



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 2025 roku

Zawartość Skonsolidowanego raportu kwartalnego:

I. Wybrane dane finansowe Grupy Kapitałowej MLP Group S.A.	5
II. Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej MLP Group za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2025 roku	8
Zatwierdzenie Skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego	9
Skrócony skonsolidowany rachunek zysków lub strat oraz inne całkowite dochody	10
Skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej	11
Skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych	12
Skrócone sprawozdanie ze zmian w skonsolidowanym kapitale własnym	13
Dodatkowe informacje i objaśnienia do Skróconego 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	18
1.4 Struktura akcjonariatu Jednostki Dominującej	18
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	18
1.4.2 Stan posiadania akcji Jednostki Dominującej lub uprawnień do nich przez osoby zarządzające i nadzorujące	19
2. Podstawa sporządzenia Skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego	20
2.1 Oświadczenie zgodności	20
2.2 Podstawa sporządzenia Skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego	20
2.3 Waluta funkcjonalna i waluta prezentacji sprawozdań finansowych oraz zasady przyjęte do przeliczenia danych finansowych	20
2.3.1 Waluta funkcjonalna i waluta prezentacji	20
2.3.2 Zasady przyjęte do przeliczenia danych finansowych	21
2.4 Dokonane osqdy i szacunki	21
3. Sprawozdawczość segmentów działalności	21
4. Przychody	25
5. Pozostałe przychody operacyjne	26
6. Pozostałe koszty operacyjne	27
7. Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu	27
8. Przychody i koszty finansowe	28
9. Podatek dochodowy	29
10. Rzeczowe aktywa trwałe	32
11. Nieruchomości inwestycyjne	34
11.1 Wycena nieruchomości inwestycyjnych Grupy w wartości godziwej	36

12. Podatek odroczony	37
13. Inwestycje oraz pozostałe inwestycje	39
14. Pozostałe długoterminowe aktywa	40
15. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	40
16. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	41
17. Noty objaśniające do Skróconego skonsolidowanego sprawozdania z przepływów	42
17.1 Przepływy z tytułu kredytów i pożyczek	42
17.2 Zmiana stanu należności	42
17.3 Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych i pozostałych	43
18. Kapitał własny	43
18.1 Kapitał zakładowy	43
19. Wynik netto oraz dywidenda przypadające na jedną akcję	44
20. Zobowiązania z tytułu kredytów, pożyczek oraz innych instrumentów dłużnych i pozostałe zobowiązania	45
20.1 Zobowiązania długoterminowe	45
20.2 Zobowiązania krótkoterminowe	45
20.3 Zmiana zobowiązań finansowych wynikająca z działalności finansowej	46
20.4 Zobowiązania z tytułu obligacji	48
20.4.1 Zobowiązania z tytułu obligacji na dzień 30 września 2025 roku	48
20.4.2 Zobowiązania z tytułu obligacji na dzień 31 grudnia 2024 roku	48
20.5 Kredyty na majątku Grupy	49
20.5.1 Stan na 30 września 2025 roku*	49
20.5.2 Stan na 31 grudnia 2024 roku	50
21. Zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych	51
22. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	51
23. Instrumenty finansowe	52
23.1 Wycena instrumentów finansowych	52
23.1.1 Aktywa finansowe	53
23.1.2 Zobowiązania finansowe	54
23.2 Pozostałe ujawnienia dotyczące instrumentów finansowych	54
24. Zobowiązania warunkowe i zabezpieczenia	55
25. Transakcje z podmiotami powiązanymi	56
25.1 Należności i zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	56
25.2 Pożyczki udzielone i otrzymane	57
25.3 Przychody i koszty	57
26. Istotne sprawy sądowe i sporne	59
26.1 Starosta Pruszkowski	59
27. Istotne wydarzenia w okresie sprawozdawczym oraz następujące po jego zakończeniu	59
27.1 Wpływ sytuacji polityczno-gospodarczej w Ukrainie na działalność Grupy Kapitałowej MLP Group S.A.	60
28. Wynagrodzenia wypłacone lub należne osobom wchodzącym w skład organów zarządzających i nadzorujących spółek	60
29. Struktura zatrudnienia	61
30. Informacja o podmiocie uprawnionym do badania sprawozdań finansowych	62

III. Informacje uzupełniające do Skonsolidowanego raportu kwartalnego Grupy Kapitałowej MLP Group S.A.	63
1. Wybrane dane na dzień 30 września 2025 – Nieruchomości inwestycyjne	64
2. Sytuacja finansowa MLP Group	65
3. Informacje dotyczące emisji, wykupu i spłaty nieudziałowych i kapitałowych papierów wartościowych	68
4. Stanowisko Zarządu odnośnie opublikowanych prognoz wyników	68
5. Zwięzły opis istotnych dokonań lub niepowodzeń w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2025 roku.	68
6. Sezonowość i cykliczność	68
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.	69
8. Wskazanie czynników, które w ocenie Zarządu Spółki będą miały wpływ na osiągnięte przez Grupę Kapitałową wyniki w perspektywie co najmniej kolejnego kwartału	76
IV. Kwartalna informacja finansowa Spółki MLP Group S.A. wraz z dodatkowymi informacjami i objaśnieniami	77
Skrócony jednostkowy rachunek zysków lub strat oraz inne całkowite dochody	78
Skrócone jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej	79
Skrócone jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych	80
Skrócone sprawozdanie ze zmian w jednostkowym kapitale własnym	81
Dodatkowe informacje i objaśnienia do Skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego MLP Group S.A.	82
1. Długoterminowe aktywa finansowe w jednostkach powiązanych	82
1.1 Udziały i akcje	82
2. Inwestycje finansowe długoterminowe	84
3. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	84
4. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	85
5. Zobowiązania z tytułu pożyczek i innych instrumentów dłużnych oraz pozostałe	85
5.1 Zobowiązania długoterminowe	85
5.2 Zobowiązania krótkoterminowe	85
6. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	86
7. Przychody	86
8. Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu	86
9. Przychody i koszty finansowe	87
10. Transakcje z podmiotami powiązanymi	88
10.1 Należności i zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	88
10.2 Pożyczki udzielone i otrzymane	90
10.3 Przychody i koszty	94
11. Wynagrodzenia zmienne oraz wypłacone osobom wchodzącym w skład organów zarządzających i nadzorujących spółek	100
12. Struktura zatrudnienia	101



MLP
GROUP



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

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

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

	30 września 2025	31 grudnia 2024	30 września 2024
Średni kurs EUR w okresie *	4,2365	4,3042	4,3022
Średni kurs EUR na ostatni dzień okresu	4,2692	4,2730	4,2791

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

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

	na dzień	30 września 2025	31 grudnia 2024	
		tys. PLN	tys. EUR	tys. PLN
		(niebadany)	(niebadany)	tys. EUR
Aktywa trwałe		6 164 117	1 443 858	5 663 646
Aktywa obrotowe		251 417	58 891	806 351
Aktywa razem		6 415 534	1 502 749	6 469 997
Zobowiązania długoterminowe		3 380 654	791 871	3 365 501
Zobowiązania krótkoterminowe		203 236	47 605	358 310
Kapitał własny, w tym:		2 831 644	663 273	2 746 186
Kapitał zakładowy		5 999	1 405	5 999
Pasywa razem		6 415 534	1 502 749	6 469 997
Liczba akcji (w szt.)		23 994 982	23 994 982	23 994 982
Wartość księgowa i rozwodniona wartość księgowa na jedną akcję przypadająca akcjonariuszom Jednostki Dominującej (w zł)		118,01	27,64	114,45
				26,78

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

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

za okres 9 miesięcy zakończony 30 września	2025	2024	
	tys. PLN	tys. EUR	tys. PLN
	(niebadany)	(niebadany)	(niebadany)
Przychody z czynszów	173 104	40 860	161 257
Przychody z tytułu usług obsługi nieruchomości	134 196	31 676	117 058
Pozostałe przychody operacyjne netto	(835)	(197)	2 433
Zysk/strata z aktualizacji wyceny nieruchomości inwestycyjnych	80 917	19 100	234 521
Koszty własnych świadczonych usług obsługi nieruchomości	(112 526)	(26 561)	(104 646)
Koszty ogólne i administracyjne	(36 909)	(8 712)	(35 396)
Zysk/strata na działalności operacyjnej	237 947	56 166	375 227
Zysk/strata przed opodatkowaniem	131 409	31 018	325 487
Zysk/strata netto	89 754	21 186	265 062
Całkowite dochody ogółem	85 458	20 172	244 472
			56 825

Zysk/strata netto przypadający na właścicieli Jednostki Dominującej	89 754	21 186	265 062	61 611
Zysk/strata netto i rozwodniony zysk netto na 1 akcję przypadający właścicielom Jednostki Dominującej (w zł)	3,74	0,87	11,05	2,57

Do przeliczenia danych Skróconego 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 Skróconego skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych w przeliczeniu na euro:

za okres 9 miesięcy zakończony 30 września	2025		2024	
	tys. PLN (niebadany)	tys. EUR (niebadany)	tys. PLN (niebadany)	tys. EUR (niebadany)
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	196 735	46 438	98 243	22 836
Środki pieniężne z działalności inwestycyjnej	(431 026)	(101 741)	(363 813)	(84 564)
Środki pieniężne z działalności finansowej	(301 602)	(71 191)	85 105	19 782
Przepływy pieniężne razem bez różnic kursowych	(536 547)	(126 648)	(180 465)	(41 946)
Przepływy pieniężne razem	(531 931)	(125 559)	(177 180)	(41 184)

Do przeliczenia danych 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 2025		31 grudnia 2024	
	tys. PLN (niebadany)	tys. EUR (niebadany)	tys. PLN	tys. EUR
Środki pieniężne na początek okresu	668 055	156 343	344 247	79 174
Środki pieniężne na koniec okresu	136 124	31 885	668 055	156 343

Do przeliczenia powyższych danych 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



SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

za okres 9 miesięcy zakończony
30 września 2025 roku
sporządzone zgodnie z MSR 34

II. Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej MLP Group za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2025 roku

Zatwierdzenie Skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

W dniu 14 listopada 2025 r. Zarząd Jednostki Dominującej MLP Group S.A. zatwierdził do publikacji Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe ("Skonsolidowane sprawozdanie finansowe") Grupy Kapitałowej MLP Group S.A. (Grupa) za okres od dnia 1 stycznia 2025 roku do dnia 30 września 2025 roku.

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

1. Skrócony skonsolidowany rachunek zysków lub strat oraz inne całkowite dochody za okres od dnia 1 stycznia 2025 roku do dnia 30 września 2025 roku, wykazujący zysk netto w wysokości 89 754 tys. złotych.
2. Skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień 30 września 2025 roku, po stronie aktywów i pasywów, wykazujące sumę 6 415 534 tys. złotych.
3. Skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych za okres od dnia 1 stycznia 2025 roku do dnia 30 września 2025 roku, wykazujące zmniejszenie środków pieniężnych netto o kwotę 531 931 tys. złotych.
4. Skrócone sprawozdanie ze zmian w skonsolidowanym kapitale własnym za okres od dnia 1 stycznia 2025 roku do dnia 30 września 2025 roku, wykazujące zwiększenie skonsolidowanych kapitałów własnych o kwotę 85 458 tys. złotych.
5. Dodatkowe informacje i objaśnienia do Skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

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 skonsolidowany rachunek zysków lub strat oraz inne całkowite dochody

	za okres	9 miesięcy zakończony 30 września 2025 (niebadany)	3 miesiące zakończony 30 września 2025 (niebadany)	9 miesięcy zakończony 30 września 2024 (niebadany)	3 miesiące zakończony 30 września 2024 (niebadany)
	Nota				
Przychody z czynszów	4	173 104	61 555	161 257	52 711
Przychody z tytułu usług obsługi nieruchomości	4	134 196	38 693	117 058	37 931
Koszty własnych świadczonych usług obsługi nieruchomości	7	(112 526)	(35 368)	(104 646)	(34 327)
Zysk (strata) brutto z działalności operacyjnej		194 774	64 880	173 669	56 315
Koszty ogólne i administracyjne	7	(36 909)	(14 636)	(35 396)	(13 338)
Zysk (strata) z aktualizacji wyceny nieruchomości inwestycyjnych	11	80 917	20 007	234 521	(40 492)
Pozostałe przychody operacyjne	5	2 308	1 155	5 202	527
Pozostałe koszty operacyjne	6	(3 143)	750	(2 769)	(1 507)
Zysk (strata) na działalności operacyjnej		237 947	72 156	375 227	1 505
Przychody finansowe	8	9 217	(10 390)	27 755	10 784
Koszty finansowe	8	(115 755)	(39 003)	(77 495)	(26 034)
Przychody/(Koszty) finansowe netto		(106 538)	(49 393)	(49 740)	(15 250)
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		131 409	22 763	325 487	(13 745)
Podatek dochodowy	9	(41 655)	(12 174)	(60 425)	(2 833)
Zysk (strata) netto		89 754	10 589	265 062	(16 578)
Inne całkowite dochody, które zostaną przeklasyfikowane do zysku lub straty					
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek działających za granicą		(398)	2 249	(3 373)	(2 316)
Efektywna część zmian wartości godziwej przy zabezpieczaniu przepływów pieniężnych		(4 885)	1 247	(21 239)	(22 777)
Inne całkowite dochody, które zostaną przeklasyfikowane do zysku lub straty, przed opodatkowaniem		(5 283)	3 496	(24 612)	(25 093)
Inne całkowite dochody brutto		(5 283)	3 496	(24 612)	(25 093)
Podatek dochodowy od innych całkowitych dochodów, które zostaną przeklasyfikowane do zysku lub straty		987	(268)	4 022	4 237
Inne całkowite dochody netto		(4 296)	3 228	(20 590)	(20 856)
Całkowite dochody ogółem		85 458	13 817	244 472	(37 434)
Zysk (strata) na akcję	19				
Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą:					
– Podstawowy zysk (strata) przypadający na jedną akcję z działalności kontynuowanej		3,74	0,44	11,05	(0,69)
– Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą		3,74	0,44	11,05	(0,69)

Skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

	na dzień	30 września 2025 (niebadany)	31 grudnia 2024
	Nota		
Aktywa trwałe			
Rzeczowe aktywa trwałe	10	26 298	26 391
Wartości niematerialne		21	54
Nieruchomości inwestycyjne	11	6 060 995	5 549 613
Pozostałe inwestycje finansowe długoterminowe	13	61 644	62 921
Pozostałe aktywa długoterminowe	14	13 782	20 959
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	12	1 377	3 708
Aktywa trwałe razem		6 164 117	5 663 646
Aktywa obrotowe			
Inwestycje krótkoterminowe	13	-	2 789
Należności z tytułu podatku dochodowego	15	3 160	10 289
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	15	111 228	124 321
Inne inwestycje krótkoterminowe	13	905	897
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	16	136 124	668 055
Aktywa obrotowe inne niż przeznaczone do sprzedaży lub do wydania właścicielom		251 417	806 351
Aktywa obrotowe razem		251 417	806 351
AKTYWA RAZEM		6 415 534	6 469 997
Kapitał własny	18		
Kapitał zakładowy		5 999	5 999
Nadwyżka z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej		485 312	485 312
Kapitał rezerwowy z wyceny instrumentów zabezpieczających		2 934	6 832
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek podporządkowanych		(13 334)	(12 936)
Zyski zatrzymane, w tym:		2 350 733	2 260 979
Kapitał rezerwowy		83 542	83 542
Kapitał zapasowy		168 129	168 129
Zysk (strata) z lat ubiegłych		2 009 308	1 637 121
Zysk (strata) netto		89 754	372 187
Kapitał własny przypisywany właścicielom jednostki dominującej		2 831 644	2 746 186
Kapitał własny razem		2 831 644	2 746 186
Zobowiązania długoterminowe			
Zobowiązania z tytułu kredytów, pożyczek oraz innych instrumentów dłużnych	20.1	2 840 455	2 864 362
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	12	451 771	423 951
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	20.1	88 428	77 188
Zobowiązania długoterminowe razem		3 380 654	3 365 501
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu kredytów, pożyczek oraz innych instrumentów dłużnych	20.2	66 761	244 563
Zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych	21	5 549	5 240
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	22	2 537	6 010
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	22	128 389	102 497
Zobowiązania krótkoterminowe inne niż przeznaczone do sprzedaży		203 236	358 310
Zobowiązania krótkoterminowe razem		203 236	358 310
Zobowiązania ogółem		3 583 890	3 723 811
PASYWA RAZEM		6 415 534	6 469 997

Skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych

	za okres 9 miesięcy zakończony 30 września	Nota	2025 (niebadany)	2024 (niebadany)
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej				
Zysk (strata) przed opodatkowaniem			131 409	325 487
Korekty razem			71 533	(207 226)
Amortyzacja			2 247	684
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych			(80 917)	(234 521)
Odsetki, netto			106 646	72 506
Różnice kursowe			(9 566)	(35 865)
Zysk/strata na sprzedaży środków trwałych			129	964
Pozostałe			-	352
Zmiana stanu zapasów			-	504
Zmiana stanu należności	17.2		13 093	(25 866)
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych			7 177	-
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych i pozostałych	17.3		33 378	14 016
Środki pieniężne z działalności operacyjnej			203 596	118 261
Podatek dochodowy zapłacony			(6 861)	(20 018)
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej			196 735	98 243
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej				
Wydatki na budowę nieruchomości inwestycyjnych i zakup gruntów inwestycyjnych			(428 175)	(361 167)
Nabycie wartości niematerialnych			-	(40)
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych			(1 178)	(1 208)
Inne wpływy (wydatki) inwestycyjne wynikające ze zmiany stanu środków zatrzymanych zgodnie z umowami kredytowymi			(1 668)	(1 398)
Środki pieniężne z działalności inwestycyjnej			(431 026)	(363 813)
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej				
Zaciągnięcie kredytów i pożyczek	17.1		209	171 699
Przepływy pieniężne z tytułu spłaconych rat kredytów i pożyczek oraz spłat kredytów w ramach refinansowania	17.1		(19 792)	(87 573)
Kwoty otrzymane z tytułu zabezpieczających instrumentów pochodnych na stałą stopę procentową			6 234	22 501
Wykup obligacji			(187 083)	(110 036)
Emisja dłużnych papierów wartościowych			-	177 235
Odsetki zapłacone z tytułu kredytów, obligacji i leasingu			(101 035)	(88 626)
Płatności z tytułu leasingu finansowego			(789)	(95)
Środki pieniężne z działalności finansowej			(302 256)	85 105
Przepływy pieniężne razem bez różnic kursowych			(536 547)	(180 465)
Wpływ zmian z tytułu różnic kursowych dotyczących środków pieniężnych i ich ekwiwalentów			4 616	3 285
Przepływy pieniężne razem			(531 931)	(177 180)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	16		668 055	344 247
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	16		136 124	167 067

Skrócone sprawozdanie ze zmian w skonsolidowanym kapitale własnym

	Kapitał zakładowy	Nadwyżka z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej	Kapitał rezerwowy z wyceny instrumentów zabezpieczających*	Różnice kursowe z przeliczenia jednostek podporządk owanych	Zyski zatrzymane	w tym – kapitał rezerwowy	w tym – kapitał zapasowy	w tym – zysk z lat ubiegłych	w tym – zysk netto	Kapitał własny przypisywany właścicielom jednostki dominującej razem	Kapitał własny razem
Stan na dzień 1 stycznia 2025 roku	5 999	485 312	6 832	(12 936)	2 260 979	83 542	168 129	1 637 121	372 187	2 746 186	2 746 186
Całkowite dochody:											
Zysk (strata) netto	-	-	-	-	89 754	-	-	-	89 754	89 754	89 754
Inne całkowite dochody ogółem**	-	-	(3 898)	(398)	-	-	-	-	-	(4 296)	(4 296)
Całkowite dochody za okres zakończony 30 września 2025 roku**	-	-	(3 898)	(398)	89 754	-	-	-	89 754	85 458	85 458
Podział zysku netto	-	-	-	-	-	-	-	372 187	(372 187)	-	-
Zmiany w kapitale własnym**	-	-	(3 898)	(398)	89 754	-	-	372 187	(282 433)	85 458	85 458
Stan na dzień 30 września 2025 roku**	5 999	485 312	2 934	(13 334)	2 350 733	83 542	168 129	2 009 308	89 754	2 831 644	2 831 644

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

**Dane niebadane

	Kapitał zakładowy	Nadwyżka z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej	Kapitał rezerwowy z wyceny instrumentów zabezpieczających*	Różnice kursowe z przeliczenia jednostek podporządk owanych	Zyski zatrzymane	w tym – kapitał rezerwowy	w tym – kapitał zapasowy	w tym – zysk z lat ubiegłych	w tym – zysk netto	Kapitał własny przypisywany właścicielom jednostki dominującej razem	Kapitał własny razem
Stan na dzień 1 stycznia 2024 roku	5 999	485 312	24 639	(9 114)	1 888 792	83 542	168 129	1 689 179	(52 058)	2 395 628	2 395 628
Całkowite dochody:											
Zysk (strata) netto	-	-	-	-	265 062	-	-	-	265 062	265 062	265 062
Inne całkowite dochody ogółem**	-	-	(17 217)	(3 373)	-	-	-	-	-	(20 590)	(20 590)
Całkowite dochody za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2024 roku**	-	-	(17 217)	(3 373)	265 062	-	-	-	265 062	244 472	244 472
Podział zysku netto	-	-	-	-	-	-	-	(52 058)	52 058	-	-
Zmiany w kapitale własnym**	-	-	(17 217)	(3 373)	265 062	-	-	(52 058)	317 120	244 472	244 472
Stan na dzień 30 września 2024 roku**	5 999	485 312	7 422	(12 487)	2 153 854	83 542	168 129	1 637 121	265 062	2 640 100	2 640 100

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

**Dane niebadane

Dodatkowe informacje i objaśnienia do Skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

1. Informacje ogólne

1. 1 Informacje o Jednostce Dominującej

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

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

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

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

Skład Zarządu Jednostki Dominującej:

- | | |
|--------------------------------|----------------------|
| • Radosław T. Krochta | – Prezes Zarządu |
| • Michael Shapiro | – Wiceprezes Zarządu |
| • Agnieszka Gózdź | – Członek Zarządu |
| • Maciej Müldner ¹⁾ | – Członek Zarządu |

¹⁾ Dnia 4 września 2025 roku Rada Nadzorcza Jednostki Dominującej powołała Pana Macieja Müldner do Zarządu Spółki na wspólną kadencję z dotychczasowym Zarządem.

Skład Rady Nadzorczej Jednostki Dominującej:

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

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

1. 2 Dane Grupy Kapitałowej

Na koniec okresu sprawozdawczego w skład Grupy Kapitałowej MLP Group S.A. ("Grupa Kapitałowa", "Grupa") wchodzi MLP Group S.A. jako podmiot dominujący oraz 61 spółek zależnych.

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

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

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

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

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

Jednostka	Państwo rejestracji	Udział bezpośredni i pośredni Jednostki Dominującej w kapitale		Udział bezpośredni i pośredni Jednostki Dominującej w prawach głosu	
		30 września 2025	31 grudnia 2024	30 września 2025	31 grudnia 2024
MLP Pruszków I Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Pruszków II Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Pruszków III Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Pruszków IV Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Poznań Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Lublin Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Poznań II Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SKA	Polska	100%	100%	100%	100%
Feniks Obrót Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Property Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Bieruń Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Bieruń I Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Teresin Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Business Park Poznań Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP FIN Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
LOKAFOP 201 Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
LOKAFOP 201 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	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) ³⁾	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%

Jednostka	Państwo rejestracji	Udział bezpośredni i pośredni Jednostki Dominującej w kapitale		Udział bezpośredni i pośredni Jednostki Dominującej w prawach głosu	
		30 września 2025	31 grudnia 2024	30 września 2025	31 grudnia 2024
MLP Germany Management GmbH	Niemcy	100%	100%	100%	100%
MLP Wrocław West Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Business Park Berlin I GP sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Łódź II sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Zgorzelec sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Schwalmtal LP sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Schwalmtal GP sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Pruszków VI sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Business Park Berlin I sp. z o.o. & Co. KG	Niemcy	100%	100%	100%	100%
MLP Business Park Castrop- Rauxel Sp. z o.o. & Co. KG (poprzednio: MLP Schwalmtal sp. z o.o. & Co. KG) ³⁾	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 (poprzednio: MLP Business Park Trebur sp. z o.o. & Co. KG) ³⁾	Niemcy	100%	100%	100%	100%
MLP Poznań West III sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Łódź III sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
Feniks PV sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Bieruń West sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Wrocław South sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Rzeszów sp. z o.o. ¹⁾	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP SPV I Sp. z o.o. & Co. KG ²⁾	Niemcy	100%	0%	100%	0%
MLP SPV II Sp. z o.o.	Polska	100%	0%	100%	0%

1. 3 Zmiany w Grupie

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

²⁾ Dnia 20 sierpnia 2025 r. została zarejestrowana Spółka MLP SPV I Sp. z o.o. & Co. KG. Udziały w nowo utworzonej spółce w całości pośrednio posiada MLP Group S.A.

³⁾ Dnia 8 sierpnia 2025 r. Zostały zmienione nazwy następujących spółek: MLP Logistic Park Germany I Sp. z o.o. & Co. KG na MLP Unna Sp. z o.o. & Co. KG, MLP Schwalmtal Sp. z o.o. & Co. KG na MLP Business Park Castrop-Rauxel Sp. z o.o. & Co. KG, MLP Business Park Trebur Sp. z o.o. & Co. KG na MLP Berlin Spreenhagen Sp. z o.o. & Co. KG.

Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2025 roku obejmuje sprawozdania finansowe Jednostki Dominującej oraz jednostek zależnych, nad którymi Jednostka Dominująca sprawuje kontrolę (zwaną łącznie „Grupą”).

1. 4 Struktura akcjonariatu Jednostki Dominującej

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

Zgodnie z wiedzą Zarządu Spółki, stan Akcjonariuszy posiadających bezpośrednio co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy oraz stan akcji posiadanych przez osoby zarządzające i nadzorujące na dzień 30 września 2025 roku przedstawiał się następująco:

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



Zgodnie z wiedzą Zarządu Spółki, stan Akcjonariuszy posiadających bezpośrednio co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy oraz stan akcji posiadanych przez osoby zarządzające i nadzorujące na dzień 31 grudnia 2024 roku przedstawiał się następująco:

Akcjonariusz	Ilość akcji i głosów na WZA	% udział bezpośredni w kapitale i głosach na WZA
CAJAMARCA Holland BV	10 242 726	42,69%
Pozostali akcjonariusze	4 249 015	17,72%
The Israel Land Development Company Ltd.	3 016 229	12,57%
THESINGER LIMITED	1 771 320	7,38%
Allianz 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

Na dzień 30 września 2025 roku, jak również na dzień 31 grudnia 2024 roku Wiceprezes Zarządu Michael Shapiro posiadał pośrednio, przez kontrolowaną przez siebie w 100% spółkę MIRO HOLDINGS LIMITED, 2,57% w kapitale zakładowym MLP Group S.A. oraz poprzez 25% udziału w kapitale zakładowym posiadanym przez MIRO HOLDINGS LIMITED w spółce Cajamarca Holland B.V. uczestniczył ekonomicznie w 10,67% kapitału zakładowego MLP Group S.A., co łącznie dawało ekonomicznie efektywny udział w wysokości 13,24% w kapitale zakładowym MLP Group S.A.

Na dzień 30 września 2025 roku, jak również na dzień 31 grudnia 2024 roku Eytan Levy posiada pośrednio 13,34% udziału w kapitale zakładowym MLP Group S.A.: pan Levy posiada 100% udział w N Towards the Next Millenium Ltd. Spółka ta ma z kolei 33,31% udziałów w kapitale zakładowym RRN Holdings Ltd., która uczestniczy w kapitale zakładowym Cajamarca Holland B.V. w 75%, co daje 10,67% w kapitale zakładowym MLP Group S.A. oraz 2,67% jako jedyny udziałowiec spółki GRACECUP TRADING LIMITED.

Na dzień 30 września 2025 roku, jak również na dzień 31 grudnia 2024 roku Przewodniczący Rady Nadzorczej Shimshon Marfogel posiadał bezpośrednio, poprzez objęte we wrześniu 2017 roku akcje Spółki 0,62% udziału w kapitale zakładowym Spółki.

Na dzień 30 września 2025 roku, jak również na dzień 31 grudnia 2024 roku Członek Rady Nadzorczej Oded Setter posiadał bezpośrednio, poprzez objęte we wrześniu 2021, październiku 2021, styczniu 2022, marcu 2022 oraz czerwcu 2022 roku akcje Spółki, 0,0087% udziału w kapitale zakładowym Spółki.

Pozostali Członkowie Rady Nadzorczej oraz Zarządu nie posiadają bezpośrednio akcji Spółki.

2. Podstawa sporządzenia Skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

2. 1 Oświadczenie zgodności

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

2. 2 Podstawa sporządzenia Skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

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

Niniejsze Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z zasadami rachunkowości opisanymi w Skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym za rok 2024. Skrócone Skonsolidowane sprawozdanie finansowe nie zawiera wszystkich informacji dodatkowych, które zazwyczaj znajdują się w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym. W związku z tym niniejsze sprawozdanie należy czytać łącznie Skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym za rok 2024.

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

2. 3. 1 Waluta funkcjonalna i waluta prezentacji

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



2. 3. 2 Zasady przyjęte do przeliczenia danych finansowych

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

Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej:

	30 września 2025	30 września 2025	31 grudnia 2024	31 grudnia 2024	30 września 2024	30 września 2024
	Średni kurs na dzień bilansowy	Średni kurs w okresie*	Średni kurs na dzień bilansowy	Średni kurs w okresie*	Średni kurs na dzień bilansowy	Średni kurs w okresie*
EUR	4,2692	4,2365	4,2730	4,3042	4,2791	4,3022
USD	3,6315	3,7851	4,1012	3,9853	3,8193	3,96
RON	0,8401	0,8420	0,8589	0,8652	0,8600	0,8648

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

2. 4 Dokonane osądy i szacunki

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

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

3. Sprawozdawczość segmentów działalności

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

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

Grupa skupia swoje działania na sektorze magazynowym.

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

Na dzień 30 września 2025 roku oraz w okresie sprawozdawczym zakończonym tego dnia Grupa posiada cztery segmenty geograficzne – Polskę, Niemcy, Rumunię i Austrię.

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

Miarą zyskowności segmentu jest wynik operacyjny segmentu.

Informacje dotyczące segmentów działalności operacyjnej Grupy:

za okres 9 miesięcy zakończony 30 września (niebadany)	2025				Wyłączenia między segmentami	Razem
	Polska	Niemcy	Rumunia	Austria		
Przychody						
Przychody z czynszów	152 956	12 461	5 965	1 722	-	173 104
Przychody z tytułu usług obsługi nieruchomości	122 306	10 665	1 208	415	(398)	134 196
Zysk (Strata) z aktualizacji wyceny nieruchomości inwestycyjnych	(12 768)	3 002	(17 329)	107 614	398	80 917
Koszty operacyjne	(128 519)	(14 316)	(3 107)	(3 493)	-	(149 435)
Wynik operacyjny segmentu	133 975	11 812	(13 263)	106 258	-	238 782
Wynik na pozostałej działalności operacyjnej	(661)	(115)	(59)	-	-	(835)
Zysk (Strata) przed opodatkowaniem i kosztami finansowymi netto	133 314	11 697	(13 322)	106 258	-	237 947
Wynik na działalności finansowej	(60 136)	(18 998)	(2 423)	(14 448)	(10 533)	(106 538)
Zysk (Strata) przed opodatkowaniem	73 178	(7 301)	(15 745)	91 810	(10 533)	131 409
Podatek dochodowy	(21 231)	(1 469)	1 928	(20 883)	-	(41 655)
Zysk (Strata) netto	51 947	(8 770)	(13 817)	70 927	(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.



za okres 9 miesięcy zakończony 30 września (niebadany)	2024				Wyłączenia między segmentami	Razem
	Polska	Niemcy	Rumunia	Austria		
Przychody						
Przychody z czynszów	135 883	19 756	5 618	-	-	161 257
Przychody z tytułu usług obsługi nieruchomości	111 083	7 391	2 065	20	(3 501)	117 058
Zysk (Strata) z aktualizacji wyceny nieruchomości inwestycyjnych	2 817	187 080	(502)	45 085	41	234 521
Przychody segmentu ogółem	249 783	214 227	7 181	45 105	(3 460)	512 836
Wynik operacyjny segmentu	126 517	201 402	4 279	40 596	-	372 794
Wynik na pozostałej działalności operacyjnej	(1 389)	3 839	(17)	-	-	2 433
Zysk (Strata) przed opodatkowaniem i kosztami finansowymi netto	125 128	205 241	4 262	40 596	-	375 227
Wynik na działalności finansowej	(30 460)	(13 185)	(1 284)	-	(4 811)	(49 740)
Zysk (Strata) przed opodatkowaniem	94 668	192 056	2 978	40 596	(4 811)	325 487
Podatek dochodowy	(20 635)	(30 188)	(367)	(9 235)	-	(60 425)
Zysk (Strata) netto	74 033	161 868	2 611	31 361	(4 811)	265 062

Powyższe dane zawierają uzgodnienie wyników finansowych segmentów do skonsolidowanego zysku netto za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2024 roku, który wyniósł 265 062 tys. PLN.



<i>na dzień</i>	30 września 2025*				Wyłączenia między segmentami	Razem
	Polska	Niemcy	Rumunia	Austria		
Aktywa i zobowiązania						
Aktywa segmentu	5 498 708	1 115 035	154 471	454 222	(806 902)	6 415 534
Aktywa ogółem	5 498 708	1 115 035	154 471	454 222	(806 902)	6 415 534
Zobowiązania segmentu	3 050 799	829 036	150 218	349 988	(796 151)	3 583 890
Kapitały własne	2 447 909	285 999	4 253	104 234	(10 751)	2 831 644
Zobowiązania i kapitały ogółem	5 498 708	1 115 035	154 471	454 222	(806 902)	6 415 534
Nakłady na nieruchomości	248 169	127 671	40 902	21 796	-	438 538

<i>na dzień</i>	31 grudnia 2024				Wyłączenia między segmentami	Razem
	Polska	Niemcy	Rumunia	Austria		
Aktywa i zobowiązania						
Aktywa segmentu	5 733 744	958 434	133 676	337 148	(693 005)	6 469 997
Aktywa ogółem	5 733 744	958 434	133 676	337 148	(693 005)	6 469 997
Zobowiązania segmentu	3 311 653	668 009	114 072	314 301	(684 224)	3 723 811
Kapitały własne	2 422 091	290 425	19 604	22 847	(8 781)	2 746 186
Zobowiązania i kapitały ogółem	5 733 744	958 434	133 676	337 148	(693 005)	6 469 997
Nakłady na nieruchomości	348 912	39 423	12 294	185 222	-	585 851

* dane niebadane

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



4. Przychody

	9 miesięcy zakończony 30 września 2025 (niebadany)	3 miesięcy zakończony 30 września 2025 (niebadany)	9 miesięcy zakończony 30 września 2024 (niebadany)	3 miesięcy zakończony 30 września 2024 (niebadany)
Przychody z czynszów	173 104	61 555	161 257	52 711
Przychody z czynszów	173 104	61 555	161 257	52 711

Przychody z tytułu czynszów za dziewięć miesięcy 2025 roku były o 7,3% wyższe w porównaniu z analogicznym okresem roku 2024. Wzrost ten wynika głównie z rozpoczęcia okresów najmu w ramach umów podpisanych w poprzednich okresach oraz z oddania do użytkowania nowych powierzchni najmu.

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.

	9 miesięcy zakończony 30 września 2025 (niebadany)	3 miesięcy zakończony 30 września 2025 (niebadany)	9 miesięcy zakończony 30 września 2024 (niebadany)	3 miesięcy zakończony 30 września 2024 (niebadany)
Przychody z tytułu refakturowania kosztów operacyjnych	68 078	24 074	57 544	19 201
Refakturowanie mediów	57 686	14 281	57 249	18 062
Czynsze mieszkaniowe	44	14	44	14
Usługi wykonane dla najemców	8 009	144	1 328	416
Pozostałe przychody	379	180	893	238
Przychody z tytułu obsługi nieruchomości	134 196	38 693	117 058	37 931

Grupa osiąga również przychody z tytułu obsługi nieruchomości.

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

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

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

5. Pozostałe przychody operacyjne

za okres	9 miesięcy zakończony 30 września 2025 (niebadany)	3 miesięcy zakończony 30 września 2025 (niebadany)	9 miesięcy zakończony 30 września 2024 (niebadany)	3 miesięcy zakończony 30 września 2024 (niebadany)
Zwrot kosztów sądowych	2	-	4	-
Rozwiązanie odpisów na należności	72	72	-	-
Otrzymane odszkodowania	721	45	475	17
Inne	1 510	880	768	410
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	-	155	3 907	101
Rozwiązanie rezerwy na przyszłe koszty	3	3	48	(1)
Pozostałe przychody operacyjne	2 308	1 155	5 202	527



6. Pozostałe koszty operacyjne

za okres	9 miesięcy zakończony 30 września 2025 (niebadany)	3 miesięcy zakończony 30 września 2025 (niebadany)	9 miesięcy zakończony 30 września 2024 (niebadany)	3 miesięcy zakończony 30 września 2024 (niebadany)
Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	(129)	(56)	(964)	(964)
Opłata z tytułu wieczystego użytkowania gruntów dotycząca lat ubiegłych (PWUG)	-	-	(338)	(338)
Koszty przekazanych darowizn	(21)	(15)	(16)	(11)
Koszty pokrywane z polis ubezpieczeniowych	(91)	(8)	(48)	(35)
Inne	(337)	(258)	(134)	(1)
Koszty związane z pozyskaniem terenów inwestycyjnych	(840)	1 089	(894)	(33)
Spisanie należności	(1 571)	(2)	(124)	(124)
Zapłacone odszkodowania i kary umowne	(154)	-	(251)	(1)
Pozostałe koszty operacyjne	(3 143)	750	(2 769)	(1 507)

7. Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu

za okres	9 miesięcy zakończony 30 września 2025 (niebadany)	3 miesięcy zakończony 30 września 2025 (niebadany)	9 miesięcy zakończony 30 września 2024 (niebadany)	3 miesięcy zakończony 30 września 2024 (niebadany)
Amortyzacja	(2 247)	(914)	(684)	(301)
Zużycie materiałów i energii	(52 948)	(15 191)	(51 983)	(16 410)
Usługi obce	(45 111)	(17 223)	(39 097)	(14 298)
Podatki i opłaty	(33 922)	(11 140)	(33 417)	(11 218)
Wynagrodzenia	(9 618)	(3 492)	(10 142)	(3 833)
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	(2 208)	(779)	(1 985)	(738)
Pozostałe koszty rodzajowe	(3 381)	(1 265)	(2 731)	(865)
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	-	-	(3)	(2)
Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu	(149 435)	(50 004)	(140 042)	(47 665)

za okres	9 miesięcy zakończony 30 września 2025 (niebadany)	3 miesięcy zakończony 30 września 2025 (niebadany)	9 miesięcy zakończony 30 września 2024 (niebadany)	3 miesięcy zakończony 30 września 2024 (niebadany)
Koszty związane z utrzymaniem nieruchomości generujących przychody z czynszów	(55 076)	(18 036)	(48 668)	(16 895)
Koszty związane z utrzymaniem nieruchomości niegenerujących przychodów z czynszów	(5 548)	(2 603)	(5 296)	(1 358)
Koszty zużycia mediów	(51 855)	(14 798)	(50 655)	(16 069)
Pozostałe koszty refakturowane	(47)	69	(27)	(5)
Koszty własnych świadczonych usług obsługi nieruchomości	(112 526)	(35 368)	(104 646)	(34 327)
Amortyzacja	(544)	(183)	(684)	(301)
Koszty ogólne i administracyjne	(36 365)	(14 453)	(34 712)	(13 037)
Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu	(149 435)	(50 004)	(140 042)	(47 665)

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

Koszty ogólne i administracyjne utrzymuje się na porównywalnym poziomie z 9 miesiącami 2024.

8. Przychody i koszty finansowe

za okres	9 miesięcy zakończony 30 września 2025 (niebadany)	3 miesięcy zakończony 30 września 2025 (niebadany)	9 miesięcy zakończony 30 września 2024 (niebadany)	3 miesięcy zakończony 30 września 2024 (niebadany)
Odsetki od pożyczek udzielonych	493	164	552	184
Nieefektywna część przeszacowania instrumentów zabezpieczających przepływy pieniężne	-	-	95	(588)
Przychody z tytułu odsetek z lokat bankowych	5 917	393	3 258	374
Wycena kredytów metodą zamortyzowanego kosztu	2 804	(1 720)	1 293	667
Różnice kursowe netto	-	(9 230)	22 554	10 147
Odsetki od należności	3	3	3	-
Przychody finansowe razem	9 217	(10 390)	27 755	10 784

za okres	9 miesięcy zakończony 30 września 2025 (niebadany)	3 miesięcy zakończony 30 września 2025 (niebadany)	9 miesięcy zakończony 30 września 2024 (niebadany)	3 miesięcy zakończony 30 września 2024 (niebadany)
Koszty z tytułu odsetek od zobowiązań z tytułu kredytów i pożyczek	(43 614)	(13 837)	(66 099)	(21 831)
Przychody otrzymane z tytułu zabezpieczających instrumentów pochodnych na stałą stopę procentową	6 714	929	19 800	6 221
Pozostałe odsetki	(2 074)	(612)	(236)	(93)
Zapłacone odsetki od Swap w okresie	(494)	(372)	(60)	-
Nieefektywna część przeszacowania instrumentów zabezpieczających przepływy pieniężne	(387)	130	(20)	-
Różnice kursowe netto	(820)	(820)	-	-
Koszty odsetek od obligacji	(69 357)	(22 402)	(26 617)	(8 992)
Pozostałe koszty finansowe	(3 321)	(1 253)	(989)	(345)
Koszty związane z obsługą kredytów	(2 402)	(766)	(3 274)	(994)
Koszty finansowe razem	(115 755)	(39 003)	(77 495)	(26 034)

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. Pomiedzy 31 grudnia 2024 roku, a 30 września 2025 roku polska waluta osłabiła się o 0,38 groszy, co odpowiada 0,09%. Aprecjacja PLN w stosunku do EUR przyczyniła się do powstania ujemnych różnic kursowych w wysokości 820 tys. PLN, które wpłynęły na wykazany wynik na działalności finansowej.

9. Podatek dochodowy

Zgodnie z polskimi przepisami w roku 2025 oraz 2024 konsolidowane podmioty naliczały zobowiązanie z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych w wysokości 9% lub 19% dochodu do opodatkowania. Niższa stawka podatku zastosowana była w przypadku jednostek zależnych będących małymi podatnikami.

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



	<i>za okres</i>	9 miesięcy zakończony 30 września 2025 (niebadany)	3 miesięcy zakończony 30 września 2025 (niebadany)	9 miesięcy zakończony 30 września 2024 (niebadany)	3 miesięcy zakończony 30 września 2024 (niebadany)
Podatek dochodowy bieżący		10 462	3 372	11 372	4 740
Powstanie / odwrócenie różnic przejściowych		31 193	8 802	49 053	(1 907)
Podatek dochodowy		41 655	12 174	60 425	2 833

Efektywna stopa podatkowa

	<i>za okres</i>	9 miesięcy 30 września 2025 (niebadany)	3 miesięcy 30 września 2025 (niebadany)	9 miesięcy 30 września 2024 (niebadany)	3 miesięcy 30 września 2024 (niebadany)
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		131 409	22 763	325 487	(13 745)
Podatek w oparciu o obowiązującą stopę podatkową (19%)		(24 968)	(4 325)	(61 843)	2 611
Nadwyżka podatku od nieruchomości komercyjnych nad podatkiem dochodowym		(1 060)	(80)	(884)	(231)
Różnica wynikająca ze zmiany stawki podatku dochodowego z 19% na 9% oraz różnica wynikająca z 9% stawki podatkowej spółek posiadających status małego podatnika		(4 083)	(1 402)	4 494	(1 042)
Różnice na podatku dochodowym za poprzednie lata ujęte w sprawozdaniach jednostkowych po opublikowaniu sprawozdania skonsolidowanego za dany rok		49	-	118	-
Różnica wynikająca ze zmiany stawki podatku dochodowego z 9% na 19%		(4 531)	(4 531)	-	-
Różnica wynikająca z innej stawki podatkowej spółki austriackiej		(155)	277	(1 604)	198
Przychody niestanowiące przychodów podatkowych		(47)	(65)	72	2
Różnica wynikająca z innej stawki podatkowej spółek niemieckich i rumuńskiej		(136)	153	6 304	36
Nieutworzone aktywo na stratę podatkową		534	239	219	108
Spisane, niewykorzystane aktywo z tytułu podatku odroczonego na stracie podatkowej		(3)	-	-	-
Koszty nie stanowiące kosztów podatkowych		(7 255)	(2 441)	(7 301)	(4 515)
Podatek dochodowy		(41 655)	(12 175)	(60 425)	(2 833)

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

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

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

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

Globalny podatek minimalny (Pillar 2) obejmie grupy kapitałowe, których skonsolidowane przychody wynoszą co najmniej 750 mln EUR. W związku z tym Grupa nie podlega pod ww. przepisy. Natomiast od 1 stycznia 2024 r. obowiązują zawieszone wcześniej przepisy o podatku minimalnym dochodowym od osób prawnych, czyli tzw. podatku od spółek. Grupa sporządziła kalkulację tego podatku za okres 9 miesięcy 2025 roku i nie stwierdziła istotnego wpływu na wartość dochodowego podatku bieżącego.



10. Rzeczowe aktywa trwałe

	Budynki i budowle	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Razem
Wartość brutto na 31 grudnia 2024 roku	3 413	13 254	1 686	84	12 182	30 619
Zwiększenia	1	7 913	551	-	-	8 465
Nabycie	-	989	189	-	-	1 178
Przekwalifikowanie ze środków trwałych w budowie	-	6 924	-	-	-	6 924
Leasing	-	-	362	-	-	362
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zagranicznych	1	-	-	-	-	(6)
Zmniejszenia	-	(7)	(190)	-	(6 924)	(7 121)
Przyjęcie na środki trwałe	-	-	-	-	(6 924)	(6 924)
Likwidacja	-	-	(190)	-	-	(190)
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zagranicznych	-	(7)	-	-	-	(7)
Wartość brutto na 30 września 2025 roku*	3 414	21 160	2 047	84	5 258	31 963

	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	55	1 187	348	25	-	1 615
Amortyzacja	55	1 187	102	25	-	1 369
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zagranicznych	-	-	246	-	-	246
Zmniejszenia	1	(127)	(52)	-	-	(178)
Likwidacja	-	(126)	-	-	-	(126)
Sprzedaż	-	-	(52)	-	-	(52)
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zagranicznych	1	(1)	-	-	-	-
Wartość umorzenia na 30 września 2025 roku*	2 051	2 817	713	84	-	5 665
Wartość netto na 31 grudnia 2024 roku	1 418	11 497	1 269	25	12 182	26 391
Wartość netto na 30 września 2025 roku*	1 363	18 343	1 334	-	5 258	26 298

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

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

11. Nieruchomości inwestycyjne

<i>na dzień</i>	30 września 2025 <i>(niebadany)</i>	31 grudnia 2024
Wartość na początek okresu	5 549 613	4 541 505
Zakup gruntów	-	104 333
Nakłady na nieruchomości	438 538	585 851
Aktualizacja wartości prawa wieczystego użytkowania gruntów	-	(1 271)
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zagranicznych	(2 562)	(15 766)
Zmiana wartości godziwej	80 917	359 376
Pozostałe	(5 511)	(24 415)
Wartość na koniec okresu	6 060 995	5 549 613

Nieruchomości inwestycyjne stanowią: wybudowane budynki magazynowo-biurowe, budynki magazynowo-biurowe w trakcie budowy oraz grunty pod zabudowę. Przychody z wynajmu hal magazynowych stanowią podstawowe źródło przychodów Grupy. W zaprezentowanej kwocie wartości nieruchomości inwestycyjnych na 30 września 2025 roku została uwzględniona wartość aktywa z tytułu prawa użytkowania wieczystego w kwocie 55 586 tys. PLN (56 240 tys. PLN na 31 grudnia 2024 roku).

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

Stan na dzień 1 stycznia 2025 roku	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stan na dzień 30 września 2025 roku
56 240	-	(654)	55 586

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

Pomiędzy 31 grudnia 2024 roku, a 30 września 2025 roku wartość nieruchomości inwestycyjnych zwiększyła się o 511 382 tys. PLN, głównie w wyniku poniesionych nakładów inwestycyjnych.

Postępowania sądowe odnośnie aktualizacji opłaty z tytułu wieczystego użytkowania części gruntów przez Spółki: MLP Pruszków I, MLP Pruszków II, MLP Pruszków III trwały nadal w trzecim kwartale 2025r. Na dzień publikacji raportu Zarząd MLP Group S.A. oszacował, w uzasadnionych przypadkach, począwszy od roku 2022 tworzy rezerwę na aktualizację opłaty. Ustalona przez sąd kwota może być inna i mieć wpływ na wartość nieruchomości inwestycyjnych i zobowiązań z tytułu leasingu finansowego. Sprawy sporne zostały opisane w notce 26.1.

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 2025 (niebadany)	31 grudnia 2024
Polska		4 437 414	4 212 242
Wartość godziwa nieruchomości		4 315 583	4 156 002
Prawo wieczystego użytkowania gruntów *		55 586	56 240
Nakłady na nieruchomości nieujęte w wycenie		66 245	-
Niemcy		1 026 185	889 728
Wartość godziwa nieruchomości		955 946	889 728
Nakłady na nieruchomości nieujęte w wycenie		70 239	-
Austria		449 698	319 620
Wartość godziwa nieruchomości		443 997	319 620
Nakłady na nieruchomości nieujęte w wycenie		5 701	-
Rumunia		147 698	128 023
Wartość godziwa nieruchomości		127 965	128 023
Nakłady na nieruchomości nieujęte w wycenie		19 733	-
Wartość brutto na koniec okresu		6 060 995	5 549 613

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

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

	Budynki istniejące	Budynki w budowie	Planowane inwestycje	Rezerwa gruntu	Prawo wieczystego użytkowania gruntów
Polska	3 766 952	275 094	194 377	145 405	55 586
Niemcy	501 063	421 167	35 007	68 948	-
Austria	449 698	-	-	-	-
Rumunia	97 027	35 281	-	15 390	-
RAZEM	4 814 740	731 542	229 384	229 743	55 586

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

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

11. 1 Wycena nieruchomości inwestycyjnych Grupy w wartości godziwej

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

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

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

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

W okresie zakończonym 30 września 2025 roku nie było żadnych przekwalifikowań pomiędzy poziomami.

Istotne założenia przyjęte przez niezależnych rzeczoznawców dla budynków wybudowanych i budynków w budowie oraz analiza wrażliwości wycen budynków istniejących na zmianę yield na dzień 30 czerwca 2025 zostały przedstawione w nocie 11.2 Śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej MLP Group za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2025 roku.



12. Podatek odroczony

	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego		Wartość netto	
	30 września	31 grudnia	30 września	31 grudnia	30 września	31 grudnia
	na dzień 2025 (niebadany)	2024	na dzień 2025 (niebadany)	2024	na dzień 2025 (niebadany)	2024
Nieruchomości inwestycyjne ¹⁾	-	-	463 756	428 154	463 756	428 154
Kredyty, pożyczki udzielone i otrzymane	-	-	22 688	22 156	22 688	22 156
Instrumenty pochodne	-	-	712	1 775	712	1 775
Pozostałe	(1 547)	3 723	-	-	1 547	(3 723)
Straty podatkowe podlegające odliczeniu w przyszłych okresach	38 307	22 383	-	-	(38 307)	(22 383)
Odsetki od obligacji	2	5 736	-	-	(2)	(5 736)
Aktywa / rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego	36 762	31 842	487 156	452 085	450 394	420 243

	na dzień	30 września	31 grudnia
		2025	2024
		(niebadany)	
W tym:			
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		(1 377)	(3 708)
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		451 771	423 951
		450 394	420 243

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

1) Podatek odroczony dotyczący nieruchomości inwestycyjnych w pełni dotyczy długiego okresu, w związku z tym co najmniej 95% rezerw z tytułu podatku odroczonego wykazanego powyżej jest długoterminowe.

	1 stycznia 2024 r.	zmiany ujęte w wyniku finansowym	zmiany ujęte w innych całkowitych dochodach	różnice kursowe z przeliczenia	31 grudnia 2024 r.
Nieruchomości inwestycyjne	360 743	68 356	-	(945)	428 154
Kredyty, pożyczki udzielone i otrzymane	9 669	12 487	-	-	22 156
Instrumenty pochodne	6 100	97	(4 422)	-	1 775
Pozostałe	(11 133)	7 404	-	6	(3 723)
Straty podatkowe podlegające odliczeniu w przyszłych okresach	(7 635)	(14 748)	-	-	(22 383)
Odsetki od obligacji	1 328	(7 064)	-	-	(5 736)
	359 072	66 532	(4 422)	(939)	420 243

	1 stycznia 2025 r.	zmiany ujęte w wyniku finansowym <i>(niebadany)</i>	zmiany ujęte w innych całkowitych dochodach <i>(niebadany)</i>	różnice kursowe z przeliczenia <i>(niebadany)</i>	30 września 2025 r. <i>(niebadany)</i>
Nieruchomości inwestycyjne	428 154	35 638	-	(36)	463 756
Kredyty, pożyczki udzielone i otrzymane	22 156	532	-	-	22 688
Instrumenty pochodne	1 775	(50)	(1 013)	-	712
Pozostałe	(3 723)	5 263	-	7	1 547
Straty podatkowe podlegające odliczeniu w przyszłych okresach	(22 383)	(15 924)	-	-	(38 307)
Odsetki od obligacji	(5 736)	5 734	-	-	(2)
	420 243	31 193	(1 013)	(29)	450 394

13. Inwestycje oraz pozostałe inwestycje

	na dzień	30 września 2025 (niebadany)	31 grudnia 2024
Należności długoterminowe z tytułu wyceny transakcji Swap		6 780	10 210
Środki pieniężne wydzielone zgodnie z postanowieniami umów kredytowych w celu zabezpieczenia płatności rat kapitałowo-odsetkowych - część długoterminowa		23 131	21 760
Lokaty utworzone z kaucji od najemców		10 021	9 286
Środki wydzielone na rachunku CAPEX		214	214
Długoterminowe kaucje inwestycyjne zatrzymane		3 315	3 761
Depozyt pod gwarancję bankową		136	136
Pożyczki długoterminowe udzielone jednostkom powiązanym		18 047	17 554
Pozostałe inwestycje długoterminowe		61 644	62 921
Głównym bankiem, w którym Grupa utrzymuje depozyty utworzone z kaucji od najemców, środki pieniężne wydzielone zgodnie z postanowieniami umów kredytowych, depozyty z tytułu zatrzymanych kaucji inwestycyjnych jest bank z rankingiem inwestycyjnym A+ (47% inwestycji długo- i krótkoterminowych depozytów razem).			
Należności krótkoterminowe z tytułu wyceny transakcji Swap		-	2 789
Inwestycje krótkoterminowe		-	2 789
Krótkoterminowe kaucje inwestycyjne zatrzymane		905	896
Depozyt pod gwarancję bankową		-	1
Inne inwestycje krótkoterminowe razem		905	897



14. Pozostałe długoterminowe aktywa

	<i>na dzień</i>	30 września 2025 <i>(niebadany)</i>	31 grudnia 2024
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe		13 782	20 959
Pozostałe długoterminowe aktywa		13 782	20 959

15. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe

	<i>na dzień</i>	30 września 2025 <i>(niebadany)</i>	31 grudnia 2024
Z tytułu dostaw i usług		19 124	26 628
Rozrachunki inwestycyjne		3 781	1 851
Rozliczenia międzyokresowe		10 511	9 920
Zaliczka na środki trwałe i nieruchomości inwestycyjne w budowie		235	235
Aktywa z tyt. zarachowanych czynszów z leasingu operacyjnego		29 926	24 415
Zaliczka na zakup gruntu		-	5 819
Z tytułu podatków i ubezpieczeń społecznych*		47 651	55 453
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe		111 228	124 321
Z tytułu podatku dochodowego		3 160	10 289
Należności krótkoterminowe		114 388	134 610

* Należności z tytułu podatków i ubezpieczeń społecznych na dzień 30.09.2025 r. (oraz odpowiednio na dzień 31.12.2024 roku) stanowią głównie: należności z tytułu podatku od towarów i usług wykazane w złożonych deklaracjach w kwocie 22 854 tys. PLN (46 325 tys. PLN) oraz naliczony podatek od towarów i usług do odliczenia w przyszłych okresach w kwocie 24 797 tys. PLN (9 128 tys. PLN).

Należności handlowe są na porównywalnym poziomie do roku ubiegłego.

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

Należności od jednostek powiązanych zostały przedstawione w nocie 25.

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

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

na dzień	30 września 2025		31 grudnia 2024	
	Należności brutto	Odpis aktualizujący	Należności brutto	Odpis aktualizujący
	(niebadany)	(niebadany)		
Należności nieprzeterminowane	38 113	-	39 459	-
Przeterminowane od 1 do 30 dni	893	-	1 253	-
Przeterminowane od 31 do 60 dni	5 635	-	6 641	-
Przeterminowane od 61 do 90 dni	1 622	-	1 210	-
Przeterminowane od 91 do 180 dni	1 434	-	3	-
Przeterminowane powyżej 181 dni	1 893	(540)	3 017	(540)
łącznie należności	49 590	(540)	51 583	(540)

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

* dane niebadane

16. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

na dzień	30 września 2025	31 grudnia 2024
Środki pieniężne w kasie	440	81
Środki pieniężne na rachunkach bankowych	135 684	133 498
Lokaty krótkoterminowe	-	534 476
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty, wartość wykazana w Skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej	136 124	668 055
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty, wartość wykazana w Skonsolidowanym sprawozdaniu z przepływów pieniężnych	136 124	668 055

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

Przestanki do odpisów z tytułu utraty wartości środków pieniężnych i ekwiwalentów ustalono indywidualnie dla każdego salda dotyczącego danej instytucji finansowej. Do oceny ryzyka kredytowego użyto zewnętrzne ratingi banków oraz publicznie dostępne informacje dotyczące wskaźników niewypłacenia 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-.

Dwoma głównymi bankami, w których Grupa lokuje 66% środków pieniężnych i ich ekwiwalentów oraz depozytów zablokowanych są instytucje finansowe o ratingu kredytowym A+. Grupa monitoruje ratingi banków i zarządza ryzykiem koncentracji poprzez lokowanie depozytów w wielu (ponad 10) instytucjach finansowych.

17. Noty objaśniające do Skróconego skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych

17. 1 Przepływy z tytułu kredytów i pożyczek

<i>za okres 9 miesięcy zakończony 30 września</i>	2025 <i>(niebadany)</i>	2024 <i>(niebadany)</i>
Przepływy pieniężne z tytułu zaciągniętych kredytów	209	171 699
Przepływy pieniężne z tytułu zaciągniętych kredytów i pożyczek	209	171 699
Przepływy pieniężne z tytułu zaciągniętych kredytów i pożyczek – wartość wykazana w skonsolidowanym sprawozdaniu z przepływów pieniężnych	209	171 699

<i>za okres 9 miesięcy zakończony 30 września</i>	2025 <i>(niebadany)</i>	2024 <i>(niebadany)</i>
Przepływy pieniężne z tytułu spłaconych rat kredytów oraz spłat kredytów w ramach refinansowania	(19 792)	(87 573)
Razem przepływy pieniężne z tytułu spłaconych kredytów i pożyczek	(19 792)	(87 573)
Przepływy pieniężne z tytułu wydatków poniesionych na spłatę kredytów i pożyczek	(19 792)	(87 573)
Przepływy pieniężne z tytułu wydatków poniesionych na spłatę kredytów i pożyczek – wartość wykazana w skonsolidowanym sprawozdaniu z przepływów pieniężnych	(19 792)	(87 573)

17. 2 Zmiana stanu należności

<i>za okres 9 miesięcy zakończony 30 września</i>	2025 <i>(niebadany)</i>	2024 <i>(niebadany)</i>
Zmiana stanu należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych	13 093	(25 866)
Zmiana stanu należności	13 093	(25 866)
Zmiana stanu należności wykazana w Skróconym Skonsolidowanym sprawozdaniu z przepływów pieniężnych	13 093	(25 866)



17. 3 Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych i pozostałych

	za okres 9 miesięcy zakończony 30 września	2025 (niebadany)	2024 (niebadany)
Zmiana stanu zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych		25 892	111 847
Zmiana stanu zobowiązań z tytułu świadczeń pracowniczych		309	4 289
Zmiana stanu zobowiązań z tytułu kaucji inwestycyjnych i gwarancyjnych		12 774	(4 038)
Zmiana stanu zobowiązań z tytułu leasingu finansowego i SWAP		(773)	4 900
Wyłączenie zmiany stanu zobowiązań inwestycyjnych		(4 837)	(102 982)
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych i pozostałych		33 365	14 016
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych i pozostałych wykazana w Skróconym Skonsolidowanym sprawozdaniu z przepływów pieniężnych		33 378	14 016

18. Kapitał własny

18. 1 Kapitał zakładowy

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



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

* dane niebadane

19. Wynik netto oraz dywidenda przypadające na jedną akcję

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

	za okres	9 miesięcy	3 miesięcy	9 miesięcy	3 miesięcy
		zakończony	zakończony	zakończony	zakończony
		30 września	30 września	30 września	30 września
		2025	2025	2024	2024
		(niebadany)	(niebadany)	(niebadany)	(niebadany)
Wynik netto okresu obrotowego		89 754	10 589	265 062	(16 578)
Liczba wyemitowanych akcji (w sztukach)		23 994 982	23 994 982	23 994 982	23 994 982
Średnia ważona liczba wyemitowanych akcji (w sztukach)		23 994 982	23 994 982	23 994 982	23 994 982
Zysk na jedną akcję przypadający na akcjonariuszy Jednostki Dominującej w trakcie okresu (w zł na akcję):					
– podstawowy		3,74	0,44	11,05	(0,69)
– rozwodniony		3,74	0,44	11,05	(0,69)

W prezentowanych okresach nie wystąpiły czynniki rozładniające.



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

20. 1 Zobowiązania długoterminowe

	<i>na dzień</i>	30 września 2025 (niebadany)	31 grudnia 2024
Kredyty zabezpieczone na majątku Grupy		1 367 102	1 390 177
Obligacje		1 455 795	1 457 088
Zobowiązania z tytułu pożyczek		17 558	17 097
Zobowiązania długoterminowe z tytułu kredytów, pożyczek oraz innych instrumentów dłużnych		2 840 455	2 864 362

	<i>na dzień</i>	30 września 2025 (niebadany)	31 grudnia 2024
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego (PWUG) ¹⁾		55 586	56 240
Zobowiązania z tytułu wyceny transakcji Swap		3 323	4 237
Kaucje inwestycyjne		13 913	3 157
Kaucje gwarancyjne od najemców i inne		14 749	12 731
Zobowiązania z tytułu leasingu (samochody)		857	823
Pozostałe zobowiązania długoterminowe		88 428	77 188

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

20. 2 Zobowiązania krótkoterminowe

	<i>na dzień</i>	30 września 2025 (niebadany)	31 grudnia 2024
Kredyty krótkoterminowe oraz krótkoterminowa część kredytów zabezpieczona na majątku Grupy		28 314	28 823
Obligacje		38 063	215 463
Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu kredytów, pożyczek oraz innych instrumentów dłużnych		66 377	244 286

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

	<i>na dzień</i>	30 września 2025	31 grudnia 2024
		<i>(niebadany)</i>	
Zobowiązania z tytułu leasingu samochodów		384	277
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe		384	277

20. 3 Zmiana zobowiązań finansowych wynikająca z działalności finansowej

	Obligacje
Wartość na dzień 31 grudnia 2023 roku	433 000
Emisja obligacji	1 473 325
Naliczone odsetki od obligacji	52 271
Zapłacone odsetki od obligacji	(35 923)
Wykup obligacji serii E i D	(229 149)
Różnice kursowe z wyceny bilansowej	(20 973)
Wartość na dzień 31 grudnia 2024 roku	1 672 551
Naliczone odsetki od obligacji	69 354
Zapłacone odsetki od obligacji	(54 973)
Wykup obligacji serii C	(187 083)
Różnice kursowe z wyceny bilansowej	(5 991)
Wartość na dzień 30 września 2025 roku*	1 493 858

* dane niebadane

	Zobowiązania z tytułu pożyczek
Wartość na dzień 31 grudnia 2023 roku	16 952
Naliczenie odsetek od pożyczki	724
Spłata kapitału pożyczki	(473)
Różnice kursowe z wyceny bilansowej	(106)
Wartość na dzień 31 grudnia 2024 roku	17 097
Naliczenie odsetek od pożyczki	465
Różnice kursowe z wyceny bilansowej	(4)
Wartość na dzień 30 września 2025 roku*	17 558

* dane niebadane

Zobowiązania z tytułu kredytów

Wartość na dzień 31 grudnia 2023 roku	1 663 544
w tym wyłączona prowizja na dzień 31 grudnia 2023 roku	5 515
Naliczenie odsetek od kredytu	87 474
Spłata odsetek od kredytu	(90 176)
Zaciągnięcie kredytu	183 206
Spłata kapitału kredytu	(395 579)
Różnice kursowe zrealizowane	(15 857)
Różnice kursowe z wyceny bilansowej	(1 466)
Kapitalizacja odsetek od kredytów	552
Wycena kredytów wg zamortyzowanego kosztu	(7 183)
Wartość na dzień 31 grudnia 2024 roku	1 419 000
w tym wyłączona wycena wg amortyzowanego kosztu na dzień 31 grudnia 2024 roku	(12 181)
Wartość na dzień 31 grudnia 2024 roku	1 419 000
w tym wyłączona prowizja na dzień 31 grudnia 2024 roku	12 181
Naliczenie odsetek od kredytu	43 163
Spłata odsetek od kredytu	(44 246)
Zaciągnięcie kredytu	209
Spłata kapitału kredytu	(19 792)
Różnice kursowe zrealizowane	(752)
Różnice kursowe z wyceny bilansowej	44
Wycena kredytów wg zamortyzowanego kosztu	(2 804)
Wartość na dzień 30 września 2025 roku*	1 395 416
w tym wyłączona wycena wg amortyzowanego kosztu na dzień 30 września 2025 roku*	11 587

* dane niebadane

Leasing (wieczyste użytkowanie gruntów)

Wartość na dzień 31 grudnia 2023 roku	58 382
Aktualizacja wartości prawa wieczystego użytkowania w spółkach prowadzących spór ze Starostą Pruszkowskim	(1 271)
Roczna płatność	(871)
Wartość na dzień 31 grudnia 2024 roku	56 240
Roczna płatność	(654)
Wartość na dzień 30 września 2025 roku*	55 586

* dane niebadane

20. 4 **Zobowiązania z tytułu obligacji**
20. 4.1 **Zobowiązania z tytułu obligacji na dzień 30 września 2025 roku**

Instrument	Waluta	Wartość nominalna [EUR]	Wycena [EUR]	Razem [EUR]	Razem [PLN]	Data wykupu	Oprocentowanie	Gwarancje i zabezpieczenia	Rynek notowań
Obligacje publiczne – seria G	EUR	41 000 000	157 850	41 157 850	175 711 093	04.12.2026	Euribor 3M + marża Stałe	<i>brak</i>	Catalyst
Obligacje publiczne – Green Bonds	EUR	300 000 000	8 759 589	308 759 589	1 318 146 907	15.10.2029	oprocentowanie	<i>brak</i>	Euro MTF

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

20. 4.2 **Zobowiązania z tytułu obligacji na dzień 31 grudnia 2024 roku**

Instrument	Waluta	Wartość nominalna [EUR]	Wycena [EUR]	Razem [EUR]	Razem [PLN]	Data wykupu	Oprocentowanie	Gwarancje i zabezpieczenia	Rynek notowań
Obligacje publiczne – seria C	EUR	45 000 000	1 055 700	46 055 700	196 796 006	19.02.2025	Euribor 6M + marża	<i>brak</i>	Catalyst
Obligacje publiczne – seria G	EUR	41 000 000	190 240	41 190 240	176 005 896	04.12.2026	Euribor 3M + marża Stałe	<i>brak</i>	Catalyst
Obligacje publiczne – Green Bonds	EUR	300 000 000	4 178 425	304 178 425	1 299 754 431	15.10.2029	oprocentowanie	<i>brak</i>	Euro MTF

20. 5 Kredyty na majątku Grupy

20. 5.1 Stan na 30 września 2025 roku *

Kredyty zabezpieczone na majątku Grupy zaciągnięte w EUR**

Bank	waluta	Rodzaj kredytu	oprocentowanie (%)	rok wygaśnięcia	Kapitał	w tys. EUR Wycena	Razem	Kapitał	w tys. PLN Wycena	Razem
BNP Paribas S.A.	EUR	inwestycyjny	Euribor 1M + marża	2031	27 062	(440)	26 622	115 534	(1 880)	113 654
ING Bank Śląski S.A., PKO BP S.A. i ICBC (Europe) S.A. Oddział w Polsce	EUR	inwestycyjny	Euribor 3M + marża	2027	93 809	(1 323)	92 485	400 489	(5 649)	394 842
Aareal Bank AG	EUR	inwestycyjny	stała stopa procentowa	2028	60 800	(869)	59 931	259 568	(3 712)	255 856
PKO BP S.A. i BNP Paribas S.A.	EUR	inwestycyjny	Euribor 3M + marża	2027	65 560	(354)	65 204	279 884	(1 513)	278 371
ING Bank Śląski S.A.	EUR	inwestycyjny	Euribor 3M + marża	2029	24 883	(46)	24 836	106 230	(199)	106 033
Bayerische Landesbank	EUR	inwestycyjny	stała stopa procentowa	2030	39 188	(78)	39 110	167 299	(333)	166 966
Bayerische Landesbank	EUR	inwestycyjny	stała stopa procentowa	2031	18 762	(95)	18 667	80 101	(407)	79 694
Razem kredyty zaciągnięte w EUR:					330 064	(3 205)	326 855	1 409 105	(13 693)	1 395 416
Razem kredyty:								1 409 105	(13 693)	1 395 416

* dane niebadane
** Dnia 22 października 2025 roku został uruchomiony kredyt budowlany w Erste Bank w kwocie 42 mln EUR

20. 5.2 Stan na 31 grudnia 2024 roku

Kredyty zabezpieczone na majątku Grupy zaciągnięte w EUR

Bank	waluta	Rodzaj kredytu	oprocentowanie (%)	rok	Kapitał	w tys. EUR		Kapitał	w tys. PLN	
				wygaśnięcia		Wycena	Razem		Wycena	Razem
BNP Paribas S.A.	EUR	inwestycyjny	Euribor 1M + marża	2031	27 659	(207)	27 452	118 189	(887)	117 302
ING Bank Śląski S.A., PKO BP S.A. i ICBC (Europe) S.A. Oddział w Polsce	EUR	inwestycyjny	Euribor 3M + marża	2027	95 412	(1 098)	94 314	407 701	(4 691)	403 010
Aareal Bank AG	EUR	inwestycyjny	stała stopa procentowa	2028	60 800	(1 041)	59 759	259 799	(4 450)	255 349
PKO BP S.A. i BNP Paribas S.A.	EUR	inwestycyjny	Euribor 3M + marża	2027	66 936	(115)	66 821	286 016	(487)	285 529
ING Bank Śląski S.A.	EUR	inwestycyjny	Euribor 3M + marża	2029	25 264	(88)	25 174	107 953	(383)	107 570
Bayerische Landesbank	EUR	inwestycyjny	stała stopa procentowa	2030	39 806	(201)	39 605	170 092	(858)	169 234
Bayerische Landesbank	EUR	inwestycyjny	stała stopa procentowa	2031	19 057	(99)	18 958	81 431	(425)	81 006
Razem kredyty zaciągnięte w EUR:					334 934	(2 849)	332 083	1 431 181	(12 181)	1 419 000
Razem kredyty:								1 431 181	(12 181)	1 419 000

21. Zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych

	<i>na dzień</i>	30 września 2025 <i>(niebadany)</i>	31 grudnia 2024
Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń		-	29
Rezerwa na zmienne wynagrodzenia		5 549	5 211
Zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych		5 549	5 240

22. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe

	<i>na dzień</i>	30 września 2025 <i>(niebadany)</i>	31 grudnia 2024
Z tytułu dostaw i usług		37 869	48 984
Rozliczenia międzyokresowe przychodów		3 437	3 756
Z tytułu podatków i ubezpieczeń społecznych		6 257	9 568
Z tytułu niezafakturowanych dostaw i usług		15 510	15 343
Zobowiązania inwestycyjne, z tytułu kaucji gwarancyjnych i inne		65 316	24 846
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe		128 389	102 497
Z tytułu podatku dochodowego		2 537	6 010
Zobowiązania krótkoterminowe		130 926	108 507

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

Zobowiązania handlowe są na niższym poziomie w porównaniu z grudniem 2024 roku.

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

	<i>na dzień</i>	30 września 2025 <i>(niebadany)</i>	31 grudnia 2024
Zobowiązania bieżące		138 228	107 026
Przeterminowane od 1 do 90 dni		14 601	2 959
Przeterminowane od 91 do 180 dni		-	242
Przeterminowane powyżej 180 dni		77	74
Łącznie zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe		152 906	110 301

Powyższa struktura wiekowa zobowiązań zawiera również zobowiązania długoterminowe.

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

23. Instrumenty finansowe

23. 1 Wycena instrumentów finansowych

Na dzień 30 września 2025 roku i na dzień 31 grudnia 2024 roku wartość godziwa i wartość wykazana w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej aktywów i zobowiązań finansowych są sobie równe.

Przy wycenie wartości godziwej przyjęto następujące założenia:

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



23. 1. 1 Aktywa finansowe

	na dzień	30 września 2025 (niebadany)	31 grudnia 2024
Instrumenty finansowe zabezpieczające:			
Należności z tytułu wyceny transakcji Swap		6 780	12 999
		6 780	12 999
Aktywa finansowe wyceniane wg zamortyzowanego kosztu:			
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		136 124	668 055
Pożyczki i należności, w tym:			
• Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe		53 066	53 129
• Pożyczki udzielone		18 047	17 554
• Inne inwestycje długoterminowe		36 817	35 157
• Inne inwestycje krótkoterminowe		905	897
		244 959	774 792
Aktywa finansowe razem		251 739	787 791

Wartość godziwa instrumentów finansowych zabezpieczających, na dzień 30 września 2025 roku wynosząca 6 780 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 2025 roku nie było żadnych przekwalifikowań pomiędzy poziomami.

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

* dane niebadane	Stopień 1	Stopień 2	Stopień 3
Wartość brutto	191 893	53 606	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	136 124	-	-
Pożyczki i należności, w tym:			
• Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	-	53 606	-
• Pożyczki udzielone	18 047	-	-
• Inne inwestycje długoterminowe	36 817	-	-
• Inne inwestycje krótkoterminowe	905	-	-
Odpisy aktualizujące (MSSF 9)	-	(540)	-
Pożyczki i należności, w tym:			
• Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	-	(540)	-
Wartość bilansowa (MSSF 9)	191 893	53 066	-

Wycena aktywów według zamortyzowanego kosztu na dzień 31 grudnia 2024 roku

	Stopień 1	Stopień 2	Stopień 3
Wartość brutto	721 663	53 669	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	668 055	-	-
Pożyczki i należności, w tym:			
• Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	-	53 669	-
• Pożyczki udzielone	17 554	-	-
• Inne inwestycje długoterminowe	35 157	-	-
• Inne inwestycje krótkoterminowe	897	-	-
Odpisy aktualizujące (MSSF 9)	-	(540)	-
Pożyczki i należności, w tym:			
• Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	-	(540)	-
Wartość bilansowa (MSSF 9)	721 663	53 129	-

23. 1. 2 Zobowiązania finansowe

	na dzień	30 września 2025 (niebadany)	31 grudnia 2024
Instrumenty finansowe zabezpieczające wyceniane według wartości godziwej:			
Zobowiązania z tytułu wyceny transakcji Swap		3 323	4 237
		3 323	4 237
Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu:			
Kredyty bankowe		1 395 416	1 419 000
Pożyczki otrzymane		17 558	17 097
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe		152 906	110 301
Zobowiązania leasingowe		56 827	57 340
Obligacje		1 493 858	1 672 551
		3 116 565	3 276 289
Zobowiązania finansowe razem		3 119 888	3 280 526

23. 2 Pozostałe ujawnienia dotyczące instrumentów finansowych

Zabezpieczenia

Informacja dotycząca zabezpieczeń została ujawniona w nocie 24.

Rachunkowość zabezpieczeń przepływów pieniężnych

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

24. Zobowiązania warunkowe i zabezpieczenia

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

- W styczniu 2025 zostały wykreślone z KW 2 hipoteki umowne łączne do kwoty 6 000 000 PLN oraz do kwoty 6 036 000 PLN, ustanowione na rzecz BNP Paribas Bank Polska S.A. (BNP) zabezpieczające wierzytelności BNP z tytułu zawartej przez MLP Pruszków V sp. z o.o. umowy kredytu z dnia 7 listopada 2019 r. oraz została wpisana na rzecz BNP nowa hipoteka umowna łączne do kwoty 12 000 000 PLN na zabezpieczenie transakcji zabezpieczających ryzyko.
- Dnia 14 lutego 2025 roku zostało udzielone przez MLP Group S.A. poręczenie (gwarancja korporacyjna) do maksymalnej kwoty 1 000 000 EUR dla najemcy Sarantis Polska S.A. z siedzibą w Piasecznie na zabezpieczenie zobowiązań MLP Pruszków VI sp. z o.o. jako wynajmującego wynikających z umowy najmu zawartej 14.02.2025 r.; poręczenie udzielone jest na okres najpóźniej do dnia 15 grudnia 2027 roku.
- Dnia 30 czerwca 2025 roku MLP Group S.A. zawarła dwie umowy poręczenia za zobowiązania MLP Bieruń I Sp. z o.o. wobec najemcy PPHU Specjał Sp. z o.o., wynikające z umów kontrybucji (side letter), co do zapłaty kwot kontrybucji (i) 575 000 EUR za zawarcie aneksu do umowy najmu z dnia 11 kwietnia 2013 roku pomiędzy MLP Poznań II sp. z o.o. a najemcą. Poręczenie zostało udzielone do dnia 5 marca 2029 roku oraz (ii) 990 000 EUR za zawarcie aneksu do umowy najmu z dnia 27 listopada 2014 roku pomiędzy MLP Poznań II sp. z o.o. a najemcą. Poręczenie zostało udzielone do dnia 1 września 2027 roku.
- Dnia 22 sierpnia 2025 r., został na wniosek Kredytobiorcy anulowany odnawialny kredyt obrotowy VAT w kwocie do 6 000 000 EUR, udzielony MLP Business Park Wien GmbH z siedzibą w Wiedniu (Kredytobiorca) przez Erste Bank der oesterreichischen Sparkassen AG (Erste Bank), na podstawie umowy kredytu z dnia 26 czerwca 2025 r.



25. Transakcje z podmiotami powiązanymi

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

Salda rozrachunków z podmiotami powiązanymi dotyczące należności i zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych na dzień 30 września 2025 roku* przedstawiają się następująco:

	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe ¹⁾
Jednostka dominująca		
The Land Development of Nimrodi Group Ltd.	-	-
Kluczowy personel kierowniczy		
MPI Services Sp. z o.o.	-	74
Razem	-	74

* dane niebadane

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

	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe ¹⁾
Jednostka dominująca		
The Land Development of Nimrodi Group Ltd.	5	-
Pozostałe podmioty powiązane		
Fenix Polska Sp. z o.o.	4	-
Kluczowy personel kierowniczy		
MPI Services Sp. z o.o.	-	54
Razem	9	54

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

25. 2 Pożyczki udzielone i otrzymane

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

	Pożyczki udzielone	Pożyczki otrzymane
Pozostałe podmioty powiązane		
Fenix Polska Sp. z o.o.	17 915	(17 558)
MLP FIN Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	132	-
Razem	18 047	(17 558)

* dane niebadane

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

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

25. 3 Przychody i koszty

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

	Przychody ze sprzedaży	Zakupy usług i koszty wynagrodzeń	Przychody z tytułu odsetek	Koszty z tytułu odsetek
Jednostka dominująca				
The Land Development of Nimrodi Group Ltd.	-	-	-	-
	-	-	-	-
Pozostałe podmioty powiązane				
Fenix Polska Sp. z o.o.	-	-	487	-
MLP FIN sp. z o.o. Sp.k.	2	-	6	-
	2	-	493	-
Kluczowy personel kierowniczy				
Radosław T. Krochta	-	(2 723)	-	-
Michael Shapiro	-	(1 550)	-	-
Agnieszka Gózdź	-	(1 540)	-	-
Maciej Müldner	-	(977)	-	-
Marcin Dobieszewski	-	(710)	-	-
Pozostały kluczowy personel kierowniczy	-	(1 975)	-	-
	-	(9 475)	-	-
Razem	2	(9 475)	493	-

* dane niebadane

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

	Przychody ze sprzedaży	Zakupy usług i koszty wynagrodzeń	Przychody z tytułu odsetek	Koszty z tytułu odsetek
Jednostka dominująca				
The Land Development of Nimrodi Group Ltd.	(28)	-	-	-
	(28)	-	-	-
Pozostałe podmioty powiązane				
Fenix Polska Sp. z o.o.	-	-	547	(553)
MLP FIN Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	1	-	5	-
	1	-	552	(553)
Kluczowy personel kierowniczy				
Radosław T. Krochta	-	(3 073)	-	-
Michael Shapiro	-	(1 833)	-	-
Tomasz Zabost	-	(93)	-	-
Marcin Dobieszewski	-	(546)	-	-
Monika Dobosz	-	(1 832)	-	-
Agnieszka Gózdź	-	(1 832)	-	-
Pozostały kluczowy personel kierowniczy	-	(1 653)	-	-
	-	(10 862)	-	-
Razem	(27)	(10 862)	552	(553)

* dane niebadane

Fenix Polska Sp. z o.o. jest powiązana z Grupą poprzez spółkę Cajamarca Holland B.V., która na dzień 30 września 2025 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 2025 roku to 42 149 tys. PLN. Zarząd ww. spółek nie akceptuje wysokości naliczonych opłat, w związku z tym sprawa została skierowana do sądu. Starostwo nie uwzględniło nakładów poniesionych przez spółki.
- Grupa w latach poprzednich oraz roku bieżącym utworzyła rezerwę na część potencjalnych roszczeń Starosty Pruszkowskiego z tytułu zmiany opłaty za wieczyste użytkowanie w łącznej kwocie 12 480 tys. PLN.

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

W związku z zawarciem dnia 26 czerwca 2024 roku pomiędzy MLP Business Park Wien GmbH z siedzibą w Wiedniu (Kredytobiorca) a Erste Bank der oesterreichischen Sparkassen AG (Erste Bank) umowy kredytu dotyczącej (i) terminowego kredytu budowlanego do maksymalnej kwoty wynoszącej 55.000.000 EUR, z opcją przekształcenia w kredyt inwestycyjny (ii) dodatkowego terminowego kredytu inwestycyjnego do maksymalnej kwoty wynoszącej 13.000.000 EUR oraz (iii) odnawialnego kredytu obrotowego VAT w kwocie do 6.000.000 EUR, zostały w październiku 2025 r. ustanowione na zabezpieczenie wierzytelności kredytodawcy z tytułu umowy kredytu:

- (a) hipoteka kaucyjna z najwyższym pierwszeństwem do kwoty 130% łącznych zobowiązań z tytułu Kredytu Budowlanego/Inwestycyjnego (tj. 71 500 000 EUR) oraz zobowiązań z tytułu Kredytu Inwestycyjnego 2 (tj. 16 900 000 EUR), czyli łącznie 88 400 000 EUR;
- (b) pełnomocnictwo dla Erste Bank do ustanowienia hipoteki kaucyjnej z drugim pierwszeństwem do kwoty 5 000 000 EUR, zabezpieczającej zobowiązania Kredytobiorcy wynikające z umowy ramowej i transakcji hedgingowych;
- (c) umowa zastawu na udziałach w spółce Kredytobiorcy z MLP Group S.A.
- (d) umowa podporządkowania i umowa na zastawu na wierzytelnościach z tytułu pożyczek od wspólnika Kredytobiorcy MLP Group S.A.;
- (e) abstrakcyjna gwarancja MLP Group S.A. na pokrycie przekroczenia kosztów inwestycji w kwocie 5 203 756 EUR (tj. 10% Initial Total Investment Budget);
- (f) abstrakcyjna gwarancja MLP Group S.A. pokrycia odsetek w okresie Kredytu Budowlanego;
- (g) umowa Zastawu na Wierzytelnościach z tytułu przychodów z najmu, roszczeń z tytułu ubezpieczeń, wierzytelności wewnątrzgrupowych, wszelkich praw wynikających z dokumentów budowy i umów najmu, roszczeń o zwrot VAT oraz roszczeń z umów hedgingowych;
- (h) umowa Zastawu na Rachunkach bankowych Kredytobiorcy;
- (i) weksel in blanco (Blanko Wechsel) z deklaracją wekslową.

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

Grupa na bieżąco monitoruje sytuację i wpływ wojny w Ukrainie na działalność Grupy oraz poszczególne projekty, w tym zamierzenia długofalowe. Przede wszystkim monitorowana jest sytuacja kluczowych (pod względem wynajmowanej powierzchni i przychodów z czynszu) najemców i informacji publikowanych na temat wpływu wojny w Ukrainie na te podmioty, którzy jednak nie wskazywali na istotne ryzyko dla ich działalności. Retrospektywnie, ocena wpływu działań wojennych w Ukrainie na działalność Grupy nie wskazuje na to, że miały lub mają one istotny, negatywny wpływ na działalność i wyniki finansowe Grupy.

Monitorowany jest też ewentualny, niekorzystny dla Ukrainy rozwój sytuacji militarnej, który może prowadzić do zmiany szlaków logistycznych oraz negatywnie wpłynąć na sentyment inwestycyjny klientów głównie wobec Polski i Rumunii, gdzie Grupa prowadzi swoją działalność.

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

	za okres 9 miesięcy zakończony 30 września	2025	2024
		(niebadany)	(niebadany)
Wynagrodzenia stałe Zarządu:			
Radosław T. Krochta		1 039	600
Michael Shapiro		653	437
Tomasz Zabost**		-	93
Maciej Müldner**		80	-
Marcin Dobieszewski		445	316
Monika Dobosz**		-	436
Agnieszka Gózdź		643	436
		2 860	2 318

** za okres pełnienia funkcji w Zarządzie

Rezerwa na zmienne wynagrodzenie Zarządu*:

	za okres 9 miesięcy zakończony 30 września	2025	2024
		(niebadany)	(niebadany)
Radosław T. Krochta		1 684	1 618
Michael Shapiro		897	883
Maciej Müldner		897	-
Marcin Dobieszewski		265	230
Monika Dobosz		-	883
Agnieszka Gózdź		897	883
		4 640	4 497

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

Wypłacone zmienne wynagrodzenie Zarządu

	za okres 9 miesięcy zakończony 30 września	2025	2024
		(niebadany)	(niebadany)
Radosław T. Krochta		1 680	855
Michael Shapiro		1 016	513
Maciej Müldner		-	-
Marcin Dobieszewski		353	-
Monika Dobosz		-	513
Agnieszka Gózdź		1 058	513
		4 107	2 394

	za okres 9 miesięcy zakończony 30 września	2025 (niebadany)	2024 (niebadany)
Wynagrodzenia Rady Nadzorczej:			
• Wynagrodzenia i inne świadczenia			
Maciej Matusiak		60	50
Jan Woźniak		30	-
Eytan Levy		90	50
Shimshon Marfogel		60	50
Guy Shapira		60	50
Piotr Chajderowski		90	50
Oded Setter		60	50
		450	300
Razem wynagrodzenia wypłacone osobom wchodzącym w skład organów zarządzających i nadzorujących spółek		7 417	5 012

	za okres 9 miesięcy zakończony 30 września	2025 (niebadany)	2024 (niebadany)
Pozostały kluczowy personel kierowniczy:			
• Wynagrodzenia i inne świadczenia wypłacone		1 975	1 653
		1 975	1 653
Razem wynagrodzenia wypłacone osobom wchodzącym w skład organów zarządzających i nadzorujących spółek oraz kluczowemu personelowi kierowniczemu		9 392	6 665

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

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

29. Struktura zatrudnienia

	na dzień 30 września	2025 (niebadany)	2024 (niebadany)
Zatrudnienie na dzień		49	48

30. Informacja o podmiocie uprawnionym do badania sprawozdań finansowych

	za rok	2025	2024
Badania rocznego sprawozdania finansowego*		115	105
Badanie jednostkowych sprawozdań finansowych spółek zależnych		372	340
Przegląd śródrocznego skonsolidowanego i jednostkowego sprawozdania finansowego sprawozdania finansowego*		44	40
Badanie i przegląd raportów i procedur grupowych		322	306
Inne usługi dozwolone		-	250

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

Pruszków, dnia 14 listopada 2025 r.





MLP

GROUP



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

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 2025 – Nieruchomości inwestycyjne

<i>na dzień</i>	30 września 2025 mln PLN	31 grudnia 2024 mln PLN	% zmiana	30 września 2025 mln EUR	31 grudnia 2024 mln EUR	% zmiana
Wartość godziwa Nieruchomości Inwestycyjnych (GAV)	6 031,3	5 519,4	9%	1 412,7	1 291,7	9%
Kapitał Własny (NAV)	2 831,6	2 746,2	3%	663,3	642,7	3%
NAV na akcję [PLN/EUR]	118,0	114,4	3%	27,6	26,8	3%
EPRA NRV	2 829,2	2 737,4	3%	662,7	640,6	3%
EPRA NTA na akcje [PLN/EUR]	117,9	114,1	3%	27,6	26,7	3%
LTV	44,9%	42,9%		44,9%	42,9%	

Na dzień 30 września 2025 roku wartość aktywów brutto wyniosła 6 031,3 mln PLN co oznacza wzrost o 9% w porównaniu z 31 grudnia 2024 roku. W przeliczeniu na euro wartość ta wyniosła 1 412,7 mln, również notując wzrost o 9%.

Spółka nie dokonuje rewaluacji portfela w III kwartale. W okresie od 31 grudnia 2024 roku do 30 września 2025 roku wartość nieruchomości inwestycyjnych zwiększyła się o 511 382 tys. PLN, głównie w wyniku poniesionych nakładów inwestycyjnych.

Średni ważony czas trwania umów najmu (WAULT) w portfelu MLP Group wyniósł około 7,3 lat, co stanowi wzrost w porównaniu do 7,1 lat na koniec 2024 roku.



2. Sytuacja finansowa MLP Group

za okres 9 miesięcy zakończony	30 września 2025 mln PLN	30 września 2024 mln PLN	% zmiana
Przychody	307,3	278,3	10%
Zysk (strata) netto	89,8	265,1	-66%
EBITDA*	159,3	141,4	13%
EPRA Earnings	24,5	75,0	-67%
FFO	54,0	42,7	26%
Dług Netto/EBITDA	12,7	10,7	19%
Dług Netto/Run Rate EBITDA**	10,5	n/d	n/d
Wskaźnik obłożenia	91%	92%	

* EBITDA liczona jest bez przeszacowania

** Wskaźnik Run Rate EBITDA jest obliczany od końca 2024 roku

za okres 9 miesięcy zakończony	30 września 2025 mln EUR	30 września 2024 mln EUR	% zmiana
Przychody	72,5	64,7	12%
Zysk (strata) netto	21,2	61,6	-66%
EBITDA*	37,6	32,9	14%
EPRA Earnings	5,8	17,4	-67%
FFO	12,7	9,9	28%
Dług Netto/EBITDA	12,6	10,8	18%
Dług Netto/Run Rate EBITDA**	10,4	n/d	n/d
Wskaźnik obłożenia	91%	92%	

* EBITDA liczona jest bez przeszacowania

** Wskaźnik Run Rate EBITDA jest obliczany od końca 2024 roku

- W okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2025 roku skonsolidowane przychody wyniosły 307,3 mln PLN, co oznacza wzrost o 10% w porównaniu z analogicznym okresem zakończonym 30 września 2024 roku.
- W okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2025 roku Grupa Kapitałowa MLP wypracowała EBITDA bez uwzględnienia aktualizacji wyceny na poziomie 159,3 mln PLN, co oznacza wzrost o 13% w porównaniu z tym samym okresem 2024 roku.
- Nowe umowy najmu które zostały podpisane od 1 stycznia 2025 do dnia publikacji obejmują ok. 93 000 m² powierzchni.

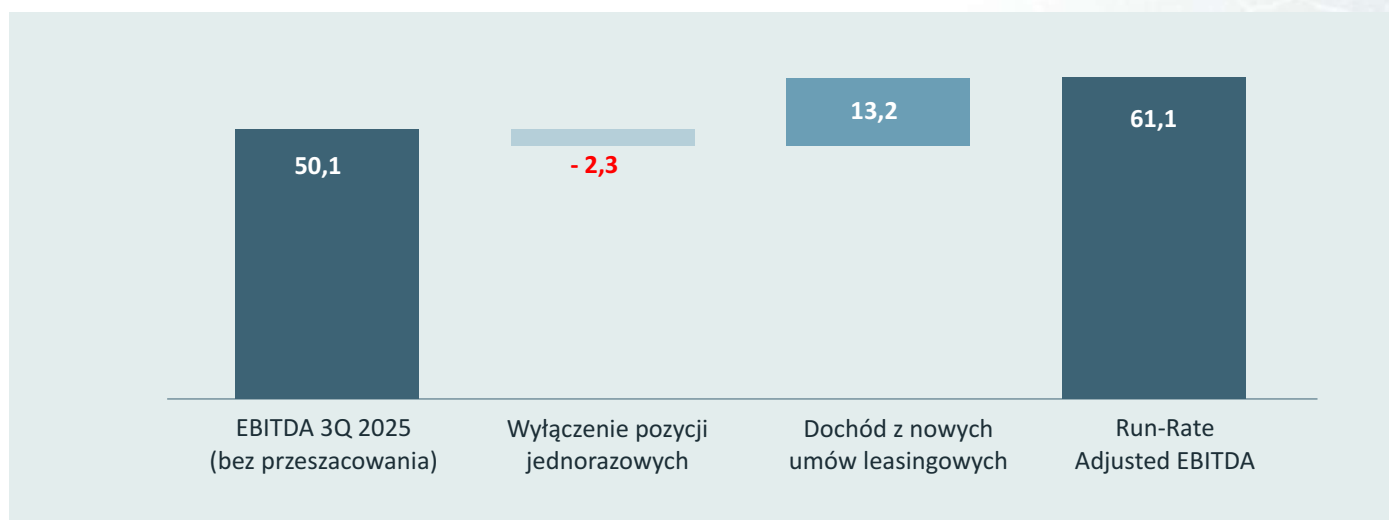
Ostrożne podejście do finansów zapewnia MLP Group silną pozycją płynnościową, umożliwiającą finansowanie celów rozwojowych, przy zachowaniu stałego kosztu długu i konserwatywnego profilu spłat. Na koniec 30 września 2025 roku wskaźnik długu netto do EBITDA wzrósł do 12,7x z 10,7x odnotowanych w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2024 roku (wzrost o 19%). Bardzo pozytywny trend wzrostu EBITDA najbliższych okresach powinien przełożyć się na dalszy spadek wskaźnika Długu netto do EBITDA (wskaźnik wyprzedzający Dług netto do Run Rate EBITDA).

Portfel nieruchomości MLP Group w III kwartale 2025 r. charakteryzuje się stabilnym wskaźnikiem najmu na poziomie 91%, utrzymującym się na zbliżonym poziomie jak na koniec III kwartału 2024 r.

98% czynszów było regulowanych terminowo, a profil płatności nie uległ pogorszeniu. Zarządzanie relacjami z klientem pomaga nam rozwijać długoterminową współpracę, która w niektórych wypadkach trwa już ponad 20 lat, przy wskaźniku utrzymania najemców sięgającym niemal 99%.

Portfel nieruchomości inwestycyjnych MLP Group należy do najnowocześniejszych w europejskim sektorze powierzchni logistycznych – 90% budynków powstało na przestrzeni ostatnich 10 lat, a ponad 60% w okresie ostatnich 5 lat.

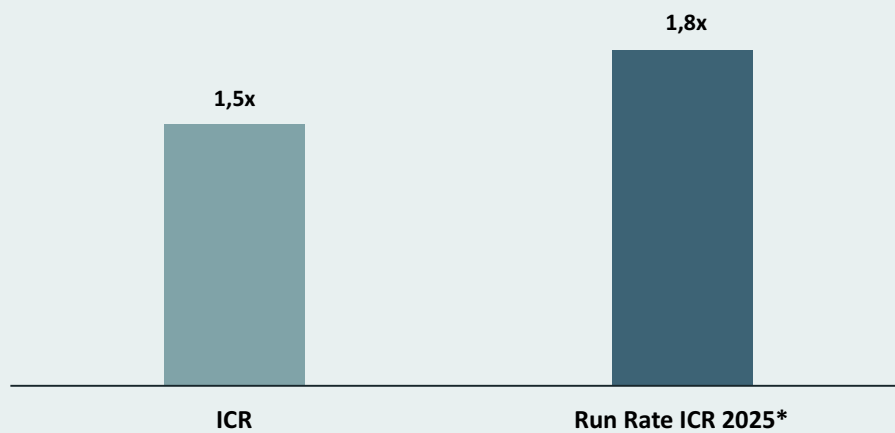
Run Rate EBITDA (w mln EUR)



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 w umowach zawartych przed 30 września 2025 r., które zaczęły przynosić przychody w okresie dwunastu miesięcy zakończonym 30 września 2025 r., ale których wpływ nie został w pełni odzwierciedlony w wynikach za okres dwunastu miesięcy zakończony 30 września 2025 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 2025 r., które nie zaczęły generować przychodów w okresie dwunastu miesięcy zakończonym 30 września 2025 r., ale oczekuje się, że zaczną generować przychody po dniu bilansowym.

	30 września 2025 mln PLN	30 września 2024 mln PLN	% zmiana	30 września 2025 mln EUR	30 września 2024 mln EUR	% zmiana
Dług Netto/EBITDA	12,7	10,7	19%	12,6	10,8	18%
Dług Netto/Run Rate EBITDA*	10,5	n/d	n/d	10,4	n/d	n/d

*Wskaźnik Run Rate EBITDA jest obliczany od końca 2024 roku

Run Rate ICR w 2025 r.

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

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



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

W okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2025 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 2025.

5. Zwięzły opis istotnych dokonań lub niepowodzeń w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2025 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.



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.

Powierzchnia wynajęta na dzień 30 września 2025 roku:

Segment	Powierzchnia wynajęta na dzień 31 grudnia 2024	Powierzchnia zwolniona przez najemców do dnia 30 września 2025	Nowe umowy najmu zawarte do dnia 30 września 2025*	Różnice z obmiaru	Zmiana netto w okresie	Powierzchnia wynajęta na dzień 30 września 2025
Polska	1 127 853	(38 244)	63 859	288	25 903	1 154 521
Niemcy	75 347	-	-	-	-	75 347
Austria	13 400	-	9 977	-	9 977	23 580
Rumunia	59 132	(5 242)	5 270	-	28	59 173
	1 275 732	(43 486)	79 106	288	35 908	1 312 621

* Nowe umowy najmu które zostały podpisane od 1 stycznia 2025 do dnia publikacji obejmują ok. 93 000 m² powierzchni.

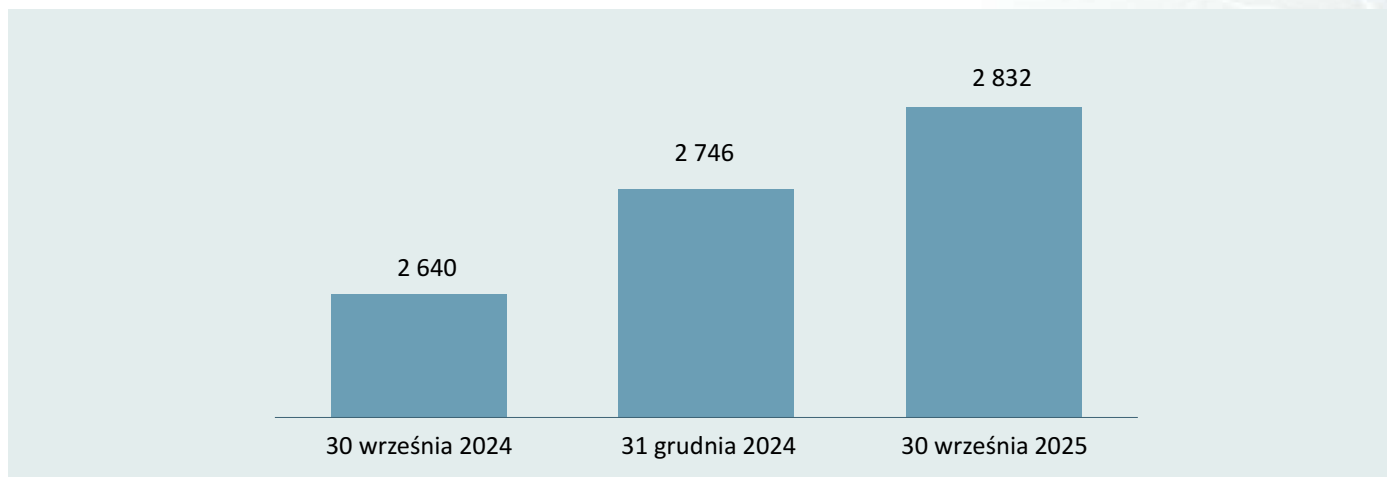


Struktura portfela nieruchomości w podziale na kategorie w poszczególnych segmentach Grupy według stanu na dzień 30 września 2025:

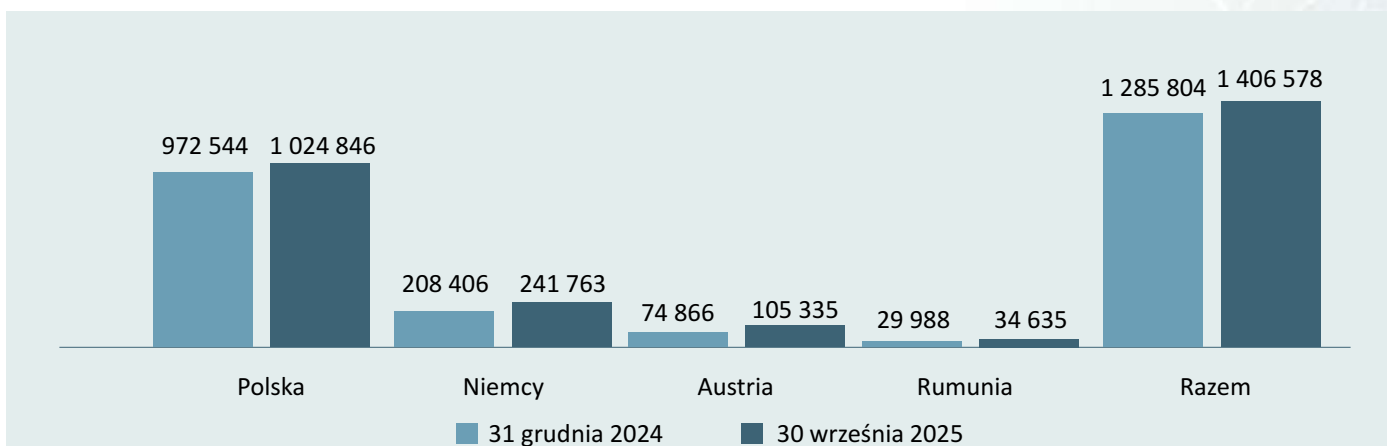
Portfel nieruchomości według segmentów	Całkowita powierzchnia gruntów (m ²)	Potencjał zabudowy dla całkowitej powierzchni gruntu (m ²)	Wybudowana powierzchnia (m ²)	Powierzchnia w trakcie budowy i w przygotowaniu (m ²)	Planowane budynki (m ²)
Polska	3 683 315	1 591 669	1 179 355	131 152	281 162
Niemcy	530 115	278 277	75 347	106 674	96 256
Austria	98 249	54 520	23 580	30 831	109
Rumunia	188 045	99 063	38 946	58 187	1 930
	4 499 724	2 023 529	1 317 228	326 844	379 457

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

	Wybudowana powierzchnia (m ²)	Powierzchnia wybudowana i wynajęta (m ²)	Powierzchnia wybudowana, lecz nie wynajęta (m ²)	Powierzchnia w trakcie budowy i w przygotowaniu (m ²)	Powierzchnia w trakcie budowy i w przygotowaniu, objęta umowami najmu (m ²)	Powierzchnia istniejąca, w trakcie budowy oraz w przygotowaniu (m ²)
Polska	1 179 355	1 058 874	120 479	131 152	95 647	1 310 507
Niemcy	75 347	75 347	-	106 674	-	182 021
Austria	23 580	23 580	-	30 831	-	54 411
Rumunia	38 946	38 766	180	58 187	20 407	97 133
	1 317 228	1 196 567	120 659	326 844	116 054	1 644 072

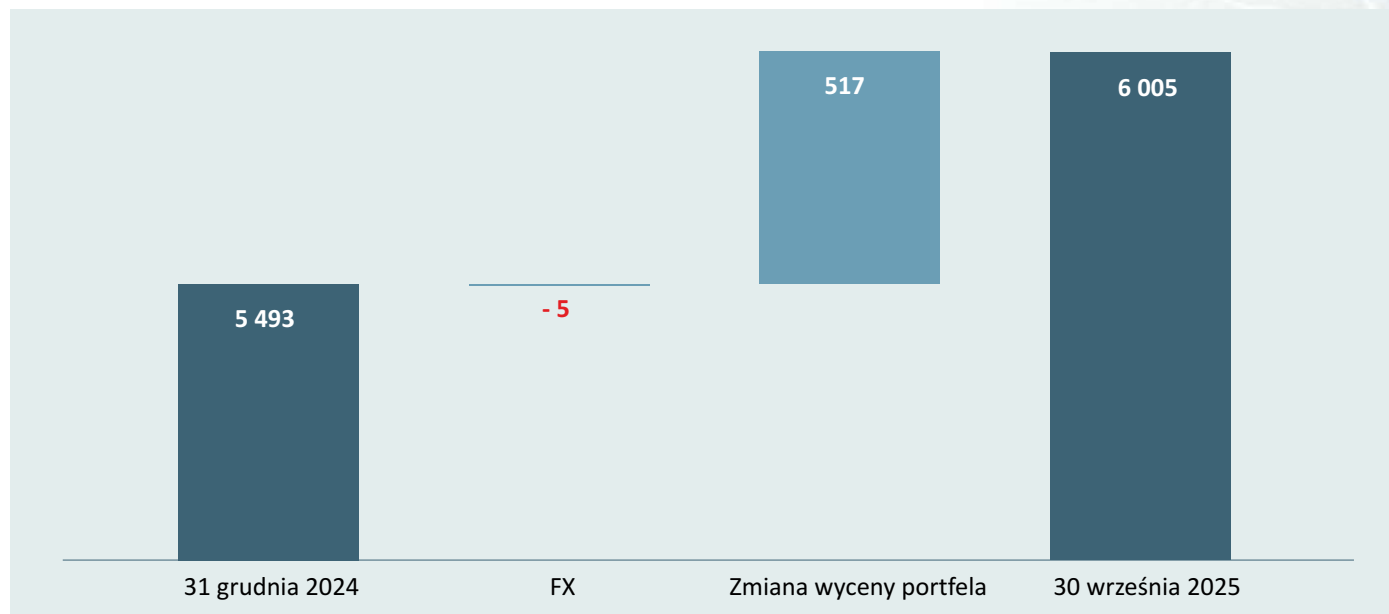
Wartość aktywów netto (NAV) w mln PLN

Wartość aktywów netto na dzień 30 września 2025 roku wyniosła 2 832 mln PLN i odnotowała wzrost w porównaniu do wartości z 31 grudnia 2024 roku o 86 mln PLN.

Wartość nieruchomości inwestycyjnych (w tys. EUR)

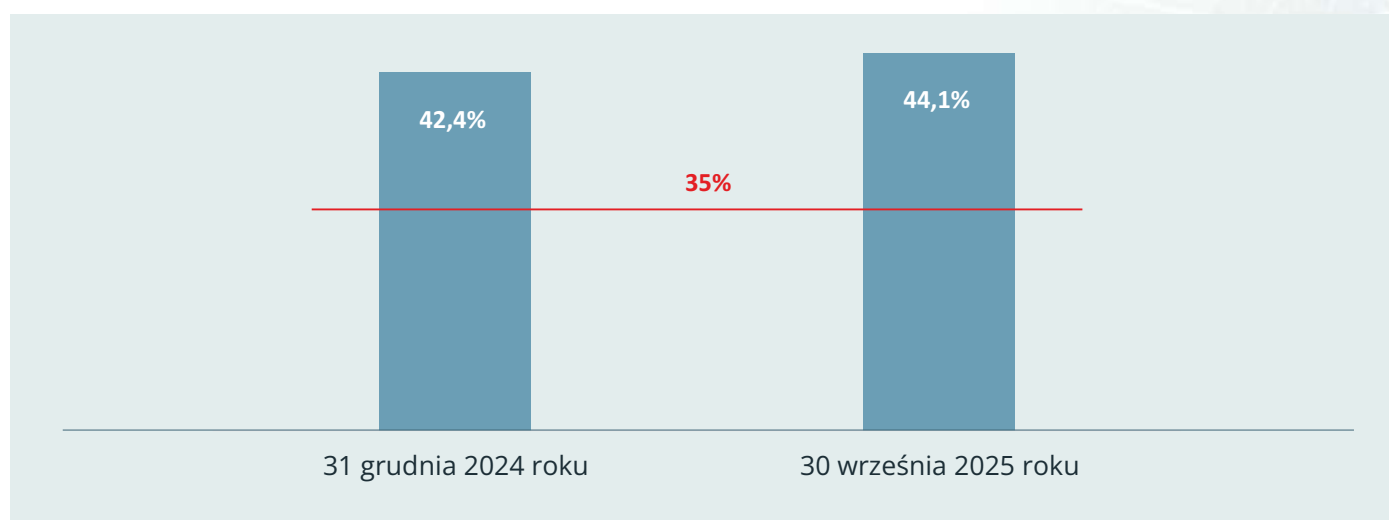
Powyższy wykres nie uwzględnia wartości użytkowania wieczystego i mieszkań

Grupa dokonuje wyceny posiadanego portfela nieruchomości inwestycyjnych dwa razy w roku (tj. na dzień 30 czerwca i 31 grudnia), chyba że nastąpią zmiany wymagające aktualizacji wyceny. Na dzień 30 września 2025 roku utrzymana została wycena nieruchomości sporządzona w oparciu o raporty wycen niezależnych rzeczoznawców na dzień 30 czerwca 2025. Wartość wycen nieruchomości wyrażonych w euro została przeliczona według średniego kursu ogłoszonego przez NBP na dzień 30 września 2025 roku, a następnie zaktualizowana o nakłady inwestycyjne poniesione w okresie od 1 stycznia 2025 do 30 września 2025 roku.

Zmiana wyceny nieruchomości w 3Q 2025 (w mln PLN)

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

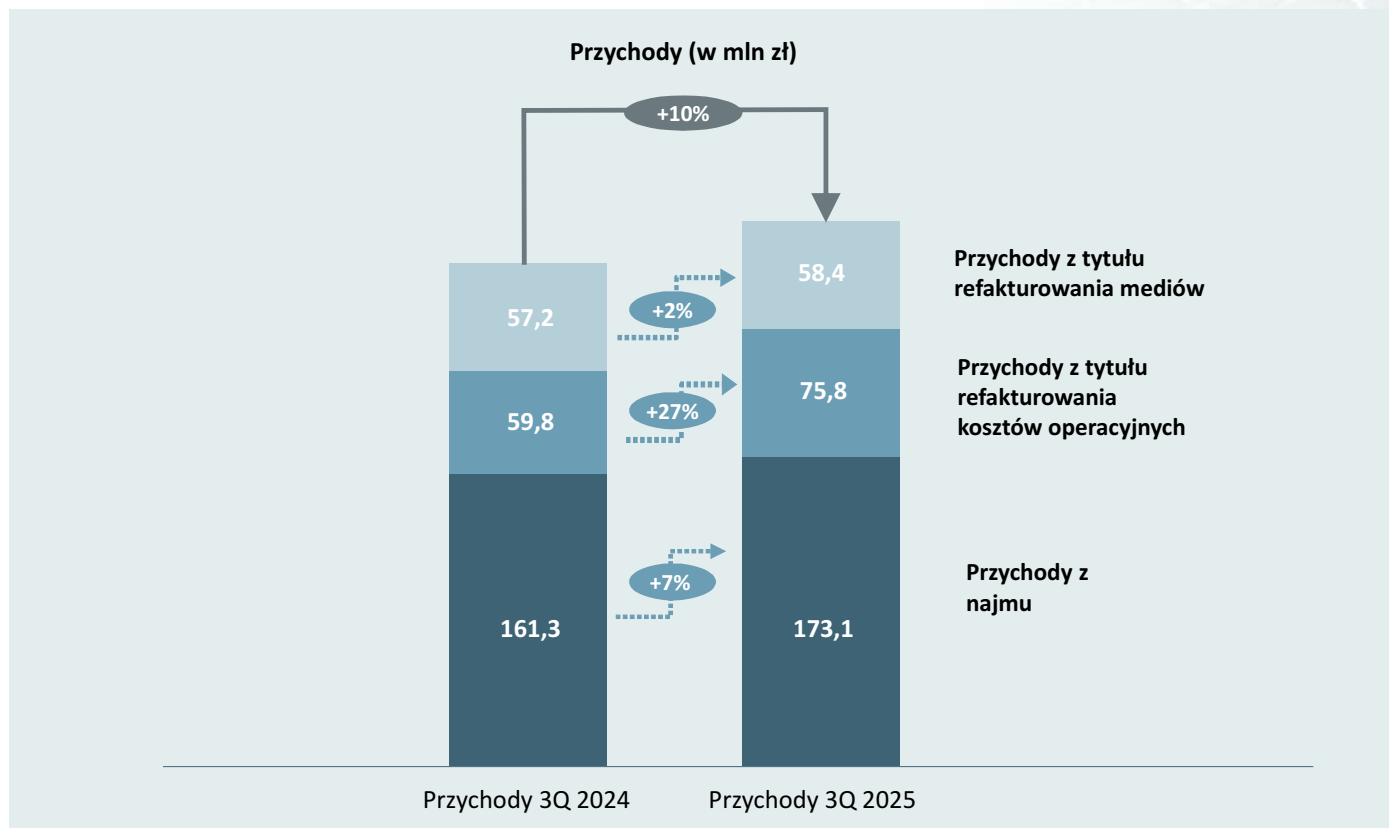
Oprócz informacji zaprezentowanych w niniejszym Śródrocznym skróconym skonsolidowanym raporcie kwartalnym za okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2025 roku nie występują inne informacje istotne dla oceny sytuacji kadrowej majątkowej, finansowej, wyniku finansowego Grupy i ich zmian lub dla oceny możliwości realizacji zobowiązań przez Grupę.

Wskaźnik kapitałowy

Wskaźnik kapitałowy na dzień 30 września 2025 roku wyniósł 44,1 % i wzrósł o 1.7 p.p. w stosunku do 31 grudnia 2024.

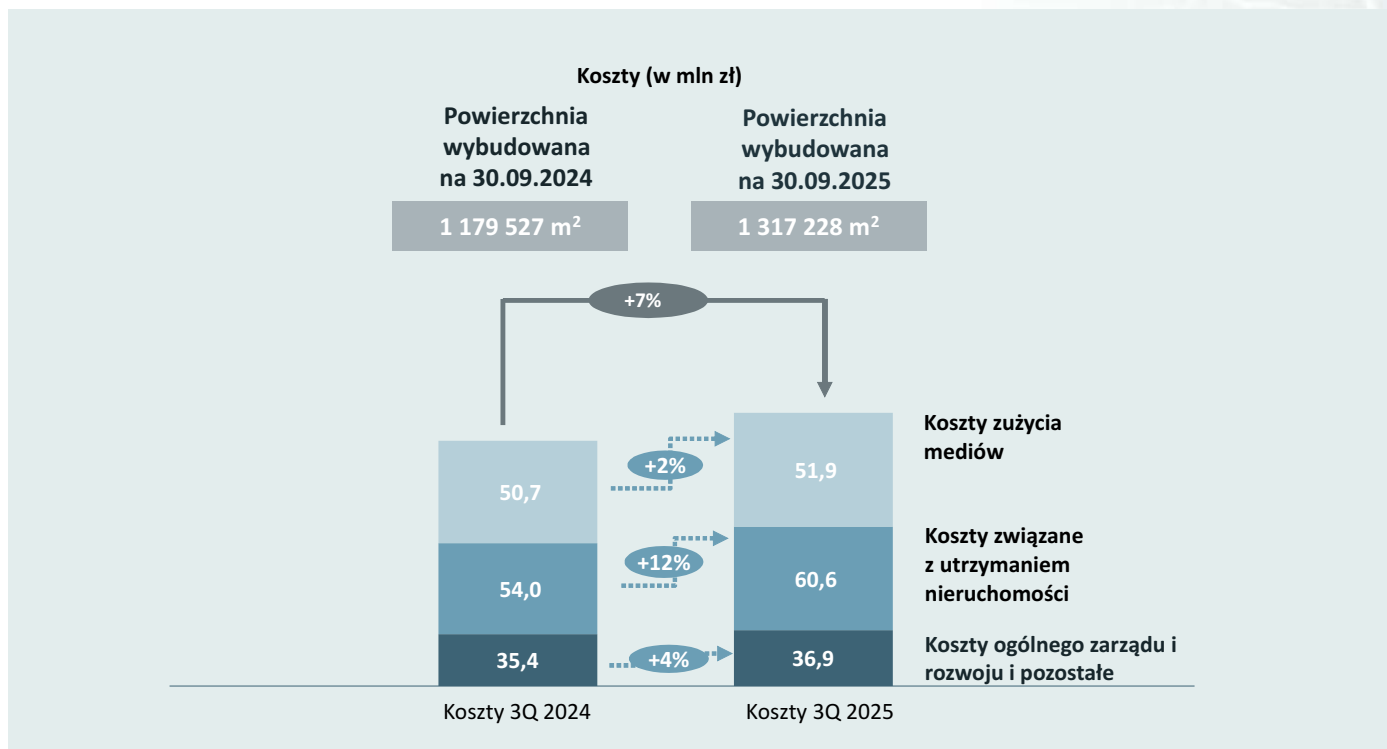
Zgodnie z warunkami emisji obligacji serii G i serii F wskaźnik kapitałowy nie może być niższy niż 35%

Zmiana głównych pozycji przychodów w trzecim kwartale 2024 i 2025 (w mln PLN)



Głównym źródłem przychodów z działalności podstawowej Grupy są przychody osiągnięte z czynszów z najmu nieruchomości inwestycyjnych. Przychody te w trzecim kwartale 2025 roku wyniosły 173 104 tys. zł i wzrosły o 7,3% w porównaniu do 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 2024 i 2025 roku:

Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu wyniosły w trzecim kwartale 2025 roku 149 435 tys. zł i wzrosły w porównaniu do analogicznego okresu 2024 roku o 7 %. Na koszty te składają się (i) koszty zużycia materiałów i energii, (ii) usługi obce, (iii) podatki i opłaty.

W ramach kosztów zużycia materiałów i energii Grupa rozpoznaje koszty mediów podlegające refakturowaniu na najemców. Główne składowe pozycje podatki i opłaty stanowią: podatek od nieruchomości oraz opłaty za wieczyste użytkowanie, które również podlegają rozliczeniu na najemców. Usługi obce zawierają dwie grupy kosztów: (i) usługi związane z utrzymaniem nieruchomości, które są przenoszone na najemców, (ii) usługi związane z kosztami ogólnego zarządu.

Wzrost kosztów związanych z utrzymaniem nieruchomości o 12% (tj. o 6 660 tys. zł) spowodowany jest między innymi zwiększeniem się kosztów z tytułu podatku od nieruchomości o 3 314 tys. zł, wyższymi o 1 200 tys. zł kosztami ochrony i sprzątnięcia oraz wyższymi o 400 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 2025 roku 36 362 tys. zł i wzrosła w porównaniu do zeszłego roku o 1 510 tys. zł. W ramach kosztów ogólnego zarządu i rozwoju, w trzecim kwartale 2025 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 z 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 2025 mln PLN	31 grudnia 2024 mln PLN	30 września 2025 mln PLN	31 grudnia 2024 mln PLN	30 września 2025 mln PLN	31 grudnia 2024 mln PLN
Kapitał własny przypisany akcjonariuszom według MSSF	2 832	2 746	2 832	2 746	2 832	2 746
Rozwodniona wartość aktywów netto (NAV)	2 832	2 746	2 832	2 746	2 832	2 746
Rozwodniona wartość aktywów netto (NAV) w wartości godziwej z wyłączeniem*:	2 832	2 746	2 832	2 746	2 832	2 746
Podatek odroczony związany z zyskami z tytułu wartości godziwej IP5	-	-	-	-	-	-
vi) Wartość godziwa instrumentów finansowych	3	9	3	9	-	-
NAV	2 828	2 737	2 828	2 737	2 832	2 746
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	117,9	114,1	117,9	114,1	118,0	114,4

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

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

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

Kalkulacja EPRA Earnings	30 września 2025	30 września 2024
Zysk (strata) netto	89 754	265 062
Korekty do obliczenia zysków EPRA		
Zysk z aktualizacji wyceny nieruchomości inwestycyjnych	(80 917)	(234 521)
Zmiany wartości godziwej instrumentów finansowych oraz związane z tym koszty zamknięcia.	387	(75)
Podatek odroczony od korekt EPRA	15 301	44 573
EPRA Earnings	24 525	75 039

Kalkulacja EPRA cost ratio	30 września 2025	30 września 2024
Koszty administracyjne/operacyjne według rachunku zysków i strat z wyłączeniem amortyzacji nieruchomości inwestycyjnych	36 909	35 396
Przychody z najmu	173 104	161 257
EPRA Cost Ratio	21%	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 14 listopada 2025 r.



MLP
GROUP

IV.

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

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

Skrócony jednostkowy rachunek zysków lub strat oraz inne całkowite dochody

	za okres	9 miesięcy zakończony 30 września 2025 (niebadany)	3 miesięcy zakończony 30 września 2025 (niebadany)	9 miesięcy zakończony 30 września 2024 (niebadany)	3 miesięcy zakończony 30 września 2024 (niebadany)
	Nota				
Przychody	7.	13 837	4 766	16 123	4 943
Pozostałe przychody operacyjne		412	93	171	45
Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu	8.	(18 966)	(6 967)	(16 814)	(6 568)
Koszty prac rozwojowych					
Pozostałe koszty operacyjne		(154)	(115)	(162)	(35)
Zysk/(Strata) na działalności operacyjnej		(4 871)	(2 223)	(682)	(1 615)
Przychody finansowe	9.	119 906	50 556	61 828	21 605
Koszty finansowe	9.	(84 803)	(26 213)	(44 078)	(15 966)
Przychody/(Koszty) finansowe netto		35 103	24 343	17 750	5 639
Zysk/(Strata) przed opodatkowaniem		30 232	22 120	17 068	4 024
Podatek dochodowy		(2 954)	(1 334)	(3 393)	(794)
Zysk/(Strata) z działalności kontynuowanej		27 278	20 786	13 675	3 230
Zysk/(Strata) netto		27 278	20 786	13 675	3 230
Zysk/(Strata) netto przypadający na:					
Właścicieli Jednostki		27 278	20 786	13 675	3 230
Całkowite dochody ogółem		27 278	20 786	13 675	3 230
Całkowite dochody przypadające na:					
Właścicieli Jednostki		27 278	20 786	13 675	3 230
Zysk na akcję					
Zysk na jedną akcję zwykłą:					
– Podstawowy zysk przypadający na jedną akcję z działalności kontynuowanej		1,14	0,87	0,57	0,13
– Zysk na jedną akcję zwykłą		1,14	0,87	0,57	0,13
Rozwodniony zysk na jedną akcję zwykłą:					
– Podstawowy zysk przypadający na jedną akcję z działalności kontynuowanej		1,14	0,87	0,57	0,13
– Zysk na jedną akcję zwykłą		1,14	0,87	0,57	0,13

Skrócone jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej

	na dzień	30 września	31 grudnia
	Nota	2025 (niebadany)	2024
Aktywa trwałe			
Rzeczowe aktywa trwałe		1 464	1 403
Długoterminowe aktywa finansowe w jednostkach powiązanych	1.	123 516	123 512
Pozostałe inwestycje finansowe długoterminowe	2.	2 400 198	2 010 754
Pozostałe inwestycje długoterminowe		12 775	15 958
Aktywa trwałe razem		2 537 953	2 151 627
Aktywa obrotowe			
Należności z tytułu podatku dochodowego		-	1 925
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	3.	23 690	12 401
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	4.	3 195	535 419
Aktywa obrotowe razem		26 885	549 745
AKTYWA RAZEM		2 564 838	2 701 372
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		140 190	112 912
Zysk (strata) z lat ubiegłych		112 912	99 783
Zysk netto		27 278	13 129
Kapitał własny przypisywany właścicielom Jednostki		700 792	673 514
Kapitał własny razem		700 792	673 514
Zobowiązania długoterminowe			
Zobowiązania z tytułu pożyczek, innych instrumentów dłużnych oraz leasingu finansowego	5.1	1 811 622	1 798 955
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		11 690	8 735
Pozostałe zobowiązania długoterminowe			
Zobowiązania długoterminowe razem		1 823 312	1 807 690
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu pożyczek, innych instrumentów dłużnych oraz leasingu finansowego	5.2	38 376	215 670
Zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych		608	1 420
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	6.	1 750	3 078
Zobowiązania krótkoterminowe inne niż przeznaczone do sprzedaży		40 734	220 168
Zobowiązania krótkoterminowe razem		40 734	220 168
Zobowiązania razem		1 864 046	2 027 858
PASYWA RAZEM		2 564 838	2 701 372

Skrócone jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych

za okres 9 miesięcy zakończony 30 września	Nota	2025 (niebadany)	2024 (niebadany)
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
Zysk przed opodatkowaniem		30 232	17 068
Korekty razem, w tym:		(23 578)	(15 311)
Amortyzacja		344	228
Odsetki netto		(16 876)	(18 807)
Różnice kursowe		6 262	3 500
Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej		(18)	(33)
Pozostałe		-	(1 617)
Zmiana stanu należności		(11 289)	862
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych i pozostałych		(2 001)	556
Środki pieniężne z działalności operacyjnej		6 654	1 757
Podatek dochodowy zapłacony/zwrócony		1 926	326
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej		8 580	2 083
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
Odsetki otrzymane		1 113	1 943
Udzielone pożyczki		(324 149)	(342 558)
Wpływy ze spłaty udzielonych pożyczek		32 942	101 944
Wpływy ze zbycia innych inwestycji w aktywa finansowe		167	142
Nabycie nieruchomości inwestycyjnych oraz rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych		(325)	(542)
Nabycie udziałów		-	(31)
Środki pieniężne z działalności inwestycyjnej		(290 252)	(239 102)
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
Wpływy z zaciągniętych pożyczek		12 181	62 445
Wydatki na spłatę zaciągniętych pożyczek		(10 789)	-
Emisja obligacji		-	177 235
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego		(170)	(74)
Zapłacone odsetki od obligacji		(54 973)	(20 983)
Koszty emisji nowych akcji		3 183	-
Wykup obligacji		(187 083)	(110 036)
Zapłacone odsetki od pożyczek		(236)	(137)
Środki pieniężne z działalności finansowej		(237 887)	108 450
Przepływy pieniężne razem bez różnic kursowych		(519 559)	(128 569)
Wpływ zmian z tytułu różnic kursowych dotyczących środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		(12 665)	(2 319)
Przepływy pieniężne razem		(532 224)	(130 888)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu		535 419	155 115
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	4.	3 195	24 227

Skrócone 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 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

	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 2024 roku	5 999	485 312	4 194	65 097	99 783	660 385	660 385
Całkowite dochody:							
Wynik finansowy*	-	-	-	-	13 675	13 675	13 675
Całkowite dochody za okres zakończony 30 września 2024 roku*	-	-	-	-	13 675	13 675	13 675
Kapitał własny na dzień 30 września 2024 roku*	5 999	485 312	4 194	65 097	113 458	674 060	674 060

* dane niebadane

Dodatkowe informacje i objaśnienia do 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 2025	31 grudnia 2024	30 września 2025	31 grudnia 2024
MLP Pruszków I sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Pruszków II sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Pruszków III sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Pruszków IV sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Poznań sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Lublin sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Poznań II sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SKA	Polska	100%	100%	100%	100%
Feniks Obrót sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Property sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Bieruń sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Bieruń I sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Teresin sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Business Park Poznań sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP FIN sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
LOKAFOP 201 sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
LOKAFOP 201 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SKA	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Wrocław sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Gliwice sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Business Park Berlin I LP sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Czeladź sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Temp sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Dortmund LP sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Dortmund GP sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Unna Sp. z o.o. & Co. KG (poprzednio: MLP Logistic Park Germany I Sp. z o.o. & Co. KG) ³⁾	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%

Jednostka	Państwo rejestracji	30 września 2025	31 grudnia 2024	30 września 2024	31 grudnia 2023
MLP Wrocław West sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Business Park Berlin I GP sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Łódź II sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Zgorzelec sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Schwalmtal LP sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Schwalmtal GP sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Pruszków VI sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Business Park Berlin I sp. z o.o. & Co. KG	Niemcy	100%	100%	100%	100%
MLP Business Park Castrop-Rauxel Sp. z o.o. & Co. KG (poprzednio: MLP Schwalmtal sp. z o.o. & Co. KG) ³⁾	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) ³⁾	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.) ¹⁾	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP SPV I Sp. z o.o. & Co. KG ²⁾	Niemcy	100%	0%	0%	0%
MLP SPV II Sp. z o.o. ²⁾	Polska	100%	0%	0%	0%

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

²⁾ Dnia 20 sierpnia 2025 r. została zarejestrowana Spółka MLP SPV I Sp. z o.o. & Co. KG. Udziały w nowo utworzonej spółce w całości pośrednio posiada MLP Group S.A.

³⁾ Dnia 8 sierpnia 2025 r. Zostały zmienione nazwy następujących spółek: MLP Logistic Park Germany I Sp. z o.o. & Co. KG na MLP Unna Sp. z o.o. & Co. KG, MLP Schwalmtal Sp. z o.o. & Co. KG na MLP Business Park Castrop-Rauxel Sp. z o.o. & Co. KG, MLP Business Park Trebur Sp. z o.o. & Co. KG na MLP Berlin Spreehagen Sp. z o.o. & Co. KG.

	na dzień	30 września 2025 (niebadany)	31 grudnia 2024
Wartość brutto na początek okresu		123 512	123 480
Podwyższenie kapitału w spółce MLP Business Park Wien GmbH		-	22
Objęcie udziałów w spółce MLP BIERUŃ II Sp. z o.o.		-	5
Objęcie udziałów w spółce MLP Wrocław South Sp. z o.o.		-	5
Objęcie udziałów w spółce MLP SPV II z o.o.		4	-
Wartość brutto na koniec okresu		123 516	123 512
Wartość netto na koniec okresu		123 516	123 512

2. Inwestycje finansowe długoterminowe

	na dzień	30 września 2025 (niebadany)	31 grudnia 2024
Pożyczki długoterminowe udzielone jednostkom powiązanym		2 400 198	2 010 754
Razem inwestycje długoterminowe		2 400 198	2 010 754

3. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe

	na dzień	30 września 2025 (niebadany)	31 grudnia 2024
Z tytułu dostaw i usług od jednostek powiązanych		3 744	4 758
Z tytułu dostaw i usług od innych jednostek		11	22
Z tytułu podatków i ubezpieczeń społecznych		34	46
Rozliczenia międzyokresowe		5 034	5 235
Z tytułu dywidendy		14 000	1 810
Pozostałe		867	530
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe		23 690	12 401
Z tytułu podatku dochodowego		-	1 925
Należności krótkoterminowe		23 690	14 326

4. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

	<i>na dzień</i>	30 września 2025 <i>(niebadany)</i>	31 grudnia 2024
Środki pieniężne w kasie		16	5
Środki pieniężne na rachunkach bankowych		3 179	938
Lokaty krótkoterminowe do 3 miesięcy		-	534 476
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty, wartość wykazana w skróconym jednostkowym sprawozdaniu z sytuacji finansowej		3 195	535 419
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty, wartość wykazana w skróconym jednostkowym sprawozdaniu z przepływów pieniężnych		3 195	535 419

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

5. 1 Zobowiązania długoterminowe

	<i>na dzień</i>	30 września 2025 <i>(niebadany)</i>	31 grudnia 2024
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego		694	662
Zobowiązania z tytułu pożyczek od jednostek powiązanych		355 131	341 200
Obligacje		1 455 797	1 457 093
Zobowiązania długoterminowe z tytułu pożyczek oraz instrumentów dłużnych		1 811 622	1 798 955

5. 2 Zobowiązania krótkoterminowe

	<i>na dzień</i>	30 września 2025 <i>(niebadany)</i>	31 grudnia 2024
Zobowiązania z tytułu leasingu samochodów		313	207
Obligacje		38 063	215 463
Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu pożyczek oraz innych instrumentów dłużnych		38 376	215 670

6. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe

	<i>na dzień</i>	30 września 2025 (niebadany)	31 grudnia 2024
Z tytułu dostaw i usług wobec jednostek powiązanych		4	223
Z tytułu dostaw i usług wobec pozostałych jednostek		843	1 428
Z tytułu podatków i ubezpieczeń społecznych		468	837
Rozliczenia międzyokresowe kosztów		423	536
Zobowiązania inwestycyjne, z tytułu kaucji gwarancyjnych i inne		12	54
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe		1 750	3 078

7. Przychody

<i>za okres</i>	9 miesięcy zakończony 30 września 2025 (niebadany)	3 miesięcy zakończony 30 września 2025 (niebadany)	9 miesięcy zakończony 30 września 2024 (niebadany)	3 miesięcy zakończony 30 września 2024 (niebadany)
Zarządzanie nieruchomościami	5 702	1 981	5 183	1 771
Zarządzanie projektami	1 989	654	1 195	436
Usługi doradcze	5 458	1 870	9 637	2 675
Usługi refakturowane	688	261	108	61
Przychody razem	13 837	4 766	16 123	4 943
<i>w tym przychody od jednostek powiązanych</i>	13 745	4 734	16 056	4 490

8. Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu

<i>za okres</i>	9 miesięcy zakończony 30 września 2025 (niebadany)	3 miesięcy zakończony 30 września 2025 (niebadany)	9 miesięcy zakończony 30 września 2024 (niebadany)	3 miesięcy zakończony 30 września 2024 (niebadany)
Amortyzacja	(343)	(117)	(228)	(83)
Zużycie materiałów i energii	(620)	(212)	(745)	(242)
Usługi obce	(9 770)	(3 598)	(7 428)	(2 727)
Podatki i opłaty	(323)	(86)	(757)	(412)
Wynagrodzenia	(5 651)	(2 207)	(5 632)	(2 427)
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	(1 672)	(597)	(1 461)	(556)
Pozostałe koszty rodzajowe	(587)	(150)	(563)	(121)
Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu	(18 966)	(6 967)	(16 814)	(6 568)

Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu za okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2025 roku wyniosły 18 966 tys. PLN. Wyżej wymienione koszty ponoszone przez Spółkę w zdecydowanej większości obejmują wydatki związane z obsługą i utrzymaniem nieruchomości inwestycyjnych generujących przychody, będących własnością spółek zależnych oraz usługi doradcze. Spółka odzyskuje te kwoty poprzez wystawianie faktur za zarządzanie nieruchomościami tych spółek.

9. Przychody i koszty finansowe

za okres	9 miesięcy zakończony 30 września 2025 (niebadany)	3 miesięcy zakończony 30 września 2025 (niebadany)	9 miesięcy zakończony 30 września 2024 (niebadany)	3 miesięcy zakończony 30 września 2024 (niebadany)
Odsetki od pożyczek udzielonych jednostkom powiązanym	99 035	35 000	58 479	21 140
Przychody z tytułu odsetek z lokat bankowych	5 571	5 571	3 259	375
Przychody z tytułu otrzymanej dywidendy	15 300	9 990	90	90
Różnice kursowe netto	-	(5)	-	-
Przychody finansowe razem	119 906	50 556	61 828	21 605
Koszty z tytułu odsetek od zobowiązań z tytułu pożyczek od jednostek powiązanych	(12 627)	(4 182)	(13 118)	(4 820)
Koszty odsetek od obligacji	(69 357)	(22 401)	(26 617)	(8 992)
Odsetki budżetowe	(20)	(1)	(2)	-
Odsetki – leasing aut	-	147	-	-
Różnice kursowe netto	-	1 128	-	(1 884)
Pozostałe koszty finansowe	(2 165)	(668)	(704)	(224)
Koszty odsetek – pozostałe	(236)	(236)	(137)	(46)
Koszty finansowe razem	(84 803)	(26 213)	(44 078)	(15 966)

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 2025 roku* przedstawiają się następująco:

* dane niebadane

	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe ¹⁾
Jednostka dominująca		
The Israel Land Development Company Ltd., Tel-Awiw	205	-
Pozostałe podmioty powiązane		
MLP Pruszków I Sp. z o.o.	10 315	-
MLP Pruszków II Sp. z o.o.	127	-
MLP Pruszków III Sp. z o.o.	159	-
MLP Pruszków IV Sp. z o.o.	96	-
MLP Poznań Sp. z o.o.	66	-
MLP Poznań II Sp. z o.o.	22	-
MLP Lublin Sp. z o.o.	306	-
MLP Teresin Sp. z o.o.	14	-
Feniks Obrót Sp. z o.o.	87	-
MLP Wrocław Sp. z o.o.	313	-
MLP Czeladź Sp. z o.o.	37	-
MLP Gliwice Sp. z o.o.	280	-
MLP Property Sp. z o.o.	4 000	-
MLP Business Park Poznań Sp. z o.o.	23	-
MLP Bieruń I Sp. z o.o.	119	-
MLP Poznań West II Sp. z o.o.	170	-
MLP Pruszków V Sp. z o.o.	152	-
MLP Wrocław West Sp. z o.o.	51	-
MLP Łódź II Sp. z o.o.	83	-
MLP Zgorzelec Sp. z o.o.	9	1
MLP Pruszków VI Sp. z o.o.	122	-
MLP Gorzów Sp. z o.o.	30	2
MLP Poznań West III Sp. z o.o.	42	1
MLP Łódź III Sp. z o.o.	4	-
MLP Bieruń West Sp. z o.o.	15	-
MLP Bieruń II Sp. z o.o.	24	-
MLP BUCHAREST WEST SRL	747	-
MLP Germany Management GmbH	120	-
MLP Business Park Wien GmbH	6	-
	17 539	4
Razem	17 744	4

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 2024 roku przedstawiają się następująco:

	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe ¹⁾
Jednostka dominująca		
The Israel Land Development Company Ltd.	-	-
Pozostałe podmioty powiązane		
MLP Pruszków I Sp. z o.o.	332	10
MLP Pruszków II Sp. z o.o.	107	-
MLP Pruszków III Sp. z o.o.	149	-
MLP Pruszków IV Sp. z o.o.	99	-
MLP Poznań Sp. z o.o.	87	-
MLP Poznań II Sp. z o.o.	22	-
MLP Lublin Sp. z o.o.	310	-
MLP Teresin Sp. z o.o.	37	-
Feniks Obrót Sp. z o.o.	33	-
MLP Wrocław Sp. z o.o.	346	-
MLP Czeladź Sp. z o.o.	74	-
MLP Gliwice Sp. z o.o.	279	-
MLP Property Sp. z o.o.	4	-
MLP Business Park Poznań Sp. z o.o.	42	2
MLP Temp Sp. z o.o.	4	-
LOKAFOP 201 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SKA	4	-
MLP Bieruń Sp. z o.o.	4	-
MLP Bieruń I Sp. z o.o.	1 129	-
MLP Spółka z o.o.	6	-
MLP FIN Sp. z o.o.	6	-
LOKAFOP 201 Sp. z o.o.	6	-
MLP Business Park Berlin I LP Sp. z o.o.	7	-
MLP Sp. z o.o. SKA	4	-
MLP Poznań West II Sp. z o.o.	161	-
MLP Bucharest West Sp. z o.o.	4	-
MLP MLP Dortmund LP Sp. z o.o.	4	-
MLP MLP Dortmund GP Sp. z o.o.	4	-
MLP Teresin II Sp. z o.o.	4	-
MLP Pruszków V Sp. z o.o.	92	-
MLP Wrocław West Sp. z o.o.	21	-
MLP Łódź II Sp. z o.o.	62	3
MLP Zgorzelec Sp. z o.o.	31	-
MLP Pruszków VI Sp. z o.o.	69	-
MLP Business Park Berlin I GP Sp. z o.o.	4	-
MLP Schwalmthal LP Sp. z o.o.	4	-
MLP Schwalmthal GP Sp. z o.o.	4	-
MLP Wrocław West I Sp. z o.o.	4	-

	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe ¹⁾
MLP Gelsenkirchen GP Sp. z o.o.	4	-
MLP Gelsenkirchen LP Sp. z o.o.	4	2
MLP Gorzów Sp. z o.o.	9	-
MLP Idstein GP Sp. z o.o.	4	-
MLP Idstein LP Sp. z o.o.	4	-
MLP BUSINESS PARK TREBUR GP Sp. z o.o.	4	-
MLP BUSINESS PARK TREBUR LP Sp. z o.o.	4	3
MLP Poznań West III Sp. z o.o.	65	1
MLP Łódź III Sp. z o.o.	27	-
Feniks PV Sp. z o.o.	4	1
MLP Bieruń West Sp. z o.o.	29	-
MLP Wrocław South Sp. z o.o.	3	-
MLP Bieruń II Sp. z o.o.	3	-
MLP FIN Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k.	4	201
Fenix Polska Sp. z o.o.	4	-
MLP BUCHAREST WEST SRL	953	-
MLP Germany Management GmbH	63	-
MLP Schwalmtal Sp. z o.o. & Co. KG	3	-
MLP Business Park Wien GmbH	5	-
MLP Business Park Trebur GP Sp. z o.o.	3	-
Dywidendy	1 810	-
	6 568	223
Razem	6 568	223

10. 2 Pożyczki udzielone i otrzymane

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

* dane niebadane

	Pożyczki udzielone	Pożyczki otrzymane
Pozostałe podmioty powiązane		
MLP Pruszków I Sp. z o.o.	-	191 808
MLP Pruszków II Sp. z o.o.	125 826	-
MLP Pruszków III Sp. z o.o.	-	30 619
MLP Pruszków IV Sp. z o.o.	12 788	10 811
MLP Poznań Sp. z o.o.	21 820	-
MLP Poznań II Sp. z o.o.	-	23 727
MLP Lublin Sp. z o.o.	-	6 884
MLP Teresin Sp. z o.o.	2 736	-
Feniks Obrót Sp. z o.o.	-	19 751
MLP Wrocław Sp. z o.o.	10 297	-
MLP Czeladź Sp. z o.o.	87 416	-

	Pożyczki udzielone	Pożyczki otrzymane
MLP Gliwice Sp. z o.o.	28 227	2 295
MLP Property Sp. z o.o.	14	1 459
MLP Business Park Poznań Sp. z o.o.	115 837	-
MLP Temp Sp. z o.o.	-	19 090
LOKAFOP 201 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SKA	-	14 685
MLP Bieruń Sp. z o.o.	13	808
MLP Bieruń I Sp. z o.o.	2 774	1
MLP Spółka z o.o.	49	-
MLP FIN Sp. z o.o.	163	-
LOKAFOP 201 Sp. z o.o.	46	-
MLP Business Park Berlin I LP Sp. z o.o.	-	134
MLP Sp. z o.o. SKA	16	98
MLP Poznań West II Sp. z o.o.	58 527	-
MLP Bucharest West Sp. z o.o.	24 075	-
MLP MLP Dortmund LP Sp. z o.o.	68	422
MLP MLP Dortmund GP Sp. z o.o.	38	45
MLP Teresin II Sp. z o.o.	-	540
MLP Pruszków V Sp. z o.o.	60 205	-
MLP Wrocław West Sp. z o.o.	85 762	-
MLP Łódź II Sp. z o.o.	174 613	-
MLP Zgorzelec Sp. z o.o.	115 317	-
MLP Pruszków VI Sp. z o.o.	184 966	-
MLP Business Park Berlin I GP Sp. z o.o.	134	-
MLP Schwalmtal LP Sp. z o.o.	64	-
MLP Schwalmtal GP Sp. z o.o.	85	38
MLP Wrocław West I Sp. z o.o.	427	-
MLP Gelsenkirchen GP Sp. z o.o.	42	11
MLP Gelsenkirchen LP Sp. z o.o.	48	-
MLP Gorzów Sp. z o.o.	75 397	-
MLP Idstein GP Sp. z o.o.	11	22
MLP Idstein LP Sp. z o.o.	64	-
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.	90 272	-
MLP Łódź III Sp. z o.o.	105 840	-
Feniks PV Sp. z o.o.	33	-
MLP Bieruń West Sp. z o.o.	37 812	6 255
MLP Wrocław South Sp. z o.o.	34	-
MLP Bieruń II Sp. z o.o.	47 393	-
MLP FIN Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k.	132	-
Fenix Polska Sp. z o.o.	6 595	-
MLP Logistic Park Germany I Sp. z o.o. &Co KG.	-	25 622
MLP BUCHAREST WEST SRL	105 097	-
MLP Germany Management GmbH	28 594	-
MLP Schwalmtal Sp. z o.o. & Co. KG	81 793	-

	Pożyczki udzielone	Pożyczki otrzymane
MLP Business Park Berlin I Sp. z o.o. & Co. KG	29 033	-
MLP Business Park Wien GmbH	315 426	-
MLP Gelsenkirchen Sp. z o.o. & Co. KG	157 308	-
MLP Idstein Sp. z o.o.&Co.KG	45 857	-
MLP Business Park Trebur GP Sp. z o.o.	160 646	-
MLP SPV I Sp. z o.o. & Co. KG	428	-
	2 400 198	355 131

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

	Pożyczki udzielone	Pożyczki otrzymane
Pozostałe podmioty powiązane		
MLP Pruszków I Sp. z o.o.	-	185 644
MLP Pruszków II Sp. z o.o.	121 100	-
MLP Pruszków III Sp. z o.o.	-	29 563
MLP Pruszków IV Sp. z o.o.	12 369	20 180
MLP Pruszków V Sp. z o.o.	50 021	-
MLP Poznań Sp. z o.o.	20 984	-
MLP Poznań II Sp. z o.o.	-	22 514
MLP Lublin Sp. z o.o.	-	6 590
Feniks Obrót Sp. z o.o.	-	14 913
MLP Wrocław Sp. z o.o.	9 976	-
MLP Czeladź Sp. z o.o.	86 447	-
MLP Gliwice Sp. z o.o.	25 833	2 199
MLP Property Sp. z o.o.	13	1 400
MLP Business Park Poznań Sp. z o.o.	65 518	-
MLP Temp Sp. z o.o.	-	17 207
LOKAFOP 201 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SKA	-	14 127
MLP Bieruń Sp. z o.o.	12	770
MLP Bieruń I Sp. z o.o.	2 165	20
MLP Sp. z o.o.	38	-
MLP FIN Sp. z o.o.	148	-
LOKAFOP 201 Sp. z o.o.	28	-
MLP Business Park Berlin I LP Sp. z o.o.	-	137
MLP Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SKA	-	92
MLP Poznań West II Sp. z o.o.	67 396	-
MLP Bucharest West Sp. z o.o.	23 303	-
MLP Dortmund LP Sp. z o.o.	65	409
MLP Dortmund GP Sp. z o.o.	37	42
MLP Teresin II Sp. z o.o.	-	521
MLP Wrocław West Sp. z o.o.	83 296	-

	Pożyczki udzielone	Pożyczki otrzymane
MLP Łódź II Sp. z o.o.	165 740	-
MLP Zgorzelec Sp. z o.o.	112 069	-
MLP Pruszków VI Sp. z o.o.	167 205	-
MLP Business Park Berlin I GP Sp. z o.o.	108	-
MLP Schwalmtal LP Sp. z o.o.	51	-
MLP Schwalmtal GP Sp. z o.o.	81	36
MLP Wrocław West I Sp. z o.o.	389	-
MLP Gelsenkirchen GP Sp. z o.o.	40	10
MLP Gelsenkirchen LP Sp. z o.o.	45	-
MLP Gorzów Sp. z o.o.	73 942	-
MLP Idstein GP Sp. z o.o.	10	20
MLP Idstein LP Sp. z o.o.	61	-
MLP BUSINESS PARK TREBUR GP Sp. z o.o.	12	5
MLP BUSINESS PARK TREBUR LP Sp. z o.o.	25	-
MLP Poznań West III Sp. z o.o.	18 761	-
MLP Łódź III Sp. z o.o.	93 885	-
Feniks PV Sp. z o.o.	22	-
MLP Bieruń West Sp. z o.o.	35 435	-
MLP Wrocław South Sp. z o.o.	10	-
MLP Bieruń II Sp. z o.o.	49 291	-
MLP Logistic Park Germany 1 Sp. z o.o. & Co. KG	-	24 801
MLP Bucharest West SRL	81 303	-
MLP Germany Management GmbH	25 162	-
MLP Schwalmtal Sp. z o.o. & Co. KG	76 626	-
MLP Business Park Berlin I Sp. z o.o. & Co. KG	28 294	-
MLP Business Park Wien GmbH	300 666	-
MLP Gelsenkirchen Sp. z o.o. & Co. KG	98 734	-
MLP Idstein Sp. z o.o. & Co. KG	43 229	-
MLP Trebur Sp. z o.o. & Co. KG	64 229	-
MLP FIN Sp. z o.o. Spółka Komandytowa	121	-
Fenix Polska Sp. z o.o.	6 459	-
Razem	2 010 754	341 200

10. 3 Przychody i koszty

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

* dane niebadane

	Sprzedaż usług	Przychody z tytułu odsetek	Inne przychody finansowe
Pozostałe podmioty powiązane			
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	-
LOKAPOP 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	-
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	-

	Sprzedaż usług	Przychody z tytułu odsetek	Inne przychody finansowe
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	89	2 350	-
MLP Bieruń II Sp. z o.o.	59	3 000	-
MLP Logistic Park Germany 1 Sp. z o.o. & Co. KG	-	4 114	-
MLP Bucharest West SRL	331	3 751	-
MLP Germany Management GmbH	60	922	-
MLP Schwalmtal Sp. z o.o. & Co. KG	-	4 455	-
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 Idstein Sp. z o.o.&Co.KG	-	1 443	-
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)
	-	(147)
Pozostałe podmioty powiązane		
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)

	Zakupy usług i koszty wynagrodzeń	Koszty z tytułu odsetek
MLP Dortmund LP Sp. z o.o.	-	(13)
MLP 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	-	(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)



Transakcje z podmiotami powiązanymi dotyczące przychodów i kosztów za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2024 roku* przedstawiają się następująco:

* dane niebadane

	Sprzedaż usług	Przychody z tytułu odsetek	Inne przychody finansowe
Pozostałe podmioty powiązane			
MLP Pruszków I sp. z o.o.	2 178	-	-
MLP Pruszków II sp. z o.o.	605	1 388	-
MLP Pruszków III sp. z o.o.	1 127	-	-
MLP Pruszków IV sp. z o.o.	439	282	-
MLP Pruszków V sp. z o.o.	1 482	4 282	90
MLP Poznań sp. z o.o.	875	599	-
MLP Poznań II sp. z o.o.	215	3	-
MLP Lublin Sp. z o.o.	833	-	-
MLP Teresin Sp. z o.o.	128	-	-
Feniks Obrót Sp. z o.o.	203	-	-
MLP Wrocław Sp. z o.o.	871	407	-
MLP Czeladź Sp. z o.o.	331	1 856	-
MLP Gliwice Sp. z o.o.	747	1 057	-
MLP Property Sp. z o.o.	1	-	-
MLP Business Park Poznań Sp. z o.o.	243	2 269	-
MLP Bieruń I Sp. z o.o.	-	1 448	-
MLP Sp. z o.o.	-	1	-
MLP FIN Sp. z o.o.	-	6	-
LOKAFOP 201 Sp. z o.o.	-	1	-
MLP Poznań West II Sp. z o.o.	1 142	2 526	-
MLP Bucharest West Sp. z o.o.	-	996	-
MLP Dortmund LP Sp. z o.o.	-	4	-
MLP Dortmund GP Sp. z o.o.	-	3	-
MLP Wrocław West Sp. z o.o.	157	4 126	-
MLP Łódź II Sp. z o.o.	406	4 204	-
MLP Zgorzelec Sp. z o.o.	155	1 789	-
MLP Pruszków VI Sp. z o.o.	196	4 655	-
MLP Business Park Berlin I GP Sp. z o.o.	-	6	-
MLP Schwalmtal LP Sp. z o.o.	-	3	-
MLP Schwalmtal GP Sp. z o.o.	-	4	-
MLP Wrocław West I Sp. z o.o.	-	23	-
MLP Gelsenkirchen GP Sp. z o.o.	-	2	-
MLP Gelsenkirchen LP Sp. z o.o.	-	2	-
MLP Gorzów Sp. z o.o.	61	3 245	-
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.	35	1 170	-
MLP Łódź III Sp. z o.o.	110	2 720	-

	Sprzedaż usług	Przychody z tytułu odsetek	Inne przychody finansowe
MLP Bieruń West Sp. z o.o.	42	884	-
MLP Logistic Park Germany 1 Sp. z o.o. & Co. KG	-	2 495	-
MLP Bucharest West SRL	276	2 589	-
MLP Germany Management GmbH	50	979	-
MLP Schwalmtal Sp. z o.o. & Co. KG	-	226	-
MLP Business Park Berlin I Sp. z o.o. & Co. KG	-	1 020	-
MLP Business Park Wien GmbH	3 176	5 765	-
MLP Gelsenkirchen Sp. z o.o. & Co. KG	-	3 612	-
MLP Idstein Sp. z o.o. & Co. KG	-	1 622	-
MLP FIN Sp. z o.o. Spółka Komandytowa	-	5	-
Fenix Polska Sp. z o.o.	-	200	-
	16 084	58 479	90
Razem przychody	16 056	58 479	90

	Zakupy usług i koszty wynagrodzeń	Koszty z tytułu odsetek
MLP FIN Sp. z o.o. Sp.k.	-	(5)
FENIX Polska sp. z o.o.	-	(200)
	-	(205)
Pozostałe podmioty powiązane		
MLP Pruszków I Sp. z o.o.	-	(7 015)
MLP Pruszków III Sp. z o.o.	-	(1 174)
MLP Pruszków IV Sp. z o.o.	-	(1 128)
MLP Poznań II Sp. z o.o.	-	(757)
MLP Lublin Sp. z o.o.	-	(64)
Feniks Obrót Sp. z o.o.	-	(850)
MLP Gliwice Sp. z o.o.	-	(21)
MLP Property Sp. z o.o.	-	(74)
MLP Temp Sp. z o.o.	-	(612)
LOKAFOP 201 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SKA	-	(564)
MLP Bieruń Sp. z o.o.	-	(39)

	Zakupy usług i koszty wynagrodzeń	Koszty z tytułu odsetek
MLP Business Park Berlin I LP Sp. z o.o.	-	(7)
MLP Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SKA	-	(5)
MLP MLP Dortmund LP Sp. z o.o.	-	(17)
MLP MLP Dortmund GP Sp. z o.o.	-	(1)
MLP Teresin II Sp. z o.o.	-	(30)
MLP Schwalmtal GP Sp. z o.o.	-	(1)
MLP Idstein GP Sp. z o.o.	-	(1)
MLP Logistic Park Germany 1 Sp. z o.o. & Co. KG	-	(758)
	-	(13 118)

	Zakupy usług i koszty wynagrodzeń	Koszty z tytułu odsetek
Kluczowy personel kierowniczy		
Michael Shapiro	(100)	-
Radosław T. Krochta	(100)	-
Tomasz Zabost	(20)	-
Monika Dobosz	(100)	-
Agnieszka Góźdź	(100)	-
Pozostały kluczowy personel kierowniczy	(225)	-
	(645)	-
Razem koszty	(645)	(13 118)



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

	za okres 9 miesięcy zakończony 30 września	2025 (niebadany)	2024 (niebadany)
Wynagrodzenie stałe Zarządu:			
Radosław T. Krochta		180	100
Michael Shapiro		180	100
Tomasz Zabost*		-	20
Maciej Müldner*		20	-
Monika Dobosz		-	100
Agnieszka Góźdz		180	100
		560	420
* za okres pełnienia funkcji w Zarządzie			
Rezerwa na zmienne wynagrodzenie Zarządu:			
Radosław T. Krochta		339	-
Michael Shapiro		90	-
Maciej Müldner		90	-
Agnieszka Góźdz		90	-
		609	-
Wypłacone zmienne wynagrodzenie Zarządu			
Radosław T. Krochta		169	257
Michael Shapiro		102	154
Monika Dobosz		-	154
Agnieszka Góźdz		102	154
		373	719
Wynagrodzenia Rady Nadzorczej:			
Wynagrodzenia i inne świadczenia			
Maciej Matusiak		75	50
Eytan Levy		75	50
Shimshon Marfogel		75	50
Guy Shapira		75	50
Piotr Chajderowski		75	50
Oded Setter		75	50
		450	300
Razem wynagrodzenia wypłacone osobom wchodzącym w skład organów zarządzających i nadzorujących spółek		1 383	1 439
Pozostały kluczowy personel kierowniczy:			
Wynagrodzenia i inne świadczenia		264	225
		264	225
Razem wynagrodzenia wypłacone osobom wchodzącym w skład organów zarządzających i nadzorujących spółek oraz kluczowemu personelowi kierowniczemu		1 647	1 664

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

12. Struktura zatrudnienia

	na dzień 30 września	2025 (niebadany)	2024 (niebadany)
Liczba pracowników		40	38

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

Radosław T. Krochta
Prezes Zarządu

Michael Shapiro
Wiceprezes Zarządu

Maciej Müldner
Członek Zarządu

Agnieszka Góźdź
Członek Zarządu

Nina Warzycka
Podpis osoby, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych

Pruszków, dnia 14 listopada 2025 r.

