilansowy **67 ha** stanowi własność MLP Group. Pozyskane grunty, obejmujące działki położone na terenach przylegających do istniejących parków biznesowych MLP Group w kluczowych obszarach miejskich, zapewnią nam głównie wysoki potencjał wzrostu w przyszłości.

II. PORTFEL GENERUJĄCY ZNACZĄCE PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE

Średni ważony okres najmu (WAULT) dla portfela nieruchomości MLP Group wynosił około 7,3 lat.

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

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

Międzynarodowa baza klientów MLP Group jest szeroka i zróżnicowana – liczy ok. 225 podmiotów, wśród których są największe i najbardziej renomowane firmy o wysokich ratingach kredytowych. Nasi najemcy reprezentują szeroki wachlarz branż: sektor produkcyjny, branżę zaawansowanych technologii, branżę motoryzacyjną, e-commerce, sektor handlu detalicznego oraz usług logistycznych. **Baza klientów charakteryzuje się wysoką jakością kredytową, którą odzwierciedlają oceny ratingowe Dun & Bradstreet na poziomie 1 lub 2. Jest to dowód wysokich standardów, jakie stosujemy w zakresie doboru klientów.**

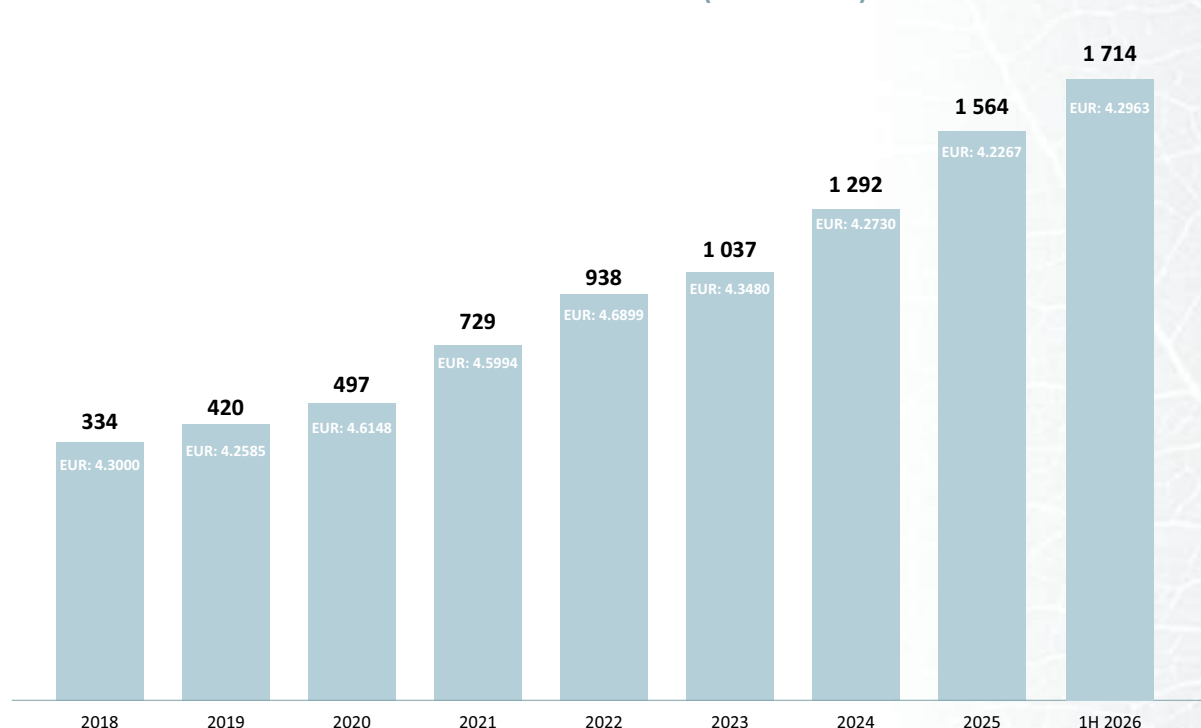
Jakość i lokalizacja nieruchomości MLP Group to czynnik decydujący przy wyborze powierzchni magazynowo-produkcyjnej, lecz w naszym DNA zakorzenione jest przekonanie, że wysoka jakość usług stanowi klucz do utrzymania klientów i wysokiego poziomu satysfakcji naszych najemców.

III. NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE

Portfel nieruchomości inwestycyjnych MLP Group należy do najnowocześniejszych w europejskim sektorze powierzchni logistycznych – 85% budynków powstało na przestrzeni ostatnich 10 lat, a ponad 60% w okresie ostatnich 5 lat.

Na dzień 30 czerwca 2026 roku **wartość aktywów brutto (GAV) wzrosła do 1 713,9 mln EUR (czyli o +10% w stosunku do 31 grudnia 2025 roku)**. Na dzień 30 czerwca 2026 roku powierzchnia w budowie wynosiła 185 999 m², co daje potencjalne przychody z wynajmu całości tej powierzchni w wysokości 11,9 mln EUR, przy oczekiwanym minimalnym wskaźniku yield on cost na poziomie 12,4%.

WARTOŚĆ AKTYWÓW BRUTTO (W MLN EUR)

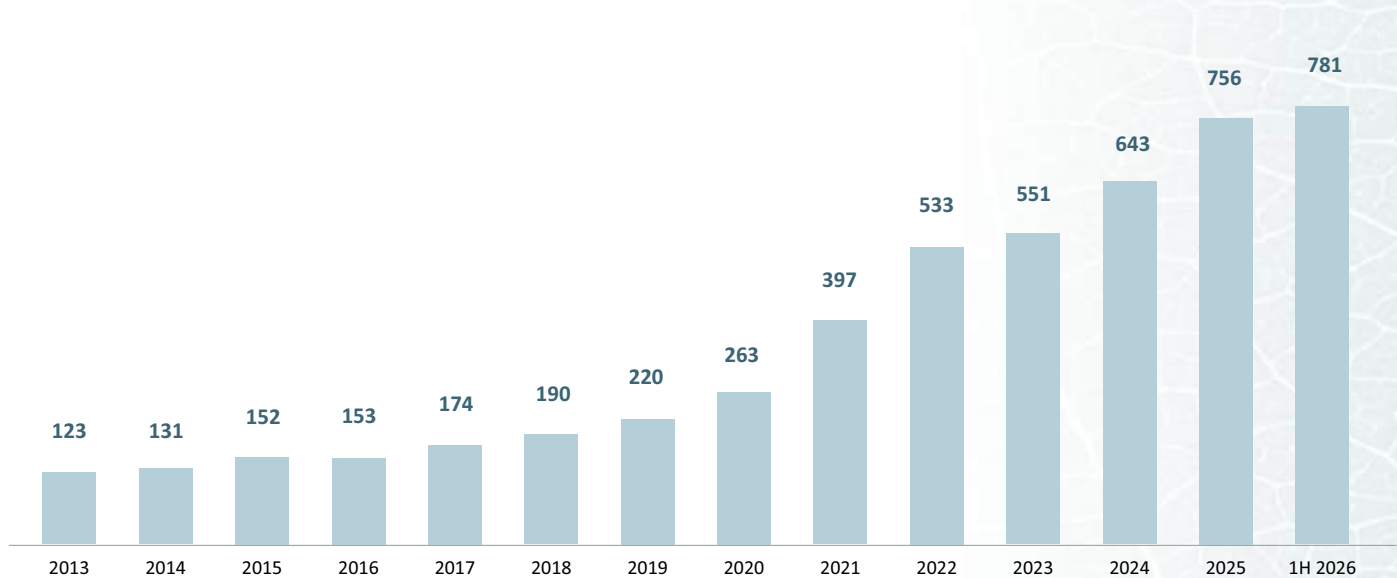


Wartość aktywów brutto stanowi wartość nieruchomości inwestycyjnych oraz rzeczowych aktywów trwałych wykazanych w księgach Grupy i sprawozdaniach finansowych sporządzonych zgodnie z MSSF, bez uwzględnienia nieruchomości mieszkaniowych i prawa użytkowania wieczystego.

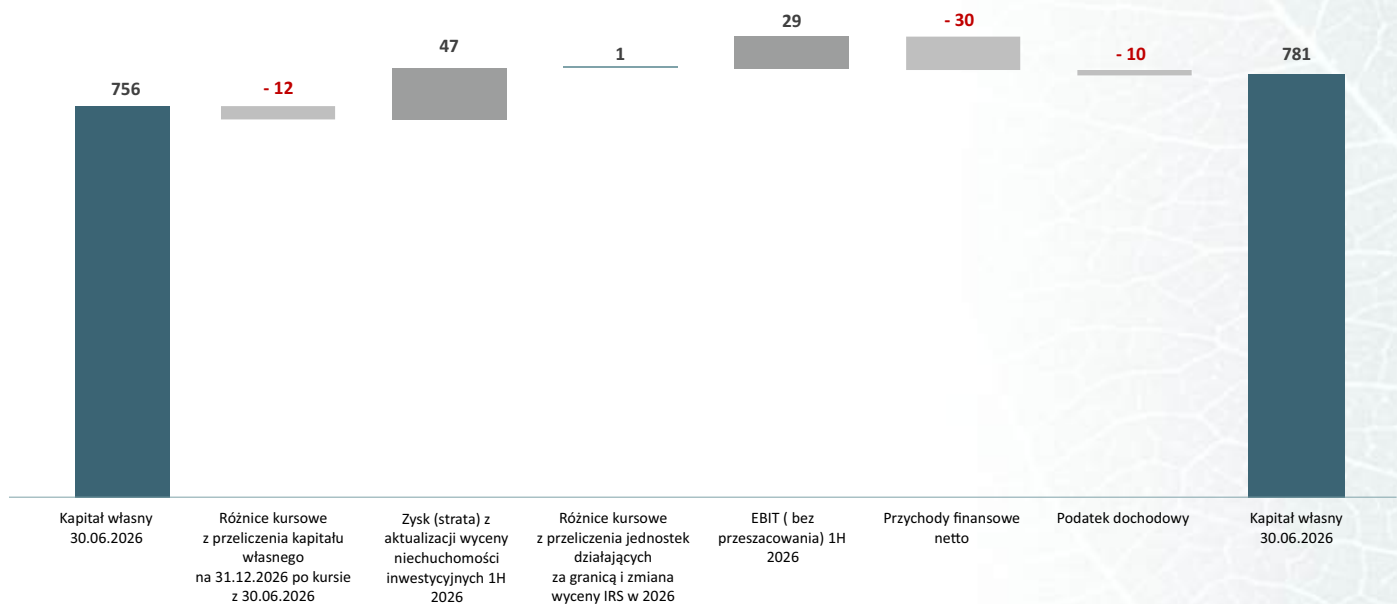
Portfel MLP Group jest wyceniany w euro i na potrzeby prezentacji w sprawozdaniu finansowym jego wartość jest przeliczana na złote po kursie wymiany EUR/PLN obowiązującym na dzień bilansowy.

WARTOŚĆ AKTYWÓW NETTO (W MLN EUR)

Wartość aktywów netto (NAV) wyniosła 781,5 mln PLN (wzrost o +3% w stosunku do 31 grudnia 2025 roku).



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



W I poł. 2026 roku MLP Group odnotowała dynamiczny wzrost wyników w stosunku do analogicznego okresu roku ubiegłego: przychody zwiększyły się o 23%, do 255,0 mln PLN (60,0 mln EUR), przychody z czynszów – o 34%, do 149,3 mln PLN (35,1 mln EUR), a zysk EBITDA – o 19%, do 126,0 mln PLN (29,6 mln EUR).

RENTOWNOŚĆ OBECNEGO PORTFELA NIERUCHOMOŚCI (LIKE-FOR-LIKE)

	30 czerwca 2026	31 grudnia 2025	Zmiana (%)	Zmiana bps
Powrotna stopa kapitalizacji (reversionary yield)	6,44%	6,48%	-0,04%	-4 bps
Polska	6,66%	6,72%	-0,06%	-6 bps
Niemcy	5,08%	5,20%	-0,13%	-13 bps
Rumunia	7,75%	7,75%	0,00%	0 bps
Austria	5,19%	5,22%	-0,03%	-3 bps

Mimo zmiennego otoczenia stóp procentowych i kosztu kapitału stopy kapitalizacji w sektorze pozostają relatywnie stabilne, szczególnie w przypadku wysokiej jakości aktywów logistycznych położonych w najlepszych lokalizacjach. **Odporność ta potwierdza siłę nieruchomości klasy prime, do których należy portfel MLP Group. Jego strategiczne położenie w najważniejszych aglomeracjach i obszarach miejskich sprawia, że zachowuje on defensywny charakter inwestycyjny.**

Ponad 98% portfela MLP Group stanowią nieruchomości z certyfikatem BREEAM/DGNB na poziomie Very Good lub Excellent.

IV. NAJWAŻNIEJSZE WYDARZENIA W I POŁ. 2026 ROKU

W pierwszym półroczu bieżącego roku podpisaliśmy umowy najmu dotyczące powierzchni **97 679 m², w tym nowe umowy najmu na 87 927 m²**. W tym okresie MLP Group pozyskała 23 nowych najemców.

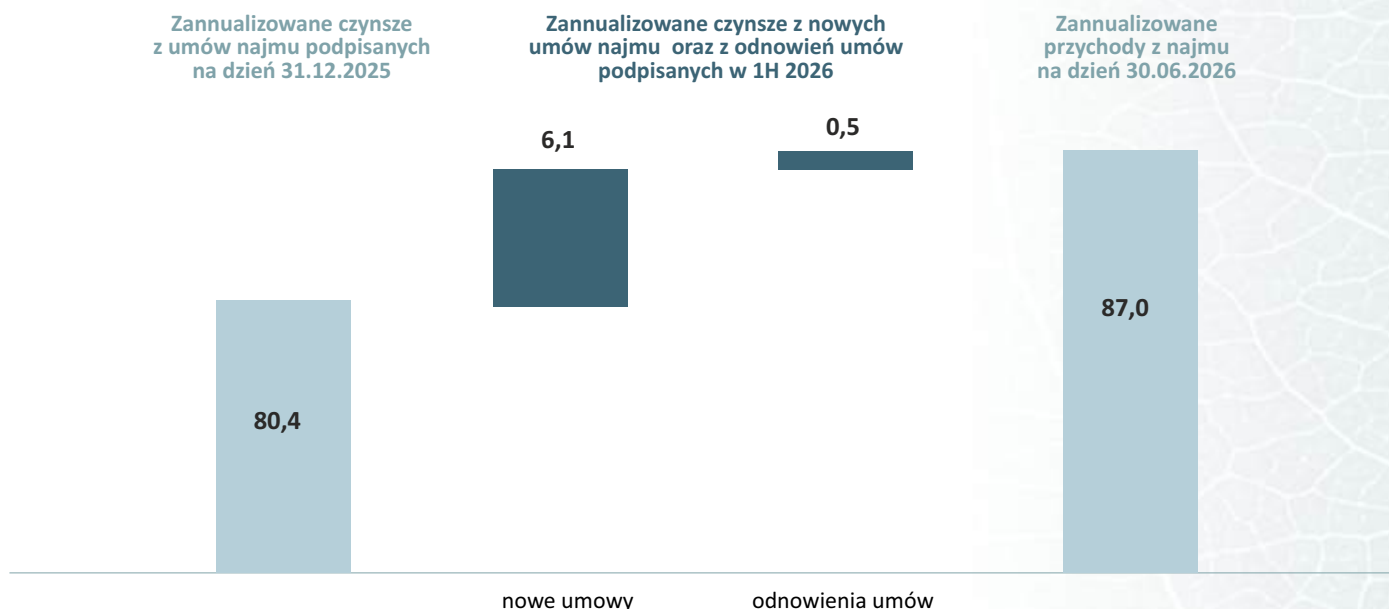
Na dzień 30 czerwca 2026 roku realizowaliśmy inwestycje we wszystkich krajach, w których MLP Group prowadzi działalność. Łączna powierzchnia powstających obiektów to 185 999 m², w tym 115 998 m² w Polsce, 22 013 m² w Austrii, 16 584 m² w Rumunii i 31 404 m² w Niemczech.

Łączna powierzchnia najmu brutto (GLA) naszych nieruchomości wynosi 1,7 mln m².

Na dzień 30 czerwca 2026 roku nasz portfel generował przychody z czynszów w wysokości 35,1 mln EUR. W ciągu pierwszego półrocza zakontraktowaliśmy czynsze bazowe na kwotę 6,1 mln EUR w ujęciu zannualizowanym.

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

PRZYSZŁE ZANNUALIZOWANE PRZYCHODY Z CZYNŚÓW NA PODSTAWIE WSZYSTKICH PODPISANYCH UMÓW (W MLN PLN)



Całkowita wartość zannualizowanych przychodów z czynszów wzrosła z 80,4 mln EUR na dzień 31 grudnia 2025 roku do 87,0 mln EUR na dzień bilansowy. Kwota ta obejmuje czynsze z nowych umów najmu (6,1 mln EUR) oraz odnowień umów podpisanych w I poł. 2026 roku (0,5 mln EUR).

V. SYTUACJA FINANSOWA MLP GROUP

Ostrożne podejście do finansów zapewnia MLP Group silną pozycję 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 i zamierzamy utrzymywać dyscyplinę w zakresie realizacji inwestycji odzwierciedlającą długoterminowe podejście do zarządzania ryzykiem.

W I kw. 2026 roku **agencje ratingowe potwierdziły oceny dla naszej ostatniej emisji obligacji: Moody's na poziomie Ba2, a Fitch na poziomie BB+, z perspektywą stabilną.**

W styczniu 2026 roku przeprowadziliśmy emisję nowych euroobligacji o wartości 350 mln EUR z oprocentowaniem w wysokości 4,75%, co stanowi istotny kamień milowy w realizacji strategii Grupy w zakresie pozyskiwania środków na rynkach kapitałowych oraz potwierdza zaufanie inwestorów do naszej wiarygodności kredytowej.

Transakcja ta jest elementem szerszej transformacji struktury naszego bilansu, w ramach której kontynuujemy proces zastępowania modelu finansowania opartego w głównej mierze na długu zabezpieczonym modelem finansowania niezabezpieczonego. **Na początku roku blisko 40% naszego zadłużenia miało**

charakter zabezpieczony, natomiast do stycznia 2026 roku zmieniliśmy strukturę kapitałową w taki sposób, że około 70% zadłużenia stanowi finansowanie niezabezpieczone.

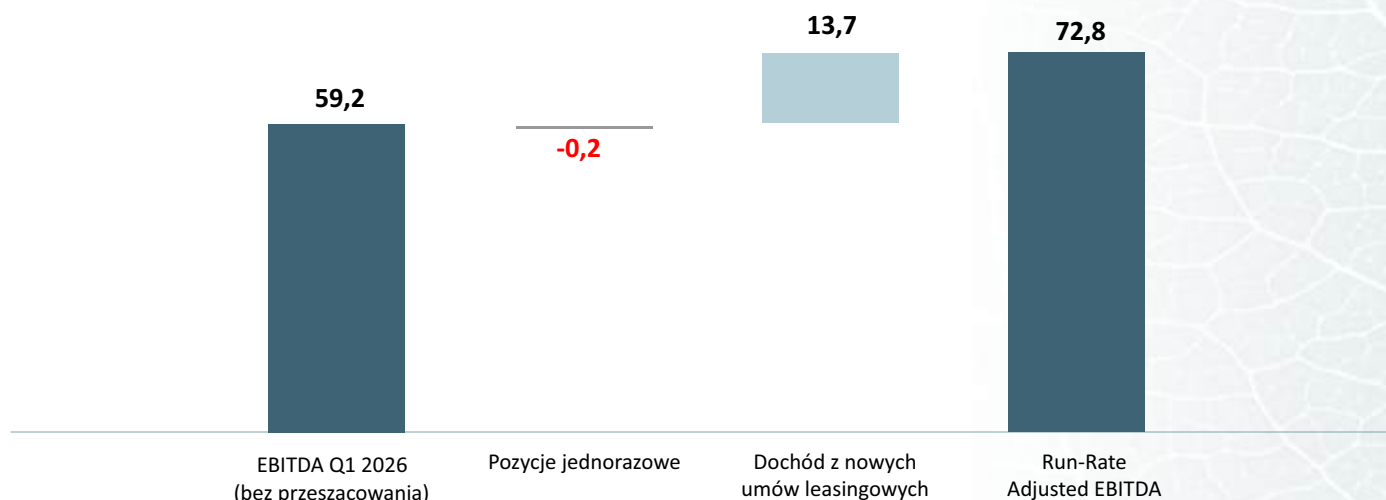
Korzystanie w większym zakresie z finansowania niezabezpieczonego zwiększa naszą elastyczność finansową, daje nam większą swobodę w zarządzaniu poszczególnymi aktywami i zbliża Grupę do struktur kapitałowych typowych dla emitentów o ratingu inwestycyjnym. **Przeprofilowanie struktury bilansu stanowi istotny krok na drodze do uzyskania ratingu inwestycyjnego**, ponieważ optymalizacja struktury kapitałowej jest jednym z podstawowych warunków jego przyznania.

Dodatkowe dane finansowe:

- 100% umów najmu indeksowanych wskaźnikiem CPI dla EUR bez limitu.
- Poziom dostępnych środków pieniężnych w I poł. 2026 roku: 17,5 mln EUR.
- Wszystkie czynsze denominowane w EUR lub bezpośrednio wyrażone w EUR, co znacznie zmniejsza ekspozycję na ryzyko walutowe.
- Blisko 80% kredytów zabezpieczonych transakcjami IRS na kolejne 2,2 roku, co ogranicza ekspozycję na ryzyko zmienności stóp procentowych.
- W styczniu 2026 roku MLP Group spłaciła w całości wszystkie zobowiązania kredytowe, których pierwotny termin wymagalności przypadał na 2027 rok, dodatkowo wzmacniając strukturę bilansu Grupy.
- 99% czynszów w ramach całego portfela regulowanych terminowo (w ciągu 60 dni).
- Silna pozycja w zakresie przepływów pieniężnych:
 - o LTV na poziomie 46,7%, przy wskaźniku pokrycia odsetek wynoszącym 1,4 x ICR.
 - o Długi średni okres wymagalności długu na poziomie 3,8 lat.



RUN RATE EBITDA (W MLN EUR)



	30 czerwca 2026 w mln PLN	30 czerwca 2025 w mln PLN	30 czerwca 2026 w mln EUR	30 czerwca 2025 w mln EUR
Dług netto/ EBITDA	13,5	12,0	13,4	11,9
Dług netto/ Run Rate EBITDA	10,9	9,9	10,8	9,8

Run Rate EBITDA oblicza się jako (i) wynik EBITDA bez uwzględnienia aktualizacji wyceny, powiększony o (ii) ekstrapolowane przychody z umów najmu zawartych przed 30 czerwca 2026 roku, które zaczęły generować przychody w okresie 12 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2026 roku, ale których wpływ nie został w pełni odzwierciedlony w wynikach za ten okres, oraz powiększony o (iii) ekstrapolowane przychody z nowych umów najmu zawartych przed 30 czerwca 2026 roku, które nie zaczęły generować przychodów w okresie 12 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2026 roku, ale które mają zacząć generować przychody po dniu bilansowym.

VI. FOTOWOLTAIKA /ENERGETYKA SŁONECZNA

Na koniec I poł. 2026 roku łączna moc zainstalowana dachowych instalacji fotowoltaicznych w obiektach MLP Group wynosiła 8,7 MWp. W pierwszym półroczu uruchomiono dodatkowo instalacje o mocy 0,95 MWp, które już wytwarzają energię, natomiast kolejne instalacje, również o mocy 0,95 MWp, znajdują się obecnie na etapie odbiorów końcowych z udziałem operatorów systemów dystrybucyjnych i wkrótce powinny być gotowe do działania.

MLP rozpoczęła rozbudowę sześciu istniejących instalacji fotowoltaicznych o dodatkowe 6,83 MWp, wraz z instalacją siedmiu magazynów energii o łącznej mocy 7,8 MW i łącznej pojemności magazynowej 31,2 MWh. Założeniem jest zwiększenie naszej samowystarczalności energetycznej, poprawa efektywności wykorzystania energii ze słońca oraz wzrost przychodów generowanych przez aktywa energetyczne MLP.

W II poł. 2026 roku MLP planuje rozpoczęcie budowy nowej instalacji fotowoltaicznej o mocy 1 MWp w MLP Gorzów, a także uruchomienie na terenie parków MLP w Polsce pięciu nowych mikroinstalacji, każda o mocy 50 kWp, dzięki czemu łączna moc naszych instalacji fotowoltaicznych zwiększy się o kolejne 0,25 MWp.

Kolejną inwestycję realizujemy w MLP Zgorzelec: jej efektem będzie budowa instalacji fotowoltaicznej o mocy 0,35 MWp oraz magazynu energii o mocy 0,5 MW i pojemności 0,932 MWh. Głównym celem tej inwestycji jest poprawa jakości i ciągłości zasilania parku energią elektryczną oraz ograniczenie wpływu zakłóceń występujących w lokalnej sieci operatora systemu dystrybucyjnego.

Po zakończeniu planowanych prac łączna moc dachowych instalacji fotowoltaicznych MLP ma przekroczyć 17 MWp. Jednocześnie posiadane przez Grupę systemy magazynowania energii osiągną łączną moc 8,3 MW i pojemność ponad 32 MWh, co dodatkowo zwiększy naszą odporność energetyczną, elastyczność i efektywność wykorzystania energii ze źródeł odnawialnych.

VII. PLANY MLP GROUP NA II POŁ. 2026 ROKU

Naszą aktywność na rynku najmu nadal wspiera szeroka i odporna baza najemców, co potwierdza słuszność strategii MLP Group zakładającej, że **projekty logistyki miejskiej w kluczowych aglomeracjach (City Logistics) będą jednym z głównych filarów naszego przyszłego rozwoju.** Koncentrując działalność inwestycyjną w kluczowych aglomeracjach miejskich Europy – gdzie o decyzjach najemców w coraz większym stopniu przesądza bliskość klientów, dostęp do infrastruktury oraz, co szczególnie istotne, wykwalifikowana siła robocza – właśnie wokół tych potrzeb nowoczesnych przedsiębiorstw budujemy nasz portfel. **Ten kierunek strategiczny znajdzie również odzwierciedlenie w alokacji kapitału – w najbliższych latach około 60% nakładów inwestycyjnych MLP Group planujemy przeznaczyć na budowę obiektów typu City Logistics.** W ten sposób kapitał będzie angażowany przede wszystkim tam, gdzie dostrzegamy najbardziej trwałe i przewidywalne źródła przyszłego popytu ze strony najemców.

Rok 2026 zapowiada się dla MLP Group wyjątkowo dobrze. W ciągu dwóch kolejnych kwartałów planujemy oddać do użytku około 200 tys. m² nowej powierzchni najmu, znacząco powiększając portfel aktywów generujących przychody i tworząc solidną bazę do dalszego wzrostu przychodów z czynszów oraz wartości nieruchomości.

Zakładamy, że utrzyma się **wysokie jednocyfrowe tempo wzrostu zarówno stawek czynszu, jak i rynkowych stawek najmu (ERV).** Wspierać je powinien silny popyt ze strony najemców, ograniczona dostępność nowoczesnej powierzchni logistycznej i powierzchni przeznaczonej pod lekką produkcję przemysłową oraz wysokie koszty budowy, które w dalszym ciągu ograniczają skalę projektów realizowanych na zasadach spekulacyjnych.

Polska pozostaje naszym głównym motorem wzrostu i kluczowym rynkiem, na którym konsekwentnie prowadzimy realizację kolejnych projektów deweloperskich. W 2026 roku rozpoczęliśmy realizację kilku inwestycji: **MLP Bieruń, MLP Rzeszów, MLP Gorzów, MLP Poznań, drugiego etapu MLP Business Park Poznań oraz kolejnego etapu MLP Pruszków II.** Inwestycje te wyraźnie zwiększą skalę oferowanej przez nas powierzchni najmu, wspierając wzrost przyszłych przychodów z czynszów.

Postępująca ekspansja w Niemczech i Austrii stanowi istotny krok w realizacji długoterminowej strategii rozwoju MLP Group.

W Niemczech rozpoczynamy realizację naszej pierwszej inwestycji na terenie **aglomeracji Frankfurtu** o powierzchni 23 tys. m², a jednocześnie przystępujemy do drugiego etapu **MLP Business Park Schalke**, obejmującego ok. 32 tys. m². Powstała na pierwszym etapie tej inwestycji powierzchnia ok. 36 tys. m² została już w całości wynajęta, co zapewnia natychmiastową przewidywalność poziomu przychodów z czynszów.

Równolegle uruchamiamy naszą pierwszą inwestycję w rejonie Hamburga – **MLP Hamburg East** o powierzchni ok. 35 tys. m² – oraz rozpoczynamy budowę **dwukondygnacyjnego obiektu magazynowego w aglomeracji monachijskiej** o powierzchni ok. 43 tys. m². Będzie to nasza flagowa inwestycja na jednym z najbardziej atrakcyjnych rynków metropolitalnych w Europie, charakteryzującym się ograniczoną podażą nowoczesnej powierzchni. Monachium należy do najważniejszych europejskich ośrodków nowych technologii i zaawansowanego przemysłu. Skupia liczną bazę innowacyjnych przedsiębiorstw, zapewnia dostęp do wysoko wykwalifikowanych specjalistów, a jednocześnie dysponuje wyjątkowo ograniczoną podażą nowoczesnej powierzchni logistyczno-przemysłowej. Ta wyraźna strukturalna nierównowaga pomiędzy podażą a popytem, w połączeniu z doskonałą lokalizacją i innowacyjną, dwukondygnacyjną koncepcją naszej nieruchomości, daje nam mocne podstawy do tego, aby z dużym optymizmem oceniać jej długoterminowy potencjał najmu i wzrostu wartości. **Wierzimy, że MLP Business Park Munich ma szansę stać się jedną z najbardziej rentownych inwestycji w historii MLP Group, a jednocześnie stać się punktem odniesienia dla nowoczesnych, zaawansowanych technicznie obiektów logistyki miejskiej na rynku niemieckim.**

Jesteśmy również na zaawansowanym etapie przygotowań do realizacji naszej trzeciej inwestycji w Nadrenii Północnej-Westfalii – **MLP Business Park Castrop-Rauxel** o powierzchni ok. 73 tys. m². Będzie to pierwsza inwestycja MLP Group zaprojektowana również z myślą o najemcach z sektora centrów przetwarzania danych (data center). Jesteśmy dobrze przygotowani do rozpoczęcia prac w 2027 roku, a tegoroczne działania koncentrujemy na zapewnieniu sprawnego i terminowego startu inwestycji.

W Austrii pozyskaliśmy drugą działkę na terenie aglomeracji wiedeńskiej, wykorzystując bardzo dobre wyniki komercjalizacji projektu **MLP Business Park Vienna**. Na nowo pozyskanym terenie powstanie **pierwszy w Wiedniu projekt MLP City Park**, oferujący elastyczne moduły logistyczne i biznesowe o powierzchni od ok. 300 do 1 000 m². Inwestycja będzie położona zaledwie 1,5 km od głównego dworca kolejowego w Wiedniu, zapewniając doskonały dostęp zarówno do centrum miasta, jak i do najważniejszej infrastruktury transportowej. Zakup tej działki pozwala nam poszerzyć plany inwestycyjne i umacnia strategiczną pozycję MLP Group na terenie aglomeracji wiedeńskiej.

W Rumunii z powodzeniem kontynuujemy realizację i komercjalizację trzeciego etapu **MLP Bucharest West**.

Obiekty logistyki miejskiej w kluczowych aglomeracjach realizowane w ramach koncepcji MLP Business Park będą jednym z głównych filarów strategii rozwoju MLP Group w 2026 roku i w latach kolejnych. Chcemy, aby do 2028 roku ich udział w łącznej wartości brutto naszego portfela (GAV) zwiększył się do ok. 33%. Temu celowi podporządkowujemy również alokację kapitału – w najbliższych latach około 60% nakładów inwestycyjnych zamierzamy przeznaczyć właśnie na budowę obiektów typu *City Logistics*.

NA ZAKOŃCZENIE

Pragnę ponownie podkreślić, że naszą największą wartością zawsze byli – i nadal są – ludzie: zespół wyjątkowych specjalistów, którzy oddają się swojej pracy z ogromną pasją i zaangażowaniem. Bez ich determinacji nasza firma nie byłaby w stanie osiągnąć tak wielkiego sukcesu.

Strategia MLP Group wykracza daleko poza budowę magazynów i obiektów przemysłowych. Tworzymy infrastrukturę, która będzie stanowić zaplecze dla rozwoju europejskich przedsiębiorstw z sektorów o wysokiej wartości dodanej – dzięki której będą one mogły prowadzić działalność, zwiększać jej skalę i inwestować. Zjawisko nearshoringu, rozwój inwestycji technologicznych oraz rosnące znaczenie odporności łańcuchów dostaw zmieniają potrzeby najemców. W rezultacie popyt w coraz większym stopniu koncentruje się w gęsto zaludnionych lokalizacjach, z dostępem do rozwiniętej infrastruktury i wykwalifikowanych kadr.

Koncentracja na najważniejszych aglomeracjach miejskich Niemiec, Polski i innych kluczowych rynków europejskich sprawia, że MLP Group plasuje się w samym centrum tych długofalowych zmian strukturalnych. **Polska oferuje nam wysoki potencjał wzrostu, natomiast Niemcy zapewniają skalę, dojrzałość i odporność największego rynku logistycznego w Europie.**

W ostatecznym rozrachunku nasza strategia sprowadza się do takiego kształtowania inwestycji, aby czas, lokalizacja i fundamenty rynkowe działały na naszą korzyść. Rozważnie lokując kapitał i inwestując z wyprzedzeniem, jeszcze zanim przyszły popyt w pełni się ujawni, budujemy wysokiej jakości europejską platformę, która z czasem będzie konsekwentnie pomnażać swoją wartość.

Radosław T. Krochta

Prezes Zarządu, Dyrektor Generalny, MLP Group



MLP

GROUP



GRUPA KAPITAŁOWA MLP GROUP S.A. SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI

za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2026

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 2026 roku

Niniejsze Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej MLP Group S.A. w okresie 6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2026 roku zostało sporządzone oraz zatwierdzone przez Zarząd Spółki w dniu 20 sierpnia 2026 roku.

Podpisano kwalifikowanym podpisem elektronicznym.

Pruszków, 20 sierpnia 2026 roku



Wprowadzenie

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

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

MLP Group to wiodąca europejska platforma nieruchomości logistycznych i przemysłowych, która projektuje, buduje i zarządza nowoczesnymi parkami magazynowo-produkcyjnymi oraz biznesowymi klasy A – od wyszukania gruntu, przez realizację, po długoterminowe zarządzanie nieruchomością.

Przeważający rodzaj działalności posiada symbol PKD: 7032Z, czyli zarządzanie nieruchomościami na zlecenie.

MLP Group nie sprzedaje ukończonych parków logistycznych – zatrzymuje je w portfolio i zarządza nimi samodzielnie przez cały okres trwania umowy najmu (model „Build & Hold”). Dzięki temu najemcy przez cały czas współpracują z tym samym zespołem.



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

1. 1 Struktura Grupy

Dane Grupy Kapitałowej MLP Group SA oraz zmiany w okresie sprawozdawczym zostały przedstawione w: Rozdziale 1.2. "Dane Grupy Kapitałowej" oraz Rozdziale 1.3. "Zmiany w Grupie" Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego sporządzonego za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2026.

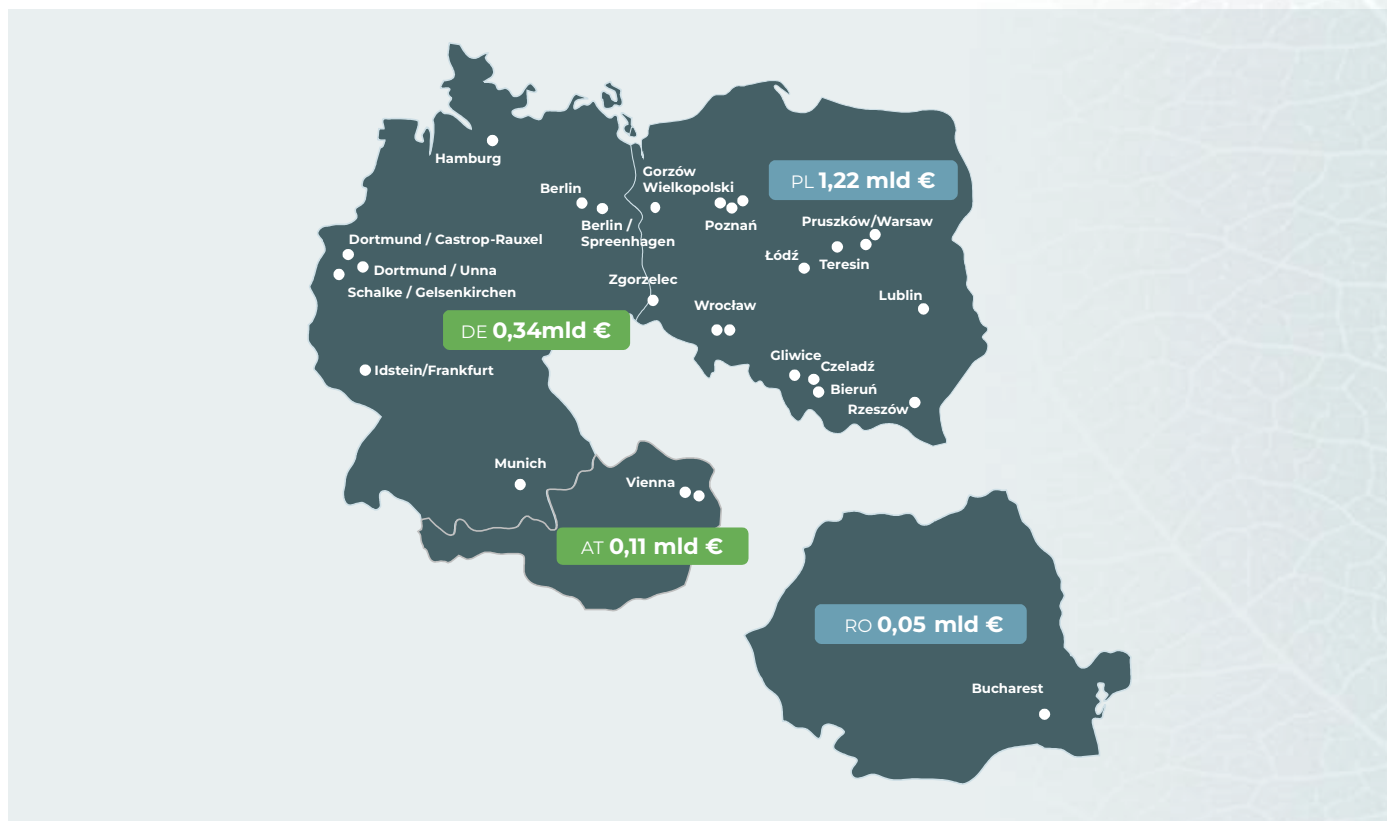
1. 2 Przedmiot działalności Spółki i Grupy

MLP Group jest wiodącą europejską platformą logistyczną specjalizującą się w rozwoju, posiadaniu oraz zarządzaniu nowoczesnymi magazynami klasy A, przeznaczonymi dla wielu najemców oraz obiektami logistycznymi zlokalizowanymi w kluczowych obszarach miejskich na naszych głównych rynkach geograficznych: w Polsce, Niemczech, Austrii oraz Rumunii. Nieruchomości inwestycyjne MLP Group stanowią jeden z najnowocześniejszych portfeli na europejskim rynku logistycznym – 85% budynków zostało wybudowanych w ciągu ostatnich 10 lat, a ponad 60% w ciągu ostatnich 5 lat.

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

Posiadamy i zamierzamy dalej nabywać grunty przeznaczone pod zabudowę, które sąsiadują z naszymi istniejącymi obiektami logistycznymi lub znajdują się w pożądanym lokalizacjach blisko istotnych węzłów logistycznych oraz dużych, gęsto zaludnionych miast. Uważamy, że dysponujemy znaczącym bankiem ziemi, który na dzień 30 czerwca 2026 roku oferuje potencjał do realizacji inwestycji o łącznej powierzchni do 1,2 miliona m² (obejmując zarówno grunty własne, jak i działki, na które posiadamy zabezpieczone prawo pierwokupu), co pozwoliłoby nam na podwojenie wielkości obecnego portfolio.

Poniższa mapa przedstawia lokalizację naszych nieruchomości według stanu na dzień 30 czerwca 2026 roku.



TRZY TYPY POWIERZCHNI MAGAZYNOWEJ

CITY LOGISTICS

BIG BOX

BIG BOX - magazyny wielkopowierzchniowe, odpowiadają przede wszystkim na potrzeby logistyki, rozwój e-commerce oraz rosnący popyt ze strony lekkiego przemysłu, napędzany m.in. relokacją produkcji z Azji do Europy.

BUSINESS PARK

MLP Business Parks oferują małe moduły magazynowe (w przedziale od 700 do 2,5 tys. mkw.). MLP Business Parks to miejskie projekty logistyczne o wysokim potencjale wzrostu, zlokalizowane w granicach lub w bezpośrednim sąsiedztwie miast, z łatwym dostępem do pracowników oraz transportu publicznego.

CITY PARK

MLP City Parks koncentruje się na nowoczesnych projektach zlokalizowanych w ścisłych centrach miast, oferując elastyczne, mniejsze jednostki (ok. 300–1 000 m²), idealne dla firm operujących w modelu logistyki ostatniej mili oraz MŚP. Inwestycje te powstają w bezpośrednim sąsiedztwie kluczowej infrastruktury transportowej, zapewniając szybki dostęp do Klientów i rynku pracy, a jednocześnie odpowiadają na rosnący deficyt tego typu powierzchni na najbardziej wymagających rynkach europejskich.

MLP Poznań West



MLP Business Park Vienna



Grupa posiada solidną i zdywersyfikowaną bazę najemców, składającą się z renomowanych firm („blue-chip”) z różnych branż, co zapewnia zrównoważony i stabilny portfel generujący przychody. Na dzień 30 czerwca 2026 roku nasza baza najemców obejmowała około 195 podmiotów działających w sektorach produkcyjnym, logistycznym, handlu detalicznego oraz e-commerce. Dywersyfikacja ta jest dodatkowo wzmacniana przez długoterminowe umowy, przy czym średni ważony okres pozostały do wygaśnięcia umów najmu („WAULT”) wynosi 7,3 lat, a wskaźnik retencji (przedłużania umów) wynosi 99%. W wyniku realizowanej przez nas strategii rozwoju portfela logistycznego w miastach, coraz częściej Grupa przyciąga najemców poszukujących nieruchomości zlokalizowanych blisko wykwalifikowanej siły roboczej, zwłaszcza z sektora przemysłu lekkiego. Ze względu na znaczne nakłady inwestycyjne wymagane przez najemców z przemysłu lekkiego, zazwyczaj preferują oni długoterminowe umowy najmu. Projekty są zwykle realizowane na zasadzie pre-lease, co oznacza, że rozpoczęcie procesu inwestycyjnego jest uzależnione od uprzedniego podpisania umowy najmu z potencjalnym najemcą.



1.3 Wybrane dane finansowe Grupy

	30 czerwca 2026	30 czerwca 2025	% zmiana	30 czerwca 2026	30 czerwca 2025	% zmiana
	mln PLN	mln PLN		mln EUR	mln EUR	
Przychody	255,0	207,1	23%	60,0	49,1	22%
<i>Przychody z czynszów</i>	149,3	111,5	34%	35,1	26,4	33%
Zysk (strata) netto	156,4	79,2	98%	36,8	18,8	96%
EBITDA	126,0	106,2	19%	29,6	25,2	18%
FFO	21,1	31,5	-33%	5,0	7,5	-34%
Dług Netto/ EBITDA	13,5	12,0	13%	13,4	11,9	12%
Dług Netto/ Run Rate EBITDA	10,9	9,9	10%	10,8	9,8	10%

EBITDA liczona jest bez przeszacowania

	30 czerwca 2026	31 grudnia 2025	% zmiana	30 czerwca 2026	31 grudnia 2025	% zmiana
	mln PLN	mln PLN		mln EUR	mln EUR	
Wartość godziwa Nieruchomości Inwestycyjnych (GAV)	7 363,5	6 608,6	11%	1 713,9	1 563,5	10%
Kapitał Własny (NAV)	3 357,4	3 197,0	5%	781,5	756,4	3%
NAV na akcję [PLN/EUR]	139,9	133,2	5%	32,6	31,5	3%
EPRA NRV	3 357,6	3 193,1	5%	781,5	755,4	3%
EPRA NTA na akcje [PLN/EUR]	139,9	133,0	5%	32,6	31,5	3%
LTV	46,7%	43,3%		46,7%	43,3%	



1. 3.1 Informacje o portfelu nieruchomości Grupy Kapitałowej

Grupa klasyfikuje swój portfel nieruchomości w ramach poniższych głównych kategorii:

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

Struktura portfela nieruchomości w podziale na kategorie w poszczególnych segmentach Grupy według stanu na dzień 30 czerwca 2026 roku:

Portfel nieruchomości według segmentów	Całkowita powierzchnia gruntów (m ²)	Potencjał zabudowy dla całkowitej powierzchni gruntu (m ²)	Wybudowana powierzchnia (m ²)	Powierzchnia w trakcie budowy i w przygotowaniu (m ²)	Planowane budynki (m ²)
POLSKA	3 710 572	1 586 816	1 281 275	117 463	188 078
NIEMCY	654 988	356 753	150 637	31 404	174 712
AUSTRIA	103 949	57 794	32 058	22 013	3 723
RUMUNIA	188 045	97 144	80 560	16 584	-
RAZEM	4 657 554	2 098 507	1 544 530	187 464	366 513

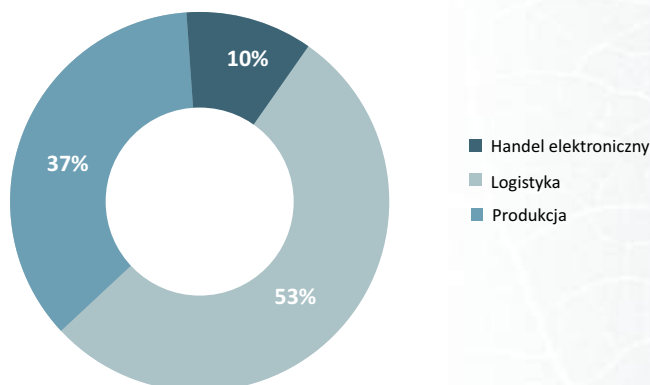
Podsumowanie powierzchni najmu będącej w posiadaniu Grupy na dzień 30 czerwca 2026 roku (m²):

	Wybudowana powierzchnia (m ²)	Powierzchnia wybudowana i wynajęta (m ²)	Powierzchnia wybudowana, lecz nie wynajęta (m ²)	Powierzchnia w trakcie budowy i w przygotowaniu (m ²)	Powierzchnia w trakcie budowy i w przygotowaniu, objęta umowami najmu (m ²)	Powierzchnia istniejąca, w trakcie budowy oraz w przygotowaniu (m ²)
POLSKA	1 281 275	1 249 057	37 607	117 463	34 957	1 398 738
NIEMCY	150 637	111 641	38 996	31 404	-	182 041
AUSTRIA	32 058	32 058	-	22 013	-	54 071
RUMUNIA	80 560	68 214	12 346	16 584	-	97 144
RAZEM	1 544 530	1 460 970	88 949	187 464	34 957	1 731 994

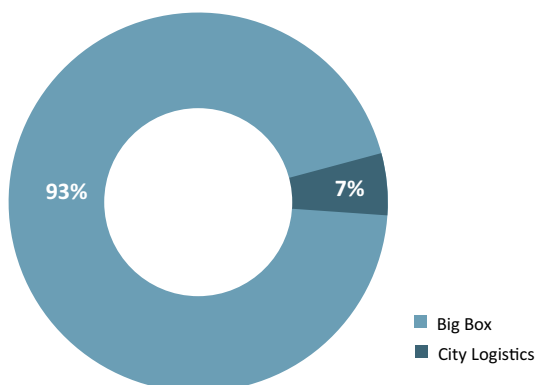


Wybudowana powierzchnia w parkach Grupy na dzień 30 czerwca 2026 roku kształtowała się następująco:

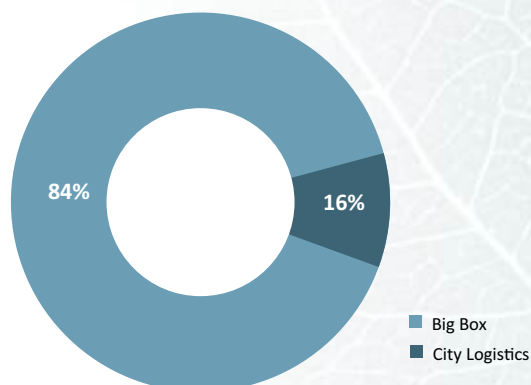
**PODZIAŁ POWIERZCHNI WYBUDOWANEJ
W GRUPIE WEDŁUG JEJ RODZAJU NA DZIEŃ 30 CZERWCA 2026**



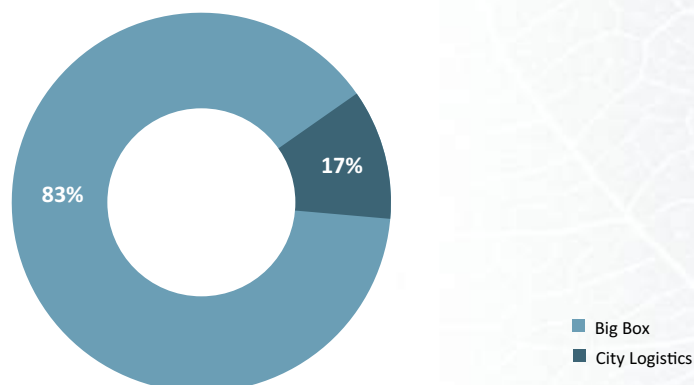
**PODZIAŁ POWIERZCHNI WYBUDOWANEJ
WG JEJ FORMATU
NA DZIEŃ 30 CZERWCA 2026 (m²)**



**PODZIAŁ POWIERZCHNI WYBUDOWANEJ
WG JEJ FORMATU
NA DZIEŃ 30 CZERWCA 2026 (GAV)**



**PODZIAŁ WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI ISTNIEJĄCYCH, W BUDOWIE I PLANOWANYCH
WG JEJ FORMATÓW NA DZIEŃ 30 CZERWCA 2026 ROKU**



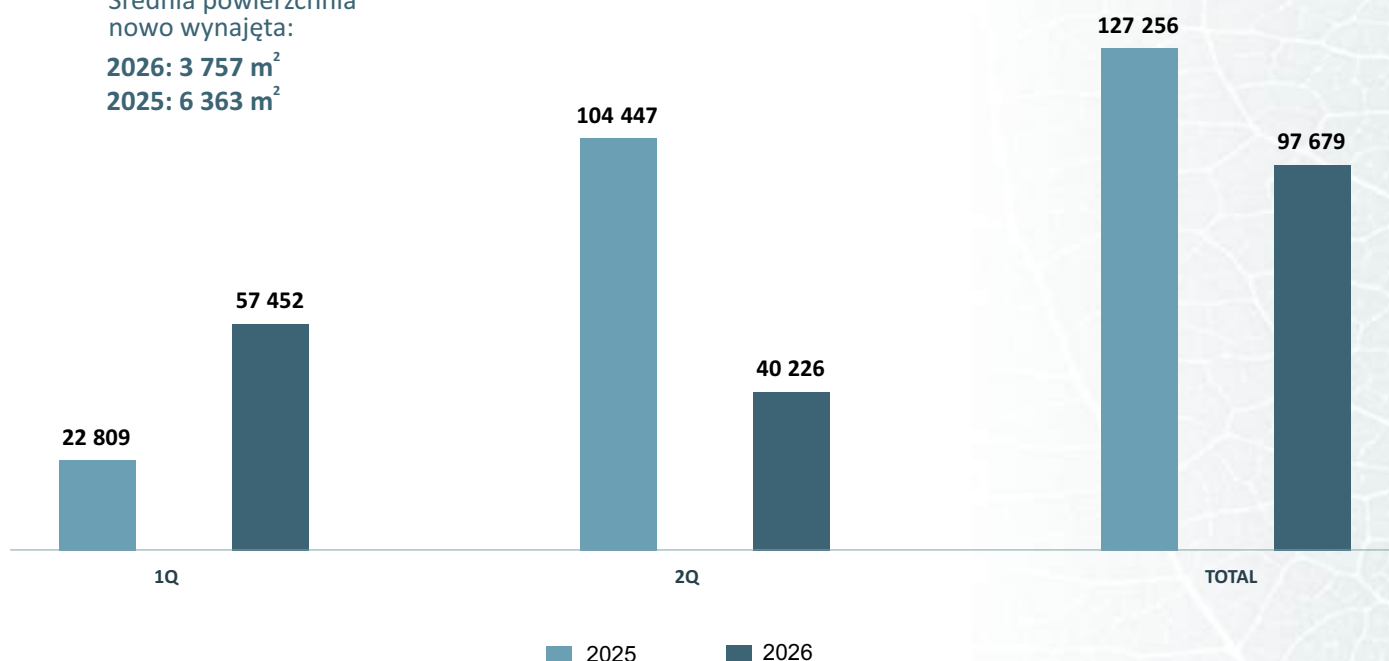
Umowy najmu zawarte w pierwszym półroczu 2026 roku [w m²]

POWIERZCHNIA WYNAJĘTA 1H 2025 I 1H 2026 (m²)

Średnia powierzchnia
nowo wynajęta:

2026: 3 757 m²

2025: 6 363 m²



Wartość portfela nieruchomości inwestycyjnych wykazywana w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym na dzień 30 czerwca 2026 roku zawiera: (i) wartość rynkową nieruchomości inwestycyjnych w wysokości 7 336 478 tys. zł, (ii) prawo wieczystego użytkowania gruntów (PWUG) w wysokości 54 930 tys. zł, (iii) wartość mieszkań w Spółce Feniks Obrót Sp. z o.o. w kwocie 2 335 tys. zł.

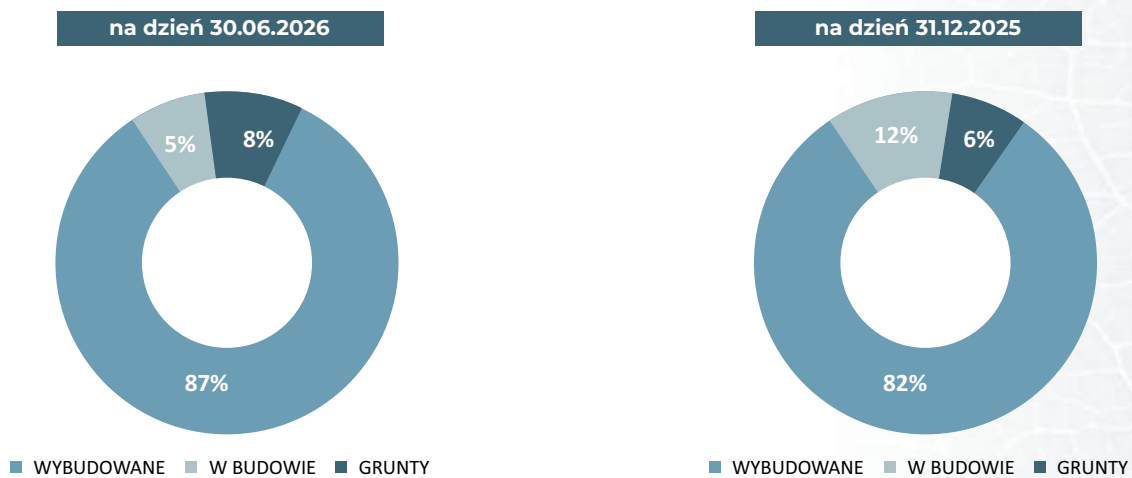
Wartość portfela nieruchomości* Grupy według segmentów i rodzajów wycenianej powierzchni na dzień 30 czerwca 2026 roku:

Segment	Waluta	Wartość istniejących nieruchomości	Wartość nieruchomości w budowie	Wartość planowanych nieruchomości	Wartość rezerwy gruntu	łączna wartość
Polska	w tys. EUR	1 096 840	56 780	27 490	24 455	1 205 565
	w tys. zł	4 712 354	243 944	118 105	105 066	5 179 469
Niemcy	w tys. EUR	240 980	28 900	9 070	63 450	342 400
	w tys. zł	1 035 323	124 163	38 967	272 600	1 471 053
Austria	w tys. EUR	108 000	-	-	2 660	110 660
	w tys. zł	464 001	-	-	11 428	475 429
Rumunia	w tys. EUR	45 785	3 217	-	-	49 002
	w tys. zł	196 706	13 821	-	-	210 527
Razem	w tys. EUR	1 491 605	88 897	36 560	90 565	1 707 627
Razem	w tys. zł	6 408 384	381 928	157 072	389 094	7 336 478

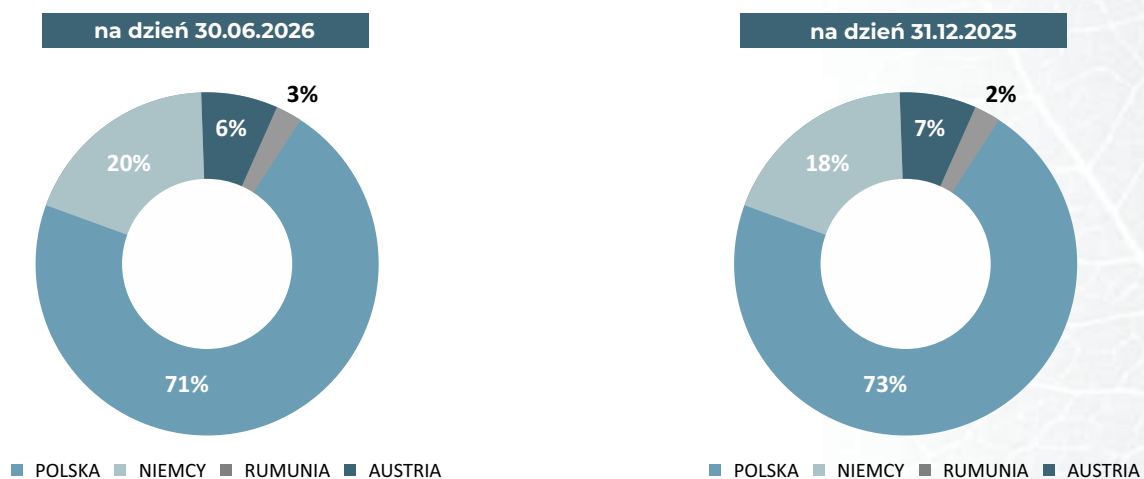
* wartość nieruchomości nie uwzględnia PWUG i nieruchomości mieszkaniowych

WARTOŚĆ NIERUCHOMOŚCI GRUPY

a) według rodzaju



b) według kraju



1. 3.2 TOP 6 wartość parków na dzień 30 czerwca 2026 roku:



MLP Pruszków II

GLA (m ²)	426 301
Wycena	371 921 000
Wskaźnik obłożenia*	99%



MLP Poznań West

GLA (m ²)	175 260
Wycena	157 740 000
Wskaźnik obłożenia*	97%



MLP Business Park Łódź

GLA (m ²)	28 398
Wycena	27 560 000
Wskaźnik obłożenia*	92%



MLP Pruszków I

GLA (m ²)	168 936
Wycena	121 011 000
Wskaźnik obłożenia*	96%



MLP Unna

GLA (m ²)	57 195
Wycena	85 200 000
Wskaźnik obłożenia*	100%



MLP Business Park Schalke

GLA (m ²)	67 698
Wycena	95 000 000
Wskaźnik obłożenia*	100%

*wyliczone na podstawie powierzchni wybudowanej

1. 4 Informacje o rynku zbytu, klientach oraz dostawcach

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

Grupa prowadzi obecnie 33 projektów logistycznych zlokalizowanych w 4 krajach europejskich. W tym w Polsce znajdują się 23 projekty logistyczne w kluczowych lokalizacjach. W Niemczech Grupa aktualnie prowadzi 8 projektów logistycznych oraz po jednym projekcie logistycznym w: Rumunii i Austrii.

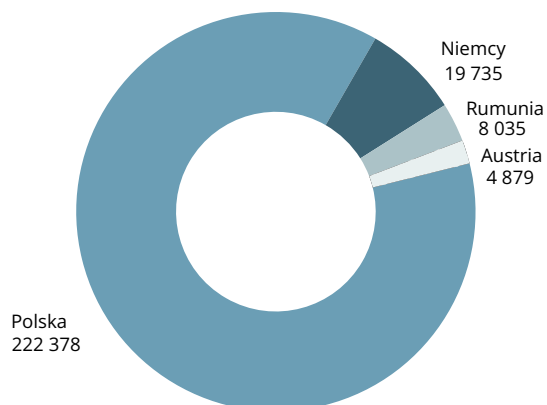
Grupa ma podpisane umowy na opcje zakupu gruntów w kolejnych lokalizacjach w Polsce, Niemczech, co umożliwi rozszerzenie oferty lokalizacyjnej najemcom.

1. 4.1 Struktura sprzedaży Grupy

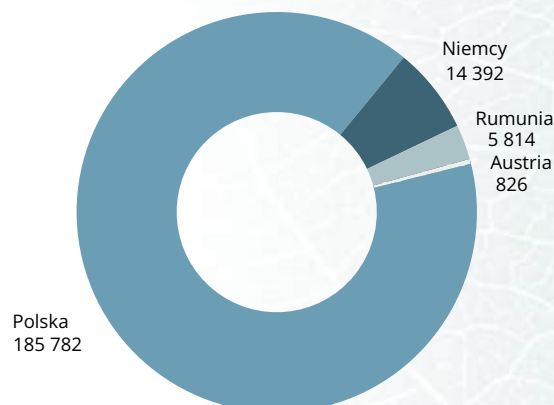
Grupa uzyskuje przychody z wynajmu nieruchomości inwestycyjnych w parkach logistycznych na terenie Polski, Niemiec oraz Rumunii. Poniższa tabela przedstawia rodzaje uzyskiwanych przychodów

Przychody ze sprzedaży za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca	2026	2025	zmiana (%)
Sprzedaż na rzecz klientów zewnętrznych:			
Czynsz z najmu z nieruchomości inwestycyjnych	149 291	111 549	34%
Przychody z tytułu refakturowania kosztów operacyjnych	57 943	44 004	32%
Przychody z refakturowania mediów	47 313	43 405	9%
Pozostałe przychody	480	8 094	-94%
Przychody ze sprzedaży	255 027	207 052	23%

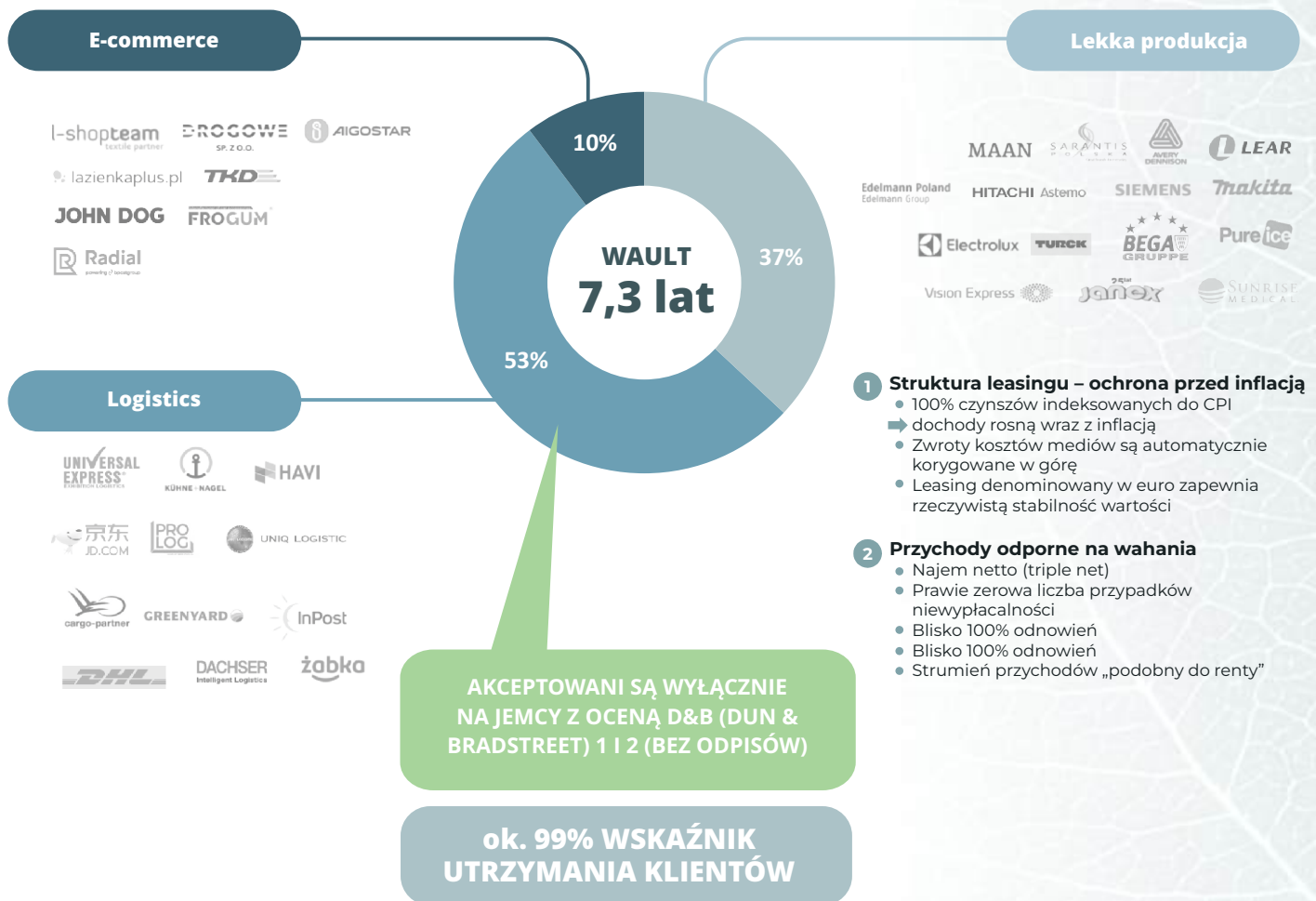
**PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY
W PIERWSZEJ POŁOWIE 2026 ROKU**



**PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY
W PIERWSZEJ POŁOWIE 2025 ROKU**



GLA WEDŁUG TYPU KLIENTA (M²) – %



2. Działalność Grupy Kapitałowej MLP Group S.A.

2.1 Działalność Grupy Kapitałowej MLP Group S.A. w pierwszym półroczu 2026 roku-kluczowe wydarzenia

1.

W I poł. 2026 roku MLP Group odnotowała dynamiczny wzrost wyników w porównaniu z analogicznym okresem roku ubiegłego. Przychody z czynszów zwiększyły się o 34%, do 149,3 mln PLN (35,1 mln EUR), natomiast zysk EBITDA wzrósł o 19%, do 126,0 mln PLN (29,6 mln EUR), co odzwierciedla utrzymującą się wysoką efektywność operacyjną oraz dalsze poszerzanie portfela Grupy.

2.

W pierwszej połowie 2026 r. utrzymywaliśmy wskaźnik pustostanów w portfolio ok. 5%, skutecznie osiągając niemal pełną generację dochodów ze wszystkich aktywów i zapewniając silną ciągłość przychodów.

3.

Sfinalizacja nabycia inwestycji w Monachium (teren typu greenfield na którym powstanie pierwszy dwupoziomowy park magazynowy Grupy, odpowiadający na brak terenów inwestycyjnych i rosnący popyt najemców w regionie Monachium) oraz Hamburgu (teren typu brownfield o powierzchni ok. 68 tys. m² w Geesthacht (Szlezwik-Holsztyn) – pierwsza inwestycję w aglomeracji Hamburga, na której powstanie park logistyczno-biznesowy MLP Hamburg East).

4.

Dwuetałpwe pozyskanie kapitału na europejskim rynku obligacji:

- 350 mln euro z emisji zielonych obligacji – styczeń 2026, z czego ponad 221 mln euro przeznaczono na refinansowanie długu;
- 100 mln euro z tapu tej samej serii – lipiec 2026, już po dniu bilansowym.

5.

Solidne zaplecze finansowe pod realizację planów biznesowych.



2. 2 Główne czynniki ryzyka

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

RYZYO	OPIS	METODA ZARZĄDZANIA RYZYKIEM
Ryzyko niekorzystnych trendów makroekonomicznych	Spowolnienie gospodarcze lub istotne pogorszenie warunków makroekonomicznych może mieć istotnie negatywny wpływ na działalność Grupy oraz wartość nieruchomości, w tym na skutek zakłóceń na rynkach finansowych, niepewnych warunków ekonomicznych oraz ostatniej presji inflacyjnych. Rozwój rynku nieruchomości komercyjnych, na którym działa Grupa, zależy zarówno od zmian w sektorach budownictwa i nieruchomości, jak i od trendów w przemyśle, handlu, usługach, transporcie oraz ogólnego rozwoju gospodarki, na który wpływa szereg czynników makroekonomicznych i geopolitycznych, takich jak: agresja militarna Rosji na Ukrainę i związane z nią sankcje nałożone na Rosję i Białoruś (oraz środki odwetowe tych krajów), „wojna celna” między USA a Unią Europejską, dynamika wzrostu gospodarczego, poziom Produktu Krajowego Brutto („PKB”), poziom inflacji, poziom stóp procentowych oraz oczekiwania co do ich zmian, które wpływają na zachowania konsumentów i przedsiębiorców, kursy walutowe, sytuacja na rynku pracy, poziom bezrobocia, wysokość średnich i medianowych wynagrodzeń oraz dochodów, wartość bezpośrednich inwestycji zagranicznych, polityka fiskalna i monetarna Unii Europejskiej, w tym krajów, w których Grupa prowadzi działalność. Tempo wzrostu krajowej gospodarki, a tym samym również działalność Grupy i wyniki, mogą zostać osłabione przez spowolnienie i recesję w gospodarce globalnej. Negatywne zmiany w sytuacji makroekonomicznej oraz polityce gospodarczej i monetarnej Polski, Rumunii, innych krajów oraz Europejskiego Banku Centralnego mogą istotnie negatywnie wpłynąć na wyniki finansowe Grupy i jej zdolności do realizacji planów.	Nasza Grupa na bieżąco monitoruje główne wskaźniki makroekonomiczne (wzrost PKB, PMI, inflacja, itd.) oraz główne wskaźniki w sektorze nieruchomości (stopy kapitalizacji, średnia wysokość czynszów, poziom pustostanów, itd.) oraz wybranych sektorach, w których działają nasi najemcy, Na tej podstawie szacujemy ryzyko związane z najmem nowo budowanych obiektów, przygotowujemy scenariusze działania i konserwatywnie podejmujemy decyzje o kolejnych inwestycjach. Dodatkowo dywersyfikujemy strukturę naszych najemców pod kątem branż, w których działają. To znaczy unikamy koncentracji najemców z jednej branży, w szczególności z branż obarczonych znaczącym ryzykiem makroekonomicznym. Zarządzamy też ryzykiem braku zapłaty przez naszych najemców w dwóch podstawowych wymiarach: sprawdzamy standing finansowy naszych potencjalnych najemców i podejmujemy kroki zarządcze w przypadku niezadowolającego standingu oraz na bieżąco monitorujemy spłatę naszych należności i reagujemy natychmiast w przypadku jakichkolwiek opóźnień.
Ryzyko geopolityczne	Czynniki geopolityczne, w tym trwająca wojna między Rosją a Ukrainą oraz wynikające z niej sankcje gospodarcze nałożone na Rosję i Białoruś, konflikty na Bliskim Wschodzie (w tym zakrojone na szeroką skalę operacje wojskowe Izrael w Strefie Gazy oraz nasilone napięcia między Iran a Izrael), napięcia między Chinami a Tajwanem, a także niepewność dotycząca bieżącej polityki zagranicznej Stanów Zjednoczonych (w tym w zakresie ceł importowych), nadal powodują zmienność oraz niepewność operacyjną.	Na bieżąco analizujemy wszelkie zagrożenia i ryzyka wynikające z sytuacji politycznej na świecie. Na podstawie tych analiz monitorujemy sytuację ekonomiczną naszych najemców pod kątem zagrożenia ich standingu finansowego i zdolności do uregulowania zobowiązań wobec naszej Grupy. Dodatkowo nasze zespoły Property Management monitorują zagrożenia, które mogłyby mieć wpływ na bezpieczeństwo i

RYZYO	OPIS	METODA ZARZĄDZANIA RYZYKIEM
	Ryzyka bezpieczeństwa regionalnego na wschodniej flance NATO pozostają podwyższone. We wrześniu 2025 r. wiele rosyjskich dronów naruszyło polską przestrzeń powietrzną podczas szerszego ataku na Ukrainę; zostały one przechwycone przez polskie samoloty oraz statki powietrzne NATO. Choć incydenty te nie spowodowały rozległych szkód w Polsce, podkreślają one podwyższone ryzyko bezpieczeństwa na wschodniej flance NATO i mogą zwiększać ostrożność inwestorów oraz niepewność operacyjną na naszych kluczowych rynkach. Oddzielnie, niedawne zapowiedzi dotyczące zmian w rozmieszczeniu wojsk Stanów Zjednoczonych w Europie, w tym częściowego wycofania i relokacji sił w Rumunia, mogą przyczynić się do postrzeganych lub faktycznych zmian w regionalnym środowisku bezpieczeństwa. Chociaż konflikt ten do tej pory nie miał istotnego negatywnego wpływu na naszą działalność operacyjną, jego eskalacja lub dalsza destabilizacja regionu — w tym kolejne naruszenia przestrzeni powietrznej, cyberataki lub zakłócenia infrastruktury — mogą ograniczyć skłonność najemców do inwestowania w Polsce i Rumunii, a tym samym zmniejszyć popyt na nasze usługi, opóźnić decyzje najemcze, zwiększyć koszty budowy i operacyjne oraz obniżyć wyceny.	funkcjonowanie naszych obiektów. Dodatkowo ewentualne środki zaradcze uzgadniane są z naszymi partnerami oraz odpowiednimi służbami.
Działalność Grupy może zostać negatywnie dotknięta przez niekorzystne zmiany na rynku nieruchomości oraz nieruchomości komercyjnych.	Grupa jest narażona na ryzyka związane z rozwojem, nabywaniem, posiadaniem i zarządzaniem nieruchomościami na rynku nieruchomości komercyjnych. Szereg czynników może wpłynąć na generowane przychody oraz wartość naszych nieruchomości, w tym: (i) zmiany w przepisach prawa oraz regulacjach administracyjnych dotyczących nieruchomości, w tym związanych z uzyskiwaniem pozwoleń lub zatwierdzeń, ustalaniem sposobu zagospodarowania terenu, podatkami i innymi obciążeniami publicznoprawnymi; (ii) cykliczne zmiany na rynkach nieruchomości, na których prowadzona jest działalność; (iii) zdolność do zapewnienia odpowiednich usług budowlanych, zarządzania, utrzymania oraz zabezpieczenia nieruchomości. Ogólne pogorszenie koniunktury na rynku nieruchomości może negatywnie wpłynąć na wyniki Grupy w zakresie przychodów z wynajmu powierzchni magazynowej. W przypadku niewywiązania się najemców z zobowiązań lub braku najemców, Grupa nie będzie generować przychodów z najmu, jednocześnie ponosząc koszty związane z utrzymaniem nieruchomości. Koszty te mogą	Nasza Grupa stosuje wielowarstwowe zarządzanie ryzykiem w tym obszarze. Zarządzanie ryzykiem związane z cyklem deweloperskim: - nasza Grupa jest zintegrowana pionowo — to znaczy, że na każdym etapie deweloperskim, tj. od zakupu działki do wynajęcia powierzchni. To pozwala nam na analizy ekonomiczno-prawne na każdym etapie procesu deweloperskiego. Na podstawie tych analiz podejmujemy decyzje dotyczące kolejnych kroków inwestycyjnych oraz dotyczących ekonomicznych warunków najmu. Dodatkowo aktywnie zarządzamy ryzykami związanymi z potencjalnym wzrostem cen naszych dostawców i podwykonawców — ryzyka te są w bardzo dużym zakresie transferowane na zewnątrz Grupy. Stosujemy też rygorystyczny proces zakupowy w formie przejrzystych przetargów.

RYZYO	OPIS	METODA ZARZĄDZANIA RYZYKIEM
	obejmować między innymi: wydatki na obsługę prawną i wyceny, koszty utrzymania, ubezpieczenie oraz lokalne podatki od nieruchomości. Poziom możliwych do uzyskania czynszów, jak również rynkowa wartość nieruchomości, zależą w dużej mierze od sytuacji gospodarczej. W konsekwencji spadek cen rynkowych może prowadzić do poziomu czynszów odbiegającego od prognoz, co może skutkować stratami w ramach danego projektu lub koniecznością znalezienia alternatywnego przeznaczenia dla gruntów zakupionych pod inwestycję. Wystąpienie któregośkolwiek z powyższych czynników ryzyka może znacząco negatywnie wpłynąć na działalność, sytuację finansową, wyniki oraz perspektywę rozwoju Grupy.	
Ryzyko niepowodzenia w realizacji rentownych inwestycji, w szczególności w ramach prowadzonych działań deweloperskich	Zdolność do rozpoczęcia i ukończenia budowy, przebudowy lub modernizacji nieruchomości zależy od szeregu czynników, z których niektóre są poza kontrolą Grupy. Do tych czynników należą w szczególności: możliwość uzyskania wszystkich wymaganych decyzji administracyjnych, pozyskanie zewnętrznego finansowania na satysfakcjonujących warunkach lub w ogóle, zaangażowanie rzetelnych wykonawców oraz zabezpieczenie odpowiednich najemców. Czynniki, na które Grupa ma ograniczony lub żaden wpływ, a które mogą opóźnić lub negatywnie wpłynąć na rozwój lub modernizację własnych obiektów, obejmują: • wzrost kosztów materiałów, robocizny lub innych kosztów, który może sprawić, że ukończenie projektu stanie się nieopłacalne; • działania organów administracji publicznej i samorządów skutkujące nieprzewidzianymi zmianami w planach zagospodarowania przestrzennego oraz wymaganiach architektonicznych i budowlanych; • wady lub ograniczenia w tytułach prawnych do nabywanych działek lub budynków, a także wady, ograniczenia lub warunki związane z decyzjami administracyjnymi dotyczącymi posiadanych gruntów; • zmiany obowiązujących przepisów prawa, norm, regulacji lub standardów, a także ich interpretacji lub stosowania, które wchodzą w życie po rozpoczęciu planowania lub budowy projektu, powodując dodatkowe koszty lub opóźnienia; • naruszenia norm budowlanych, wadliwe metody budowlane lub zastosowanie wadliwych materiałów budowlanych; • wypadki przy pracy, nieujawnione wcześniej zanieczyszczenie gruntu lub potencjalna odpowiedzialność wynikająca z przepisów dotyczących ochrony środowiska i innych	Organizacja procesów zarządzania projektami deweloperskimi w naszej Grupie jest oparta o zasadę zapobiegania ryzykom związanymi z realizacją projektów. Nasza struktura jest zintegrowana pionowo co umożliwia nam analizę i podejmowania środków zaradczych na każdym etapie inwestycji: - na etapie wyboru i zakupu działek szacujemy wszystkie ryzyka prawne i związane z decyzjami administracyjnymi – na tej bazie podejmowane są decyzje dotyczące kontynuacji lub porzucenia procesu inwestycyjnego - na etapie realizacji inwestycji przeprowadzamy przejrzysty proces przetargowy, w ramach którego wybieramy wykonawców prac budowlano – montażowych, w ramach zawartych umów transferujemy większość materialnych ryzyk poza Grupę. Wybieramy tylko takich partnerów, którzy wiedzą jak odpowiednio zarządzać ryzykami oraz spełniają najwyższe standardy.

RYZYO	OPIS	METODA ZARZĄDZANIA RYZYKIEM
	regulacji, np. związanych z odkryciami archeologicznymi, niewybuchami lub szkodliwymi dla zdrowia materiałami budowlanymi; • siły natury, takie jak złe warunki pogodowe, trzęsienia ziemi i powodzie, które mogą uszkodzić lub opóźnić realizację projektów; • akty terroru, zamieszki, rebelie, strajki i/lub niepokoje społeczne.	
Ryzyka związane z generalnymi wykonawcami oraz innymi podmiotami trzecimi	Pomyślne ukończenie projektów budowlanych zależy od zdolności Grupy do zatrudnienia generalnych wykonawców, którzy realizują projekty zgodnie z przyjętymi standardami jakości i bezpieczeństwa, na warunkach komercyjnie uzasadnionych, w ustalonych terminach i w ramach zatwierdzonego budżetu. Niemożność zatrudnienia generalnych wykonawców na warunkach komercyjnie uzasadnionych lub niewywiązanie się przez nich z ustalonych standardów jakości i bezpieczeństwa, opóźnienia w realizacji budowy lub remontu, przekroczenie uzgodnionego budżetu, a także żądania podwyższenia wynagrodzenia, zwłaszcza w związku ze wzrostem cen materiałów budowlanych, mogą skutkować wzrostem kosztów projektu, opóźnieniami w jego realizacji lub roszczeniami wobec Grupy. Ponadto, powyższe zdarzenia mogą negatywnie wpłynąć na wizerunek Grupy oraz zdolność do sprzedaży ukończonych projektów. Wykonawcy i zewnętrzni dostawcy usług mogą być niekorzystnie dotknięci przez spowolnienia gospodarcze, niewypłacalność lub inne ryzyka związane ze świadczeniem tego rodzaju usług. Ryzyka te obejmują szkody spowodowane przez ekstremalne warunki pogodowe (np. pożary, powodzie lub klęski żywiołowe) oraz opóźnienia w budowie wynikające z niedoboru personelu, strajków, kwestii związanych z bezpieczeństwem na placu budowy, zezwoleń rządowych, niekorzystnych warunków pogodowych, niedoboru lub braku możliwości pozyskania materiałów budowlanych oraz problemów transportowych – z których każde może być dodatkowo potęgowane przez zależność od stron trzecich. Stabilność finansowa i płynność generalnych wykonawców mogą okazać się niewystarczające w przypadku znaczącego spadku na rynku nieruchomości lub wzrostu kosztów realizacji inwestycji, co z kolei może prowadzić do ich bankructwa i negatywnie wpłynąć na realizację strategii Grupy. W związku z realizacją inwestycji Grupa zawiera zarówno ogólne umowy budowlane, jak i umowy na wykonanie określonych robót,	MLP Group realizuje kontrakty z generalnymi wykonawcami w formule „design and build” oraz w modelu ryczałtowym. Współpracujemy wyłącznie z największymi i renomowanymi firmami wykonawczymi, takimi jak Bremer, Deppenbrock czy BIN, każdorazowo weryfikując ich standing finansowy. Na przestrzeni 25 lat działalności nigdy nie doszło do przekroczenia budżetu inwestycyjnego, a klauzula „cost overrun” nie została ani razu uruchomiona. Większość projektów rozpoczynamy dopiero po uzyskaniu minimum 50% powierzchni wynajętej w formule pre-lease, a w trakcie realizacji wskaźnik ten wzrasta do około 75%, co istotnie ogranicza ryzyko pustostanów. Działamy wyłącznie na kluczowych rynkach w poszczególnych krajach. Nowe projekty w większości realizujemy na obszarach, w których jesteśmy już obecni i dobrze znamy lokalne uwarunkowania. Strategia MLP Group koncentruje się na umacnianiu pozycji w miejscach, gdzie zrealizowaliśmy już inwestycje, co dodatkowo ułatwia procesy administracyjne- dzięki istniejącym relacjom z organami administracji publicznej. Posiadamy wdrożone procedury zarządzania budżetem projektu oraz kontroli zmian („change control”), a także zapewniamy odpowiednią rezerwę budżetową na prace nieprzewidziane („contingency”).

RYZYO	OPIS	METODA ZARZĄDZANIA RYZYKIEM
	w tym prac drogowych, wodociągowych i kanalizacyjnych. Umowy te zawierają postanowienia mające na celu zabezpieczenie wykonania zobowiązań generalnych wykonawców oraz ochronę roszczeń wobec nich, na przykład poprzez ustanowienie gwarancji należytego i terminowego wykonania przedmiotu umowy (w formie zabezpieczenia wykonania kontraktu lub gwarancji bankowej lub ubezpieczeniowej), a także poprzez określenie kar umownych za opóźnienia. Jednakże postanowienia te mogą nie pokrywać wszystkich kosztów i szkód poniesionych w takich okolicznościach i mogą nie w pełni eliminować konsekwencji opóźnień w realizacji projektu, takich jak nieplanowany wzrost kosztów ukończenia inwestycji oraz opóźnienia w generowaniu przychodów. W szczególnych przypadkach może się okazać, że wykonawcy nie są w stanie zaspokoić roszczeń Grupy, co z kolei może skutkować niemożnością pokrycia poniesionych strat. Zależność od generalnych wykonawców naraża Grupę na wszelkie ryzyka związane z niską jakością wykonywanych przez nich prac, a także prac ich podwykonawców i pracowników, jak również na ryzyko wystąpienia wad budowlanych. W szczególności Grupa może ponieść szkody związane z koniecznością zatrudnienia innych wykonawców do naprawy wadliwie wykonanych robót lub z obowiązkiem wypłaty odszkodowania osobom poszkodowanym na skutek takich wad. Ponadto istnieje ryzyko, że straty te lub koszty nie zostaną pokryte ani przez ubezpieczenie, ani przez wykonawcę, ani przez właściwego podwykonawcę. Dodatkowo Grupa może być narażona na skutki wypadków przy pracy z udziałem osób zatrudnionych przez wykonawców. Grupa nie ponosi bezpośredniej odpowiedzialności za wypadki w miejscu pracy dotyczące pracowników firm budowlanych realizujących prace na naszych budowach, to jednak mogą one powodować zakłócenia w pracy wykonawców, a w konsekwencji prowadzić do opóźnień w realizacji projektów oraz generować dodatkowe koszty.	
Ryzyko nieuzyskania niezbędnych zezwoleń, licencji, tytułów prawnych lub pozwoleń na nieruchomości i przyszłe inwestycje, co mogłoby mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki operacyjne Grupy	W ramach działalności oraz zarządzania aktywami Grupa jest zobowiązana do uzyskania licznych pozwoleń, uzgodnień, zatwierdzeń, zgód, decyzji administracyjnych lub innych rozstrzygnięć wydawanych przez organy publiczne, w szczególności zezwoleń na budowę i użytkowanie własnych nieruchomości inwestycyjnych. Mogą być również wymagane dodatkowe zgody i pozwolenia dotyczące m.in. gęstości zabudowy, planowania przestrzennego oraz ochrony środowiska.	Wybierając działki pod potencjalne, nowe projekty inwestycyjne aktywnie zarządzamy tym ryzykiem poprzez: - analizę prawdopodobieństwa uzyskania odpowiednich zezwoleń oraz statusu prawnego danej nieruchomości - nie kupujemy działek, które mają niepewny status prawny lub zagrożony proces pozwoleń administracyjnych - większość zezwoleń i pozwoleń uzyskujemy przed zakupem działki

RYZYO	OPIS	METODA ZARZĄDZANIA RYZYKIEM
	Uzyskanie takich pozwoleń i zgód może być czasochłonne i często, zwłaszcza w odniesieniu do planów zagospodarowania przestrzennego (w tym wdrażania nowych planów dla naszych projektów), zależy od uznaniowych decyzji lokalnych władz oraz może wymagać znacznych nakładów zasobów. Grupa nie może zagwarantować, że wszystkie takie pozwolenia, uzgodnienia, zatwierdzenia, zgody, decyzje administracyjne lub inne rozstrzygnięcia wydawane przez organy publiczne w związku z istniejącymi nieruchomościami lub nowymi inwestycjami zostaną uzyskane w odpowiednim czasie, że w ogóle zostaną uzyskane, ani że obecnie posiadane lub przyszłe pozwolenia, zgody, decyzje administracyjne lub inne rozstrzygnięcia organów publicznych nie wygasną, nie zostaną cofnięte lub unieważnione, ani że ich ważność zostanie przedłużona w odpowiednim czasie. Ponadto organy administracji publicznej mogą uzależniać wydanie niektórych decyzji administracyjnych lub innych rozstrzygnięć od spełnienia określonych dodatkowych warunków (w tym np. zapewnienia odpowiedniej infrastruktury) lub zobowiązań, co może wiązać się z dodatkowymi kosztami oraz wydłużać postępowanie, prowadząc do tymczasowej niemożności generowania przychodów. Rozstrzygnięcia organów publicznych nie wygasną, nie zostaną cofnięte lub unieważnione, ani że ich ważność zostanie przedłużona w odpowiednim czasie. Ponadto organy administracji publicznej mogą uzależniać wydanie niektórych decyzji administracyjnych lub innych rozstrzygnięć od spełnienia określonych dodatkowych warunków (w tym np. zapewnienia odpowiedniej infrastruktury) lub zobowiązań, co może wiązać się z dodatkowymi kosztami oraz wydłużać postępowanie, prowadząc do tymczasowej niemożności generowania przychodów.	
Działalność deweloperska zależy od zdolności Grupy do nabywania nieruchomości gruntowych po ekonomicznie uzasadnionych cenach.	"Efektywność i skala działalności Grupy zależą od dostępności odpowiednich gruntów pod inwestycje, poziomu ich cen oraz ich statusu prawnego. Zdolność Grupy do zabezpieczenia gruntów pod projekty deweloperskie w atrakcyjnych lokalizacjach zależy od kilku czynników, w tym efektywności działań oraz obiektywnych uwarunkowań rynkowych, takich jak silna konkurencja na rynku gruntów, długi czas wymagany na zmianę przeznaczenia gruntów oraz ograniczona podaż gruntów z odpowiednią infrastrukturą.	W przypadku każdego zakupu nowej nieruchomości gruntowej przygotowujemy wielowymiarową analizę: prawną, komercyjną (pod kątem najmu), budowlaną oraz finansową Jeśli dana nieruchomość nie spełnia naszych standardów pod kątem profilu ryzyka lub wymogów pod kątem potencjału finansowego odstępujemy od zakupu. Taka analiza jest prezentowana przez Zarząd oraz przez Radę Nadzorczą.

RYZYO	OPIS	METODA ZARZĄDZANIA RYZYKIEM
	Ceny gruntów są pośrednio kształtowane przez popyt na wynajem powierzchni magazynowych, produkcyjnych i biurowych, a także przez sytuację makroekonomiczną, dostępność finansowania, podaż powierzchni magazynowych, produkcyjnych i biurowych w danym regionie oraz oczekiwania najemców dotyczące standardu i lokalizacji nieruchomości. Wzrost cen gruntów w przyszłości może również negatywnie wpłynąć na konkurencyjność i rentowność nowych inwestycji. Z kolei spadek wartości gruntów może prowadzić do niższej wyceny nieruchomości inwestycyjnych Grupy i negatywnie wpłynąć na konkurencyjność, rentowność oraz wartość niektórych istniejących projektów. Ponadto brak zdolności do identyfikacji i zakupu gruntów pod projekty inwestycyjne po ekonomicznie uzasadnionych cenach mogłoby mieć istotny wpływ na działalność, sytuację finansową oraz wyniki operacyjne Grupy.	
Grupa podlega rygorystycznym regulacjom środowiskowym i może ponosić odpowiedzialność z tytułu roszczeń środowiskowych.	Właściciele i operatorzy nieruchomości w jurysdykcjach, w których Grupa prowadzi działalność, podlegają surowym przepisom dotyczącym ochrony środowiska, które wymagają przestrzegania obecnych i przyszłych standardów środowiskowych oraz zapobiegania i usuwania skażeń lub szkód. Zgodnie z obowiązującymi przepisami, podmiot korzystający ze środowiska jest zobowiązany do podejmowania działań zapobiegawczych i naprawczych w celu eliminacji szkód środowiskowych. Ponadto, jeśli istnieje bezpośrednie zagrożenie wystąpienia szkody w środowisku lub szkoda ta została wyrządzona za zgodą lub ze świadomością właściciela gruntu, właściciel gruntu jest zobowiązany do podejmowania działań zapobiegawczych i naprawczych solidarnie z podmiotem korzystającym ze środowiska, który spowodował szkodę. odpowiedzialność i ryzyko niezgodności z obowiązkami wynikającymi z posiadanych zezwoleń. Grupa może być również narażona na szkody wynikające z nagłych i nieprzewidzianych zanieczyszczeń środowiskowych spowodowanych zdarzeniami związanymi z rozwojem infrastruktury lub siłami natury. Ponadto, aby realizować projekty Grupa musi uzyskać szereg zezwoleń i decyzji środowiskowych, w tym dotyczących gospodarki odpadami oraz gospodarki wodno-ściekowej, a także ponosić opłaty środowiskowe.	Grupa przestrzega wszystkich wymogów ochrony środowiska określonych w obowiązujących przepisach, a najemcy powierzchni magazynowych i produkcyjnych nie prowadzili ani nie prowadzą działalności szkodliwej dla środowiska w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska.

RYZYO	OPIS	METODA ZARZĄDZANIA RYZYKIEM
Ryzyka związane z działalnością w wielu jurysdykcjach oraz zależność od czynników ekonomicznych, politycznych i rynkowych.	Grupa działa na czterech rynkach: w Polsce, Niemczech, Rumunii i Austrii. W związku z tym Grupa musi odpowiednio dostosowywać wewnętrzne regulacje, w tym te dotyczące monitorowania i raportowania. Nieodpowiednie zarządzanie inwestycjami zagranicznymi lub niewystarczające dostosowanie wewnętrznych regulacji może mieć istotnie negatywny wpływ na reputację, działalność oraz wyniki finansowe Grupy.	W Polsce mamy własne służby prawne i finansowe. Na wszystkich zagranicznych rynkach korzystamy z usług profesjonalnych doradców prawnych, podatkowych, finansowych, ubezpieczeniowych. W ramach tej współpracy dokonujemy transferu ryzyk do naszych partnerów.
Zmiany legislacyjne mogą mieć negatywne skutki dla rynków, na których jest prowadzona działalność, co może istotnie wpłynąć na działalność operacyjną i sytuację finansową Grupy.	Działalność Grupy podlega licznym przepisom prawa. Zmiany w obowiązujących przepisach mogą mieć znaczący wpływ na działalność i wyniki finansowe Grupy. Wejście w życie nowej, istotnej regulacji może bezpośrednio spowodować znaczące zmiany na rynku nieruchomości komercyjnych, prowadząc do wzrostu kosztów realizacji projektów lub zmian w umowach z nabywcami lub najemcami. W szczególności lokalne przepisy dotyczące zagospodarowania przestrzennego mogą ulegać zmianom i kolidować z zamierzonym przeznaczeniem nieruchomości Grupy. Ponadto wprowadzenie nowych przepisów lub regulacji, które podlegają sprzecznym interpretacjom, może prowadzić do niepewności co do ich aktualnego statusu prawnego. W konsekwencji może to skutkować tymczasowym zawieszeniem projektów z obawy przed potencjalnymi negatywnymi konsekwencjami wynikającymi z niejednoznacznych przepisów. Wszystkie powyższe czynniki mogą mieć istotny negatywny wpływ na działalność operacyjną, sytuację finansową oraz wyniki operacyjne Grupy.	Nasza Grupa posiada wyspecjalizowany i profesjonalny zespół prawny, mający doświadczenie w prawie polskim i niemieckim. Dodatkowo na wszystkich rynkach korzystamy z usług doradztwa prawnego, które obejmuje monitoring przepisów obowiązujących w danym kraju.
Grupa może nie być w stanie znaleźć lub zatrzymać odpowiednich najemców na akceptowalnych warunkach lub w odpowiednim czasie, a istniejący najemcy mogą nie być w stanie wywiązać się ze swoich zobowiązań płatniczych.	Pozyskanie odpowiednich najemców, zwłaszcza najemców kluczowych, jest istotne dla zapewnienia sukcesu komercyjnego. Najemcy kluczowi odgrywają istotną rolę w dalszym rozwoju segmentu parków logistycznych. Grupa może napotkać trudności w zabezpieczeniu najemców w okresach spowolnienia gospodarczego. Ponadto wypowiedzenie umowy najmu przez któregoś z kluczowych najemców może negatywnie wpłynąć na atrakcyjność parku. Jeśli najemca nie wywiąże się z umowy najmu, ogłosi upadłość lub zostanie wobec niego wszczęte postępowanie restrukturyzacyjne, może dojść do opóźnienia w płatnościach czynszu lub spadku przychodów z wynajmu, których Grupa nie będzie w stanie zrekompensować. Dodatkowo nowe inwestycje lub trendy	Na etapie podejmowania decyzji o rozpoczęciu procesu budowlanego rozpoczynamy proces najmu. Śledzimy na bieżąco postęp najmu naszych projektów oraz korzystamy z usług profesjonalnych pośredników. Na bieżąco monitorujemy termin zapadalności naszych umów najmu i rozpoczynamy proces przedłużenia umowy najmu lub znalezienia nowego najemcy z bardzo dużym wyprzedzeniem. Każdy najemca jest sprawdzany pod kątem wiarygodności finansowej. Akceptujemy tylko najemców o bardzo dobrej sytuacji finansowej. Każda umowa najmu posiada odpowiednie, zgodne ze standardami rynkowymi, zabezpieczenia na wypadek braku terminowej zapłaty.

RYZYO	OPIS	METODA ZARZĄDZANIA RYZYKIEM
	rynkowe w zakresie nieruchomości komercyjnych mogą prowadzić do spadku popytu, jeśli nie będą one spełniać nowych standardów. Każde dostosowanie lub modernizacja nieruchomości może prowadzić do dodatkowych, nieprzewidzianych kosztów i wydatków. Ponadto, po wygaśnięciu obowiązujących umów najmu, Grupa może nie być w stanie od razu wynająć swoich nieruchomości nowym podmiotom, a znalezienie i zabezpieczenie kolejnego najemcy może wymagać czasu, co może mieć negatywny wpływ na jej działalność, sytuację finansową i wyniki operacyjne. W skrajnych przypadkach może dojść do długoterminowych pustostanów. Sukces ekonomiczny działalności Grupy zależy w dużej mierze od naszej zdolności do generowania przychodów z wynajmu nieruchomości odpowiednim najemcom. Najemcy mogą nie być w stanie wywiązać się ze swoich zobowiązań czynszowych z różnych powodów, w tym z powodu pogorszenia ich sytuacji finansowej. Niekorzystne zmiany w którymkolwiek z tych czynników mogą doprowadzić do sytuacji, w której najemcy nie będą w stanie wywiązać się ze swoich zobowiązań wynikających z umów najmu. Realizacja tego ryzyka może prowadzić do znacznego pogorszenia przychodów z wynajmu, a w konsekwencji do osłabienia sytuacji finansowej i wyników operacyjnych Grupy.	Monitoring należności odbywa się w cyklach tygodniowych i w momencie opóźnień następuje natychmiastowa reakcja.
Grupa jest narażona na ryzyko związane ze zmianami kursów walutowych.	Podlegamy ryzykom związanym ze sprzedażą, zakupami oraz transakcjami kredytowymi i pożyczkowymi, które są denominowane w walutach (głównie w euro) innych niż nasza waluta funkcjonalna. Nasze skonsolidowane sprawozdania finansowe sporządzane są w złotych polskich, które stanowią naszą walutę funkcjonalną. Zmiany kursów wymiany PLN/EUR, PLN/RON oraz EUR/RON mogą wpływać na raportowane przez nas koszty, marże operacyjne oraz wartość aktywów i zobowiązań denominowanych w walutach innych niż nasza waluta sprawozdawcza. Istotne umocnienie naszej waluty funkcjonalnej mogłoby w szczególności obniżyć nasze przychody w związku z przeliczeniem czynszów denominowanych w euro na PLN. W przypadku materializacji ryzyka kursowego, takie niekorzystne zmiany kursów walut mogłyby wpłynąć na nasze przychody, koszty, aktywa i zobowiązania wykazywane w sprawozdaniach finansowych oraz mieć istotny negatywny wpływ na naszą sytuację finansową i wyniki działalności.	Ponieważ prowadzimy transakcje w wielu walutach, nasza waluta funkcjonalna lub prezentacyjna może zostać ponownie oceniona w celu odzwierciedlenia podstawowego środowiska gospodarczego, w którym prowadzimy działalność. W celu oszacowania poziomu kapitału wymaganego do realizacji naszych celów strategicznych używamy euro jako waluty referencyjnej. Prawie wszystkie inwestycje realizowane i planowane w ramach naszej strategii biznesowej są wyrażone w euro. We wszystkich krajach, w których prowadzimy działalność, finansowanie dłużne jest denominowane w euro, umowy z generalnymi wykonawcami są również zawierane w euro lub denominowane w tej walucie, a przychody z najmu są uzyskiwane w euro lub czynsze są denominowane w euro. W związku z tym, mimo że stosujemy naturalny hedging w celu zminimalizowania lub całkowitego wyeliminowania ryzyka kursowego, określona część naszych kosztów, w tym niektóre koszty budowy, opłaty za usługi, materiały, media oraz wynagrodzenia pracowników, ponoszona jest w walutach

RYZYO	OPIS	METODA ZARZĄDZANIA RYZYKIEM
		rynków geograficznych, na których prowadzimy działalność, tj. w polskim złotym, rumuńskim leju lub w euro. Do celów sprawozdawczych przeliczamy kwoty denominowane w euro na naszą walutę funkcjonalną.
Grupa może zaciągnąć znacznie większe zadłużenie w przyszłości, co może dodatkowo zwiększyć ryzyka związane z poziomem dźwigni finansowej	Z zastrzeżeniem ograniczeń wynikających z zabezpieczonych kredytów senioralnych, Obligacji, oraz innych zobowiązań finansowych, Grupa może w przyszłości zaciągnąć znaczne dodatkowe zadłużenie, z czego część może być również zabezpieczona. Ponadto zabezpieczone kredyty senioralne nie zabraniają Grupie zaciągania dodatkowego długu, w tym długu zabezpieczonego, ani wykupu Obligacji W związku z tym, jeśli Grupa zaciągnie dodatkowe zobowiązania, ryzyko związane z jej zadłużeniem, w tym możliwość niewywiązania się z jego obsługi, wzrośnie. Dodatkowo, pod warunkiem zgodności z warunkami Obligacji, dodatkowe zadłużenie może być gwarantowane przez jedno lub więcej podmiotów zależnych lub zabezpieczone na aktywach, co oznacza, że Obligacje mogą być strukturalnie lub faktycznie podporządkowane takiemu zadłużeniu. W konsekwencji, w przypadku niewypłacalności, wierzyciele posiadający strukturalnie lub faktycznie nadrzędne zobowiązania będą mieli pierwszeństwo w zaspokojeniu swoich roszczeń ze sprzedaży lub innego rozdyponowania aktywów tych podmiotów zależnych przed Emitentem, który jako ich bezpośredni lub pośredni udziałowiec będzie uprawniony do otrzymania ewentualnych dystrybucji dopiero po ich pełnym zaspokojeniu.	Nasza Grupa przestrzega bardzo restrykcyjnej polityki finansowej określającej maksymalny poziom dopuszczalnego poziomu zadłużenia oraz kosztów takiego zadłużenia. Poziom ten jest monitorowany przez wewnętrzny zespół finansowy oraz przez zewnętrzne agencje ratingowe. Dodatkowo każda nowa emisja obligacji poprzedzona jest analizą pod kątem poziomu zadłużenia i na tej bazie podejmowana jest decyzja.
Ograniczenia nałożone przez Obligacje, uprzywilejowane kredyty zabezpieczone, oraz inne umowy zadłużenia ograniczają lub będą ograniczać zdolność Grupy do podejmowania określonych działań.	Umowy dotyczące uprzywilejowanych kredytów zabezpieczonych, istniejących polskich obligacji oraz inne obowiązujące umowy zadłużenia ograniczają elastyczność Grupy w prowadzeniu działalności i angażowaniu się w transakcje, które mogłyby być dla niej korzystne. Przykładowo, niektóre z tych umów ograniczają zdolność Emitenta do: • zaciągania dodatkowego zadłużenia; • ustanawiania określonych zabezpieczeń; • dokonywania niektórych płatności; • dokonywania określonych zbyć aktywów; • udzielania gwarancji dotyczących zadłużenia; • dokonywania fuzji, konsolidacji lub sprzedaży, najmu czy przenoszenia całości lub zasadniczej części naszych aktywów. Wszystkie te ograniczenia podlegają istotnym wyjątkom i kwalifikacjom. Uprzywilejowane kredyty zabezpieczone Grupy	Grupa przygotowuje cyklicznie wieloletni plan finansowy. W ramach tego planu analizowane są różne scenariusze biznesowe i ich wpływ na wskaźniki finansowe określone w dokumentacji finansowej (w obligacjach, kredytach, itd.). Każda nowa decyzja biznesowa o materialnym znaczeniu poprzedzona jest szczegółową analizą wszystkich wymaganych wskaźników finansowych oraz zdolnością Grupy do obsługi i spłaty zadłużenia. Dokumentacja zobowiązań finansowych jest negocjowana i zawierana w takiej formie i przy takich zapisach, aby nie ograniczała normalnej działalności Grupy.

RYZYO	OPIS	METODA ZARZĄDZANIA RYZYKIEM
	wymagają również, aby były spełnione określone wskaźniki finansowe i przestrzegane określone zobowiązania finansowe. Zdolność Grupy do przestrzegania tych zobowiązań i spełniania tych testów zależy od jej przyszłej wydajności operacyjnej, która podlega wielu czynnikom, w tym warunkom ekonomicznym, na które Grupa nie ma wpływu. Niezastosowanie się do tych wymagań mogłoby skutkować naruszeniem warunków uprzywilejowanych kredytów zabezpieczonych Grupy lub istniejących polskich obligacji, chyba że Grupa uzyska odpowiednie zwolnienia lub zgody na odstąpienie od tych zobowiązań. Ograniczenia operacyjne i finansowe oraz zobowiązania wynikające z umów dotyczących uprzywilejowanych kredytów zabezpieczonych, obligacji i innych umów zadłużenia mogą negatywnie wpłynąć na zdolność do finansowania przyszłej działalności Grupy lub potrzeb kapitałowych oraz ograniczyć jej zdolność do prowadzenia innych działań biznesowych, które mogą być w interesie Grupy. Oprócz ograniczania elastyczności operacyjnej Grupy, naruszenie zobowiązań wynikających z tych umów lub niezdolność do spełnienia wymaganych wskaźników finansowych mogłoby doprowadzić do naruszenia warunków tych umów, skutkując przyspieszoną wymagalnością zadłużenia. Jeśli zadłużenie Grupy zostanie postawione w stan natychmiastowej wymagalności, Grupa może nie mieć wystarczających środków na jego spłatę, co mogłoby mieć istotny negatywny wpływ na sytuację finansową, wyniki operacyjne oraz zdolność Grupy do obsługi lub regulowania zobowiązań.	



2.2 Perspektywy rozwoju działalności gospodarczej

Rynek magazynowy w I półroczu 2026 roku

Polska

Pierwsza połowa 2026 roku przyniosła dalsze umocnienie aktywności najemców na polskim rynku magazynowym, czego odzwierciedleniem był rosnący wolumen zawieranych transakcji. Łączny popyt brutto osiągnął 3,51 mln mkw., co oznacza wzrost o 21% rok do roku. Tylko w II kwartale wynajęto 1,93 mln mkw.

W strukturze popytu nadal dominowały nowe umowy najmu, które odpowiadały za 63% całkowitego wolumenu. Renegocjacje stanowiły 34%, natomiast ekspansje 2,4% wszystkich transakcji najmu. Na rynku odnotowano również transakcję typu sale & leaseback, której udział wyniósł 1,4%. Wysoki udział nowych umów w II kwartale przełożył się na wyraźny wzrost popytu netto, który osiągnął 1,26 mln mkw., czyli o 47% więcej niż w analogicznym okresie 2025 roku.

W pierwszej połowie 2026 roku całkowite zasoby nowoczesnej powierzchni magazynowej w Polsce wzrosły do 38 mln mkw., czyli o około 5% rok do roku. Tylko w II kwartale na rynek dostarczono 579 tys. mkw. nowej powierzchni, przy czym największy wolumen ukończonych projektów odnotowano w województwie mazowieckim, na Dolnym Śląsku oraz w regionie łódzkim.

Deweloperzy nadal zachowywali jednak umiarkowane ostrożne podejście do rozpoczynania nowych projektów. W rezultacie wolumen powierzchni znajdującej się w budowie zmniejszył się do około 1,3 mln mkw., czyli o 11% w porównaniu z poprzednim rokiem.

Na koniec pierwszej połowy 2026 roku wskaźnik pustostanów wyniósł 6,6%, odnotowując spadek zarówno rok do roku o 1,6 pkt proc., jak i kwartał do kwartału o 0,7 pkt proc. W rezultacie całkowita dostępna powierzchnia magazynowa zmniejszyła się do około 2,5 mln mkw.

W II kwartale 2026 roku na rynku magazynowym obserwowano jedynie niewielkie, lokalne korekty stawek bazowych, dotyczące wybranych projektów. Jednocześnie rosnąca aktywność najemców, wysoki udział nowych umów oraz spadający poziom pustostanów ograniczały presję na dalsze obniżki czynszów.

W kolejnych kwartałach presja na wzrost stawek czynszowych może stopniowo się nasilać. Malejąca dostępność nowoczesnej powierzchni, dalsza absorpcja istniejących pustostanów oraz ograniczona skala nowej podaży powinny sprzyjać umacnianiu pozycji wynajmujących i wzrostowi czynszów, szczególnie w najbardziej atrakcyjnych lokalizacjach.

Źródło: MARKETBEAT Poland, Industrial Market, Q2 2026, Cushman & Wakefield

Niemcy

W pierwszej połowie 2026 roku na niemieckim rynku powierzchni magazynowych i logistycznych zawarto transakcje obejmujące około 3,35 mln mkw., uwzględniając zarówno najem, jak i powierzchnie przeznaczone na potrzeby własne właścicieli-użytkowników. Oznacza to wzrost o 16% w porównaniu z poprzednim rokiem, choć wynik ten pozostał o 3% poniżej średniej z ostatnich pięciu lat.

Liczba zawartych transakcji utrzymała się na poziomie z poprzedniego roku, jednak była o 9% niższa od pięcioletniej średniej wynoszącej 375 umów.

W pięciu największych aglomeracjach – Berlinie, Düsseldorfie, Frankfurtu, Hamburgu i Monachium – w pierwszych sześciu miesiącach 2026 roku zawarto transakcje obejmujące około 868,2 tys. mkw. powierzchni. Wynik ten był o 2% wyższy niż rok wcześniej, ale jednocześnie o 11% niższy od średniej z ostatnich pięciu lat.

Znacznie większą dynamikę odnotowano poza rynkami Big 5, gdzie wolumen transakcji wzrósł do około 2,49 mln mkw., czyli o 21% rok do roku, osiągając poziom odpowiadający średniej z ostatnich pięciu lat.

W pierwszej połowie 2026 roku na rynkach Big 5 oddano do użytkowania około 187 tys. mkw. nowej powierzchni magazynowej. Było to niemal 35% mniej niż w analogicznym okresie 2025 roku oraz aż o 49% mniej w porównaniu z pięcioletnią średnią. Ograniczona nowa podaż dodatkowo pogłębia niedobór

nowoczesnej powierzchni dostępnej od ręki, obserwowany w wielu największych niemieckich aglomeracjach.

W połowie roku w budowie znajdowało się około 665 tys. mkw. powierzchni, z czego 56% pozostawało jeszcze niewynajęte. Wolumen realizowanych projektów drugi rok z rzędu nieznacznie wzrósł w ujęciu rocznym, jednak nadal pozostawał o 17% poniżej średniej z ostatnich pięciu lat.

W ujęciu kwartalnym czynsze pozostały stabilne w 19 z 20 analizowanych regionów. Najwyższe stawki prime odnotowano w Monachium – 11,00 EUR/mkw./miesiąc – oraz w Berlinie – 10,50 EUR/mkw./miesiąc. Kolejne miejsca zajęły Düsseldorf ze stawką 9,00 EUR/mkw./miesiąc oraz Stuttgart – 8,75 EUR/mkw./miesiąc.

W perspektywie ostatnich pięciu lat czynsze prime wzrosły na wszystkich analizowanych rynkach. Największe wzrosty odnotowano w Berlinie – 91%, Essen – 68% oraz w regionie Rhine-Neckar – 67%. Najniższą dynamikę wzrostu zanotowano w regionie Hanower/Brunszwik – 16%, Dreźnie – 24% oraz Stuttgarcie – 29%.

Źródło: Industrial Market Dynamics, Germany H1 2026, JLL

Austria

W pierwszej połowie 2026 roku na austriackim rynku logistycznym oddano do użytkowania około 71 tys. mkw. nowej powierzchni. Z wyjątkiem jednego projektu w Grazu, aż 90% nowej podaży przypadło na rynek wiedeński. Oznacza to, że wolumen ukończonych inwestycji ponownie zmniejszył się o połowę w porównaniu z analogicznym okresem poprzedniego roku.

Ponieważ wielu deweloperów nadal przyjmuje ostrożną, wyczekującą postawę wobec rozpoczynania nowych inwestycji, również w drugiej połowie 2026 roku oczekiwany jest relatywnie niski poziom nowej podaży.

Wolumen transakcji na rynku wiedeńskim osiągnął w pierwszej połowie 2026 roku 108 tys. mkw., z czego około 31 tys. mkw. przypadło na ukończone projekty realizowane na potrzeby własne właścicieli-użytkowników. Choć był to najwyższy wynik półroczny od pierwszej połowy 2024 roku, niepewność rynkowa nadal pozostaje istotnym czynnikiem. Obserwowane ożywienie wynika przede wszystkim z pojawienia się alternatywnych koncepcji wykorzystania powierzchni oraz coraz bardziej zróżnicowanej struktury sektorowej najemców.

Niska aktywność deweloperska w połączeniu ze wzrostem aktywności najemców przyczynia się do coraz szybszej absorpcji dostępnej powierzchni. W rezultacie wskaźnik pustostanów w Wiedniu dla powierzchni klasy A i B spadł do 9,0%, czyli o 0,78 pkt proc. w porównaniu z IV kwartałem 2025 roku.

Czynsz prime pozostał w pierwszej połowie 2026 roku stabilny i wynosił 7,25 EUR/mkw./miesiąc. W drugiej połowie roku oczekiwany jest umiarkowany wzrost do około 7,35 EUR/mkw./miesiąc.

Źródło: Austria Logistics Figures, H1 2026, CBRE Research

Rumunia

W pierwszej połowie 2026 roku rumuński sektor nieruchomości przemysłowych i logistycznych odnotował całkowity wolumen aktywności najmu (TLA) na poziomie 458 tys. mkw. Popyt netto wyniósł 275 tys. mkw., odpowiadając za 60% całkowitego wolumenu najmu.

Pozostałe 40% stanowiły odnowienia i renegocjacje umów, których wolumen był o 34% wyższy od średniej z poprzednich ośmiu półroczy. Istotną część aktywności rynkowej stanowiły również transakcje typu pre-let, odpowiadające za 39% popytu netto w pierwszych sześciu miesiącach roku.

Bukareszt pozostał zdecydowanie największym rynkiem przemysłowo-logistycznym w Rumunii, odpowiadając za 55% całkowitej aktywności najmu. Region zachodni i północno-zachodni odpowiadał za niemal jedną czwartą wynajętej powierzchni, natomiast regiony centralny i południowy łącznie za 23% całkowitej aktywności.

Na koniec pierwszej połowy 2026 roku zasoby nowoczesnej powierzchni przemysłowej i logistycznej w Rumunii wynosiły około 8,51 mln mkw., z czego 48% przypadało na Bukareszt. W pierwszych sześciu miesiącach roku oddano do użytkowania 333 tys. mkw. nowej powierzchni, przy czym Bukareszt odpowiadał za 79% nowej podaży, a pozostała część przypadła na regiony centralny oraz zachodni i północno-zachodni.

Na drugą połowę roku planowane jest oddanie kolejnych 321 tys. mkw., co zwiększy łączny wolumen nowej podaży w całym 2026 roku do około 653 tys. mkw. – niemal dwukrotnie więcej niż w 2025 roku. Oznacza to wyraźne przyspieszenie aktywności deweloperskiej, wspierane przez poprawę infrastruktury transportowej, która otwiera na inwestycje obszary dotychczas wykorzystywane w ograniczonym stopniu.

Na koniec pierwszego półrocza wskaźnik pustostanów wynosił 6,0%, odnotowując niewielki wzrost w ujęciu rocznym. Bazowe czynsze prime pozostały stabilne na poziomie 4,75 EUR/mkw./miesiąc. Jednocześnie lokalizacje charakteryzujące się bardzo dobrą dostępnością transportową i dogodnym dostępem do autostrad osiągają już stawki około 5% wyższe od poziomu bazowego. Może to być wczesnym sygnałem przyszłego wzrostu czynszów, szczególnie w warunkach rosnących kosztów budowy i ograniczającej się dostępności powierzchni klasy A w najlepszych lokalizacjach.

Źródło: Romania Market, Industrial & Logistics, Q2 2026, CBRE Research



3. Sytuacja finansowa Grupy Kapitałowej, zarządzanie zasobami finansowymi

3. 1 Omówienie podstawowych wielkości ekonomiczno-finansowych, ujawnionych w Skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy w pierwszym półroczu 2026 roku

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

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

<i>na dzień</i>	30 czerwca 2026	Udział w %	31 grudnia 2025	Udział w %	Zmiana %
AKTYWA	7 782 551	100%	6 988 085	100%	11%
Aktywa trwałe	7 457 189	96%	6 733 689	96%	11%
W tym:					
Nieruchomości inwestycyjne	7 393 743	95%	6 636 674	95%	11%
Pozostałe inwestycje długoterminowe	28 196	0%	60 853	1%	-54%
Aktywa obrotowe	325 362	4%	254 396	4%	28%
W tym:					
Inwestycje krótkoterminowe	-	0%	-	0%	-
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	153 187	2%	129 443	2%	18%
Inne inwestycje krótkoterminowe	-	0%	1 763	0%	-100%
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	170 876	1%	120 539	2%	42%

<i>na dzień</i>	30 czerwca 2026	Udział w %	31 grudnia 2025	Udział w %	Zmiana %
Kapitał własny i zobowiązania	7 782 551	100%	6 988 085	100%	11%
Kapitał własny razem	3 357 447	43%	3 196 962	46%	5%
Zobowiązania długoterminowe	4 201 598	54%	3 401 838	49%	24%
W tym:					
Zobowiązania z tytułu kredytów, pożyczek, innych instrumentów dłużnych oraz pozostałe zobowiązania długoterminowe	3 669 440	47%	2 891 550	41%	27%
Zobowiązania krótkoterminowe	223 506	3%	389 285	6%	-43%
W tym:					
Zobowiązania z tytułu kredytów, pożyczek oraz innych instrumentów dłużnych	63 038	1%	222 210	3%	-72%
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	142 202	2%	156 269	2%	-9%

Na dzień 30 czerwca 2026 roku nieruchomości inwestycyjne, obejmujące projekty logistyczne należące do Grupy, niezmiennie stanowiły kluczową pozycję aktywów Grupy, tj. % 95 aktywów ogółem. Po stronie pasywów, największymi pozycjami były: zobowiązania z tytułu kredytów, pożyczek oraz innych instrumentów dłużnych oraz kapitał własny.

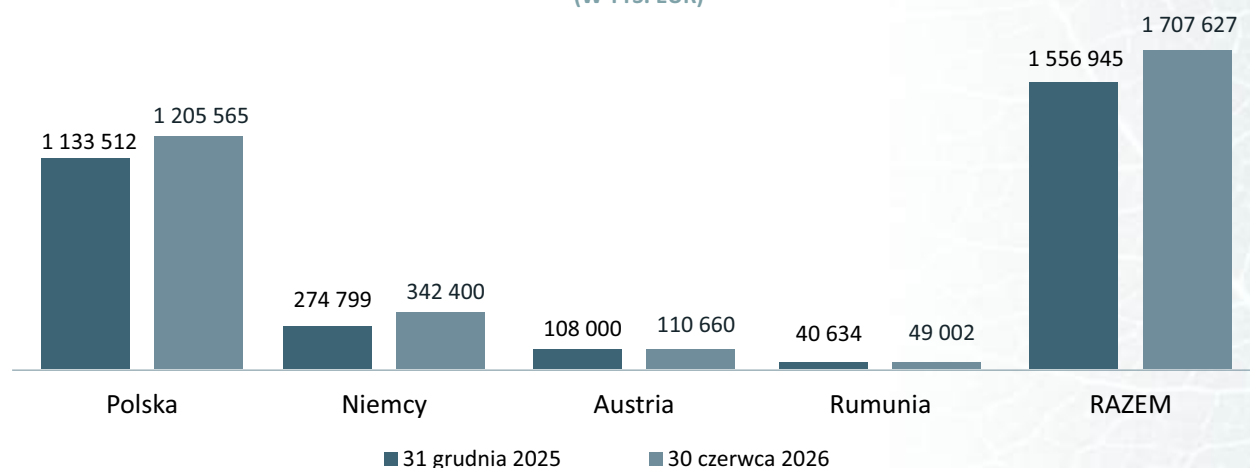
Kapitał własny stanowił 43% sumy bilansowej, a zobowiązania z tytułu kredytów, pożyczek, innych instrumentów dłużnych 48%.

Wzrost wartości zobowiązań z tytułu kredytów, pożyczek oraz innych instrumentów dłużnych wynikał przede wszystkim z emisji 20 stycznia 2026 roku Euro Bonds o wartości nominalnej 350 mln euro pomniejszonej o spłatę zobowiązań z tytułu kredytu o 185 mln euro w styczniu 2026 roku oraz o wcześniejszą spłatę obligacji serii G w kwocie 41 mln euro w marcu 2026 roku.

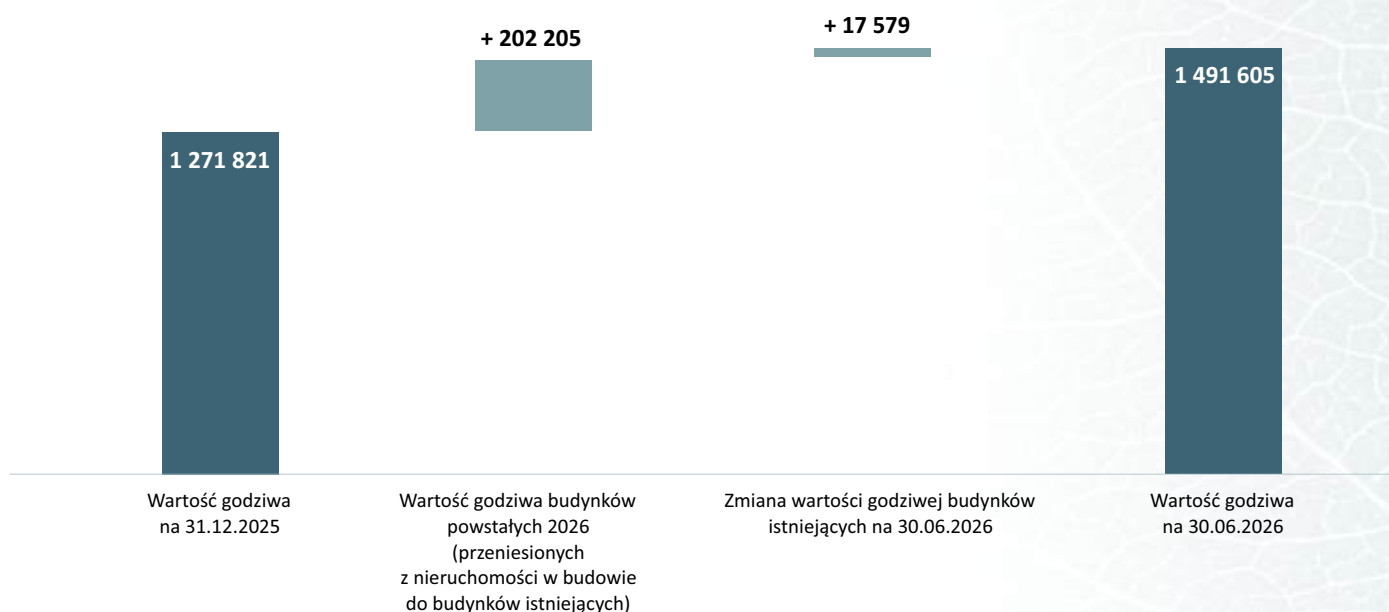
Park logistyczny	30 czerwca 2026 [tys. EUR]	30 czerwca 2026 [tys. zł]	31 grudnia 2025 [tys. EUR]	31 grudnia 2025 [tys. zł]	Zmiana [tys. EUR]
POLSKA	1 205 565	5 179 469	1 133 512	4 791 015	72 053
NIEMCY	342 400	1 471 053	274 799	1 161 493	67 601
AUSTRIA	110 660	475 429	108 000	456 484	2 660
RUMUNIA	49 002	210 527	40 634	171 748	8 368
Razem	1 707 627	7 336 478	1 556 945	6 580 740	150 682

Wartość nieruchomości nie uwzględnia PWUG i nieruchomości mieszkaniowych

WARTOŚĆ NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNYCH (W TYS. EUR)



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

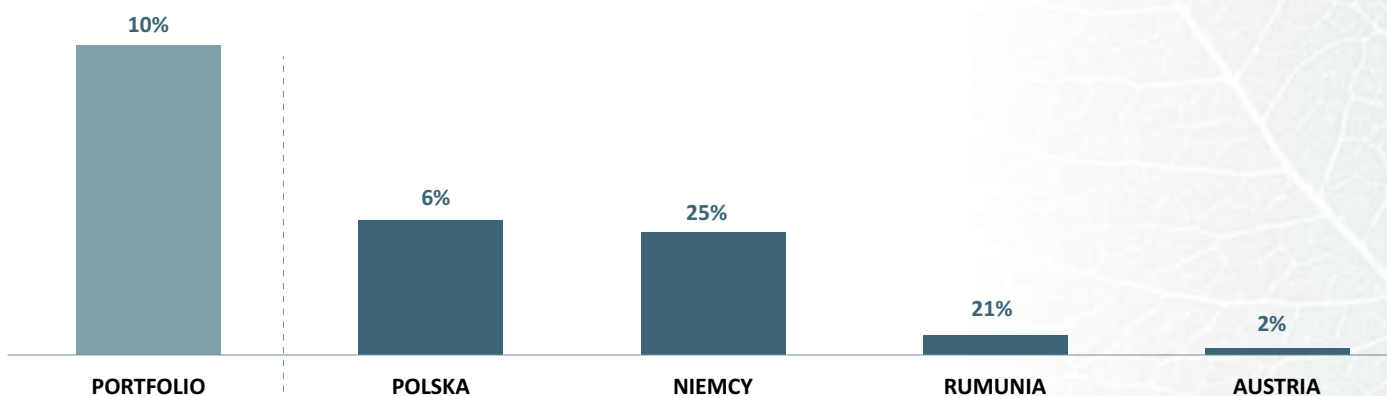


Na wzrost wyceny istniejących budynków w 2026 roku miały wpływ następujące czynniki: (i) wycena nieruchomości, które zostały przeniesione z nieruchomości będących w budowie w 2026 roku do nieruchomości istniejących (202 205 tys. EUR), (ii) wyższa wycena budynków istniejących o 17 579 tys. EUR.

YIELDY NA ISTNIEJĄCYM PORTFOLIO (LIKE FOR LIKE)

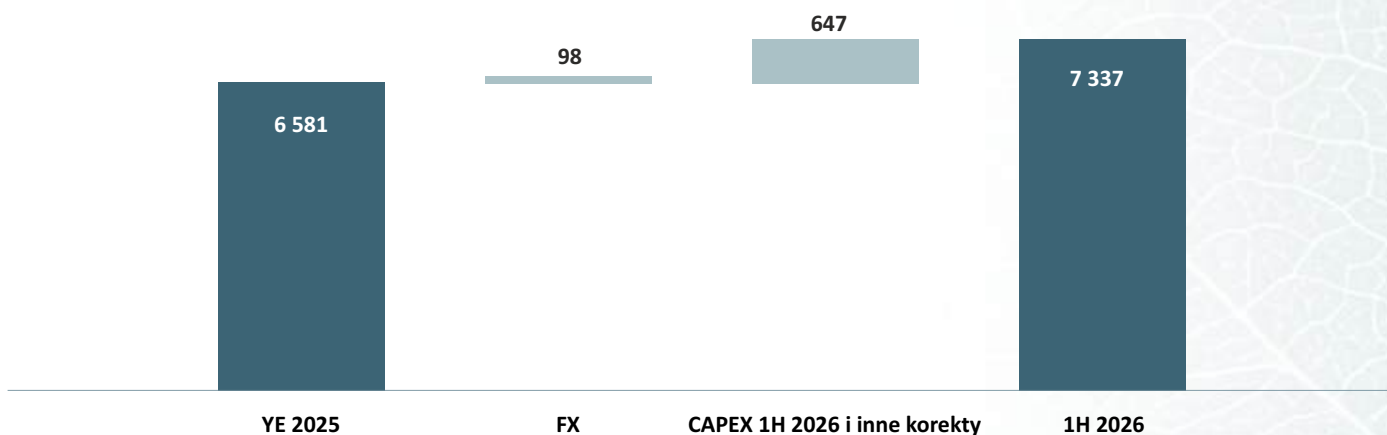
	30 czerwca 2026	31 grudnia 2025	Zmiana %	Zmiana bps
Powrotna stopa kapitalizacji (Reversionary Yield)	6,44%	6,48%	- 0,04%	- 4 bps
Polska	6,66%	6,72%	- 0,06%	- 6 bps
Niemcy	5,08%	5,20%	- 0,13%	- 13 bps
Rumunia	7,75%	7,75%	0,00%	0 bps
Austria	5,19%	5,22%	- 0,03%	- 3 bps

ZMIANA WYCENY NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNYCH WEDŁUG KRAJU W PIERSZYM PÓŁROCZU 2026 ROKU*



*Powyższy wykres nie uwzględnia wartości użytkowania wieczystego i mieszkań.

ZMIANA WYCENY NIERUCHOMOŚCI W 1H 2026 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.

INWESTYCJE ORAZ POZOSTAŁE INWESTYCJE

	<i>na dzień</i>	30 czerwca 2026	31 grudnia 2025
Inne inwestycje długoterminowe		9 257	35 157
Pożyczki długoterminowe		18 645	17 554
Należności z tytułu wyceny transakcji Swap		294	12 999
Inne inwestycje krótkoterminowe		-	897
Razem inwestycje oraz pozostałe inwestycje		28 196	66 607

Inne inwestycje długoterminowe stanowią środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania w części długoterminowej w kwocie 6867 tys. zł. Na kwotę tą składają się: (i) środki pieniężne w wysokości 9 121 tys. zł, które zostały wydzielone zgodnie z postanowieniami umów kredytowych w celu zabezpieczenia płatności rat kapitałowo-odsetkowych, (ii) kwota 0 tys. zł będąca lokatą utworzoną z kaucji zatrzymanej od najemcy, (iii) środki wydzielone na rachunku CAPEX w wysokości 0 tys. zł, (iv) inne kaucje zatrzymane w wysokości 0 tys. zł, (v) gwarancja bankowa w wysokości 136 tys. zł.

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

ŚRODKI PIENIĘŻNE

	<i>na dzień</i>	30 czerwca 2026	31 grudnia 2025
Środki pieniężne w kasie		298	81
Środki pieniężne na rachunkach bankowych		65 615	133 498
Lokaty krótkoterminowe		104 963	534 476
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty, wartość wykazana w Skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej		170 876	668 055
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty, wartość wykazana w Skonsolidowanym sprawozdaniu z przepływów pieniężnych		170 876	668 055

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

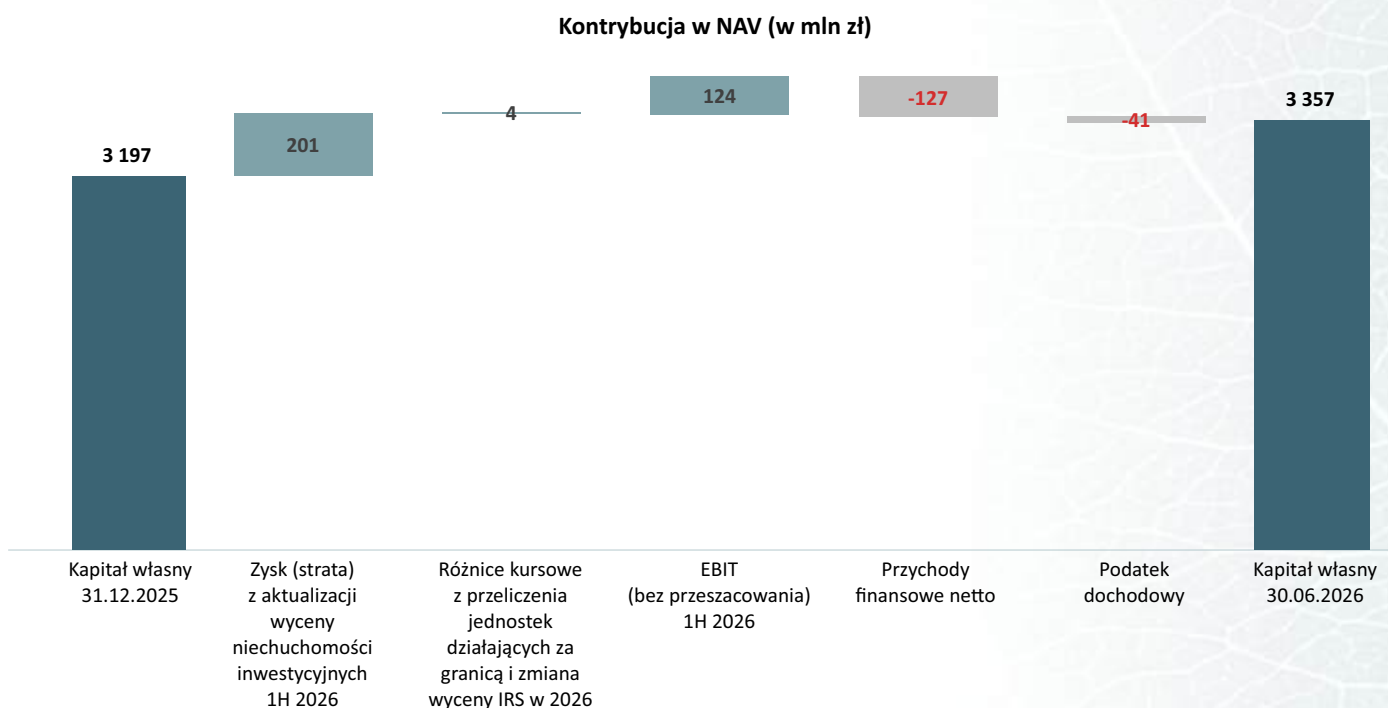
Saldo środków pieniężnych na dzień 30 czerwca 2026 roku wyniosło 170 876 tys. zł i zmniejszyło się o 497 179 tys. zł w porównaniu do poziomu osiągniętego na 31 grudnia 2025 roku.

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

WARTOŚĆ AKTYWÓW NETTO (W TYS. ZŁ)



KONTRYBUCJA W NAV (W MLN ZŁ)



Wartość aktywów netto na dzień 30 czerwca 2026 roku wyniosła 3 357 447 tys. zł, odnotowując wzrost o 160 485 tys. zł, czyli 6 %.

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

	EPRA NRV		EPRA NTA		EPRA NDV	
	30 czerwca 2026 mln PLN	31 grudnia 2025 mln PLN	30 czerwca 2026 mln PLN	31 grudnia 2025 mln PLN	30 czerwca 2026 mln PLN	31 grudnia 2025 mln PLN
Kapitał własny przypisany akcjonariuszom według MSSF	3 357	3 197	3 357	3 197	3 357	3 197
Rozwodniona wartość aktywów netto (NAV)	3 357	3 197	3 357	3 197	3 357	3 197
Rozwodniona wartość aktywów netto (NAV) w wartości godziwej	3 357	3 197	3 357	3 197	3 357	3 197
z wyłączeniem*:						
Podatek odroczoney związany z zyskami z tytułu wartości godziwej	-	-	-	-	-	-
Wartość godziwa instrumentów finansowych	-	4	-	4	-	-
NAV	3 358	3 193	3 357	3 192	3 357	3 197
Całkowicie rozwodniona liczba akcji	23 994 982	23 994 982	23 994 982	23 994 982	23 994 982	23 994 982
NAV na akcję zł/na akcję	139,9	133,1	139,9	133,0	139,9	133,2

• **Kapitał zakładowy**

KAPITAŁ ZAKŁADOWY [LICZBA AKCJI]

	<i>na dzień</i>	30 czerwca 2026	31 grudnia 2024
Akcje serii A		11 440 000	11 440 000
Akcje serii B		3 654 379	3 654 379
Akcje serii C		3 018 876	3 018 876
Akcje serii D		1 607 000	1 607 000
Akcje serii E		1 653 384	1 653 384
Akcje serii F		2 621 343	2 621 343
Razem		23 994 982	23 994 982
Wartość nominalna 1 akcji [w PLN]		0,25 PLN	0,25 PLN

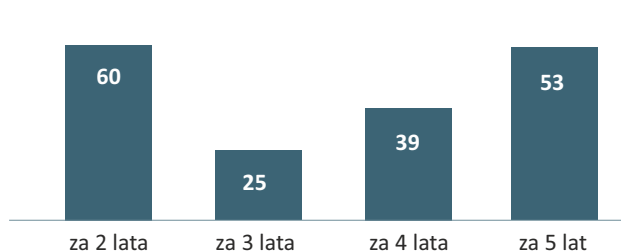
Na dzień 30 czerwca 2026 roku kapitał zakładowy Jednostki Dominującej wynosił 5 998 745,50 zł i dzielił się na 23 994 982 akcji uprawniających do 23 994 982 głosów na Walnym Zgromadzeniu. Wszystkie akcje posiadają wartość nominalną wynoszącą 0,25 zł i zostały w pełni opłacone.

**ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU KREDYTÓW, POŻYCZEK ORAZ INNYCH INSTRUMENTÓW
 DŁUŻNYCH I POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA**

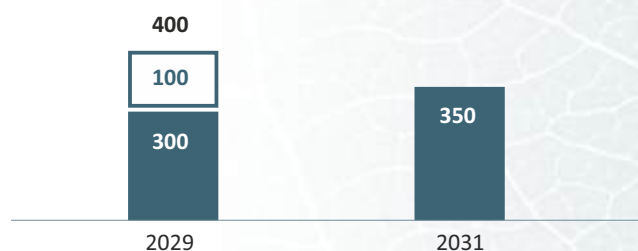
	<i>na dzień</i>	30 czerwca 2026	31 grudnia 2025
Kredyty zabezpieczone na majątku Grupy		767 583	1 521 464
Obligacje		2 778 485	1 260 953
Zobowiązania z tytułu pożyczek		17 952	17 633
łącznie zobowiązania długoterminowe z tytułu kredytów, pożyczek oraz instrumentów dłużnych		3 564 020	2 800 050
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego (PWUG)		54 930	55 368
Zobowiązania z tytułu wyceny transakcji zabezpieczenia stopy procentowej		404	2 536
Kaucje inwestycyjne, kaucje gwarancyjne od najemców i inne		48 811	32 773
Zobowiązania z tytułu leasingu (samochody)		809	823
łącznie pozostałe zobowiązania długoterminowe		104 954	91 500
Kredyty krótkoterminowe oraz krótkoterminowa część kredytów zabezpieczona na majątku Grupy		14 454	31 394
Obligacje		47 944	190 382
Zobowiązania z tytułu leasingu samochodów		483	434
łącznie zobowiązania krótkoterminowe z tytułu kredytów, pożyczek oraz innych instrumentów dłużnych i pozostałe zobowiązania krótkoterminowe		62 881	222 210
Zobowiązania z tytułu kredytów, pożyczek oraz innych instrumentów dłużnych i pozostałe zobowiązania		3 731 855	3 113 760

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

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



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



(1) 14 lipca 2026 r. zostały notowane na Oficjalnej Liście Giełdy Papierów Wartościowych w Luksemburgu oraz dopuszczone i wprowadzone do alternatywnego systemu obrotu Euro MTF prowadzonego przez Giełdę, niepodporządkowane obligacje z terminem wykupu w 2029 r. o łącznej kwocie głównej w wysokości 100 mln EUR. Warunki emisji oraz oprocentowanie obligacji są tożsame z obowiązującymi dla niepodporządkowanych obligacji z terminem wykupu w 2029 r. o łącznej kwocie głównej w wysokości 300 mln EUR, o których emisji Spółka raportowała raportem bieżącym nr 20/2024, i z którymi Obligacje zostaną zasymilowane oraz uznane za tworzące jedną serię po zakończeniu 40-dniowego dystrybucyjnego okresu zgodności.



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

SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW LUB STRAT GRUPY KAPITAŁOWEJ MLP GROUP S.A. ZAOKRES 6 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY 30 CZERWCA 2026 ROKU W PORÓWNANIU Z ANALOGICZNYM OKRESEM ROKU 2025:

<i>za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca</i>	2026	%	2025	%	Zmiana %
		<i>sprzedaży</i>		<i>sprzedaży</i>	
Przychody z czynszów	149 291	100%	111 549	100%	34%
Przychody z tytułu usług obsługi nieruchomości	105 736	71%	95 503	86%	11%
Koszty własnych świadczonych usług obsługi nieruchomości	(100 661)	-67%	(77 158)	-69%	30%
Zysk/(strata) brutto z działalności operacyjnej	154 366	103%	129 894	116%	19%
Koszty ogólne i administracyjne	(30 628)	-21%	(22 273)	-20%	38%
Zysk (strata) z aktualizacji wyceny nieruchomości inwestycyjnych	200 668	134%	60 910	55%	-229%
Pozostałe przychody operacyjne	3 214	2%	1 153	1%	179%
Pozostałe koszty operacyjne	(2 864)	-2%	(3 893)	-3%	26%
Zysk (strata) na działalności operacyjnej przed ujęciem wyceny nieruchomości inwestycyjnych	324 756	218%	165 791	149%	-96%
Przychody/(Koszty) finansowe netto	(126 903)	-85%	(57 145)	-51%	122%
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	197 853	133%	108 646	97%	-82%
Podatek dochodowy	(41 433)	-28%	(29 481)	-26%	41%
Zysk (strata) netto	156 420	105%	79 165	71%	-98%
EBITDA (bez przeszacowania)	125 996		106 214		

Kalkulacja EPRA Earnings	2026	2025
za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia		
Zysk (strata) netto	156 420	79 165
Korekty do obliczenia zysków EPRA		
Zysk z aktualizacji wyceny nieruchomości inwestycyjnych	200 668	60 910
Zmiany wartości godziwej instrumentów finansowych oraz związane z tym koszty zamknięcia.	38	(472)
Podatek odroczony od korekt EPRA	(38 134)	(11 475)
EPRA Earnings	(6 152)	30 202

Kalkulacja EPRA cost ratio	2026	2025
Koszty administracyjne/operacyjne według rachunku zysków i strat z wyłączeniem amortyzacji nieruchomości inwestycyjnych	31 917	23 245
Przychody z najmu	149 291	111 549
EPRA Cost Ratio	21%	21%

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

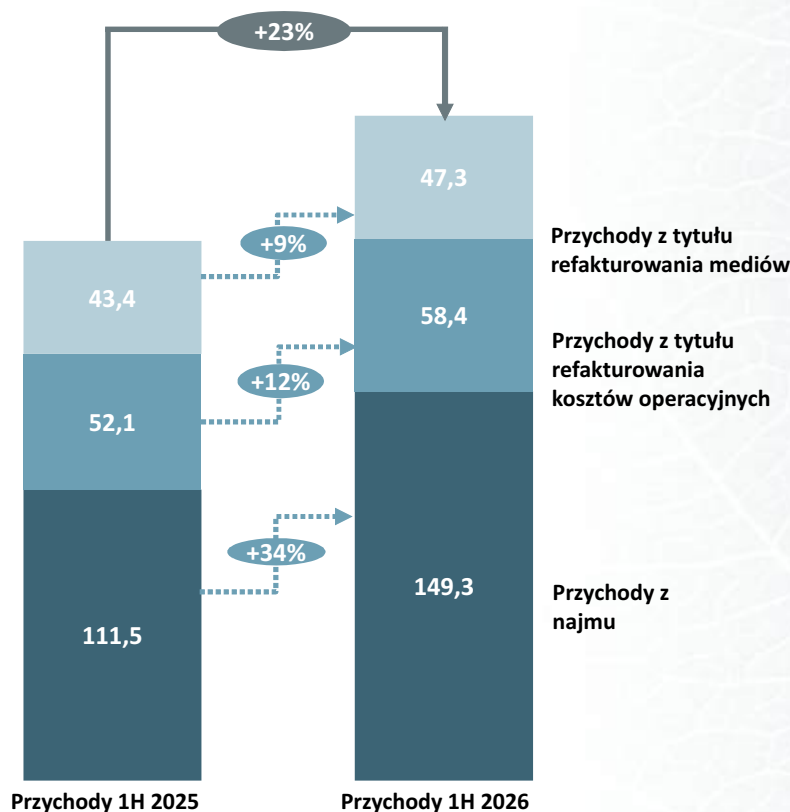
EPRA Cost Ratio - koszty ogólne i administracyjne / dochód z najmu.

<i>za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca</i>	2026	2025	zmiana (%)
Czynsz z najmu z nieruchomości inwestycyjnych	149 291	111 549	33,8%
Przychody z tytułu refakturowania kosztów operacyjnych	57 943	44 004	31,7%
Przychody z refakturowania mediów	47 313	43 405	9,0%
Pozostałe przychody	480	8 094	-94,1%
Przychody z tyt. umów najmu	255 027	207 052	23,2%

Głównym źródłem przychodów z działalności podstawowej Grupy są przychody osiągnięte z czynszów z najmu nieruchomości inwestycyjnych. Przychody te w za 6 miesięcy 2026 roku wyniosły 149 291 tys. zł i wzrosły o 34% w porównaniu do analogicznego okresu 2025 roku. Wzrost przychodów z tytułu czynszów z najmu nieruchomości, wynika głównie z przychodów wygenerowanych przez powierzchnie oddane w 2026 (m.in. faza 1 projektu MLP Business Park Schalke) oraz te, których najem rozpoczął się w 2025. W 2026 roku odnotowaliśmy także pozytywny wpływ indeksacji czynszów.

Przychody z tytułu refakturowania kosztów operacyjnych oraz mediów korespondują z kosztami kosztami utrzymania nieruchomości oraz zakupu mediów. Przychody te odpowiednio wzrosły o 12 % i wzrosły o 9 %.

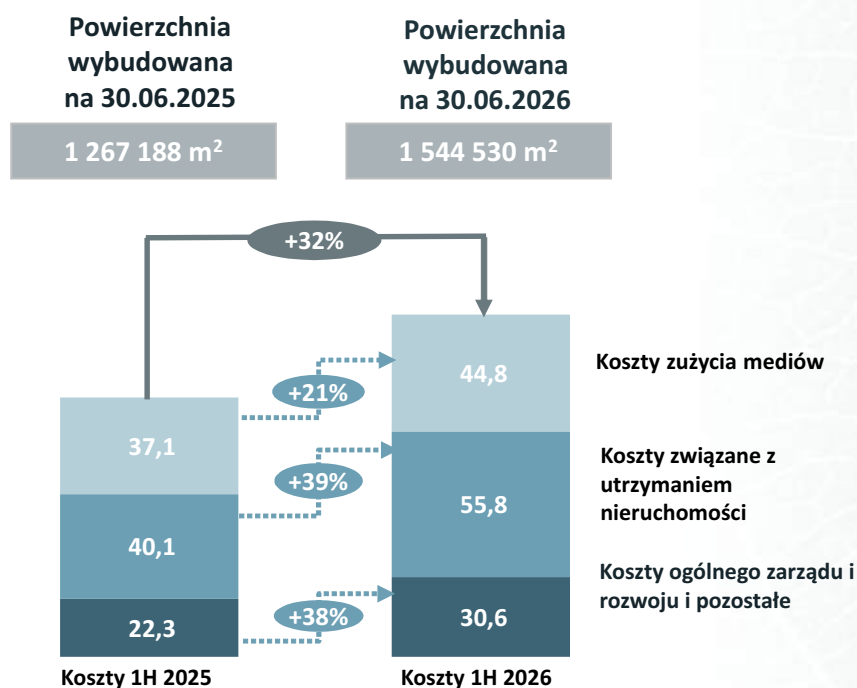
ZMIANA GŁÓWNYCH POZYCJI PRZYCHODÓW W 2026 I 2025 ROKU W MLN ZŁ:



<i>za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca</i>	2026	2025	zmiana (%)
Amortyzacja	(619)	(361)	71,5%
Koszty związane z utrzymaniem nieruchomości	(55 479)	(39 985)	38,7%
Koszty zużycia mediów	(44 819)	(37 057)	20,9%
Koszty ogólnego zarządu i rozwoju	(30 008)	(21 912)	36,9%
Pozostałe koszty refakturowane	(362)	(116)	212,1%
Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu	(131 287)	(99 431)	32,0%

Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu wyniosły za okres 6 miesięcy 2026 roku 131 287 tys. zł i wzrosły w porównaniu do analogicznego okresu 2025 roku o 32 %. 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 2026 I 2025 ROKU W MLN ZŁ



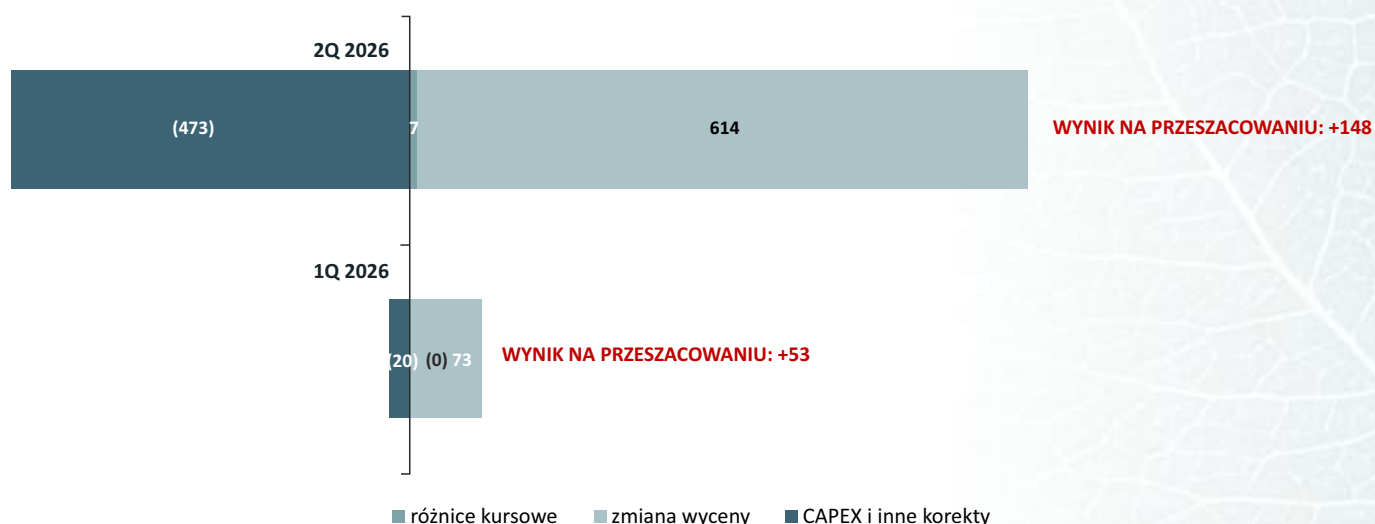
Grupa ponosi również koszty ogólnego zarządu i rozwoju, związane z prowadzoną działalnością rozwojową. Pozycja ta wyniosła w 2025 roku 51 022 tys. zł i wzrosła o 9% w stosunku do 2024 roku. W ramach kosztów ogólnego zarządu i rozwoju, zostały ujęte m.in. koszty doradcze, usług bankowych, usług konsultacyjnych,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

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

Zysk z aktualizacji wyceny nieruchomości inwestycyjnych w 2025 roku w kwocie 494 129 tys. zł wynikał głównie z zysku z aktualizacji wyceny (pomniejszonego o nakłady) na rynku tys. zł., który został częściowo skompensowany przez ujemne różnice kursowe z przeliczenia wycen w walucie EUR dla polskiego portfela w kwocie 41 932 tys. zł oraz przez CAPEX w kwocie 622 199 tys. zł.

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

SKŁADOWE PRZESZACOWANIA W MLN ZŁ



3. 1.3 Wybrane informacje ze Skonsolidowanego rachunku przepływów pieniężnych

za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca	2026	2025
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	84 964	113 003
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(492 300)	(223 138)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	456 527	(277 093)
Przepływy pieniężne netto razem	49 191	(387 228)
Środki pieniężne na początek okresu	120 539	668 055
Wpływ zmian w tytule różnic kursowych dotyczących środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	1 146	4 616
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	170 876	285 443

W pierwszym półroczu 2026 roku Grupa odnotowała dodatnie przepływy z działalności operacyjnej w kwocie 84 964 tys. zł.

Grupa wykazała w pierwszym półroczu 2026 roku ujemne przepływy z działalności inwestycyjnej w kwocie 492 300 tys. zł. W analogicznym okresie 2025 roku ujemne przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej wyniosły 223 138 tys. zł. Wydatki te dotyczyły głównie budowy oraz rozbudowy posiadanych w Polsce, Niemczech oraz Rumunii parków logistycznych.

W pierwszym półroczu 2026 roku Grupa odnotowała dodatnie przepływy z działalności finansowej w kwocie 456 527 tys. zł, które wynikały głównie z:

- (i) emisji obligacji w kwocie 1 478 086 tys. zł;
- (ii) spłaty obligacji serii G w kwocie 175 229 tys. zł.;
- (iii) spłaty kredytów w kwocie 789 588 tys. zł;
- (iv) zapłaty odsetek od kredytów, obligacji i leasingu w kwocie 58 837 tys. zł.

3. 2 Stanowisko Zarządu odnośnie opublikowanych prognoz

Spółka oraz spółki wchodzące w skład Grupy Kapitałowej nie publikowały prognoz wyników na rok 2026.

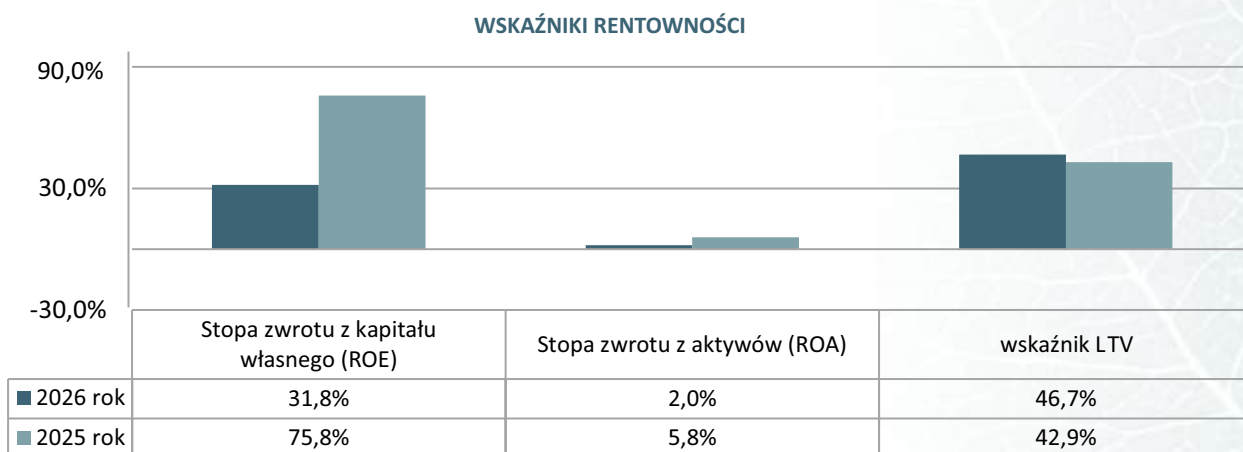


3.3 Zarządzanie zasobami finansowymi Grupy

Zarządzanie zasobami finansowymi Grupy Kapitałowej MLP Group S.A. w pierwszym półroczu 2026 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 2026 roku świadczy o stabilnej sytuacji Grupy. Wynika to z osiągniętej przez Grupę ugruntowanej pozycji na rynku magazynowym, zakumulowaniem odpowiedniego doświadczenia i potencjału operacyjnego zarówno w sferze realizacji projektów inwestycyjnych jak również w procesie najmu obiektów. Sytuacja finansowa i majątkowa Grupy scharakteryzowana została wybranymi wskaźnikami płynności i zadłużenia w dalszej części raportu.

3.3.1 Wskaźniki finansowe



Ocena rentowności została dokonana w oparciu o niżej zdefiniowane wskaźniki:

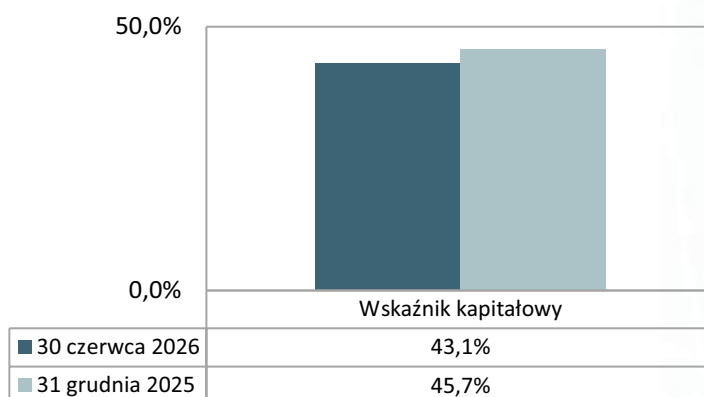
- **stopa zwrotu z kapitału własnego (ROE):** wynik netto/skorygowany kapitał własny (średnia ważona sumy kapitału zakładowego i nadwyżki z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej)
- **stopa zwrotu z aktywów (ROA):** wynik netto/aktywa razem;
- **wskaźnik LTV:** oznacza iloraz całkowitego zadłużenia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



*ICR w oparciu o Run Rate EBITDA

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

WSKAŹNIK KAPITAŁOWY



Analiza zadłużenia została dokonana w oparciu o niżej zaprezentowane wskaźniki:

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

Wskaźnik kapitałowy na dzień 30 czerwca 2026 roku wyniósł 43,4% i spadło 2,3 p.p. w stosunku do 31 grudnia 2025.

	30 czerwca 2026 mln PLN	30 czerwca 2025 mln PLN	% zmiana	30 czerwca 2026 mln EUR	30 czerwca 2025 mln EUR	% zmiana
Dług Netto/EBITDA	13,5	12	13%	13,4	11,9	12%
Dług Netto/Run Rate EBITDA	10,9	9,9	13%	10,8	9,8	10%

EBITDA liczona jest bez przeszacowania

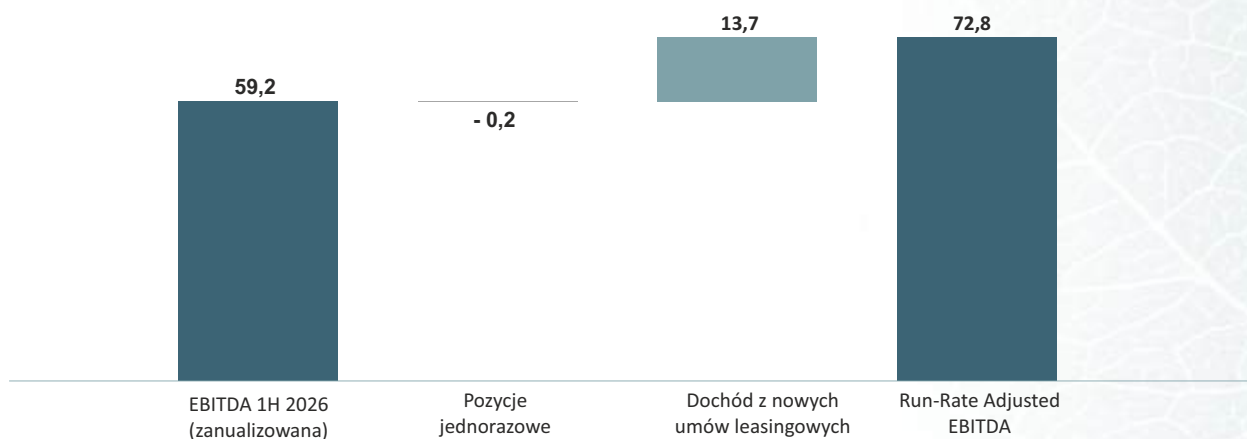
Run Rate EBITDA oznacza:

(I) EBITDA przed przeszacowaniem, plus

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

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

RUN RATE EBITDA (W MLN EUR)



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

3. 4.1 Zaciągnięte i wypowiedziane umowy dotyczące pożyczek

W pierwszym półroczu 2026 roku Grupa nie zaciągnęła żadnych nowych pożyczek.

3. 4.2 Zaciągnięte i wypowiedziane umowy dotyczące kredytów

- **Nowe umowy kredytowe w 2026 roku**

W dniu 15 lipca 2026 r. spółka MLP Pruszków V sp. z o.o. należąca do grupy kapitałowej MLP Group S.A. zawarła umowę kredytu inwestycyjnego z bankiem ING Bank Śląski S.A. z siedzibą w Katowicach („Bank”) na okres kredytowania do 15 lipca 2030 roku. Kwota kredytu to 45.900.000 EUR.

Dnia 10 sierpnia 2026 r. została podpisana przez MLP Group S.A. umowa kredytu typu overdraft. Kwota przyznanego finansowania wynosi 10 mln EUR.

- **Spłaty kredytów w 2026 roku**

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

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

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

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

3. 4.3 Obligacje

W dniu 6 marca 2026 roku Spółka wykupiła obligacje serii G o łącznej wartości nominalnej 41 000 000 EUR, tj. przed terminem ich wykupu.

Na dzień 30 czerwca 2026 roku Spółka MLP Group wykazuje następujące obligacje:

Instrument	Waluta	Wartość nominalna	Data wykupu	Oprocentowanie	Gwarancje i zabezpieczenia	Rynek notowań
Obligacje publiczne – Green Bonds 2029	EUR	300 000 000	15.10.2029	Stałe oprocentowanie	brak	Euro MTF
Obligacje publiczne – Green Bonds 2031	EUR	350 000 000	20.01.2031	Stałe oprocentowanie	brak	Euro MTF

3. 4.4 Udzielone pożyczki

W w pierwszym półroczu 2026 roku Grupa nie udzieliła żadnych nowych pożyczek poza swoją Grupę Kapitałową.

3. 4.5 Udzielone i otrzymane poręczenia w 2025 roku.

W w pierwszym półroczu 2026 roku Grupa nie udzieliła i nie otrzymała nowych poręczeń.

3. 4.6 Udzielone i otrzymane gwarancje

W w pierwszym półroczu 2026 roku Grupa nie udzielała i nie otrzymała żadnych gwarancji poza gwarancjami od najemców na poczet ewentualnych roszczeń leasingowych.

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 2026 roku.

W w pierwszym półroczu 2026 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

Na dzień sporządzenia niniejszego o Sprawozdania Grupa nie posiada programu Emisji Obligacji.

3. 8 Zwięzły opis istotnych dokonań lub niepowodzeń w okresie 6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2026 roku

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

3. 9 Sezonowość i cykliczność

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

4. Oświadczenie 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 2026 r. do 30 czerwca 2026 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, 20 sierpnia 2026 roku





MLP

GROUP



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 2026	31 grudnia 2025	30 czerwca 2025
Średni kurs EUR w okresie *	4,2522	4,2372	4,2208
Średni kurs EUR na ostatni dzień okresu	4,2963	4,2267	4,2419

* 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 2026		31 grudnia 2025	
		tys. PLN (niebadany)	tys. EUR (niebadany)	tys. PLN (niebadany)	tys. EUR (niebadany)
Aktywa trwałe		7 457 189	1 735 724	6 733 689	1 593 131
Aktywa obrotowe		325 362	75 731	254 396	60 188
Aktywa razem		7 782 551	1 811 455	6 988 085	1 653 319
Zobowiązania długoterminowe		4 201 598	977 958	3 401 838	804 845
Zobowiązania krótkoterminowe		223 506	52 023	389 285	92 101
Kapitał własny, w tym:		3 357 447	781 474	3 196 962	756 373
Kapitał zakładowy		5 999	1 395	5 999	1 419
Kapitały i zobowiązania razem		7 782 551	1 811 455	6 988 085	1 653 319
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)		139,92	32,57	133,23	31,52

Do przeliczenia danych Skróconego śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej przyjęto średni kurs ogłoszony przez Narodowy Bank Polski na ostatni dzień danego okresu sprawozdawczego. Podstawowe pozycje Skróconego śródrocznego skonsolidowanego rachunku zysków lub strat oraz innych całkowitych dochodów w przeliczeniu na euro:

za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca	2026		2025	
	tys. PLN (niebadany)	tys. EUR (niebadany)	tys. PLN (niebadany)	tys. EUR (niebadany)
Przychody z czynszów	149 291	35 109	111 549	26 428
Przychody z tytułu usług obsługi nieruchomości	105 736	24 866	95 503	22 627
Pozostałe przychody operacyjne netto	350	82	(2 740)	(649)
Zysk/strata z aktualizacji wyceny nieruchomości inwestycyjnych	200 668	47 192	60 910	14 431
Koszty własnych świadczonych usług obsługi nieruchomości	(100 661)	(23 673)	(77 158)	(18 280)
Koszty ogólne i administracyjne	(30 628)	(7 203)	(22 273)	(5 277)
Zysk/strata na działalności operacyjnej	324 756	76 374	165 791	39 280
Zysk/strata przed opodatkowaniem	197 853	46 530	108 646	25 741
Zysk/strata netto	156 420	36 786	79 165	18 756
Całkowite dochody ogółem	160 485	37 742	71 641	16 973

za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca	2026		2025	
	tys. PLN	tys. EUR	tys. PLN	tys. EUR
	(niebadany)	(niebadany)	(niebadany)	(niebadany)
Zysk/strata netto przypadający na właścicieli Jednostki Dominującej	156 420	36 786	79 165	18 756
Zysk/strata netto i rozwodniony zysk netto na 1 akcję przypadający właścicielom Jednostki Dominującej (w zł)	6,52	1,53	3,30	0,77

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	2026		2025	
	tys. PLN	tys. EUR	tys. PLN	tys. EUR
	(niebadany)	(niebadany)	(niebadany)	(niebadany)
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	84 964	19 981	113 003	26 773
Środki pieniężne z działalności inwestycyjnej	(492 300)	(115 775)	(223 138)	(52 866)
Środki pieniężne z działalności finansowej	456 527	107 363	(277 093)	(65 649)
Przepływy pieniężne razem bez różnic kursowych	49 191	11 569	(387 228)	(91 742)
Przepływy pieniężne razem	50 337	11 838	(382 612)	(90 649)

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 2026		31 grudnia 2025	
	tys. PLN	tys. EUR	tys. PLN	tys. EUR
	(niebadany)	(niebadany)	(niebadany)	(niebadany)
Środki pieniężne na początek okresu	120 539	28 518	668 055	156 343
Środki pieniężne na koniec okresu	170 876	39 773	120 539	28 518

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

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



MLP
GROUP

IV.

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ MLP GROUP

za okres 6 miesięcy zakończony
30 czerwca 2025 r.

Zatwierdzenie Śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

W dniu 20 sierpnia 2026 Zarząd Jednostki Dominującej MLP Group S.A. zatwierdził do publikacji Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe ("Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe") Grupy Kapitałowej MLP Group S.A. (Grupa) za okres od dnia 1 stycznia 2026 roku do dnia 30 czerwca 2026 roku.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od dnia 1 stycznia 2026 roku do dnia 30 czerwca 2026 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 2026 roku do dnia 30 czerwca 2026 roku, wykazujący zysk netto w wysokości 156 420 tys. złotych.
2. Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień 30 czerwca 2026 roku, po stronie aktywów oraz zobowiązań i kapitałów, wykazujące sumę 7 782 551 tys. złotych.
3. Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych za okres od dnia 1 stycznia 2026 roku do dnia 30 czerwca 2026 roku, wykazujące zwiększenie środków pieniężnych netto o kwotę 50 337 tys. złotych.
4. Skrócone śródroczne sprawozdanie ze zmian w skonsolidowanym kapitale własnym za okres od dnia 1 stycznia 2026 roku do dnia 30 czerwca 2026 roku, wykazujące zwiększenie skonsolidowanych kapitałów własnych o kwotę 160 485 tys. złotych.
5. Dodatkowe informacje i objaśnienia do Śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

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

Podpisano przez Zarząd kwalifikowanymi podpisami elektronicznymi.



Skrócony śródroczny skonsolidowany rachunek zysków lub strat oraz inne całkowite dochody

	za okres	6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2026 (niebadany)	3 miesięcy zakończony 30 czerwca 2026 **niebadane, nieprzełgądane	6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2025 (niebadany)	3 miesięcy zakończony 30 czerwca 2025 **niebadane, nieprzełgądane
	Nota				
Przychody z czynszów	4	149 291	77 685	111 549	56 648
Przychody z tytułu usług obsługi nieruchomości	4	105 736	46 742	95 503	41 224
Koszty własnych świadczonych usług obsługi nieruchomości	7	(100 661)	(43 525)	(77 158)	(34 176)
Zysk/(strata) brutto z działalności operacyjnej		154 366	80 902	129 894	63 696
Koszty ogólne i administracyjne	7	(30 628)	(15 556)	(22 273)	(10 981)
Zysk/(strata) z aktualizacji wyceny nieruchomości inwestycyjnych	11	200 668	147 254	60 910	163 942
Pozostałe przychody operacyjne	5	3 214	2 186	1 153	179
Pozostałe koszty operacyjne	6	(2 864)	(1 683)	(3 893)	(1 215)
Zysk/(strata) na działalności operacyjnej		324 756	213 103	165 791	215 621
Przychody finansowe	8	3 018	1 069	19 607	(18 507)
Koszty finansowe	8	(129 921)	(52 323)	(76 752)	(39 272)
Przychody/(Koszty) finansowe netto		(126 903)	(51 254)	(57 145)	(57 779)
Zysk/(strata) przed opodatkowaniem		197 853	161 849	108 646	157 842
Podatek dochodowy	9	(41 433)	(37 896)	(29 481)	(35 968)
Zysk/(strata) netto		156 420	123 953	79 165	121 874
Inne całkowite dochody, które zostaną przeklasyfikowane do zysku/(straty)					
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek działających za granicą		7 348	302	(2 647)	4 736
Efektywna część zmian wartości godziwej przy zabezpieczaniu przepływów pieniężnych		(4 053)	(281)	(6 132)	(3 712)
Inne całkowite dochody, które zostaną przeklasyfikowane do zysku/straty, przed opodatkowaniem		3 295	21	(8 779)	1 024
Inne całkowite dochody brutto		3 295	21	(8 779)	1 024
Podatek dochodowy od innych całkowitych dochodów, które zostaną przeklasyfikowane do zysku lub straty		770	53	1 255	682
Inne całkowite dochody netto		4 065	74	(7 524)	1 706
Całkowite dochody ogółem		160 485	124 027	71 641	123 580
Zysk /(strata) na akcję	19				
Zysk/(strata) na jedną akcję zwykłą:					
– Podstawowy zysk/(strata) przypadający na jedną akcję z działalności kontynuowanej		6,52	5,17	3,30	5,08
– Zysk/(strata) na jedną akcję zwykłą		6,52	5,17	3,30	5,08

Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

	na dzień	30 czerwca 2026 (niebadany)	31 grudnia 2025
	Nota		
Aktywa trwałe			
Rzeczowe aktywa trwałe	10	27 042	27 862
Wartości niematerialne		569	689
Nieruchomości inwestycyjne	11	7 393 743	6 636 674
Pozostałe inwestycje finansowe długoterminowe	13	28 196	60 853
Pozostałe aktywa długoterminowe	14	6 385	4 917
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	12	1 254	2 694
Aktywa trwałe razem		7 457 189	6 733 689
Aktywa obrotowe			
Należności z tytułu podatku dochodowego	15	1 299	2 651
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	15	153 187	129 443
Inne inwestycje krótkoterminowe	13	-	1 763
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	16	170 876	120 539
Aktywa obrotowe inne niż przeznaczone do sprzedaży lub do wydania właścicielom		325 362	254 396
Aktywa obrotowe razem		325 362	254 396
AKTYWA RAZEM		7 782 551	6 988 085
Kapitał własny	18		
Kapitał zakładowy		5 999	5 999
Nadwyżka z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej		485 312	485 312
Kapitał rezerwowy z wyceny instrumentów zabezpieczających		(59)	3 224
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek podporządkowanych		(10 198)	(17 546)
Zyski zatrzymane, w tym:		2 876 393	2 719 973
Kapitał rezerwowy		83 542	83 542
Kapitał zapasowy		168 129	168 129
Zysk/(strata) z lat ubiegłych		2 468 302	2 009 308
Zysk/(strata) netto		156 420	458 994
Kapitał własny przypisywany właścicielom jednostki dominującej		3 357 447	3 196 962
Kapitał własny razem		3 357 447	3 196 962
Zobowiązania długoterminowe			
Zobowiązania z tytułu kredytów, pożyczek oraz innych instrumentów dłużnych	20.1	3 564 020	2 800 050
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	12	532 158	510 288
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	20.1	105 420	91 500
Zobowiązania długoterminowe razem		4 201 598	3 401 838
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu kredytów, pożyczek oraz innych instrumentów dłużnych	20.2	63 038	222 210
Zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych	21	6 778	5 671
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	22	11 488	5 135
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	22	142 202	156 269
Zobowiązania krótkoterminowe inne niż przeznaczone do sprzedaży		223 506	389 285
Zobowiązania krótkoterminowe razem		223 506	389 285
Zobowiązania ogółem		4 425 104	3 791 123
KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA RAZEM		7 782 551	6 988 085

Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych

za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca		Nota	2026 (niebadany)	2025 (niebadany)
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej				
Zysk/(strata) przed opodatkowaniem			197 853	108 646
Korekty razem			(103 241)	9 392
Amortyzacja			1 931	1 333
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych			(200 668)	(60 910)
Odsetki, netto			78 846	71 257
Różnice kursowe			46 765	(24 114)
Zysk/strata na sprzedaży środków trwałych			-	73
Pozostałe			-	7 498
Zmiana stanu należności		17.2	(23 744)	19 032
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych			(1 468)	-
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych i pozostałych		17.3	(4 903)	(4 777)
Środki pieniężne z działalności operacyjnej			94 612	118 038
Podatek dochodowy zapłacony			(9 648)	(5 035)
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej			84 964	113 003
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej				
Udzielone pożyczki		17.1	(6)	-
Wydatki na budowę nieruchomości inwestycyjnych i zakup gruntów inwestycyjnych			(520 760)	(223 949)
Nabycie wartości niematerialnych			(64)	-
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych			(259)	(1 288)
Inne wpływy (wydatki) inwestycyjne wynikające ze zmiany środków o ograniczonej możliwości dysponowania zgodnie z umowami kredytowymi			28 789	-
Inne wpływy inwestycyjne			-	2 099
Środki pieniężne z działalności inwestycyjnej			(492 300)	(223 138)
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej				
Zaciągnięcie kredytów i pożyczek		17.1	-	510
Przepływy pieniężne z tytułu spłaconych rat kredytów i pożyczek oraz spłat kredytów w ramach refinansowania		17.1	(789 588)	(15 072)
Kwoty otrzymane z tytułu zabezpieczających instrumentów pochodnych na stałą stopę procentową			2 532	5 715
Wykup obligacji			(175 229)	(187 082)
Emisja dłużnych papierów wartościowych			1 478 086	-
Odsetki zapłacone z tytułu kredytów, obligacji i leasingu			(58 837)	(79 860)
Płatności z tytułu leasingu finansowego			(437)	(1 304)
Środki pieniężne z działalności finansowej			456 527	(277 093)
Przepływy pieniężne razem bez różnic kursowych			49 191	(387 228)
Wpływ zmian z tytułu różnic kursowych dotyczących środków pieniężnych i ich ekwiwalentów			1 146	4 616
Przepływy pieniężne razem			50 337	(382 612)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu		16	120 539	668 055
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu		16	170 876	285 443

Skrócone śródroczne sprawozdanie ze zmian w skonsolidowanym kapitale własnym

	Kapitał zakładowy	Nadwyżka z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej	Kapitał rezerwowy z wyceny instrumentów zabezpieczają- cych*	Różnice kursowe z przeliczenia jednostek podporządko- wanych	Zyski zatrzymane	w tym – kapitał rezerwowy	w tym – kapitał zapasowy	w tym – zysk z lat ubiegłych	w tym – zysk/(strata) netto	Kapitał własny przypisywany właścicielom jednostki dominującej razem	Kapitał własny razem
Stan na dzień 1 stycznia 2026 roku	5 999	485 312	3 224	(17 546)	2 719 973	83 542	168 129	2 009 308	458 994	3 196 962	3 196 962
<u>Całkowite dochody:</u>											
Zysk/(strata) netto	-	-	-	-	156 420	-	-	-	156 420	156 420	156 420
Inne całkowite dochody ogółem**	-	-	(3 283)	7 348	-	-	-	-	-	4 065	4 065
Całkowite dochody za okres zakończony 30 czerwca 2026 roku**	-	-	(3 283)	7 348	156 420	-	-	-	156 420	160 485	160 485
Podział zysku netto/pokrycie (straty) netto	-	-	-	-	-	-	-	458 994	(458 994)	-	-
Zmiany w kapitale własnym**	-	-	(3 283)	7 348	156 420	-	-	458 994	(302 574)	160 485	160 485
Stan na dzień 30 czerwca 2026 roku**	5 999	485 312	(59)	(10 198)	2 876 393	83 542	168 129	2 468 302	156 420	3 357 447	3 357 447

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

**Dane niebadane

	Kapitał zakładowy	Nadwyżka z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej	Kapitał rezerwowy z wyceny instrumentów zabezpieczają- cych*	Różnice kursowe z przeliczenia jednostek podporządko- wanych	Zyski zatrzymane	w tym – kapitał rezerwowy	w tym – kapitał zapasowy	w tym – zysk z lat ubiegłych	w tym – zysk/(strata) netto	Kapitał własny przypisywany właścicielom jednostki dominującej razem	Kapitał własny razem
Stan na dzień 1 stycznia 2025 roku	5 999	485 312	6 832	(12 936)	2 260 979	83 542	168 129	1 637 121	372 187	2 746 186	2 746 186
<u>Całkowite dochody:</u>											
Zysk/(strata) netto	-	-	-	-	79 165	-	-	-	79 165	79 165	79 165
Inne całkowite dochody ogółem**	-	-	(4 877)	(2 647)	-	-	-	-	-	(7 524)	(7 524)
Całkowite dochody za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2025 roku**	-	-	(4 877)	(2 647)	79 165	-	-	-	79 165	71 641	71 641
Podział zysku netto/pokrycie (straty) netto	-	-	-	-	-	-	-	372 187	(372 187)	-	-
Zmiany w kapitale własnym**	-	-	(4 877)	(2 647)	79 165	-	-	372 187	(293 022)	71 641	71 641
Stan na dzień 30 czerwca 2025 roku**	5 999	485 312	1 955	(15 583)	2 340 144	83 542	168 129	2 009 308	79 165	2 817 827	2 817 827

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

**Dane niebadane

Dodatkowe informacje i objaśnienia do Śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

1. Informacje ogólne

1. 1 Informacje o Jednostce Dominującej

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

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

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

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

Skład Zarządu Jednostki Dominującej:

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

Skład Rady Nadzorczej Jednostki Dominującej:

- | | |
|----------------------------|--------------------------------------|
| • Shimshon Marfogel | – Przewodniczący Rady Nadzorczej |
| • Eytan Levy | – Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej |
| • Sagi Cohen ¹⁾ | – Członek Rady Nadzorczej |
| • Guy Shapira | – Członek Rady Nadzorczej |
| • Piotr Chajderowski | – Członek Rady Nadzorczej |
| • Jan Woźniak | – Członek Rady Nadzorczej |

¹⁾ Pan Oded Setter złożył rezygnację z pełnienia funkcji Członka Rady Nadzorczej Spółki ze skutkiem na dzień 12 kwietnia 2026 roku. W dniu 15 kwietnia 2026 roku powołał Pana Sagi Cohen na trwającą wspólną 3-letnią kadencję Rady Nadzorczej Spółki.

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 63 spółek zależnych.

Większościowym akcjonariuszem Spółki MLP Group S.A. jest CAJAMARCA HOLLAND B.V. z siedzibą w Holandii, Delf.

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.

1. 3 Zmiany w Grupie

Nie wystąpiły w okresie 6 miesięcy 2026 roku zmiany w strukturze Grupy Kapitałowej.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2026 roku obejmuje sprawozdania finansowe Jednostki Dominującej oraz jednostek zależnych, nad którymi Jednostka Dominująca sprawuje kontrolę (zwaną łącznie „Grupą”).

1. 4 Struktura akcjonariatu Jednostki Dominującej

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

Zgodnie z wiedzą Zarządu Spółki, stan Akcjonariuszy posiadających bezpośrednio co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy oraz stan akcji posiadanych przez osoby zarządzające i nadzorujące na dzień 30 czerwca 2026 roku przedstawiał się następująco:

Akcyonariusz	Ilość akcji i głosów na WZA	% udział bezpośredni w kapitale i głosach na WZA
CAJAMARCA Holland BV	10 242 726,00	42,69%
Pozostali akcjonariusze	4 250 146,00	17,72%
The Land Development of Nimrodi Group Ltd.	3 016 229,00	12,57%
THESINGER LIMITED	1 771 320,00	7,38%
Allianz Polska OFE	1 713 881,00	7,14%
Generali OFE	1 591 360,00	6,63%
GRACECUP TRADING LIMITED	641 558,00	2,67%
MIRO HOLDINGS LIMITED	617 658,00	2,57%
Shimshon Marfogel	149 155,00	0,62%
Radosław T. Krochta ¹⁾	949,00	0,01%
Razem	23 994 982,00	100,00%

¹⁾ W dniu 26 czerwca 2026 roku Pan Radosław Tomasz Krochta, Prezes Zarządu nabył 949 akcje zwykłe na okaziciela Spółki. Następnie po dniu bilansowym, tj. w dniu 3 lipca 2026 roku nabył 859 akcji zwykłych na okaziciela Spółki. Na dzień zatwierdzenia niniejszego Skróconego Śródrocznego Skonsolidowanego sprawozdania finansowego Pan Radosław Tomasz Krochta posiada łącznie 1 808 akcji Spółki, stanowiących 0,01% kapitału zakładowego Spółki.

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 2025 roku przedstawiał się następująco:

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

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

W dniu 26 czerwca 2026 roku Pan Radosław Tomasz Krochta, Prezes Zarządu nabył 949 akcje zwykłe na okaziciela Spółki. Następnie po dniu bilansowym, tj. w dniu 3 lipca 2026 roku nabył 859 akcji zwykłych na okaziciela Spółki. Na dzień zatwierdzenia niniejszego Skróconego Śródrocznego Skonsolidowanego sprawozdania finansowego Pan Radosław Tomasz Krochta posiada łącznie 1 808 akcji Spółki, stanowiących 0,01% kapitału zakładowego Spółki.

Na dzień 30 czerwca 2026 roku, jak również na dzień 31 grudnia 2025 roku Wiceprezes Zarządu Michael Shapiro posiadał pośrednio, przez kontrolowaną przez siebie w 100% spółkę MIRO HOLDINGS LIMITED, 2,57% w kapitale zakładowym MLP Group S.A. oraz poprzez 25% udziału w kapitale zakładowym posiadanym przez MIRO HOLDINGS LIMITED w spółce Cajamarca Holland B.V. uczestniczył ekonomicznie w 10,67% kapitału zakładowego MLP Group S.A., co łącznie dawało ekonomicznie efektywny udział w wysokości 13,24% w kapitale zakładowym MLP Group S.A.

Na dzień 30 czerwca 2026 roku, jak również na dzień 31 grudnia 2025 roku Eytan Levy posiada pośrednio 13,34% udziału w kapitale zakładowym MLP Group S.A.: pan Levy posiada 100% udział w N Towards the Next Millenium Ltd. Spółka ta ma z kolei 33,31% udziałów w kapitale zakładowym RRN Holdings Ltd., która uczestniczy w kapitale zakładowym Cajamarca Holland B.V. w 75%, co daje 10,67% w kapitale zakładowym MLP Group S.A. oraz 2,67% jako jedyny udziałowiec spółki GRACECUP TRADING LIMITED.

Na dzień 30 czerwca 2026 roku, jak również na dzień 31 grudnia 2025 roku Przewodniczący Rady Nadzorczej Shimshon Marfogel posiadał bezpośrednio, poprzez objęte we wrześniu 2017 roku akcje Spółki 0,62% udziału w kapitale zakładowym Spółki.

Pozostali Członkowie Rady Nadzorczej 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, i powinno być czytane łącznie ze skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Grupy Kapitałowej MLP Group S.A. za rok zakończony 31 grudnia 2025 roku. Sprawozdanie zostało sporządzone przy zastosowaniu tych samych zasad rachunkowości i metod kalkulacji, które zostały zastosowane w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za rok zakończony 31 grudnia 2025 roku, z uwzględnieniem nowych lub zmienionych standardów rachunkowości obowiązujących od 1 stycznia 2026 roku.

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 Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego, standardy oraz zmiany do standardów i interpretacji MSSF UE opublikowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości, zgodnie z datą ich wejścia w życie.

Oszacowanie wpływu zmian oraz nowych standardów MSSF UE na przyszłe skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy zostało przedstawione w Skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym za rok 2025 w nocie 2.2.

2. 3 Podstawa sporządzenia Śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

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

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

2. 4. 1 Waluta funkcjonalna i waluta prezentacji

Dane w Śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym zostały zaprezentowane w złotych polskich, po zaokrągleniu do pełnych tysięcy. Złoty polski jest walutą funkcjonalną Podmiotu Dominującego, polski spółek zależnych 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 średnie na dzień bilansowy, natomiast do przeliczenia danych Skonsolidowanego rachunku zysków/(strat) oraz innych całkowitych dochodów, jak również skonsolidowanego rachunku przepływów pieniężnych przyjęto średni kurs w okresie:

	30 czerwca 2026	30 czerwca 2026	31 grudnia 2025	31 grudnia 2025	30 czerwca 2025	30 czerwca 2025
	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	4,2963	4,2522	4,2267	4,2372	4,2419	4,2208
USD	3,7708	3,6526	3,6016	3,7504	3,6164	3,8422
RON	0,8190	0,8253	0,8291	0,8397	0,8354	0,8427

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

2. 5 Dokonane osądy i szacunki

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

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

Kluczowym obszarem wymagającym zastosowania istotnych szacunków i osądów Zarządu pozostaje wycena nieruchomości inwestycyjnych. Kluczowe założenia przyjęte do tej wyceny zostały opisane w nocie 11.1 niniejszego Sprawozdania.

Pozostałe obszary, w ramach których dokonano szacunków w Skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym to: aktywo i zobowiązanie z tytułu leasingu (PWUG), rezerwa na zmienne koszty wynagrodzeń Zarządu, rezerwa na część potencjalnych roszczeń z tytułu PWUG. Dokonane szacunki nie uległy istotnym zmianom w porównaniu do poprzedniego okresu.

3. Sprawozdawczość segmentów operacyjnych

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, a biura są elementem komplementarnym na potrzeby najemców magazynów.

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. Jest to również zgodne ze strukturą organizacyjną Grupy zgodnie z którą, za działalność operacyjną w każdy kraju odpowiada inny Head of Country.

Na dzień 30 czerwca 2026 roku oraz w okresie sprawozdawczym zakończonym tego dnia Grupa posiada cztery segmenty geograficzne – Polskę, Niemcy, Rumunię i Austrię.

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

Miarą zyskowności segmentu jest wynik operacyjny segmentu.



Informacje dotyczące segmentów działalności operacyjnej Grupy:

za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca (niebadany)	2026					Wyłączenia między segmentami	Razem
	Polska	Niemcy	Rumunia	Austria	Razem przed wyłączeniami		
Przychody							
Przychody z czynszów	122 976	15 913	6 305	4 097	149 291	-	149 291
Przychody z tytułu usług obsługi nieruchomości	99 703	3 438	1 730	1 166	106 037	(301)	105 736
Przychody razem	222 679	19 351	8 035	5 263	255 328	(301)	255 027
Zysk/(Strata) z aktualizacji wyceny nieruchomości inwestycyjnych	180 712	(5 102)	(627)	(3 717)	171 266	29 402	200 668
Koszty własnych świadczonej usług obsługi nieruchomości	(92 055)	(4 508)	(1 635)	(2 463)	(100 661)	-	(100 661)
Koszty ogólne i administracyjne	(22 262)	(6 126)	(1 039)	(1 470)	(30 897)	269	(30 628)
Wynik operacyjny segmentu	289 074	3 615	4 734	(2 387)	295 036	29 370	324 406
Wynik na pozostałej działalności operacyjnej	(1 530)	1 720	170	(10)	350	-	350
Zysk/(Strata) przed opodatkowaniem i kosztami finansowymi netto	287 544	5 335	4 904	(2 397)	295 386	29 370	324 756
Wynik na działalności finansowej	(87 463)	(20 568)	(5 249)	(8 488)	(121 768)	(5 135)	(126 903)
Zysk/(Strata) przed opodatkowaniem	200 081	(15 233)	(345)	(10 885)	173 618	24 235	197 853
Podatek dochodowy	(43 053)	(272)	(374)	2 266	(41 433)	-	(41 433)
Zysk/(Strata) netto	157 028	(15 505)	(719)	(8 619)	132 185	24 235	156 420

Powyższe dane zawierają uzgodnienie wyników finansowych segmentów do skonsolidowanego zysku netto za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2026 roku, który wyniósł 156 420 tys. PLN.

za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca (niebadany)	2025						
	Polska	Niemcy	Rumunia	Austria	Razem przed wyłączeniami	Wyłączenia między segmentami	Razem
Przychody							
Przychody z czynszów	95 546	10 886	4 299	818	111 549	-	111 549
Przychody z tytułu usług obsługi nieruchomości	90 429	3 574	1 516	245	95 764	(261)	95 503
Przychody razem	185 975	14 460	5 815	1 063	207 313	(261)	207 052
Zysk/(Strata) z aktualizacji wyceny nieruchomości inwestycyjnych	(35 096)	3 878	(17 300)	109 405	60 887	23	60 910
Koszty własnych świadczonej usług obsługi nieruchomości	(74 357)	(1 857)	(811)	(133)	(77 158)	-	(77 158)
Koszty ogólne i administracyjne	(12 910)	(5 513)	(1 924)	(2 164)	(22 511)	238	(22 273)
Wynik operacyjny segmentu	63 612	10 968	(14 220)	108 171	168 531	-	168 531
Wynik na pozostałej działalności operacyjnej	(2 427)	(254)	(59)	-	(2 740)	-	(2 740)
Zysk /(Strata) przed opodatkowaniem i kosztami finansowymi netto	61 185	10 714	(14 279)	108 171	165 791	-	165 791
Wynik na działalności finansowej	(26 880)	(11 560)	(2 274)	(9 525)	(50 239)	(6 906)	(57 145)
Zysk/(Strata) przed opodatkowaniem	34 305	(846)	(16 553)	98 646	115 552	(6 906)	108 646
Podatek dochodowy	(7 715)	(1 194)	2 048	(22 620)	(29 481)	-	(29 481)
Zysk/(Strata) netto	26 590	(2 040)	(14 505)	76 026	86 071	(6 906)	79 165

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

na dzień	30 czerwca 2026*					Wyłączenia między segmentami	Razem
	Polska	Niemcy	Rumunia	Austria			
Aktywa i zobowiązania							
Aktywa segmentu	6 334 228	1 544 446	226 320	480 819	(803 262)		7 782 551
Aktywa ogółem	6 334 228	1 544 446	226 320	480 819	(803 262)		7 782 551
Zobowiązania segmentu	3 462 982	1 181 763	222 860	384 778	(827 279)		4 425 104
Kapitały własne	2 871 246	362 683	3 460	96 041	24 017		3 357 447
Zobowiązania i kapitały ogółem	6 334 228	1 544 446	226 320	480 819	(803 262)		7 782 551
Nakłady na nieruchomości (razem z zakupem gruntu)	160 880	276 999	41 133	14 406	-		493 418

na dzień	31 grudnia 2025					Wyłączenia między segmentami	Razem
	Polska	Niemcy	Rumunia	Austria			
Aktywa i zobowiązania							
Aktywa segmentu	5 804 115	1 254 543	176 212	461 130	(707 915)		6 988 085
Aktywa ogółem	5 804 115	1 254 543	176 212	461 130	(707 915)		6 988 085
Zobowiązania segmentu	3 072 823	885 782	173 084	358 097	(698 663)		3 791 123
Kapitały własne	2 731 292	368 761	3 128	103 033	(9 252)		3 196 962
Zobowiązania i kapitały ogółem	5 804 115	1 254 543	176 212	461 130	(707 915)		6 988 085
Nakłady na nieruchomości (razem z zakupem gruntu)	323 035	198 283	64 759	24 594	-		610 671

* 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

	6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2026 (niebadany)	3 miesięcy zakończony 30 czerwca 2026 **niebadane, nieprzeeglądane	6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2025 (niebadany)	3 miesięcy zakończony 30 czerwca 2025 **niebadane, nieprzeeglądane
Przychody z czynszów	149 291	77 685	111 549	56 648
Przychody z czynszów	149 291	77 685	111 549	56 648

Przychody z tytułu czynszów za sześć miesięcy 2026 roku były o 33% wyższe w porównaniu z analogicznym okresem roku 2025. Wzrost ten wynika głównie z: z oddania do użytkowania nowych powierzchni najmu w Polsce, Niemczech i Rumunii oraz indeksacji stawek czynszu.

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 2026 (niebadany)	3 miesięcy zakończony 30 czerwca 2026 **niebadane, nieprzeeglądane	6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2025 (niebadany)	3 miesięcy zakończony 30 czerwca 2025 **niebadane, nieprzeeglądane
Przychody z tytułu refakturowania kosztów operacyjnych	57 943	28 194	44 004	23 540
Refakturowanie mediów	47 313	18 301	43 405	15 841
Czynsze mieszkaniowe	35	17	30	15
Usługi wykonane dla najemców	186	93	7 865	1 716
Pozostałe przychody	259	137	199	112
Przychody z tytułu obsługi nieruchomości	105 736	46 742	95 503	41 224

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 odniesieniu do usług z tytułu obsługi nieruchomości Grupa nie ujawnia wartości niewykonanych zobowiązań do wykonania świadczeń w związku z faktem, iż fakturowanie odzwierciedla progres realizacji świadczenia dla 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>	6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2026 (niebadany)	3 miesięcy zakończony 30 czerwca 2026 **niebadane, nieprzełgane	6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2025 (niebadany)	3 miesięcy zakończony 30 czerwca 2025 **niebadane, nieprzełgane
Zwrot kosztów sądowych		1	1	2	1
Rozwiązanie odpisów na należności		603	554	-	-
Otrzymane odszkodowania		114	29	676	111
Inne		1 150	257	630	316
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych		-	-	(155)	(176)
Rozwiązanie rezerwy na przyszłe koszty		1 346	1 345	-	(73)
Pozostałe przychody operacyjne		3 214	2 186	1 153	179

6. Pozostałe koszty operacyjne

	<i>6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2026 (niebadany)</i>	<i>3 miesięcy zakończony 30 czerwca 2026 **niebadane, nieprzeglądane</i>	<i>6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2025 (niebadany)</i>	<i>3 miesięcy zakończony 30 czerwca 2025 **niebadane, nieprzeglądane</i>
Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	-	-	(73)	-
Koszty przekazanych darowizn	(5)	(5)	(6)	(6)
Koszty pokrywane z polis ubezpieczeniowych	(56)	(11)	(83)	(34)
Inne	(1 126)	(268)	(79)	(16)
Koszty związane z pozyskaniem terenów inwestycyjnych	169	361	(1 929)	(804)
Odpisanie/Spisanie należności	(1 740)	(1 738)	(1 569)	(201)
Zapłacone odszkodowania i kary umowne	(106)	(22)	(154)	(154)
Pozostałe koszty operacyjne	(2 864)	(1 683)	(3 893)	(1 215)

7. Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu

	<i>6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2026 (niebadany)</i>	<i>3 miesięcy zakończony 30 czerwca 2026 **niebadane, nieprzeglądane</i>	<i>6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2025 (niebadany)</i>	<i>3 miesięcy zakończony 30 czerwca 2025 **niebadane, nieprzeglądane</i>
Amortyzacja	(1 908)	(661)	(1 333)	(662)
Zużycie materiałów i energii	(46 339)	(18 048)	(37 757)	(14 868)
Usługi obce	(40 175)	(19 083)	(27 888)	(13 861)
Podatki i opłaty	(28 867)	(14 083)	(22 782)	(11 456)
Wynagrodzenia	(8 555)	(4 657)	(6 126)	(2 539)
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	(1 779)	(963)	(1 429)	(696)
Pozostałe koszty rodzajowe	(3 632)	(1 552)	(2 116)	(1 075)
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	(34)	(34)	-	-
Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu	(131 289)	(59 081)	(99 431)	(45 157)

	za okres	6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2026 (niebadany)	3 miesięcy zakończony 30 czerwca 2026 **niebadane, nieprzełgądane	6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2025 (niebadany)	3 miesięcy zakończony 30 czerwca 2025 **niebadane, nieprzełgądane
Koszty związane z utrzymaniem nieruchomości generujących przychody z czynszów		(52 428)	(24 572)	(37 040)	(18 616)
Koszty związane z utrzymaniem nieruchomości niegenerujących przychodów z czynszów		(3 051)	(1 621)	(2 945)	(1 471)
Koszty zużycia mediów		(44 819)	(17 642)	(37 057)	(14 403)
Pozostałe koszty refakturowane		(363)	310	(116)	314
Koszty własnych świadczonych usług obsługi nieruchomości		(100 661)	(43 525)	(77 158)	(34 176)
Amortyzacja		(619)	(18)	(361)	92
Koszty ogólne i administracyjne		(30 009)	(15 538)	(21 912)	(11 073)
Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu		(131 289)	(59 081)	(99 431)	(45 157)

Głównymi czynnikami wzrostu kosztów związanych z utrzymaniem nieruchomości były: oddanie do użytkowania nowych powierzchni w Polsce, Niemczech i Rumunii; wzrost stawek podatku od nieruchomości; wzrost kosztów usług ochrony, odśnieżania, sprzątnia, obsługi technicznej.

Koszty ogólne i administracyjne wzrosły w porównaniu z rokiem 2025 głównie: poprzez wzrost kosztów usług doradczych, kosztów związanych z notowaniem Spółki Dominującej i jej instrumentów na GPW oraz Euro MTF Market w Luksemburgu, jak również wzrostem kosztów wynagrodzeń wraz z narzutami.

8. Przychody i koszty finansowe

	za okres	6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2026 (niebadany)	3 miesięcy zakończony 30 czerwca 2026 **niebadane, nieprzełgądane	6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2025 (niebadany)	3 miesięcy zakończony 30 czerwca 2025 **niebadane, nieprzełgądane
Odsetki od pożyczek udzielonych		402	202	329	163
Nieefektywna część przeszacowania instrumentów zabezpieczających przepływy pieniężne		75	(12)	-	-
Przychody z tytułu odsetek z lokat bankowych		2 498	837	5 524	1 085
Wycena kredytów metodą zamortyzowanego kosztu		-	-	4 524	2 055
Różnice kursowe netto		-	-	9 230	(21 810)
Inne odsetki		43	42	-	-
Przychody finansowe razem		3 018	1 069	19 607	(18 507)

za okres	6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2026 (niebadany)	3 miesięcy zakończony 30 czerwca 2026 **niebadane, nieprzełgądane	6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2025 (niebadany)	3 miesięcy zakończony 30 czerwca 2025 **niebadane, nieprzełgądane
Koszty z tytułu odsetek od zobowiązań z tytułu kredytów i pożyczek	(16 239)	(7 613)	(29 777)	(14 586)
Przychody otrzymane z tytułu zabezpieczających instrumentów pochodnych na stałą stopę procentową	5 387	(1)	5 785	2 160
Pozostałe odsetki	(1 478)	(728)	(1 462)	(750)
Zapłacone odsetki od Swap w okresie Niefektywna część przeszacowania instrumentów zabezpieczających przepływy pieniężne	(2 856)	(90)	(122)	(106)
Różnice kursowe netto	(37)	(37)	(517)	(188)
Koszty odsetek od obligacji	(33 944)	(7 806)	-	-
Pozostałe koszty finansowe	(71 403)	(36 443)	(46 955)	(23 564)
Koszty związane z obsługą kredytów	(4 305)	646	(2 068)	(1 282)
	(5 046)	(251)	(1 636)	(956)
Koszty finansowe razem	(129 921)	(52 323)	(76 752)	(39 272)

Wzrost kosztów finansowych wynikał przede wszystkim ze zwiększenia kosztów odsetkowych, w konsekwencji wzrostu średniego zadłużenia w 1H 2025 roku w kwocie 674 mln EUR do 834 mln EUR w 1H 2026.

Różnice kursowe są głównie skutkiem wyceny zobowiązań z tytułu kredytów i pożyczek denominowanych w EUR na koniec okresu sprawozdawczego oraz środków pieniężnych posiadanych w walucie EUR. Pomiędzy 31 grudnia 2025 roku, a 30 czerwca 2026 roku polska waluta umocniła się o 6,96 groszy, co odpowiada -1,65%. Deprecjacja PLN w stosunku do EUR przyczyniła się do powstania ujemnych różnic kursowych w wysokości 33 944 tys. PLN, które wpłynęły na wykazany wynik na działalności finansowej.

9. Podatek dochodowy

Zgodnie z polskimi przepisami w roku 2026 oraz 2025 konsolidowane podmioty naliczały zobowiązanie z tytułu bieżącego 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 2026 oraz roku 2025 stosowano następujące stawki podatkowe w celu naliczenia bieżących zobowiązań z tytułu podatku dochodowego: w Niemczech 10,55%, w Rumunii 16%, a w Austrii 23%.

	<i>za okres</i>	6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2026 <i>(niebadany)</i>	3 miesięcy zakończony 30 czerwca 2026 <i>**niebadane, nieprzełgądane</i>	6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2025 <i>(niebadany)</i>	3 miesięcy zakończony 30 czerwca 2025 <i>**niebadane, nieprzełgądane</i>
Podatek dochodowy bieżący		18 806	7 480	7 090	4 364
Powstanie / odwrócenie różnic przejściowych		22 628	30 416	22 391	31 604
Podatek dochodowy		41 434	37 896	29 481	35 968

Efektywna stopa podatkowa

	<i>za okres</i>	6 miesięcy 30 czerwca 2026 <i>(niebadany)</i>	3 miesięcy 30 czerwca 2026 <i>**niebadane, nieprzełgądane</i>	6 miesięcy 30 czerwca 2025 <i>(niebadany)</i>	3 miesięcy 30 czerwca 2025 <i>**niebadane, nieprzełgądane</i>
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		197 853	161 849	108 646	157 842
<i>Podatek w oparciu o obowiązującą stopę podatkową (19%)</i>		(37 592)	(30 751)	(20 643)	(29 990)
Nadwyżka podatku od nieruchomości komercyjnych nad podatkiem dochodowym		(1 152)	(531)	(980)	(205)
Różnica wynikająca ze zmiany stawki podatku dochodowego z 19% na 9% oraz różnica wynikająca z 9% stawki podatkowej spółek posiadających status małego podatnika		842	355	(2 681)	(1 136)
Różnice na podatku dochodowym za poprzednie lata ujęte w sprawozdaniach jednostkowych po opublikowaniu sprawozdania skonsolidowanego za dany rok		384	-	49	98
Rozwiązanie rezerw na podatek odroczony utworzonych w poprzednich latach		4 677	4 677	-	-
Różnica wynikająca z innej stawki podatkowej spółki austriackiej		442	268	(433)	(709)
Przychody niestanowiące przychodów podatkowych		(363)	(363)	18	17
Różnica wynikająca z innej stawki podatkowej spółek niemieckich i rumuńskiej		(2 752)	(2 193)	(289)	(386)
Nieutworzone aktywo na stratę podatkową		(2 315)	(1 938)	295	45
Spisane, niewykorzystane aktywo z tytułu podatku odroczonego na stracie podatkowej		23	42	(3)	(2)
Koszty nie stanowiące kosztów podatkowych		(3 628)	(2 785)	(4 814)	(3 701)
Podatek dochodowy		(41 434)	(33 219)	(29 481)	(35 969)

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 raportowanie do Narodowego Banku Polskiego) mogą być przedmiotem kontroli organów, które uprawnione są do nakładania istotnych kar, a ustalone w wyniku kontroli dodatkowe kwoty zobowiązań muszą zostać wpłacone wraz z odsetkami. Zjawiska te powodują, że ryzyko podatkowe w Polsce jest wyższe niż istniejące zwykle w krajach o bardziej rozwiniętym systemie podatkowym.

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

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

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

Globalny podatek minimalny (Pillar 2) obejmie grupy kapitałowe, których skonsolidowane przychody wynoszą co najmniej 750 mln EUR. W związku z tym Grupa nie podlega pod ww. przepisy.



10. Rzeczowe aktywa trwałe

	Budynki i budowle	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Razem
Wartość brutto na 31 grudnia 2025 roku	3 413	22 572	2 250	84	5 989	34 308
Zwiększenia	25	35	305	12	98	475
Nabycie	-	29	-	12	98	139
Przekwalifikowanie ze środków trwałych w budowie	24	-	-	-	-	24
Leasing	-	-	307	-	-	307
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zagranicznych	1	6	(2)	-	-	5
Zmniejszenia	-	17	(34)	-	-	(17)
Przyjęcie na środki trwałe	-	-	-	-	-	-
Likwidacja	-	17	(34)	-	-	(17)
Wartość brutto na 30 czerwca 2026 roku*	3 438	22 624	2 521	96	6 087	34 766

	Budynki i budowle	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Razem
Umorzenie na 31 grudnia 2025 roku	2 069	3 435	858	84	-	6 446
Zwiększenia	37	946	303	-	-	1 286
Amortyzacja	37	946	76	-	-	1 059
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zagranicznych	-	-	227	-	-	227
Zmniejszenia	1	(12)	3	-	-	(8)
Likwidacja	-	(17)	3	-	-	(14)
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zagranicznych	1	5	-	-	-	6
Wartość umorzenia na 30 czerwca 2026 roku*	2 107	4 369	1 164	84	-	7 724
Wartość netto na 31 grudnia 2025 roku	1 344	19 137	1 392	-	5 989	27 862
Wartość netto na 30 czerwca 2026 roku*	1 331	18 255	1 357	12	6 087	27 042

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

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

	Budynki i budowle	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Razem
Wartość brutto na 31 grudnia 2024 roku	3 413	13 254	1 686	84	12 182	30 619
Zwiększenia	-	9 318	754	-	1 895	11 967
Nabycie	-	1 199	262	-	1 895	3 356
Przekwalifikowanie ze środków trwałych w budowie	-	8 088	-	-	-	8 088
Leasing	-	-	492	-	-	492
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zagranicznych	-	31	-	-	-	31
Zmniejszenia	-	-	(190)	-	(8 088)	(8 278)
Przyjęcie na środki trwałe	-	-	-	-	(8 088)	(8 088)
Likwidacja	-	-	(190)	-	-	(190)
Wartość brutto na 31 grudnia 2025 roku	3 413	22 572	2 250	84	5 989	34 308

	Budynki i budowle	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Razem
Umorzenie na 31 grudnia 2024 roku	1 995	1 757	417	59	-	4 228
Zwiększenia	74	1 679	490	25	-	2 268
Amortyzacja	74	1 679	151	25	-	1 929
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zagranicznych	-	-	339	-	-	339
Zmniejszenia	-	(1)	(49)	-	-	(50)
Likwidacja	-	-	3	-	-	3
Sprzedaż	-	-	(52)	-	-	(52)
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zagranicznych	-	(1)	-	-	-	(1)
Wartość umorzenia na 31 grudnia 2025 roku	2 069	3 435	858	84	-	6 446
Wartość netto na 31 grudnia 2024 roku	1 418	11 497	1 269	25	12 182	26 391
Wartość netto na 31 grudnia 2025 roku	1 344	19 137	1 392	-	5 989	27 862

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

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

11. Nieruchomości inwestycyjne

	<i>na dzień</i>	30 czerwca 2026 <i>(niebadany)</i>	31 grudnia 2025
Wartość na początek okresu		6 636 674	5 549 613
Zakup gruntów		228 026	10 613
Nakłady na nieruchomości		265 392	610 671
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zagranicznych		28 071	(17 855)
Zmiana wartości godziwej		200 668	494 129
Pozostałe		34 912	(10 497)
Wartość na koniec okresu		7 393 743	6 636 674

Nieruchomości inwestycyjne stanowią: wybudowane budynki magazynowo-biurowe, budynki magazynowo-biurowe w trakcie budowy, budynki planowane oraz grunty pod zabudowę. Przychody z wynajmu hal magazynowych stanowią podstawowe źródło przychodów Grupy. W zaprezentowanej kwocie wartości nieruchomości inwestycyjnych na 30 czerwca 2026 roku została uwzględniona wartość aktywa z tytułu prawa użytkowania wieczystego w kwocie 54 930 tys. PLN (55 368 tys. PLN na 31 grudnia 2025 roku).

Zmiana w ciągu 2026 wartości aktywów rozpoznanych zgodnie z MSSF 16 ujętych w wartości nieruchomości inwestycyjnych

Stan na dzień 1 stycznia 2026 roku	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stan na dzień 30 czerwca 2026 roku
55 368	-	(438)	54 930

Stan na dzień 1 stycznia 2025 roku	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stan na dzień 31 grudnia 2025 roku
56 240	-	(872)	55 368

Pomiędzy 31 grudnia 2025 roku, a 30 czerwca 2026 roku wartość nieruchomości inwestycyjnych zwiększyła się o 757 069 tys. PLN, głównie w wyniku poniesionych nakładów inwestycyjnych.

Postępowania sądowe odnośnie aktualizacji opłaty z tytułu wieczystego użytkowania części gruntów przez Spółki: MLP Pruszków I, MLP Pruszków II, MLP Pruszków III trwały nadal w pierwszym kwartale 2026r. Na dzień publikacji raportu Zarząd MLP Group S.A. oszacował, w uzasadnionych przypadkach, poczynawszy od roku 2022 tworzy rezerwę na aktualizację opłaty. Ustalona przez sąd kwota może być inna i mieć wpływ na wartość nieruchomości inwestycyjnych i zobowiązań z tytułu leasingu finansowego. Sprawy sporne zostały opisane w notce 26.

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

Nieruchomości inwestycyjne w podziale na kraje:

	na dzień	30 czerwca 2026 (niebadany)	31 grudnia 2025
Polska		5 236 734	4 846 949
	Wartość godziwa nieruchomości	5 181 804	4 791 581
	Prawo wieczystego użytkowania gruntów	54 930	55 368
Niemcy		1 471 053	1 161 493
	Wartość godziwa nieruchomości	1 471 053	1 161 493
Austria		475 429	456 484
	Wartość godziwa nieruchomości	475 429	456 484
Rumunia		210 527	171 748
	Wartość godziwa nieruchomości	210 527	171 748
Wartość brutto na koniec okresu		7 393 743	6 636 674

Wartość nieruchomości inwestycyjnych w podziale na kraje i rodzaj powierzchni na 30 czerwca 2026

	Budynki istniejące	Budynki w budowie	Planowane inwestycje	Rezerwa gruntu	Prawo wieczystego użytkowania gruntów
Polska	4 714 689	243 944	118 105	105 066	54 930
Niemcy	1 035 323	124 163	38 967	272 600	-
Austria	464 000	-	-	11 429	-
Rumunia	196 706	13 821	-	-	-
RAZEM	6 410 718	381 928	157 072	389 095	54 930

Wartość nieruchomości inwestycyjnych w podziale na kraje i rodzaj powierzchni na 31 grudnia 2025

	Budynki istniejące	Budynki w budowie	Planowane inwestycje	Rezerwa gruntów	Prawo wieczystego użytkowania gruntów
Polska	4 267 102	261 760	154 909	107 810	55 368
Niemcy	508 383	546 090	38 759	68 261	-
Austria	456 484	-	-	-	-
Rumunia	144 203	20 191	-	7 354	-
RAZEM	5 376 172	828 041	193 668	183 425	55 368

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 podejście dochodowe, metodę inwestycyjną, technikę kapitalizacji prostej – „Hard Core” / „Top Slice”.

Technika „Hard Core”/„Top Slice” jest rozszerzoną wersją techniki kapitalizacji prostej. W technice „Hard Core”/„Top Slice” uwzględnia się różnice pomiędzy czynszem bieżącym a czynszem rynkowym w okresie obowiązywania umów najmu. Wartość nieruchomości jest obliczana poprzez kapitalizację przy stopie „Core” dochodu operacyjnego netto określonego na podstawie czynszu rynkowego i dodanie skapitalizowanej „nadwyżki” określonej na podstawie różnicy pomiędzy czynszem bieżącym a czynszem rynkowym. Do kapitalizowania „nadwyżki” używana jest wyższa stopa „Froth”, odzwierciedlająca większe ryzyko związane z uzyskiwaniem tej części dochodu.

Technikę kapitalizacji prostej zastosowano w następujący sposób:

- Określono stopę „core” i „froth” oraz biorąc pod uwagę różnicę pomiędzy czynszem bieżącym i czynszem rynkowym określono „blended yield” tj. średnią stopę kapitalizacji wykorzystywaną do kapitalizowania bieżącego dochodu w okresie do końca trwania obecnej umowy najmu (w przypadku, gdy czynsz bieżący jest wyższy od czynszu rynkowego stopa uśredniona jest wyższa od stopy wykorzystywanej do kapitalizowania dochodu na poziomie rynkowym; w odwrotnej sytuacji równa stopie do kapitalizowania dochodu na poziomie rynkowym),
- Wartość kolejnych umów najmu (założono, że będą one zawarte na poziomie rynkowym) określono przy zastosowaniu stopy core,
- Wartość nieruchomości obliczono jako sumę skapitalizowanego dochodu operacyjnego netto wynikającego z obecnie obowiązujących umów najmu oraz skapitalizowanego „w nieskończoność” i zdyskontowanego na datę określania wartości dochodu operacyjnego netto z kolejnych umów najmu,
- W procedurze wyceny uwzględniono koszty operacyjne „niezwracalne” obciążające właściciela, koszty wynagrodzenia agentów przy wynajmie pustych powierzchni, koszty utrzymania powierzchni w okresie pustostanów i okresy pustostanów pomiędzy bieżącą, a kolejną umową najmu,
- Przyjęta metodologia jest zgodna z praktyką rynku inwestycyjnego w Polsce. Zwracamy uwagę, że rynek inwestycyjny w Polsce funkcjonuje na bazie gross initial yield tj. stopy stanowiącej relację dochodu operacyjnego netto z dnia transakcji do ceny transakcyjnej nieruchomości. Konsekwentnie zatem i dla zachowania spójności z podejściem inwestorów w wycenie założono koszty w taki sposób, w jaki są one najczęściej odzwierciedlane przez inwestorów (np. koszty pustostanów uwzględniane są „wprost” jedynie w przypadku powierzchni wolnych na dzień wyceny; wszystkie koszty przyszłe nie są natomiast bezpośrednio uwzględniane przez inwestorów i są generalnie uwzględniane pośrednio w poziomie przyjmowanej stopy kapitalizacji tj. wspomnianej gross initial yield. Takie podejście zastosowano również w niniejszej wycenie.

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 zastosowanej stopie dyskontowej.

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

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

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

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

Metoda rezydualna (podejście mieszane, metoda pozostałościowa) stosowana przy wycenie nieruchomości inwestycyjnej w fazie budowy oraz w przypadku inwestycji planowanych dla których uzyskano pozwolenie na budowę szacuje wartość nieruchomości po zakończeniu budowy z uwzględnieniem podejścia dochodowego uwzględniającego budżet inwestycyjny z zyskiem dewelopera. Koszty deweloperskie obejmują całkowite koszty budowy wraz z wykończeniem wewnętrznym, rezerwy na wydatki nieprzewidziane, opłaty za usługi profesjonalne, koszty finansowania oraz zysk dewelopera. W zastosowanej metodologii wyceny im wyższa stawka czynszu - tym wyższa wartość godziwa; im niższa stopa kapitalizacji - tym wyższa wartość godziwa oraz im wyższe szacunkowe koszty budowy - tym niższa wartość godziwa.

W metodzie rezydualnej (podejście mieszane, metoda pozostałościowa) od wartości godziwej nieruchomości w pełni ukończonej i wynajętej/sprzedanej inwestycji w obecnie proponowanej formie, odejmuje się związane z realizacją inwestycji nakłady, 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. Określając wartość nieruchomości, przyjęto podejście rynkowe, szacując rynkowe wartości czynszów dla powierzchni, które mają zostać wybudowane, oraz odpowiednią stopę kapitalizacji, której wymagałby potencjalny inwestor, aby uzyskać wartość rynkową ukończonego i w pełni wynajętego budynku.

Do celów wyceny rezerwy gruntów (grunt w trakcie uzyskiwania pozwolenia na budowę) rzeczoznawca przyjmuje podejście porównawcze, metodę porównywania parami. Podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego.

W podejściu porównawczym ceny transakcyjne koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej oraz uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście to stosuje się, jeżeli są znane ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej.

Przy metodzie porównywania parami porównuje się nieruchomość będącą przedmiotem wyceny, której cechy są znane, kolejno z nieruchomościami podobnymi, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których są znane ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości.

W zastosowanej metodologii wyceny im wyższa cena za 1 m² - tym wyższa wartość godziwa.

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

W okresie zakończonym 30 czerwca 2026 roku nie było żadnych przekwalifikowań pomiędzy poziomami.

Na rynku nieruchomości komercyjnych w Polsce brakuje wystarczających danych rynkowych umożliwiających bezpośrednie odzwierciedlenie ryzyk transformacji związanych z założeniem o neutralności CO₂. Do 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

Powrotna stopa kapitalizacji (Reversionary Yield)

na dzień	30 czerwca 2026 roku		
	średnia	min	max
Polska	6,64%	6,09%	7,64%
Niemcy	4,97%	4,58%	5,28%
Austria	5,19%	5,19%	5,19%
Rumunia	7,75%	7,75%	7,75%
Razem portfolio	6,29%	4,58%	7,75%

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 2026 r.

	Wartość nieruchomości inwestycyjnych bieżąca w mln PLN	Estymowana wartość nieruchomości inwestycyjnych po zmianie yield w mln PLN	Różnica na wycenie w mln PLN
Yield - 25 p.p.	6 408	6 691	283
Yield - 50 p.p.	6 408	6 987	579
Yield + 25 p.p.	6 408	6 161	(247)
Yield + 50 p.p.	6 408	5 912	(496)



Przeprowadzono analizę wrażliwości zmiany stawek czynszów na zmiany wycen wybudowanych nieruchomości inwestycyjnych. Poniższa tabela przedstawia wrażliwość zysku (straty) przed opodatkowaniem na dzień 30 czerwca 2026 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.	6 408	6 209	(199)
Czynsz - 50 p.p.	6 408	6 026	(382)
Czynsz + 25 p.p.	6 408	6 607	199
Czynsz + 50 p.p.	6 408	6 794	386

Oczekiwany dochód czynszowy (ERV) za m²

-

	uśredniona magazyn i biuro	magazyn	biuro
Polska	4,75 EUR	4,35 EUR	12,00 EUR
Niemcy	7,51 EUR	7,31 EUR	11,32 EUR
Austria	8,52 EUR	7,84 EUR	12,50 EUR
Rumunia	4,56 EUR	4,50 EUR	8,50 EUR

Dla budynków istniejących i w budowie

Powrotna stopa kapitalizacji (Reversionary Yield)

na dzień	31 grudnia 2025 roku		
	średnia	min	max
Polska	6,69%	6,10%	7,71%
Niemcy	5,11%	4,55%	5,49%
Austria	5,22%	5,22%	5,22%
Rumunia	7,75%	7,75%	7,75%
Razem portfolio	6,35%	4,55%	7,75%

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 2025 r.

	Wartość nieruchomości inwestycyjnych bieżącą w mln PLN	Estymowana wartość nieruchomości inwestycyjnych po zmianie yield w mln PLN	Różnica na wycenie w mln PLN
Yield - 25 p.p.	5 376	5 610	234
Yield - 50 p.p.	5 376	5 860	484
Yield + 25 p.p.	5 376	5 165	(211)
Yield + 50 p.p.	5 376	4 956	(420)

Przeprowadzono analizę wrażliwości zmiany stawek czynszów na zmiany wycen wybudowanych nieruchomości inwestycyjnych. Poniższa tabela przedstawia wrażliwość zysku/(straty) przed opodatkowaniem na dzień 31 grudnia 2025 r.

	Wartość nieruchomości inwestycyjnych bieżącą w mln PLN	Estymowana wartość nieruchomości inwestycyjnych po zmianie czynszów w mln PLN	Różnica na wycenie w mln PLN
Czynsz - 25 p.p.	5 376	5 182	(194)
Czynsz - 50 p.p.	5 376	5 003	(373)
Czynsz + 25 p.p.	5 376	5 569	193
Czynsz + 50 p.p.	5 376	5 751	375

Oczekiwany dochód czynszowy (ERV) za m²

31 grudnia 2025 roku	uśredniona magazyn i biuro	magazyn	biuro
Polska	4,72 EUR	4,30 EUR	12,00 EUR
Niemcy	7,43 EUR	7,20 EUR	11,50 EUR
Austria	8,46 EUR	7,75 EUR	12,50 EUR
Rumunia	4,56 EUR	4,50 EUR	8,50 EUR

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

- Polska w 2026 r. od 27 EUR do 378 EUR, a w 2025 od 51 EUR do 353 EUR,
- Niemcy w 2026 r. od 111 EUR do 765 EUR, w 2025 111 EUR,
- Wiedeń w 2026 r. 452 EUR, w 2025 r. brak danych.

12. Podatek odroczony

na dzień	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego		Wartość netto	
	30 czerwca 2026 (niebadany)	31 grudnia 2025	30 czerwca 2026 (niebadany)	31 grudnia 2025	30 czerwca 2026 (niebadany)	31 grudnia 2025
Podatek odroczony od różnicy między wartością godziwą a księgową nieruchomości inwestycyjnych ¹⁾	-	-	580 581	536 515	569 321	536 515
Podatek odroczony od różnicy między wartością podatkową i bilansową kredytów, pożyczek udzielonych i otrzymanych	-	-	8 378	23 795	8 378	23 795
Podatek odroczony od różnicy między wartością podatkową a bilansową instrumentów pochodnych	-	-	57	809	57	809
Różnica w ujmowaniu bilansowym i podatkowych kosztów odsetek od finansowania (EBITDA)	30 073	22 107	-	-	(30 073)	(22 107)
Podatek odroczony od pozostałych różnic	(10 491)	1 171	-	-	10 491	(1 171)
Straty podatkowe podlegające odliczeniu w przyszłych okresach	29 707	26 996	-	-	(29 707)	(26 996)
Podatek odroczony od różnicy między wartością podatkową i księgową odsetek od obligacji	9 093	3 251	-	-	(9 093)	(3 251)
Aktywa / rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego	58 382	53 525	589 286	561 119	530 904	507 594

	<i>na dzień</i>	30 czerwca 2026 <i>(niebadany)</i>	31 grudnia 2025
W tym:			
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		(1 254)	(2 694)
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		532 158	510 288
		530 904	507 594

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

1) Podatek odroczony dotyczący nieruchomości inwestycyjnych w pełni dotyczy długiego okresu, w związku z tym co najmniej 99% rezerw z tytułu podatku odroczonego wykazanego powyżej jest długoterminowe.

	1 stycznia 2025 r.	zmiany ujęte w wyniku finansowym	zmiany ujęte w innych całkowitych dochodach	różnice kursowe z przeliczenia	31 grudnia 2025 r.
Podatek odroczony od różnicy między wartością godziwą a księgową nieruchomości inwestycyjnych	428 154	109 507	-	(1 146)	536 515
Podatek odroczony od różnicy między wartością podatkową i bilansową kredytów, pożyczek udzielonych i otrzymanych	22 156	1 639	-	-	23 795
Różnica w ujmowaniu bilansowym i podatkowych kosztów odsetek od finansowania (EBITDA)	-	(22 107)	-	-	(22 107)
Podatek odroczony od różnicy między wartością podatkową a bilansową instrumentów pochodnych	1 775	(119)	(847)	-	809
Podatek odroczony od pozostałych różnic	(3 723)	2 548	-	4	(1 171)
Straty podatkowe podlegające odliczeniu w przyszłych okresach	(22 383)	(4 613)	-	-	(26 996)
Podatek odroczony od różnicy między wartością podatkową i księgową odsetek od obligacji	(5 736)	2 485	-	-	(3 251)
	420 243	89 340	(847)	(1 142)	507 594

	1 stycznia 2026 r.	zmiany ujęte w wyniku finansowym (niebadany)	zmiany ujęte w innych całkowitych dochodach (niebadany)	różnice kursowe z przeliczenia (niebadany)	30 czerwca 2026 r. (niebadany)
Podatek odroczony od różnicy między wartością godziwą a księgową nieruchomości inwestycyjnych	536 515	42 714	-	1 622	580 851
Podatek odroczony od różnicy między wartością podatkową i bilansową kredytów, pożyczek udzielonych i otrzymanych	23 795	(15 417)	-	-	8 378
Różnica w ujmowaniu bilansowym i podatkowych kosztów odsetek od finansowania (EBITDA)	(22 107)	(7 966)	-	-	(30 073)
Podatek odroczony od różnicy między wartością podatkową a bilansową instrumentów pochodnych	809	18	(770)	-	57
Podatek odroczony od pozostałych różnic	(1 171)	11 698	-	(36)	10 491
Straty podatkowe podlegające odliczeniu w przyszłych okresach	(26 996)	(2 577)	-	(134)	(29 707)
Podatek odroczony od różnicy między wartością podatkową i księgową odsetek od obligacji	(3 251)	(5 842)	-	-	(9 093)
	507 594	22 628	(770)	1 452	530 904

13. Inwestycje oraz pozostałe inwestycje

	<i>na dzień</i>	30 czerwca 2026 <i>(niebadany)</i>	31 grudnia 2025
Należności długoterminowe z tytułu wyceny transakcji Swap		294	6 441
Środki pieniężne wydzielone zgodnie z postanowieniami umów kredytowych w celu zabezpieczenia płatności rat kapitałowo-odsetkowych - część długoterminowa		9 121	23 121
Lokaty utworzone z kaucji od najemców		-	9 532
Środki wydzielone na rachunku CAPEX		-	214
Długoterminowe kaucje inwestycyjne zatrzymane		-	3 279
Depozyt pod gwarancję bankową		136	136
Pożyczki długoterminowe udzielone jednostkom powiązanym		18 645	18 130
Pozostałe inwestycje długoterminowe		28 196	60 853
Inwestycje krótkoterminowe		-	-
Krótkoterminowe kaucje inwestycyjne zatrzymane		-	1 763
Depozyt pod gwarancję bankową		-	-
Inne inwestycje krótkoterminowe razem		-	1 763

Instytucje finansowe, z którymi współpracuje Grupa posiadają następujące ratingi zewnętrzne:

	rating	<i>na dzień</i>	2026	2025
Bank nr 1	BBB		-	3 920
Bank nr 2	AAA		6 305	10 738
Bank nr 3	A		1 166	17 507
Bank nr 4	Baa1		-	5 880
Bank nr 5	A+		1 650	-
Bank nr 6	A2		136	-
Razem			9 257	38 045



14. Pozostałe długoterminowe aktywa

	na dzień	30 czerwca 2026 (niebadany)	31 grudnia 2025
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe		6 385	4 917
Pozostałe długoterminowe aktywa		6 385	4 917

15. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe

	na dzień	30 czerwca 2026 (niebadany)	31 grudnia 2025
Z tytułu dostaw i usług		33 621	27 374
Rozrachunki inwestycyjne		10 362	2 087
Rozliczenia międzyokresowe		15 582	10 806
Zaliczka na środki trwałe i nieruchomości inwestycyjne w budowie		235	235
Aktywa z tyt. zarachowanych czynszów z leasingu operacyjnego		48 895	34 912
Zaliczka na zakup gruntu		-	11 503
Z tytułu podatków i ubezpieczeń społecznych*		44 492	42 526
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe		153 187	129 443
Z tytułu podatku dochodowego		1 299	2 651
Należności krótkoterminowe		154 486	132 094

* Należności z tytułu podatków i ubezpieczeń społecznych na dzień 30.06.2026 r. (oraz odpowiednio na dzień 31.12.2025 roku) stanowią głównie: należności z tytułu podatku od towarów i usług wykazane w złożonych deklaracjach w kwocie 26 315 tys. PLN (17 983 tys. PLN) oraz naliczony podatek od towarów i usług do odliczenia w przyszłych okresach w kwocie 16 817 tys. PLN (8 640 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>	30 czerwca 2026		31 grudnia 2025	
	Należności brutto (niebadany)	Odpis aktualizujący (niebadany)	Należności brutto	Odpis aktualizujący
Należności nieprzeterminowane	75 877	-	54 105	(49)
Przeterminowane od 1 do 30 dni	519	-	359	-
Przeterminowane od 31 do 60 dni	4 112	(99)	5 060	(34)
Przeterminowane od 61 do 90 dni	841	-	1 108	-
Przeterminowane od 91 do 180 dni	382	-	709	(46)
Przeterminowane powyżej 181 dni	2 402	(1 518)	1 672	(598)
Łącznie należności	84 133	(1 617)	63 013	(727)

	2026	2025
Odpis aktualizujący należności na dzień 1 stycznia	(727)	(540)
Utworzenie odpisu aktualizującego	(890)	(187)
Rozwiązanie odpisu aktualizującego	-	-
Wykorzystanie odpisu aktualizującego	-	-
Odpis aktualizujący należności na dzień 30 czerwca*/31 grudnia	(1 617)	(727)

* dane niebadane

16. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

<i>na dzień</i>	30 czerwca 2026	31 grudnia 2025
Środki pieniężne w kasie	298	500
Środki pieniężne na rachunkach bankowych	65 615	120 039
Lokaty krótkoterminowe	104 963	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty, wartość wykazana w Skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej	170 876	120 539
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty, wartość wykazana w Skonsolidowanym sprawozdaniu z przepływów pieniężnych	170 876	120 539

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-.

Instytucje finansowe, z którymi współpracuje Grupa posiadają następujące ratingi zewnętrzne:

	rating	na dzień	2026	2025
Bank nr 1	A+		110 782	33 315
Bank nr 2	A		25 000	32
Bank nr 3	A2		34 274	46 620
Bank nr 4	BBB		-	2 423
Bank nr 5	BBB+		820	532
Bank nr 6	A2		-	34 506
Bank nr 7	A-		-	2 935
Bank nr 8	Baa1		-	-
Bank nr 9	A1		-	-
Kasa	n/d		-	176
Razem			170 876	120 539

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

17. 1 Przepływy z tytułu kredytów i pożyczek

za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca	2026 (niebadany)	2025 (niebadany)
Przepływy pieniężne z tytułu zaciągniętych kredytów	-	510
Przepływy pieniężne z tytułu zaciągniętych kredytów i pożyczek – wartość wykazana w skonsolidowanym sprawozdaniu z przepływów pieniężnych	-	510

za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca	2026 (niebadany)	2025 (niebadany)
Przepływy pieniężne z tytułu spłaconych rat kredytów oraz spłat kredytów w ramach refinansowania	(789 588)	(15 072)
Razem przepływy pieniężne z tytułu spłaconych kredytów i pożyczek	(789 588)	(15 072)
Przepływy pieniężne z tytułu wydatków poniesionych na spłatę kredytów i pożyczek – wartość wykazana w skonsolidowanym sprawozdaniu z przepływów pieniężnych	(789 588)	(15 072)

17. 2 Zmiana stanu należności

za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca	2026 (niebadany)	2025 (niebadany)
Zmiana stanu należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych	(23 744)	19 032
Zmiana stanu należności	(23 744)	19 032
Zmiana stanu należności wykazana w Skróconym Skonsolidowanym sprawozdaniu z przepływów pieniężnych	(23 744)	19 032

17. 3 Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych i pozostałych

<i>za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca</i>	2026 <i>(niebadany)</i>	2025 <i>(niebadany)</i>
Zmiana stanu zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych	(14 066)	25 762
Zmiana stanu zobowiązań z tytułu świadczeń pracowniczych	1 107	1 005
Zmiana stanu zobowiązań z tytułu kaucji inwestycyjnych i gwarancyjnych	16 038	6 654
Zmiana stanu zobowiązań z tytułu leasingu finansowego i SWAP	(2 097)	915
Wyłączenie zmiany stanu zobowiązań inwestycyjnych	(5 885)	(39 113)
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych i pozostałych	(4 903)	(4 777)
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych i pozostałych wykazana w Skróconym Skonsolidowanym sprawozdaniu z przepływów pieniężnych	(4 903)	(4 777)

18. Kapitał własny

18. 1 Kapitał zakładowy

<i>na dzień</i>	30 czerwca 2026 <i>(niebadany)</i>	31 grudnia 2025
Kapitał zakładowy [liczba akcji]		
Akcje zwykłe serii A	11 440 000	11 440 000
Akcje zwykłe serii B	3 654 379	3 654 379
Akcje zwykłe serii C	3 018 876	3 018 876
Akcje zwykłe serii D	1 607 000	1 607 000
Akcje zwykłe serii E	1 653 384	1 653 384
Akcje zwykłe serii F	2 621 343	2 621 343
Akcje zwykłe razem	23 994 982	23 994 982
Wartość nominalna 1 akcji [w PLN]	0,25	0,25



Na dzień 30 czerwca 2026 roku i na dzień 31 grudnia 2025 roku kapitał zakładowy Jednostki Dominującej wynosił 5 998 745,50 zł i dzielił się na 23 994 982 akcji uprawniających do 23 994 982 głosów na Walnym Zgromadzeniu. Wszystkie akcje posiadają wartość nominalną wynoszącą 0,25 zł i zostały w pełni opłacone.

<i>na dzień</i>	30 czerwca 2026*		31 grudnia 2025	
	liczba akcji (w sztukach)	Wartość	liczba akcji (w sztukach)	Wartość
Ilość/wartość akcji na początek okresu	23 994 982	5 999	23 994 982	5 999
Emisja akcji	-	-	-	-
Ilość/wartość akcji na koniec okresu	23 994 982	5 999	23 994 982	5 999

* dane niebadane

19. Zysk/(strata) oraz dywidenda przypadające na jedną akcję

Zysk/(strata) 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.

<i>za okres</i>	6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2026	3 miesięcy zakończony 30 czerwca 2026	6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2025	3 miesięcy zakończony 30 czerwca 2025
	<i>(niebadany)</i>	<i>**niebadane, nieprzełgane</i>	<i>(niebadany)</i>	<i>**niebadane, nieprzełgane</i>
Zysk/(strata) okresu obrotowego	156 420	123 953	79 165	121 874
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	6,52	5,17	3,30	5,08
– rozwodniony	6,52	5,17	3,30	5,08

W prezentowanych okresach nie wystąpiły czynniki rozważniające.



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

20. 1 Zobowiązania długoterminowe

	na dzień	30 czerwca 2026 (niebadany)	31 grudnia 2025
Kredyty zabezpieczone na majątku Grupy		767 583	1 521 464
Obligacje		2 778 485	1 260 953
Zobowiązania z tytułu pożyczek		17 952	17 633
Zobowiązania długoterminowe z tytułu kredytów, pożyczek oraz innych instrumentów dłużnych		3 564 020	2 800 050

	na dzień	30 czerwca 2026 (niebadany)	31 grudnia 2025
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego (PWUG) ¹⁾		54 930	55 368
Zobowiązania z tytułu wyceny transakcji Swap		404	2 536
Inne zobowiązania finansowe		466	-
Kaucje inwestycyjne		29 596	17 793
Kaucje gwarancyjne od najemców i inne		19 215	14 980
Zobowiązania z tytułu leasingu (samochody)		809	823
Pozostałe zobowiązania długoterminowe		105 420	91 500

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

20. 2 Zobowiązania krótkoterminowe

	na dzień	30 czerwca 2026 (niebadany)	31 grudnia 2025
Kredyty krótkoterminowe oraz krótkoterminowa część kredytów zabezpieczona na majątku Grupy		14 454	31 394
Obligacje		47 944	190 382
Zobowiązania z tytułu pożyczek		157	-
Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu kredytów, pożyczek oraz innych instrumentów dłużnych		62 555	221 776

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>	30 czerwca 2026 (niebadany)	31 grudnia 2025
Zobowiązania z tytułu leasingu samochodów		483	434
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe		483	434

20. 3 Zmiana zobowiązań finansowych wynikająca z działalności finansowej

	Obligacje
Wartość na dzień 31 grudnia 2024 roku	1 672 551
Naliczone odsetki od obligacji	83 147
Zapłacone odsetki od obligacji	(96 739)
Wykup obligacji serii C	(187 083)
Różnice kursowe z wyceny bilansowej	(20 541)
Wartość na dzień 31 grudnia 2025 roku	1 451 335
Emisja obligacji	1 478 086
Naliczone odsetki od obligacji	65 307
Zapłacone odsetki od obligacji	(41 581)
Wykup obligacji serii G	(175 229)
Różnice kursowe z wyceny bilansowej	48 511
Wartość na dzień 30 czerwca 2026 roku*	2 826 429

* dane niebadane

	Zobowiązania z tytułu pożyczek
Wartość na dzień 31 grudnia 2024 roku	17 097
Naliczenie odsetek od pożyczki	606
Różnice kursowe z wyceny bilansowej	(68)
Wartość na dzień 31 grudnia 2025 roku	17 633
Naliczenie odsetek od pożyczki	368
Różnice kursowe z wyceny bilansowej	108
Wartość na dzień 30 czerwca 2026 roku*	18 109

* dane niebadane

	Zobowiązania z tytułu kredytów
Wartość na dzień 31 grudnia 2024 roku	1 419 000
Naliczenie odsetek od kredytu	57 246
Spłata odsetek od kredytu	(57 753)
Zaciągnięcie kredytu	176 208
Spłata kapitału kredytu	(26 804)
Różnice kursowe zrealizowane	(1 015)
Różnice kursowe z wyceny bilansowej	(14 024)
Wartość na dzień 31 grudnia 2025 roku	1 552 858
Naliczenie odsetek od kredytu	19 134
Spłata odsetek od kredytu	(15 898)
Spłata kapitału kredytu	(789 588)
Różnice kursowe zrealizowane	(33 486)
Różnice kursowe z wyceny bilansowej	49 017
Wartość na dzień 30 czerwca 2026 roku*	782 037

* dane niebadane

	Leasing (wieczyste użytkowanie gruntów)
Wartość na dzień 31 grudnia 2024 roku	56 240
Roczna płatność	(872)
Wartość na dzień 31 grudnia 2025 roku	55 368
Roczna płatność	(438)
Wartość na dzień 30 czerwca 2026 roku*	54 930

* dane niebadane



20. 4 Zobowiązania z tytułu obligacji

20. 4.1 Zobowiązania z tytułu obligacji na dzień 30 czerwca 2026 roku

Instrument	Waluta	Wartość nominalna [EUR]	Wycena [EUR]	Razem [EUR]	Razem [PLN]	Data wykupu	Oprocentowanie	Gwarancje i zabezpieczenia	Rynek notowań	Cena kupna (BID) [EUR]
Obligacje publiczne – Green Bonds 2029	EUR	300 000 000	2 328 989	302 328 989	1 298 896 344	15.10.2029	Stałe oprocentowanie	brak	Euro MTF	309 000 000
Obligacje publiczne – Green Bonds 2031	EUR	350 000 000	5 546 140	355 546 140	1 527 532 881	20.01.2031	Stałe oprocentowanie	brak	Euro MTF	345 187 500

W dniu 6 marca 2026 roku Spółka wykupiła obligacje serii G o łącznej wartości nominalnej 41 000 000 EUR , tj. w przed terminem ich wykupu.

20. 4.2 Zobowiązania z tytułu obligacji na dzień 31 grudnia 2025 roku

Instrument	Waluta	Wartość nominalna [EUR]	Wycena [EUR]	Razem [EUR]	Razem [PLN]	Data wykupu	Oprocentowanie	Gwarancje i zabezpieczenia	Rynek notowań
Obligacje publiczne – seria G	EUR	41 000 000	166 460	41 166 460	173 998 276	04.12.2026	Euribor 3M + marża	brak	Catalyst
Obligacje publiczne – Green Bonds	EUR	300 000 000	2 207 255	302 207 255	1 277 336 724	15.10.2029	Stałe oprocentowanie	brak	Euro MTF

20. 5 Kredyty na majątku Grupy

20. 5.1 Stan na 30 czerwca 2026 roku

Kredyty zabezpieczone na majątku Grupy zaciągnięte w EUR

Bank	waluta	Rodzaj kredytu	oprocentowanie (%)	rok wygaśnięcia	w tys. EUR			w tys. PLN		
					Kapitał	Wycena	Razem	Kapitał	Wycena	Razem
Aareal Bank AG	EUR	inwestycyjny	stała stopa procentowa	2028	60 800	(1 386)	59 414	261 216	(5 957)	255 259
ING Bank Śląski S.A.	EUR	inwestycyjny	Euribor 3M + marża	2029	24 379	304	24 683	104 738	1 299	106 037
Bayerische Landesbank	EUR	inwestycyjny	stała stopa procentowa	2030	38 775	(63)	38 712	166 589	(272)	166 317
Bayerische Landesbank	EUR	inwestycyjny	stała stopa procentowa	2031	18 469	(100)	18 367	79 343	(431)	78 912
Erste Bank	EUR	budowlany	Euribor 3M + marża	2031	41 640	(788)	40 852	178 900	(3 387)	175 512
Razem kredyty zaciągnięte w EUR:					184 061	(2 033)	182 028	790 785	(8 748)	782 037
Razem kredyty:								790 785	(8 748)	782 037

Umowy kredytowe oraz dokumenty emisyjne obligacji publicznych zawarte przez Grupę zawierają szereg kowenantów finansowych, do spełnienia których zobowiązane są spółki będące kredytobiorcami oraz Emitent. Są to typowe dla tego rodzaju umów zobowiązania Grupy kredytobiorcy lub kredytobiorcy do utrzymania wskaźników takich jak LTV, dług netto/EBITDA, czy też wskaźnik ICR (stosunek EBITDA do kwoty poniesionych kosztów finansowych związanych z finansowaniem zewnętrznym) na określonym poziomie. W przypadku naruszenia kowenantów finansowych, zgodnie z zapisami niektórych umów, kredytodawcy mają prawo, w niektórych przypadkach, wezwać kredytobiorcę do naprawy wskaźnika. Kowenanty finansowe w zależności od rodzaju i banku, i instrumentu, testowane są co miesiąc, co kwartał lub co rok. Grupa nie identyfikuje okoliczności mogących wskazywać na potencjalne trudności w spełnieniu kowenantów lub negatywnych konsekwencji związanych z przestrzeganiem tychże, w ciągu 12 nadchodzących miesięcy od dnia bilansowego. Zarząd Spółki monitoruje zgodność z kowenantami na bieżąco, aby zapewnić ich spełnienie. Zarząd Spółki monitoruje zgodność z kowenantami na bieżąco, aby zapewnić ich spełnienie.

20. 5.2 Stan na 31 grudnia 2025 roku

Kredyty zabezpieczone na majątku Grupy zaciągnięte w EUR

Bank	waluta	Rodzaj kredytu	oprocentowanie (%)	rok wygaśnięcia	w tys. EUR			w tys. PLN		
					Kapitał	Wycena	Razem	Kapitał	Wycena	Razem
BNP Paribas S.A.*	EUR	inwestycyjny	Euribor 1M + marża	2031	26 860	(416)	26 444	113 532	(1 763)	111 769
ING Bank Śląski S.A., PKO BP S.A. i ICBC (Europe) S.A. Oddział w Polsce*	EUR	inwestycyjny	Euribor 3M + marża	2027	93 274	(956)	92 318	394 243	(4 041)	390 202
Aareal Bank AG	EUR	inwestycyjny	stała stopa procentowa	2028	60 800	(777)	60 023	256 984	(3 286)	253 698
PKO BP S.A. i BNP Paribas S.A.*	EUR	inwestycyjny	Euribor 3M + marża	2027	65 101	(282)	64 819	275 159	(1 185)	273 974
ING Bank Śląski S.A.	EUR	inwestycyjny	Euribor 3M + marża	2029	24 716	(38)	24 678	104 468	(166)	104 302
Bayerische Landesbank	EUR	inwestycyjny	stała stopa procentowa	2030	38 982	(74)	38 908	164 762	(311)	164 451
Bayerische Landesbank	EUR	inwestycyjny	stała stopa procentowa	2031	18 665	(101)	18 564	78 888	(425)	78 463
Erste Bank	EUR	budowlany	Euribor 3M + marża	2031	41 640	-	41 640	175 999	-	175 999
Razem kredyty zaciągnięte w EUR:					370 038	(2 644)	367 394	1 564 035	(11 177)	1 552 858
Razem kredyty:								1 564 035	(11 177)	1 552 858

* dane niebadane

* kredyty zostały całkowicie spłacone w styczniu 2026

Umowy kredytowe oraz dokumenty emisyjne obligacji publicznych zawarte przez Grupę zawierają szereg kowenantów finansowych, do spełnienia których zobowiązane są spółki będące kredytobiorcami oraz Emitent. Są to typowe dla tego rodzaju umów zobowiązania Grupy kredytobiorcy lub kredytobiorcy do utrzymania wskaźników takich jak LTV, dług netto/EBITDA, czy też wskaźnik ICR (stosunek EBITDA do kwoty poniesionych kosztów finansowych związanych z finansowaniem zewnętrznym) na określonym poziomie. W przypadku naruszenia kowenantów finansowych, zgodnie z zapisami niektórych umów, kredytodawcy mają prawo, w niektórych przypadkach, wezwać kredytobiorcę do naprawy wskaźnika. Kowenanty finansowe w zależności od rodzaju i banku, i instrumentu, testowane są co miesiąc, co kwartał lub co rok. Grupa nie identyfikuje okoliczności mogących wskazywać na potencjalne trudności w spełnieniu kowenantów lub negatywnych konsekwencji związanych z przestrzeganiem tychże, w ciągu 12 nadchodzących miesięcy od dnia bilansowego. Zarząd Spółki monitoruje zgodność z kowenantami na bieżąco, aby zapewnić ich spełnienie. Zarząd Spółki monitoruje zgodność z kowenantami na bieżąco, aby zapewnić ich spełnienie.

21. Zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych

	<i>na dzień</i>	30 czerwca 2026 (niebadany)	31 grudnia 2025
Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń		63	-
Rezerwa na zmienne wynagrodzenia		6 715	5 671
Zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych		6 778	5 671

22. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe

	<i>na dzień</i>	30 czerwca 2026 (niebadany)	31 grudnia 2025
Z tytułu dostaw i usług		24 176	61 182
Rozliczenia międzyokresowe przychodów		3 636	3 329
Z tytułu podatków i ubezpieczeń społecznych		6 374	10 170
Z tytułu niezafakturowanych dostaw i usług		25 960	16 565
Zobowiązania inwestycyjne, z tytułu kaucji gwarancyjnych i inne		82 060	65 023
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe		142 202	156 269
Z tytułu podatku dochodowego		11 488	5 135
Zobowiązania krótkoterminowe		153 690	161 404

Otwarte na dzień 30 czerwca 2026 roku oraz na dzień 31 grudnia 2025 roku zobowiązania wobec podmiotów powiązanych przedstawiono w nocie 25.

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

	<i>na dzień</i>	30 czerwca 2026 (niebadany)	31 grudnia 2025
Zobowiązania bieżące		181 648	173 817
Przeterminowane od 1 do 90 dni		6 030	7 255
Przeterminowane od 91 do 180 dni		(68)	134
Przeterminowane powyżej 180 dni		167	8
łącznie zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe		187 777	181 214

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 2026 roku i na dzień 31 grudnia 2025 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:** są wyceniane według zamortyzowanego kosztu z zastosowaniem efektywnej stopy procentowej. Wartość godziwa kredytów i pożyczek o zmiennym oprocentowaniu nie odbiega istotnie od ich wartości bilansowej. W przypadku obligacji o stałym oprocentowaniu wartość godziwa została oszacowana z uwzględnieniem obserwowalnych danych rynkowych oraz warunków ostatnich transakcji rynkowych. Na dzień 30 czerwca 2026 roku nie zidentyfikowano istotnej różnicy pomiędzy wartością bilansową a szacowaną wartością godziwą obligacji o stałym oprocentowaniu,
- **należności i zobowiązania z tytułu wyceny transakcji SWAP:** obejmują instrumenty pochodne wyznaczone jako instrumenty zabezpieczające w ramach rachunkowości zabezpieczeń. Instrumenty te są wyceniane w wartości godziwej, ustalonej przy zastosowaniu technik wyceny opartych na danych obserwowalnych na rynku. Zmiany wartości godziwej instrumentów zabezpieczających ujmowane są zgodnie z zasadami rachunkowości zabezpieczeń.



23. 1. 1 Aktywa finansowe

	na dzień	30 czerwca 2026 (niebadany)	31 grudnia 2025
Instrumenty finansowe zabezpieczające:			
Należności z tytułu wyceny transakcji Swap		294	6 441
		294	6 441
Aktywa finansowe wyceniane wg zamortyzowanego kosztu:			
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		170 876	120 539
Pożyczki i należności, w tym:			
• Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe		93 113	64 608
• Pożyczki udzielone		18 645	18 130
• Inne inwestycje długoterminowe		9 257	36 282
• Inne inwestycje krótkoterminowe		-	1 763
		291 891	241 322
Aktywa finansowe razem		292 185	247 763

Wartość godziwa instrumentów finansowych zabezpieczających, na dzień 30 czerwca 2026 roku wynosząca 294 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 2026 roku nie było żadnych przekwalifikowań pomiędzy poziomami.

Wycena aktywów według zamortyzowanego kosztu na dzień 30 czerwca 2026 roku*

* dane niebadane	Stopień 1	Stopień 2	Stopień 3
Wartość brutto	198 778	94 730	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	170 876	-	-
Pożyczki i należności, w tym:			
• Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	-	94 730	-
• Pożyczki udzielone	18 645	-	-
• Inne inwestycje długoterminowe	9 257	-	-
Odpisy aktualizujące (MSSF 9)	-	(1 617)	-
Pożyczki i należności, w tym:			
• Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	-	(1 617)	-
Wartość bilansowa (MSSF 9)	198 778	93 113	-

Wycena aktywów według zamortyzowanego kosztu na dzień 31 grudnia 2025 roku

	Stopień 1	Stopień 2	Stopień 3
Wartość brutto	176 714	65 335	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	120 539	-	-
Pożyczki i należności, w tym:			
• Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	-	65 335	-
• Pożyczki udzielone	18 130	-	-
• Inne inwestycje długoterminowe	36 282	-	-
• Inne inwestycje krótkoterminowe	1 763	-	-
Odpisy aktualizujące (MSSF 9)	-	(727)	-
Pożyczki i należności, w tym:			
• Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	-	(727)	-
Wartość bilansowa (MSSF 9)	176 714	64 608	-

23. 1. 2 Zobowiązania finansowe

	na dzień	30 czerwca 2026 (niebadany)	31 grudnia 2025
Instrumenty finansowe zabezpieczające wyceniane według wartości godziwej:			
Zobowiązania z tytułu wyceny transakcji Swap		404	2 536
		404	2 536
Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu:			
Kredyty bankowe (vide nota 20.5.1 i 20.5.2)		782 037	1 552 858
Pożyczki otrzymane (vide nota 25.3)		18 109	17 633
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe		187 777	181 214
Zobowiązania leasingowe		56 222	56 625
Obligacje (vide nota 20.4.1 i 20.4.2)		2 826 429	1 451 335
		3 870 574	3 259 665
Zobowiązania finansowe razem		3 870 978	3 262 201

23. 2 Pozostałe ujawnienia dotyczące instrumentów finansowych

Zabezpieczenia

Informacja dotycząca zabezpieczeń została ujawniona w nocie 24.

Rachunkowość zabezpieczeń przepływów pieniężnych

W okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2026 Grupa oraz spółki zależne nie zawarły umów zamiany stopy zmiennej na stałą.

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

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

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

Kredyty - oczekiwane płatności	do 1 roku	od 1 do 5 lat	powyżej 5 lat	Razem
2026	46 060	827 958	-	874 018
2025	157 508	1 298 226	174 633	1 630 367

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

Obligacje - oczekiwane płatności	do 1 roku	od 1 do 5 lat	powyżej 5 lat	Razem
2026 - nominał	-	650 000	-	650 000
2026 - odsetki	44 213	103 346	-	147 559
2025 - nominał	-	1 446 488	-	1 446 488
2025 - odsetki	90 742	318 196	-	408 938

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

Instrumenty pochodne - oczekiwane płatności	do 1 roku	od 1 do 5 lat	powyżej 5 lat	Razem
2026				
wpływy	1 008	2 454	-	3 462
wypływy	(823)	(2 753)	-	(3 576)
przepływy netto	185	(299)	-	(114)
2025				
wpływy	9 710	17 662	-	27 372
wypływy	(8 282)	(16 852)	-	(25 134)
przepływy netto	1 428	810	-	2 238

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

Pożyczki - oczekiwane płatności	do 1 roku	od 1 do 5 lat	powyżej 5 lat	Razem
2026	157	6 740	11 223	18 120
2025	-	-	18 135	18 135

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

Oczekiwane płatności	do 1 roku	od 1 do 5 lat	powyżej 5 lat	Razem
2026	108	40 999	63 623	104 730
2025	363	23 317	60 672	84 352

24. Zobowiązania warunkowe i zabezpieczenia

W okresie zakończonym 30 czerwca 2026 roku nie nastąpiły zmiany zobowiązań warunkowych i zabezpieczeń ustanowionych przez Grupę.

25. Transakcje z podmiotami powiązanymi

Transakcje z podmiotami powiązanymi mają charakter rynkowy.

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 2026 roku* przedstawiają się następująco:

	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe ¹⁾
Kluczowy personel kierowniczy		
MPI Services Sp. z o.o.	-	-
Razem	-	-

* dane niebadane

Salda rozrachunków z podmiotami powiązanymi dotyczące należności i zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych na dzień 31 grudnia 2025 roku przedstawiają się następująco:

	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe ¹⁾
Kluczowy personel kierowniczy		
MPI Services Sp. z o.o.	-	74
Razem	-	74

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



25. 2 Pożyczki udzielone i otrzymane

Salda pożyczek udzielonych i otrzymanych od podmiotów powiązanych na dzień 30 czerwca 2026 roku* przedstawiają się następująco:

	Pożyczki udzielone	Pożyczki otrzymane
Pozostałe podmioty powiązane		
Fenix Polska Sp. z o.o.	18 502	(18 109)
MLP FIN Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	143	-
Razem	18 645	(18 109)

* dane niebadane

Salda pożyczek udzielonych i otrzymanych od podmiotów powiązanych na dzień 31 grudnia 2025 roku przedstawiają się następująco:

	Pożyczki udzielone	Pożyczki otrzymane
Pozostałe podmioty powiązane		
Fenix Polska Sp. z o.o.*	17 997	(17 633)
MLP FIN Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	133	-
Razem	18 130	(17 633)

*Pożyczki udzielone i otrzymane od Fenix Polska Sp. z o.o. zostały całkowicie spłacone w lipcu 2026.

25. 3 Przychody i koszty

Transakcje z podmiotami powiązanymi dotyczące przychodów i kosztów za okres zakończony 30 czerwca 2026 roku* przedstawiają się następująco:

	Przychody ze sprzedaży	Zakupy usług i koszty wynagrodzeń	Przychody z tytułu odsetek	Koszty z tytułu odsetek
The Land Development of Nimrodi Group Ltd.	55	-	-	-
	55	-	-	-
Fenix Polska Sp. z o.o.	-	-	398	-
MLP FIN sp. z o.o. Sp.k.	3	-	4	-
	3	-	402	-
Kluczowy personel kierowniczy				
Radosław T. Krochta	-	(1 686)	-	-
Michael Shapiro	-	(965)	-	-
Agnieszka Gózdź	-	(954)	-	-
Maciej Müldner	-	(940)	-	-
Marcin Dobieszewski	-	(499)	-	-
Pozostały kluczowy personel kierowniczy	-	(1 400)	-	-
	-	(6 444)	-	-
Razem	58	(6 444)	402	-

* dane niebadane

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

	Przychody ze sprzedaży	Zakupy usług i koszty wynagrodzeń	Przychody z tytułu odsetek	Koszty z tytułu odsetek
The Land Development of Nimrodi Group Ltd.	-	-	-	-
	-	-	-	-
Fenix Polska Sp. z o.o.	-	-	325	
MLP FIN Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	2	-	4	-
	2	-	329	-
Kluczowy personel kierowniczy				
Radosław T. Krochta	-	(1 792)	-	-
Michael Shapiro	-	(1 011)	-	-
Marcin Dobieszewski	-	(1 001)	-	-
Agnieszka Gózdź	-	(448)	-	-
Pozostały kluczowy personel kierowniczy	-	(1 281)	-	-
	-	(5 533)	-	-
Razem	2	(5 533)	329	-

* dane niebadane

Fenix Polska Sp. z o.o. jest powiązana z Grupą poprzez spółkę Cajamarca Holland B.V., która na dzień 30 czerwca 2026 roku posiada 100% udziałów w Fenix Polska Sp. z o.o., oraz 42,69% udziałów w kapitale zakładowym Grupy.

26. Istotne sprawy sądowe i sporne

26. 1 Starosta Pruszkowski

- Spółki MLP Pruszków I Sp. z o.o., MLP Pruszków II Sp. z o.o., MLP Pruszków III Sp. z o.o. otrzymały w latach 2012-2014 decyzje o zmianie opłaty za wieczyste użytkowanie. Według tych decyzji łączna potencjalna kwota do zapłaty obliczona na dzień 30 czerwca 2026 roku to 45 452 tys. PLN. Zarząd ww. spółek nie akceptuje wysokości naliczonych opłat, w związku z tym sprawa została skierowana do sądu. Starostwo nie uwzględniło nakładów poniesionych przez spółki.
- Grupa w latach poprzednich oraz roku bieżącym utworzyła rezerwę na część potencjalnych roszczeń Starosty Pruszkowskiego z tytułu zmiany opłaty za wieczyste użytkowanie w łącznej kwocie 13 351 tys. PLN.

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

- Dnia 22 stycznia 2026 r. została dokonana wcześniejsza całkowita spłata kredytów udzielonych przez BNP Paribas Bank Polska S.A. (BNP) dla MLP Pruszków V sp. z o.o., w związku z czym wygasły zabezpieczenia ustanowione na zabezpieczenie wierzytelności BNP z tytułu (i) umowy kredytu z dnia 07.11.2019 r. oraz umowy ramowej oraz transakcji zabezpieczających IRS, a bank wydał 26.01.2026 oświadczenie o zwolnieniu wszystkich tych zabezpieczeń.
- Dnia 20 stycznia 2026 r. zostały objęte listą notowań na Oficjalnej Liście Giełdy Papierów Wartościowych w Luksemburgu (Official List of the Luxembourg Stock Exchange) („Giełda”) oraz dopuszczone i wprowadzone do alternatywnego systemu obrotu Euro MTF prowadzonego przez Giełdę, niepodporządkowane obligacje z terminem wykupu w 2031 r. o łącznej kwocie głównej w wysokości 350.000.000 EUR (trzysta pięćdziesiąt milionów euro) oprocentowane na 4,75 % w skali rocznej.
- Dnia 22 stycznia 2026 r. została dokonana wcześniejsza całkowita spłata kredytów udzielonych przez konsorcjum banków ING Bank Śląski S.A., Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A. i Industrial and Commercial Bank Of China (Europe) S.A. Oddział w Polsce (Banki) dla MLP Pruszków I sp. z o.o., MLP Pruszków III sp. z o.o. i MLP Pruszków IV sp. z o.o., w związku z czym wygasły zabezpieczenia ustanowione na zabezpieczenie wierzytelności Banków z tytułu (i) umowy kredytu z dnia 09.05.2019 r. oraz (ii) umowy ramowej ISDA oraz transakcji zabezpieczających, a Banki wydały 05.02.2026 oświadczenie o zwolnieniu wszystkich tych zabezpieczeń.
- Dnia 22 stycznia 2026 r. została dokonana wcześniejsza całkowita spłata kredytów udzielonych przez konsorcjum banków BNP Paribas Bank Polska S.A. i Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A. (Banki) dla MLP Lublin sp. z o.o., MLP Gliwice sp. z o.o., MLP Teresin sp. z o.o. i MLP Wrocław sp. z o.o., w związku z czym wygasły zabezpieczenia ustanowione na zabezpieczenie wierzytelności Banków z tytułu (i) umowy kredytu z dnia 09.04.2021 r. oraz (ii) umowy ramowej ISDA oraz transakcji zabezpieczających, a Banki wydały 05.02.2026 oświadczenie o zwolnieniu wszystkich tych zabezpieczeń.
- Dnia 6 marca 2026 r. MLP Group S.A. dokonało całkowitego, przedterminowego wykupu obligacji serii G.
- W dniu 21 maja 2026 r. została wystawiona przez MLP Group S.A. gwarancja korporacyjna do maksymalnej kwoty EUR 24,750,000 zabezpieczająca zobowiązania niemieckich spółek z grupy MLP Group wynikających z Umowy Cash Management zawartej dnia 21 maja 2026 pomiędzy MLP Group S.A. jako Cash Management Coordinator, niemieckimi spółkami jako Account Holders oraz bankiem ING Bank Śląski S.A., jako podmiotami powiązanymi, w tym ING Bank N.V., ING Belgium SA/NV.
- Dnia 14 lipca 2026 r. zostały notowane na Oficjalnej Liście Giełdy Papierów Wartościowych w Luksemburgu oraz dopuszczone i wprowadzone do alternatywnego systemu obrotu Euro MTF prowadzonego przez Giełdę, niepodporządkowane obligacje z terminem wykupu w 2029 r. o łącznej kwocie głównej w wysokości 100 mln EUR. Warunki emisji oraz oprocentowanie obligacji są tożsame z obowiązującymi dla niepodporządkowanych obligacji z terminem wykupu w 2029 r. o łącznej kwocie głównej w wysokości 300 mln EUR, o których emisji Spółka raportowała raportem bieżącym nr 20/2024, i z którymi Obligacje zostaną zasymilowane oraz uznane za tworzące jedną serię po zakończeniu 40-dniowego dystrybucyjnego okresu zgodności.
- W dniu 15 lipca 2026 roku spółka MLP Pruszków V sp. z o.o. zawarła z ING BANK ŚLĄSKI S.A. z siedzibą w Katowicach jako kredytodawcą (Bank), umowę kredytu inwestycyjnego terminowego do maksymalnej kwoty wynoszącej 47.000.000,00 EUR. W związku z zawarciem tej umowy zostały ustanowione na zabezpieczenie wierzytelności kredytodawcy z tytułu umowy kredytu następujące zabezpieczenia:
 - (a) hipoteka umowna łączna do kwoty 70.500.000 EUR na zabezpieczenie wierzytelności z umowy kredytu w odniesieniu do kredytu inwestycyjnego;

- b) hipoteka umowna łączna do kwoty 3.700.000 EUR na zabezpieczenie wierzytelności Banku wynikających z umowy ramowej i transakcji hedgingowych;
 - (c) gwarancja korporacyjna MLP Group S.A. do kwoty 1.500.000 EUR na zabezpieczenie wierzytelności z umowy kredytu;
 - (d) zastaw rejestrowy na udziałach MLP Pruszków II sp. zo.o.w spółce kredytobiorcy do najwyższej sumy zabezpieczenia 68.850.000 EUR oraz zastaw finansowy na udziałach;
 - (e) zastaw rejestrowy na udziałach MLP Group S.A. w spółce kredytobiorcy do najwyższej sumy zabezpieczenia 68.850.000 EUR oraz zastaw finansowy na tych udziałach;
 - (f) 6 zastawów rejestrowych do najwyższej sumy zabezpieczenia 68.850.000 EUR i 6 zastawów finansowych na rachunkach bankowych MLP Pruszków V sp. z o.o. ;
 - (g) zastaw rejestrowy na zbiorze rzeczy i praw MLP Pruszków V sp. z o.o.;
 - (h) pełnomocnictwa dla do rachunków bankowych kredytobiorców oraz blokady rachunków bankowych kredytobiorców zgodnie z instrukcją blokady;
 - (i) oświadczenia o poddaniu się egzekucji przez kredytobiorcę;
 - (j) oświadczenia o poddaniu się egzekucji przez wszystkich współników kredytobiorcy;
 - (k) przelew praw z polis ubezpieczeniowych i umów najmu na podstawie Umowy Cesji Praw;
 - (l) podporządkowanie wierzytelności i przelew na podstawie Umowy Podporządkowania.
- Dnia 23 lipca 2026 roku pomiędzy MLP Business Park Wien GmbH z siedzibą w Wiedniu a Erste Bank der oesterreichischen Sparkassen AG, została zawarty aneks do umowa kredytu dotyczący: (i) zmniejszenia kwoty budowlanego kredytu terminowego, z opcją przekształcenia w kredyt inwestycyjny, do kwoty 35.000.000,00 EUR oraz (ii) podwyższenia kwoty dodatkowego terminowego kredytu inwestycyjnego z obecnej kwoty 13.000.000 EUR do kwoty 16.000.000,00 EUR. W związku z umową kredytu zostały ustanowione na zabezpieczenie wierzytelności kredytodawcy z tytułu umowy kredytu dodatkowe zabezpieczenia: a) wystawienie przez MLP Group S.A. jako sponsora Letter of Comfort, skierowanego do Kredytobiorcy (na rzecz Banku jako kredytodawcy), w formie właściwej umowy na rzecz osoby trzeciej (wg. prawa austriackiego: echter Vertrag zugunsten Dritter), na mocy którego sponsor zobowiązał się do zapewnienia Kredytobiorcy środków finansowych, w zakresie niezbędnym do wykonania jego zobowiązań związanych z Nieruchomością; b) dnia 27 lipca 2026 została zawarta umowa ramowa ISDA na podstawie której zawierane będą transakcje hedgingowe.
 - MLP Group S.A. jako kredytobiorca, zawarła dnia 10 sierpnia 2026 z bankiem ING BANK ŚLĄSKI S.A. z siedzibą w Katowicach jako kredytodawcą (Bank), umowę odnawialnego kredytu na rachunku bieżącym tzw. overdraft do maksymalnej kwoty limitu wynoszącej 10.000.000,00 EUR. W związku z umową kredytu nie zawarto dodatkowych dokumentów zabezpieczeń.

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

Czynniki geopolityczne, w tym trwająca wojna Rosji z Ukrainą oraz wynikające z niej sankcje gospodarcze nałożone na Rosję i Białoruś, konflikty na Bliskim Wschodzie (w tym szeroko zakrojone operacje militarne Izraela w Strefie Gazy oraz nasilone napięcia między Iranem a Izraelem), napięcia między Chinami a Tajwanem, a także niepewność dotycząca bieżącej polityki zagranicznej Stanów Zjednoczonych (w tym w zakresie ceł importowych), nadal powodują zmienność i niepewność operacyjną. Na dzień porządzenia Sprawozdania Zarząd Spółki Dominującej nie identyfikuje istotnego negatywnego wpływu powyższych czynników na bieżącą działalność operacyjną, portfel najemców czy dostępność finansowania. Zarząd Spółki Dominującej na bieżąco monitoruje sytuację geopolityczną.

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

	za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca	2026 (niebadany)	2025 (niebadany)
Wynagrodzenia stałe Zarządu:			
Radosław T. Krochta		787	669
Michael Shapiro		522	413
Maciej Müldner**		497	-
Marcin Dobieszewski		301	271
Agnieszka Gózdź		511	403
		2 618	1 756

** za okres pełnienia funkcji w Zarządzie

Rezerwa na zmienne wynagrodzenie Zarządu*:

	za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca	2026 (niebadany)	2025 (niebadany)
Radosław T. Krochta		899	1 123
Michael Shapiro		443	598
Maciej Müldner		443	-
Marcin Dobieszewski		198	177
Agnieszka Gózdź		443	598
		2 426	2 496

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

Wypłacone zmienne wynagrodzenie Zarządu

	za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca	2026 (niebadany)	2025 (niebadany)
Radosław T. Krochta		1 606	-
Michael Shapiro		814	-
Maciej Müldner		754	-
Marcin Dobieszewski		389	-
Agnieszka Gózdź		814	-
		4 377	-

	za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca	2026 (niebadany)	2025 (niebadany)
Wynagrodzenia Rady Nadzorczej:			
• Wynagrodzenia i inne świadczenia			
Maciej Matusiak		-	60
Jan Woźniak		60	-
Eytan Levy		60	60
Shimshon Marfogel		40	40
Sagi Cohen		20	-
Guy Shapira		40	40
Piotr Chajderowski		60	60
Oded Setter		20	40
		300	300

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

7 295 2 056

	za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca	2026 (niebadany)	2025 (niebadany)
Pozostały kluczowy personel kierowniczy:			
• Wynagrodzenia i inne świadczenia wypłacone		1 400	1 281
		1 400	1 281
Razem wynagrodzenia wypłacone osobom wchodzącym w skład organów zarządzających i nadzorujących spółek oraz kluczowemu personelowi kierowniczemu		8 695	3 337

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

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

29. Struktura zatrudnienia

	na dzień 30 czerwca	2026 (niebadany)	2025 (niebadany)
Zatrudnienie na dzień		57	47

Podpisano przez Zarząd oraz osobę, której powierzono sporządzenie niniejszego sprawozdania kwalifikowanymi podpisami elektronicznymi.

Pruszków, dnia 20 sierpnia 2026





MLP
GROUP

V.

**WYBRANE DANE
FINANSOWE
MLP GROUP S.A.**

Średnie kursy wymiany złotego w stosunku do euro w okresie objętym Śródrocznym Skróconym Jednostkowym sprawozdaniem finansowym:

	30 czerwca 2026	31 grudnia 2025	30 czerwca 2025
Średni kurs w okresie *	4,2522	4,2372	4,2208
Średni kurs na ostatni dzień okresu	4,2963	4,2267	4,2419

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

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

	na dzień		30 czerwca 2026		31 grudnia 2025	
	tys. PLN (niebadany)	tys. EUR (niebadany)	tys. PLN (niebadany)	tys. EUR (niebadany)	tys. PLN (niebadany)	tys. EUR (niebadany)
Aktywa trwałe	3 865 493	899 726	2 534 962	599 750		
Aktywa obrotowe	129 987	30 256	11 555	2 734		
Aktywa razem	3 995 480	929 982	2 546 517	602 484		
Zobowiązania długoterminowe	3 146 974	732 485	1 649 419	390 238		
Zobowiązania krótkoterminowe	136 894	31 863	193 679	45 823		
Kapitał własny, w tym:	711 612	165 634	703 419	166 423		
Kapitał zakładowy	5 999	1 396	5 999	1 419		
Kapitał własny i zobowiązania razem	3 995 480	929 982	2 546 517	602 484		
Liczba akcji (w szt.)	23 994 982	23 994 982	23 994 982	23 994 982		
Wartość księgowa i rozwodniona wartość księgowa (w PLN/EUR) na jedną akcję	29,66	6,90	29,32	6,94		

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

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

za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca	2026		2025	
	tys. PLN (niebadany)	tys. EUR (niebadany)	tys. PLN (niebadany)	tys. EUR (niebadany)
Przychody	9 698	2 281	9 071	2 149
Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu	(17 361)	(4 083)	(11 999)	(2 843)
Zysk/(Strata) na działalności operacyjnej	(8 531)	(2 006)	(2 648)	(627)
Przychody/(Koszty) finansowe netto	18 792	4 419	10 760	2 549
Zysk przed opodatkowaniem	10 261	2 413	8 112	1 922
Zysk netto	8 193	1 927	6 492	1 538
Całkowite dochody ogółem	8 193	1 927	6 492	1 538
Zysk netto przypadający na akcjonariuszy Jednostki	8 193	1 927	6 492	1 538
Zysk netto i rozwodniony zysk netto na 1 akcję przypadający akcjonariuszom Jednostki (w EUR/PLN na średnioważoną akcję)	0,34	0,08	0,55	0,13

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

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

za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca	2026		2025	
	tys. PLN (niebadany)	tys. EUR (niebadany)	tys. PLN (niebadany)	tys. EUR (niebadany)
Przepływy środków pieniężnych netto z działalności operacyjnej	68 167	16 031	8 268	1 959
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej	(1 182 360)	(278 058)	(158 450)	(37 540)
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej	1 223 586	287 754	(239 771)	(56 807)
Przepływy pieniężne razem bez różnic kursowych	109 393	25 727	(389 953)	(92 388)
Przepływy pieniężne razem	114 683	26 970	(401 108)	(94 663)

Do przeliczenia danych Jednostkowego 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 2026		31 grudnia 2025	
	tys. PLN (niebadany)	tys. EUR (niebadany)	tys. PLN	tys. EUR
Środki pieniężne na początek okresu	1 920	454	535 419	125 303
Środki pieniężne na koniec okresu	116 603	27 140	1 920	454

Do przeliczenia powyższych danych Jednostkowego sprawozdania z przepływów pieniężnych przyjęto:

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



MLP
GROUP

VI.

**ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE
JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE
FINANSOWE**

za okres 6 miesięcy
zakończony 30 czerwca 2026

Zatwierdzenie Śródrocznego Skróconego Jednostkowego sprawozdania finansowego

W dniu 20 sierpnia 2026 r. Zarząd Spółki MLP Group S.A. zatwierdził do publikacji Śródroczne Skrócone Jednostkowe sprawozdanie finansowe (Sprawozdanie finansowe) Spółki MLP Group S.A. za okres od dnia 1 stycznia 2026 roku do dnia 30 czerwca 2026 roku.

Śródroczne Skrócone Jednostkowe sprawozdanie finansowe za okres od dnia 1 stycznia 2026 roku do dnia 30 czerwca 2026 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. Śródroczny Skrócony Jednostkowy rachunek zysków lub strat oraz inne całkowite dochody za okres od dnia 1 stycznia 2026 roku do dnia 30 czerwca 2026 roku, wykazujący zysk netto w wysokości 8 193 tys. złotych.
2. Śródroczne Skrócone Jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień 30 czerwca 2026 roku, po stronie aktywów i pasywów, wykazujące sumę 3 995 480 tys. złotych.
3. Śródroczne Skrócone Jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych za okres od dnia 1 stycznia 2026 roku do dnia 30 czerwca 2026 roku, wykazujące zwiększenie środków pieniężnych netto o kwotę 114 683 tys. złotych.
4. Śródroczne Skrócone Jednostkowe sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym za okres od dnia 1 stycznia 2026 roku do dnia 30 czerwca 2026 roku, wykazujące zwiększenie kapitałów własnych o kwotę 8 193 tys. złotych.
5. Dodatkowe informacje i objaśnienia do Jednostkowego sprawozdania finansowego.

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

Podpisano elektronicznym podpisem kwalifikowanym.

Pruszków, 20 sierpnia 2026 r.



Śródroczny Skrócony Jednostkowy rachunek zysków lub strat oraz inne całkowite dochody

za okres	Nota	6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2026 <i>(niebadany)</i>	3 miesięcy zakończony 30 czerwca 2026 <i>(niebadany, nieprzeeglądany)</i>	6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2026 <i>(niebadany)</i>	3 miesięcy zakończony 30 czerwca 2026 <i>(niebadany, nieprzeeglądany)</i>
Przychody	4	9 698	4 981	9 071	4 650
Pozostałe przychody operacyjne	5	73	46	319	6
Pozostałe koszty operacyjne	6	(941)	(60)	(39)	(6)
Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu	7	(17 361)	(8 300)	(11 999)	(5 392)
Zysk/(Strata) na działalności operacyjnej		(8 531)	(3 333)	(2 648)	(742)
Przychody finansowe	8	102 890	53 941	69 350	33 425
Koszty finansowe	8	(84 098)	(42 512)	(58 590)	(25 861)
Przychody/(Koszty) finansowe netto		18 792	11 429	10 760	7 564
Zysk/(Strata) przed opodatkowaniem		10 261	8 096	8 112	6 822
Podatek dochodowy	9	(2 068)	(741)	(1 620)	(741)
Zysk z działalności kontynuowanej		8 193	7 355	6 492	6 081
Zysk netto		8 193	7 355	6 492	6 081
Zysk netto przypadający na:					
Właścicieli Jednostki		8 193	7 355	6 492	6 081
Całkowite dochody ogółem		8 193	7 355	6 492	6 081
Całkowite dochody przypadające na:					
Właścicieli Jednostki		8 193	7 355	6 492	6 081
Zysk na akcję					
Zysk na jedną akcję zwykłą:					
— Podstawowy i rozwodniony (zł) zysk za rok przypadający zwykłym akcjonariuszom Jednostki Dominującej	17	0,34	-	0,55	0,55

Śródroczne Skrócone Jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej

	na dzień	Nota	30 czerwca 2026 (niebadany)	31 grudnia 2025
Aktywa trwałe				
Wartości niematerialne			564	674
Rzeczowe aktywa trwałe			1 428	1 412
Długoterminowe aktywa finansowe w jednostkach powiązanych		10	123 538	123 517
Inwestycje finansowe długoterminowe		11	3 732 850	2 404 452
Pozostałe inwestycje długoterminowe			7 113	4 907
Aktywa trwałe razem			3 865 493	2 534 962
Aktywa obrotowe				
Należności z tytułu podatku dochodowego		14	-	-
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe		14	13 384	9 635
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		15	116 603	1 920
Aktywa obrotowe inne niż przeznaczone do sprzedaży lub do wydania właścicielom			129 987	11 555
Aktywa obrotowe razem			129 987	11 555
AKTYWA RAZEM			3 995 480	2 546 517
Kapitał własny		16		
Kapitał zakładowy			5 999	5 999
Nadwyżka z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej			485 312	485 312
Kapitał rezerwowy			4 194	4 194
Kapitał zapasowy			65 097	65 097
Zyski zatrzymane, w tym:			151 010	142 817
Zysk (strata) z lat ubiegłych			142 817	112 912
Zysk netto			8 193	29 905
Kapitał własny przypisywany właścicielom Jednostki			711 612	703 419
Kapitał własny razem			711 612	703 419
Zobowiązania długoterminowe				
Zobowiązania z tytułu pożyczek oraz innych instrumentów dłużnych		18	3 132 509	1 637 022
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		13	14 465	12 397
Zobowiązania długoterminowe razem			3 146 974	1 649 419
Zobowiązania krótkoterminowe				
Zobowiązania z tytułu pożyczek oraz innych instrumentów dłużnych		18	48 359	190 715
Zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych		19	721	1 032
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe		20	87 814	1 932
Zobowiązania krótkoterminowe inne niż przeznaczone do sprzedaży			136 894	193 679
Zobowiązania krótkoterminowe razem			136 894	193 679
Zobowiązania ogółem			3 283 868	1 843 098
KAPITAŁY WŁASNE I ZOBOWIĄZANIA RAZEM			3 995 480	2 546 517

Śródroczne Skrócone Jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych

za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca	Nota	2026 (niebadany)	2025 (niebadany)
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
Zysk przed opodatkowaniem		10 261	8 112
Korekty razem, w tym:		57 906	(1 768)
Amortyzacja		421	226
Odsetki, netto		(21 777)	(8 634)
Różnice kursowe		(2 560)	5 472
Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej		-	(11)
Zmiana stanu należności		(3 749)	3 260
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych i pozostałych		85 571	(2 081)
Środki pieniężne z działalności operacyjnej		68 167	6 344
Podatek dochodowy (zapłacony)/zwrócony		-	1 924
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej		68 167	8 268
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
Wpływy ze spłaty udzielonych pożyczek		5 554	8 539
Odsetki otrzymane		13 418	435
Nabycie udziałów	10	(21)	-
Nabycie nieruchomości inwestycyjnych oraz rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych		(64)	(304)
Zbycie nieruchomości inwestycyjnych oraz rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych		-	117
Udzielone pożyczki		(1 201 247)	(167 237)
Środki pieniężne z działalności inwestycyjnej		(1 182 360)	(158 450)
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
Wpływy z zaciągniętych pożyczek		5	7 181
Wydatki na spłatę zaciągniętych pożyczek		(24 935)	(9 313)
Emisja obligacji		1 478 085	-
Inne wpływy finansowe		(2 206)	2 043
Zapłacone odsetki od pożyczek		(10 419)	(147)
Zapłacone odsetki od obligacji		(41 582)	(52 340)
Wydatki na wykup obligacji		(175 230)	(187 083)
Spłata zobowiązań leasingowych		(132)	(112)
Środki pieniężne z działalności finansowej		1 223 586	(239 771)
Przepływy pieniężne razem bez różnic kursowych		109 393	(389 953)
Wpływ zmian z tytułu różnic kursowych dotyczących środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		5 290	(11 155)
Przepływy pieniężne razem		114 683	(401 108)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu		1 920	535 419
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	15	116 603	134 311

Śródroczne Skrócone Jednostkowe sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

	Kapitał zakładowy	Nadwyżka z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej	Kapitał rezerwowy	Kapitał zapasowy	Zyski zatrzymane	Kapitał własny przypisywany właścicielom jednostki dominującej razem	Kapitał własny razem
Stan na dzień 1 stycznia 2026 roku	5 999	485 312	4 194	65 097	142 817	703 419	703 419
<u>Całkowite dochody:</u>							
Wynik finansowy	-	-	-	-	8 193	8 193	8 193
Całkowite dochody za rok zakończony 30 czerwca 2026 roku	-	-	-	-	8 193	8 193	8 193
Zmiany w kapitale własnym	-	-	-	-	8 193	8 193	8 193
Stan na dzień 30 czerwca 2026 roku*	5 999	485 312	4 194	65 097	151 010	711 612	711 612

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

*dane niebadane

Dodatkowe informacje i objaśnienia do Śródrocznego Skróconego 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 63 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., Lokafo 201 sp. z o.o. SKA, Lokafo 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 Unna sp. z o.o. & Co. KG, MLP Poznań West II sp. z o.o., MLP Bucharest West sp. z o.o., MLP Teresin II sp. z o.o., MLP Bucharest West SRL, MLP Pruszków V sp. z o.o., MLP Germany Management GmbH, MLP Wrocław West sp. z o.o., MLP Business Park Berlin I GP sp. z o.o., MLP Łódź II sp. z o.o., MLP Zgorzelec sp. z o.o., MLP Schwalmtal LP sp. z o.o., MLP Schwalmtal GP sp. z o.o., MLP Pruszków VI sp. z o.o., MLP Business Park Berlin I sp. z o.o. & Co. KG, MLP Business Park Castrop-Rauxel 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 Berlin Spreehagen 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., MLP Rzeszów Sp. z o.o., MLP SPV II Sp. z o.o., MLP SPV I Sp. z o.o. & Co. KG, MLP Hamburg East Sp. z o.o. & Co. KG i MLP Business Park Gänsbachergasse GmbH.

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

1. 3 Skład Zarządu

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

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

1. 4 Skład Rady Nadzorczej

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

- Shimshon Marfogel – Przewodniczący Rady Nadzorczej
- Eytan Levy – Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej
- Sagi Cohen ¹⁾ – Członek Rady Nadzorczej
- Guy Shapira – Członek Rady Nadzorczej
- Piotr Chajderowski – Członek Rady Nadzorczej
- Jan Woźniak – Członek Rady Nadzorczej

¹⁾ Pan Oded Setter złożył rezygnację z pełnienia funkcji Członka Rady Nadzorczej Spółki ze skutkiem na dzień 12 kwietnia 2026 roku. W dniu 15 kwietnia 2026 roku powołał Pana Sagi Cohen na trwającą wspólną 3-letnią kadencję Rady Nadzorczej Spółki.

2. Podstawa sporządzenia Jednostkowego sprawozdania finansowego

2. 1 Oświadczenie zgodności

Spółka sporządziła Śródroczne Skrócone Jednostkowe Sprawozdanie Finansowe zgodnie z MSR 34 – Śródroczna Sprawozdawczość Finansowa, który został zatwierdzony przez Unię Europejską, i powinno być czytane łącznie ze Jednostkowym Sprawozdaniem Finansowym MLP Group S.A. za rok zakończony 31 grudnia 2025 roku. Sprawozdanie zostało sporządzone przy zastosowaniu tych samych zasad rachunkowości i metod kalkulacji, które zostały zastosowane w rocznym jednostkowym sprawozdaniu finansowym za rok zakończony 31 grudnia 2025 roku, z uwzględnieniem nowych lub zmienionych standardów rachunkowości obowiązujących od 1 stycznia 2026 roku.



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.

Zarząd przeanalizował ramy czasowe, charakter i skalę potencjalnych potrzeb finansowych i uważa, że nie występuje ryzyko związane ze spłatą bieżących zobowiązań finansowych i dostępnością środków pieniężnych, oraz że spodziewane przepływy pieniężne będą wystarczające do sfinansowania przewidywanych potrzeb gotówkowych Spółki dla celów obrotowych, przez okres co najmniej kolejnych dwunastu miesięcy od daty bilansowej. W rezultacie sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Spółkę w dającej się przewidzieć przyszłości, w okresie co najmniej dwunastu miesięcy od dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania. Opierając się na swojej analizie, bieżącej płynności MLP Group S.A. i przygotowanych założeniach odnośnie prognozowanych przepływów pieniężnych, Zarząd doszedł do wniosku, że nie istnieje istotna niepewność w odniesieniu do założenia kontynuacji działalności w dającej się przewidzieć przyszłości, to jest minimum kolejnych dwunastu miesięcy od dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania.

Na dzień 30 czerwca 2026 roku zobowiązania krótkoterminowe wykazane w jednostkowym sprawozdaniu z sytuacji finansowej przewyższają aktywa obrotowe, co wynika z zobowiązań z tytułu cash pooling w Grupie Kapitałowej MLP Group S.A. Zgodnie z przyjętymi przez Spółkę zasadami prezentacji sprawozdań finansowych, zobowiązania te wykazywane są w całości jako zobowiązania krótkoterminowe. Zarząd uznaje, że przedstawiona powyżej relacja zobowiązań krótkoterminowych do aktywów obrotowych ma charakter wynikający wyłącznie z przyjętej konwencji prezentacyjnej i nie powinna być odczytywana jako wskazująca na istnienie istotnej niepewności co do możliwości kontynuowania przez Spółkę działalności w dającej się przewidzieć przyszłości.

Niniejsze Śródroczne Skrócone Jednostkowe Sprawozdanie Finansowe zostało sporządzone w oparciu o zasadę kosztu historycznego.

Ponadto Grupa Kapitałowa MLP Group S.A. dysponuje dodatnim kapitałem obrotowym netto, co zapewnia odpowiednie środki na finansowanie całej Grupy. W ocenie Zarządu poziom posiadanych środków oraz dostępnych źródeł finansowania jest wystarczający do pokrycia bieżących zobowiązań i zapewnienia nieprzerwanego funkcjonowania Grupy w najbliższych 12 miesiącach od dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania.

Niniejsze Śródroczne Skrócone Jednostkowe Sprawozdanie Finansowe zostało sporządzone w oparciu o zasadę kosztu historycznego.

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

2. 3. 1 Waluta funkcjonalna i waluta prezentacji

Dane w Śródrocznym Skróconym Jednostkowym Sprawozdaniu Finansowym zostały zaprezentowane w złotych polskich, po zaokrągleniu do pełnych tysięcy. Złoty polski jest walutą funkcjonalną Spółki i walutą prezentacji Jednostkowego sprawozdania finansowego.

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):

Roczne Jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej:

	30 czerwca 2026	31 grudnia 2025	30 czerwca 2025
EUR	4,2963	4,2267	4,2419
USD	3,7708	3,6016	3,6164
RON	0,8190	0,8291	0,8354

2. 4 Dokonane osądy i szacunki

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

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

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

3. Sprawozdawczość segmentów działalności

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

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

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

3. 1. Informacje dotyczące głównych klientów Spółki

Udział głównych klientów w osiągniętych przychodach Spółki przedstawia się następująco:

za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca	2026	2025
MLP Poznań West II Sp. z o.o.	8%	8%
MLP Pruszków I Sp. z o.o.	16%	16%
MLP Pruszków III Sp. z o.o.	8%	8%
MLP Czeladź Sp. z o.o.	2%	2%
MLP Lublin Sp. z o.o.	3%	6%
MLP Gliwice Sp. z o.o.	3%	5%
MLP Łódź II Sp. z o.o.	5%	3%
MLP Pruszków IV Sp. z o.o.	5%	5%

4. Przychody

<i>za okres</i>	6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2026 (niebadany)	3 miesięcy zakończony 30 czerwca 2026 (niebadany, nieprzeglądany)	6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2025 (niebadany)	3 miesięcy zakończony 30 czerwca 2025 (niebadany, nieprzeglądany)
Zarządzanie nieruchomościami	4 273	2 159	3 721	1 881
Zarządzanie projektami	1 478	827	1 335	732
Usługi doradcze	3 299	1 660	3 588	1 801
Usługi refakturowane	648	335	427	236
Przychody razem	9 698	4 981	9 071	4 650
<i>w tym przychody od jednostek powiązanych</i>	9 643	4 953	9 011	4 619

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

5. Pozostałe przychody operacyjne

<i>za okres</i>	6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2026 (niebadany)	3 miesięcy zakończony 30 czerwca 2026 (niebadany, nieprzeglądany)	6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2025 (niebadany)	3 miesięcy zakończony 30 czerwca 2025 (niebadany, nieprzeglądany)
Przychody ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	-	-	11	(10)
Zwrot kosztów sądowych/poniesionych kosztów	-	-	2	2
Inne	73	49	306	20
Pozostałe przychody operacyjne	73	49	319	12

6. Pozostałe koszty operacyjne

<i>za okres</i>	6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2026 (niebadany)	3 miesięcy zakończony 30 czerwca 2026 (niebadany, nieprzeglądany)	6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2025 (niebadany)	3 miesięcy zakończony 30 czerwca 2025 (niebadany, nieprzeglądany)
Pozostałe koszty operacyjne	(852)	(55)	(33)	(1)
Przekazane darowizny	(5)	(5)	(6)	(6)
Zapłacone odszkodowania i kary umowne	(84)	-	-	-
Pozostałe koszty operacyjne	(941)	(60)	(39)	(7)

7. Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu

za okres	6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2026 (niebadany)	3 miesięcy zakończony 30 czerwca 2026 (niebadany, nieprzeglądany)	6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2025 (niebadany)	3 miesięcy zakończony 30 czerwca 2025 (niebadany, nieprzeglądany)
Amortyzacja	(420)	(209)	(226)	(115)
Zużycie materiałów i energii	(455)	(241)	(408)	(234)
Usługi obce	(8 427)	(4 284)	(6 172)	(3 241)
Podatki i opłaty	(1 529)	(377)	(237)	(97)
Wynagrodzenia	(4 861)	(2 282)	(3 444)	(1 033)
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	(1 290)	(690)	(1 075)	(504)
Pozostałe koszty rodzajowe	(379)	(217)	(437)	(228)
Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu	(17 361)	(8 300)	(11 999)	(5 452)

Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu za okres zakończony 30 czerwca 2026 r. wyniosły 8 427 tys. PLN. Wyżej wymienione koszty ponoszone przez Spółkę w zdecydowanej większości obejmują wydatki związane z funkcjonowaniem Grupy oraz z usługami świadczonymi na rzecz Grupy.

Wzrost kosztów usług obcych w kwocie 2 255 tys. PLN wynikał głównie z wzrostu kosztów usług doradczych dotyczących pozyskania finansowania oraz związanych z emisją publiczną instrumentów Spółki (894 tys. PLN) oraz kosztów marketingu i public relation (218 tys. PLN).

Wzrost kosztów podatków i opłat wynika przede wszystkim ze zwiększenia wartości podatku VAT.

8. Przychody i koszty finansowe

za okres	6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2026 (niebadany)	3 miesięcy zakończony 30 czerwca 2026 (niebadany, nieprzeglądany)	6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2025 (niebadany)	3 miesięcy zakończony 30 czerwca 2025 (niebadany, nieprzeglądany)
Odsetki od pożyczek udzielonych jednostkom powiązanym	96 810	52 234	64 035	32 532
Przychody z tytułu odsetek z lokat bankowych	2 137	675	5 310	888
Przychody z tytułu otrzymanej dywidendy	-	-	-	-
Odsetki od lokat bankowych	143	143	5	5
Różnice kursowe netto	3 579	668	-	-
Odsetki cashpooling	221	221	-	-
Przychody finansowe razem	102 890	53 941	69 350	33 425
Koszty odsetek od zobowiązań z tytułu pożyczek od jednostek powiązanych	(9 607)	(4 717)	(8 445)	(4 177)
Odsetki budżetowe	(7)	(7)	(19)	(12)
Koszty odsetek od obligacji	(71 403)	(36 443)	(46 956)	(23 565)
Odsetki – leasing aut	(133)	(133)	(147)	(147)
Różnice kursowe netto	-	-	(1 526)	2 665
Pozostałe koszty finansowe	(2 682)	(1 017)	(1 497)	(721)
Koszty odsetek – pozostałe	(266)	(195)	-	96
Koszty finansowe razem	(84 098)	(42 512)	(58 590)	(25 861)

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

Dodatknie 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 notce 25.3.

9. Podatek dochodowy

<i>za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca</i>	2026 <i>(niebadany)</i>	2025 <i>(niebadany)</i>
Podatek dochodowy bieżący	-	-
Powstanie / odwrócenie różnic przejściowych	2 068	1 620
Podatek dochodowy	2 068	1 620

<i>za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca</i>	2026 <i>(niebadany)</i>	2025 <i>(niebadany)</i>
Zysk przed opodatkowaniem	10 261	8 112
Podatek w oparciu o obowiązującą stopę podatkową (19%)	(1 950)	(1 541)
Rezerwa na premię zarządu	(70)	-
Przychody niebędące przychodami podatkowymi	-	28
Koszty niestanowiące kosztów podatkowych	(48)	(107)
Podatek dochodowy	(2 068)	(1 620)

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

<i>na dzień</i>	30 czerwca 2026 <i>(niebadany)</i>	31 grudnia 2025
Wartość brutto na początek okresu	123 517	123 512
Objęcie udziałów w spółce MLP BUSINESS PARK GANSBACHERGASSE GmbH	21	-
Objęcie udziałów w spółce MLP SPV II Sp. z o.o.	-	5
Wartość brutto na koniec okresu	123 538	123 517
Wartość netto na koniec okresu	123 538	123 517

11. Inwestycje długoterminowe

	<i>na dzień</i>	30 czerwca 2026	31 grudnia 2025
		<i>(niebadany)</i>	
Pożyczki długoterminowe udzielone jednostkom powiązanym		3 732 850	2 404 452
Inwestycje długoterminowe		3 732 850	2 404 452

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

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

- nieobciążoną i ważoną prawdopodobieństwem kwotę, którą ustala się, oceniając szereg możliwych wyników;
- wartość pieniądza w czasie; oraz
- 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 30.06.2026 roku nie wystąpiły podstawy do tworzenia odpisów aktualizujących wartość inwestycji długoterminowych.

12. Zmiana aktywów finansowych wynikająca z działalności finansowej i pozostałej

	Udziały
Wartość na dzień 31 grudnia 2025 roku	123 517
Objęcie udziałów	21
Wartość na dzień 30 czerwca 2026 roku*	123 538

	Aktywa z tytułu pożyczek udzielonych
Wartość na dzień 31 grudnia 2025 roku	2 404 452
Pożyczki udzielone	1 201 246
Spłata kapitału pożyczki	(5 555)
Naliczenie odsetek od pożyczki	96 810
Spłata odsetek od pożyczki	(13 418)
Różnice kursowe zrealizowane	(35)
Zmiana wyceny bilansowej	49 350
Wartość na dzień 30 czerwca 2026 roku*	3 732 850

*dane niebadane

13. Podatek odroczony

	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego		Wartość netto	
	30 czerwca	31 grudnia	30 czerwca	31 grudnia	30 czerwca	31 grudnia
	na dzień 2026 (niebadany)	2025	2026 (niebadany)	2025	2026 (niebadany)	2025
Podatek odroczony od różnicy między wartością podatkową i bilansową pożyczek udzielonych i otrzymanych	-	-	57 601	41 292	57 601	41 292
Strata podatkowa	13 295	12 530	-	-	(13 295)	(12 530)
Różnica w ujmowaniu bilansowym i podatkowych kosztów odsetek od finansowania (EBITDA)	26 093	16 087		-	(26 093)	(16 087)
Podatek odroczony od pozostałych różnic	-	-	5 342	2 971	5 342	2 971
Podatek odroczony od różnicy między wartością podatkową i księgową odsetek od obligacji	9 090	3 249	-	-	(9 090)	(3 249)
Aktywa/rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego	48 478	31 866	62 943	44 263	14 465	12 397

<i>na dzień</i>	1 stycznia 2025	zmiany ujęte w rachunku zysków lub strat	31 grudnia 2025	zmiany ujęte w rachunku zysków lub strat	30 czerwca 2026 (niebadany)
Podatek odroczony od różnicy między wartością podatkową i bilansową pożyczek udzielonych i otrzymanych	24 177	17 115	41 292	16 309	57 601
Strata podatkowa	(13 346)	816	(12 530)	(765)	(13 295)
Różnica w ujmowaniu bilansowym i podatkowych kosztów odsetek od finansowania (EBITDA)	-	(16 087)	(16 087)	(10 006)	(26 093)
Podatek odroczony od pozostałych różnic	3 639	(668)	2 971	2 371	5 342
Podatek odroczony od różnicy między wartością podatkową i księgową odsetek od obligacji	(5 735)	2 486	(3 249)	(5 841)	(9 090)
	8 735	3 662	12 397	2 068	14 465

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

14. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe

	na dzień	30 czerwca 2026 (niebadany)	31 grudnia 2025
Z tytułu dostaw i usług od jednostek powiązanych		4 096	3 826
Z tytułu dostaw i usług od innych jednostek		33	15
Z tytułu podatków i ubezpieczeń społecznych		12	16
Rozliczenia międzyokresowe		8 402	5 302
Pozostałe		841	476
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe		13 384	9 635
Należności z tytułu podatku dochodowego		-	-
Należności krótkoterminowe		13 384	9 635

Należności od jednostek powiązanych zostały przedstawione w nocie 23.

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

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

	na dzień		30 czerwca 2026		31 grudnia 2025	
	Należności brutto (niebadany)	Odpis aktualizujący (niebadany)	Należności brutto (niebadany)	Odpis aktualizujący (niebadany)	Należności brutto (niebadany)	Odpis aktualizujący (niebadany)
Należności nieprzeterminowane	3 261	-	3 155	-		
Przeterminowane od 1 do 90 dni	568	-	336	-		
Przeterminowane od 91 do 180 dni	89	-	124	-		
Przeterminowane powyżej 180 dni	1 052	-	702	-		
łącznie należności	4 970	-	4 317	-		

15. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

	na dzień	30 czerwca 2026 (niebadany)	31 grudnia 2025
Środki pieniężne w kasie		-	13
Środki pieniężne na rachunkach bankowych		11 640	1 907
Depozyty krótkoterminowe		104 963	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty, wartość wykazana w Jednostkowym sprawozdaniu z sytuacji finansowej		116 603	1 920
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty, wartość wykazana w Jednostkowym sprawozdaniu z przepływów środków pieniężnych		116 603	1 920

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.

Instytucje finansowe, z którymi współpracuje Spółka posiadają następujące ratingi zewnętrzne:

	rating	30 czerwca 2026	31 grudnia 2025
Bank 1	BBB	5	1 640
Bank 2	A	116 334	1
Bank 3	A+	134	32
Bank 4	AAA	130	234
kasa	n/d	-	13

16. Kapitał własny

16. 1 Kapitał zakładowy

	na dzień	30 czerwca 2026 (niebadany)	31 grudnia 2025
Kapitał zakładowy			
Akcje zwykłe serii A		11 440 000	11 440 000
Akcje zwykłe serii B		3 654 379	3 654 379
Akcje zwykłe serii C		3 018 876	3 018 876
Akcje zwykłe serii D		1 607 000	1 607 000
Akcje zwykłe serii E		1 653 384	1 653 384
Akcje zwykłe serii F		2 621 343	2 621 343
Akcje zwykłe razem		23 994 982	23 994 982
Wartość nominalna 1 akcji		0,25	0,25

Na dzień 30 czerwca 2026 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:

	na dzień		30 czerwca 2026		31 grudnia 2025	
			liczba akcji (w sztukach)	Wartość	liczba akcji (w sztukach)	Wartość
Ilość/wartość akcji na początek okresu			23 994 982	5 999	23 994 982	5 999
Emisja akcji			-	-	-	-
Ilość/wartość akcji na koniec okresu			23 994 982	5 999	23 994 982	5 999

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

Od dnia przekazania ostatniego raportu okresowego, zgodnie z wiedzą Zarządu Spółki, stan Akcjonariuszy posiadających bezpośrednio, co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy, nie uległ zmianie i na dzień 30 czerwca 2026 roku przedstawia się następująco:

Akcjonariusz	Liczba akcji i głosów na WZA	% udział bezpośredni w kapitale i głosach na WZA
CAJAMARCA Holland BV	10 242 726	42,69%
Pozostali akcjonariusze	4 250 146	17,72%
The Land Development of Nimrodi Group Ltd.	3 016 229	12,57%
THESINGER LIMITED	1 771 320	7,38%
Allianz Polska OFE	1 713 881	7,14%
Generali OFE	1 591 360	6,63%
GRACECUP TRADING LIMITED	641 558	2,67%
MIRO HOLDINGS LIMITED	617 658	2,57%
Shimshon Marfogel	149 155	0,62%
Radosław T. Krochta ¹⁾	949	0,01%
Razem	23 994 982	100,00%

¹⁾ W dniu 26 czerwca 2026 roku Pan Radosław Tomasz Krochta, Prezes Zarządu nabył 949 akcje zwykłe na okaziciela Spółki. Następnie po dniu bilansowym, tj. w dniu 3 lipca 2026 roku nabył 859 akcji zwykłych na okaziciela Spółki. Na dzień zatwierdzenia niniejszego Skróconego Śródrocznego Jednostkowego Sprawozdania Finansowego Pan Radosław Tomasz Krochta posiada łącznie 1 808 akcji Spółki, stanowiących 0,01% kapitału zakładowego Spółki.

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

Na dzień 30 czerwca 2026 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 2026 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 2026 Pan Radosław Tomasz Krochta posiadał 949 akcje zwykłe na okaziciela Spółki nabyte w dniu 26 czerwca 2026 roku. Następnie po dniu bilansowym, tj. w dniu 3 lipca 2026 roku nabył 859 akcji zwykłych na okaziciela Spółki. Na dzień zatwierdzenia niniejszego Skróconego Śródrocznego Jednostkowego Sprawozdania Finansowego Pan Radosław Tomasz Krochta posiada łącznie 1 808 akcji Spółki, stanowiących 0,01% kapitału zakładowego Spółki.

Na dzień 30 czerwca 2026 roku, jak również na dzień 31 grudnia 2025 roku Eytan Levy posiada pośrednio 13,34% udziału w kapitale zakładowym MLP Group S.A.: pan Levy posiada 100% udział w N Towards the Next Millenium Ltd. Spółka ta ma z kolei 33,31% udziałów w kapitale zakładowym RRN Holdings Ltd., która uczestniczy w kapitale zakładowym Cajamarca Holland B.V. w 75%, co daje 10,67% w kapitale zakładowym MLP Group S.A. oraz 2,67% jako jedyny udziałowiec spółki GRACECUP TRADING LIMITED.

Pozostali Członkowie Rady Nadzorczej nie posiadają bezpośrednio akcji Spółki.



16. 2 **Kapitał rezerwowy**

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

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

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

	za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca	2026 (niebadany)	2025 (niebadany)
Zysk netto okresu obrotowego		8 193	13 129
Liczba wyemitowanych akcji (w sztukach)		23 994 982	23 994 982
Średnia ważona liczba wyemitowanych akcji (w sztukach)	-	23 994 982	23 994 982
Zysk na jedną akcję za okres (w zł na akcję):			
– podstawowy		0,34	0,55
– rozwodniony		0,34	0,55
W prezentowanych okresach nie wystąpiły czynniki rozwodniające.			

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

18. 1 **Zobowiązania długoterminowe**

	na dzień	30 czerwca 2026 (niebadany)	31 grudnia 2025
Obligacje		2 778 485	1 260 955
Zobowiązania z tytułu leasingu samochodów		635	602
Zobowiązania z tytułu pożyczek od jednostek powiązanych		353 389	375 465
Zobowiązania długoterminowe z tytułu pożyczek oraz innych instrumentów dłużnych		3 132 509	1 637 022

14 lipca 2026 r. zostały notowane na Oficjalnej Liście Giełdy Papierów Wartościowych w Luksemburgu oraz dopuszczone i wprowadzone do alternatywnego systemu obrotu Euro MTF prowadzonego przez Giełdę, niepodporządkowane obligacje z terminem wykupu w 2029 r. o łącznej kwocie głównej w wysokości 100 mln EUR. Warunki emisji oraz oprocentowanie obligacji są tożsame z obowiązującymi dla niepodporządkowanych obligacji z terminem wykupu w 2029 r. o łącznej kwocie głównej w wysokości 300 mln EUR, o których emisji Spółka raportowała raportem bieżącym nr 20/2024, i z którymi Obligacje zostaną zasymilowane oraz uznane za tworzące jedną serię po zakończeniu 40-dniowego dystrybucyjnego okresu zgodności.

18. 2 Zobowiązania krótkoterminowe

	na dzień	30 czerwca 2026 (niebadany)	31 grudnia 2025
Obligacje		47 944	190 382
Zobowiązania z tytułu leasingu samochodów		415	333
Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu pożyczek oraz innych instrumentów dłużnych		48 359	190 715

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

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

Podatek odroczony od różnicy między wartością podatkową i księgową odsetek od obligacji

Wartość na dzień 31 grudnia 2025 roku	1 451 337
Emisja obligacji	1 478 085
Wykup obligacji	(175 230)
Naliczone odsetki od obligacji	65 308
Zapłacone odsetki od obligacji	(41 582)
Zmiana wyceny bilansowej	48 511
Wartość na dzień 30 czerwca 2026 roku*	2 826 429

Zobowiązania z tytułu pożyczek od jednostek powiązanych

Wartość na dzień 31 grudnia 2025 roku	375 465
Zaciągnięcie pożyczki	5
Spłata kapitału pożyczki	(24 935)
Naliczenie odsetek od pożyczki	9 607
Spłata odsetek od pożyczki	(10 286)
Różnice kursowe niezrealizowane	(2 139)
Zmiana wyceny bilansowej	5 672
Wartość na dzień 30 czerwca 2026 roku*	353 389

*niebadany

18. 4 Zobowiązania z tytułu obligacji

Instrument	waluta	wartość nominalna	data wykupu	oprocentowanie	gwarancje i zabezpieczenie	Rynek notowań	Cena kupna (BID) [EUR]
Obligacje publiczne – Green Bonds	EUR	300 000 000	15.10.2029	Stałe oprocentowanie	<i>brak</i>	Euro MTF	309 000 000
Obligacje publiczne – Green Bonds	EUR	350 000 000	20.01.2031	Stałe oprocentowanie	<i>brak</i>	Euro MTF	345 187 500

W dniu 6 marca 2026 roku Spółka wykupiła przedterminowo obligacje serii G o wartości nominalnej 41 000 000 EUR.

18. 5 Pożyczki niezabezpieczone na majątku Spółki

			na dzień	30 czerwca 2026*		31 grudnia 2025		
Feniks Obrót Sp. z o.o.	EUR	Wibor 3M + marża	2029	12	50	2029	12	49
Feniks Obrót Sp. z o.o.	PLN	Stałe oprocentowanie	2027	-	15 250	2027	-	14 792
Feniks Obrót Sp. z o.o.	PLN	Wibor 3M + marża	2029	-	92	2029	-	92
Feniks Obrót Sp. z o.o.	PLN	Stałe oprocentowanie	2030	-	8 072	2030	-	7 768
LOKAFOP 201 Sp. z o.o. S.K.A.	PLN	Stałe oprocentowanie	2029	-	73	2029	-	70
LOKAFOP 201 Sp. z o.o. S.K.A.	PLN	Stałe oprocentowanie	2032	-	15 156	2032	-	14 766
MLP BIERUŃ I Sp. z o.o.	EUR	Wibor 3M + marża	2029	-	1	2029	-	1
MLP BIERUŃ Sp. z o.o.	EUR	Stałe oprocentowanie	2027	8	32	2027	7	31
MLP BIERUŃ Sp. z o.o.	EUR	Stałe oprocentowanie	2028	36	155	2028	35	148

				<i>na dzień</i>	30 czerwca 2026*		31 grudnia 2025	
MLP BIERUŃ Sp. z o.o.	EUR	Stałe oprocentowanie	2029	74	319	2029	72	306
MLP BIERUŃ Sp. z o.o.	PLN	Stałe oprocentowanie	2029	-	322	2029	-	316
MLP BIERUŃ WEST Sp. z o.o.	EUR	Stałe oprocentowanie	2030	1 537	6 604	2030	1 494	6 316
MLP BUSINESS PARK BERLIN I LP Sp. z o.o.	PLN	Stałe oprocentowanie	2027	-	134	2027	-	130
MLP BUSINESS PARK BERLIN I LP Sp. z o.o.	PLN	Stałe oprocentowanie	2029	-	7	2029	-	6
MLP BUSINESS PARK TREBUR GP Sp. z o.o.	PLN	Stałe oprocentowanie	2029	-	6	2029	-	6
MLP DORTMUND GP Sp. z o.o.	PLN	Stałe oprocentowanie	2029	-	47	2029	-	46
MLP DORTMUND LP Sp. z o.o.	EUR	Stałe oprocentowanie	2028	-	-	2028	93	395
MLP DORTMUND LP Sp. z o.o.	EUR	Stałe oprocentowanie	2029	-	-	2029	6	27
MLP GELSENKIRCHEN GP Sp. z o.o.	EUR	Stałe oprocentowanie	2029	3	11	2029	3	11
MLP Gliwice Sp. z o.o.	EUR	Stałe oprocentowanie	2029	560	2 408	2029	545	2 304
MLP IDSTEIN GP Sp. z o.o.	EUR	Stałe oprocentowanie	2029	1	5	2029	1	5
MLP IDSTEIN GP Sp. z o.o.	PLN	Stałe oprocentowanie	2029	-	18	2029	-	17
MLP LUBLIN Sp. z o.o.	EUR	Stałe oprocentowanie	2029	1 681	7 224	2029	1 635	6 912
MLP POZNAŃ II Sp. z o.o.	EUR	Stałe oprocentowanie	2029	2 455	10 546	2029	2 388	10 092
MLP POZNAŃ II Sp. z o.o.	PLN	Stałe oprocentowanie	2029	-	11 818	2029	-	11 421
MLP PROPERTY Sp. z o.o.	EUR	Stałe oprocentowanie	2028	332	1 425	2028	323	1 366
MLP PROPERTY Sp. z o.o.	EUR	Stałe oprocentowanie	2029	17	72	2029	16	69
MLP PROPERTY Sp. z o.o.	PLN	Stałe oprocentowanie	2029	-	3	2029	-	17
MLP PRUSZKÓW I Sp. z o.o.	EUR	Stałe oprocentowanie	2026	339	1 456	2026	332	1 401
MLP PRUSZKÓW I Sp. z o.o.	EUR	Stałe oprocentowanie	2027	17 935	77 056	2027	17 509	74 005
MLP PRUSZKÓW I Sp. z o.o.	EUR	Stałe oprocentowanie	2029	1 922	8 256	2029	1 869	7 901
MLP PRUSZKÓW I Sp. z o.o.	EUR	Wibor 3M + marża	2030	6	26	2030	6	25
MLP PRUSZKÓW I Sp. z o.o.	EUR	Stałe oprocentowanie	2032	577	2 478	2032	8 712	36 825
MLP PRUSZKÓW I Sp. z o.o.	EUR	Wibor 3M + marża	2032	16	67	2032	16	66
MLP PRUSZKÓW I Sp. z o.o.	PLN	Stałe oprocentowanie	2026	-	56 186	2026	-	54 653
MLP PRUSZKÓW I Sp. z o.o.	PLN	Stałe oprocentowanie	2027	-	3 984	2027	-	3 863

				na dzień	30 czerwca 2026*		31 grudnia 2025	
MLP PRUSZKÓW I Sp. z o.o.	PLN	Stałe oprocentowanie	2029	-	4 035	2029	-	3 900
MLP PRUSZKÓW I Sp. z o.o.	PLN	Stałe oprocentowanie	2032	-	10 168	2032	-	9 911
MLP PRUSZKÓW III Sp. z o.o.	EUR	Stałe oprocentowanie	2027	5 418	23 279	2027	5 282	22 325
MLP PRUSZKÓW III Sp. z o.o.	EUR	Stałe oprocentowanie	2029	1 126	4 837	2029	1 095	4 628
MLP PRUSZKÓW III Sp. z o.o.	PLN	Stałe oprocentowanie	2027	-	3 852	2027	-	3 739
MLP PRUSZKÓW IV Sp. z o.o.	EUR	Stałe oprocentowanie	2027	1 041	4 474	2027	1 025	4 334
MLP PRUSZKÓW IV Sp. z o.o.	PLN	Stałe oprocentowanie	2027	-	6 731	2027	-	6 551
MLP SCHWALMTAL GP Sp. z o.o.	EUR	Stałe oprocentowanie	2029	9	40	2029	9	38
MLP Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A.	PLN	Stałe oprocentowanie	2029	-	83	2029	-	91
MLP TEMP Sp. z o.o.	EUR	Stałe oprocentowanie	2027	2 627	11 287	2027	2 564	10 836
MLP TEMP Sp. z o.o.	EUR	Stałe oprocentowanie	2028	237	1 019	2028	231	976
MLP TEMP Sp. z o.o.	EUR	Stałe oprocentowanie	2029	37	160	2029	36	153
MLP TEMP Sp. z o.o.	EUR	Stałe oprocentowanie	2030	286	1 228	2030	278	1 174
MLP TEMP Sp. z o.o.	EUR	Stałe oprocentowanie	2032	1 282	5 507	2032	1 251	5 287
MLP TEMP Sp. z o.o.	PLN	Stałe oprocentowanie	2027	-	188	2027	-	194
MLP TEMP Sp. z o.o.	PLN	Stałe oprocentowanie	2029	-	135	2029	-	135
MLP TEMP Sp. z o.o.	PLN	Stałe oprocentowanie	2030	-	1 649	2030	-	1 587
MLP TERESIN II Sp. z o.o.	PLN	Stałe oprocentowanie	2027	-	443	2027	-	430
MLP TERESIN II Sp. z o.o.	PLN	Stałe oprocentowanie	2029	-	110	2029	-	106
MLP Unna Sp. z o.o. & Co. KG	EUR	Stałe oprocentowanie	2028	6 233	26 777	2028	6 065	25 636
MLP Unna Sp. z o.o. & Co. KG	EUR	Stałe oprocentowanie	2030	4 196	18 028	2030	4 073	17 216
Razem					50 003	353 389	56 983	375 465

*dane niebadane

19. Zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych

	<i>na dzień</i>	30 czerwca 2026 <i>(niebadany)</i>	31 grudnia 2025
Rezerwa na zmienne koszty wynagrodzeń		721	1 032
Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń		-	-
Zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych		721	1 032

20. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe

	<i>na dzień</i>	30 czerwca 2026 <i>(niebadany)</i>	31 grudnia 2025
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług wobec jednostek powiązanych		8	6
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług wobec pozostałych jednostek		1 138	911
Zobowiązania z tytułu podatków i ubezpieczeń społecznych		594	668
Zobowiązania z tytułu niezafakturowanych dostaw i usług		28	347
Zobowiązania z tytułu cashpoolingu		86 046	-
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe		87 814	1 932
Zobowiązania krótkoterminowe		87 814	1 932

Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych zostały wykazane w nocie 23.

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

	<i>na dzień</i>	30 czerwca 2026 <i>(niebadany)</i>	31 grudnia 2025
Zobowiązania bieżące		1 745	1 734
Przeterminowane od 1 do 90 dni		130	423
Przeterminowane od 91 do 180 dni		7	134
Przeterminowane powyżej 180 dni		12	5
łącznie zobowiązania handlowe i pozostałe		1 894	2 296

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 2026 r. i na dzień 31 grudnia 2025 r. wartość godziwa i wartość wykazana w Jednostkowym sprawozdaniu z sytuacji finansowej aktywów i zobowiązań finansowych są sobie równe.

Przy wycenie wartości godziwej przyjęto następujące założenia:

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

Spółka klasyfikuje aktywa finansowe do następujących kategorii:

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

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

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



21. 1. 1 Aktywa finansowe

	na dzień	30 czerwca 2026 (niebadany)	31 grudnia 2025
Aktywa finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu			
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		116 603	1 920
Pożyczki i należności, w tym:			
• Należności handlowe i inne należności		4 970	4 317
• Pożyczki udzielone		3 732 850	2 404 452
Aktywa finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu razem		3 854 423	2 410 689
Aktywa finansowe razem		3 854 423	2 410 689

Wycena aktywów według zamortyzowanego kosztu na dzień 30 czerwca 2026:

	Stopień 1	Stopień 2	Stopień 3
Wartość brutto	3 849 453	4 970	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	116 603	-	-
Pożyczki i należności, w tym:			
• Należności handlowe i inne należności	-	4 970	-
• Pożyczki udzielone	3 732 850	-	-
Odpisy aktualizujące (MSSF 9)	-	-	-
Wartość bilansowa (MSSF 9)	3 849 453	4 970	-

Wycena aktywów według zamortyzowanego kosztu na dzień 31 grudnia 2025 roku:

	Stopień 1	Stopień 2	Stopień 3
Wartość brutto	2 406 372	4 317	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	1 920	-	-
Pożyczki i należności, w tym:			
• Należności handlowe i inne należności	-	4 317	-
• Pożyczki udzielone	2 404 452	-	-
Odpisy aktualizujące (MSSF 9)	-	-	-
Wartość bilansowa (MSSF 9)	2 406 372	4 317	-

21. 1. 2 Zobowiązania finansowe

	na dzień	30 czerwca 2026 (niebadany)	31 grudnia 2025
Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu:			
Pożyczki otrzymane		353 389	375 465
Zobowiązania handlowe i pozostałe		1 894	2 296
Obligacje		2 826 429	1 451 337
Zobowiązania leasingowe		1 050	935
Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu razem		3 182 762	1 830 033
Zobowiązania finansowe razem		3 182 762	1 830 033

21. 2 Charakter i zakres ryzyk związanych z instrumentami finansowymi

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

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

21. 2. 1 Wymagalność pożyczek i obligacji

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

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

Pożyczki – oczekiwane płatności	do 1 roku	od 1 do 5 lat	powyżej 5 lat	Razem
30 czerwca 2026	-	-	353 389	353 389
31 grudnia 2025	-	-	403 834	403 834

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

Obligacje – oczekiwane płatności	do 1 roku	od 1 do 5 lat	powyżej 5 lat	Razem
30 czerwca 2026	47 944	2 810 459	-	2 858 403
31 grudnia 2025	205 659	1 277 652	-	1 483 311

22. Zobowiązania warunkowe i zabezpieczenia

Wykazane w Jednostkowym sprawozdaniu finansowym za 2025 rok zobowiązania warunkowe i zabezpieczenia nie zmieniły się w 2026 roku i pozostają nadal w mocy na dzień 30 czerwca 2026 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 2026 roku* przedstawiają się następująco:

	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe
The Land Development of Nimrodi Group Ltd	5	-
Pozostałe podmioty powiązane		
MLP Pruszków I Sp. z o.o.	325	-
MLP Pruszków II Sp. z o.o.	159	-
MLP Pruszków III Sp. z o.o.	151	-
MLP Pruszków IV Sp. z o.o.	97	-
MLP Poznań Sp. z o.o.	89	-
MLP Poznań II Sp. z o.o.	23	-
MLP Lublin Sp. z o.o.	252	-
MLP Teresin Sp. z o.o.	51	-
Feniks Obrót Sp. z o.o.	74	-
MLP Wrocław Sp. z o.o.	260	-
MLP Czeladź Sp. z o.o.	39	-
MLP Gliwice Sp. z o.o.	246	-
MLP Business Park Poznań Sp. z o.o.	32	-
MLP Bieruń I Sp. z o.o.	154	-
MLP Sp. z o.o.	2	-
MLP FIN Sp. z o.o.	2	-
LOKAFOP 201 Sp. z o.o.	2	-
MLP Business Park Berlin I LP Sp. z o.o.	3	-
MLP Poznań West II Sp. z o.o.	167	-
MLP Pruszków V Sp. z o.o.	128	-
MLP Wrocław West Sp. z o.o.	27	-
MLP Łódź II Sp. z o.o.	171	-
MLP Zgorzelec Sp. z o.o.	46	1
MLP Pruszków VI Sp. z o.o.	80	-
MLPGermany GP Sp. z o.o.	-	-
MLP Schwalmtal LP Sp. z o.o.	-	-
MLP Gorzów Sp. z o.o.	64	-
MLP Poznań West III Sp. z o.o.	18	1
MLP Łódź III Sp. z o.o.	41	-
MLP Bieruń West Sp. z o.o.	42	3
MLP Rzeszów Sp. z o.o.	93	3
MLP FIN Sp. z o.o. Spółka komandytowa	7	-
MLP Unna Sp. z o.o. & Co. KG	-	-
MLP Bucharest West SRL	1 111	-
MLP Germany Management GmbH	133	-
MLP Business Park Wien GmbH	8	-
Pozostałe podmioty powiązane razem	4 102	8
Razem	4 102	8

* dane niebadane

Salda transakcji z podmiotami powiązanymi dotyczących należności i zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych na dzień 31 grudnia 2025 roku przedstawiają się następująco:

	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe
The Land Development of Nimrodi Group Ltd	5	-
Pozostałe podmioty powiązane		
MLP Pruszków I Sp. z o.o.	309	-
MLP Pruszków II Sp. z o.o.	133	-
MLP Pruszków III Sp. z o.o.	159	-
MLP Pruszków IV Sp. z o.o.	114	-
MLP Poznań Sp. z o.o.	73	-
MLP Poznań II Sp. z o.o.	18	-
MLP Lublin Sp. z o.o.	306	-
MLP Teresin Sp. z o.o.	14	-
Feniks Obrót Sp. z o.o.	25	-
MLP Wrocław Sp. z o.o.	299	-
MLP Czeladź Sp. z o.o.	48	-
MLP Gliwice Sp. z o.o.	297	-
MLP Business Park Poznań Sp. z o.o.	36	-
MLP Bieruń I Sp. z o.o.	186	-
MLP Sp. z o.o.	2	-
MLP FIN Sp. z o.o.	2	-
LOKAFOP 201 Sp. z o.o.	2	-
MLP Business Park Berlin I LP Sp. z o.o.	3	-
MLP Poznań West II Sp. z o.o.	180	-
MLP Pruszków V Sp. z o.o.	129	-
MLP Wrocław West Sp. z o.o.	26	-
MLP Łódź II Sp. z o.o.	83	-
MLP Zgorzelec Sp. z o.o.	9	1
MLP Pruszków VI Sp. z o.o.	212	-
MLP Business Park Berlin I GP Sp. z o.o.	6	-
MLP Schwalmtal LP Sp. z o.o.	6	-
MLP Gorzów Sp. z o.o.	32	2
MLP Poznań West III Sp. z o.o.	67	3
MLP Łódź III Sp. z o.o.	33	-
MLP Bieruń West Sp. z o.o.	15	-
MLP Rzeszów Sp. z o.o.	8	-
MLP FIN Sp. z o.o. Spółka komandytowa	6	-
MLP Bucharest West SRL	853	-
MLP Germany Management GmbH	131	-
MLP Business Park Wien GmbH	6	-
Razem	3 833	6

23. 2 Pożyczki udzielone i otrzymane

Salda pożyczek udzielonych i otrzymanych od podmiotów powiązanych na dzień 30 czerwca 2026 roku* przedstawiają się następująco:

	Pożyczki udzielone	Pożyczki otrzymane
Pozostałe podmioty powiązane		
MLP Pruszków I Sp. z o.o.	196 290	163 712
MLP Pruszków II Sp. z o.o.	145 639	-
MLP Pruszków III Sp. z o.o.	132 380	31 968
MLP Pruszków IV Sp. z o.o.	95 911	11 205
MLP Poznań Sp. z o.o.	22 841	-
MLP Poznań II Sp. z o.o.	-	22 364
MLP Lublin Sp. z o.o.	79 458	7 224
MLP Teresin Sp. z o.o.	35 877	-
Feniks Obrót Sp. z o.o.	-	23 464
MLP Wrocław Sp. z o.o.	109 376	-
MLP Czeladź Sp. z o.o.	93 264	-
MLP Gliwice Sp. z o.o.	98 087	2 408
MLP Property Sp. z o.o.	15	1 500
MLP Business Park Poznań Sp. z o.o.	130 416	-
MLP Temp Sp. z o.o.	-	21 173
LOKAFOP 201 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SKA	-	15 229
MLP Bieruń Sp. z o.o.	14	828
MLP Bieruń I Sp. z o.o.	3 326	1
MLP Sp. z o.o.	74	-
MLP FIN Sp. z o.o.	190	-
LOKAFOP 201 Sp. z o.o.	70	-
MLP Business Park Berlin I LP Sp. z o.o.	-	141
MLP Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SKA	17	83
MLP Poznań West II Sp. z o.o.	64 552	-
MLP Bucharest West Sp. z o.o.	25 050	-
MLP Dortmund LP Sp. z o.o.	830	-
MLP Dortmund GP Sp. z o.o.	39	47
MLP Teresin II Sp. z o.o.	-	553
MLP Pruszków V Sp. z o.o.	181 234	-
MLP Wrocław West Sp. z o.o.	89 093	-
MLP Łódź II Sp. z o.o.	229 162	-
MLP Zgorzelec Sp. z o.o.	120 098	-
MLP Pruszków VI Sp. z o.o.	262 731	-
MLPGermany GP Sp. z o.o.	168	-
MLP Schwalmtal LP Sp. z o.o.	66	-
MLP Schwalmtal GP Sp. z o.o.	89	40
MLP Wrocław West I Sp. z o.o.	463	-
MLP Gelsenkirchen LP Sp. z o.o.	44	11
MLP Gelsenkirchen GP Sp. z o.o.	50	-
MLP Gorzów Sp. z o.o.	78 686	-
MLP Idstein GP Sp. z o.o.	11	23
MLP Idstein LP Sp. z o.o.	67	-
MLP Business Park Trebur GP Sp. z o.o.	14	6
MLP Business Park Trebur LP Sp. z o.o.	28	-

	Pożyczki udzielone	Pożyczki otrzymane
MLP Poznań West III Sp. z o.o.	104 129	-
MLP Łódź III Sp. z o.o.	111 259	-
Feniks PV Sp. z o.o.	51	-
MLP Bieruń West Sp. z o.o.	40 153	6 604
MLP Wrocław South Sp. z o.o.	40	-
MLP Rzeszów Sp. z o.o.	63 203	-
MLP FIN Sp. z o.o. Spółka komandytowa	143	-
Fenix Polska Sp. z o.o.	6 833	-
The Land Development of Nimrodi Group Ltd	-	-
MLP Unna Sp. z o.o. & Co. KG	-	44 805
MLP Bucharest West SRL	173 374	-
MLP Germany Management GmbH	30 446	-
MLP Business Park Castrop-Rauxel Sp. z o.o. & Co. KG	87 977	-
MLP Business Park Berlin I Sp. z o.o. & Co. KG	30 117	-
MLP Business Park Wien GmbH	158 037	-
MLP Gelsenkirchen Sp. z o.o. & Co. KG	263 494	-
MLP Idstein Sp. z o.o. & Co.KG	49 180	-
MLP Berlin Spreenhagen Sp. z o.o. & Co. KG	183 597	-
MLP SPV I Sp. z o.o. & Co. KG	163 156	-
MLP Business Park Gänsbachergasse GmbH. ⁵⁾	11 538	-
Razem	3 672 447	353 389

* dane niebadane



Salda transakcji z podmiotami powiązanymi dotyczących należności i zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych na dzień 31 grudnia 2025 roku przedstawiają się następująco:

	Pożyczki udzielone	Pożyczki otrzymane
Pozostałe podmioty powiązane		
MLP Pruszków I Sp. z o.o.	-	192 551
MLP Pruszków II Sp. z o.o.	131 446	-
MLP Pruszków III Sp. z o.o.	-	30 692
MLP Pruszków IV Sp. z o.o.	12 799	10 885
MLP Poznań Sp. z o.o.	21 878	-
MLP Poznań II Sp. z o.o.	-	21 513
MLP Lublin Sp. z o.o.	-	6 910
MLP Teresin Sp. z o.o.	4 263	-
Feniks Obrót Sp. z o.o.	-	22 701
MLP Wrocław Sp. z o.o.	10 697	-
MLP Czeladź Sp. z o.o.	88 622	-
MLP Gliwice Sp. z o.o.	28 391	2 304
MLP Property Sp. z o.o.	14	1 452
MLP Business Park Poznań Sp. z o.o.	117 246	-
MLP Temp Sp. z o.o.	-	20 343
LOKAFOP 201 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SKA	-	14 836
MLP Bieruń Sp. z o.o.	13	801
MLP Bieruń I Sp. z o.o.	2 810	1
MLP Sp. z o.o.	61	-
MLP FIN Sp. z o.o.	177	-
LOKAFOP 201 Sp. z o.o.	57	-
MLP Business Park Berlin I LP Sp. z o.o.	-	136
MLP Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SKA	16	91
MLP Poznań West II Sp. z o.o.	62 280	-
MLP Bucharest West Sp. z o.o.	24 102	-
MLP Dortmund LP Sp. z o.o.	69	422
MLP Dortmund GP Sp. z o.o.	38	46
MLP Teresin II Sp. z o.o.	-	536
MLP Pruszków V Sp. z o.o.	62 367	-
MLP Wrocław West Sp. z o.o.	86 397	-
MLP Łódź II Sp. z o.o.	181 924	-
MLP Zgorzelec Sp. z o.o.	115 261	-
MLP Pruszków VI Sp. z o.o.	223 115	-
MLP Business Park Berlin I GP Sp. z o.o.	153	-
MLP Schwalmtal LP Sp. z o.o.	64	-
MLP Schwalmtal GP Sp. z o.o.	86	38
MLP Wrocław West I Sp. z o.o.	444	-
MLP Gelsenkirchen LP Sp. z o.o.	43	11
MLP Gelsenkirchen GP Sp. z o.o.	49	-
MLP Gorzów Sp. z o.o.	75 238	-
MLP Idstein GP Sp. z o.o.	11	22
MLP Idstein LP Sp. z o.o.	65	-
MLP Business Park Trebur GP Sp. z o.o.	13	6
MLP Business Park Trebur LP Sp. z o.o.	27	-
MLP Poznań West III Sp. z o.o.	99 779	-
MLP Łódź III Sp. z o.o.	106 142	-
Feniks PV Sp. z o.o.	46	-
MLP Bieruń West Sp. z o.o.	38 631	6 316
MLP Wrocław South Sp. z o.o.	35	-

	Pożyczki udzielone	Pożyczki otrzymane
MLP Bieroń II Sp. z o.o.	53 647	-
MLP FIN Sp. z o.o. Spółka komandytowa	133	-
Fenix Polska Sp. z o.o.	6 576	-
MLP Logistic Park Germany I Sp. z o.o. & Co KG.	-	42 852
MLP Bucharest West SRL	131 130	-
MLP Germany Management GmbH	28 631	-
MLP Schwalmtal Sp. z o.o. & Co. KG	82 646	-
MLP Business Park Berlin I Sp. z o.o. & Co. KG	28 988	-
MLP Business Park Wien GmbH	146 829	-
MLP Gelsenkirchen Sp. z o.o. & Co. KG	202 818	-
MLP Idstein Sp. z o.o. & Co.KG	45 951	-
MLP Trebur Sp. z o.o. & Co.KG	169 967	-
MLP SPV I Sp. z o.o. & Co. KG	764	-
MLP Business Park Gänsbachergasse GmbH.5)	11 503	-
Pozostałe podmioty powiązane razem	2 404 452	375 465
Razem	2 404 452	375 465



23. 3 Przychody i koszty

Transakcje z podmiotami powiązanymi dotyczące przychodów i kosztów na dzień 30 czerwca 2026* przedstawiają się następująco:

	Sprzedaż usług	Przychody z tytułu odsetek	Inne przychody finansowe
The Land Development of Nimrodi Group Ltd.	55	-	-
Pozostałe podmioty powiązane			
MLP Pruszków I Sp. z o.o.	1 562	5 204	-
MLP Pruszków II Sp. z o.o.	629	3 802	-
MLP Pruszków III Sp. z o.o.	778	3 510	-
MLP Pruszków IV Sp. z o.o.	475	2 566	-
MLP Poznań Sp. z o.o.	385	595	-
MLP Poznań II Sp. z o.o.	106	-	-
MLP Lublin Sp. z o.o.	309	2 107	-
MLP Teresin Sp. z o.o.	80	974	-
Feniks Obrót Sp. z o.o.	142	-	-
MLP Wrocław Sp. z o.o.	302	2 894	-
MLP Czeladź Sp. z o.o.	201	2 377	-
MLP Gliwice Sp. z o.o.	312	2 701	-
MLP Property Sp. z o.o.	1	1	-
MLP Business Park Poznań Sp. z o.o.	136	3 559	-
MLP Temp Sp. z o.o.	1	-	-
LOKAFOP 201 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SKA	1	-	-
MLP Bieruń Sp. z o.o.	1	-	-
MLP Bieruń I Sp. z o.o.	370	83	-
MLP Sp. z o.o.	1	2	-
MLP FIN Sp. z o.o.	1	5	-
LOKAFOP 201 Sp. z o.o.	1	2	-
MLP Business Park Berlin I LP Sp. z o.o.	1	-	-
MLP Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SKA	1	1	-
MLP Poznań West II Sp. z o.o.	811	1 388	-
MLP Bucharest West Sp. z o.o.	1	527	-
MLP Dortmund LP Sp. z o.o.	1	11	-
MLP Dortmund GP Sp. z o.o.	1	1	-
MLP Teresin II Sp. z o.o.	1	-	-
MLP Bucharest West SRL	242	4 443	-
MLP Pruszków V Sp. z o.o.	612	4 846	-
MLP Germany Management GmbH	51	773	-
MLP Wrocław West Sp. z o.o.	132	2 310	-
MLP Łódź II Sp. z o.o.	528	6 010	-
MLP Zgorzelec Sp. z o.o.	93	3 370	-
MLP Pruszków VI Sp. z o.o.	509	7 317	-
MLPGermany GP Sp. z o.o.	1	5	-
MLP Schwalmtal LP Sp. z o.o.	1	2	-
MLP Schwalmtal GP Sp. z o.o.	1	3	-
MLP Wrocław West I Sp. z o.o.	1	15	-

	Sprzedaż usług	Przychody z tytułu odsetek	Inne przychody finansowe
MLP Gelsenkirchen LP Sp. z o.o.	1	1	-
MLP Gelsenkirchen GP Sp. z o.o.	1	1	-
MLP Gorzów Sp. z o.o.	189	2 204	-
MLP Idstein GP Sp. z o.o.	1	-	-
MLP Idstein LP Sp. z o.o.	1	2	-
MLP Business Park Trebur GP Sp. z o.o.	1	-	-
MLP Business Park Trebur LP Sp. z o.o.	1	1	-
MLP Poznań West III Sp. z o.o.	141	3 121	-
MLP Łódź III Sp. z o.o.	202	3 275	-
Feniks PV Sp. z o.o.	1	2	-
MLP Bieruń West Sp. z o.o.	97	1 366	-
MLP Business Park Castrop-Rauxel Sp. z o.o. & Co. KG	-	2 326	-
MLP Business Park Berlin I Sp. z o.o. & Co. KG	-	645	-
MLP FIN Sp. z o.o. Spółka komandytowa	1	4	-
Fenix Polska Sp. z o.o.	-	149	-
MLP Business Park Wien GmbH	8	4 192	-
MLP Gelsenkirchen Sp. z o.o. & Co. KG	-	6 774	-
MLP Idstein Sp. z o.o. & Co. KG	-	1 230	-
MLP Berlin Spreehagen Sp. z o.o. & Co. KG	-	5 087	-
MLP Rzeszów Sp. z o.o.	158	1 816	-
MLP Wrocław South Sp. z o.o.	1	-	-
MLP Business Park Gänsbachergasse GmbH	1	352	-
MLP SPV II Sp. z o.o.	1	-	-
MLP SPV I Sp. z o.o. & Co. KG	-	2 404	-
MLP Hamburg East Sp. z o.o. & Co. KG	-	454	-
Pozostałe podmioty powiązane razem	9 588	96 810	-
Razem przychody	9 643	96 810	-



	Zakupy usług i koszty wynagrodzeń	Koszty z tytułu odsetek
Pozostałe podmioty powiązane		
MLP Pruszków I Sp. z o.o.	(206)	(4 376)
MLP Pruszków III Sp. z o.o.	-	(824)
MLP Pruszków IV Sp. z o.o.	-	(249)
MLP Poznań II Sp. z o.o.	-	(681)
MLP Lublin Sp. z o.o.	-	(196)
Feniks Obrót Sp. z o.o.	-	(762)
MLP Gliwice Sp. z o.o.	-	(65)
MLP Property Sp. z o.o.	-	(39)
MLP Business Park Poznań Sp. z o.o.	-	-
MLP Temp Sp. z o.o.	-	(537)
LOKAFOP 201 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SKA	-	(403)
MLP Bieruń Sp. z o.o.	-	(24)
MLP Bieruń I Sp. z o.o.	-	-
MLP Poznań West III Sp. z o.o.	-	-
MLP Łódź III Sp. z o.o.	-	-
MLP Gorzów Sp. z o.o.	(5)	-
MLP Business Park Berlin I LP Sp. z o.o.	-	(4)
MLP Germany Management GmbH	-	-
MLP Zgorzelec Sp. z o.o.	(7)	-
MLP Bucharest West Sp. z o.o.	-	-
MLP Dortmund LP Sp. z o.o.	-	(7)
MLP Dortmund GP Sp. z o.o.	-	(2)
MLP Teresin II Sp. z o.o.	-	(17)
MLP Łódź II Sp. z o.o.	-	-
MLP Unna Sp. z o.o. & Co. KG	-	(1 234)
MLP Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SKA	-	(3)
MLP Bieruń West Sp. z o.o.	-	(183)
MLP Schwalmtal GP Sp. z o.o.	-	(1)
	(218)	(9 607)

	Zakupy usług i koszty wynagrodzeń	Koszty z tytułu odsetek
Kluczowy personel kierowniczy		
Radosław T. Krochta	<i>patrz nota 26.</i>	(357)
Michael Shapiro	<i>patrz nota 26.</i>	(167)
Maciej Müldner*	<i>patrz nota 26.</i>	(164)
Agnieszka Gózdź	<i>patrz nota 26.</i>	(167)
Pozostały kluczowy personel kierowniczy	<i>patrz nota 26.</i>	(180)
	(1 035)	-
Razem koszty	(1 253)	(9 607)

* dane niebadane

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

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

	Sprzedaż usług	Przychody z tytułu odsetek	Inne przychody finansowe
MLP Gorzów Sp. z o.o.	70	2 061	-
MLP Idstein GP Sp. z o.o.	-	-	-
MLP Idstein LP Sp. z o.o.	-	2	-
MLP Business Park Trebur GP Sp. z o.o.	-	-	-
MLP Business Park Trebur LP Sp. z o.o.	-	1	-
MLP Poznań West III Sp. z o.o.	271	1 295	-
MLP Łódź III Sp. z o.o.	73	3 351	-
Feniks PV Sp. z o.o.	-	1	-
MLP Bieruń West Sp. z o.o.	72	1 557	-
MLP Schwalmtal Sp. z o.o. & Co. KG	-	2 982	-
MLP Business Park Berlin I Sp. z o.o. & Co. KG	-	513	-
MLP FIN Sp. z o.o. Spółka komandytowa	-	4	-
Fenix Polska Sp. z o.o.	-	96	-
MLP Business Park Wien GmbH	-	8 744	-
MLP Gelsenkirchen Sp. z o.o. & Co. KG	-	2 598	-
MLP Idstein Sp. z o.o. & Co.KG	-	970	-
MLP Trebur Sp. z o.o. & Co.KG	-	2 042	-
MLP Bieruń II Sp. z o.o.	40	2 019	-
MLP Wrocław South Sp. z o.o.	-	1	-
Pozostałe podmioty powiązane razem	9 011	64 035	-
Razem przychody	9 011	64 035	-

* dane niebadane



		Zakupy usług i koszty wynagrodzeń	Koszty z tytułu odsetek
Pozostałe podmioty powiązane			
MLP Pruszków I Sp. z o.o.		(180)	(4 190)
MLP Pruszków III Sp. z o.o.		-	(722)
MLP Pruszków IV Sp. z o.o.		-	(385)
MLP Poznań II Sp. z o.o.		-	(813)
MLP Lublin Sp. z o.o.		-	(200)
Feniks Obrót Sp. z o.o.		-	(525)
MLP Property Sp. z o.o.		-	(40)
MLP Business Park Poznań Sp. z o.o.		(2)	-
MLP Temp Sp. z o.o.		-	(339)
LOKAFOP 201 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SKA		-	(373)
MLP Bieruń Sp. z o.o.		-	(25)
MLP Poznań West III Sp. z o.o.		(6)	-
MLP Łódź III Sp. z o.o.		(5)	-
MLP Gorzów Sp. z o.o.		(8)	-
MLP Business Park Berlin I LP Sp. z o.o.		-	(5)
MLP Zgorzelec Sp. z o.o.		(6)	-
MLP Dortmund LP Sp. z o.o.		-	(9)
MLP Dortmund GP Sp. z o.o.		-	(2)
MLP Teresin II Sp. z o.o.		-	(20)
MLP Logistic Park Germany I Sp. z o.o. & Co KG.		-	(565)
MLP Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SKA		-	(4)
MLP Bieruń West Sp. z o.o.		(6)	(159)
MLP Schwalmthal GP Sp. z o.o.		-	(2)
		(213)	(8 445)

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

24. Istotne sprawy sądowe i sporne

Na dzień 30 czerwca 2026 roku Spółka nie była stroną żadnego istotnego postępowania sądowego.

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

- Dnia 20 stycznia 2026 r. zostały objęte listą notowań na Oficjalnej Liście Giełdy Papierów Wartościowych w Luksemburgu (Official List of the Luxembourg Stock Exchange) („Giełda”) oraz dopuszczone i wprowadzone do alternatywnego systemu obrotu Euro MTF prowadzonego przez Giełdę, niepodporządkowane obligacje z terminem wykupu w 2031 r. o łącznej kwocie głównej w wysokości 350.000.000 EUR (trzysta pięćdziesiąt milionów euro) oprocentowane na 4,75 % w skali rocznej.
- Dnia 22 stycznia 2026 r. została dokonana wcześniejsza całkowita spłata kredytów udzielonych przez BNP Paribas Bank Polska S.A. (BNP) dla MLP Pruszków V sp. z o.o., w związku z czym wygasły zabezpieczenia ustanowione na zabezpieczenie wierzytelności BNP z tytułu (i) umowy kredytu z dnia 07.11.2019 r. oraz umowy ramowej oraz transakcji zabezpieczających IRS, a bank wydał 26.01.2026 oświadczenie o zwolnieniu wszystkich tych zabezpieczeń.
- Dnia 22 stycznia 2026 r. została dokonana wcześniejsza całkowita spłata kredytów udzielonych przez konsorcjum banków ING Bank Śląski S.A., Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A. i Industrial and Commercial Bank Of China (Europe) S.A. Oddział w Polsce (Banki) dla MLP Pruszków I sp. z o.o., MLP Pruszków III sp. z o.o. i MLP Pruszków IV sp. z o.o., w związku z czym wygasły zabezpieczenia ustanowione na zabezpieczenie wierzytelności Banków z tytułu (i) umowy kredytu z dnia 09.05.2019 r. oraz (ii) umowy ramowej ISDA oraz transakcji zabezpieczających, a Banki wydały 05.02.2026 oświadczenie o zwolnieniu wszystkich tych zabezpieczeń.
- Dnia 22 stycznia 2026 r. została dokonana wcześniejsza całkowita spłata kredytów udzielonych przez konsorcjum banków BNP Paribas Bank Polska S.A. i Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A. (Banki) dla MLP Lublin sp. z o.o., MLP Gliwice sp. z o.o., MLP Teresin sp. z o.o. i MLP Wrocław sp. z o.o., w związku z czym wygasły zabezpieczenia ustanowione na zabezpieczenie wierzytelności Banków z tytułu (i) umowy kredytu z dnia 09.04.2021 r. oraz (ii) umowy ramowej ISDA oraz transakcji zabezpieczających, a Banki wydały 05.02.2026 oświadczenie o zwolnieniu wszystkich tych zabezpieczeń.
- Dnia 6 marca 2026 r. MLP Group S.A. dokonało całkowitego, przedterminowego wykupu obligacji serii G.
- W dniu 21 maja 2026 r. została wystawiona przez MLP Group S.A. gwarancja korporacyjna do maksymalnej kwoty EUR 24,750,000 zabezpieczająca zobowiązania niemieckich spółek z grupy MLP Group wynikających z Umowy Cash Management zawartej dnia 21 maja 2026 pomiędzy MLP Group S.A. jako Cash Management Coordinator, niemieckimi spółkami jako Account Holders oraz bankiem ING Bank Śląski S.A., jako podmiotami powiązanymi, w tym ING Bank N.V., ING Belgium SA/NV.
- Dnia lipca 14 2026 r. zostały notowane na Oficjalnej Liście Giełdy Papierów Wartościowych w Luksemburgu oraz dopuszczone i wprowadzone do alternatywnego systemu obrotu Euro MTF prowadzonego przez Giełdę, niepodporządkowane obligacje z terminem wykupu w 2029 r. o łącznej kwocie głównej w wysokości 100 mln EUR. Warunki emisji oraz oprocentowanie obligacji są tożsame z obowiązującymi dla niepodporządkowanych obligacji z terminem wykupu w 2029 r. o łącznej kwocie głównej w wysokości 300 mln EUR, o których emisji Spółka raportowała raportem bieżącym nr 20/2024, i z którymi Obligacje zostaną zasymilowane oraz uznane za tworzące jedną serię po zakończeniu 40-dniowego dystrybucyjnego okresu zgodności.
- W dniu 15 lipca 2026 roku spółka MLP Pruszków V sp. zo.o. zawarła z ING BANK ŚLĄSKI S.A. z siedzibą w Katowicach jako kredytodawcą (Bank), umowę kredytu inwestycyjnego terminowego do maksymalnej kwoty wynoszącej 47.000.000,00 EUR. W związku z zawarciem tej umowy zostały

- ustanowione na zabezpieczenie wierzytelności kredytodawcy z tytułu umowy kredytu następujące zabezpieczenia:
 - (a) hipoteka umowna łączna do kwoty 70.500.000 EUR na zabezpieczenie wierzytelności z umowy kredytu w odniesieniu do kredytu inwestycyjnego;
 - (b) hipoteka umowna łączna do kwoty 3.700.000 EUR na zabezpieczenie wierzytelności Banku wynikających z umowy ramowej i transakcji hedgingowych;
 - (c) gwarancja korporacyjna MLP Group S.A. do kwoty 1.500.000 EUR na zabezpieczenie wierzytelności z umowy kredytu;
 - (d) zastaw rejestrowy na udziałach MLP Pruszków II sp. zo.o.w spółce kredytobiorcy do najwyższej sumy zabezpieczenia 68.850.000 EUR oraz zastaw finansowy na udziałach;
 - (e) zastaw rejestrowy na udziałach MLP Group S.A. w spółce kredytobiorcy do najwyższej sumy zabezpieczenia 68.850.000 EUR oraz zastaw finansowy na tych udziałach;
 - (f) 6 zastawów rejestrowych do najwyższej sumy zabezpieczenia 68.850.000 EUR i 6 zastawów finansowych na rachunkach bankowych MLP Pruszków V sp. z o.o.;
 - (g) zastaw rejestrowy na zbiorze rzeczy i praw MLP Pruszków V sp. z o.o.;
 - (h) pełnomocnictwa dla do rachunków bankowych kredytobiorców oraz blokady rachunków bankowych kredytobiorców zgodnie z instrukcją blokady;
 - (i) oświadczenia o poddaniu się egzekucji przez kredytobiorcę;
 - (j) oświadczenia o poddaniu się egzekucji przez wszystkich współników kredytobiorcy;
 - (k) przelew praw z polis ubezpieczeniowych i umów najmu na podstawie Umowy Cesji Praw;
 - (l) podporządkowanie wierzytelności i przelew na podstawie Umowy Podporządkowania.
- Dnia 23 lipca 2026 roku pomiędzy MLP Business Park Wien GmbH z siedzibą w Wiedniu a Erste Bank der oesterreichischen Sparkassen AG, została zawarty aneks do umowy kredytu dotyczący: (i) zmniejszenia kwoty budowlanego kredytu terminowego, z opcją przekształcenia w kredyt inwestycyjny, do kwoty 35.000.000,00 EUR oraz (ii) podwyższenia kwoty dodatkowego terminowego kredytu inwestycyjnego z obecnej kwoty 13.000.000 EUR do kwoty 16.000.000,00 EUR. W związku z umową kredytu zostały ustanowione na zabezpieczenie wierzytelności kredytodawcy z tytułu umowy kredytu dodatkowe zabezpieczenia: a) wystawienie przez MLP Group S.A. jako sponsora Letter of Comfort, skierowanego do Kredytobiorcy (na rzecz Banku jako kredytodawcy), w formie właściwej umowy na rzecz osoby trzeciej (wg. prawa austriackiego: echter Vertrag zugunsten Dritter), na mocy którego sponsor zobowiązał się do zapewnienia Kredytobiorcy środków finansowych, w zakresie niezbędnym do wykonania jego zobowiązań związanych z Nieruchomością; b) dnia 27 lipca 2026 została zawarta umowa ramowa ISDA na podstawie której zawierane będą transakcje hedgingowe.
- MLP Group S.A. jako kredytobiorca, zawarła dnia 10 sierpnia 2026 z bankiem ING BANK ŚLĄSKI S.A. z siedzibą w Katowicach jako kredytodawcą (Bank), umowę odnawialnego kredytu na rachunku bieżącym tzw. overdraft do maksymalnej kwoty limitu wynoszącej 10.000.000,00 EUR. W związku z umową kredytu nie zawarto dodatkowych dokumentów zabezpieczeń.

25. 1 Wpływ sytuacji polityczno-gospodarczej na świecie na działalność Spółki MLP Group S.A.

Czynniki geopolityczne, w tym trwająca wojna Rosji z Ukrainą oraz wynikające z niej sankcje gospodarcze nałożone na Rosję i Białoruś, konflikty na Bliskim Wschodzie (w tym szeroko zakrojone operacje militarne Izraela w Strefie Gazy oraz nasilone napięcia między Iranem a Izraelem), napięcia między Chinami a Tajwanem, a także niepewność dotycząca bieżącej polityki zagranicznej Stanów Zjednoczonych (w tym w zakresie cel importowych), nadal powodują zmienność i niepewność operacyjną. Na dzień porządzenia Sprawozdania Zarząd nie identyfikuje istotnego negatywnego wpływu powyższych czynników na bieżącą działalność operacyjną, portfel najemców czy dostępność finansowania. Zarząd Spółki na bieżąco monitoruje sytuację geopolityczną.

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

za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca		2026	2025
Wynagrodzenie stałe Zarządu:			
Radosław T. Krochta	<i>patrz nota 23.3</i>	123	120
Michael Shapiro	<i>patrz nota 23.3</i>	123	120
Maciej Müldner*	<i>patrz nota 23.3</i>	120	-
Agnieszka Gózdź	<i>patrz nota 23.3</i>	123	120
		489	360
Rezerwa na zmienne wynagrodzenie Zarządu utworzona za dany rok obrotowy:			
Radosław T. Krochta	<i>patrz nota 23.3</i>	234	226
Michael Shapiro	<i>patrz nota 23.3</i>	44	60
Maciej Müldner		44	-
Agnieszka Gózdź	<i>patrz nota 23.3</i>	44	60
		366	346
Zmienne wynagrodzenie Zarządu wypłacone w roku bieżącym dotyczące roku ubiegłego:			
Radosław T. Krochta		386	-
Michael Shapiro		81	-
Monika Dobosz		-	-
Agnieszka Gózdź		81	-
		623	-
Wynagrodzenie Rady Nadzorczej:			
• Wynagrodzenia i inne świadczenia			
Matusiak Maciej		-	60
Levy Eytan		60	60
Shimshon Marfogel		40	40
Jan Woźniak		60	-
Guy Shapira		40	40
Piotr Chajderowski		60	60
Sagi Cohen		20	-
Oded Setter		20	40
		300	300
Razem wynagrodzenia wypłacone osobom wchodzącym w skład organów zarządzających i nadzorujących Spółki		1 412	660
Pozostały personel kierowniczy:			
• Wynagrodzenia i inne świadczenia <i>patrz nota 23.3</i>		180	150
		180	150
Razem wynagrodzenia wypłacone osobom wchodzącym w skład organów zarządzających, nadzorujących i personelowi kierowniczemu Spółki		1 592	810

*za okres pełnienia funkcji w zarządzie

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

27. Struktura zatrudnienia

	za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca	2026	2025
Przeciętne zatrudnienie w okresie		44	38

28. Informacja o podmiocie uprawnionym do badania sprawozdań finansowych

	za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca	2026	2025
Przegląd skonsolidowanego i Jednostkowego sprawozdania finansowego*		55	44
Inne usługi dozwolone		62	94

*podane kwoty dotyczą badania i przeglądu sprawozdania Jednostkowego oraz Skonsolidowanego

Podpisano elektronicznym podpisem kwalifikowanym.

Radosław T. Krochta
Prezes Zarządu

Michael Shapiro
Wiceprezes Zarządu

Maciej Müldner
Członek Zarządu

Agata Pietraszko-Grzybowska
Podpis osoby, której
powierzono sporządzenie
sprawozdania

Agnieszka Góźdz
Członek Zarządu

Pruszków, 20 sierpnia 2026 r.

