MLP GROUP

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

Grupa Kapitałowa MLP Group S.A.

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

za okres 9 miesięcy zakończony
30 września 2026 roku

Zawartość Skróconego Śródrocznego Skonsolidowanego raportu kwartalnego:

I. Wybrane dane finansowe Grupy Kapitałowej MLP Group S.A. 5

II. Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej MLP Group za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2026 roku 8

Zatwierdzenie Skróconego śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego 9
Skrócony skonsolidowany rachunek zysków lub strat oraz inne całkowite dochody 10
Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej 11
Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych 12
Skrócone śródroczne sprawozdanie ze zmian w skonsolidowanym kapitale własnym 13
Dodatkowe informacje i objaśnienia do Skróconego śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego 15

1. Informacje ogólne 15
1.1 Informacje o Jednostce Dominującej 15
1.2 Dane Grupy Kapitałowej 15
1.3 Zmiany w Grupie 16
1.4 Struktura akcjonariatu Jednostki Dominującej 16
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 16
1.4. 2 Stan posiadania akcji Jednostki Dominującej lub uprawnień do nich przez osoby zarządzające i nadzorujące 17
2. Podstawa sporządzenia Skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego 18
2.1 Oświadczenie zgodności 18
2.2 Status zatwierdzania Standardów W Unii Europejskiej 18
2.2.1 Opublikowane standardy i interpretacje, które jeszcze nie obowiązują i nie zostały wcześniej zastosowane przez Grupę 18
2.3 Podstawa sporządzenia Skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego 18
2.4 Waluta funkcjonalna i waluta prezentacji sprawozdań finansowych oraz zasady przyjęte do przeliczenia danych finansowych 18
2.4.1 Waluta funkcjonalna i waluta prezentacji 18
2.4.2 Zasady przyjęte do przeliczenia danych finansowych 19
2.5 Dokonane osądy i szacunki 19
3. Sprawozdawczość segmentów działalności 20
4. Przychody 24
5. Pozostałe przychody operacyjne 25
6. Pozostałe koszty operacyjne 26
7. Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu 26
8. Przychody i koszty finansowe 27
9. Podatek dochodowy 29
10. Rzeczowe aktywa trwałe 32
11. Nieruchomości inwestycyjne 36
11.1 Wycena nieruchomości inwestycyjnych Grupy w wartości godziwej 38

12. Podatek odroczony **41**
13. Inwestycje oraz pozostałe inwestycje **44**
14. Pozostałe długoterminowe aktywa **45**
15. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe **45**
16. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty **46**
17. Noty objaśniające do Skróconego skonsolidowanego sprawozdania z przepływów **47**
17.1 Przepływy z tytułu kredytów i pożyczek *47*
17.2 Zmiana stanu należności *48*
17.3 Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych i pozostałych *48*
18. Kapitał własny **48**
18.1 Kapitał zakładowy *48*
19. Zysk/(strata) oraz dywidenda przypadające na jedną akcję **49**
20. Zobowiązania z tytułu kredytów, pożyczek oraz innych instrumentów dłużnych i pozostałe zobowiązania **50**
20.1 Zobowiązania długoterminowe *50*
20.2 Zobowiązania krótkoterminowe *51*
20.3 Zmiana zobowiązań finansowych wynikająca z działalności finansowej *51*
20.4 Zobowiązania z tytułu obligacji *53*
20.4.1 Zobowiązania z tytułu obligacji na dzień 30 września 2026 roku *53*
20.4.2 Zobowiązania z tytułu obligacji na dzień 31 grudnia 2025 roku *53*
20.5 Kredyty na majątku Grupy *54*
20.5.1 Stan na 30 września 2026 roku *54*
20.5.2 Stan na 31 grudnia 2025 roku *55*
21. Zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych **56**
22. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe **56**
23. Instrumenty finansowe **57**
23.1 Wycena instrumentów finansowych *57*
23.1. 1 Aktywa finansowe *58*
23.1. 2 Zobowiązania finansowe *59*
23.2 Pozostałe ujawnienia dotyczące instrumentów finansowych *59*
23.3 Wymagalność kredytów, instrumentów pochodnych, obligacji i pozostałych zobowiązań długo- i krótkoterminowych *60*
24. Zobowiązania warunkowe i zabezpieczenia **61**
25. Transakcje z podmiotami powiązanymi **61**
25.1 Należności i zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe *61*
25.2 Pożyczki udzielone i otrzymane *61*
25.3 Przychody i koszty *62*
26. Istotne sprawy sądowe i sporne **64**
26.1 Starosta Pruszkowski *64*
27. Istotne wydarzenia w okresie sprawozdawczym oraz następujące po jego zakończeniu **64**
27.1 Wpływ sytuacji polityczno-gospodarczej na działalność Grupy Kapitałowej MLP Group S.A. *66*
28. Wynagrodzenie zmienne oraz wypłacone osobom wchodzącym w skład organów zarządzających i nadzorujących spółek **66**
29. Struktura zatrudnienia **68**

III. Informacje uzupełniające do Skróconego Skonsolidowanego raportu kwartalnego Grupy Kapitałowej MLP Group S.A. 69

1. **Wybrane dane na dzień 30 września 2026 – Nieruchomości inwestycyjne** 70
2. **Sytuacja finansowa MLP Group** 71
3. **Informacje dotyczące emisji, wykupu i spłaty nieudziałowych i kapitałowych papierów wartościowych** 73
4. **Stanowisko Zarządu odnośnie opublikowanych prognoz wyników** 73
5. **Zwięzły opis istotnych dokonań lub niepowodzeń w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2026 roku.** 73
6. **Sezonowość i cykliczność** 73
7. **Informacje istotne dla oceny sytuacji kadrowej, majątkowej, finansowej, wyniku finansowego Grupy i ich zmian oraz informacje, które są istotne dla oceny możliwości realizacji zobowiązań przez Grupę Kapitałową MLP Group S.A.** 73
8. **Wskazanie czynników, które w ocenie Zarządu Spółki będą miały wpływ na osiągnięte przez Grupę Kapitałową wyniki w perspektywie co najmniej kolejnego kwartału** 78

IV. Kwartalna informacja finansowa Spółki MLP Group S.A. wraz z dodatkowymi informacjami i objaśnieniami 79

Skrócony śródroczny jednostkowy rachunek zysków lub strat oraz inne całkowite dochody 80

Skrócone śródroczne jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej 81

Skrócone śródroczne jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych 82

Skrócone śródroczne sprawozdanie ze zmian w jednostkowym kapitale własnym 83

Dodatkowe informacje i objaśnienia do Skróconego śródrocznego jednostkowego sprawozdania finansowego MLP Group S.A. 84

1. **Długoterminowe aktywa finansowe w jednostkach powiązanych** 84
   - *1.1 Udziały i akcje* *84*
2. **Inwestycje finansowe długoterminowe** 86
3. **Inwestycje krótkoterminowe** 87
   - *3.1 Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe* *87*
4. **Środki pieniężne i ich ekwiwalenty** 87
5. **Zobowiązania z tytułu pożyczek i innych instrumentów dłużnych oraz pozostałe** 88
   - *5.1 Zobowiązania długoterminowe* *88*
   - *5.2 Zobowiązania krótkoterminowe* *88*
6. **Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe** 88
7. **Przychody** 88
8. **Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu** 89
9. **Przychody i koszty finansowe** 90
10. **Transakcje z podmiotami powiązanymi** 91
    - *10.1 Należności i zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe* *91*
    - *10.2 Pożyczki udzielone i otrzymane* *95*
    - *10.3 Przychody i koszty* *99*
11. **Wynagrodzenia zmienne oraz wypłacone osobom wchodzącym w skład organów zarządzających i nadzorujących spółek** 105
12. **Struktura zatrudnienia** 106



MLP GROUP

I.

WYBRANE DANE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ MLP GROUP S.A.

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

	30 września 2026	31 grudnia 2025	30 września 2025
Średni kurs EUR w okresie *	4,2800	4,2372	4,2365
Średni kurs EUR na ostatni dzień okresu	4,3672	4,2267	4,2692

** 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 września 2026		31 grudnia 2025	
	tys. PLN	tys. EUR	tys. PLN	tys. EUR
	***niebadane, nieprzeglądane*	***niebadane, nieprzeglądane*		
Aktywa trwałe	7 722 793	1 768 363	6 733 689	1 593 131
Aktywa obrotowe	624 084	142 903	254 396	60 188
Aktywa razem	**8 346 877**	**1 911 266**	**6 988 085**	**1 653 319**
Zobowiązania długoterminowe	4 669 773	1 069 284	3 401 838	804 845
Zobowiązania krótkoterminowe	299 647	68 613	389 285	92 101
Kapitał własny, w tym:	3 377 457	773 369	3 196 962	756 373
Kapitał zakładowy	5 999	1 373	5 999	1 419
Kapitały i zobowiązania razem	**8 346 877**	**1 911 266**	**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)	140,76	32,23	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

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

za okres 9 miesięcy zakończony 30 września	2026		2025	
	tys. PLN	tys. EUR	tys. PLN	tys. EUR
	***niebadane, nieprzeglądane*	***niebadane, nieprzeglądane*	***niebadane, nieprzeglądane*	***niebadane, nieprzeglądane*
Przychody z czynszów	231 293	54 040	173 104	40 860
Przychody z tytułu usług obsługi nieruchomości	159 020	37 154	134 196	31 676
Pozostałe przychody operacyjne netto	(89)	(21)	(835)	(197)
Zysk/strata z aktualizacji wyceny nieruchomości inwestycyjnych	240 685	56 235	80 917	19 100
Koszty własnych świadczonych usług obsługi nieruchomości	(149 668)	(34 969)	(112 526)	(26 561)
Koszty ogólne i administracyjne	(48 642)	(11 365)	(36 909)	(8 712)
Zysk/strata na działalności operacyjnej	432 599	101 075	237 947	56 166
Zysk/strata przed opodatkowaniem	218 331	51 012	131 409	31 018
Zysk/strata netto	**165 171**	**38 591**	**89 754**	**21 186**
Całkowite dochody ogółem	180 495	42 172	85 458	20 172

Zysk/strata netto przypadający na właścicieli Jednostki Dominującej	165 171	38 591	89 754	21 186
Zysk/strata netto i rozwodniony zysk netto na 1 akcję przypadający właścicielom Jednostki Dominującej (w zł)	6,88	1,61	3,74	0,87

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 9 miesięcy zakończony 30 września	**2026**		**2025**	
	tys. PLN	**tys. EUR**	**tys. PLN**	**tys. EUR**
	***niebadane, nieprzeglądane*	***niebadane, nieprzeglądane*	***niebadane, nieprzeglądane*	***niebadane, nieprzeglądane*
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	170 229	39 773	196 735	46 438
Środki pieniężne z działalności inwestycyjnej	(677 096)	(158 200)	(431 026)	(101 741)
Środki pieniężne z działalności finansowej	814 108	190 212	(302 256)	(71 346)
Przepływy pieniężne razem bez różnic kursowych	**307 241**	**71 785**	**(536 547)**	**(126 649)**
Przepływy pieniężne razem	**308 387**	**72 053**	**(531 931)**	**(125 559)**

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 września 2026**		**31 grudnia 2025**	
	tys. PLN	**tys. EUR**	**tys. PLN**	**tys. EUR**
	***niebadane, nieprzeglądane*	***niebadane, nieprzeglądane*		
Środki pieniężne na początek okresu	120 539	28 518	668 055	156 343
Środki pieniężne na koniec okresu	428 926	98 215	120 539	28 518

Do przeliczenia powyższych danych Śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego oraz 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

II.

Grupa Kapitałowa MLP Group S.A.

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

za okres 9 miesięcy zakończony
30 września 2026 roku
sporządzone zgodnie z MSR 34

Zatwierdzenie Śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

W dniu 13 listopada 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 września 2026 roku.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od dnia 1 stycznia 2026 roku do dnia 30 września 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 września 2026 roku, wykazujący zysk netto w wysokości 165 171 tys. złotych.
2. Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień 30 września 2026 roku, po stronie aktywów oraz zobowiązań i kapitałów, wykazujące sumę 8 346 877 tys. złotych.
3. Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych za okres od dnia 1 stycznia 2026 roku do dnia 30 września 2026 roku, wykazujące zwiększenie środków pieniężnych netto o kwotę 308 387 tys. złotych.
4. Skrócone śródroczne sprawozdanie ze zmian w skonsolidowanym kapitale własnym za okres od dnia 1 stycznia 2026 roku do dnia 30 września 2026 roku, wykazujące zwiększenie skonsolidowanych kapitałów własnych o kwotę 180 495 tys. złotych.
5. Dodatkowe informacje i objaśnienia do Śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

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

Podpisano przez Zarząd kwalifikowanymi podpisami elektronicznymi.



Skrócony śródroczny skonsolidowany rachunek zysków lub strat oraz inne całkowite dochody

za okres	Nota	***9 miesięcy zakończony* 30 września 2026** ***niebadane, nieprzeglądane*	***3 miesięcy zakończony* 30 września 2026** ***niebadane, nieprzeglądane*	***9 miesięcy zakończony* 30 września 2025** ***niebadane, nieprzeglądane*	***3 miesięcy zakończony* 30 września 2025** ***niebadane, nieprzeglądane*
Przychody z czynszów	4	231 293	82 002	173 104	61 555
Przychody z tytułu usług obsługi nieruchomości	4	159 020	53 284	134 196	38 693
Koszty własnych świadczonych usług obsługi nieruchomości	7	(149 668)	(49 007)	(112 526)	(35 368)
Zysk/(strata) brutto z działalności operacyjnej		**240 645**	**86 279**	**194 774**	**64 880**
Koszty ogólne i administracyjne	7	(48 642)	(18 014)	(36 909)	(14 636)
Zysk/(strata) z aktualizacji wyceny nieruchomości inwestycyjnych	11	240 685	40 017	80 917	20 007
Pozostałe przychody operacyjne	5	5 754	2 540	2 308	1 155
Pozostałe koszty operacyjne	6	(5 843)	(2 979)	(3 143)	750
Zysk/(strata) na działalności operacyjnej		**432 599**	**107 843**	**237 947**	**72 156**
Przychody finansowe	8	6 517	3 499	9 217	(10 390)
Koszty finansowe	8	(220 785)	(90 864)	(115 755)	(39 003)
Przychody/(Koszty) finansowe netto		**(214 268)**	**(87 365)**	**(106 538)**	**(49 393)**
Zysk/(strata) przed opodatkowaniem		**218 331**	**20 478**	**131 409**	**22 763**
Podatek dochodowy	9	(53 160)	(11 727)	(41 655)	(12 174)
Zysk/(strata) netto		**165 171**	**8 751**	**89 754**	**10 589**
Inne całkowite dochody, które zostaną przeklasyfikowane do zysku/(straty)					
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek działających za granicą		14 906	7 558	(398)	2 249
Efektywna część zmian wartości godziwej przy zabezpieczaniu przepływów		683	4 736	(4 885)	1 247
Inne całkowite dochody, które zostaną przeklasyfikowane do zysku/straty, przed opodatkowaniem		15 589	12 294	(5 283)	3 496
Inne całkowite dochody brutto		15 589	12 294	(5 283)	3 496
Podatek dochodowy od innych całkowitych dochodów, które zostaną przeklasyfikowane do zysku lub straty		(265)	(1 035)	987	(268)
Inne całkowite dochody netto		**15 324**	**11 259**	**(4 296)**	**3 228**
Całkowite dochody ogółem		**180 495**	**20 010**	**85 458**	**13 817**
Zysk/(strata) na akcję	19				
Zysk/(strata) na jedną akcję zwykłą:					
– Podstawowy zysk/(strata) przypadający na jedną akcję z działalności kontynuowanej		6,88	0,36	3,74	0,44
– Zysk/(strata) na jedną akcję zwykłą		6,88	0,36	3,74	0,44

Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

na dzień	Nota	30 września 2026 ***niebadane, nieprzeglądane*	31 grudnia 2025
Aktywa trwałe			
Rzeczowe aktywa trwałe	10	26 594	27 862
Wartości niematerialne		472	689
Nieruchomości inwestycyjne	11	7 668 691	6 636 674
Pozostałe inwestycje finansowe długoterminowe	13	16 862	60 853
Pozostałe aktywa długoterminowe	14	8 700	4 917
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	12	1 474	2 694
Aktywa trwałe razem		**7 722 793**	**6 733 689**
Aktywa obrotowe			
Należności z tytułu podatku dochodowego	15	1 855	2 651
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	15	193 167	129 443
Inne inwestycje krótkoterminowe	13	136	1 763
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	16	428 926	120 539
Aktywa obrotowe inne niż przeznaczone do sprzedaży lub do wydania właścicielom		**624 084**	**254 396**
Aktywa obrotowe razem		**624 084**	**254 396**
AKTYWA RAZEM		**8 346 877**	**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		3 642	3 224
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek podporządkowanych		(2 640)	(17 546)
Zyski zatrzymane, w tym:		2 885 144	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		165 171	458 994
Kapitał własny przypisywany właścicielom jednostki dominującej		**3 377 457**	**3 196 962**
Kapitał własny razem		**3 377 457**	**3 196 962**
Zobowiązania długoterminowe			
Zobowiązania z tytułu kredytów, pożyczek oraz innych instrumentów dłużnych	20.1	4 026 199	2 800 050
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	12	535 640	510 288
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	20.1	107 934	91 500
Zobowiązania długoterminowe razem		**4 669 773**	**3 401 838**
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu kredytów, pożyczek oraz innych instrumentów dłużnych	20.2	73 922	222 210
Zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych	21	5 206	5 671
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	22	14 692	5 135
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	22	205 827	156 269
Zobowiązania krótkoterminowe inne niż przeznaczone do sprzedaży		**299 647**	**389 285**
Zobowiązania krótkoterminowe razem		**299 647**	**389 285**
Zobowiązania ogółem		**4 969 420**	**3 791 123**
KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA RAZEM		**8 346 877**	**6 988 085**

Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych

za okres 9 miesięcy zakończony 30 września	**Nota**	**2026** ***niebadane, nieprzeglądane*	**2025** ***niebadane, nieprzeglądane*
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
Zysk/(strata) przed opodatkowaniem		**218 331**	**131 409**
Korekty razem		**(31 602)**	**72 187**
Amortyzacja		3 108	2 247
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych		(240 685)	(80 917)
Odsetki, netto		128 408	106 646
Różnice kursowe		89 342	(9 566)
Zysk/strata na sprzedaży środków trwałych		-	129
Pozostałe		-	-
Zmiana stanu należności	17.2	(63 724)	13 093
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych		(3 782)	7 177
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych i pozostałych	17.3	55 731	33 378
Środki pieniężne z działalności operacyjnej		**186 729**	**203 596**
Podatek dochodowy zapłacony		(16 500)	(6 861)
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej		**170 229**	**196 735**
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
Udzielone pożyczki	17.1	(106)	-
Wydatki na budowę nieruchomości inwestycyjnych i zakup gruntów inwestycyjnych		(720 764)	(428 175)
Nabycie wartości niematerialnych		(64)	-
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych		(345)	(1 178)
Inne wpływy (wydatki) inwestycyjne wynikające ze zmiany środków o ograniczonej możliwości dysponowania zgodnie z umowami kredytowymi		25 495	(1 668)
Inne wpływy inwestycyjne		-	(5)
Środki pieniężne z działalności inwestycyjnej		**(677 096)**	**(431 026)**
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
Zaciągnięcie kredytów i pożyczek	17.1	692	209
Przepływy pieniężne z tytułu spłaconych rat kredytów i pożyczek oraz spłat kredytów w ramach refinansowania	17.1	(831 244)	(19 792)
Kwoty otrzymane z tytułu zabezpieczających instrumentów pochodnych na stałą stopę procentową		2 473	6 234
Wykup obligacji		(175 229)	(187 083)
Emisja dłużnych papierów wartościowych		1 928 269	-
Odsetki zapłacone z tytułu kredytów, obligacji i leasingu		(109 941)	(101 035)
Płatności z tytułu leasingu finansowego		(912)	(789)
Środki pieniężne z działalności finansowej		**814 108**	**(302 256)**
Przepływy pieniężne razem bez różnic kursowych		**307 241**	**(536 547)**
Wpływ zmian z tytułu różnic kursowych dotyczących środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		1 146	4 616
Przepływy pieniężne razem		**308 387**	**(531 931)**
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	16	**120 539**	**668 055**
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	16	**428 926**	**136 124**

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 podporząd-kowanych	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**
Całkowite dochody:											
Zysk/(strata) netto	-	-	-	-	165 171	-	-	-	165 171	165 171	165 171
Inne całkowite dochody ogółem**	-	-	418	14 906	-	-	-	-	-	15 324	15 324
Całkowite dochody za okres zakończony 30 września 2026 roku**	**-**	**-**	**418**	**14 906**	**165 171**	**-**	**-**	**-**	**165 171**	**180 495**	**180 495**
Podział zysku netto/pokrycie (straty) netto	-	-	-	-	-	-	-	458 994	(458 994)	-	-
Zmiany w kapitale własnym**	-	-	418	14 906	165 171	-	-	458 994	(293 823)	180 495	180 495
Stan na dzień 30 września 2026 roku**	**5 999**	**485 312**	**3 642**	**(2 640)**	**2 885 144**	**83 542**	**168 129**	**2 468 302**	**165 171**	**3 377 457**	**3 377 457**

**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 podporząd-kowanych	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**
Całkowite dochody:											
Zysk/(strata) netto	-	-	-	-	89 754	-	-	-	79 165	89 754	**89 754**
Inne całkowite dochody ogółem**	-	-	(4 877)	(2 647)	-	-	-	-	-	(7 524)	**(7 524)**
Całkowite dochody za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2025 roku	**-**	**-**	**(4 877)**	**(2 647)**	**89 754**	**-**	**-**	**-**	**79 165**	**82 230**	**82 230**
Podział zysku netto/pokrycie (straty) netto	-	-	-	-	-	-	-	372 187	(372 187)	-	**-**
Zmiany w kapitale własnym**	**-**	**-**	**(4 877)**	**(2 647)**	**89 754**	**-**	**-**	**372 187**	**(293 022)**	**82 230**	**82 230**
Stan na dzień 30 września 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**	**2 828 416**

**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 Góźdź – 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 jeden z akcjonariuszy spółki, Cajamarca Holland B.V. z siedzibą w Delft, Holandia, w wykonaniu uprawnień przysługujących mu na podstawie Statutu Spółki 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") wchodzą MLP Group S.A. jako podmiot dominujący oraz 63 spółki zależne.

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

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 ze 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

W okresie 9 miesięcy 2026 roku nie wystąpiły zmiany w strukturze Grupy Kapitałowej.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2026 roku obejmuje sprawozdania finansowe Jednostki Dominującej oraz jednostek zależnych, nad którymi Jednostka Dominująca sprawuje kontrolę (zwanych łącznie „Grupą").

1. 4 Struktura akcjonariatu Jednostki Dominującej

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

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

Akcjonariusz	Ilość akcji i głosów na WZA	% udział bezpośredni w kapitale i głosach na WZA
CAJAMARCA Holland BV	10 242 726,00	42,69%
Pozostali akcjonariusze	4 249 287,00	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)]	1 808,00	0,01%
Razem	**23 994 982,00**	**100,00%**

[1)] *W dniu 26 czerwca 2026 roku Pan Radosław Tomasz Krochta, Prezes Zarządu, nabył 949 akcji zwykłych na okaziciela Spółki. Następnie w dniu 3 lipca 2026 roku nabył 859 akcji zwykłych na okaziciela*

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 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%
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 akcji zwykłych na okaziciela Spółki. Następnie 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 września 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 września 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 września 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, polskich 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 sprawozdania z przepływów pieniężnych przyjęto średni kurs w okresie:

	30 września 2026	30 września 2026	31 grudnia 2025	31 grudnia 2025	30 września 2025	30 września 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	4,3672	4,2800	4,2267	4,2372	4,2692	4,2365
USD	3,8449	3,6927	3,6016	3,7504	3,6315	3,7851
RON	0,8271	0,8249	0,8291	0,8397	0,8401	0,8420

** 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 każdym kraju odpowiada inny Head of Country.

Na dzień 30 września 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 9 miesięcy zakończony 30 września ***niebadane, nieprzeglądane*	2026						
	Polska	**Niemcy**	**Rumunia**	**Austria**	**Razem przed wyłączeniami**	**Wyłączenia między segmentami**	**Razem**
Przychody							
Przychody z czynszów	231 293	-	-	-	231 293	-	231 293
Przychody z tytułu usług obsługi nieruchomości	106 664	31 167	12 852	8 784	159 467	(447)	159 020
Przychody razem	**337 957**	**31 167**	**12 852**	**8 784**	**390 760**	**(447)**	**390 313**
Zysk/(Strata) z aktualizacji wyceny nieruchomości inwestycyjnych	249 658	(6 576)	841	(3 298)	240 625	60	240 685
Koszty własnych świadczonych usług obsługi nieruchomości	(137 118)	(6 982)	(2 471)	(3 097)	(149 668)	-	(149 668)
Koszty ogólne i administracyjne	(36 089)	(8 613)	(1 917)	(2 410)	(49 029)	387	(48 642)
Wynik operacyjny segmentu	**414 408**	**8 996**	**9 305**	**(21)**	**432 688**	**-**	**432 688**
Wynik na pozostałej działalności operacyjnej	(2 658)	2 269	169	131	(89)	-	(89)
Zysk/(Strata) przed opodatkowaniem i kosztami finansowymi netto	411 750	11 265	9 474	110	432 599	-	432 599
Wynik na działalności finansowej	(108 763)	(35 089)	(6 602)	(14 321)	(164 775)	(49 493)	(214 268)
Zysk/(Strata) przed opodatkowaniem	302 987	(23 824)	2 872	(14 211)	267 824	(49 493)	218 331
Podatek dochodowy	(52 905)	(2 380)	(820)	2 945	(53 160)	-	(53 160)
Zysk/(Strata) netto	**250 082**	**(26 204)**	**2 052**	**(11 266)**	**214 664**	**(49 493)**	**165 171**

Powyższe dane zawierają uzgodnienie wyników finansowych segmentów do skonsolidowanego zysku netto za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2026 roku, który wyniósł 165 171 tys. PLN.

za okres 9 miesięcy zakończony 30 września ***niebadane, nieprzeglądane*	2025						
	Polska	**Niemcy**	**Rumunia**	**Austria**	**Razem przed wyłączeniami**	**Wyłączenia między segmentami**	**Razem**
Przychody							
Przychody z czynszów	152 956	12 461	5 965	1 722	173 104	-	173 104
Przychody z tytułu usług obsługi nieruchomości	122 306	10 665	1 208	415	134 594	(398)	134 196
Przychody razem	**275 262**	**23 126**	**7 173**	**2 137**	**307 698**	**(398)**	**307 300**
Zysk/(Strata) z aktualizacji wyceny nieruchomości inwestycyjnych	(12 768)	3 002	(17 329)	107 614	80 519	398	80 917
Koszty własnych świadczonych usług obsługi nieruchomości	(109 725)	(1 857)	(811)	(133)	(112 526)	-	(112 526)
Koszty ogólne i administracyjne	(18 794)	(12 459)	(2 296)	(3 360)	(36 909)	-	(36 909)
Wynik operacyjny segmentu	**133 975**	**11 812**	**(13 263)**	**106 258**	**238 782**	**-**	**238 782**
Wynik na pozostałej działalności operacyjnej	(661)	(115)	(59)	-	(835)	-	(835)
Zysk/(Strata) przed opodatkowaniem i kosztami finansowymi netto	133 314	11 697	(13 322)	106 258	237 947	-	237 947
Wynik na działalności finansowej	(60 136)	(18 998)	(2 423)	(14 448)	(96 005)	(10 533)	(106 538)
Zysk/(Strata) przed opodatkowaniem	73 178	(7 301)	(15 745)	91 810	141 942	(10 533)	131 409
Podatek dochodowy	(21 231)	(1 469)	1 928	(20 883)	(41 655)	-	(41 655)
Zysk/(Strata) netto	**51 947**	**(8 770)**	**(13 817)**	**70 927**	**100 287**	**(10 533)**	**89 754**

Powyższe dane zawierają uzgodnienie wyników finansowych segmentów do skonsolidowanego zysku netto za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2025 roku, który wyniósł 89 754 tys. PLN.

na dzień	**30 września 2026***					
	Polska	**Niemcy**	**Rumunia**	**Austria**	**Wyłączenia między segmentami**	**Razem**
Aktywa i zobowiązania						
Aktywa segmentu	6 957 503	1 592 688	241 305	498 791	(943 410)	8 346 877
Aktywa ogółem	**6 957 503**	**1 592 688**	**241 305**	**498 791**	**(943 410)**	**8 346 877**
Zobowiązania segmentu	3 989 165	1 233 966	238 783	401 205	(893 699)	4 969 420
Kapitały własne	2 968 338	358 722	2 522	97 586	(49 711)	3 377 457
Zobowiązania i kapitały ogółem	**6 957 503**	**1 592 688**	**241 305**	**498 791**	**(943 410)**	**8 346 877**
Nakłady na nieruchomości (razem z zakupem gruntu)	**449 646**	**239 059**	**57 794**	**15 157**	**-**	**761 656**

na dzień	**31 grudnia 2025**					
	Polska	**Niemcy**	**Rumunia**	**Austria**	**Wyłączenia między segmentami**	**Razem**
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**

***niebadane, nieprzeglądane*

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

4. Przychody

za okres	***9 miesięcy zakończony 30 września 2026*** ***niebadane, nieprzeglądane*	***3 miesięcy zakończony 30 września 2026*** ***niebadane, nieprzeglądane*	***9 miesięcy zakończony 30 września 2025*** ***niebadane, nieprzeglądane*	***3 miesięcy zakończony 30 września 2025*** ***niebadane, nieprzeglądane*
Przychody z czynszów	231 293	82 002	173 104	61 555
Przychody z czynszów	**231 293**	**82 002**	**173 104**	**61 555**

Przychody z tytułu czynszów za dziewięć miesięcy 2026 roku były o 34% wyższe w porównaniu z analogicznym okresem roku 2025. Wzrost ten wynika głównie 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.

za okres	***9 miesięcy zakończony 30 września 2026*** ***niebadane, nieprzeglądane*	***3 miesięcy zakończony 30 września 2026*** ***niebadane, nieprzeglądane*	***9 miesięcy zakończony 30 września 2025*** ***niebadane, nieprzeglądane*	***3 miesięcy zakończony 30 września 2025*** ***niebadane, nieprzeglądane*
Przychody z tytułu refakturowania kosztów operacyjnych	88 605	30 662	68 078	24 074
Refakturowanie mediów	69 125	21 812	57 686	14 281
Czynsze mieszkaniowe	51	16	44	14
Usługi wykonane dla najemców	921	735	8 009	144
Pozostałe przychody	318	59	379	180
Przychody z tytułu obsługi nieruchomości	**159 020**	**53 284**	**134 196**	**38 693**

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

za okres	***9 miesięcy zakończony 30 września 2026*** ***niebadane, nieprzeglądane*	***3 miesięcy zakończony 30 września 2026*** ***niebadane, nieprzeglądane*	***9 miesięcy zakończony 30 września 2025*** ***niebadane, nieprzeglądane*	***3 miesięcy zakończony 30 września 2025*** ***niebadane, nieprzeglądane*
Zwrot kosztów sądowych	1	-	2	-
Rozwiązanie odpisów na należności	1 925	1 322	72	72
Otrzymane odszkodowania	614	500	721	45
Inne	1 321	171	1 510	880
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	43	43	-	155
Rozwiązanie rezerwy na przyszłe koszty	1 850	504	3	3
Pozostałe przychody operacyjne	**5 754**	**2 540**	**2 308**	**1 155**

6. Pozostałe koszty operacyjne

za okres	***9 miesięcy zakończony 30 września 2026*** ***niebadane, nieprzeglądane*	***3 miesięcy zakończony 30 września 2026*** ***niebadane, nieprzeglądane*	***9 miesięcy zakończony 30 września 2025*** ***niebadane, nieprzeglądane*	***3 miesięcy zakończony 30 września 2025*** ***niebadane, nieprzeglądane*
Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	-	-	(129)	(56)
Koszty sądowe	(56)	(56)	-	-
Koszty przekazanych darowizn	(29)	(24)	(21)	(15)
Fundusz dla wytwórców i przedsiębiorstw obrotu na podstawie przepisów ustawy z dnia 27 października 2022 r.	-	-	-	-
Koszty pokrywane z polis ubezpieczeniowych	(91)	(35)	(91)	(8)
Inne	(1 132)	(6)	(337)	(258)
Koszty związane z pozyskaniem terenów inwestycyjnych	189	20	(840)	1 089
Odpisanie/Spisanie należności	(4 382)	(2 642)	(1 571)	(2)
Zapłacone odszkodowania i kary umowne	(342)	(236)	(154)	-
Pozostałe koszty operacyjne	**(5 843)**	**(2 979)**	**(3 143)**	**750**

7. Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu

za okres	***9 miesięcy zakończony 30 września 2026*** ***niebadane, nieprzeglądane*	***3 miesięcy zakończony 30 września 2026*** ***niebadane, nieprzeglądane*	***9 miesięcy zakończony 30 września 2025*** ***niebadane, nieprzeglądane*	***3 miesięcy zakończony 30 września 2025*** ***niebadane, nieprzeglądane*
Amortyzacja	(3 107)	(1 199)	(2 247)	(914)
Zużycie materiałów i energii	(67 103)	(20 764)	(52 948)	(15 191)
Usługi obce	(63 170)	(22 995)	(45 111)	(17 223)
Podatki i opłaty	(43 222)	(14 355)	(33 922)	(11 140)
Wynagrodzenia	(13 588)	(5 033)	(9 618)	(3 492)
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	(2 770)	(991)	(2 208)	(779)
Pozostałe koszty rodzajowe	(5 315)	(1 683)	(3 381)	(1 265)
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	(35)	(1)	-	-
Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu	**(198 310)**	**(67 021)**	**(149 435)**	**(50 004)**

za okres	***9 miesięcy zakończony 30 września 2026*** ***niebadane, nieprzeglądane*	***3 miesięcy zakończony 30 września 2026*** ***niebadane, nieprzeglądane*	***9 miesięcy zakończony 30 września 2025*** ***niebadane, nieprzeglądane*	***3 miesięcy zakończony 30 września 2025*** ***niebadane, nieprzeglądane*
Koszty związane z utrzymaniem nieruchomości generujących przychody z czynszów	(79 677)	(27 249)	(55 076)	(18 036)
Koszty związane z utrzymaniem nieruchomości niegenerujących przychodów z czynszów	(4 463)	(1 412)	(5 548)	(2 603)
Koszty zużycia mediów	(64 967)	(20 148)	(51 855)	(14 798)
Pozostałe koszty refakturowane	(561)	(198)	(47)	69
Koszty własnych świadczonych usług obsługi nieruchomości	**(149 668)**	**(49 007)**	**(112 526)**	**(35 368)**
Amortyzacja	(914)	(295)	(544)	(183)
Koszty ogólne i administracyjne	(47 728)	(17 719)	(36 365)	(14 453)
Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu	**(198 310)**	**(67 021)**	**(149 435)**	**(50 004)**

Głównymi czynnikami wzrostu kosztów związanych z utrzymaniem nieruchomości były: oddanie do używania nowych powierzchni w Polsce, Niemczech i Rumunii; wzrost stawek podatku od nieruchomości; wzrost kosztów usług ochrony, odśnieżania, sprzątania, 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 wzrost kosztów wynagrodzeń wraz z narzutami.

8. Przychody i koszty finansowe

za okres	***9 miesięcy zakończony 30 września 2026*** ***niebadane, nieprzeglądane*	***3 miesięcy zakończony 30 września 2026*** ***niebadane, nieprzeglądane*	***9 miesięcy zakończony 30 września 2025*** ***niebadane, nieprzeglądane*	***3 miesięcy zakończony 30 września 2025*** ***niebadane, nieprzeglądane*
Odsetki od pożyczek udzielonych	728	326	493	164
Nieefektywna część przeszacowania instrumentów zabezpieczających przepływy pieniężne	600	525	-	-
Przychody z tytułu odsetek z lokat bankowych	4 446	1 948	5 917	393
Wycena kredytów metodą zamortyzowanego kosztu	-	-	2 804	(1 720)
Różnice kursowe netto	-	-	-	(9 230)
Inne odsetki	96	53	-	-
Odsetki od należności	647	647	3	3
Przychody finansowe razem	**6 517**	**3 499**	**9 217**	**(10 390)**

za okres	***9 miesięcy zakończony 30 września 2026*** ***niebadane, nieprzeglądane*	***3 miesięcy zakończony 30 września 2026*** ***niebadane, nieprzeglądane*	***9 miesięcy zakończony 30 września 2025*** ***niebadane, nieprzeglądane*	***3 miesięcy zakończony 30 września 2025*** ***niebadane, nieprzeglądane*
Koszty z tytułu odsetek od zobowiązań z tytułu kredytów i pożyczek	(24 727)	(8 488)	(43 614)	(13 837)
Przychody otrzymane z tytułu zabezpieczających instrumentów pochodnych na stałą stopę procentową	5 398	11	6 714	929
Pozostałe odsetki	(1 875)	(397)	(2 074)	(612)
Zapłacone odsetki od Swap w okresie	(3 684)	(828)	(494)	(372)
Nieefektywna część przeszacowania instrumentów zabezpieczających przepływy pieniężne	(1 129)	(1 092)	(387)	130
Różnice kursowe netto	(68 647)	(34 703)	(820)	(820)
Koszty odsetek od obligacji	(112 695)	(41 292)	(69 357)	(22 402)
Pozostałe koszty finansowe	(6 941)	(2 636)	(3 321)	(1 253)
Koszty związane z obsługą kredytów	(6 485)	(1 439)	(2 402)	(766)
Koszty finansowe razem	**(220 785)**	**(90 864)**	**(115 755)**	**(39 003)**

Wzrost kosztów finansowych wynikał przede wszystkim ze zwiększenia kosztów odsetkowych, w konsekwencji wzrostu średniego zadłużenia w 3Q 2025 roku w kwocie 673 mln EUR do 865 mln EUR w 3Q 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 września 2026 roku polska waluta osłabiła się o 14,05 groszy, co odpowiada -3,32%. Deprecjacja PLN w stosunku do EUR przyczyniła się do powstania ujemnych różnic kursowych w wysokości 68 647 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%.

za okres	***9 miesięcy zakończony 30 września 2026*** ***niebadane, nieprzeglądane*	***3 miesięcy zakończony 30 września 2026*** ***niebadane, nieprzeglądane*	***9 miesięcy zakończony 30 września 2025*** ***niebadane, nieprzeglądane*	***3 miesięcy zakończony 30 września 2025*** ***niebadane, nieprzeglądane*
Podatek dochodowy bieżący	29 724	10 918	10 462	3 372
Powstanie / odwrócenie różnic przejściowych	23 436	808	31 193	8 802
Podatek dochodowy	**53 160**	**11 726**	**41 655**	**12 174**

Efektywna stopa podatkowa

za okres	***9 miesięcy zakończony 30 września 2026*** ***niebadane, nieprzeglądane*	***3 miesięcy zakończony 30 września 2026*** ***niebadane, nieprzeglądane*	***9 miesięcy zakończony 30 września 2025*** ***niebadane, nieprzeglądane*	***3 miesięcy zakończony 30 września 2025*** ***niebadane, nieprzeglądane*
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	**218 331**	**20 478**	**131 409**	**22 763**
Podatek w oparciu o obowiązującą stopę podatkową (19%)	(41 483)	(3 891)	(24 968)	(4 325)
Nadwyżka podatku od nieruchomości komercyjnych nad podatkiem dochodowym	(1 464)	(312)	(1 060)	(80)
Różnica wynikająca ze zmiany stawki podatku dochodowego z 19% na 9% oraz różnica wynikająca z 9% stawki podatkowej spółek posiadających status małego podatnika	1 539	697	(4 083)	(1 402)
Różnica wynikająca ze zmiany stawki podatku dochodowego z 9% na 19%	-	-	(4 531)	(4 531)

za okres	***9 miesięcy zakończony 30 września 2026*** ***niebadane, nieprzeglądane*	***3 miesięcy zakończony 30 września 2026*** ***niebadane, nieprzeglądane*	***9 miesięcy zakończony 30 września 2025*** ***niebadane, nieprzeglądane*	***3 miesięcy zakończony 30 września 2025*** ***niebadane, nieprzeglądane*
Różnice na podatku dochodowym za poprzednie lata ujęte w sprawozdaniach jednostkowych po opublikowaniu sprawozdania skonsolidowanego za dany rok	384	-	49	-
Rozwiązanie rezerw na podatek odroczony utworzonych w poprzednich latach	(42)	(42)	-	-
Różnica wynikająca z innej stawki podatkowej spółki austriackiej	683	241	(155)	277
Przychody niestanowiące przychodów podatkowych	-	363	(47)	(65)
Różnica wynikająca z innej stawki podatkowej spółek niemieckich i rumuńskiej	(751)	2 001	(136)	153
Nieutworzone aktywo na stratę podatkową	(5 837)	(3 522)	534	239
Wykorzystanie aktywa na limit kosztów odsetek	1 411	1 388	(3)	-
Przychody niestanowiące przychodów podatkowych	(533)	(533)	-	-
Koszty niestanowiące kosztów podatkowych	(7 067)	(3 439)	(7 255)	(2 441)
Podatek dochodowy	**(53 160)**	**(7 049)**	**(41 655)**	**(12 175)**



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 ww. przepisom.



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	**26**	**136**	**220**	**12**	**148**	**542**
Nabycie	-	(4)	116	12	148	272
Przekwalifikowanie ze środków trwałych w budowie	24	-	-	-	-	24
Leasing	-	-	108	-	-	108
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zagranicznych	2	140	(4)	-	-	138
Zmniejszenia	**-**	**17**	**(34)**	**-**	**-**	**(17)**
Przyjęcie na środki trwałe	-	-	-	-	-	-
Likwidacja	-	17	(34)	-	-	(17)
Wartość brutto na 30 września 2026 roku*	**3 439**	**22 725**	**2 436**	**96**	**6 137**	**34 833**

	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	**56**	**1 428**	**433**	**1**	**-**	**1 918**
Amortyzacja	56	1 428	110	1	-	1 595
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zagranicznych	-	-	323	-	-	323
Zmniejszenia	**2**	**(37)**	**(90)**	**-**	**-**	**(125)**
Likwidacja	-	(17)	1	**-**	**-**	(16)
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zagranicznych	2	(20)	-	-	-	(18)
Wartość umorzenia na 30 września 2026 roku*	**2 127**	**4 826**	**1 201**	**85**	**-**	**8 239**
Wartość netto na 31 grudnia 2025 roku	**1 344**	**19 137**	**1 392**	**-**	**5 989**	**27 862**
Wartość netto na 30 września 2026 roku*	**1 312**	**17 899**	**1 235**	**11**	**6 137**	**26 594**

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 za granicą.

	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 za granicą.

11. Nieruchomości inwestycyjne

na dzień	**30 września 2026** ***niebadane, nieprzeglądane*	**31 grudnia 2025**
Wartość na początek okresu	**6 636 674**	**5 549 613**
Zakup gruntów	231 589	10 613
Nakłady na nieruchomości	530 067	610 671
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zagranicznych	58 518	(17 855)
Zmiana wartości godziwej	240 685	494 129
Pozostałe	(28 842)	(10 497)
Wartość na koniec okresu	**7 668 691**	**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 września 2026 roku została uwzględniona wartość aktywa z tytułu prawa użytkowania wieczystego w kwocie 54 714 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 września 2026 roku**
55 368	-	(654)	54 714

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

W okresie od 31 grudnia 2025 roku do 30 września 2026 roku wartość nieruchomości inwestycyjnych zwiększyła się o 1 032 017 tys. PLN. Zmiana ta wynikała przede wszystkim z nakładów inwestycyjnych poniesionych na realizację projektów deweloperskich oraz ze wzrostu wartości godziwej nieruchomości w związku z zakończeniem budowy wybranych projektów, co zostało odzwierciedlone w wycenach sporządzonych przez niezależnych rzeczoznawców.

Grupa dokonuje pełnej wyceny portfela nieruchomości inwestycyjnych dwa razy w roku, na dzień 30 czerwca i 31 grudnia, w oparciu o raporty niezależnych rzeczoznawców sporządzane dla wszystkich spółek celowych. Na dzień 30 września 2026 roku niezależni rzeczoznawcy, na podstawie przekazanych przez Grupę informacji o zmianach, które nastąpiły od ostatniej pełnej wyceny, dokonali przeglądu (desktop review) aktualności wycen sporządzonych na dzień 30 czerwca 2026. W oparciu o profesjonalny osąd rzeczoznawcy oceniają, czy dotychczasowe wyceny pozostają aktualne, a w przypadku istotnych zmian sporządzają nowe wyceny dla wybranych nieruchomości. Wartość wycen nieruchomości wyrażonych w euro została przeliczona według średniego kursu ogłoszonego przez NBP na dzień 30 września 2026 roku.

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 okresie dziewięciu miesięcy 2026 r. Począwszy od roku 2022 Grupa, w uzasadnionych przypadkach, tworzy rezerwę na aktualizację opłaty, oszacowaną przez Zarząd MLP Group S.A. Ustalona przez sąd kwota może być inna i mieć wpływ na wartość nieruchomości inwestycyjnych i zobowiązań z tytułu leasingu finansowego. Sprawy sporne zostały opisane w nocie 26.

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 września 2026 ***niebadane, nieprzeglądane*	31 grudnia 2025
Polska			**5 414 455**	**4 846 949**
	Wartość godziwa nieruchomości		5 359 741	4 791 581
	Prawo wieczystego użytkowania gruntów		54 714	55 368
Niemcy			**1 543 189**	**1 161 493**
	Wartość godziwa nieruchomości		1 543 189	1 161 493
Austria			**488 751**	**456 484**
	Wartość godziwa nieruchomości		488 751	456 484
Rumunia			**222 296**	**171 748**
	Wartość godziwa nieruchomości		222 296	171 748
Wartość brutto na koniec okresu			**7 668 691**	**6 636 674**

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

	Budynki istniejące	Budynki w budowie	Planowane inwestycje	Rezerwa gruntu	Prawo wieczystego użytkowania
Polska	4 886 629	187 121	195 913	90 078	54 714
Niemcy	1 042 602	183 877	39 611	277 099	-
Austria	470 560	6 573	-	11 618	-
Rumunia	195 215	27 081	-	-	-
RAZEM	**6 595 006**	**404 652**	**235 524**	**378 795**	**54 714**

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, niedających 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 nieskończoności" 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 rok 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 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 m^2 - tym wyższa wartość godziwa.

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

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



12. Podatek odroczony

na dzień	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego		Wartość netto	
	30 września 2026	**31 grudnia 2025**	**30 września 2026**	**31 grudnia 2025**	**30 września 2026**	**31 grudnia 2025**
	***niebadane, nieprzeglądane*		***niebadane, nieprzeglądane*		***niebadane, nieprzeglądane*	
Podatek odroczony od różnicy między wartością godziwą a księgową nieruchomości inwestycyjnych	-	-	607 872	536 515	607 872	536 515
[1)] Podatek odroczony od różnicy między wartością podatkową i bilansową kredytów, pożyczek udzielonych i otrzymanych	7 439	-	-	23 795	(7 439)	23 795
Podatek odroczony od różnicy między wartością podatkową a bilansową instrumentów pochodnych	-	-	578	809	578	809
Różnica w ujmowaniu bilansowym i podatkowym kosztów odsetek od finansowania (EBITDA)	35 063	22 107	-	-	(35 063)	(22 107)
Podatek odroczony od pozostałych różnic	2 811	1 171	-	-	(2 811)	(1 171)
Straty podatkowe podlegające odliczeniu w przyszłych okresach	28 968	26 996	-	-	(28 968)	(26 996)
Podatek odroczony od różnicy między wartością podatkową i księgową odsetek od obligacji	3	3 251	-	-	(3)	(3 251)
Aktywa / rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego	**74 284**	**53 525**	**608 450**	**561 119**	**534 166**	**507 594**

W tym:	*na dzień*	**30 września 2026** ***niebadane, nieprzeglądane*	**31 grudnia 2025**
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		(1 474)	(2 694)
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		535 640	510 288
		534 166	**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 100% rezerw z tytułu podatku odroczonego wykazanego powyżej jest długoterminowe.*

	1 stycznia 2025	**zmiany ujęte w wyniku finansowym**	**zmiany ujęte w innych całkowitych**	**różnice kursowe z przeliczenia**	**31 grudnia 2025**
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 podatkowym 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 ***niebadane, nieprzeglądane*	**zmiany ujęte w wyniku finansowym** ***niebadane, nieprzeglądane*	**zmiany ujęte w innych całkowitych dochodach** ***niebadane, nieprzeglądane*	**różnice kursowe z przeliczenia** ***niebadane, nieprzeglądane*	**30 września 2026** ***niebadane, nieprzeglądane*
Podatek odroczony od różnicy między wartością godziwą a księgową nieruchomości inwestycyjnych	536 515	68 118	-	3 239	607 872
Podatek odroczony od różnicy między wartością podatkową i bilansową kredytów, pożyczek udzielonych i otrzymanych	23 795	(31 234)	-	-	(7 439)
Różnica w ujmowaniu bilansowym i podatkowym kosztów odsetek od finansowania (EBITDA)	(22 107)	(12 956)	-	-	(35 063)
Podatek odroczony od różnicy między wartością podatkową a bilansową instrumentów pochodnych	809	(496)	265	-	578
Podatek odroczony od pozostałych różnic	(1 171)	(1 606)	-	(34)	(2 811)
Straty podatkowe podlegające odliczeniu w przyszłych okresach	(26 996)	(1 636)	-	(336)	(28 968)
Podatek odroczony od różnicy między wartością podatkową i księgową odsetek od obligacji	(3 251)	3 248	-	-	(3)
	507 594	**23 438**	**265**	**2 869**	**534 166**

13. Inwestycje oraz pozostałe inwestycje

	na dzień	**30 września 2026** ***niebadane, nieprzeglądane*	**31 grudnia 2025**
Należności długoterminowe z tytułu wyceny transakcji Swap		4 045	6 441
Środki pieniężne wydzielone zgodnie z postanowieniami umów kredytowych w celu zabezpieczenia płatności rat kapitałowo-odsetkowych - część długoterminowa		8 148	23 121
Lokaty utworzone z kaucji od najemców		4 268	9 532
Środki wydzielone na rachunku CAPEX		-	214
Długoterminowe kaucje inwestycyjne zatrzymane		-	3 279
Depozyt pod gwarancję bankową		-	136
Pożyczki długoterminowe udzielone jednostkom powiązanym		401	18 130
Pozostałe inwestycje długoterminowe		**16 862**	**60 853**
Inwestycje krótkoterminowe		**-**	**-**
Krótkoterminowe kaucje inwestycyjne zatrzymane		-	1 763
Depozyt pod gwarancję bankową		136	-
Inne inwestycje krótkoterminowe razem		**136**	**1 763**

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

	rating	*na dzień*	**2026**	**2025**
Bank nr 1	BBB		-	3 920
Bank nr 2	AAA		5 137	10 738
Bank nr 3	A		1 333	17 507
Bank nr 4	Baa1		-	5 880
Bank nr 5	A+		1 678	-
Bank nr 6	A2		4 404	-
Razem			12 552	38 045



14. Pozostałe długoterminowe aktywa

	na dzień	30 września 2026 **niebadane, nieprzeglądane	31 grudnia 2025
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe		8 700	4 917
Pozostałe długoterminowe aktywa		**8 700**	**4 917**

15. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe

	na dzień	30 września 2026 **niebadane, nieprzeglądane	31 grudnia 2025
Z tytułu dostaw i usług		37 129	27 374
Rozrachunki inwestycyjne		10 408	2 087
Rozliczenia międzyokresowe		19 921	10 806
Zaliczka na środki trwałe i nieruchomości inwestycyjne w budowie		-	235
Aktywa z tyt. zarachowanych czynszów z leasingu operacyjnego		63 754	34 912
Zaliczka na zakup gruntu		-	11 503
Z tytułu podatków i ubezpieczeń społecznych*		61 955	42 526
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe		**193 167**	**129 443**
Z tytułu podatku dochodowego		1 855	2 651
Należności krótkoterminowe		**195 022**	**132 094**

** Należności z tytułu podatków i ubezpieczeń społecznych na dzień 30.09.2026 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 28 065 tys. PLN (17 983 tys. PLN) oraz naliczony podatek od towarów i usług do odliczenia w przyszłych okresach w kwocie 25 806 tys. PLN (8 640 tys. PLN).*

Wzrost należności z tytułu dostaw i usług (37 129 tys. PLN na dzień 30.09.2026 r. wobec 27 374 tys. PLN na dzień 31.12.2025 r.) wynika głównie ze zwiększenia powierzchni wybudowanej i wynajętej o ok. 230 tys. m² w porównaniu z 31.12.2025 r.

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.

na dzień	30 września 2026		31 grudnia 2025	
	Należności brutto ***niebadane, nieprzeglądane*	**Odpis aktualizujący** ***niebadane, nieprzeglądane*	**Należności brutto**	**Odpis aktualizujący**
Należności nieprzeterminowane	95 790	-	54 105	(49)
Przeterminowane od 1 do 30 dni	4 449	(1 495)	359	-
Przeterminowane od 31 do 60 dni	588	-	5 060	(34)
Przeterminowane od 61 do 90 dni	444	-	1 108	-
Przeterminowane od 91 do 180 dni	665	-	709	(46)
Przeterminowane powyżej 181 dni	783	(341)	1 672	(598)
Łącznie należności	**102 719**	**(1 836)**	**63 013**	**(727)**

	2026	**2025**
Odpis aktualizujący należności na dzień 1 stycznia	**(727)**	**(540)**
Utworzenie odpisu aktualizującego	(1 109)	(187)
Rozwiązanie odpisu aktualizującego	-	-
Wykorzystanie odpisu aktualizującego	-	-
Odpis aktualizujący należności na dzień 30 września*/31 grudnia	**(1 836)**	**(727)**

** dane niebadane*

16. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

na dzień	**30 września 2026**	**31 grudnia 2025**
Środki pieniężne w kasie	302	500
Środki pieniężne na rachunkach bankowych	64 722	120 039
Lokaty krótkoterminowe	363 902	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty, wartość wykazana w Skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej	**428 926**	**120 539**
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty, wartość wykazana w Skonsolidowanym sprawozdaniu z przepływów pieniężnych	**428 926**	**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 zewnętrznych ratingów 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+		116 730	33 315
Bank nr 2	A		10 000	32
Bank nr 3	A2		301 365	46 620
Bank nr 4	BBB		-	2 423
Bank nr 5	BBB+		831	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			**428 926**	**120 539**

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

17. 1 Przepływy z tytułu kredytów i pożyczek

za okres 9 miesięcy zakończony 30 września	**2026** ***niebadane, nieprzeglądane*	**2025** ***niebadane, nieprzeglądane*
Przepływy pieniężne z tytułu zaciągniętych kredytów	692	209
Przepływy pieniężne z tytułu zaciągniętych kredytów i pożyczek	**692**	**209**
Przepływy pieniężne z tytułu zaciągniętych kredytów i pożyczek – wartość wykazana w skonsolidowanym sprawozdaniu z przepływów pieniężnych	**692**	**209**

za okres 9 miesięcy zakończony 30 września	**2026** ***niebadane, nieprzeglądane*	**2025** ***niebadane, nieprzeglądane*
Przepływy pieniężne z tytułu spłaconych rat kredytów oraz spłat kredytów w ramach refinansowania	(820 634)	(19 792)
Razem przepływy pieniężne z tytułu spłaconych kredytów i pożyczek	**(831 244)**	**(19 792)**
Przepływy pieniężne z tytułu wydatków poniesionych na spłatę kredytów i pożyczek – wartość wykazana w skonsolidowanym sprawozdaniu z przepływów pieniężnych	**(831 244)**	**(19 792)**

17. 2 Zmiana stanu należności

za okres 9 miesięcy zakończony 30 września	**2026** ***niebadane, nieprzeglądane*	**2025** ***niebadane, nieprzeglądane*
Zmiana stanu należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych	(63 724)	13 093
Zmiana stanu należności	**(63 724)**	**13 093**
Zmiana stanu należności wykazana w Skróconym Skonsolidowanym sprawozdaniu z przepływów pieniężnych	**(63 724)**	**13 093**

17. 3 Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych i pozostałych

za okres 9 miesięcy zakończony 30 września	**2026** ***niebadane, nieprzeglądane*	**2025** ***niebadane, nieprzeglądane*
Zmiana stanu zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych	49 559	25 892
Zmiana stanu zobowiązań z tytułu świadczeń pracowniczych	(465)	309
Zmiana stanu zobowiązań z tytułu kaucji inwestycyjnych i gwarancyjnych	18 615	12 774
Zmiana stanu zobowiązań z tytułu leasingu finansowego i SWAP	(2 608)	(773)
Wyłączenie zmiany stanu zobowiązań inwestycyjnych	(9 370)	(4 837)
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych i pozostałych	**55 731**	**33 365**
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych i pozostałych wykazana w Skróconym Skonsolidowanym sprawozdaniu z przepływów pieniężnych	**55 731**	**33 378**

18. Kapitał własny

18. 1 Kapitał zakładowy

na dzień	**30 września 2026** ***niebadane, nieprzeglądane*	**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 września 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.

na dzień	**30 września 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.

za okres	***9 miesięcy zakończony 30 września 2026*** ***niebadane, nieprzeglądane*	***3 miesięcy zakończony 30 września 2026*** ***niebadane, nieprzeglądane*	***9 miesięcy zakończony 30 września 2025*** ***niebadane, nieprzeglądane*	***3 miesięcy zakończony 30 września 2025*** ***niebadane, nieprzeglądane*
Zysk/(strata) okresu obrotowego	**165 171**	**8 751**	**89 754**	**10 589**
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	6,88	0,36	3,74	0,44
– rozwodniony	6,88	0,36	3,74	0,44

W prezentowanych okresach nie wystąpiły czynniki rozwadniające.

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

20. 1 Zobowiązania długoterminowe

	na dzień	**30 września 2026** ***niebadane, nieprzeglądane*	**31 grudnia 2025**
Kredyty zabezpieczone na majątku Grupy		757 145	1 521 464
Obligacje		3 268 827	1 260 953
Zobowiązania z tytułu pożyczek		227	17 633
Zobowiązania długoterminowe z tytułu kredytów, pożyczek oraz innych instrumentów dłużnych		**4 026 199**	**2 800 050**

	na dzień	**30 września 2026** ***niebadane, nieprzeglądane*	**31 grudnia 2025**
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego (PWUG) [1)]		54 714	55 368
Zobowiązania z tytułu wyceny transakcji Swap		-	2 536
Inne zobowiązania finansowe		1 167	-
Kaucje inwestycyjne		27 914	17 793
Kaucje gwarancyjne od najemców i inne		23 474	14 980
Zobowiązania z tytułu leasingu (samochody)		665	823
Pozostałe zobowiązania długoterminowe		**107 934**	**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 września 2026** ***niebadane, nieprzeglądane*	**31 grudnia 2025**
Kredyty krótkoterminowe oraz krótkoterminowa część kredytów zabezpieczona na majątku Grupy	9 832	31 394
Obligacje	63 570	190 382
Zobowiązania z tytułu pożyczek	-	-
Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu kredytów, pożyczek oraz innych instrumentów dłużnych	**73 402**	**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.

na dzień	**30 września 2026** ***niebadane, nieprzeglądane*	**31 grudnia 2025**
Zobowiązania z tytułu leasingu samochodów	520	434
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	**520**	**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	1 928 269
Naliczone odsetki od obligacji	106 561
Zapłacone odsetki od obligacji	(77 553)
Wykup obligacji serii G	(175 229)
Różnice kursowe z wyceny bilansowej	99 014
Wartość na dzień 30 września 2026 roku**	**3 332 397**

***niebadane, nieprzeglądane*

	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	664
Różnice kursowe z wyceny bilansowej	11
Wartość na dzień 30 września 2026 roku**	**227**

***niebadane, nieprzeglądane*

	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	32 968
Spłata odsetek od kredytu	(23 015)
Spłata kapitału kredytu	(820 634)
Różnice kursowe zrealizowane	(33 501)
Różnice kursowe z wyceny bilansowej	57 609
Wartość na dzień 30 września 2026 roku*	**766 977**

** 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	(654)
Wartość na dzień 30 września 2026 roku**	**54 714**

***niebadane, nieprzeglądane*

20. 4 Zobowiązania z tytułu obligacji

20. 4.1 Zobowiązania z tytułu obligacji na dzień 30 września 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	400 000 000	11 555 765	411 555 765	1 797 346 646	15.10.2029	Stałe oprocentowanie	*brak*	Euro MTF	414 600 000
Obligacje publiczne – Green Bonds2031	EUR	350 000 000	1 495 318	351 495 318	1 535 050 353	20.01.2031	Stałe oprocentowanie	*brak*	Euro MTF	345 292 500

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

Kredyty zabezpieczone na majątku Grupy zaciągnięte w EUR

Bank	waluta	Rodzaj kredytu	oprocentowanie (%)	rok wygaśnięcia	w tys. EUR Kapitał	Wycena	Razem	w tys. PLN Kapitał	Wycena	Razem
Aareal Bank AG	EUR	inwestycyjny	stała stopa procentowa	2028	60 800	(488)	60 312	265 527	(2 133)	263 393
ING Bank Śląski S.A.	EUR	inwestycyjny	Euribor 3M + marża	2029	24 372	(99)	24 274	106 437	(434)	106 003
Bayerische Landesbank	EUR	inwestycyjny	stała stopa procentowa	2030	38 363	(133)	38 229	167 537	(582)	166 955
Bayerische Landesbank	EUR	inwestycyjny	stała stopa procentowa	2031	18 369	(100)	18 269	80 223	(438)	79 785
Erste Bank	EUR	budowlany	Euribor 3M + marża	2031	35 000	(461)	34 539	152 854	(2 013)	150 841
Razem kredyty zaciągnięte w EUR:					**176 904**	**(1 281)**	**175 623**	**772 577**	**(5 600)**	**766 977**
Razem kredyty:								**772 577**	**(5 600)**	**766 977**

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 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.

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 Kapitał	w tys. EUR Wycena	w tys. EUR Razem	w tys. PLN Kapitał	w tys. PLN Wycena	w tys. PLN 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**

** 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 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.

21. Zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych

na dzień	30 września 2026 ***niebadane, nieprzeglądane*	31 grudnia 2025
Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	25	-
Rezerwa na zmienne wynagrodzenia	5 181	5 671
Zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych	**5 206**	**5 671**

22. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe

na dzień	30 września 2026 ***niebadane, nieprzeglądane*	31 grudnia 2025
Z tytułu dostaw i usług	66 331	61 182
Rozliczenia międzyokresowe przychodów	3 611	3 329
Z tytułu podatków i ubezpieczeń społecznych	10 738	10 170
Z tytułu niezafakturowanych dostaw i usług	25 628	16 565
Zobowiązania inwestycyjne, z tytułu kaucji gwarancyjnych i inne	99 523	65 023
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	**205 827**	**156 269**
Z tytułu podatku dochodowego	14 692	5 135
Zobowiązania krótkoterminowe	**220 519**	**161 404**

Otwarte na dzień 30 września 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:

na dzień	30 września 2026 ***niebadane, nieprzeglądane*	31 grudnia 2025
Zobowiązania bieżące	241 271	173 817
Przeterminowane od 1 do 90 dni	7 978	7 255
Przeterminowane od 91 do 180 dni	-	134
Przeterminowane powyżej 180 dni	-	8
Łącznie zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	**249 249**	**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 września 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 września 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, ustalanej 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 września 2026** ***niebadane, nieprzeglądane*	**31 grudnia 2025**
Instrumenty finansowe zabezpieczające:			
Należności z tytułu wyceny transakcji Swap		4 045	6 441
		4 045	**6 441**
Aktywa finansowe wyceniane wg zamortyzowanego kosztu:			
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		428 926	120 539
Pożyczki i należności, w tym:			
• Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe		111 291	64 608
• Pożyczki udzielone		401	18 130
• Inne inwestycje długoterminowe		12 416	36 282
• Inne inwestycje krótkoterminowe		136	1 763
		553 170	**241 322**
Aktywa finansowe razem		**557 215**	**247 763**

Wartość godziwa instrumentów finansowych zabezpieczających na dzień 30 września 2026 roku wynosząca 4 045 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 września 2026 roku nie było żadnych przekwalifikowań pomiędzy poziomami.

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

***niebadane, nieprzeglądane*	**Stopień 1**	**Stopień 2**	**Stopień 3**
Wartość brutto	**441 879**	**113 127**	**-**
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	428 926	-	-
Pożyczki i należności, w tym:			
• Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	-	113 127	-
• Pożyczki udzielone	401	-	-
• Inne inwestycje długoterminowe	12 416	-	-
Odpisy aktualizujące (MSSF 9)	**-**	**(1 836)**	**-**
Pożyczki i należności, w tym:			
• Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	-	(1 836)	-
Wartość bilansowa (MSSF 9)	**441 879**	**111 291**	**-**

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 września 2026** ***niebadane, nieprzeglądane*	**31 grudnia 2025**
Instrumenty finansowe zabezpieczające wyceniane według wartości godziwej:			
Zobowiązania z tytułu wyceny transakcji Swap		-	2 536
		-	**2 536**
Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu:			
Kredyty bankowe (vide nota 20.5.1 i 20.5.2)		766 977	1 552 858
Pożyczki otrzymane (vide nota 25.3		227	17 633
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe		249 249	181 214
Zobowiązania leasingowe		55 899	56 625
Obligacje (vide nota 20.4.1 i 20.4.2)		3 332 397	1 451 335
		4 404 749	**3 259 665**
Zobowiązania finansowe razem		**4 404 749**	**3 262 201**

23. 2 Pozostałe ujawnienia dotyczące instrumentów finansowych

Zabezpieczenia

Informacja dotycząca zabezpieczeń została ujawniona w nocie 24.

Rachunkowość zabezpieczeń przepływów pieniężnych

Dnia 23 lipca 2026 roku spółka zależna – MLP Business Park Wien GmbH zawarła umowę zamiany stopy zmiennej na stałą z bankiem Erste Bank der oesterreichischen Sparkassen AG.

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 niezdyskontowanych przepływów pieniężnych:

Kredyty - oczekiwane płatności	do 1 roku	od 1 do 5 lat	powyżej 5 lat	Razem
2026	41 680	813 293	-	**854 973**
2025	157 508	1 298 226	174 633	**1 630 367**

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

Obligacje - oczekiwane płatności	do 1 roku	od 1 do 5 lat	powyżej 5 lat	Razem
2026 - nominał	-	3 275 400	-	**3 275 400**
2026 - odsetki	35 000	112 559	-	**147 559**
2025 - nominał	-	1 446 488	-	**1 446 488**
2025 - odsetki	90 742	318 196	-	**408 938**

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

Instrumenty pochodne - oczekiwane płatności		do 1 roku	od 1 do 5 lat	powyżej 5 lat	Razem
2026	wpływy	6 186	20 332	-	**26 518**
	wypływy	(4 721)	(17 755)	-	**(22 476)**
	przepływy netto	**1 465**	**2 577**	**-**	**4 042**
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 niezdyskontowanych przepływów pieniężnych:

Pożyczki - oczekiwane płatności	do 1 roku	od 1 do 5 lat	powyżej 5 lat	Razem
2026	-	-	237	**237**
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	520	40 251	2 876	**43 647**
2025	363	23 317	60 672	**84 352**

24. Zobowiązania warunkowe i zabezpieczenia

W okresie zakończonym 30 września 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 września 2026 roku* przedstawiają się następująco:

	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe1)
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 nocie 28.*

25. 2 Pożyczki udzielone i otrzymane

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

	Pożyczki udzielone	Pożyczki otrzymane
Pozostałe podmioty powiązane		
Fenix Polska Sp. z o.o.	255	(227)
MLP FIN Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	146	-
Razem	**401**	**(227)**

***niebadane, nieprzeglądane*

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)**

25. 3 Przychody i koszty

Transakcje z podmiotami powiązanymi dotyczące przychodów i kosztów za okres zakończony 30 września 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.	111	-	-	-
	111	**-**	**-**	**-**
Fenix Polska Sp. z o.o.	-	-	721	-
MLP FIN Sp. z o.o. Sp.k.	11	-	7	-
	11	**-**	**728**	**-**
Kluczowy personel kierowniczy				
Radosław T. Krochta	-	(2 195)	-	-
Michael Shapiro	-	(1 433)	-	-
Agnieszka Góźdź	-	(1 422)	-	-
Maciej Müldner	-	(1 402)	-	-
Marcin Dobieszewski	-	(747)	-	-
Pozostały kluczowy personel kierowniczy	-	(2 170)	-	-
	-	**(9 369)**	**-**	**-**
Razem	**122**	**(9 369)**	**728**	**-**

***niebadane, nieprzeglądane*



Transakcje z podmiotami powiązanymi dotyczące przychodów i kosztów za okres zakończony 30 września 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.	-	-	487	
MLP FIN Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	2	-	6	-
	2	**-**	**493**	**-**
Kluczowy personel kierowniczy				
Radosław T. Krochta	-	(2 723)	-	-
Michael Shapiro	-	(1 550)	-	-
Marcin Dobieszewski	-	(710)	-	-
Maciej Müldner	-	(977)	-	-
Agnieszka Góźdź	-	(1 540)	-	-
Pozostały kluczowy personel kierowniczy	-	(1 975)	-	-
	-	**(9 475)**	**-**	**-**
Razem	**2**	**(9 475)**	**493**	**-**

** dane niebadane*

Fenix Polska Sp. z o.o. jest powiązana z Grupą poprzez spółkę Cajamarca Holland B.V., która na dzień 30 września 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 września 2026 roku to 46 553 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 13 641 tys. PLN.

27. 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. dokonała 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., jego 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. z o.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 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 wspólników 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 został 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.

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 sporządzenia 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 9 miesięcy zakończony 30 września	**2026** ***niebadane, nieprzeglądane*	**2025** ***niebadane, nieprzeglądane*
Wynagrodzenia stałe Zarządu:		
Radosław T. Krochta	1 166	669
Michael Shapiro	768	413
Maciej Müldner**	737	-
Marcin Dobieszewski	451	271
Agnieszka Góźdź	757	403
	3 879	**1 756**

*** za okres pełnienia funkcji w Zarządzie*

Rezerwa na zmienne wynagrodzenie Zarządu*:

za okres 9 miesięcy zakończony 30 września	**2026** ***niebadane, nieprzeglądane*	**2025** ***niebadane, nieprzeglądane*
Radosław T. Krochta	1 029	1 123
Michael Shapiro	665	598
Maciej Müldner	665	-
Marcin Dobieszewski	296	177
Agnieszka Góźdź	665	598
	3 320	**2 496**

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

Wypłacone zmienne wynagrodzenie Zarządu

za okres 9 miesięcy zakończony 30 września	**2026** ***niebadane, nieprzeglądane*	**2025** ***niebadane, nieprzeglądane*
Radosław T. Krochta	2 627	-
Michael Shapiro	814	-
Maciej Müldner	754	-
Marcin Dobieszewski	389	-
Agnieszka Góźdź	814	-
	5 398	**-**

za okres 9 miesięcy zakończony 30 września	**2026** ***niebadane, nieprzeglądane*	**2025** ***niebadane, nieprzeglądane*
Wynagrodzenia Rady Nadzorczej:		
• **Wynagrodzenia i inne świadczenia**		
Maciej Matusiak	-	60
Jan Woźniak	90	-
Eytan Levy	90	60
Shimshon Marfogel	60	40
Sagi Cohen	40	-
Guy Shapira	60	40
Piotr Chajderowski	90	60
Oded Setter	20	40
	450	**300**
Razem wynagrodzenia wypłacone osobom wchodzącym w skład organów zarządzających i nadzorujących spółek	**9 727**	**2 056**

za okres 9 miesięcy zakończony 30 września	**2026** ***niebadane, nieprzeglądane*	**2025** ***niebadane, nieprzeglądane*
Pozostały kluczowy personel kierowniczy:		
• Wynagrodzenia i inne świadczenia wypłacone	2 170	1 281
	2 170	**1 281**
Razem wynagrodzenia wypłacone osobom wchodzącym w skład organów zarządzających i nadzorujących spółek oraz kluczowemu personelowi kierowniczemu	**11 897**	**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 pozostały kluczowy personel kierowniczy nie otrzymywali żadnych innych świadczeń od żadnego z podmiotów Grupy.

29. Struktura zatrudnienia

na dzień 30 września	**2026** ***niebadane, nieprzeglądane*	**2025** ***niebadane, nieprzeglądane*
Zatrudnienie na dzień	56	47

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

Pruszków, dnia 13 listopada 2026





MLP GROUP

III.

INFORMACJE UZUPEŁNIAJĄCE DO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO RAPORTU KWARTALNEGO GRUPY KAPITAŁOWEJ MLP GROUP S.A.

W MLP Group łączymy wzrost z umiarkowanym ryzykiem, koncentrując się przede wszystkim na projektach zlokalizowanych w obrębie kluczowych aglomeracji miejskich oraz pozyskiwaniu najemców najwyższej jakości.

1. Wybrane dane na dzień 30 września 2026

	30 września 2026 mln PLN	31 grudnia 2025 mln PLN	% zmiana	30 września 2026 mln EUR	31 grudnia 2025 mln EUR	% zmiana
Wartość godziwa Nieruchomości Inwestycyjnych (GAV)	7 668,7	6 608,6	*16%*	1 756,0	1 563,5	*12%*
Kapitał Własny (NAV)	3 377,5	3 197,0	*6%*	773,4	756,4	*2%*
NAV na akcję [PLN/EUR]	140,8	133,2	*6%*	32,2	31,5	*2%*
EPRA NRV	3 373,0	3 193,0	*6%*	772,3	755,4	*2%*
EPRA NTA na akcję [PLN/EUR]	140,6	133,0	*6%*	32,2	31,5	*2%*
LTV	48,8%	43,3%	*13%*	48,8%	43,3%	*13%*

Na dzień 30 września 2026 roku wartość aktywów brutto wyniosła 7 668,7 mln PLN, co oznacza wzrost o 16% w porównaniu z 31 grudnia 2025 roku. W przeliczeniu na euro wartość ta wyniosła 1 756,0 mln, notując wzrost o 12%.

Pełna wycena portfela nieruchomości inwestycyjnych, w oparciu o raporty niezależnych rzeczoznawców sporządzane dla wszystkich spółek celowych, dokonywana jest na dzień 30 czerwca i 31 grudnia. Na dzień 30 września 2026 roku niezależni rzeczoznawcy, na podstawie przekazanych przez Grupę informacji o zmianach od ostatniej pełnej wyceny, dokonali przeglądu (desktop review) aktualności wycen sporządzonych na dzień 30 czerwca 2026 roku, oceniając w oparciu o profesjonalny osąd, czy pozostają one aktualne. Wartość wycen nieruchomości wyrażonych w euro została przeliczona według średniego kursu ogłoszonego przez NBP na dzień 30 września 2026 roku.

Na dzień 30 września 2026 roku średni ważony czas trwania umów najmu (WAULT) w portfelu MLP Group wyniósł około 7,4 roku, wobec 7,3 roku na dzień 30 września 2025 roku.



2. Sytuacja finansowa MLP Group

za okres 9 miesięcy zakończony	**30 września 2026** mln PLN	**30 września 2025** mln PLN	**% zmiana**	**III kwartał 2026** mln PLN	**III kwartał 2025** mln PLN	**% zmiana**
Przychody	390,3	307,3	*27%*	135,3	100,2	*35%*
Zysk (strata) netto	165,2	89,8	*84%*	8,8	10,6	*-17%*
EBITDA*	195,0	159,3	*22%*	69,0	53,1	*30%*
Skorygowany zysk EPRA Grupy	28,8	24,1	*20%*	35,9	3,9	*821%*
FFO	26,1	42,7	*-39%*	5,0	11,2	*-55%*
Dług Netto/EBITDA	14,0	12,7	*10%*	n/d	n/d	*n/d*
Dług Netto/Run Rate EBITDA	11,3	10,5	*8%*	n/d	n/d	*n/d*

** EBITDA liczona jest bez przeszacowania*

za okres 9 miesięcy zakończony	**30 września 2026** mln EUR	**30 września 2025** mln EUR	**% zmiana**	**III kwartał 2026** mln EUR***	**III kwartał 2025** mln EUR***	**% zmiana**
Przychody	91,2	72,5	*26%*	31,2	23,5	*33%*
Zysk (strata) netto	38,6	21,2	*82%*	2,0	2,5	*-20%*
EBITDA*	45,6	37,6	*21%*	15,9	12,4	*28%*
EPRA Earnings	6,7	5,8	*16%*	8,3	0,9	*822%*
FFO	6,1	10,1	*-40%*	1,2	2,6	*-54%*
Dług Netto/EBITDA	14,0	12,6	*11%*	n/d	n/d	*n/d*
Dług Netto/Run Rate EBITDA**	11,3	10,4	*9%*	n/d	n/d	*n/d*

** EBITDA liczona jest bez przeszacowania*

**** Dane za III kwartał przeliczono po kursie EUR/PLN stanowiącym średnią arytmetyczną kursów ogłaszanych przez NBP na ostatni dzień każdego miesiąca kwartału: 4,3333 (2026) oraz 4,2679 (2025).*

• W okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2026 roku skonsolidowane przychody wyniosły 390,3 mln PLN, co oznacza wzrost o 27% w porównaniu z analogicznym okresem zakończonym 30 września 2025 roku.

• W okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2026 roku Grupa Kapitałowa MLP wypracowała EBITDA bez uwzględnienia aktualizacji wyceny na poziomie 195,0 mln PLN, co oznacza wzrost o 22% w porównaniu z analogicznym okresem 2025 roku.

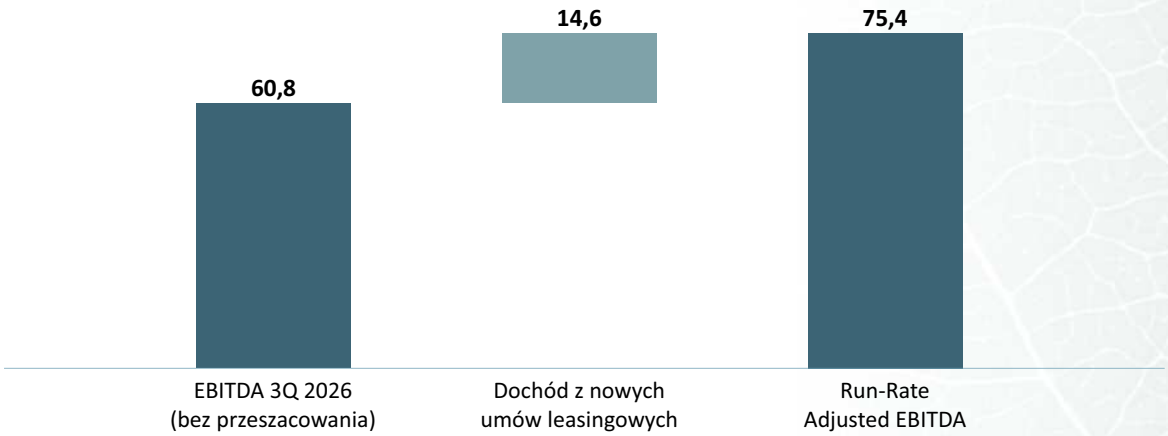
• W samym III kwartale 2026 roku przychody z czynszów wyniosły 82,0 mln PLN, co oznacza wzrost o 33%, a EBITDA bez uwzględnienia aktualizacji wyceny wyniosła 69,0 mln PLN, co oznacza wzrost o 30% w porównaniu z analogicznym kwartałem 2025 roku.

• Nowe umowy najmu, które zostały podpisane w okresie od 1 stycznia 2026 roku do 30 września 2026 roku, obejmują ok. 170 425 m² powierzchni.

Ostrożne podejście do finansów zapewnia MLP Group silną pozycję płynnościową, umożliwiającą finansowanie celów rozwojowych, przy zachowaniu stałego kosztu długu i konserwatywnego profilu spłat.

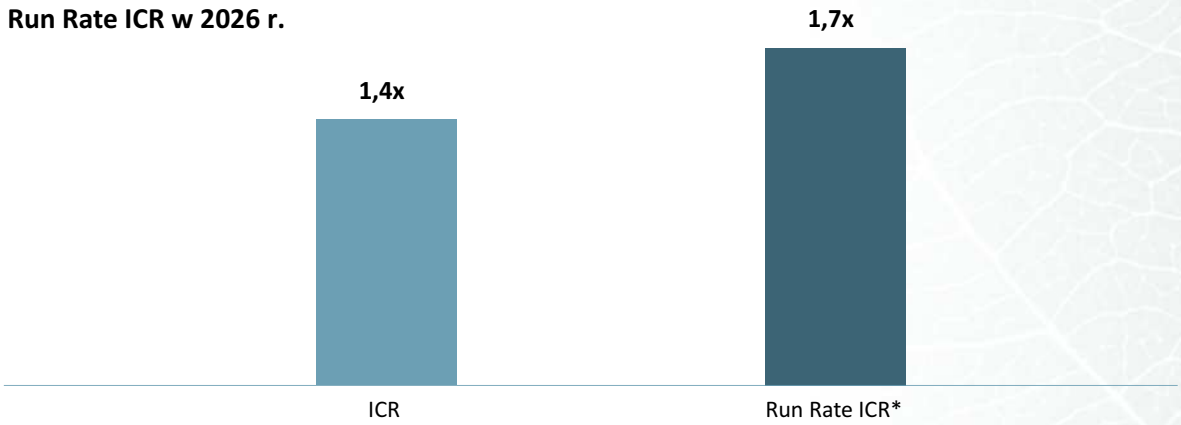
Wskaźnik rent collection, określający udział przychodów z najmu uregulowanych lub przeterminowanych nie dłużej niż 60 dni, wyniósł 99% w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2026 roku, a profil płatności nie uległ pogorszeniu. Zarządzanie relacjami z klientem pomaga nam rozwijać długoterminową współpracę, która w niektórych wypadkach trwa już ponad 20 lat, przy wskaźniku utrzymania najemców sięgającym niemal 99%.

Run Rate EBITDA (w mln EUR)



Run Rate EBITDA oblicza się jako (I) EBITDA przed przeszacowaniem, plus (II) przychody z najmu oraz przychody z tytułu usług obsługi nieruchomości pomniejszone o koszty własne tych usług, wygenerowane z umów zawartych przed 30 września 2026 r., które zaczęły przynosić przychody w okresie dwunastu miesięcy zakończonym 30 września 2026 r., ale których wpływ nie został w pełni odzwierciedlony w wynikach za okres dwunastu miesięcy zakończony 30 września 2026 r., plus (III) przychody z najmu oraz przychody z tytułu usług obsługi nieruchomości pomniejszone o koszty własne tych usług, skalkulowane na bazie nowych umów najmu zawartych przed 30 września 2026 r., które nie zaczęły generować przychodów w okresie dwunastu miesięcy zakończonym 30 września 2026 r., ale oczekuje się, że zaczną generować przychody po dniu bilansowym.

Run Rate ICR w 2026 r.



**ICR wyliczony w oparciu o Run Rate EBITDA*

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

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

W okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2026 roku nie wystąpiły zdarzenia dotyczące emisji, wykupu i spłaty nieudziałowych i kapitałowych papierów wartościowych inne niż te, które opisano w Skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

4. Stanowisko Zarządu odnośnie opublikowanych prognoz wyników

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

5. Zwięzły opis istotnych dokonań lub niepowodzeń w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2026 roku.

Nie wystąpiły inne istotne dokonania i niepowodzenia niż te, które opisano w Skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

6. Sezonowość i cykliczność

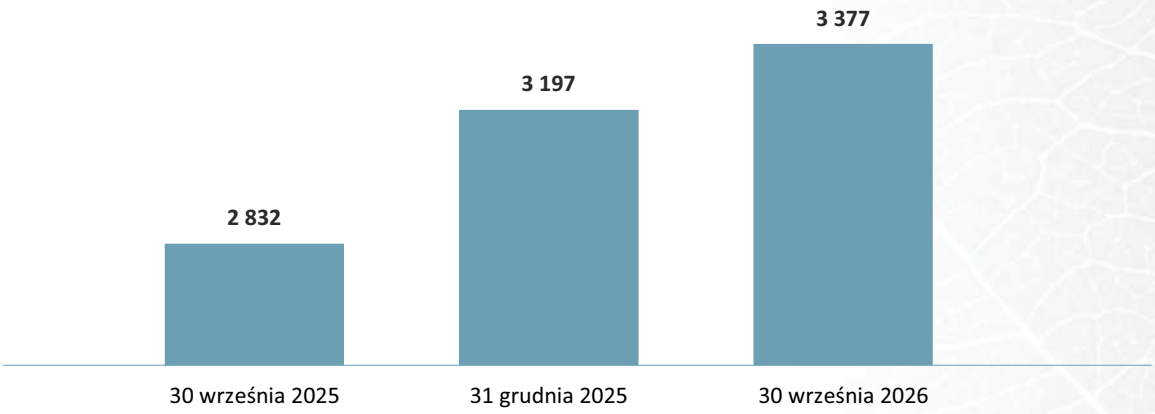
Działalność Grupy nie podlega sezonowości lub cykliczności w zakresie przychodów z czynszów.

7. Informacje istotne dla oceny sytuacji kadrowej, majątkowej, finansowej, wyniku finansowego Grupy i ich zmian oraz informacje, które są istotne dla oceny możliwości realizacji zobowiązań przez Grupę Kapitałową MLP Group S.A.

Od 1 stycznia do 30 września 2026 roku Grupa zawarła umowy najmu na łączną powierzchnię ok. 170,4 tys. m², w tym ok. 46,8 tys. m² w I kwartale, ok. 38,9 tys. m² w II kwartale i ok. 84,7 tys. m² w III kwartale. Nowe umowy objęły ok. 155,3 tys. m², a ponowny wynajem powierzchni (re-letting) – ok. 15,1 tys. m².

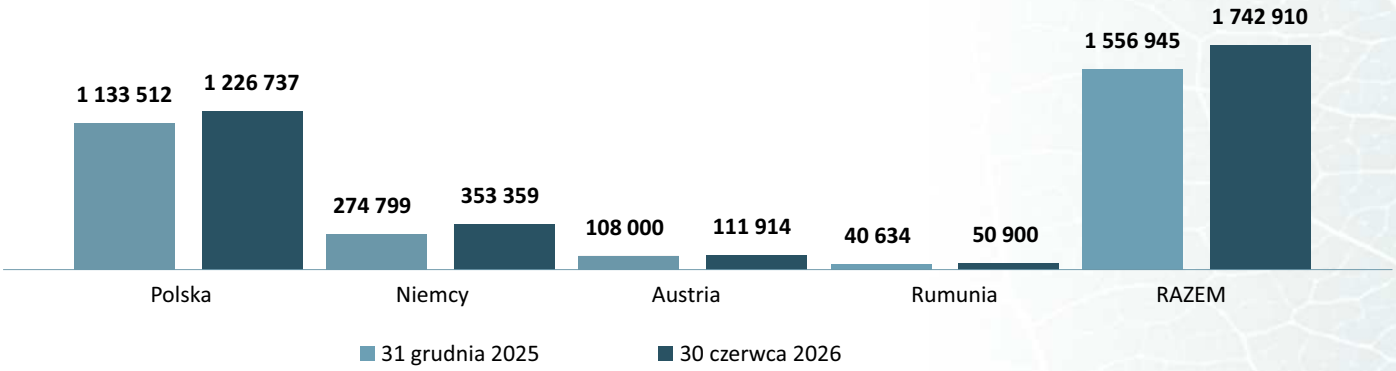
W III kwartale nowe umowy objęły ok. 79,8 tys. m², a ponowny wynajem – ok. 4,9 tys. m². Najważniejszą transakcją kwartału była zawarta pod koniec września umowa z jednym z kluczowych, wieloletnich najemców Grupy na nowy obiekt o powierzchni ok. 42,5 tys. m² w parku MLP Bieruń. Odpowiada ona za około połowę powierzchni wynajętej w III kwartale, a realizowany projekt jeszcze przed ukończeniem jest skomercjalizowany w ok. 75%.

Wartość aktywów netto (NAV) w mln PLN



Wartość aktywów netto na dzień 30 września 2026 roku wyniosła 3 377 mln PLN i odnotowała wzrost w porównaniu do wartości z 31 grudnia 2025 roku o 180 mln PLN.

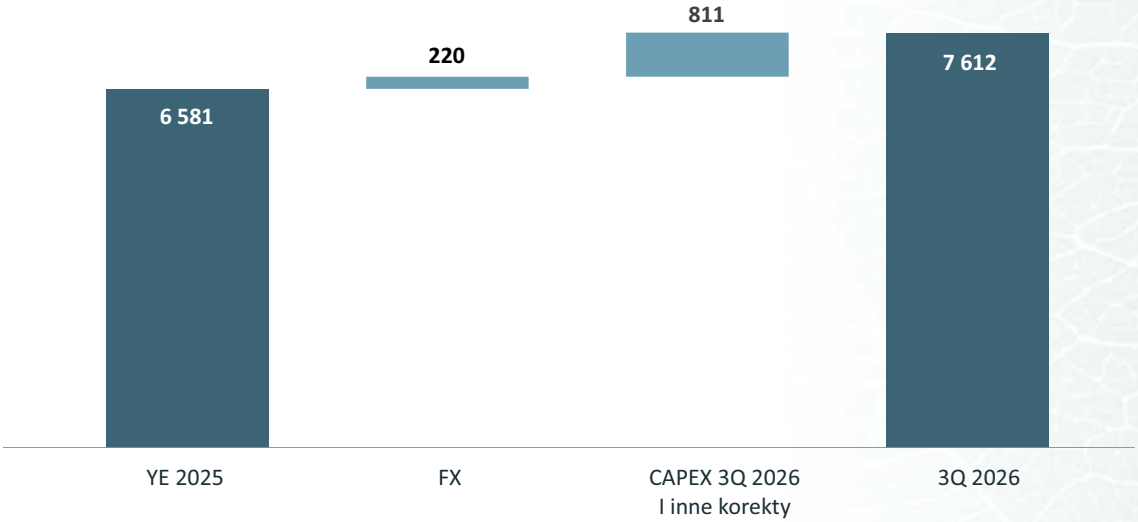
Wartość nieruchomości inwestycyjnych (w tys. EUR)*



**Powyższy wykres nie uwzględnia wartości użytkowania wieczystego i mieszkań*

Grupa dokonuje pełnej wyceny portfela nieruchomości inwestycyjnych dwa razy w roku, na dzień 30 czerwca i 31 grudnia, w oparciu o raporty niezależnych rzeczoznawców sporządzane dla wszystkich spółek celowych. Na dzień 30 września 2026 roku niezależni rzeczoznawcy, na podstawie przekazanych przez Grupę informacji o zmianach, które nastąpiły od ostatniej pełnej wyceny, dokonali przeglądu (desktop review) aktualności wycen sporządzonych na dzień 30 czerwca 2026 roku. W oparciu o profesjonalny osąd rzeczoznawcy oceniają, czy dotychczasowe wyceny pozostają aktualne, a w przypadku istotnych zmian sporządzają nowe wyceny dla wybranych nieruchomości. Wartość wycen nieruchomości wyrażonych w euro została przeliczona według średniego kursu ogłoszonego przez NBP na dzień 30 września 2026 roku.

Zmiana wyceny nieruchomości w 3Q 2026 roku (w mln PLN)*

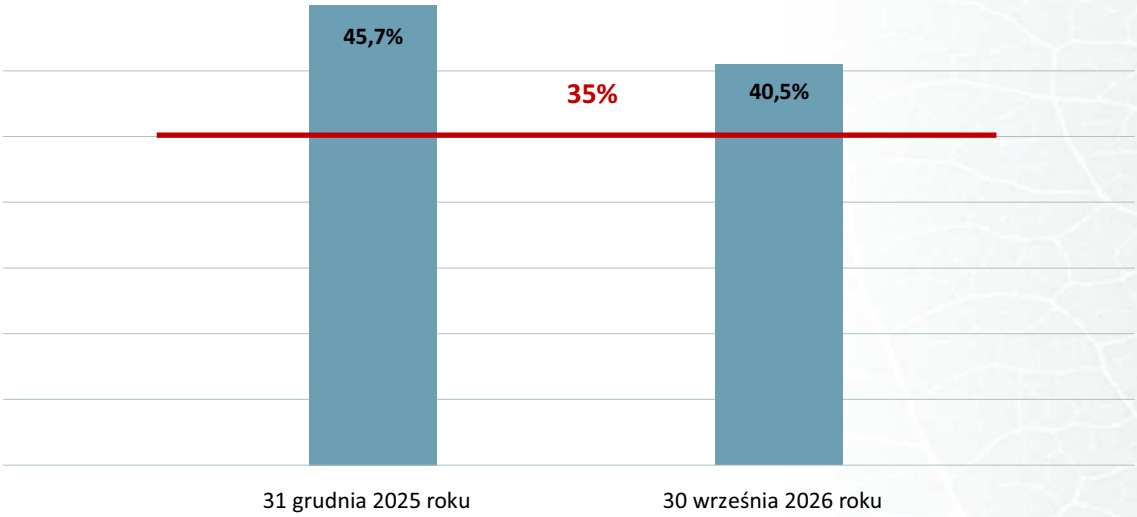


**Powyższy wykres nie uwzględnia wartości użytkowania wieczystego i mieszkań*

Szczegóły dotyczące wartości nieruchomości inwestycyjnych zaprezentowano w nocie 11 w Skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy.

Oprócz informacji zaprezentowanych w niniejszym Śródrocznym skróconym skonsolidowanym raporcie kwartalnym za okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2026 roku nie występują inne informacje istotne dla oceny sytuacji kadrowej, majątkowej, finansowej, wyniku finansowego Grupy i ich zmian lub dla oceny możliwości realizacji zobowiązań przez Grupę.

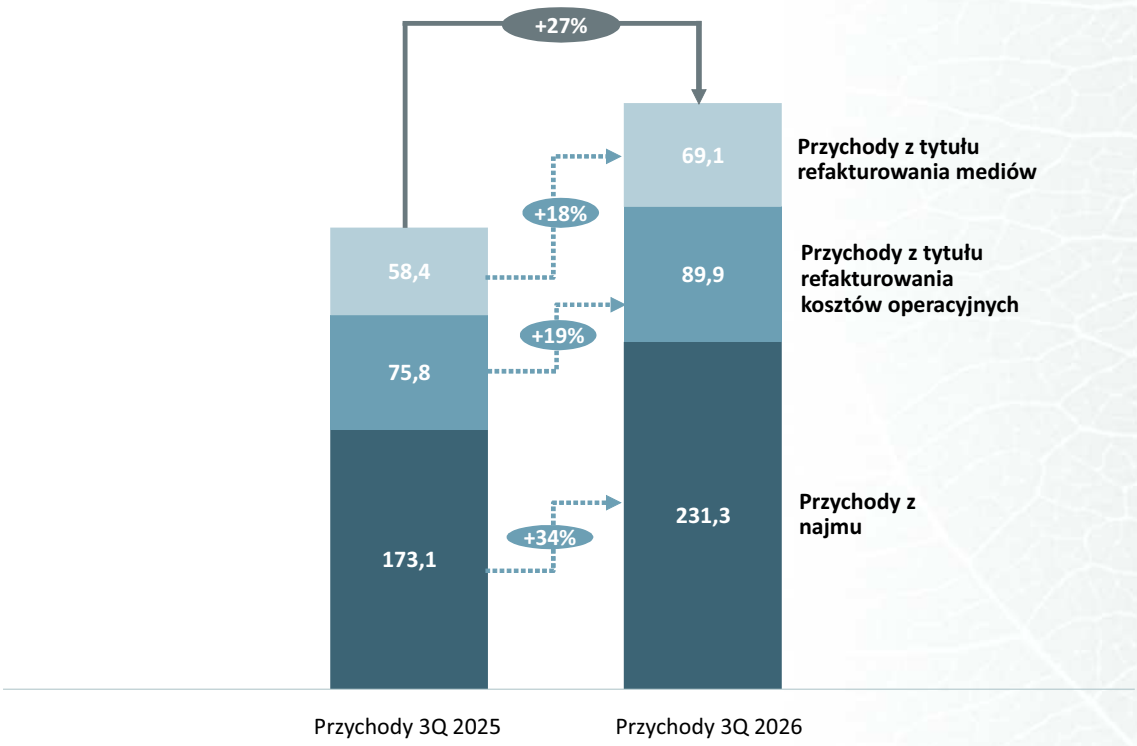
Wskaźnik kapitałowy



Wskaźnik kapitałowy na dzień 30 września 2026 roku wyniósł 40,5% i spadł o 5,2 p.p. w stosunku do 31 grudnia 2025 roku.

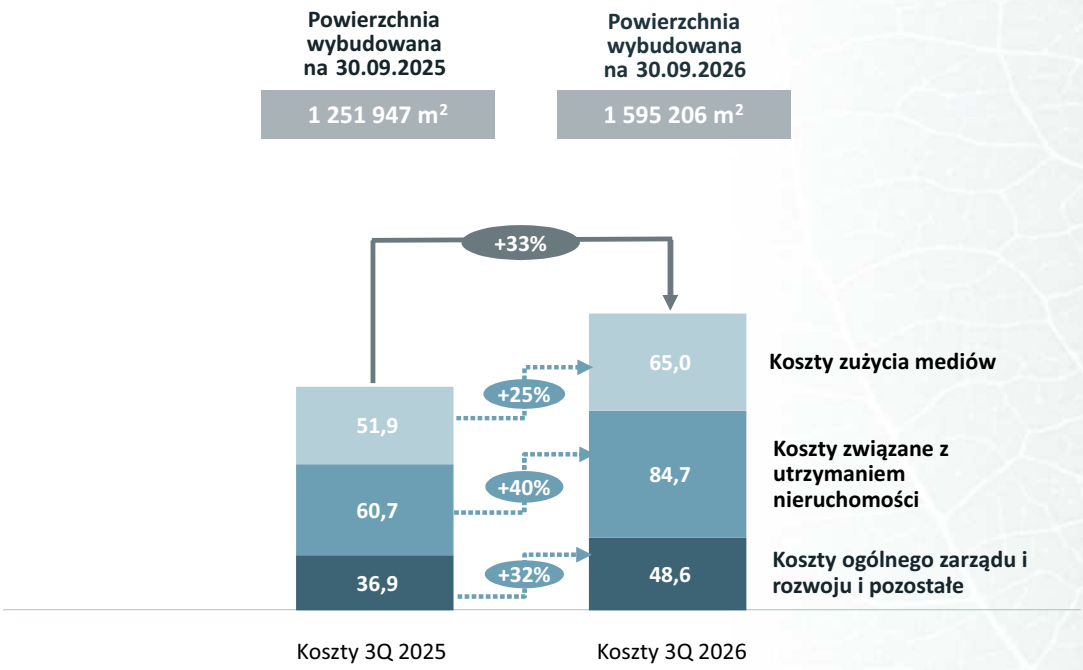
Zgodnie z warunkami obligacji serii F i serii G, które zostały już w całości spłacone (seria G w 2026 roku), wskaźnik kapitałowy nie mógł być niższy niż 35%.

Zmiana głównych pozycji przychodów w trzecim kwartale 2025 i 2026 (w mln PLN)



Głównym źródłem przychodów z działalności podstawowej Grupy są przychody osiągane z czynszów z najmu nieruchomości inwestycyjnych. Przychody te w okresie dziewięciu miesięcy 2026 roku wyniosły 231 293 tys. zł i wzrosły o 33,6% w porównaniu z analogicznym okresem poprzedniego roku. Wzrost ten wynika głównie z rozpoczęcia okresów najmu w ramach umów podpisanych w poprzednich okresach oraz z oddania do użytkowania nowych powierzchni najmu.

Zmiana głównych pozycji kosztów sprzedaży i ogólnego zarządu w trzecim kwartale 2025 i 2026 roku:



Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu wyniosły w okresie dziewięciu miesięcy 2026 roku 198 310 tys. zł i wzrosły w porównaniu z analogicznym okresem 2025 roku o 33%. 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 pozycji 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.

Wzrost kosztów związanych z utrzymaniem nieruchomości o 45% (tj. o 24 601 tys. zł) spowodowany jest między innymi zwiększeniem się kosztów z tytułu podatku od nieruchomości o 2 306 tys. zł, wyższymi o 2 200 tys. zł kosztami związanymi z odśnieżaniem i zakupem soli oraz wyższymi o 992 tys. zł kosztami obsługi technicznej. Wyższe koszty utrzymania nieruchomości skorelowane są ze zwiększeniem wolumenu powierzchni wybudowanej oraz ze wzrostem minimalnego wynagrodzenia za pracę w ostatnich 12 miesiącach.

Grupa ponosi również koszty ogólnego zarządu i rozwoju, związane z prowadzoną działalnością rozwojową. Pozycja ta wyniosła w okresie dziewięciu miesięcy 2026 roku 47 728 tys. zł i wzrosła w porównaniu z analogicznym okresem zeszłego roku o 11 363 tys. zł. W ramach kosztów ogólnego zarządu i rozwoju, w okresie dziewięciu miesięcy 2026 roku, zostały ujęte m.in. koszty doradcze, usług bankowych, usług konsultacyjnych, koszty audytu, wycen, marketingu, IT i wynagrodzenia. Wzrost kosztów ogólnych i administracyjnych wynikał głównie ze wzrostu kosztów wynagrodzeń i usług doradczych.

MLP Group jest członkiem Europejskiego Stowarzyszenia Nieruchomości Publicznych (European Public Real Estate Association - EPRA)

	EPRA NRV		EPRA NTA		EPRA NDV	
	30 września 2026 mln PLN	31 grudnia 2025 mln PLN	30 września 2026 mln PLN	31 grudnia 2025 mln PLN	30 września 2026 mln PLN	31 grudnia 2025 mln PLN
Kapitał własny przypisany akcjonariuszom według MSSF	**3 377**	**3 197**	**3 377**	**3 197**	**3 377**	**3 197**
Rozwodniona wartość aktywów netto (NAV)	**3 377**	**3 197**	**3 377**	**3 197**	**3 377**	**3 197**
Rozwodniona wartość aktywów netto (NAV) w wartości godziwej	**3 377**	**3 197**	**3 377**	**3 197**	**3 377**	**3 197**
z wyłączeniem*:						
Podatek odroczony związany z zyskami z tytułu wartości godziwej IP5	-	-	-	-	-	-
vi) Wartość godziwa instrumentów finansowych	4	4	4	4	-	-
NAV	**3 373**	**3 193**	**3 373**	**3 192**	**3 377**	**3 197**
Całkowicie rozwodniona liczba	23 994 982	23 994 982	23 994 982	23 994 982	23 994 982	23 994 982
NAV na akcję zł/na akcję	**140,6**	**133,1**	**140,6**	**133,0**	**140,8**	**133,2**

EPRA NRV	EPRA Net Reinstatement Value jest miarą wartości aktywów netto w celu odzwierciedlenia wartości wymaganej do odbudowy jednostki przy założeniu, że jednostka nie sprzeda 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 sprzeda swoje aktywa

Kalkulacja EPRA Earnings	*30 września 2026*	*30 września 2025*
Zysk (strata) netto	165 171	89 754
Korekty do obliczenia zysków EPRA		
Zysk z aktualizacji wyceny nieruchomości inwestycyjnych	(240 685)	(80 917)
Zmiany wartości godziwej instrumentów finansowych oraz związane z tym koszty zamknięcia.	529	387
Podatek odroczony od korekt EPRA	45 630	15 301
EPRA Earnings	**-29 355**	**24 525**
Korekty specyficzne dla Spółki:		
(a) Amortyzacja	3 107	2 247
(b) Różnice kursowe	68 647	(2 804)
(c) Podatek odroczony dotyczący powyższych korekt	(13 633)	106
Skorygowany zysk EPRA Grupy	**28 766**	**24 074**

Kalkulacja EPRA cost ratio	*30 września 2026*	*30 września 2025*
Koszty administracyjne/operacyjne według rachunku zysków i strat z wyłączeniem amortyzacji nieruchomości inwestycyjnych	50 835	38 612
Przychody z najmu	231 293	173 104
EPRA Cost Ratio	**22%**	**22%**

8. Wskazanie czynników, które w ocenie Zarządu Spółki będą miały wpływ na osiągnięte przez Grupę Kapitałową wyniki w perspektywie co najmniej kolejnego kwartału

Do najistotniejszych czynników mogących mieć wpływ na sytuację finansową Grupy w perspektywie co najmniej kolejnych trzech miesięcy należy uznać:

- Kształtowanie się czynników makroekonomicznych oraz stan koniunktury gospodarczej;
- Kształtowanie się stóp procentowych;
- Wahania kursów walut; oraz
- Aktualizacja wycen nieruchomości.

Podpisano przez Zarząd kwalifikowanymi podpisami elektronicznymi.

Pruszków, dnia 13 listopada 2026



MLP GROUP

IV.

KWARTALNA INFORMACJA FINANSOWA SPÓŁKI MLP GROUP S.A. WRAZ Z DODATKOWYMI INFORMACJAMI I OBJAŚNIENIAMI

Skrócony śródroczny jednostkowy rachunek zysków lub strat oraz inne całkowite dochody

za okres	Nota	***9 miesięcy zakończony 30 września 2026*** ***niebadane, nieprzeglądane*	***3 miesięcy zakończony 30 września 2026*** ***niebadane, nieprzeglądane*	***9 miesięcy zakończony 30 września 2025*** ***niebadane, nieprzeglądane*	***3 miesięcy zakończony 30 września 2025*** ***niebadane, nieprzeglądane*
Przychody	7.	27 652	17 954	13 837	4 766
Pozostałe przychody operacyjne		152	79	412	93
Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu	8.	(28 734)	(11 373)	(18 966)	(6 967)
Pozostałe koszty operacyjne		(1 198)	(257)	(154)	(115)
Zysk/(Strata) na działalności operacyjnej		**(2 128)**	**6 403**	**(4 871)**	**(2 223)**
Przychody finansowe	9.	164 718	61 828	119 906	50 556
Koszty finansowe	9.	(135 770)	(51 672)	(84 803)	(26 213)
Przychody/(Koszty) finansowe netto		**28 948**	**10 156**	**35 103**	**24 343**
Zysk/(Strata) przed opodatkowaniem		**26 820**	**16 559**	**30 232**	**22 120**
Podatek dochodowy		(5 290)	(3 222)	(2 954)	(1 334)
Zysk/(Strata) z działalności kontynuowanej		**21 530**	**13 337**	**27 278**	**20 786**
Zysk/(Strata) netto		**21 530**	**13 337**	**27 278**	**20 786**
Zysk/(Strata) netto przypadający na:					
Właścicieli Jednostki		21 530	13 337	27 278	20 786
Całkowite dochody ogółem		**21 530**	**13 337**	**27 278**	**20 786**
Całkowite dochody przypadające na:					
Właścicieli Jednostki		21 530	13 337	27 278	20 786
Zysk na akcję					
Zysk na jedną akcję zwykłą:					
– Podstawowy zysk przypadający na jedną akcję z działalności kontynuowanej		0,90	0,56	1,14	0,87
– Zysk na jedną akcję zwykłą		0,90	0,56	1,14	0,87
Rozwodniony zysk na jedną akcję zwykłą:					
– Podstawowy zysk przypadający na jedną akcję z działalności kontynuowanej		0,90	0,56	1,14	0,87
– Zysk na jedną akcję zwykłą		0,90	0,56	1,14	0,87

Skrócone śródroczne jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej

na dzień	Nota	30 września 2026 ***niebadane, nieprzeglądane*	31 grudnia 2025
Aktywa trwałe			
Wartości niematerialne		472	674
Rzeczowe aktywa trwałe		1 333	1 412
Długoterminowe aktywa finansowe w jednostkach powiązanych	1.	123 543	123 517
Pozostałe inwestycje finansowe długoterminowe	2.	3 873 096	2 404 452
Pozostałe inwestycje długoterminowe		9 627	4 907
Aktywa trwałe razem		**4 008 071**	**2 534 962**
Aktywa obrotowe			
Inwestycje krótkoterminowe	3.1	28 972	-
Należności z tytułu podatku dochodowego		-	-
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	3.2	29 037	9 635
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	4.	371 855	1 920
Aktywa obrotowe razem		**429 864**	**11 555**
AKTYWA RAZEM		**4 437 935**	**2 546 517**
Kapitał własny			
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		*164 347*	*142 817*
Zysk (strata) z lat ubiegłych		*142 817*	*112 912*
Zysk netto		*21 530*	*29 905*
Kapitał własny przypisywany właścicielom Jednostki		**724 949**	**703 419**
Kapitał własny razem		**724 949**	**703 419**
Zobowiązania długoterminowe			
Zobowiązania z tytułu pożyczek, innych instrumentów dłużnych oraz leasingu finansowego	5.1	3 626 111	1 637 022
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		17 687	12 397
Pozostałe zobowiązania długoterminowe			-
Zobowiązania długoterminowe razem		**3 643 798**	**1 649 419**
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu pożyczek, innych instrumentów dłużnych oraz leasingu finansowego	5.2	64 017	190 715
Zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych		551	1 032
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	6.	4 620	1 932
Zobowiązania krótkoterminowe inne niż przeznaczone do sprzedaży		**69 188**	**193 679**
Zobowiązania krótkoterminowe razem		**69 188**	**193 679**
Zobowiązania razem		**3 712 986**	**1 843 098**
PASYWA RAZEM		**4 437 935**	**2 546 517**

Skrócone śródroczne jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych

za okres 9 miesięcy zakończony 30 września	**Nota**	**2026** ***niebadane, nieprzeglądane*	**2025** ***niebadane, nieprzeglądane*
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
Zysk przed opodatkowaniem		**26 820**	**30 232**
Korekty razem, w tym:		**(45 037)**	**(23 578)**
Amortyzacja		640	344
Odsetki netto		(26 145)	(16 876)
Różnice kursowe		(2 293)	6 262
Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej		(43)	(18)
Zmiana stanu należności		(19 402)	(11 289)
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych i pozostałych		2 206	(2 001)
Środki pieniężne z działalności operacyjnej		**(18 217)**	**6 654**
Podatek dochodowy zapłacony/zwrócony		-	1 926
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej		**(18 217)**	**8 580**
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
Odsetki otrzymane		15 435	1 113
Udzielone pożyczki		(1 242 918)	(324 149)
Wpływy ze spłaty udzielonych pożyczek		13 057	32 942
Wpływy ze zbycia innych inwestycji w aktywa finansowe		109	167
Nabycie nieruchomości inwestycyjnych oraz rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych		(160)	(325)
Nabycie udziałów		(21)	-
Środki pieniężne z działalności inwestycyjnej		**(1 214 498)**	**(290 252)**
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
Wpływy z zaciągniętych pożyczek		9 649	12 181
Wydatki na spłatę zaciągniętych pożyczek		(41 484)	(10 789)
Emisja obligacji		1 928 269	-
Cashpooling		(28 972)	-
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego		(225)	(170)
Zapłacone odsetki od obligacji		(77 554)	(54 973)
Inne wpływy/(wydatki) finansowe		(4 720)	3 183
Wykup obligacji		(175 230)	(187 083)
Zapłacone odsetki od pożyczek		(12 408)	(236)
Środki pieniężne z działalności finansowej		**1 597 325**	**(237 887)**
Przepływy pieniężne razem bez różnic kursowych		**364 610**	**(519 559)**
Wpływ zmian z tytułu różnic kursowych dotyczących środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		5 325	(12 665)
Przepływy pieniężne razem		**369 935**	**(532 224)**
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu		**1 920**	**535 419**
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	4.	**371 855**	**3 195**

Skrócone śródroczne sprawozdanie ze zmian w jednostkowym kapitale własnym

	Kapitał zakładowy	Nadwyżka z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej	Kapitał rezerwowy	Kapitał zapasowy	Zyski zatrzymane	Kapitał własny przypisywany właścicielom Jednostki razem	Kapitał własny razem
Kapitał własny na dzień 1 stycznia 2026 roku	**5 999**	**485 312**	**4 194**	**65 097**	**142 817**	703 419	**703 419**
Całkowite dochody:							
Wynik finansowy*	-	-	-	-	21 530	21 530	21 530
Całkowite dochody za okres zakończony 30 września 2026 roku*	**-**	**-**	**-**	**-**	**21 530**	**21 530**	**21 530**
Kapitał własny na dzień 30 września 2026 roku*	**5 999**	**485 312**	**4 194**	**65 097**	**164 347**	**724 949**	**724 949**

	Kapitał zakładowy	Nadwyżka z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej	Kapitał rezerwowy	Kapitał zapasowy	Zyski zatrzymane	Kapitał własny przypisywany właścicielom Jednostki razem	Kapitał własny razem
Kapitał własny na dzień 1 stycznia 2025 roku	**5 999**	**485 312**	**4 194**	**65 097**	**112 912**	673 514	**673 514**
Całkowite dochody:							
Wynik finansowy*	-	-	-	-	27 278	27 278	**27 278**
Całkowite dochody za okres zakończony 30 września 2025 roku*	**-**	**-**	**-**	**-**	**27 278**	27 278	**27 278**
Kapitał własny na dzień 30 września 2025 roku*	**5 999**	**485 312**	**4 194**	**65 097**	**140 190**	**700 792**	**700 792**

** dane niebadane*

Dodatkowe informacje i objaśnienia do Śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego MLP Group S.A.

1. Długoterminowe aktywa finansowe w jednostkach powiązanych

1. 1 Udziały i akcje

Spółka posiada udziały w następujących podmiotach zależnych:

Jednostka	Państwo rejestracji	Udział bezpośredni i pośredni Jednostki Dominującej w kapitale		Udział bezpośredni i pośredni Jednostki Dominującej w prawach głosu	
		30 września 2026	31 grudnia 2025	30 września 2026	31 grudnia 2025
MLP Pruszków I Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Pruszków II Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Pruszków III Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Pruszków IV Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Poznań Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Lublin Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Poznań II Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SKA	Polska	100%	100%	100%	100%
Feniks Obrót Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Property Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Bieruń Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Bieruń I Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Teresin Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Business Park Poznań Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP FIN Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
LOKAFOP 201 Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
LOKAFOP 201 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SKA	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Wrocław Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Gliwice Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Business Park Berlin I LP Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Czeladź Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Temp Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Dortmund LP Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Dortmund GP Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Unna Sp. z o.o. & Co. KG (poprzednio: MLP Logistic Park Germany I Sp. z o.o. & Co. KG)	Niemcy	100%	100%	100%	100%
MLP Poznań West II Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Bucharest West Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Bucharest West SRL	Rumunia	100%	100%	100%	100%
MLP Teresin II Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Pruszków V Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Germany Management GmbH	Niemcy	100%	100%	100%	100%
MLP Wrocław West Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%

Jednostka	Państwo rejestracji	Udział bezpośredni i pośredni Jednostki Dominującej w kapitale		Udział bezpośredni i pośredni Jednostki Dominującej w prawach głosu	
		30 września 2026	31 grudnia 2025	30 września 2026	31 grudnia 2025
MLP GERMANY GP Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Łódź II Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Zgorzelec Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Schwalmtal LP Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Schwalmtal GP Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Pruszków VI Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Business Park Berlin I Sp. z o.o. & Co. KG	Niemcy	100%	100%	100%	100%
MLP Business Park Castrop-Rauxel Sp. z o.o. & Co. KG (poprzednio: MLP Schwalmtal Sp. z o.o. & Co. KG)	Niemcy	100%	100%	100%	100%
MLP Business Park Wien GmbH	Austria	100%	100%	100%	100%
MLP Wrocław West I Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Gelsenkirchen GP Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Gelsenkirchen LP Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Gelsenkirchen Sp. z o.o. & Co. KG	Niemcy	100%	100%	100%	100%
MLP Gorzów Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Idstein LP Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Idstein GP Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Idstein Sp. z o.o. & Co. KG	Niemcy	100%	100%	100%	100%
MLP Business Park Trebur GP Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Business Park Trebur LP Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Berlin Spreenhagen Sp. z o.o. & Co. KG (dawniej MLP Business Park Trebur Sp. z o.o. & Co.KG)	Niemcy	100%	100%	100%	100%
MLP Poznań West III Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Łódź III Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
Feniks PV Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Bieruń West Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Wrocław South Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Rzeszów Sp. z o.o. (poprzednio MLP Bieruń II Sp. z o.o.)	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP SPV I Sp. z o.o. & Co. KG	Niemcy	100%	100%	100%	100%
MLP SPV II Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Hamburg East Sp. z o.o. & Co. KG	Niemcy	100%	100%	100%	100%
MLP Business Park Gänsbachergasse GmbH	Austria	100%	100%	100%	100%
MLP SPV III Sp. z o.o.	Polska	100%	0%	100%	0%
MLP SPV IV Sp. z o.o.	Polska	100%	0%	100%	0%
MLP Dormagen Sp. z o.o. & Co. KG	Niemcy	100%	0%	100%	0%

	na dzień	**30 września 2026** ***niebadane, nieprzeglądane*	**31 grudnia 2025**
Wartość brutto na początek okresu		**123 517**	**123 512**
Objęcie udziałów w spółce MLP SPV II Sp. z o.o.		-	5
Objęcie udziałów w spółce MLP Business Park Gänsbachergasse GmbH		21	-
Objęcie udziałów w spółce MLP SPV III Sp. z o.o.		5	-
Wartość brutto na koniec okresu		**123 543**	**123 517**
Wartość netto na koniec okresu		**123 543**	**123 517**

2. Inwestycje finansowe długoterminowe

	na dzień	**30 września 2026** ***niebadane, nieprzeglądane*	**31 grudnia 2025**
Pożyczki długoterminowe udzielone jednostkom powiązanym		3 873 096	2 404 452
Razem inwestycje długoterminowe		**3 873 096**	**2 404 452**



3. Inwestycje krótkoterminowe

	na dzień	**30 września 2026** ***niebadane, nieprzeglądane*	**31 grudnia 2025**
Inne krótkoterminowe aktywa finansowe w jednostkach powiązanych (należności z tytułu cash pool)		28 972	-
Razem inwestycje krótkoterminowe		**28 972**	**-**

3. 1 Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe

	na dzień	**30 września 2026** ***niebadane, nieprzeglądane*	**31 grudnia 2025**
Z tytułu dostaw i usług od jednostek powiązanych		17 534	3 826
Z tytułu dostaw i usług od innych jednostek		14	15
Z tytułu podatków i ubezpieczeń społecznych		19	16
Rozliczenia międzyokresowe		10 512	5 302
Z tytułu dywidendy		-	-
Pozostałe		958	476
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe		**29 037**	**9 635**
Z tytułu podatku dochodowego		-	-
Należności krótkoterminowe		**29 037**	**9 635**

4. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

	na dzień	**30 września 2026** ***niebadane, nieprzeglądane*	**31 grudnia 2025**
Środki pieniężne w kasie		-	13
Środki pieniężne na rachunkach bankowych		13 198	1 907
Lokaty krótkoterminowe do 3 miesięcy		358 657	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty, wartość wykazana w skróconym jednostkowym sprawozdaniu z sytuacji finansowej		**371 855**	**1 920**
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty, wartość wykazana w skróconym jednostkowym sprawozdaniu z przepływów pieniężnych		**371 855**	**1 920**

5. Zobowiązania z tytułu pożyczek i innych instrumentów dłużnych oraz pozostałe zobowiązania

5. 1 Zobowiązania długoterminowe

	na dzień	30 września 2026 **niebadane, nieprzeglądane	31 grudnia 2025
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego		509	602
Zobowiązania z tytułu pożyczek od jednostek powiązanych		356 775	375 465
Obligacje		3 268 827	1 260 955
Zobowiązania długoterminowe z tytułu pożyczek oraz instrumentów dłużnych		**3 626 111**	**1 637 022**

5. 2 Zobowiązania krótkoterminowe

	na dzień	30 września 2026 **niebadane, nieprzeglądane	31 grudnia 2025
Zobowiązania z tytułu leasingu samochodów		448	333
Obligacje		63 569	190 382
Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu pożyczek oraz innych instrumentów dłużnych		**64 017**	**190 715**

6. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe

	na dzień	30 września 2026 **niebadane, nieprzeglądane	31 grudnia 2025
Z tytułu dostaw i usług wobec jednostek powiązanych		5	6
Z tytułu dostaw i usług wobec pozostałych jednostek		1 341	911
Z tytułu podatków i ubezpieczeń społecznych		3 219	668
Zobowiązania z tytułu niezafakturowanych dostaw i usług		33	347
Zobowiązania inwestycyjne, z tytułu kaucji gwarancyjnych i inne		17	-
Zobowiązanie z tytułu wniesionego kapitału w spółce MLP SPV III		5	-
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe		**4 620**	**1 932**

7. Przychody

	za okres	*9 miesięcy zakończony* 30 września 2026 **niebadane, nieprzeglądane	*3 miesięcy zakończony* 30 września 2026 **niebadane, nieprzeglądane	*9 miesięcy zakończony* 30 września 2025 **niebadane, nieprzeglądane	*3 miesięcy zakończony* 30 września 2025 **niebadane, nieprzeglądane
Zarządzanie nieruchomościami		5 104	831	5 702	1 981
Zarządzanie projektami		10 919	9 441	1 989	654
Usługi doradcze		10 595	7 296	5 458	1 870
Usługi refakturowane		1 034	386	688	261
Przychody razem		**27 652**	**17 954**	**13 837**	**4 766**
w tym przychody od jednostek powiązanych		27 568	17 925	13 745	4 734

8. Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu

za okres	***9 miesięcy zakończony 30 września 2026*** ***niebadane, nieprzeglądane*	***3 miesięcy zakończony 30 września 2026*** ***niebadane, nieprzeglądane*	***9 miesięcy zakończony 30 września 2025*** ***niebadane, nieprzeglądane*	***3 miesięcy zakończony 30 września 2025*** ***niebadane, nieprzeglądane*
Amortyzacja	(640)	(220)	(343)	(117)
Zużycie materiałów i energii	(751)	(296)	(620)	(212)
Usługi obce	(14 261)	(5 834)	(9 770)	(3 598)
Podatki i opłaty	(2 239)	(710)	(323)	(86)
Wynagrodzenia	(8 151)	(3 290)	(5 651)	(2 207)
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	(2 030)	(740)	(1 672)	(597)
Pozostałe koszty rodzajowe	(662)	(283)	(587)	(150)
Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu	**(28 734)**	**(11 373)**	**(18 966)**	**(6 967)**

W porównaniu z analogicznym okresem roku poprzedniego koszty sprzedaży i ogólnego zarządu wzrosły o 9 768 tys. PLN (o 51,5%). Wzrost wynika głównie z: (i) wyższych kosztów usług obcych (+4 491 tys. PLN), w tym kosztów związanych z emisją i obsługą obligacji, a także usług doradczych, podatkowych i prawnych, (ii) wyższych kosztów wynagrodzeń (+2 500 tys. PLN), głównie w związku z ujęciem premii dla Zarządu i pracowników (w okresie porównawczym koszt ten został pomniejszony rozwiązaniem rezerwy na premie) oraz (iii) wyższych kosztów podatków i opłat (+1 916 tys. PLN), związanych z podatkiem VAT niepodlegającym odliczeniu.



9. Przychody i koszty finansowe

za okres	***9 miesięcy zakończony 30 września 2026*** ***niebadane, nieprzeglądane*	***3 miesięcy zakończony 30 września 2026*** ***niebadane, nieprzeglądane*	***9 miesięcy zakończony 30 września 2025*** ***niebadane, nieprzeglądane*	***3 miesięcy zakończony 30 września 2025*** ***niebadane, nieprzeglądane*
Odsetki od pożyczek udzielonych jednostkom powiązanym	151 347	54 537	99 035	35 000
Przychody z tytułu odsetek z lokat bankowych	4 185	1 905	5 571	5 571
Inne odsetki	1 903	1 682	-	-
Przychody z tytułu otrzymanej dywidendy	-	-	15 300	9 990
Różnice kursowe netto	7 233	3 654	-	(5)
Odsetki od należności	50	50	-	-
Przychody finansowe razem	**164 718**	**61 828**	**119 906**	**50 556**
Koszty z tytułu odsetek od zobowiązań z tytułu pożyczek od jednostek powiązanych	(18 471)	(8 864)	(12 627)	(4 182)
Koszty odsetek od obligacji	(112 141)	(40 738)	(69 357)	(22 401)
Odsetki budżetowe	(7)	-	(20)	(1)
Odsetki – leasing aut	(189)	(56)	-	147
Różnice kursowe netto	-	-	(398)	1 128
Pozostałe koszty finansowe	(4 102)	(1 420)	(2 165)	(668)
Koszty odsetek – pozostałe	(860)	(594)	(236)	(236)
Koszty finansowe razem	**(135 770)**	**(51 672)**	**(84 803)**	**(26 213)**

Różnice kursowe są głównie skutkiem wyceny na dzień bilansowy zobowiązań, należności z tytułu pożyczek oraz zobowiązań z tytułu obligacji denominowanych w EUR.

Szczegóły dotyczące przychodów i kosztów finansowych od jednostek powiązanych znajdują się w nocie 10.3 w kwartalnej informacji finansowej Spółki MLP Group S.A.



10. Transakcje z podmiotami powiązanymi

10. 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 września 2026 roku* przedstawiają się następująco:

** dane niebadane*	**Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe**	**Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe [1)]**
The Land Development of Nimrodi Group LTD	61	-
MLP Pruszków I Sp. z o.o.	(526)	-
MLP Pruszków II Sp. z o.o.	1 390	-
MLP Pruszków III Sp. z o.o.	(217)	1
MLP Pruszków IV Sp. z o.o.	(142)	-
MLP Poznań Sp. z o.o.	678	-
MLP Poznań II Sp. z o.o.	281	-
MLP Lublin Sp. z o.o.	131	-
MLP Teresin Sp. z o.o.	304	-
Feniks Obrót Sp. z o.o.	535	-
MLP Wrocław Sp. z o.o.	303	-
MLP Czeladź Sp z o.o.	450	-
MLP Gliwice Sp. z o.o.	210	-
MLP Property Sp. z.o.o.	21	-
MLP Business Park Poznań Sp. z o.o.	2 664	-
MLP Temp Sp. z o.o.	20	-
LOKAFOP 201 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SKA	19	-
MLP Bieruń Sp. z o.o.	18	-
MLP Bieruń I Sp. z o.o.	193	-
MLP Spółka z o.o.	12	-
MLP FIN Sp. z o.o.	11	-
LOKAFOP 201 Sp. z o.o.	12	-
MLP Business Park Berlin I LP Sp. z o.o.	12	-
MLP Sp. z o.o. SKA	13	-
MLP Poznań West II Sp. z o.o.	601	-
MLP Bucharest West Sp. z o.o.	15	-
MLP MLP Dortmund LP Sp. z o.o.	16	-
MLP MLP Dortmund GP Sp. z o.o.	17	-
MLP Teresin II Sp. z o.o.	11	-
MLP Pruszków V Sp. z o.o.	240	-
MLP Wrocław West Sp. z o.o.	263	-
MLP Łódź II Sp. z o.o.	222	-
MLP Zgorzelec Sp. z o.o.	770	1
MLP Pruszków VI Sp. z o.o.	911	-
MLP GERMANY GP Sp. z o.o.	13	-
MLP Schwalmtal LP Sp. z o.o.	13	-

** dane niebadane*	**Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe**	**Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe [1)]**
MLP Schwalmtal GP Sp. z o.o.	14	-
MLP Wrocław West I Sp. z o.o.	12	-
MLP Gelsenkirchen GP Sp. z o.o.	15	-
MLP Gelsenkirchen LP Sp. z o.o.	12	-
MLP Gorzów Sp. z o.o.	2 157	-
MLP Idstein GP Sp. z o.o	16	-
MLP Idstein LP Sp. z o.o.	14	-
MLP BUSINESS PARK TREBUR GP Sp. z o.o.	14	-
MLP BUSINESS PARK TREBUR LP Sp. z o.o.	12	-
MLP Poznań West III Sp. z o.o.	257	1
MLP Łódź III Sp. z o.o.	545	-
Feniks PV Sp. z o.o.	14	-
MLP Bieruń West Sp. z o.o.	1 775	1
MLP Wrocław South Sp. z o.o.	13	-
MLP Rzeszów Sp. z o.o.	1 779	1
MLP SPV II Sp. z o.o.	6	-
MLP FIN Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k.	17	-
MLP BUCHAREST WEST SRL	1 247	-
MLP Germany Management GmbH	59	-
MLP Business Park Wien GmbH	8	-
MLP SPV I Sp. z o.o. & Co. KG	3	-
MLP SPV III Sp. z o.o.		5
	17 534	**10**
Razem	**17 534**	**10**

[1)] *W pozycji "Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe" nie zostały ujęte wynagrodzenia kluczowego personelu kierowniczego oraz płatności oparte o zmianę ceny akcji, które zostały ujawnione w nocie 11.*



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[1)]
The Land Development of Nimrodi Group LTD	5	-
MLP Pruszków I Sp. z o.o.	302	-
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 Property Sp. z.o.o.	-	-
MLP Business Park Poznań Sp. z o.o.	36	-
MLP Temp Sp. z o.o.	-	-
LOKAFOP 201 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SKA	-	-
MLP Bieruń Sp. z o.o.	-	-
MLP Bieruń I Sp. z o.o.	186	-
MLP Spółka 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 Sp. z o.o. SKA	-	-
MLP Poznań West II Sp. z o.o.	180	-
MLP Bucharest West Sp. z o.o.	-	-
MLP MLP Dortmund LP Sp. z o.o.	-	-
MLP MLP Dortmund GP Sp. z o.o.	-	-
MLP Teresin II Sp. z o.o.	-	-
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 Germany GP Sp. z o.o.	6	-
MLP Schwalmtal LP Sp. z o.o.	6	-
MLP Schwalmtal GP Sp. z o.o.	-	-
MLP Wrocław West I Sp. z o.o.	-	-

	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe1)
MLP Gelsenkirchen GP Sp. z o.o.	-	-
MLP Gelsenkirchen LP Sp. z o.o.	-	-
MLP Gorzów Sp. z o.o.	32	2
MLP Idstein GP Sp. z o.o	-	-
MLP Idstein LP Sp. z o.o.	-	-
MLP BUSINESS PARK TREBUR GP Sp. z o.o.	-	-
MLP BUSINESS PARK TREBUR LP Sp. z o.o.	-	-
MLP Poznań West III Sp. z o.o.	67	3
MLP Łódź III Sp. z o.o.	33	-
Feniks PV Sp. z o.o.	-	-
MLP Bieruń West Sp. z o.o.	15	-
MLP Wrocław South Sp. z o.o.	-	-
MLP Rzeszów Sp. z o.o.	8	-
MLP FIN Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k.	6	-
Fenix Polska Sp. z o.o.	-	-
MLP BUCHAREST WEST SRL	853	-
MLP Germany Management GmbH	131	-
MLP Business Park Castrop-Rauxel Sp. z o.o. & Co. KG	-	-
MLP Business Park Wien GmbH	6	-
MLP Berlin Spreenhagen Sp. z o.o. & Co. KG	-	-
	3 821	**6**
Razem	**3 826**	**6**



10. 2 Pożyczki udzielone i otrzymane

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

** dane niebadane*

	Pożyczki udzielone	Pożyczki otrzymane
Pozostałe podmioty powiązane		
MLP Pruszków I Sp. z o.o.	202 564	169 891
MLP Pruszków II Sp. z o.o.	148 684	-
MLP Pruszków III Sp. z o.o.	136 611	33 181
MLP Pruszków IV Sp. z o.o.	99 156	11 491
MLP Poznań Sp. z o.o.	23 633	-
MLP Poznań II Sp. z o.o.	-	23 437
MLP Lublin Sp. z o.o.	81 997	10
MLP Teresin Sp. z o.o.	36 984	-
Feniks Obrót Sp. z o.o.	-	23 789
MLP Wrocław Sp. z o.o.	112 941	-
MLP Czeladź Sp z o.o.	95 620	-
MLP Gliwice Sp. z o.o.	98 978	3
MLP Property Sp. z.o.o.	15	1 548
MLP Business Park Poznań Sp. z o.o.	133 283	-
MLP Temp Sp. z o.o.	-	22 099
LOKAFOP 201 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SKA	-	13 918
MLP Bieruń Sp. z o.o.	14	853
MLP Bieruń I Sp. z o.o.	3 379	-
MLP Spółka z o.o.	76	-
MLP FIN Sp. z o.o.	194	-
LOKAFOP 201 Sp. z o.o.	71	-
MLP Business Park Berlin I LP Sp. z o.o.	-	-
MLP Sp. z o.o. SKA	17	85
MLP Poznań West II Sp. z o.o.	66 929	7 135
MLP Bucharest West Sp. z o.o.	25 792	-
MLP MLP Dortmund LP Sp. z o.o.	2 635	5
MLP MLP Dortmund GP Sp. z o.o.	-	-
MLP Teresin II Sp. z o.o.	-	563
MLP Pruszków V Sp. z o.o.	186 888	-
MLP Wrocław West Sp. z o.o.	91 022	-
MLP Łódź II Sp. z o.o.	234 187	-
MLP Zgorzelec Sp. z o.o.	123 478	-
MLP Pruszków VI Sp. z o.o.	268 815	-
MLP GERMANY GP Sp. z o.o.	171	-
MLP Schwalmtal LP Sp. z o.o.	68	-
MLP Schwalmtal GP Sp. z o.o.	51	-

	Pożyczki udzielone	Pożyczki otrzymane
MLP Wrocław West I Sp. z o.o.	472	-
MLP Gelsenkirchen GP Sp. z o.o.	33	-
MLP Gelsenkirchen LP Sp. z o.o.	51	-
MLP Gorzów Sp. z o.o.	81 447	-
MLP Idstein GP Sp. z o.o	-	-
MLP Idstein LP Sp. z o.o.	69	-
MLP BUSINESS PARK TREBUR GP Sp. z o.o.	-	-
MLP BUSINESS PARK TREBUR LP Sp. z o.o.	28	-
MLP Poznań West III Sp. z o.o.	106 342	-
MLP Łódź III Sp. z o.o.	114 183	-
Feniks PV Sp. z o.o.	52	-
MLP Bieruń West Sp. z o.o.	40 929	61
MLP Wrocław South Sp. z o.o.	40	-
MLP Rzeszów Sp. z o.o.	64 111	-
MLP SPV II Sp. z o.o.	5	-
MLP FIN Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k.	146	-
Fenix Polska Sp. z o.o.	126	-
MLP Unna Sp. z o.o. & Co. KG	-	48 706
MLP BUCHAREST WEST SRL	186 773	-
MLP Germany Management GmbH	31 650	-
MLP Business Park Castrop-Rauxel Sp. z o.o. & Co. KG	89 395	-
MLP Business Park Berlin I Sp. z o.o. & Co. KG	31 286	-
MLP Business Park Wien GmbH	194 775	-
MLP Gelsenkirchen Sp. z o.o. & Co. KG	272 296	-
MLP Idstein Sp. z o.o.&Co.KG	51 194	-
MLP Berlin Spreenhagen Sp. z o.o. & Co. KG	189 442	-
MLP SPV I Sp. z o.o. & Co. KG	168 398	-
MLP Hamburg East Sp. z o.o. & Co. KG	62 350	-
MLP Business Park Gänsbachergasse GmbH	13 250	-
	3 873 096	**356 775**



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

	Pożyczki udzielone	Pożyczki otrzymane
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.	-	30 693
MLP Pruszków IV Sp. z o.o.	12 799	10 885
MLP Pruszków V Sp. z o.o.	62 367	-
MLP Poznań Sp. z o.o.	21 878	-
MLP Poznań II Sp. z o.o.	-	21 513
MLP Lublin Sp. z o.o.	-	6 912
MLP Teresin Sp. z o.o.	4 263	-
Feniks Obrót Sp. z o.o.	-	22 700
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.	-	20 342
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 Wrocław West Sp. z o.o.	86 397	-
MLP Łódź II Sp. z o.o.	181 923	-
MLP Zgorzelec Sp. z o.o.	115 261	-
MLP Pruszków VI Sp. z o.o.	223 114	-
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 GP Sp. z o.o.	43	11
MLP Gelsenkirchen LP Sp. z o.o.	49	-
MLP Gorzów Sp. z o.o.	75 238	-
MLP Idstein GP Sp. z o.o.	11	22

	Pożyczki udzielone	Pożyczki otrzymane
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	-
MLP Rzeszów Sp. z o.o.	53 647	-
MLP Unna Sp. z o.o. & Co. KG	-	42 851
MLP Bucharest West SRL	131 130	-
MLP Germany Management GmbH	28 631	-
MLP Business Park Castrop-Rauxel 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	146 830	-
MLP Gelsenkirchen Sp. z o.o. & Co. KG	202 819	-
MLP Idstein Sp. z o.o. & Co. KG	45 951	-
MLP Berlin Spreenhagen Sp. z o.o. & Co. KG	169 967	-
MLP FIN Sp. z o.o. spółka komandytowa	133	-
MLP Business Park Gänsbachergasse GmbH	11 503	-
MLP SPV I Sp. z o.o. & Co. KG	764	-
Fenix Polska Sp. z o.o.	6 576	-
Razem	**2 404 452**	**375 465**



10. 3 Przychody i koszty

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

** dane niebadane*

	Sprzedaż usług	Przychody z tytułu odsetek	Inne przychody finansowe
MLP Pruszków I Sp. z o.o.	1 589	8 219	-
MLP Pruszków II Sp. z o.o.	1 978	4 428	-
MLP Pruszków III Sp. z o.o.	885	5 543	-
MLP Pruszków IV Sp. z o.o.	573	4 219	-
MLP Pruszków V Sp. z o.o.	3 177	7 921	-
MLP Poznań Sp. z o.o.	1 078	1 009	-
MLP Poznań II Sp. z o.o.	372	-	-
MLP Lublin Sp. z o.o.	400	3 327	-
MLP Teresin Sp. z o.o.	372	1 510	-
Feniks Obrót Sp. z o.o.	599	-	-
MLP Wrocław Sp. z o.o.	582	4 653	-
MLP Czeladź Sp. z o.o.	623	3 204	-
MLP Gliwice Sp. z o.o.	471	4 532	-
MLP Property Sp. z o.o.	18	1	-
MLP Business Park Poznań Sp. z o.o.	2 328	5 264	-
MLP Temp Sp. z o.o.	17	-	-
LOKAFOP 201 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SKA	16	-	-
MLP Bieruń Sp. z o.o.	16	1	-
MLP Bieruń I Sp. z o.o.	669	135	-
MLP Sp. z o.o.	10	4	-
MLP FIN Sp. z o.o.	10	10	-
LOKAFOP 201 Sp. z o.o.	11	3	-
MLP Business Park Berlin I LP Sp. z o.o.	10	-	-
MLP Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SKA	11	1	-
MLP Poznań West II Sp. z o.o.	1 303	2 856	-
MLP Bucharest West Sp. z o.o.	13	854	-
MLP Dortmund LP Sp. z o.o.	14	35	-
MLP Dortmund GP Sp. z o.o.	14	1	-
MLP Teresin II Sp. z o.o.	10	-	-
MLP Wrocław West Sp. z o.o.	375	3 840	-
MLP Łódź II Sp. z o.o.	804	8 350	-
MLP Zgorzelec Sp. z o.o.	761	5 234	-
MLP Pruszków VI Sp. z o.o.	1 480	10 627	-
MLP Business Park Berlin I GP Sp. z o.o.	12	8	-
MLP Schwalmtal LP Sp. z o.o.	11	3	-
MLP Schwalmtal GP Sp. z o.o.	12	4	-
MLP Wrocław West I Sp. z o.o.	10	24	-
MLP Gelsenkirchen GP Sp. z o.o.	13	2	-

	Sprzedaż usług	Przychody z tytułu odsetek	Inne przychody finansowe
MLP Gelsenkirchen LP Sp. z o.o.	11	2	-
MLP Gorzów Sp. z o.o.	1 994	4 141	-
MLP Idstein GP Sp. z o.o.	14	1	-
MLP Idstein LP Sp. z o.o.	12	3	-
MLP BUSINESS PARK TREBUR GP Sp. z o.o.	12	1	-
MLP BUSINESS PARK TREBUR LP Sp. z o.o.	11	1	-
MLP Poznań West III Sp. z o.o.	364	4 060	-
MLP Łódź III Sp. z o.o.	715	5 083	-
MLP Wrocław South	11	2	-
MLP Bieruń West	1 556	2 142	-
MLP Rzeszów Sp. z o.o.	1 636	1 917	-
Feniks PV Sp. z o.o.	12	-	-
MLP SPV II Sp. z o.o.	6	-	-
MLP Unna Sp. z o.o. & Co. KG	-	7 883	-
MLP Bucharest West SRL	362	7 320	-
MLP SPV I Sp. z o.o. & Co. KG	-	4 938	-
MLP Hamburg	-	1 400	-
MLP Business Park Gänsbachergasse GmbH	1	540	-
MLP Germany Management GmbH	76	1 472	-
MLP Business Park Castrop-Rauxel Sp. z o.o. & Co. KG	-	2 283	-
MLP Business Park Berlin I Sp. z o.o. & Co. KG	-	1 314	-
MLP Business Park Wien GmbH	8	7 084	-
MLP Gelsenkirchen Sp. z o.o. & Co. KG	-	11 202	-
MLP Idstein Sp. z o.o. & Co. KG	-	2 429	-
MLP FIN Sp. z o.o. spółka komandytowa	9	7	-
Fenix Polska Sp. z o.o.	-	300	-
	27 457	**151 347**	**-**
Razem przychody	**27 568**	**151 347**	**-**



	Zakupy usług i koszty wynagrodzeń	Koszty z tytułu odsetek
MLP FIN Sp. z o.o. Sp.k.	-	-
FENIX Polska Sp. z o.o.	-	-
MLP Pruszków I Sp. z o.o.	-	(9 078)
MLP Pruszków III Sp. z o.o.	-	(1 570)
MLP Pruszków IV Sp. z o.o.	-	(460)
MLP Poznań II Sp. z o.o.	-	(1 080)
MLP Lublin Sp. z o.o.	-	(253)
Feniks Obrót Sp. z o.o.	-	(1 229)
MLP Gliwice Sp. z o.o.	-	(81)
MLP Property Sp. z o.o.	-	(61)
MLP Temp Sp. z o.o.	-	(1 146)
LOKAFOP 201 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SKA	-	(792)
MLP Bieruń Sp. z o.o.	-	(39)
MLP Business Park Berlin I LP Sp. z o.o.	-	(5)
MLP Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SKA	-	(4)
MLP Poznań West II Sp. z o.o.	-	(135)
MLP Dortmund LP Sp. z o.o.	-	(12)
MLP Dortmund GP Sp. z o.o.	-	(2)
MLP Teresin II Sp. z o.o.	-	(27)
MLP Schwalmtal GP Sp. z o.o.	-	(1)
MLP Idstein GP Sp. z o.o.	-	(1)
MLP Bieruń West	-	(288)
MLP Unna Sp. z o.o. & Co. KG	-	(2 207)
	-	**(18 471)**



	Zakupy usług i koszty wynagrodzeń	Koszty z tytułu odsetek
Kluczowy personel kierowniczy		
Michael Shapiro	(252)	-
Radosław T. Krochta	(216)	-
Maciej Müldner	(247)	-
Agnieszka Góźdź	(252)	-
Pozostały kluczowy personel kierowniczy	(270)	-
	(1 237)	
Razem koszty	**(1 237)**	**(18 471)**

Transakcje z podmiotami powiązanymi dotyczące przychodów i kosztów za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2025 roku* przedstawiają się następująco:

** dane niebadane*

	Sprzedaż usług	Przychody z tytułu odsetek	Inne przychody finansowe
MLP Pruszków I Sp. z o.o.	2 263	-	10 000
MLP Pruszków II Sp. z o.o.	768	6 346	-
MLP Pruszków III Sp. z o.o.	1 155	-	-
MLP Pruszków IV Sp. z o.o.	667	426	-
MLP Pruszków V Sp. z o.o.	813	2 277	-
MLP Poznań Sp. z o.o.	448	847	-
MLP Poznań II Sp. z o.o.	158	-	-
MLP Lublin Sp. z o.o.	810	-	-
MLP Teresin Sp. z o.o.	94	80	-
Feniks Obrót Sp. z o.o.	186	-	-
MLP Wrocław Sp. z o.o.	873	326	-
MLP Czeladź Sp. z o.o.	250	4 008	-
MLP Gliwice Sp. z o.o.	733	989	-
MLP Property Sp. z o.o.	-	1	4 000
MLP Business Park Poznań Sp. z o.o.	222	4 686	-
MLP Bieruń Sp. z o.o.	-	1	-
MLP Bieruń I Sp. z o.o.	433	108	-
MLP Sp. z o.o.	-	3	-
MLP FIN Sp. z o.o.	-	7	-
LOKAFOP 201 Sp. z o.o.	-	2	-
MLP Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SKA	-	1	-
MLP Poznań West II Sp. z o.o.	1 160	1 840	1 300
MLP Bucharest West Sp. z o.o.	-	778	-
MLP Dortmund LP Sp. z o.o.	-	3	-

	Sprzedaż usług	Przychody z tytułu odsetek	Inne przychody finansowe
MLP Dortmund GP Sp. z o.o.	-	1	-
MLP Wrocław West Sp. z o.o.	229	3 831	-
MLP Łódź II Sp. z o.o.	462	8 720	-
MLP Zgorzelec Sp. z o.o.	169	5 401	-
MLP Pruszków VI Sp. z o.o.	678	9 021	-
MLP Business Park Berlin I GP Sp. z o.o.	-	7	-
MLP Schwalmtal LP Sp. z o.o.	-	3	-
MLP Schwalmtal GP Sp. z o.o.	-	4	-
MLP Wrocław West I Sp. z o.o.	-	24	-
MLP Gelsenkirchen GP Sp. z o.o.	-	2	-
MLP Gelsenkirchen LP Sp. z o.o.	-	2	-
MLP Gorzów Sp. z o.o.	106	3 064	-
MLP Idstein GP Sp. z o.o.	-	1	-
MLP Idstein LP Sp. z o.o.	-	3	-
MLP BUSINESS PARK TREBUR GP Sp. z o.o.	-	1	-
MLP BUSINESS PARK TREBUR LP Sp. z o.o.	-	1	-
MLP Poznań West III Sp. z o.o.	401	2 852	-
MLP Łódź III Sp. z o.o.	122	5 065	-
MLP Bieruń West Sp. z o.o.	89	2 350	-
MLP Bucharest West SRL	331	3 751	-
MLP Germany Management GmbH	60	922	-
MLP Business Park Berlin I Sp. z o.o. & Co. KG	-	757	-
MLP Business Park Wien GmbH	6	12 989	-
MLP Gelsenkirchen Sp. z o.o. & Co. KG	-	4 375	-
MLP Schwalmtal Sp. z o.o. & Co. KG	-	4 455	-
MLP Idstein Sp. z o.o. & Co. KG	-	1 443	-
MLP Bieruń II Sp. z o.o.	59	3 000	-
MLP Logistic Park Germany 1 Sp. z o.o. & Co. KG	-	4 114	-
MLP FIN Sp. z o.o. spółka komandytowa	-	6	-
Fenix Polska Sp. z o.o.	-	141	-
	13 745	**99 035**	**15 300**
Razem przychody	**13 745**	**99 035**	**15 300**

	Zakupy usług i koszty wynagrodzeń	Koszty z tytułu odsetek
MLP FIN Sp. z o.o. Sp.k.	-	(6)
FENIX Polska Sp. z o.o.	-	(141)
MLP Pruszków I Sp. z o.o.	-	(6 238)
MLP Pruszków III Sp. z o.o.	-	(1 071)
MLP Pruszków IV Sp. z o.o.	-	(520)
MLP Poznań II Sp. z o.o.	-	(1 218)
MLP Lublin Sp. z o.o.	-	(297)
Feniks Obrót Sp. z o.o.	-	(838)
MLP Gliwice Sp. z o.o.	-	(99)
MLP Property Sp. z o.o.	-	(60)
MLP Temp Sp. z o.o.	-	(508)
LOKAFOP 201 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SKA	-	(563)
MLP Bieruń Sp. z o.o.	-	(38)
MLP Business Park Berlin I LP Sp. z o.o.	-	(7)
MLP Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SKA	-	(6)
MLP Dortmund LP Sp. z o.o.	-	(13)
MLP Dortmund GP Sp. z o.o.	-	(3)
MLP Teresin II Sp. z o.o.	-	(30)
MLP Schwalmtal GP Sp. z o.o.	-	(2)
MLP Idstein GP Sp. z o.o.	-	(1)
MLP Bieruń West Sp. z o.o.	-	(280)
MLP Logistic Park Germany 1 Sp. z o.o. & Co. KG	-	(835)
	-	**(12 627)**

	Zakupy usług i koszty wynagrodzeń	Koszty z tytułu odsetek
Kluczowy personel kierowniczy		
Michael Shapiro	(270)	-
Radosław T. Krochta	(519)	-
Maciej Müldner	(110)	-
Agnieszka Góźdź	(270)	-
Pozostały kluczowy personel kierowniczy	(264)	-
	(1 433)	**-**
Razem koszty	**(1 433)**	**(12 627)**

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

za okres 9 miesięcy zakończony 30 września	**2026** ***niebadane, nieprzeglądane*	**2025** ***niebadane, nieprzeglądane*
Wynagrodzenie stałe Zarządu:		
Radosław T. Krochta	185	180
Michael Shapiro	185	180
Maciej Müldner	180	20
Agnieszka Góźdź	185	180
	735	**560**
Rezerwa na zmienne wynagrodzenie Zarządu:		
Radosław T. Krochta	31	339
Michael Shapiro	67	90
Maciej Müldner	67	90
Agnieszka Góźdź	67	90
	232	**609**
Wypłacone zmienne wynagrodzenie Zarządu		
Radosław T. Krochta	1 407	169
Michael Shapiro	81	102
Maciej Müldner	-	-
Agnieszka Góźdź	81	102
	1 644	**373**
Wynagrodzenia Rady Nadzorczej:		
• **Wynagrodzenia i inne świadczenia**		
Maciej Matusiak	-	75
Jan Woźniak	90	-
Eytan Levy	90	75
Shimshon Marfogel	60	75
Guy Shapira	60	75
Piotr Chajderowski	90	75
Oded Setter*	20	75
	410	**450**

**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.

za okres 9 miesięcy zakończony 30 września	**2026** ***niebadane, nieprzeglądane*	**2025** ***niebadane, nieprzeglądane*
Razem wynagrodzenia wypłacone osobom wchodzącym w skład organów zarządzających i nadzorujących spółek	**2 789**	**1 383**
Pozostały kluczowy personel kierowniczy:		
• Wynagrodzenia i inne świadczenia	270	264
	270	**264**
Razem wynagrodzenia wypłacone osobom wchodzącym w skład organów zarządzających i nadzorujących spółek oraz kluczowemu personelowi kierowniczemu	**3 059**	**1 647**

Poza transakcjami wskazanymi w nocie powyżej w Kwartalnej informacji finansowej Spółki MLP Group S.A. Członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej oraz pozostały kluczowy personel kierowniczego nie otrzymywali żadnych innych świadczeń od Spółki.

12. Struktura zatrudnienia

na dzień 30 września	**2026** ***niebadane, nieprzeglądane*	**2025** ***niebadane, nieprzeglądane*
Liczba pracowników	44	40

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

Signature Not Verified
Dokument podpisany przez Radosław Tomasz Krochta
Data: 2026.11.12 14:44:38 CET

Radosław T. Krochta
Prezes Zarządu

Signature Not Verified
Digitally signed by Michael Shapiro
Date: 2026.11.12 22:30:22 IST

Michael Shapiro
Wiceprezes Zarządu

Dokument podpisany przez Maciej Müldner
Data: 2026.11.13 06:10:04 CET

Maciej Müldner
Członek Zarządu

Signature Not Verified
Dokument podpisany przez Agnieszka Góźdź
Data: 2026.11.12 15:02:55 CET

Agnieszka Góźdź
Członek Zarządu

Signature Not Verified
Dokument podpisany przez Agata Pietraszko-Grzybowska
Data: 2026.11.12 13:30:20 CET

Agata Pietraszko-Grzybowska
Podpis osoby, której powierzono sporządzenie sprawozdania

Pruszków, dnia 13 listopada 2026