



MLP
GROUP



Grupa Kapitałowa MLP Group S.A.

Skonsolidowany

Raport Roczny

ZA ROK ZAKOŃCZONY 31 GRUDNIA 2017 ROKU

www.mlp.pl

Opublikowany zgodnie z § 82 ust. 1 pkt. 1 Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (Dz.U. 2014 poz. 133)

Zawartość Skonsolidowanego raportu rocznego:

I. List Prezesa Zarządu do Akcjonariuszy	6
II. Oświadczenie Zarządu	8
III. Wybrane dane finansowe Grupy Kapitałowej MLP Group S.A.	9
IV. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej MLP Group S.A. za rok kończący się 31 grudnia 2017 roku	11
Zatwierdzenie Skonsolidowanego sprawozdania finansowego	12
Skonsolidowany rachunek zysków lub strat oraz inne całkowite dochody	13
Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej	14
Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych	15
Sprawozdanie ze zmian w skonsolidowanym kapitale własnym	16
Dodatkowe informacje i objaśnienia do Skonsolidowanego sprawozdania finansowego	17
1. Informacje ogólne	17
1.1 <i>Informacje o Jednostce Dominującej</i>	17
1.2 <i>Dane Grupy Kapitałowej</i>	17
1.3 <i>Zmiany w Grupie</i>	18
1.4 <i>Struktura akcjonariatu Jednostki Dominującej</i>	19
1.4.1 <i>Struktura Akcjonariuszy posiadających bezpośrednio, bądź przez podmioty zależne, co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy</i>	19
1.4.2 <i>Stan posiadania akcji Jednostki Dominującej lub uprawnień do nich przez osoby zarządzające i nadzorujące</i>	20
2. Podstawa sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego	21
2.1 <i>Oświadczenie zgodności</i>	21
2.2 <i>Status zatwierdzania Standardów w Unii Europejskiej</i>	21
2.2.1 <i>Standardy i Interpretacje zatwierdzone przez Unię Europejską, które nie weszły jeszcze w życie na koniec okresu sprawozdawczego</i>	21
2.2.2 <i>Standardy i Interpretacje oczekujące na zatwierdzenie przez Unię Europejską</i>	22
2.3 <i>Podstawa sporządzenia Skonsolidowanego sprawozdania finansowego</i>	23
2.4 <i>Waluta funkcjonalna i waluta prezentacji sprawozdań finansowych oraz zasady przyjęte do przeliczenia danych finansowych</i>	23
2.4.1 <i>Waluta funkcjonalna i waluta prezentacji</i>	23
2.4.2 <i>Zasady przyjęte do przeliczenia danych finansowych</i>	23
2.5 <i>Dokonane osądy i szacunki</i>	23

3. Opis ważniejszych stosowanych zasad rachunkowości	24
3.1 Zasady konsolidacji	24
3.2 Waluty obce	25
3.3 Instrumenty finansowe	25
3.3.1 Instrumenty finansowe inne niż instrumenty pochodne	25
3.3.2 Pochodne instrumenty finansowe, w tym rachunkowość zabezpieczeń	25
3.3.3 Instrumenty finansowe utrzymywane do terminu wymagalności	26
3.3.4 Pożyczki i należności	26
3.3.5 Instrumenty finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	27
3.3.6 Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	27
3.4 Kapitał własny	27
3.4.1 Kapitał zakładowy	27
3.4.2 Kapitał zapasowy	28
3.4.3 Nadwyżka z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej	28
3.4.4 Kapitał rezerwowy z wyceny instrumentów zabezpieczających	28
3.4.5 Kapitał rezerwowy	28
3.4.6 Zyski zatrzymane	28
3.5 Rzeczowe aktywa trwałe	28
3.5.1 Wycena rzeczowych aktywów trwałych	28
3.5.2 Nakłady ponoszone w terminie późniejszym	29
3.5.3 Amortyzacja	29
3.6 Wartości niematerialne	29
3.7 Nieruchomości inwestycyjne	30
3.8 Nieruchomości inwestycyjne w budowie	30
3.9 Składniki rzeczowych aktywów trwałych użytkowane na podstawie umów leasingu – Grupa jako leasingobiorca	30
3.10 Odpisy z tytułu utraty wartości aktywów	31
3.10.1 Aktywa finansowe	31
3.10.2 Aktywa niefinansowe	31
3.11 Świadczenia pracownicze	32
3.12 Płatności w formie akcji rozliczane w środkach pieniężnych	32
3.13 Rezerwy	32
3.14 Kredyty bankowe i pożyczki	33
3.15 Przychody	33
3.15.1 Świadczenie usług	33
3.15.2 Przychody z tytułu najmu	33
3.16 Płatności z tytułu leasingu	33
3.17 Koszty i przychody finansowe	33
3.18 Podatek dochodowy	34
3.19 Zysk na akcję	34
3.20 Sprawozdawczość segmentów działalności	34

4. Zarządzanie ryzykiem finansowym	35
4.1 Ryzyko kredytowe	35
4.1.1 Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	35
4.1.2 Pożyczki udzielone	35
4.2 Ryzyko płynności	35
4.3 Ryzyko rynkowe	36
4.3.1 Ryzyko walutowe	36
4.3.2 Ryzyko stopy procentowej	36
4.4 Zarządzanie kapitałem	37
5. Sprawozdawczość segmentów działalności	37
6. Przychody	39
7. Pozostałe przychody operacyjne	39
8. Pozostałe koszty operacyjne	39
9. Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu	40
10. Przychody i koszty finansowe	40
11. Podatek dochodowy	42
12. Nieruchomości inwestycyjne	43
12.1 Wycena nieruchomości inwestycyjnych Grupy do wartości godziwej	44
13. Podatek odroczone	52
14. Inwestycje oraz pozostałe inwestycje	54
15. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	54
16. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	55
17. Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych	55
17.1 Przepływy z tytułu pożyczek	55
17.2 Zmiana stanu należności	56
17.3 Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych i pozostałych	56
18. Kapitał własny	57
18.1 Kapitał zakładowy	57
19. Wynik przypadający na jedną akcję	57
20. Zobowiązania z tytułu kredytów, pożyczek oraz innych instrumentów dłużnych i pozostałe zobowiązania	57
20.1 Zobowiązania długoterminowe	57
20.2 Zobowiązania krótkoterminowe	58
20.3 Zobowiązania z tytułu obligacji	59
20.4 Kredyty, pożyczki zabezpieczone i niezabezpieczone na majątku Grupy	59
21. Zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych	61
22. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	61
23. Instrumenty finansowe	62
23.1 Wycena instrumentów finansowych	62
23.1.1 Aktywa finansowe	62
23.1.2 Zobowiązania finansowe	63
23.2 Pozostałe ujawnienia dotyczące instrumentów finansowych	63
23.3 Charakter i zakres ryzyk związanych z instrumentami finansowymi	65

23.3.1	Ryzyko płynności	65
23.3.2	Ryzyko walutowe	66
23.3.3	Ryzyko stopy procentowej	67
23.3.4	Ryzyko kredytowe	68
24.	Leasing operacyjny	69
25.	Umowne zobowiązania inwestycyjne	69
26.	Zobowiązania warunkowe i zabezpieczenia	69
26.1	Hipoteki	69
26.2	Zastawy rejestrowe i finansowe na udziałach	72
26.3	Zastawy na wierzytelnościach pieniężnych	75
26.4	Gwarancje	75
26.5	Poręczenia	75
26.6	Pozostałe zabezpieczenia	75
26.7	Pozostałe zobowiązania warunkowe	77
27.	Transakcje z podmiotami powiązаныmi	77
27.1	Pożyczki udzielone i otrzymane	77
27.2	Przychody i koszty	78
28.	Istotne sprawy sądowe i sporne	78
28.1	Czerwona Torebka S.A.	78
28.2	CreditForce Holding B.V	79
28.3	OLPIZ Sp. z o.o.	79
29.	Istotne wydarzenia w okresie sprawozdawczym oraz następujące po jego zakończeniu	79
30.	Wynagrodzenia wypłacone lub należne osobom wchodzącym w skład organów zarządzających i nadzorujących spółek	81
31.	Struktura zatrudnienia	82
IV.	Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej MLP Group S.A. za rok zakończony 31 grudnia 2017 roku	83
V.	Sprawozdanie z badania biegłego rewidenta	142

I. List Prezesa Zarządu do Akcjonariuszy

Drodzy Akcjonariusze,

W imieniu Zarządu mam przyjemność przedstawić Państwu Raport Roczny Grupy Kapitałowej MLP Group S.A. za rok 2017. Mamy za sobą kolejny bardzo dobry okres, w którym umocniliśmy pozycję MLP Group na dynamicznie rozwijającym się rynku powierzchni magazynowych.

Sytuacja makroekonomiczna

W 2017 roku polska gospodarka rozwijała się znacznie szybciej niż w roku poprzednim, przy jednoczesnej poprawie na rynku pracy. Produkt Krajowy Brutto w naszym kraju wzrósł o 4,6% (wobec wzrostu o 2,9% w 2016 r.). Z kolei stopa bezrobocia na koniec grudnia ub.r. obniżyła się do 6,6% (z 8,2% przed rokiem) i była najniższa od ponad 25 lat. Głównym czynnikiem wzrostu pozostawał konsumpcyjny popyt krajowy, przy pozytywnym wpływie popytu inwestycyjnego. Przewiduje się, że w 2018 roku polska gospodarka utrzyma wysokie tempo wzrostu i odnotuje wzrost PKB na poziomie ponad 4%, co przełoży się na dalszy dynamiczny rozwój rynku magazynowego.

Rynek nieruchomości magazynowych w Polsce, Niemczech i Rumunii

Za nami kolejny rok, po którym możemy powiedzieć, że rynek magazynowy w Polsce jest w doskonałej kondycji. Całkowita powierzchnia wynajęta w ramach nowych umów i ekspansji przekroczyła w 2017 r. 3,1 mln m², co przewyższa wynik z ubiegłego roku o prawie 1 mln m². Dzięki doskonałej lokalizacji, rozwiniętej infrastrukturze i atrakcyjnym czynszom, Polska Centralna była w 2017 r. najgorętszym punktem na mapie kraju. Przypada na nią 30% popytu netto.

Deweloperzy starają się spełnić każde zapotrzebowanie. Rosnący popyt skłania więc do kolejnych inwestycji. W 2017 roku oddano do użytku prawie 2,3 mln m², a w budowie jest kolejne 1,17 mln m² powierzchni z czego prawie jedna trzecia budowana jest spekulacyjnie, czyli bez wiążących umów. Przez ostatnie 5 lat zasoby magazynowe niemal podwoiły swoją wielkość, osiągając na koniec 2017 r. powierzchnię 13,5 mln m².

Współczynnik powierzchni niewynajętej wyniósł na koniec minionego roku 6%. Najwięcej wolnej powierzchni jest w Krakowie – 16,6%. Najmniej powierzchni dostępnej od ręki jest w Polsce Centralnej – 1,4%. W 2018 oczekujemy podobnego tempa rozwoju na rynku polskim.

W dobrej kondycji jest również rynek niemiecki i rumuński na którym rozwijamy działalność. Niemcy pozostają największym rynkiem magazynowym w Europie, a wolumen przeprowadzonych tam transakcji osiągnął w roku 2017 najwyższy poziom w historii i wyniósł 6,5 mln m². Był to wynik o 15% wyższy od średniej z lat 2017-2016. Z kolei w Rumunii w 2017 roku zakontraktowano wynajem łącznie 515 tys. m² powierzchni magazynowo-logistycznych. Z tego nowo dostarczona powierzchnia stanowiła 450 tys. m² i był to rekordowy wynik w historii tego kraju.

Wydarzenia dotyczące MLP Group w 2017 roku

Rok 2017 był kolejnym rokiem dynamicznego rozwoju naszej Grupy. W tym okresie zwiększyliśmy powierzchnię wydaną najemcom o 141,5 tys. m² do łącznie 432,4 tys. m². Jednocześnie na koniec minionego roku mieliśmy podpisane umowy najmu na łączną powierzchnię 501,6 tys. m², czyli o 35% więcej niż na koniec 2016 roku. Na koniec minionego roku prowadziliśmy budowę i mieliśmy w przygotowaniu 72,4 tys. m². Posiadaliśmy jednocześnie bank ziemi pozwalający na budowę kolejnych ponad 970 tys. m².

Grupa Kapitałowa MLP Group utrzymuje dobrą kondycję finansową. W minionym roku zwiększyła o 7,54% wartość aktywów netto (NAV) do poziomu 726,7 mln zł. W 2017 roku Grupa wypracowała 47,3 mln zł zysku netto w porównaniu do 66,4 mln zł w 2016 r. Zmniejszenie wyniku to głównie efekt aktualizacji wyceny nieruchomości inwestycyjnych, która miała znacznie większy pozytywny wpływ w 2016 roku niż w roku minionym. Z kolei skonsolidowane przychody w minionym roku wyniosły 100,3 mln zł i były o 0,7% niższe niż rok wcześniej. Na nieznaczny spadek obrotów wpływ miało rozliczenie umowy deweloperskiej dotyczącej dokończenia budowy i komercjalizacji parku MLP Bieruń sprzedanego przez MLP Group w 2015, podczas gdy główne przychody z tego tytułu przypadły na rok 2016. Uwzględniając jednak przychody uzyskane z czynszów z najmu, które są głównym źródłem przychodów z działalności podstawowej, w 2017 roku osiągnięty został wzrost o 14,3% w odniesieniu do analogicznego okresu poprzedniego roku. Wzrost ten wynikał z faktu, że w 2017 roku Grupa zwiększyła powierzchnię przekazaną w najem o wspomniane 141,5 tys. m². Większość powierzchni została przekazana w drugim półroczu 2017 r., co nie wpłynęło jeszcze aż tak istotnie na wzrost poziomu przychodów z czynszów.

Grupa prowadzi obecnie siedem operacyjnych parków logistycznych zlokalizowanych w Polsce - parki: MLP Pruszków I, MLP Pruszków II, MLP Poznań, MLP Lublin, MLP Teresin, MLP Wrocław, MLP Gliwice i jeden park logistyczny w budowie - MLP Czeladź. W Niemczech Grupa aktualnie prowadzi jeden park logistyczny - MLP Unna. Z kolei w Rumunii Grupa zakupiła grunt pod budowę nowego parku logistycznego - MLP Bucharest West. Na podstawie umowy deweloperskiej Grupa jest odpowiedzialna także za komercjalizację parku logistycznego MLP Bieruń, który został sprzedany w 2015 roku. Ponadto, Grupa posiada działki i umowy rezerwacyjne na zakup nowych gruntów pod planowane parki logistyczne. Powoduje to, że w skład aktualnego i potencjalnego portfela zarządzanych nieruchomości przez MLP Group wchodzi łącznie szesnaście operacyjnych parków logistycznych zlokalizowanych w Europie.

Plany MLP Group na 2018 rok

Celem strategicznym Grupy jest stałe zwiększenie posiadanej powierzchni magazynowej na rynku polskim oraz kontynuacja działalności za granicą Polski. W 2018 roku Zarząd MLP Group planuje nabycie dwóch nowych gruntów na terenie Polski w celu utworzenia nowych parków logistycznych oraz rozwój w ramach posiadanych parków. Poza naszym krajem priorytetowy dla MLP Group jest rynek niemiecki, na którym Grupa zamierza rozwijać posiadany park w Unna a także rozważa nabycie dwóch nowych projektów: w Mönchengladbach w Zagłębiu Ruhry oraz na południu Niemiec. Oprócz rynku niemieckiego, Grupa planuje poszerzać swoją działalność w Rumunii poprzez rozpoczęcie budowy nowych obiektów magazynowych w posiadanych parku w Bukareszcie/Chitila. Realizacja tych inwestycji zapewni nam dalszy bardzo dynamiczny wzrost wartości Grupy.

W opinii Zarządu, Grupa znajduje się w doskonałej sytuacji finansowej. Posiadamy bardzo dobrą strukturę kapitałową umożliwiającą realizację długofalowych celów strategicznych, własny bank ziemi zlokalizowany w atrakcyjnych lokalizacjach, wysoko wykwalifikowaną kadrę menedżerską. Wszystkie te czynniki, dodatkowo wzrost wskaźników makroekonomicznych w polskiej gospodarce, powinny pozytywnie wpłynąć na realizację długofalowych celów strategicznych MLP Group.

Pragniemy podziękować wszystkim naszym akcjonariuszom za nieustanne wsparcie oraz zaufanie. Dołożymy wszelkich starań do skutecznej i konsekwentnej realizacji naszej strategii, osiągania jak najlepszych wyników finansowych oraz stałego wzrostu wartości Grupy Kapitałowej MLP Group S.A.

Radosław T. Krochta
Dyrektor Generalny
Prezes Zarządu

II. Oświadczenie Zarządu

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej MLP Group S.A. za okres od dnia 1 stycznia 2017 roku do dnia 31 grudnia 2017 roku oraz dane porównywalne za okres od dnia 1 stycznia 2016 roku do dnia 31 grudnia 2016 roku, sporządzone zostały zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości, które zostały zaprezentowane w nocie 3, oraz odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową oraz wynik finansowy Grupy. Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Emitenta zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz sytuacji Grupy Kapitałowej MLP Group S.A., w tym opis podstawowych zagrożeń i ryzyka.

Oświadczamy również, że podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych, dokonujący badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej MLP Group S.A. za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2017 roku - KPMG Audyt Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa został wybrany zgodnie z przepisami prawa. Podmiot ten oraz biegli rewidenci dokonujący badania spełnili warunki do wyrażenia bezstronnej i niezależnej opinii o badaniu, zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami zawodowymi.

Radosław T. Krochta
Prezes Zarządu

Michael Shapiro
Wiceprezes Zarządu

Tomasz Zabost
Członek Zarządu

Pruszków, dnia 14 marca 2018 r.

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

Średnie kursy wymiany złotego w stosunku do euro w okresie objętym Skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym:

	31 grudnia 2017	31 grudnia 2016
Średni kurs w okresie *	4,2447	4,3757
Średni kurs na ostatni dzień okresu	4,1709	4,4240

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

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

	na dzień		31 grudnia 2017		31 grudnia 2016	
		tys. PLN	tys. EUR	tys. PLN	tys. EUR	
Aktywa trwałe		1 240 954	297 527	1 042 700	235 692	
Aktywa obrotowe		117 396	28 146	135 281	30 579	
Aktywa razem		1 358 350	325 673	1 177 981	266 271	
Zobowiązania długoterminowe		569 226	136 476	435 140	98 359	
Zobowiązania krótkoterminowe		62 473	14 978	67 115	15 171	
Kapitał własny, w tym:		726 651	174 219	675 726	152 741	
Kapitał zakładowy		4 529	1 086	4 529	1 024	
Pasywa razem		1 358 350	325 673	1 177 981	266 271	
Liczba akcji (w szt.)		18 113 255	18 113 255	18 113 255	18 113 255	
Wartość księgową i rozwodnioną wartość księgową na jedną akcję przypadającą akcjonariuszom Jednostki Dominującej (w zł)		40,12	9,62	37,31	8,43	

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

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

	za rok kończący się		31 grudnia 2017		31 grudnia 2016	
		tys. PLN	tys. EUR	tys. PLN	tys. EUR	
Przychody		100 311	23 632	101 033	23 090	
Pozostałe przychody operacyjne		258	61	1 276	292	
Zysk z aktualizacji wyceny nieruchomości inwestycyjnych		8 602	2 027	58 304	13 324	
Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu		(52 533)	(12 376)	(54 675)	(12 495)	
Zysk na działalności operacyjnej		55 156	12 994	102 352	23 391	
Zysk przed opodatkowaniem		56 227	13 246	87 099	19 905	
Zysk netto		47 287	11 140	66 415	15 178	
Całkowite dochody ogółem		50 925	11 997	70 018	16 002	
Zysk netto przypadający na właścicieli Jednostki Dominującej		47 287	11 140	66 415	15 178	
Zysk netto i rozwodniony zysk netto na 1 akcję przypadający właścicielom Jednostki Dominującej (w zł)		2,61	0,61	3,67	0,84	

Do przeliczenia danych 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, ustalonych przez Narodowy Bank Polski na ten dzień.

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

<i>za rok kończący się</i>	31 grudnia 2017		31 grudnia 2016	
	tys. PLN	tys. EUR	tys. PLN	tys. EUR
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	55 034	12 965	21 171	4 838
Środki pieniężne z działalności inwestycyjnej	(183 513)	(43 233)	(55 583)	(12 703)
Środki pieniężne z działalności finansowej	133 938	31 554	(26 872)	(6 141)
Przepływy pieniężne razem	5 459	1 286	(61 284)	(14 006)

Do przeliczenia danych 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, ustalonych przez Narodowy Bank Polski na ten dzień.

<i>na dzień</i>	31 grudnia 2017		31 grudnia 2016	
	tys. PLN	tys. EUR	tys. PLN	tys. EUR
Środki pieniężne na początek okresu	61 694	13 945	122 978	28 858
Środki pieniężne na koniec okresu	64 827	15 543	61 694	13 945

Do przeliczenia powyższych danych Skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych przyjęto:

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

Kurs euro na ostatni dzień okresu sprawozdawczego zakończonego 31 grudnia 2015 roku wyniósł 4,2615 EUR/PLN.



Grupa Kapitałowa MLP Group S.A.

Skonsolidowane
sprawozdanie finansowe

za rok kończący się 31 grudnia 2017 roku
sporządzone zgodnie z MSSF UE

IV. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Zatwierdzenie Skonsolidowanego sprawozdania finansowego

W dniu 14 marca 2018 r. Zarząd Jednostki Dominującej MLP Group S.A. zatwierdził do publikacji skonsolidowane sprawozdanie finansowe ("Skonsolidowane sprawozdanie finansowe") Grupy Kapitałowej MLP Group S.A. ("Grupa") za okres od dnia 1 stycznia 2017 roku do dnia 31 grudnia 2017 roku.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od dnia 1 stycznia 2017 roku do dnia 31 grudnia 2017 roku zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzonymi przez Unię Europejską ("MSSF UE"). Informacje zostały zaprezentowane w niniejszym raporcie w następującej kolejności:

1. Skonsolidowany rachunek zysków lub strat oraz inne całkowite dochody za okres od dnia 1 stycznia 2017 roku do dnia 31 grudnia 2017 roku, wykazujący zysk netto w wysokości 47 287 tys. złotych.
2. Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień 31 grudnia 2017 roku, po stronie aktywów i pasywów, wykazujące sumę 1 358 350 tys. złotych.
3. Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych za okres od dnia 1 stycznia 2017 roku do dnia 31 grudnia 2017 roku, wykazujące zwiększenie środków pieniężnych netto o kwotę 3 133 tys. złotych.
4. Sprawozdanie ze zmian w skonsolidowanym kapitale własnym za okres od dnia 1 stycznia 2017 roku do dnia 31 grudnia 2017 roku, wykazujące zwiększenie skonsolidowanych kapitałów własnych o kwotę 50 925 tys. złotych.
5. Dodatkowe informacje i objaśnienia do Skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

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

Radosław T. Krochta
Prezes Zarządu

Michael Shapiro
Wiceprezes Zarządu

Tomasz Zabost
Członek Zarządu

Skonsolidowany rachunek zysków lub strat oraz inne całkowite dochody

	za rok kończący się 31 grudnia	Nota	2017	2016
Przychody		6	100 311	101 033
Pozostałe przychody operacyjne		7	258	1 276
Zysk z aktualizacji wyceny nieruchomości inwestycyjnych		12	8 602	58 304
Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu		9	(52 533)	(54 675)
Pozostałe koszty operacyjne		8	(1 482)	(3 586)
Zysk na działalności operacyjnej			55 156	102 352
Przychody finansowe		10	16 662	4 826
Koszty finansowe		10	(15 591)	(20 079)
Przychody/(Koszty) finansowe netto			1 071	(15 253)
Zysk przed opodatkowaniem			56 227	87 099
Podatek dochodowy		11	(8 940)	(20 684)
Zysk netto			47 287	66 415
Inne całkowite dochody				
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek działających za granicą			(540)	-
Efektywna część zmian wartości godziwej przy zabezpieczaniu przepływów pieniężnych			5 158	4 448
Podatek dochodowy od innych całkowitych dochodów			(980)	(845)
Inne całkowite dochody netto			3 638	3 603
Całkowite dochody ogółem			50 925	70 018
Zysk netto przypadający na:				
Właścicieli Jednostki Dominującej			47 287	66 415
Zysk netto			47 287	66 415
Całkowite dochody przypadające na:				
Właścicieli Jednostki Dominującej			50 925	70 018
Całkowite dochody ogółem			50 925	70 018
Zysk przypadający na 1 akcję		19		
- Podstawowy i rozwodniony (zł) zysk za okres przypadający zwykłym akcjonariuszom Jednostki Dominującej			2,61	3,67

Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

	<i>na dzień</i> Nota	31 grudnia 2017	31 grudnia 2016
Aktywa trwałe			
Rzeczowe aktywa trwałe		698	960
Wartości niematerialne		12	20
Zaliczki na wartości niematerialne		726	-
Nieruchomości inwestycyjne	12	1 162 880	968 524
Pozostałe inwestycje długoterminowe	14	68 594	65 964
Pozostałe aktywa długoterminowe		599	51
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	13	7 445	7 181
Aktywa trwałe razem		1 240 954	1 042 700
Aktywa obrotowe			
Zapasy		245	267
Inwestycje krótkoterminowe	14	22 139	22 884
Należności z tytułu podatku dochodowego	15	1 125	971
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	15	25 926	42 481
Inne inwestycje krótkoterminowe	14	3 134	6 984
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	16	64 827	61 694
Aktywa obrotowe razem		117 396	135 281
AKTYWA RAZEM		1 358 350	1 177 981
Kapitał własny			
	18		
Kapitał zakładowy		4 529	4 529
Kapitał rezerwowy		81 384	81 384
Nadwyżka z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej		71 121	71 121
Kapitał zapasowy		153 963	153 963
Kapitał rezerwowy z wyceny instrumentów zabezpieczających		(208)	(4 386)
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek podporządkowanych		(540)	-
Zyski zatrzymane		416 402	369 115
Kapitał własny razem		726 651	675 726
Zobowiązania długoterminowe			
Zobowiązania z tytułu kredytów, pożyczek oraz innych instrumentów dłużnych	20.1	448 639	327 068
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	13	100 253	93 778
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	20.1	20 334	14 294
Zobowiązania długoterminowe razem		569 226	435 140
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu kredytów, pożyczek oraz innych instrumentów dłużnych	20.2	21 278	13 810
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	20.2	43	6 196
Zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych	21	2 127	2 205
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	22	1 065	939
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	22	37 960	43 965
Zobowiązania krótkoterminowe razem		62 473	67 115
Zobowiązania ogółem		631 699	502 255
PASYWA RAZEM		1 358 350	1 177 981

Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych

za rok kończący się 31 grudnia	Nota	2017	2016
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
Zysk przed opodatkowaniem		56 227	87 099
<i>Korekty razem:</i>			
Amortyzacja		262	230
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych		(8 602)	(58 304)
Odsetki, netto		13 775	11 256
Różnice kursowe		(16 220)	10 284
Pozostałe		(548)	(53)
Zmiana stanu należności	17.2	21 791	(23 375)
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych i pozostałych	17.3	(7 914)	(2 254)
Środki pieniężne z działalności operacyjnej		58 771	24 883
Podatek dochodowy zapłacony		(3 737)	(3 712)
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej		55 034	21 171
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
Odsetki otrzymane		97	366
Wpływy ze spłaty udzielonych pożyczek		304	7
Nabycie nieruchomości inwestycyjnych oraz rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych		(178 474)	(65 046)
Zbycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		85	1
Inne wydatki inwestycyjne		(5 525)	-
Inne wpływy inwestycyjne			9 089
Środki pieniężne z działalności inwestycyjnej		(183 513)	(55 583)
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
Zaciągnięcie kredytów i pożyczek	17.1	85 596	48 205
Wydatki na spłatę kredytów i pożyczek	17.1	(20 732)	(20 845)
Emisja dłużnych papierów wartościowych		84 310	-
Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli		-	(41 660)
Odsetki zapłacone		(14 765)	(12 572)
Zapłacona prowizja od kredytu		(471)	-
Środki pieniężne z działalności finansowej		133 938	(26 872)
Przepływy pieniężne razem		5 459	(61 284)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu			
	16	61 694	122 978
Wpływ zmian z tytułu różnic kursowych dotyczących środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		(2 326)	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	16	64 827	61 694

Sprawozdanie ze zmian w skonsolidowanym kapitale własnym

Kapitał własny przypadający akcjonariuszom Jednostki Dominującej

	Kapitał zakładowy	Kapitał rezerwowy	Nadwyżka z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej	Kapitał zapasowy	Kapitał rezerwowy z wyceny instrumentów zabezpieczających	Różnice kursowe z przeliczenia jednostek podporządko- wanych	Zyski zatrzymane	Kapitał własny razem
Kapitał własny na dzień 1 stycznia 2016 roku	4 529	81 384	71 121	153 963	(7 989)	-	344 360	647 368
<u>Całkowite dochody:</u>								
Wynik finansowy	-	-	-	-	-	-	66 415	66 415
Inne całkowite dochody ogółem	-	-	-	-	3 603	-	-	3 603
Całkowite dochody za okres zakończony 31 grudnia 2016 roku	-	-	-	-	3 603	-	66 415	70 018
Wypłata dywidendy	-	-	-	-	-	-	(41 660)	(41 660)
Kapitał własny na dzień 31 grudnia 2016 roku	4 529	81 384	71 121	153 963	(4 386)	-	369 115	675 726
Kapitał własny na dzień 1 stycznia 2017 roku	4 529	81 384	71 121	153 963	(4 386)	-	369 115	675 726
<u>Całkowite dochody:</u>								
Wynik finansowy	-	-	-	-	-	-	47 287	47 287
Inne całkowite dochody ogółem	-	-	-	-	4 178	(540)	-	3 638
Całkowite dochody za okres zakończony 31 grudnia 2017 roku	-	-	-	-	4 178	(540)	47 287	50 925
Kapitał własny na dzień 31 grudnia 2017 roku	4 529	81 384	71 121	153 963	(208)	(540)	416 402	726 651

Dodatkowe informacje i objaśnienia do 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. Główna 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.

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

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

Skład Zarządu Jednostki Dominującej:

- Radosław T. Krochta - Prezes Zarządu
- Michael Shapiro - Wiceprezes Zarządu
- Tomasz Zabost - Członek Zarządu

Skład Rady Nadzorczej Jednostki Dominującej:

- Shimshon Marfogel - Przewodniczący Rady Nadzorczej
- Eytan Levy - Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej
- Daniel Nimrodi ¹⁾ - Członek Rady Nadzorczej
- Guy Shapira - Członek Rady Nadzorczej
- Jacek Tucharz - Członek Rady Nadzorczej
- Maciej Matusiak - Członek Rady Nadzorczej

¹⁾ Z dniem 31 grudnia 2017 roku z funkcji Członka Rady Nadzorczej zrezygnował Pan Yosef Zvi Meir. Na jego miejsce, jeden z akcjonariuszy Spółki, w wykonaniu uprawnień przysługujących mu na podstawie statutu Spółki, powołał Pana Daniela Nimrodi ze skutkiem od dnia 1 stycznia 2018 roku.

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 30 spółek zależnych.

Podmiotem dominującym wyższego szczebla dla Grupy Kapitałowej jest CAJAMARCA HOLLAND B.V. z siedzibą w Holandii, 2 Martinus Nijhofflaan, 2624 ES Delft.

Podmiotem dominującym Grupy najwyższego szczebla jest Israel Land Development Company Ltd., spółka z siedzibą w Tel Awiwie w Izraelu („ILDC”). Akcje ILDC 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 (patrz nota 5.).

W skład Grupy Kapitałowej MLP Group S.A., na dzień 31 grudnia 2017 roku, wchodzi następujące podmioty:

Jednostka	Państwo rejestracji	Udział bezpośredni i pośredni Jednostki Dominującej w kapitale		Udział bezpośredni i pośredni Jednostki Dominującej w prawach głosu	
		31 grudnia 2017	31 grudnia 2016	31 grudnia 2017	31 grudnia 2016
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. zo.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Moszna I Sp. z o.o. ¹⁾	Polska	-	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%
MLP Energy 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 Poznań West 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 Łódź 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. ²⁾	Polska	100%	-	100%	-
MLP Dortmund GP Sp. z o.o. ³⁾	Polska	100%	-	100%	-
MLP Logistic Park Germany I Sp. z o.o. &Co KG. ⁴⁾	Niemcy	100%	-	100%	-
MLP Poznań West II Sp. z o.o. ⁵⁾	Polska	100%	-	100%	-
MLP Bucharest West Sp. z o.o. ⁶⁾	Polska	100%	-	100%	-
MLP Bucharest West SRL ⁷⁾	Rumunia	100%	-	100%	-
MLP Teresin II Sp. z o.o. ⁸⁾	Polska	100%	-	100%	-

1. 3 Zmiany w Grupie

¹⁾ Dnia 2 marca 2017 roku doszło do połączenia Spółek MLP Pruszków III Sp. z o.o. i MLP Moszna I Sp. z o.o. W wyniku tego połączenia cały majątek Spółki MLP Moszna I Sp. z o.o. został przeniesiony do Spółki MLP Pruszków III Sp. z o.o.

²⁾ W dniu 3 marca 2017 roku została zawiązana nowa spółka w Grupie Kapitałowej, pod nazwą MLP Dortmund LP Sp. z o.o. W dniu 9 marca 2017 roku Spółka ta została zarejestrowana w KRS. Udziały w nowoutworzonej spółce w całości objęła MLP Group S.A. (100 udziałów o łącznej wartości nominalnej 5.000 zł).

³⁾ W dniu 3 marca 2017 roku została zawiązana nowa spółka w Grupie Kapitałowej, pod nazwą MLP Dortmund GP Sp. z o.o. W dniu 8 marca 2017 roku Spółka ta została zarejestrowana w KRS. Udziały w nowoutworzonej spółce objęła w całości MLP Group S.A. (100 udziałów o łącznej wartości nominalnej 5.000 zł).

⁴⁾ W dniu 20 marca 2017 roku została zawiązana nowa Spółka w Grupie Kapitałowej, pod nazwą MLP Logistic Park Germany I Sp. z o.o. &Co KG.

⁵⁾ W dniu 12 kwietnia 2017 roku została zawiązana nowa spółka w Grupie Kapitałowej, pod nazwą MLP Poznań West II Sp. z o.o. W dniu 18 kwietnia 2017 roku Spółka ta została zarejestrowana w KRS. Udziały w nowoutworzonej spółce objęła w całości MLP Group S.A. (100 udziałów o łącznej wartości nominalnej 5.000 zł).

⁶⁾ W dniu 28 kwietnia 2017 roku została zawiązana nowa spółka w Grupie Kapitałowej, pod nazwą MLP Bucharest West Sp. z o.o. W dniu 5 maja 2017 roku Spółka ta została zarejestrowana w KRS. Udziały w nowoutworzonej spółce objęła w całości MLP Group S.A. (100 udziałów o łącznej wartości nominalnej 5.000 zł).

⁷⁾ W dniu 14 lipca 2017 roku została zawiązana nowa spółka w Grupie Kapitałowej, pod nazwą MLP Bucharest West SRL. Udziały w nowoutworzonej spółce objęła MLP Bucharest West Sp. z o.o. 4.564 udziałów (99,98%) i MLP Property Sp. z o.o. 1 udział (0,02%).

⁸⁾ Dnia 24 października 2017 roku została zawiązana nowa spółka w Grupie Kapitałowej, pod nazwą MLP Teresin II Sp.z o.o. Udziały w nowoutworzonej spółce objęła w całości MLP Group S.A. (100 udziałów o łącznej wartości nominalnej 5.000 zł).

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2017 roku obejmuje sprawozdania finansowe Jednostki Dominującej oraz jednostek zależnych, nad którymi Jednostka Dominująca sprawuje kontrolę (zwanymi 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**

Od dnia przekazania ostatniego raportu okresowego stan Akcjonariuszy posiadających bezpośrednio, bądź przez podmioty zależne, co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy uległ zmianie i przedstawia się następująco na koniec okresu sprawozdawczego:

Akcjonariusz	Ilość akcji i głosów na WZA	% udział w kapitale i głosach na WZA
CAJAMARCA Holland BV	10 319 842	56,98%
Pozostali akcjonariusze	2 581 093	14,24%
THESINGER LIMITED ²⁾	1 771 320	9,78%
Aegon Powszechne Towarzystwo Emerytalne S.A. ¹⁾	1 149 775	6,35%
MetLife OFE	948 387	5,24%
GRACECUP TRADING LIMITED	641 558	3,54%
MIRO B.V. ³⁾	452 955	2,50%
Shimshon Marfogel ²⁾	149 155	0,82%
MIRO LTD. ³⁾	99 170	0,55%
Razem	18 113 255	100,00%

¹⁾ Aegon Powszechne Towarzystwo Emerytalne S.A. ("Towarzystwo") w dniu 1 września 2017 roku przejęło zarządzanie Nordea Otwartym Funduszem Emerytalnym ("Nordea OFE"), w wyniku czego łączny udział funduszy zarządzanych przez Towarzystwo, to jest funduszy Aegon Otwartym Funduszem Emerytalnym ("Aegon OFE") i Nordea OFE, w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu Spółki przekroczył 5% głosów.

Przed opisanym powyżej przejęciem zarządzania Nordea OFE przez Towarzystwo:

- Aegon OFE posiadał 809 036 akcji Spółki, co stanowiło 4,47% udziału w jej kapitale zakładowym i uprawniało do 809 036 głosów, to jest 4,47% ogólnej liczby głosów,
- Nordea OFE posiadał 340 739 akcji Spółki, co stanowiło 1,88% udziału w jej kapitale zakładowym i uprawniało do 340 739 głosów, to jest 1,88% ogólnej liczby głosów.

W dniu 17 listopada 2017 roku zakończyła się likwidacja Nordea Otwartego Funduszu Emerytalnego („Nordea OFE”), skutkującym przeniesieniem w tym dniu wszystkich aktywów Nordea OFE do Aegon OFE oraz wstąpieniem Aegon OFE we wszystkie prawa i obowiązki Nordea OFE.

Po wyżej opisanych zmianach, według stanu na dzień 17 listopada 2017 roku, Fundusz Aegon OFE zarządzany przez Towarzystwo posiada łącznie 1 149 775 akcji Spółki, co stanowi 6,35% udziału w kapitale zakładowym i uprawnia do 1 149 775 głosów, to jest 6,35% ogólnej liczby głosów.

²⁾ W wyniku rozliczenia transakcji z dnia 29 września 2017 roku doszło do zmniejszenia stanu posiadania akcji Spółki przez Thesinger Limited. Transakcja polegała na przeniesieniu 149.155 akcji Spółki MLP Group S.A. reprezentujących 0,8% kapitału zakładowego MLP Group S.A. przez Thesinger Ltd. na rzecz Pana Shimshon’a Marfogel’a, Przewodniczącego Rady Nadzorczej Spółki i była zawarta w związku z wykonaniem programu wypłat z zysku przyjętego w dniu 31 grudnia 2008 roku przez The Israel Land Development Company Ltd z siedzibą w Izraelu i aneksem do umowy o pracę z maja 2007 zawartej pomiędzy Panem Shimshon’em Marfogel i The Israel Land Development Company Ltd z siedzibą w Izraelu w zamian za udziały w spółce Thesinger Ltd., o tożsamej wartości rynkowej.

³⁾ Spółka Miro B.V. z siedzibą w Delft, Holandia, jest spółką dominującą w stosunku do spółki MIRO Ltd. z siedzibą w Limassol, Cypr, posiadającą 100 % udziałów w jej kapitale zakładowym.

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

Michael Shapiro posiada pośrednio, przez kontrolowane przez siebie w 100% spółki MIRO B.V. i MIRO Ltd., 3,05% w kapitale zakładowym MLP Group S.A. oraz poprzez 25% udziału w kapitale zakładowym posiadanym przez MIRO B.V. w spółce Cajamarca Holland B.V. uczestniczy ekonomicznie w 14,24% w kapitale zakładowego MLP Group S.A., co łącznie daje ekonomicznie efektywny udział w wysokości 17,29% w kapitale zakładowym MLP Group S.A.

Przewodniczący Rady Nadzorczej Shimshon Marfogel pośrednio, przez 7,86% udział w spółce posiadającej akcje Emitenta (Thesinger Limited) uczestniczy ekonomicznie w 0,77% kapitału zakładowego MLP Group oraz posiada bezpośrednio poprzez objęte we wrześniu akcje Spółki 0,82% (transakcja opisana w nocie 1.4.1) udziału w kapitale zakładowym Spółki, co łącznie daje ekonomicznie efektywny udział w wysokości 1,59% w kapitale zakładowym MLP Group S.A.

Pozostali Członkowie Rady Nadzorczej nie posiadają bezpośrednio akcji Spółki.

2. Podstawa sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego

2. 1 Oświadczenie zgodności

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

2. 2 Status zatwierdzania Standardów w Unii Europejskiej

2. 2. 1 Standardy i Interpretacje zatwierdzone przez Unię Europejską, które nie weszły jeszcze w życie na koniec okresu sprawozdawczego

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

Standardy i interpretacje zatwierdzone przez Unię Europejską, które nie weszły jeszcze w życie dla okresów rocznych	Ewentualny wpływ na skonsolidowane sprawozdanie finansowe	Data wejścia w życie dla okresów rozpoczynających się w tym dniu lub później
MSSF 15 Przychody z umów z klientami	Zarząd nie oczekuje aby nowy standard w momencie zastosowania miał istotny wpływ na skonsolidowane sprawozdanie finansowe. Nie oczekuje się aby moment ani kwota rozpoznanego przychodu zmieniły się w wyniku zastosowania MSSF 15 ze względu na charakter działalności Grupy oraz rodzaje generowanych przychodów	1 stycznia 2018
Zmiany do MSSF 15 Przychody z umów z klientami		1 stycznia 2018
MSSF 9 Instrumenty Finansowe (2014)	Oczekuje się, że w momencie początkowego zastosowania, nowy Standard będzie miał wpływ na skonsolidowane sprawozdanie finansowe. Jednakże, do momentu pierwszego zastosowania tego standardu, Grupa nie jest w stanie przeprowadzić analizy jego wpływu na skonsolidowane sprawozdanie finansowe.	1 stycznia 2018
Zmiany do MSSF 4 (umowy ubezpieczeniowe)	brak wpływu	1 stycznia 2018
MSSF 16 Leasing	Oczekuje się, iż zmiana standardu nie będzie miała istotnego wpływu na skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy.	1 stycznia 2019

2. 2. 2 Standardy i Interpretacje oczekujące na zatwierdzenie przez Unię Europejską

Standardy i interpretacje oczekujące na zatwierdzenie przez Unię Europejską	Ewentualny wpływ na skonsolidowane sprawozdanie finansowe	Data wejścia w życie dla okresów rozpoczynających się w dniu oraz później
Sprzedż lub Przekazanie Aktywów Pomiedzy Inwestorem a Spółką Stowarzyszona lub Wspólnym Przedsięwzięciem (Zmiany do MSSF 10 Skonsolidowane Sprawozdania Finansowe oraz do MSR 28 Jednostki Stowarzyszone)	brak wpływu	Komisja Europejska podjęła decyzję o odroczeniu zatwierdzenia tych zmian na czas nieokreślony
Zmiany do MSSF 2 (Płatności na bazie akcji)	brak istotnego wpływu	1 stycznia 2018
Zmiany do Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej 2014-2016, w tym:	brak istotnego wpływu	1 stycznia 2018 ¹⁾
<ul style="list-style-type: none"> - MSSF 1 Zastosowanie Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej Po Raz Pierwszy - MSSF 7 Instrumenty finansowe: Ujawnienia - MSR 19 Świadczenia pracownicze - MSSF 12 Ujawnianie informacji na temat udziałów w innych jednostkach - MSR 28 Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach 		
KIMSF 22 Transakcje w Obcej Walucie oraz Zaliczki	brak istotnego wpływu	1 stycznia 2018
Zmiany do MSR 40 Nieruchomości Inwestycyjne	brak wpływu	1 stycznia 2018
MSSF 17 Umowy Ubezpieczeniowe	brak wpływu	1 stycznia 2021
KIMSF 23 Niepewność Związana z Ujęciem Podatku Dochodowego	brak istotnego wpływu	1 stycznia 2019
Zmiany do MSSF 9 Instrumenty Finansowe	brak istotnego wpływu	1 stycznia 2019
Zmiany do MSR 28 Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych oraz wspólnych przedsięwzięciach	brak istotnego wpływu	1 stycznia 2019
Zmiany do Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej 2015-2017, w tym:	brak istotnego wpływu	1 stycznia 2019
<ul style="list-style-type: none"> - MSSF 3 Połączenia Przedsięwzięć - MSSF 11 Wspólne Ustalenia Umowne - MSR 19 Świadczenia pracownicze 		

¹⁾ za wyjątkiem zmian do MSSF 12 które obowiązują w stosunku do okresów rocznych zaczynających się 1 stycznia 2017r. lub później

2. 3 Podstawa sporządzenia Skonsolidowanego sprawozdania finansowego

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

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone w oparciu o zasadę kosztu historycznego, za wyjątkiem:

- pochodnych instrumentów finansowych wycenianych według wartości godziwej,
- instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy – według wartości godziwej,
- instrumentów finansowych dostępnych do sprzedaży – według wartości godziwej,
- nieruchomości inwestycyjnych - według wartości godziwej,
- płatności w formie akcji rozliczanych w środkach pieniężnych- według wartości godziwej.

Metody wyceny wartości godziwej zostały przedstawione w nocie 3.

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

2. 4. 1 Waluta funkcjonalna i waluta prezentacji

Dane w Skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym zostały zaprezentowane w złotych polskich, po zaokrągleniu do pełnych tysięcy. Złoty polski jest walutą funkcjonalną Podmiotu Dominującego i walutą prezentacji skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

2. 4. 2 Zasady przyjęte do przeliczenia danych finansowych

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

Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej:

	31 grudnia 2017	31 grudnia 2016
EUR	4,1709	4,4240
USD	3,4813	4,1793

2. 5 Dokonane osądy i szacunki

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

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

Istotne obszary niepewności odnośnie dokonywanych szacunków oraz osądy dokonywane przy zastosowaniu zasad rachunkowości, które wywarły najbardziej istotny wpływ na wartości ujęte w skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym, zostały przedstawione w notce 12. „Nieruchomości Inwestycyjne”.

3. Opis ważniejszych stosowanych zasad rachunkowości

Zasady polityki rachunkowości przedstawione poniżej stosowane były w odniesieniu do wszystkich okresów zaprezentowanych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym przez wszystkie jednostki należące do Grupy.

3. 1 Zasady konsolidacji

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej MLP Group S.A. obejmuje dane MLP Group S.A, dane konsolidowanych jednostek zależnych sporządzone na ten sam koniec okresu sprawozdawczego.

Ze względu na fakt, iż nie wszystkie jednostki wchodzące w skład Grupy Kapitałowej stosują jednakowe zasady rachunkowości, zgodne z zasadami stosowanymi przez Jednostkę Dominującą, dla potrzeb sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego dokonano odpowiednich przekształceń sprawozdań finansowych tych jednostek, dostosowując dane do zasad rachunkowości stosowanych w Jednostce Dominującej.

Jednostka Dominująca sprawuje kontrolę nad jednostką, w której dokonano inwestycji, wtedy i tylko wtedy, gdy jednocześnie sprawuje władzę nad jednostką, w której dokonano inwestycji, z tytułu swojego zaangażowania w jednostce, w której dokonano inwestycji, podlega ekspozycji na zmienne wyniki finansowe lub posiada prawa do zmiennych wyników finansowych, oraz posiada możliwość wykorzystania sprawowanej władzy nad jednostką, w której dokonano inwestycji, do wywierania wpływu na wysokość swoich wyników finansowych.

Sprawozdania finansowe spółek zależnych uwzględniane są w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym począwszy od dnia uzyskania nad nimi kontroli aż do momentu jej wygaśnięcia.

Przy sporządzaniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego łączy się sprawozdania finansowe Jednostki Dominującej i jednostek zależnych, poprzez zsumowanie poszczególnych pozycji aktywów, zobowiązań, kapitału własnego, przychodów oraz kosztów. W celu zapewnienia prezentacji w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym informacji finansowych na temat Grupy Kapitałowej w taki sposób, jak gdyby stanowiła ona pojedynczą jednostkę gospodarczą dokonywane jest wyłączenie wartości księgowej inwestycji Jednostki Dominującej w każdej z jednostek zależnych, która odpowiada udziałowi Jednostki Dominującej. Salda rozrachunków wewnętrznych pomiędzy jednostkami Grupy, transakcje zawierane w obrębie Grupy oraz wszelkie wynikające stąd niezrealizowane zyski lub straty, a także przychody oraz koszty Grupy są eliminowane w trakcie sporządzania skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

3. 2 Waluty obce

Transakcje w walucie obcej

Transakcje wyrażone w walutach obcych w dniu dokonania transakcji ujmowane są w walucie funkcjonalnej przy zastosowaniu natychmiastowego kursu wymiany waluty funkcjonalnej na walutę obcą, obowiązującego na dzień zawarcia transakcji. Pozycje pieniężne aktywów i pasywów wyrażone w walucie obcej są przeliczane na koniec okresu sprawozdawczego według kursu zamknięcia dla danej waluty na ten dzień. Niepieniężne pozycje aktywów i zobowiązań wyceniane według kosztu historycznego lub ceny nabycia w walucie obcej są przeliczane przy zastosowaniu kursu wymiany z dnia transakcji. Niepieniężne pozycje bilansowe wyrażone w walucie obcej wyceniane według wartości godziwej są przeliczane według kursów wymiany na dzień, w którym ustalono wartość godziwą.

Różnice kursowe wynikające z rozliczenia transakcji w walutach obcych oraz wyceny bilansowej aktywów i pasywów pieniężnych wyrażonych w walutach obcych ujmowane są w wyniku finansowym.

3. 3 Instrumenty finansowe

3. 3. 1 Instrumenty finansowe inne niż instrumenty pochodne

Inne niż pochodne instrumenty finansowe obejmują inwestycje kapitałowe, dłużne papiery wartościowe, należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe należności, środki pieniężne i ich ekwiwalenty, kredyty i pożyczki oraz zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe zobowiązania.

Instrumenty finansowe inne niż instrumenty pochodne są ujmowane początkowo według wartości godziwej powiększonej – za wyjątkiem inwestycji wycenianych według wartości godziwej przez wynik finansowy – o bezpośrednie koszty związane z nabyciem (poza wyjątkami opisanymi poniżej).

Instrument finansowy jest ujmowany, jeśli Grupa staje się stroną umowy danego instrumentu finansowego. Aktywa finansowe zostają wyłączone ze skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej, jeśli wynikające z umowy prawa Grupy do przepływów pieniężnych z aktywów finansowych wygasną lub jeśli Grupa przeniesie aktywa finansowe nie zachowując nad nimi (lub związanymi zeń ryzykami i korzyściami) kontroli. Standaryzowane transakcje kupna i sprzedaży składnika aktywów finansowych są ujmowane na dzień zawarcia transakcji, tj. w dniu, w którym Grupa zobowiąże się do kupna lub sprzedaży aktywa. Zobowiązania finansowe przestają być wykazywane w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej, jeśli zobowiązania te wygasną (to znaczy, kiedy obowiązek określony w umowie został wypełniony, umorzony lub wygaś).

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej obejmują środki pieniężne w kasie oraz depozyty bankowe o początkowym terminie zapadalności do 3 miesięcy. Saldo środków pieniężnych i ich ekwiwalentów wykazane w skonsolidowanym sprawozdaniu z przepływów pieniężnych składa się z określonych powyżej środków pieniężnych i ich ekwiwalentów, pomniejszonych dodatkowo o niespłacone kredyty w rachunkach bieżących, stanowiących integralną część systemu zarządzania środkami pieniężnymi Grupy.

3. 3. 2 Pochodne instrumenty finansowe, w tym rachunkowość zabezpieczeń

Pochodne instrumenty finansowe są ujmowane początkowo w wartości godziwej; przynależne koszty transakcji są ujmowane w momencie poniesienia. Po początkowym ujęciu, Grupa wycenia pochodne instrumenty finansowe w wartości godziwej, zyski i straty wynikające ze zmiany wartości godziwej ujmuje się, jako zysk lub strata bieżącego okresu.

Jeśli pochodny instrument finansowy jest wyznaczony, jako zabezpieczenie zmienności przepływów pieniężnych dotyczących określonego ryzyka związanego z rozpoznaniem składnikiem aktywów, z rozpoznaniem zobowiązaniem lub wysoce prawdopodobną planowaną transakcją, która mogłaby wpłynąć na zysk lub stratę bieżącego okresu, część zysków lub strat związanych z instrumentem zabezpieczającym, która stanowi efektywne zabezpieczenie, ujmuje się w sprawozdaniu z całkowitych dochodów i prezentuje, jako osobną pozycję z tytułu zabezpieczenia, w innych całkowitych dochodach. Zyski lub straty rozpoznane uprzednio w innych całkowitych dochodach są przenoszone do wyniku finansowego bieżącego okresu w tym samym okresie i w tej samej pozycji, w których zabezpieczane przepływy pieniężne są ujmowane w wyniku finansowym. Nieefektywną część zmian wartości godziwej instrumentu pochodnego ujmuje się natomiast, jako zysk lub stratę bieżącego okresu.

Grupa wykorzystuje transakcje wymiany stóp procentowych celem zabezpieczenia się przed zmiennością stóp procentowych („zabezpieczenie przepływów pieniężnych”).

W momencie początkowego wyznaczenia pozycji zabezpieczającej Grupa formalnie dokumentuje powiązanie pomiędzy instrumentem zabezpieczającym a pozycją zabezpieczaną. Dokumentacja ta obejmuje cel zarządzania ryzykiem oraz strategię ustanawiania zabezpieczenia, jak również metody, jakie zostaną użyte przez Grupę do oceny efektywności instrumentu zabezpieczającego.

Jeśli instrument zabezpieczający przestaje spełniać kryteria rachunkowości zabezpieczeń, wygasa, zostaje sprzedany, rozwiązany, wykonany, lub zmianie ulega jego przeznaczenie, Grupa zaprzestaje stosowania zasad rachunkowości zabezpieczeń. Skumulowane zyski lub straty uprzednio ujęte w innych całkowitych dochodach aż do momentu realizacji planowanej transakcji i jej ujęcia, ujmowane są, jako zysk lub strata bieżącego okresu.

3. 3. 3 Instrumenty finansowe utrzymywane do terminu wymagalności

Stanowią aktywa finansowe, inne niż instrumenty pochodne, o określonych lub możliwych do określenia płatnościach i określonym terminie zapadalności, które Grupa zamierza i ma możliwość utrzymać w posiadaniu do upływu terminu wymagalności, z wyłączeniem aktywów finansowych zaliczonych do kategorii instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy, inwestycji dostępnych do sprzedaży oraz pożyczek i należności.

Jako aktywa obrotowe ujmowane są te aktywa, które zostaną zbyte w okresie nie dłuższym niż 12 miesięcy od zakończenia okresu sprawozdawczego.

Inwestycje utrzymywane do terminu wymagalności są wyceniane według zamortyzowanego kosztu, przy zastosowaniu efektywnej stopy procentowej z uwzględnieniem odpisów aktualizujących.

3. 3. 4 Pożyczki i należności

Stanowią aktywa finansowe, inne niż instrumenty pochodne, o określonych lub możliwych do określenia płatnościach, które nie są przedmiotem obrotu na aktywnym rynku, powstałe w wyniku wydania środków pieniężnych, dostarczenia towarów lub realizacji usług na rzecz dłużnika bez intencji zaklasyfikowania tych należności do aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy. Ujmowane są, jako aktywa obrotowe, za wyjątkiem tych, dla których termin zapadalności przekracza 12 miesięcy po zakończeniu okresu sprawozdawczego.

Aktywa finansowe zaklasyfikowane do kategorii pożyczek i należności są wyceniane według zamortyzowanego kosztu z zastosowaniem efektywnej stopy procentowej pomniejszonej o odpisy aktualizujące należności wątpliwe. Aktualizacja wyceny uwzględnia czas i stopień prawdopodobieństwa ich zapłaty.

3. 3. 5 Instrumenty finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy

Instrument jest klasyfikowany, jako inwestycja wyceniana według wartości godziwej przez wynik finansowy, jeśli jest przeznaczony do obrotu lub zostanie do takich zaliczony po początkowym ujęciu. Instrumenty finansowe są zaliczane do wycenianych według wartości godziwej przez wynik finansowy, jeśli Grupa aktywnie zarządza takimi inwestycjami i podejmuje decyzje odnośnie kupna i sprzedaży na podstawie ich wartości godziwej. Po początkowym ujęciu, koszty transakcyjne związane z inwestycją zostają ujęte w wyniku finansowym w dacie poniesienia. Wszelkie zyski i straty dotyczące tych inwestycji ujmowane są w wyniku finansowym.

Wartość godziwą instrumentów finansowych, które nie znajdują się w obrocie na aktywnym rynku (np. instrumentów pochodnych w obrocie pozagiełdowym), ustala się poprzez indywidualną analizę opartą na zdyskontowanych przepływach pieniężnych. Wynik wyceny ujmuje się w wyniku finansowym.

3. 3. 6 Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży

Stanowią aktywa finansowe, inne niż instrumenty pochodne, uznane za dostępne do sprzedaży lub inne niż ujęte w kategoriach wymienionych powyżej. Ujmowane są jako aktywa obrotowe, o ile istnieje intencja ich zbycia w ciągu 12 miesięcy od zakończenia okresu sprawozdawczego. Po początkowym ujęciu aktywa finansowe dostępne do sprzedaży są wyceniane w wartości godziwej z wyjątkiem inwestycji w instrumenty kapitałowe nieposiadające kwotowań cen rynkowych z aktywnego rynku i których wartość godziwa nie może być wiarygodnie zmierzona.

Zyski lub straty z wyceny aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży są ujmowane, jako oddzielny składnik innych całkowitych dochodów do momentu ich zbycia lub do czasu, kiedy nastąpi utrata ich wartości, w którym to momencie skumulowany zysk lub strata poprzednio wykazana w innych całkowitych dochodach zostaje ujęta w wyniku finansowym.

3. 4 Kapitał własny

Kapitał własny ujmuje się w księgach rachunkowych z podziałem na jego rodzaje i według zasad określonych przepisami prawa i postanowieniami statutu Spółki Dominującej.

3. 4. 1 Kapitał zakładowy

Kapitał zakładowy wykazany jest w wysokości określonej w statucie i wpisanej w rejestrze sądowym. Kapitał zakładowy Grupy Kapitałowej stanowi kapitał zakładowy MLP Group S.A.

Akcje uprzywilejowane są ujmowane w kapitale własnym, jeśli nie podlegają umorzeniu lub podlegają umorzeniu wyłącznie na wniosek Spółki Dominującej, a wypłata dywidendy z tych akcji jest nieobowiązkowa. Wypłaty dywidend wpływają bezpośrednio na wartość kapitału.

Akcje uprzywilejowane są ujmowane, jako zobowiązania, jeśli podlegają umorzeniu na określoną datę lub na wniosek posiadacza akcji lub jeśli wypłata dywidend jest obligatoryjna.

W przypadku zakupu akcji własnych, kwota zapłaty z tego tytułu wraz z kosztami bezpośrednimi przeprowadzenia transakcji, wykazywana jest, jako pomniejszenie kapitału własnego. Zakupione akcje własne wykazywane są jako odrębna pozycja kapitału własnego ze znakiem ujemnym.

3. 4. 2 Kapitał zapasowy

Kapitał zapasowy obejmuje kapitał utworzony z podziału zysków wypracowanych w latach poprzednich. Na kapitał zapasowy przenoszone są także kwoty zgodnie z obowiązującymi przepisami.

3. 4. 3 Nadwyżka z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej

Premia z tytułu emisji akcji po cenie przewyższającej ich wartość nominalną jest wykazywana, jako oddzielna pozycja kapitałów własnych. Koszty bezpośrednio związane z emisją akcji zwykłych i opcji na akcje pomniejszają wartość kapitału.

3. 4. 4 Kapitał rezerwowy z wyceny instrumentów zabezpieczających

W kapitale rezerwowym z wyceny instrumentów zabezpieczających ujmowana jest efektywna część zysku lub straty na instrumencie finansowym spełniającego warunki rachunkowości zabezpieczeń.

3. 4. 5 Kapitał rezerwowy

Kapitał rezerwowy obejmuje zyski poprzednich okresów.

3. 4. 6 Zyski zatrzymane

Zyski zatrzymane zawierają zarówno zysk z roku bieżącego oraz niepodzielony zysk z lat poprzednich.

3. 5 Rzeczowe aktywa trwałe

Rzeczowe aktywa trwałe obejmują składniki rzeczowych aktywów trwałych, inwestycje w obcych rzeczowych aktywach trwałych, rzeczowe aktywa trwałe w budowie oraz składniki obcych rzeczowych aktywów trwałych przyjęte do użytkowania przez Grupę, gdy warunki umowy przenoszą zasadniczo całe potencjalne korzyści oraz ryzyko i są wykorzystywane dla celów własnych, a oczekiwany czas ich użytkowania przekracza jeden rok.

3. 5. 1 Wycena rzeczowych aktywów trwałych

Składniki rzeczowych aktywów trwałych ujmuje się w księgach według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia pomniejszonych o odpisy amortyzacyjne oraz odpisy z tytułu utraty wartości. Pozycje rzeczowych aktywów trwałych, które zostały przeszacowane do wartości godziwej na dzień 1 stycznia 2006 roku, czyli dzień zastosowania po raz pierwszy przez Grupę MSSF UE, są wyceniane w oparciu o koszt założony, który stanowi wartość godziwą na dzień dokonania przeszacowania.

Cena nabycia obejmuje cenę zakupu składnika rzeczowych aktywów trwałych oraz koszty bezpośrednio związane z zakupem i przystosowaniem rzeczowych aktywów trwałych do stanu zdatnego do użytkowania, łącznie z kosztami transportu, jak też załadunku, wyładunku i składowania. Rabaty, opusty oraz inne podobne zmniejszenia i odzyski zmniejszają cenę nabycia składnika rzeczowych aktywów trwałych. Koszt wytworzenia rzeczowych aktywów trwałych oraz rzeczowych aktywów trwałych w budowie obejmuje ogół kosztów poniesionych przez Grupę w okresie jego budowy, montażu, przystosowania i ulepszenia oraz koszty odsetkowe od kredytów zaciągniętych na finansowanie wytworzenia rzeczowych aktywów trwałych, które można bezpośrednio przyporządkować wytworzeniu rzeczowych aktywów trwałych, do dnia przyjęcia takiego składnika majątkowego do użytkowania (lub do zakończenia okresu sprawozdawczego, jeśli składnik nie został jeszcze oddany do użytkowania). Koszt wytworzenia obejmuje również w przypadkach, gdy jest to wymagane wstępny szacunek kosztów demontażu i usunięcia składników rzeczowych aktywów trwałych oraz przywrócenia do stanu pierwotnego. Zakupione oprogramowanie, które jest niezbędne do prawidłowego funkcjonowania związanego z nim urządzenia jest aktywowane, jako część tego urządzenia.

W przypadku, gdy określony składnik rzeczowych aktywów trwałych składa się z odrębnych i istotnych części składowych o różnym okresie użytkowania, części te są traktowane, jako odrębne rzeczowe aktywa trwałe.

3. 5. 2 Nakłady ponoszone w terminie późniejszym

Aktywowaniu podlegają poniesione w późniejszym okresie koszty wymienianych istotnych części składników rzeczowych aktywów trwałych, które można wiarygodnie oszacować i jest prawdopodobne, że Grupa osiągnie korzyści ekonomiczne związane z wymienianymi składnikami rzeczowych aktywów trwałych. Pozostałe nakłady są ujmowane na bieżąco w wyniku finansowym, jako koszty.

3. 5. 3 Amortyzacja

Składniki rzeczowych aktywów trwałych, względnie ich istotne i odrębne części składowe amortyzowane są metodą liniową przez okres użytkowania przy uwzględnieniu przewidywanej przy likwidacji ceny sprzedaży netto pozostałości rzeczowych aktywów trwałych (wartości rezydualnej). Grunty nie są amortyzowane. Podstawą naliczenia amortyzacji jest cena nabycia lub koszty wytworzenia pomniejszone o wartość końcową (rezydualną), na podstawie przyjętego przez Grupę i okresowo weryfikowanego okresu użytkowania składnika rzeczowych aktywów trwałych. Amortyzacja następuje od momentu, gdy rzeczowe aktywa trwałe dostępne są do użytkowania i dokonywana jest do wcześniejszej z dat: gdy składnik aktywów zostaje zaklasyfikowany jako przeznaczony do sprzedaży, zostaje usunięty ze skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej, wartość końcowa rzeczowych aktywów trwałych przewyższa ich wartość księgową lub gdy składnik aktywów został już całkowicie zamortyzowany. Grupa zakłada niższe okresy użytkowania dla poszczególnych kategorii rzeczowych aktywów trwałych:

Budynki	10 - 40 lat
Urządzenia techniczne i maszyny	3 - 16 lat
Środki transportu	5 - 7 lat
Meble i wyposażenie	1 - 5 lat

Poprawność stosowanych okresów użytkowania, metod amortyzacji oraz wartości rezydualnych rzeczowych aktywów trwałych (o ile nie jest nieznaczną) jest przez Grupę okresowo weryfikowana.

3. 6 Wartości niematerialne

Jako wartości niematerialne ujmowane są możliwe do zidentyfikowania niepieniężne składniki aktywów nieposiadające postaci fizycznej o wiarygodnie ustalonej cenie nabycia lub koszcie wytworzenia, z których Grupa prawdopodobnie osiągnie przyszłe korzyści ekonomiczne przyporządkowane danym składnikom.

Wartości niematerialne nabyte przez Grupę wykazywane są w oparciu o ich cenę nabycia, pomniejszoną o odpisy amortyzacyjne oraz odpisy aktualizacyjne z tytułu utraty wartości.

Wartości niematerialne amortyzowane są metodą liniową biorąc pod uwagę okres ich użytkowania chyba, że nie jest on określony. Wartości niematerialne są amortyzowane od dnia, kiedy są dostępne do użytkowania. Amortyzacja dokonywana jest do wcześniejszej z dat: gdy składnik wartości niematerialnych zostaje zaklasyfikowany jako przeznaczony do sprzedaży, zostaje usunięty ze skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej, wartość końcowa składników aktywów przewyższa jego wartość księgową lub został już całkowicie zamortyzowany.

3. 7 Nieruchomości inwestycyjne

Nieruchomości inwestycyjne stanowią nieruchomości, które traktowane są, jako źródło przychodów z czynszów lub utrzymywane są w posiadaniu ze względu na przyrost ich wartości, względnie z uwagi na obie te korzyści i nie są wykorzystywane w działalności operacyjnej ani też nie są przeznaczone na sprzedaż w ramach zwykłej działalności. Nieruchomości inwestycyjne są początkowo ujmowane według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia powiększonych o koszty transakcji. Po początkowym ujęciu wykazywane są według wartości godziwej, a zyski lub straty wynikające ze zmian wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych są ujmowane w wyniku finansowym w tym okresie, w którym powstały.

Nieruchomości inwestycyjne są usuwane ze skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej w przypadku zbycia lub w przypadku stałego wycofania z użytkowania, gdy nie są spodziewane żadne przyszłe korzyści ze sprzedaży. Wszelkie zyski lub straty, które w ten sposób powstaną, są ujmowane w wyniku finansowym w okresie, w którym nastąpiła likwidacja lub sprzedaż.

Dla celów podatkowych nieruchomości inwestycyjne są amortyzowane.

Wieczyste użytkowanie

Grupa rozpoznaje prawo wieczystego użytkowania gruntów, jako leasing finansowy.

3. 8 Nieruchomości inwestycyjne w budowie

Nieruchomości inwestycyjne w budowie ujmowane są w pozycji nieruchomości inwestycyjnych.

Nieruchomości inwestycyjne w trakcie budowy Grupa wycenia stosując metodę wartości godziwej oraz metodę kosztową. Zastosowanie wyceny według kosztów jest możliwe – w dwóch następujących przypadkach:

- nie jest możliwe ustalenie wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych w trakcie budowy, jednak przewiduje się możliwość ujęcia ich wyceny w wartości godziwej po zakończeniu prac,
- w sytuacji braku możliwości wyceny takiej nieruchomości według wartości godziwej nawet po zakończeniu jej budowy.

Zyski i straty powstałe z wyceny do wartości godziwej ujmowane są bezpośrednio w wyniku finansowym.

3. 9 Składniki rzeczowych aktywów trwałych użytkowane na podstawie umów leasingu – Grupa jako leasingobiorca

Umowy leasingowe, w ramach których Grupa ponosi praktycznie całość ryzyka oraz czerpie praktycznie wszystkie korzyści wynikające z posiadania składników rzeczowych aktywów trwałych klasyfikowane są jako umowy leasingu finansowego. Rzeczowe aktywa trwałe nabyte w drodze leasingu finansowego są wykazywane początkowo w wartości godziwej lub wartości bieżącej minimalnych opłat leasingowych, w zależności od tego, która z tych kwot jest niższa, a następnie pomniejszane o odpisy amortyzacyjne oraz odpisy z tytułu utraty wartości.

Opłaty leasingowe dzielone są między koszty finansowe a zmniejszenie niespłaconego salda zobowiązań przy zastosowaniu efektywnej stopy procentowej. Koszty finansowe są ujmowane bezpośrednio w wyniku finansowym. W przypadku braku uzasadnionego prawdopodobieństwa przejęcia własności na koniec okresu leasingowania, rzeczowe aktywa trwałe używane na podstawie umów leasingu finansowego są amortyzowane przez krótszy z dwóch okresów: okres leasingu albo okres użytkowania. W innym przypadku rzeczowe aktywa trwałe są amortyzowane przez okres użytkowania.

Umowy leasingowe niebędące umowami leasingu finansowego są traktowane jak leasing operacyjny. Aktywa użytkowane na podstawie leasingu operacyjnego nie są rozpoznawane w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej Grupy.

3. 10 Odpisy z tytułu utraty wartości aktywów

3. 10. 1 Aktywa finansowe

Odpis z tytułu utraty wartości aktywów finansowych jest ujmowany w momencie, kiedy istnieją obiektywne przesłanki, że zaistniały zdarzenia, które mogą mieć negatywny wpływ na wartość przyszłych przepływów pieniężnych związanych z danym składnikiem aktywów.

Utrata wartości w odniesieniu do aktywów finansowych wycenianych według zamortyzowanego kosztu szacowana jest, jako różnica między ich wartością księgową, a wartością bieżącą przyszłych przepływów pieniężnych zdyskontowanych przy użyciu pierwotnej efektywnej stopy procentowej. Odpis z tytułu utraty wartości w odniesieniu do aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży jest wyliczany przez odniesienie do ich bieżącej wartości godziwej.

Wartość księgowa poszczególnych aktywów finansowych o jednostkowo istotnej wartości poddawana jest ocenie na koniec każdego okresu sprawozdawczego w celu stwierdzenia, czy występują przesłanki wskazujące na utratę ich wartości. Pozostałe aktywa finansowe są oceniane pod kątem utraty wartości zbiorczo, pogrupowane według podobnego poziomu ryzyka kredytowego.

Odpisy z tytułu utraty wartości ujmowane są w wyniku finansowym. Jeżeli zmniejszenie wartości godziwej aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży było ujmowane bezpośrednio w innych całkowitych dochodach, skumulowane straty, które były uprzednio ujęte w innych całkowitych dochodach, ujmuje się w wyniku finansowym.

Odpisy z tytułu utraty wartości są odwracane, jeśli późniejszy wzrost wartości odzyskiwalnej może być obiektywnie przypisany do zdarzenia po dniu ujęcia straty z tytułu utraty wartości. Odpisy z tytułu utraty wartości w odniesieniu do inwestycji w instrumenty kapitałowe zaklasyfikowanych jako dostępne do sprzedaży są ujmowane w wyniku finansowym. Jeżeli wartość godziwa instrumentów dłużnych zakwalifikowanych, jako dostępne do sprzedaży wzrośnie, a jej wzrost może być obiektywnie przypisany do zdarzenia po ujęciu utraty wartości to uprzednio ujętą stratę z tytułu utraty wartości odwraca się z kwotą odwrócenia wykazaną w wyniku finansowym.

3. 10. 2 Aktywa niefinansowe

Wartość księgowa aktywów niefinansowych, innych niż aktywa biologiczne, nieruchomości inwestycyjne, zapasy i aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego poddawana jest ocenie na koniec każdego okresu sprawozdawczego w celu stwierdzenia, czy występują przesłanki wskazujące na utratę ich wartości. W przypadku wystąpienia takich przesłanek Grupa dokonuje szacunku wartości odzyskiwalnej poszczególnych aktywów. Wartość odzyskiwalna wartości firmy, wartości niematerialnych o nieokreślonym okresie użytkowania oraz wartości niematerialnych, które nie są jeszcze zdadne do użytkowania jest szacowana na koniec każdego okresu sprawozdawczego.

Odpis z tytułu utraty wartości ujmowany jest w momencie, kiedy wartość księgowa składnika aktywów lub ośrodka generującego środki pieniężne przewyższa jego wartość odzyskiwalną. Ośrodek generujący środki pieniężne jest definiowany, jako najmniejsza identyfikowalna grupa aktywów, która wypracowuje środki pieniężne niezależnie od innych aktywów i ich grup. Odpisy z tytułu utraty wartości są ujmowane w wyniku finansowym. Utrata wartości ośrodka generującego środki pieniężne jest w pierwszej kolejności ujmowana jako zmniejszenie wartości firmy przypisanej do tego ośrodka (grupy ośrodków), a następnie jako zmniejszenie wartości księgowej pozostałych aktywów tego ośrodka (grupy ośrodków) na zasadzie proporcjonalnej.

Wartość odzyskiwalna aktywów lub ośrodków generujących środki pieniężne definiowana jest, jako większa z dwóch wartości: wartości godziwej pomniejszonej o koszty doprowadzenia do sprzedaży oraz ich wartości użytkowej. Przy szacowaniu wartości użytkowej przyszłe przepływy pieniężne dyskontowane są przy użyciu stopy procentowej przed opodatkowaniem, która odzwierciedla aktualną rynkową ocenę wartości pieniądza w czasie oraz czynniki ryzyka charakterystyczne dla danego składnika aktywów. W przypadku aktywów, które nie generują niezależnych przepływów pieniężnych wartość użytkowa szacowana jest dla najmniejszego identyfikowalnego ośrodka generującego środki pieniężne, do którego dany składnik aktywów przynależy.

Odpis wartości firmy z tytułu utraty wartości nie jest odwracany. W odniesieniu do innych aktywów, odpisy z tytułu utraty wartości rozpoznane w poprzednich okresach, są poddawane na koniec każdego okresu sprawozdawczego ocenie, czy zaszły przesłanki wskazujące na zmniejszenie utraty wartości lub jej całkowite odwrócenie. Odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości jest odwracany, jeżeli zmienią się szacunki zastosowane do określenia wartości odzyskiwalnej. Odpis z tytułu utraty wartości odwracany jest tylko do wysokości wartości księgowej składnika aktywów pomniejszonej o odpisy amortyzacyjne, jaka byłaby wykazana w sytuacji, gdyby odpis z tytułu utraty wartości nie został ujęty.

3. 11 Świadczenia pracownicze

Program określonych składek

Wszystkie jednostki Grupy zatrudniające pracowników zobowiązane są, na mocy obowiązujących przepisów, do pobierania i odprowadzania składek na świadczenia emerytalne pracowników. Świadczenia te, zgodnie z MSR 19, stanowią program państwowy oraz mają charakter programu określonych składek. W związku z powyższym, zobowiązanie spółek Grupy za każdy okres jest szacowane na podstawie kwot składek do wniesienia za dany rok.

3. 12 Płatności w formie akcji rozliczane w środkach pieniężnych

Pracownicy są uprawnieni do otrzymania raz w roku premii w postaci płatności na bazie akcji, które są rozliczane wyłącznie w środkach pieniężnych.

Grupa ujmuje te transakcje zgodnie z MSSF 2. Wartość transakcji rozliczanych w środkach pieniężnych wyceniana jest w wartości godziwej.

Wartość godziwa kwoty do wypłaty pracownikom z tytułu prawa do wzrostu wartości akcji rozliczanego w środkach pieniężnych, jest ujęta jako koszt w korespondencji ze wzrostem zobowiązań. Wartość godziwa jest początkowo szacowana na dzień przyznania i rozłożona na okres, w którym pracownicy nabywają bezwarunkowe prawo do płatności. Wycena zobowiązania jest weryfikowana na koniec każdego okresu sprawozdawczego i na dzień rozliczenia. Wszystkie zmiany w wartości godziwej zobowiązania są wykazywane jako koszty osobowe w zysku lub stracie bieżącego okresu.

3. 13 Rezerwy

Rezerwa zostaje ujęta w przypadku, gdy na Grupie ciąży obowiązek wynikający z przeszłych zdarzeń i prawdopodobne jest, że wypełnienie tego obowiązku wiązać się będzie z wypływem korzyści ekonomicznych. W przypadku, kiedy efekt wartości pieniądza w czasie ma istotne znaczenie, rezerwy są szacowane poprzez dyskontowanie oczekiwanych przyszłych przepływów pieniężnych w oparciu o stopę przed opodatkowaniem, która odzwierciedla bieżące szacunki rynkowe zmian wartości pieniądza w czasie oraz ryzyko związane z danym składnikiem pasywów.

3. 14 Kredyty bankowe i pożyczki

Początkowo są ujmowane według ceny nabycia odpowiadającej wartości godziwej instrumentu. W kolejnych okresach kredyty i pożyczki są wyceniane według zamortyzowanego kosztu, przy zastosowaniu efektywnej stopy procentowej, przy ustalaniu której uwzględniane są koszty związane z uzyskaniem kredytu lub pożyczką oraz dyskonta lub premie uzyskane przy rozliczaniu zobowiązań.

3. 15 Przychody

3. 15. 1 Świadczenie usług

Przychody ze świadczenia usług są ujmowane w wyniku finansowym w proporcji do stopnia zaawansowania realizacji świadczonych usług budowlanych na koniec okresu sprawozdawczego. Stopień realizacji usług budowlanych jest oceniany poprzez poziom poniesionych kosztów. Wynik transakcji jest oceniany, jako wiarygodny, jeżeli spełnione są wszystkie następujące warunki: kwotę przychodów można wycenić w sposób wiarygodny i istnieje prawdopodobieństwo, że Grupa uzyska korzyści ekonomiczne z tytułu przeprowadzenia transakcji, stopień realizacji transakcji na koniec okresu sprawozdawczego może być określony w wiarygodny sposób, koszty poniesione w związku z transakcją oraz koszty zakończenia transakcji mogą być wycenione w wiarygodny sposób.

3. 15. 2 Przychody z tytułu najmu

Przychody z tytułu najmu nieruchomości inwestycyjnych ujmowane są w wyniku finansowym metodą liniową przez okres trwania umowy. Specjalne oferty promocyjne, stanowiące dodatkową zachętę do zawarcia umowy leasingowej są ujmowane łącznie z przychodami z tytułu najmu.

3. 16 Płatności z tytułu leasingu

Płatności z tytułu zawartych przez Grupę umów leasingu operacyjnego ujmowane są w wyniku finansowym liniowo przez okres trwania leasingu. Otrzymane specjalne oferty promocyjne ujmowane są w wyniku finansowym łącznie z kosztami z tytułu leasingu.

Minimalne płatności leasingowe z tytułu leasingu finansowego są rozdzielane na część stanowiącą koszt finansowania oraz część zmniejszającą zobowiązanie. Część stanowiącą koszt finansowania jest przypisywana do poszczególnych okresów w czasie trwania umowy leasingu przy zastosowaniu metody efektywnej stopy procentowej. Płatności warunkowe są ujmowane poprzez korektę wartości minimalnych opłat leasingowych w czasie pozostałego okresu leasingu, gdy korekta zostaje potwierdzona.

3. 17 Koszty i przychody finansowe

Przychody finansowe obejmują odsetki należne z tytułu zainwestowanych przez Grupę środków pieniężnych, należne dywidendy, zyski z tytułu zbycia dostępnych do sprzedaży instrumentów finansowych, zyski z tytułu zmiany wartości godziwej instrumentów finansowych wycenianych przez wynik finansowy, zyski z tytułu różnic kursowych oraz zyski dotyczące instrumentów zabezpieczających, które ujmowane są w wyniku finansowym. Przychody z tytułu odsetek wykazuje się w wyniku finansowym według zasady memoriałowej, przy zastosowaniu metody efektywnej stopy procentowej. Przychód z tytułu dywidend ujmuje się w wyniku finansowym w momencie, kiedy Grupa nabywa prawa do jej otrzymania.

Koszty finansowe obejmują odsetki płatne z tytułu zadłużenia, odwracanie dyskonta z tytułu rezerw, dywidendy z tytułu zaklasyfikowanych do zobowiązań akcji uprzywilejowanych, straty z tytułu różnic kursowych, straty z tytułu zmiany wartości godziwej instrumentów finansowych wycenianych przez wynik finansowy, odpisy z tytułu utraty wartości aktywów finansowych oraz zyski i straty dotyczące instrumentów zabezpieczających, które ujmowane są w wyniku finansowym. Wszystkie koszty z tytułu odsetek są ustalane w oparciu o efektywną stopę procentową.

3. 18 Podatek dochodowy

Kalkulacja bieżącego podatku dochodowego oparta jest na wyniku podatkowym danego okresu ustalonym zgodnie z obowiązującymi przepisami podatkowymi.

Podatek dochodowy wykazany w wyniku finansowym obejmuje część bieżącą i część odroczoną. Podatek dochodowy ujmowany jest w wyniku finansowym, za wyjątkiem kwot związanych z pozycjami rozliczanymi bezpośrednio z innymi całkowitymi dochodami. Wówczas ujmuje się go w innych całkowitych dochodach.

Podatek bieżący stanowi zobowiązanie podatkowe z tytułu dochodu do opodatkowania za dany rok, ustalone przy zastosowaniu stawek podatkowych obowiązujących na koniec okresu sprawozdawczego oraz korekty podatku dotyczącego lat ubiegłych.

Podatek odroczony wyliczany jest przy zastosowaniu metody zobowiązania bilansowego, w oparciu o różnice przejściowe pomiędzy wartością aktywów i zobowiązań ustalaną dla celów księgowych, a ich wartością ustalaną dla celów podatkowych. Rezerwy nie tworzy się na następujące różnice przejściowe: wartość firmy, której amortyzacja nie jest uznawana za koszt uzyskania przychodu dla celów podatkowych, początkowe ujęcie aktywów lub pasywów, które nie wpływają ani na zysk księgowy ani na dochód do opodatkowania, różnice związane z inwestycjami w jednostkach zależnych w zakresie, w którym nie jest prawdopodobne, że zostaną one zrealizowane w dającej się przewidzieć przyszłości. Ujęta kwota podatku odroczonego opiera się na oczekiwaniach, co do sposobu realizacji wartości księgowej aktywów i pasywów, przy zastosowaniu stawek podatkowych obowiązujących lub uchwalonych na koniec okresu sprawozdawczego.

Aktywa z tytułu podatku odroczonego są ujmowane do wysokości, do której jest prawdopodobne, iż osiągnięty zostanie dochód do opodatkowania, który pozwoli na realizację różnic przejściowych. Aktywa z tytułu podatku odroczonego obniża się w zakresie, w jakim nie jest prawdopodobne osiągnięcie dochodu do opodatkowania wystarczającego do częściowego lub całkowitego zrealizowania różnic przejściowych. Takie obniżki koryguje się w górę, w zakresie, w jakim uzyskanie wystarczającego dochodu do opodatkowania staje się prawdopodobne.

Podatek dochodowy z tytułu wypłaty dywidendy jest ujmowany w momencie wystąpienia zobowiązania do wypłaty tej dywidendy.

3. 19 Zysk na akcję

Grupa prezentuje podstawowy i rozwodniony zysk na akcję dla akcji zwykłych. Podstawowy zysk na akcję jest wyliczany przez podzielenie zysku lub straty przypadającej posiadaczom akcji zwykłych przez średnią ważoną liczbę akcji zwykłych w okresie. Rozwodniony zysk na akcję w odróżnieniu od wskaźnika opisanego powyżej uwzględnia w kalkulacji oprócz zysku przypadającego dla posiadaczy akcji zwykłych oraz średniej liczby akcji zwykłych również obligacje zamienne na akcje, a także opcje na akcje udzielone pracownikom.

3. 20 Sprawozdawczość segmentów działalności

Segment działalności jest wyodrębnioną częścią Grupy, która zajmuje się dostarczaniem określonych produktów lub usług (segment branżowy) lub dostarczaniem produktów lub usług w określonym środowisku ekonomicznym (segment geograficzny), który podlega innym ryzykom i czerpie inne korzyści niż pozostałe segmenty. Podstawowym i wyłącznym przedmiotem działalności 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. Działalność Grupy Kapitałowej prowadzona jest na terenie Polski, Niemiec i Rumuni.

4. Zarządzanie ryzykiem finansowym

Wykorzystywane przez Grupę Instrumenty finansowe związane są z następującymi ryzykami:

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

Nota przedstawia informacje na temat ekspozycji Grupy na dany rodzaj ryzyka, cele, zasady i procedury przyjęte przez Grupę dla zarządzania danym ryzykiem oraz sposób zarządzania kapitałem przez Grupę. W dalszej części skonsolidowanego sprawozdania finansowego przedstawiono wymagane informacje liczbowe.

Odpowiedzialność za ustanowienie odpowiednich procedur i nadzór nad ich wykonywaniem ponosi Zarząd.

Zasady zarządzania ryzykiem mają na celu identyfikację i analizę ryzyk, na które Grupa jest narażona, określenie odpowiednich limitów i systemu kontroli oraz monitorowanie tych ryzyk i ustalonych limitów. Przyjęte zasady zarządzania ryzykiem i systemy kontroli podlegają regularnej ocenie biorąc pod uwagę zmiany warunków rynkowych i zmiany w działalności Grupy. Poprzez odpowiednie szkolenia, przyjęte standardy i procedury zarządzania, Grupa dąży do zbudowania takiego środowiska kontroli, w którym wszyscy pracownicy rozumieją swoją rolę i obowiązki.

4. 1 Ryzyko kredytowe

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

4. 1. 1 Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

Ekspozycja na ryzyko kredytowe wynika głównie z indywidualnych cech każdego klienta. Struktura klientów, w tym ryzyko związane z danym przemysłem, w którym działa klient, ma mniejszy wpływ na to ryzyko.

W stosunku do odbiorców Grupy Kapitałowej nie występują znaczące koncentracje ryzyka kredytowego. Grupa zarządza ryzykiem z tego tytułu poprzez zabezpieczenie płatności czynszowych w drodze gwarancji bankowych. W niektórych przypadkach najemcy wnoszą również kaucje.

Tylko w niewielu przypadkach Grupa poniosła straty w wyniku niezapłacenia przez klienta należności.

4. 1. 2 Pożyczki udzielone

Ryzyko kredytowe Grupy z tytułu udzielonych pożyczek dotyczy w większości należności od jednostek powiązanych. W obecnej chwili nie ma przesłanek do wystąpienia braku możliwości spłaty przez jednostki powiązane zaciągniętych pożyczek.

4. 2 Ryzyko płynności

Ryzyko płynności definiowane jest jako ryzyko, że Grupa nie będzie zdolna do regulowania swoich finansowych zobowiązań, kiedy staną się wymagalne.

Celem zarządzania płynnością przez Grupę jest zapewnienie wystarczającej zdolności do regulowania wymaganych zobowiązań, zarówno w normalnej jak i kryzysowej sytuacji, bez niepotrzebnego narażania Grupy na straty i podważenie reputacji.

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty są utrzymywane na poziomie wystarczającym na pokrycie wydatków operacyjnych. To zabezpieczenie nie obejmuje jednak szczególnie trudnych sytuacji, których nie można przewidzieć, takich jak katastrofy czy klęski żywiołowe.

4. 3 Ryzyko rynkowe

Ryzyko rynkowe to ryzyko, że zmiany cen rynkowych, takich jak kursy walutowe, stopy procentowe i ceny papierów wartościowych będą wpływać na wartość instrumentu finansowego lub przyszłe wyniki Grupy.

Celem zarządzania ryzykiem rynkowym jest kontrolowanie stopnia narażenia Grupy w ramach przyjętych limitów, przy dążeniu do optymalizacji stopy zwrotu.

4. 3. 1 Ryzyko walutowe

Ryzyko walutowe związane jest ze sprzedażą, zakupami, kredytami i pożyczkami, które denominowane są w walutach innych (głównie Euro) niż waluta funkcjonalna spółek wchodzących w skład Grupy.

Grupa zaciąga kredyty denominowane w EUR, natomiast prace budowlane są fakturowane w PLN. W związku z powyższym w okresie pomiędzy rozpoczęciem wykorzystywania linii kredytowej do momentu jej całkowitego wykorzystania. Grupa narażona jest na ryzyko związane z umocnieniem się wartości PLN w stosunku do EUR. Znacząca zmiana wartości PLN w stosunku do EUR oznacza, iż przyznane przez bank linie kredytowe na początku realizacji projektu mogą okazać się niewystarczające do sfinansowania łącznego kosztu budowy parku logistycznego.

Grupa stosuje naturalne zabezpieczenie poprzez denominowanie głównych przepływów finansowych i operacyjnych w tych samych walutach, tzn. kredyt jest denominowany w EUR podobnie jak umowy wynajmu powierzchni magazynowej i biurowej.

Wolne środki pieniężne Grupa utrzymuje w podziale na PLN, EUR i USD w relacjach pozwalających na uzyskaniu efektu naturalnego zabezpieczenia.

4. 3. 2 Ryzyko stopy procentowej

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

Sposobem pozwalającym na spełnienie powyższego warunku, tj. precyzyjne określenie poziomu kosztów odsetkowych jest zawarcie z bankiem umowy zamiany stopy zmiennej na stałą. W celu ograniczenia ryzyka stopy procentowej Grupa zawarła z bankami umowy zamiany stopy zmiennej na stałą. Celem zabezpieczenia są przepływy pieniężne z tytułu odsetek podlegających ryzyku stopy procentowej. Zabezpieczeniu podlega stopa referencyjna EURIBOR 1M i EURIBOR 3M. Do celów zabezpieczenia wyłączona zostaje marża na kredytach. W spółce MLP Pruszków I Sp. z o.o., MLP Poznań II Sp. z o.o., MLP Pruszków IV Sp. z o.o., MLP Lublin Sp. z o.o., MLP Pruszków III Sp. z o.o. i MLP Teresin Sp. z o.o. przyszłe płatności odsetek z tytułu kredytu naliczone według stopy zmiennej zostają efektywnie zamienione na odsetki naliczone według harmonogramu z umowy zamiany. Spółki otrzymują od banków kwoty stanowiące równowartość iloczynu stopy referencyjnej i kwoty zadłużenia w wysokości równej kwocie, jaką spółki zapłaciłyby gdyby obowiązywała stawka zmienna.

Celem zabezpieczenia są przepływy pieniężne z tytułu odsetek podlegających ryzyku stopy procentowej.

4. 4 Zarządzanie kapitałem

Kapitał odpowiada kapitałom własnym prezentowanym w Skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej.

Zarząd dąży do utrzymywania solidnej struktury kapitału tak, aby zachować zaufanie inwestorów, kredytodawców oraz szeroko rozumianego rynku, a także utrzymać dalszy rozwój Grupy.

Zarząd analizuje wskaźniki zwrotu z kapitału, który definiowany jest, jako zysk z działalności operacyjnej podzielony przez kapitał własny, z wyłączeniem niepodlegających wykupieniu/umorzeniu akcji uprzywilejowanych i udziałów niekontrolujących. Zarząd także analizuje poziom dywidendy dla zwyczajnych akcjonariuszy.

W ciągu roku nie było zmian w podejściu Grupy do zarządzania kapitałem.

Ani Spółka Dominująca, ani żadna z jej spółek zależnych nie podlegają zewnętrznym ustalonym wymogom kapitałowym.

5. 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.

Działalność Grupy Kapitałowej prowadzona jest na terenie Polski, od kwietnia 2017 roku również na terenie Niemiec, a od października na terenie Rumunii. Kryterium lokalizacji aktywów pokrywa się z kryterium lokalizacji klientów. Segmenty operacyjne pokrywają się z segmentami geograficznymi.

Na dzień 31 grudnia 2017 roku oraz w okresie sprawozdawczym zakończonym tego dnia Grupa posiada trzy segmenty geograficzne – Polskę, Niemcy i Rumunię.

Informacje dotyczące segmentów działalności operacyjnej Grupy:

	za rok kończący się 31 grudnia			2017			2016	
	Polska	Niemcy	Rumunia	Wyłączenia konsolidacyjne	Razem	Polska	Razem	
Przychody								
Sprzedaż na rzecz klientów zewnętrznych	96 454	3 857	-	-	100 311	101 033	101 033	
Zysk/(Strata) z aktualizacji wyceny nieruchomości inwestycyjnych	(6 695)	2 111	13 186	-	8 602	58 304	58 304	
Przychody segmentu ogółem	89 759	5 968	13 186	-	108 913	159 337	159 337	
Wynik operacyjny segmentu	38 096	5 102	13 182	-	56 380	104 662	104 662	
Wynik na pozostałej działalności operacyjnej	(1 224)	-	-	-	(1 224)	(2 310)	(2 310)	
Zysk przed opodatkowaniem i kosztami finansowymi	36 872	5 102	13 182	-	55 156	102 352	102 352	
Wynik na działalności finansowej	1 418	(308)	(341)	302	1 071	(15 253)	(15 253)	
Zysk przed opodatkowaniem	38 290	4 794	12 841	302	56 227	87 099	87 099	
Podatek dochodowy	(6 528)	(377)	(2 035)	-	(8 940)	(20 684)	(20 684)	
Zysk netto	31 762	4 417	10 806	302	47 287	66 415	66 415	

	na dzień			31 grudnia 2017			31 grudnia 2016	
	Polska	Niemcy	Rumunia	Wyłączenia konsolidacyjne	Razem	Polska	Razem	
Aktywa i zobowiązania								
Aktywa segmentu	1 323 866	31 353	29 474	(26 343)	1 358 350	1 177 981	1 177 981	
Aktywa ogółem	1 323 866	31 353	29 474	(26 343)	1 358 350	1 177 981	1 177 981	
Zobowiązania segmentu	611 944	27 015	19 083	(26 343)	631 699	502 255	502 255	
Kapitały własne	711 922	4 338	10 391	-	726 651	675 726	675 726	
Zobowiązania i kapitały ogółem	1 323 866	31 353	29 474	(26 343)	1 358 350	1 177 981	1 177 981	
Nakłady na nieruchomości	146 619	22 914	16 221	-	185 754	65 067	65 067	

6. Przychody

<i>za rok kończący się 31 grudnia</i>	2017	2016
Przychody z wynajmu nieruchomości	75 548	67 262
Pozostałe przychody	20 974	16 431
Przychody uzyskane na podstawie umowy deweloperskiej zawartej przez MLP Bieruń Sp. z o.o. ¹⁾	3 789	17 340
Przychody razem	100 311	101 033

<i>za rok kończący się 31 grudnia</i>	2017	2016
Refakturowanie mediów	18 449	14 713
Czynsze mieszkaniowe	34	32
Usługi wykonane dla najemców	1 846	1 686
Pozostałe przychody	645	-
Pozostałe przychody	20 974	16 431

¹⁾ Razem z umową sprzedaży nieruchomości należących do parku logistycznego MLP Bieruń, Spółka MLP Bieruń Sp. z o.o. podpisała również umowę deweloperską, na mocy której zobowiązała się do dokończenia budowy tego parku oraz jego komercjalizacji. Realizując wyżej wspomnianą umowę, MLP Bieruń Sp. z o.o. doprowadziła do wynajęcia 11.340 m² powierzchni spółce Auto Partner i zrealizowała ww. inwestycję. Z tego tytułu, Grupa rozpoznała w 2017 roku przychody w kwocie 3.789 tys. PLN, liczone na podstawie stopnia zaawansowania prac.

7. Pozostałe przychody operacyjne

<i>za rok kończący się 31 grudnia</i>	2017	2016
Rozwiązanie odpisów na należności	19	10
Otrzymane odszkodowania z tytułu kar umownych	184	192
Inne	55	224
Rozwiązanie rezerwy na przyszłe koszty	-	850
Pozostałe przychody operacyjne	258	1 276

8. Pozostałe koszty operacyjne

<i>za rok kończący się 31 grudnia</i>	2017	2016
Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	(83)	(167)
Odpisy aktualizujące należności	-	(601)
Koszty sądowe	(32)	(260)
Koszty przekazanych darowizn	-	(13)
Koszty związane z pozyskaniem terenów inwestycyjnych	-	(74)
Koszty z tytułu polis ubezpieczeniowych	(141)	(321)
Inne	(363)	(915)
Koszt nakładów inwestycyjnych	(269)	-
Koszty poniesione na infrastrukturę gazową	(594)	-
Koszty napraw wad technicznych	-	(1 235)
	(1 482)	(3 586)

9. Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu

	za rok kończący się 31 grudnia	2017	2016
Amortyzacja		(262)	(230)
Zużycie materiałów i energii		(14 845)	(12 092)
Usługi obce		(19 674)	(26 679)
Podatki i opłaty		(11 190)	(10 261)
Wynagrodzenia		(4 141)	(2 480)
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia		(349)	(333)
Pozostałe koszty rodzajowe		(2 000)	(2 600)
Wartość sprzedanych towarów i materiałów		(72)	-
Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu		(52 533)	(54 675)

Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu za okres zakończony 31 grudnia 2017 roku wyniosły 52 533 tys. PLN i w zdecydowanej większości obejmują wydatki związane z utrzymaniem nieruchomości inwestycyjnych generujących przychody. Koszty, które nie są bezpośrednio związane z tymi nieruchomościami, to koszty amortyzacji rzeczowych aktywów trwałych wykorzystywanych do działalności operacyjnej i niegenerujących przychodów z tytułu najmu oraz podatek od nieruchomości w części dotyczącej niezabudowanej powierzchni.

Koszty usług obcych obejmują także koszty w kwocie 2.824 tys. PLN, związane z realizacją inwestycji wynikającej z umowy deweloperskiej podpisanej we wrześniu 2015 roku pomiędzy spółką MLP Bieruń Sp. o.o., a WestInvest Gesellschaft für Investmentfonds mbH.

10. Przychody i koszty finansowe

	za rok kończący się 31 grudnia	2017	2016
Odsetki od pożyczek udzielonych		1 198	1 909
Wynik odsetkowy z tytułu instrumentów zabezpieczających przepływy pieniężne (CAP)		14	-
Nieefektywna część przeszacowania instrumentów zabezpieczających przepływy pieniężne (CAP)		18	-
Przychody z tytułu odsetek z lokat bankowych		117	596
Różnice kursowe netto		15 302	-
Odsetki od należności		13	15
Rozliczenie transakcji IRS		-	2 306
Przychody finansowe razem		16 662	4 826

<i>za rok kończący się 31 grudnia</i>	2017	2016
Koszty z tytułu odsetek od zobowiązań z tytułu kredytów i pożyczek	(7 416)	(6 419)
Pozostałe odsetki	(6)	(15)
Zapłacone odsetki od Swap w okresie	(6 913)	(7 616)
Wynik odsetkowy z tytułu instrumentów zabezpieczających przepływy pieniężne	1 602	1 554
Nieefektywna część przeszacowania instrumentów zabezpieczających przepływy pieniężne	(597)	(684)
Różnice kursowe netto	-	(6 199)
Koszty odsetek od obligacji	(1 681)	-
Pozostałe koszty finansowe	(89)	(37)
Koszty związane z obsługą kredytów	(491)	(663)
Koszty finansowe razem	(15 591)	(20 079)

W dniu 13 stycznia 2017 roku spółka MLP Pruszków I Sp. z o.o. zawarła umowę zamiany stopy zmiennej na stałą z bankiem Raiffeisen Bank Polska S.A. Dzięki zawartej umowie przyszłe płatności odsetek z tytułu kredytu naliczone według stopy zmiennej zostaną efektywnie zamienione na odsetki według harmonogramu z umów zamiany.

W dniu 29 września 2017 roku spółka MLP Pruszków IV Sp. z o.o. zawarła umowę zamiany stopy zmiennej na stałą z bankiem mBank S.A. Dzięki zawartej umowie przyszłe płatności odsetek z tytułu kredytu naliczone według stopy zmiennej zostaną efektywnie zamienione na odsetki według harmonogramu z umów zamiany.

W dniu 6 listopada 2017 roku spółka MLP Lublin Sp. z o.o. zawarła umowę zamiany stopy zmiennej na stałą z bankiem Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A. Dzięki zawartej umowie przyszłe płatności odsetek z tytułu kredytu naliczone według stopy zmiennej zostaną efektywnie zamienione na odsetki według harmonogramu z umów zamiany.

W dniu 29 grudnia 2017 roku spółka MLP Teresin Sp. z o.o. zawarła umowę zamiany stopy zmiennej na stałą z bankiem Bank Polska Kasa Opieki S.A. Dzięki zawartej umowie przyszłe płatności odsetek z tytułu kredytu naliczone według stopy zmiennej zostaną efektywnie zamienione na odsetki według harmonogramu z umów zamiany.

W roku zakończonym 31 grudnia 2017 roku Grupa ujmuje koszty z tytułu transakcji zabezpieczających w kosztach finansowych tj. nieefektywną część przeszacowania instrumentów Swap, a także koszty odsetkowe wynikające z tej wyceny.

Różnice kursowe są głównie skutkiem wyceny zobowiązań z tytułu kredytów i pożyczek denominowanych w EUR oraz USD na koniec okresu sprawozdawczego. Pomiędzy 31 grudnia 2016 roku, a 31 grudnia 2017 roku polska waluta umocniła się o 25 groszy, co odpowiada 5,7%. Aprecjacja PLN w stosunku do EUR przyczyniła się do powstania dodatnich różnic kursowych w wysokości 26.484 tys. PLN, które wpłynęły na wykazany wynik na działalności finansowej. W wyniku refinansowania kredytu w spółce MLP Pruszków I Sp. z o.o. zostały rozpoznane zrealizowane ujemne różnice kursowe w wysokości 11.182 tys. PLN, natomiast wartość rozpoznanych różnic kursowych w przychodach finansowych to 15.302 tys. PLN.

11. Podatek dochodowy

	za rok kończący się 31 grudnia	2017	2016
Podatek dochodowy bieżący		3 709	2 870
Powstanie / odwrócenie różnic przejściowych		5 231	17 814
Podatek dochodowy		8 940	20 684

Efektywna stopa podatkowa

	za rok kończący się 31 grudnia	2017	2016
Zysk przed opodatkowaniem		56 227	87 099
<i>Podatek w oparciu o obowiązującą stopę podatkową (19%)</i>		<i>(10 683)</i>	<i>(16 549)</i>
Przychody nie stanowiące przychodów podatkowych		203	-
Różnica wynikająca z innej stawki podatkowej w MLP Logistic Park Germany I Sp. z o.o. Co.&KG i MLP Bucharest West SRL		945	-
Nierozpoznane aktywo z tytułu podatku odroczonego na stracie podatkowej		-	(3 702)
Wykorzystanie uprzednio nie rozpoznanego aktywa		595	-
Koszty nie stanowiące kosztów podatkowych		-	(433)
Podatek dochodowy		(8 940)	(20 684)

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

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

12. Nieruchomości inwestycyjne

	<i>na dzień 31 grudnia</i>	2017	2016
Wartość brutto na początek okresu		968 524	845 153
Nakłady na nieruchomości		185 754	65 067
Zmiana wartości godziwej		8 602	58 304
Wartość brutto na koniec okresu		1 162 880	968 524

Nieruchomości inwestycyjne stanowią hale magazynowe oraz grunty pod zabudowę. Przychody z wynajmu hal magazynowych stanowią podstawowe źródło przychodów Grupy.

Pomiędzy 31 grudnia 2016 roku, a 31 grudnia 2017 roku wartość nieruchomości inwestycyjnych wzrosła o 59.630 tys. EUR i na koniec grudnia 2017 roku wyniosła 277.329 tys. EUR. Na zmianę tą największy wpływ miał zakup nieruchomości gruntowej w Niemczech o powierzchni 12,5 ha tworzącej park MLP Unna, zakup nieruchomości w Rumunii o powierzchni 18,8 ha, zakończenie realizacji projektów i wydanie w 2017 roku 85 tys. m² nowych powierzchni oraz rozpoczęcie nowej inwestycji w parku MLP Gliwice. Wzrost ten został częściowo skompensowany przez umocnienie się polskiej waluty o 25 groszy (5,7%), co miało wpływ na zmianę wartości nieruchomości inwestycyjnych przeliczonej z EUR na PLN. Umocnienie się polskiej waluty w stosunku do EUR przyczyniło się do negatywnej zmiany w wartości godziwej w wysokości 55.094 tys. PLN, co z kolei miało wpływ na wartość nieruchomości na dzień 31 grudnia 2017 roku.

Nieruchomości inwestycyjne w podziale na Parki:

	<i>na dzień 31 grudnia</i>	2017	2016
Park MLP Pruszków I			
Wartość godziwa nieruchomości - MLP Pruszków I		336 405	354 848
Prawo wieczystej dzierżawy - MLP Pruszków I		2 640	2 641
		339 045	357 489
Park MLP Pruszków II			
Wartość godziwa nieruchomości - MLP Pruszków II		351 402	325 191
Prawo wieczystej dzierżawy - MLP Pruszków II		2 630	2 618
		354 032	327 809
Park MLP Poznań			
Wartość godziwa nieruchomości - MLP Poznań		118 091	110 436
		118 091	110 436
Park MLP Lublin			
Wartość godziwa nieruchomości - MLP Lublin		73 812	58 485
		73 812	58 485
Park MLP Teresin			
Wartość godziwa nieruchomości - MLP Teresin		57 684	37 073
		57 684	37 073
Park MLP Gliwice			
Wartość godziwa nieruchomości - MLP Gliwice		76 161	17 873
		76 161	17 873
Park MLP Wrocław			
Wartość godziwa nieruchomości - MLP Wrocław		58 780	35 304
		58 780	35 304

	<i>na dzień 31 grudnia</i>	2017	2016
Park MLP Czeladź			
Wartość godziwa nieruchomości - MLP Czeladź		29 947	23 890
		29 947	23 890
Park MLP Unna¹⁾			
Wartość godziwa nieruchomości - MLP Unna		25 025	-
		25 025	-
Park MLP Bucharest West²⁾			
Wartość godziwa nieruchomości - MLP Bucharest West		29 407	-
		29 407	-
Nakłady poniesione na realizację nowych inwestycji		733	98
MLP Energy - mieszkania		163	67
Wartość brutto na koniec okresu		1 162 880	968 524

¹⁾ W dniu 4 kwietnia 2017 roku Grupa (poprzez jednostkę zależną - MLP Logistic Park Germany 1 Sp. z o.o. & Co.KG z siedzibą w Dortmundzie) zakupiła nieruchomość położoną w miejscowości Unna w Niemczech o powierzchni 12,58 ha.

²⁾ W dniu 19 października 2017 r., MLP Bucharest West SRL, spółka zależna od Spółki zawarła umowę nabycia nieruchomości położonej w Rudeni Village, Chitila Town, Ilfov County w Rumunii (rumuńska nazwa : Sat Rudeni, Oras Chitila, Judet Ilfov), o łącznej powierzchni 18,8 ha.

Informacja na temat zabezpieczeń ustanowionych na nieruchomościach inwestycyjnych została ujawniona w nocy 26.

Zgodnie z przyjętą polityką rachunkowości koszty odsetkowe od pożyczek i kredytów w części przypadającej na nierozliczone nakłady inwestycyjne są kapitalizowane i powiększają wartość nieruchomości.

12. 1 Wycena nieruchomości inwestycyjnych Grupy do 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).

Wyceny zostały sporządzone z wykorzystaniem podejścia dochodowego dla istniejącej zabudowy i gruntów objętych pozwoleniem na budowę oraz podejścia porównawczego dla gruntów niezabudowanych.

Ze względu na różne lokalizacje i cechy nieruchomości inwestycyjnych Grupy przyjęte przez rzeczoznawców "yield rates" dla poszczególnych parków logistycznych różnią się i znajdują się w przedziale 6,75%-8,5%.

Grupa dokonuje wyceny wartości godziwej posiadanego portfela nieruchomości dwa razy w roku, tj. na dzień 30 czerwca i 31 grudnia. Wartość godziwa nieruchomości położonych w Polsce, obejmujących rezerwę gruntu, w ekspertyzach rzeczoznawców ustalona na podstawie podejścia porównawczego, wyrażona jest w złotych polskich. Wartość godziwa pozostałych nieruchomości w ekspertyzach wyrażona jest w euro, a następnie przeliczana jest według średnich kursów ustalonych przez NBP na koniec okresu sprawozdawczego.

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

W roku zakończonym 31 grudnia 2017 roku nie było żadnych przekwalifikowań pomiędzy poziomami.

Informacje o wycenie wartości godziwej przy użyciu istotnych niemożliwych do zaobserwowania danych wejściowych (Poziom 3)

	Wartość godziwa na dzień 31 grudnia 2017 r.	Podjęcie do wyceny	Dane niemożliwe do zaobserwowania	Zakres danych niemożliwych do zaobserwowania (średnia ważona prawdopodobieństwami)	Relacje pomiędzy niemożliwymi do zaobserwowania danymi a wartością godziwą
Park Logistyczny MLP Pruszków I					
(i) budynki magazynowo-biurowe	80 655 tys. EUR	Podjęcie dochodowe	Miesięczna stawka czynszu za 1 mkw	2,52 - 7,29 EUR/m ² (3,25 EUR/m ²)	Im wyższa stawka czynszu, tym wyższa wartość godziwa
			Stopa kapitalizacji	7,50% - 8,50% (8,00%)	Im niższa stopa kapitalizacji, tym wyższa wartość godziwa
80 655 tys. EUR					
Park Logistyczny MLP Pruszków II					
(i) budynki magazynowo-biurowe	55 798 tys. EUR	Podjęcie dochodowe	Miesięczna stawka czynszu za 1 mkw	2,28 - 3,99 EUR/m ² (3,13 EUR/m ²)	Im wyższa stawka czynszu, tym wyższa wartość godziwa
			Stopa kapitalizacji	6,75% - 8,51% (7,44%)	Im niższa stopa kapitalizacji, tym wyższa wartość godziwa
(ii) komin	4 351 tys. EUR	Podjęcie dochodowe	Miesięczny czynsz	31,45 tys. EUR	Im wyższy czynsz, tym wyższa wartość godziwa
			Stopa kapitalizacji	(8,50%)	Im niższa stopa kapitalizacji, tym wyższa wartość godziwa
(iii) parking	1 132 tys. EUR	Podjęcie dochodowe	Miesięczny czynsz	7,9 - 10,4 tys. EUR (9,17 tys. EUR)	Im wyższy czynsz, tym wyższa wartość godziwa
			Stopa kapitalizacji	(8,50%)	Im niższa stopa kapitalizacji, tym wyższa wartość godziwa
(iv) rezerwa gruntu	14 230 tys. EUR (59 344 tys. PLN)	Podjęcie porównawcze	Cena za 1 mkw	44,83 EUR/m ² (187,00 PLN/m ²)	Im wyższa cena za 1 m.kw., tym wyższa wartość godziwa
(v) grunt objęty pozwoleniem na budowę	8 740 tys. EUR	Podjęcie pozostałościowe	Skapitalizowany dochód netto	(a)	Im niższy szacunkowy skapitalizowany dochód netto, tym niższa wartość godziwa
			Koszty budowy	(b)	Im wyższe szacunkowe koszty budowy, tym niższa wartość godziwa
84 251 tys. EUR					

	Wartość godziwa na dzień 31 grudnia 2017 r.	Podjęcie do wyceny	Dane niemożliwe do zaobserwowania	Zakres danych niemożliwych do zaobserwowania (średnia ważona prawdopodobieństwami)	Relacje pomiędzy niemożliwymi do zaobserwowania danymi a wartością godziwą
Park Logistyczny MLP Poznań					
(i) budynki magazynowo- biurowe	22 573 tys. EUR	Podjęcie dochodowe	Miesięczna stawka czynszu za 1 mkw	2,81 - 4,66 EUR/m ² (3,74 EUR/m ²)	Im wyższa stawka czynszu, tym wyższa wartość godziwa
			Stopa kapitalizacji	7,00% - 7,26% (7,13%)	Im niższa stopa kapitalizacji, tym wyższa
(ii) rezerwa gruntu	1 830 tys. EUR (7 630 tys. PLN)	Podjęcie porównawcze	Cena za 1 mkw	35,57 EUR/m (150,00 PLN/m ²)	m.kw., tym wyższa wartość godziwa
(iii) grunt objęty pozwoleniem na budowę	3 910 tys. EUR	Podjęcie pozostałościowe	Skapitalizowany dochód netto	(a)	Im niższy szacunkowy skapitalizowany dochód netto, tym niższa wartość godziwa
			Koszty budowy	(b)	Im wyższe szacunkowe koszty budowy, tym niższa wartość godziwa
28 313 tys. EUR					
Park Logistyczny MLP Lublin					
(i) budynki magazynowo- biurowe	15 577 tys. EUR	Podjęcie dochodowe	Miesięczna stawka czynszu za 1 mkw	3,07 - 3,66 EUR/m ² (3,37 EUR/m ²)	Im wyższa stawka czynszu, tym wyższa wartość godziwa
			Stopa kapitalizacji	7,51% - 7,52% (7,52%)	Im niższa stopa kapitalizacji, tym wyższa wartość godziwa
(ii) grunt objęty pozwoleniem na budowę	2 120 tys. EUR	Podjęcie pozostałościowe	Skapitalizowany dochód netto	(a)	Im niższy szacunkowy skapitalizowany dochód netto, tym niższa wartość godziwa
			Koszty budowy	(b)	Im wyższe szacunkowe koszty budowy, tym niższa wartość godziwa
17 697 tys. EUR					

	Wartość godziwa na dzień 31 grudnia 2017 r.	Podjęcie do wyceny	Dane niemożliwe do zaobserwowania	Zakres danych niemożliwych do zaobserwowania (średnia ważona prawdopodobieństwami)	Relacje pomiędzy niemożliwymi do zaobserwowania danymi a wartością godziwą
Park Logistyczny MLP Teresin					
(i) budynki magazynowo- biurowe	13 830 tys. EUR	Podjęcie dochodowe	Miesięczna stawka czynszu za 1 mkw	(2,20 EUR/m ²)	Im wyższa stawka czynszu, tym wyższa wartość godziwa
			Stopa kapitalizacji	(7,00%)	Im niższa stopa kapitalizacji, tym wyższa wartość godziwa
13 830 tys. EUR					
Park Logistyczny MLP Gliwice					
(i) budynki magazynowo- biurowe	13 320 tys. EUR	Podjęcie dochodowe	Miesięczna stawka czynszu za 1 mkw	(3,83 EUR/m ²)	Im wyższa stawka czynszu, tym wyższa wartość godziwa
			Stopa kapitalizacji	(6,75%)	Im niższa stopa kapitalizacji, tym wyższa wartość godziwa
(ii) grunt objęty pozwoleniem na budowę	4 940 tys. EUR	Podjęcie pozostałościowe	Skapitalizowany dochód netto	(a)	Im niższy szacunkowy skapitalizowany dochód netto, tym niższa wartość godziwa
			Koszty budowy	(b)	Im wyższe szacunkowe koszty budowy, tym niższa wartość godziwa
18 260 tys. EUR					
Park Logistyczny MLP Wrocław					
(i) budynki magazynowo- biurowe	5 383 tys. EUR	Podjęcie dochodowe	Miesięczna stawka czynszu za 1 mkw	(4,28 EUR/m ²)	Im wyższa stawka czynszu, tym wyższa wartość godziwa
			Stopa kapitalizacji	(6,75%)	Im niższa stopa kapitalizacji, tym wyższa wartość godziwa
(ii) grunt objęty pozwoleniem na budowę	8 710 tys. EUR	Podjęcie pozostałościowe	Skapitalizowany dochód netto	(a)	Im niższy szacunkowy skapitalizowany dochód netto, tym niższa wartość godziwa
			Koszty budowy	(b)	Im wyższe szacunkowe koszty budowy, tym niższa wartość godziwa
14 093 tys. EUR					

	Wartość godziwa na dzień 31 grudnia 2017 r.	Podejście do wyceny	Dane niemożliwe do zaobserwowania	Zakres danych niemożliwych do zaobserwowania (średnia ważona prawdopodobieństwami)	Relacje pomiędzy niemożliwymi do zaobserwowania danymi a wartością godziwą
Park Logistyczny MLP Czeladź					
(i) grunt objęty pozwoleniem na budowę	7 180 tys. EUR	Podejście pozostałościowe	Skapitalizowany dochód netto	(a)	Im niższy szacunkowy skapitalizowany dochód netto, tym niższa wartość godziwa
			Koszty budowy	(b)	Im wyższe szacunkowe koszty budowy, tym niższa wartość godziwa
7 180 tys. EUR					
Park Logistyczny MLP Unna					
(i) grunt objęty pozwoleniem na budowę	6 000 tys. EUR	Podejście pozostałościowe	Skapitalizowany dochód netto	(a)	Im niższy szacunkowy skapitalizowany dochód netto, tym niższa wartość godziwa
			Koszty budowy	(b)	Im wyższe szacunkowe koszty budowy, tym niższa wartość godziwa
6 000 tys. EUR					
Park Logistyczny MLP Bucharest West					
(i) rezerwa gruntu	5 600 tys. EUR	Podejście porównawcze	Cena za 1 mkw	30,00 EUR/m ²	Im wyższa cena za 1 m.kw., tym wyższa wartość godziwa
(ii) infrastruktura elektryczna	1 450 tys. EUR	Podejście według kosztu historycznego			
7 050 tys. EUR					
277 329 tys. EUR					

(a) Szacunkowy skapitalizowany dochód netto: skalkulowany w oparciu o szacunkowe stawki najmu i stopy kapitalizacji

(b) Szacunkowy koszt budowy: koszty budowy dla projektu skalkulowane o szacunkowy kosztorys dla tego typu projektu

Informacje o wycenie wartości godziwej przy użyciu istotnych niemożliwych do zaobserwowania danych wejściowych (Poziom 3)

	Wartość godziwa na dzień 31 grudnia 2016 r.	Podójście do wyceny	Dane niemożliwe do zaobserwowania	Zakres danych niemożliwych do zaobserwowania (średnia ważona prawdopodobieństwami)	Relacje pomiędzy niemożliwymi do zaobserwowania danymi a wartością godziwą
Park Logistyczny MLP Pruszków I					
(i) budynki magazynowo-biurowe	80 210 tys. EUR	Podójście dochodowe	Miesięczna stawka czynszu za 1 mkw Stopa kapitalizacji	2,74 - 7,9 EUR/m ² , (5,32EUR/m ²) 7,50% - 8,50 %, (8,00%)	Im wyższa stawka czynszu, tym wyższa wartość godziwa Im niższa stopa kapitalizacji, tym wyższa wartość godziwa
80 210 tys. EUR					
Park Logistyczny MLP Pruszków II					
(i) budynki magazynowo-biurowe	39 060 tys. EUR	Podójście dochodowe	Miesięczna stawka czynszu za 1 mkw Stopa kapitalizacji	2,28 - 3,69 EUR/m ² , (3,04 EUR/m ²) 6,75% - 8,50 %, (7,22%)	Im wyższa stawka czynszu, tym wyższa wartość godziwa Im niższa stopa kapitalizacji, tym wyższa wartość godziwa
(ii) komin	5 124 tys. EUR	Podójście dochodowe	Miesięczny czynsz Stopa kapitalizacji	37,0 tys. EUR - 37,1 tys. EUR, (37,0 tys. EUR) (8,50%)	Im wyższy czynsz, tym wyższa wartość godziwa Im niższa stopa kapitalizacji, tym wyższa wartość godziwa
(iii) parking	1 132 tys. EUR	Podójście dochodowe	Miesięczny czynsz Stopa kapitalizacji	7,9 tys. EUR - 10,4 tys. EUR, (9,2 tys. EUR) (8,50%)	Im wyższy czynsz, tym wyższa wartość godziwa Im niższa stopa kapitalizacji, tym wyższa wartość godziwa
(iv) rezerwa gruntu	16 520 tys. EUR (73 087 tys. PLN)	Podójście porównawcze	Cena za 1 mkw	42,27 EUR/m ² (187,00 PLN/m ²)	Im wyższa cena za 1 m ² , tym wyższa wartość godziwa
(v) grunt objęty pozwoleniem na budowę	11 670 tys. EUR	Podójście pozostałościowe	Skapitalizowany dochód netto Koszty budowy	(a) (b)	skapitalizowany dochód netto, tym niższa wartość godziwa Im wyższe szacunkowe koszty budowy, tym niższa wartość godziwa
73 506 tys. EUR					

	Wartość godziwa na dzień 31 grudnia 2016 r.	Podjęcie do wyceny	Dane niemożliwe do zaobserwowania	Zakres danych niemożliwych do zaobserwowania (średnia ważona prawdopodobieństwami)	Relacje pomiędzy niemożliwymi do zaobserwowania danymi a wartością godziwą
Park Logistyczny MLP Poznań					
(i) budynki magazynowo- biurowe	18 833 tys. EUR	Podjęcie dochodowe	Miesięczna stawka czynszu za 1 mkw	2,81 - 4,7 EUR/m ² , (4 EUR/m ²)	Im wyższa stawka czynszu, tym wyższa wartość godziwa
			Stopa kapitalizacji	6,75%-7,26% (7,1%)	Im niższa stopa kapitalizacji, tym wyższa wartość godziwa
(ii) rezerwa gruntu	1 720 tys. EUR (7 630 tys. PLN)	Podjęcie porównawcze	Cena za 1 mkw	33,91 EUR/m ² (149,98 PLN/m ²)	Im wyższa cena za 1 m ² , tym wyższa wartość godziwa
(iii) grunt objęty pozwoleniem na budowę	4 410 tys. EUR	Podjęcie pozostałościowe	Skapitalizowany dochód netto	(a)	Im niższy szacunkowy skapitalizowany dochód netto, tym niższa wartość godziwa
			Koszty budowy	(b)	Im wyższe szacunkowe koszty budowy, tym niższa wartość godziwa
24 963 tys. EUR					
Park Logistyczny MLP Lublin					
(i) budynki magazynowo- biurowe	8 800 tys. EUR	Podjęcie dochodowe	Miesięczna stawka czynszu za 1 mkw	3,1 - 3,7 EUR/m ² , (3,4 EUR/m ²)	Im wyższa stawka czynszu, tym wyższa wartość godziwa
			Stopa kapitalizacji	(7,51%)	Im niższa stopa kapitalizacji, tym wyższa wartość godziwa
(ii) grunt objęty pozwoleniem na budowę	4 420 tys. EUR	Podjęcie pozostałościowe	Skapitalizowany dochód netto	(a)	Im niższy szacunkowy skapitalizowany dochód netto, tym niższa wartość godziwa
			Koszty budowy	(b)	Im wyższe szacunkowe koszty budowy, tym niższa wartość godziwa
13 220 tys. EUR					

	Wartość godziwa na dzień 31 grudnia 2016 r.	Podejście do wyceny	Dane niemożliwe do zaobserwowania	Zakres danych niemożliwych do zaobserwowania (średnia ważona prawdopodobieństwami)	Relacje pomiędzy niemożliwymi do zaobserwowania danymi a wartością godziwą
Park Logistyczny MLP Teresin					
(i) budynki magazynowo- biurowe	6 130 tys. EUR	Podejście dochodowe	Miesięczna stawka czynszu za 1 mkw	2,05-8,57 EUR/m ² , (5,31 EUR/m ²)	Im wyższa stawka czynszu, tym wyższa wartość godziwa
			Stopa kapitalizacji	(7,0%)	Im niższa stopa kapitalizacji, tym wyższa wartość godziwa
(i) grunt objęty pozwoleniem na budowę	2 250 tys. EUR	Podejście pozostałościowe	Skapitalizowany dochód netto	(a)	Im niższy szacunkowy skapitalizowany dochód netto, tym niższa wartość godziwa
			Koszty budowy	(b)	Im wyższe szacunkowe koszty budowy, tym niższa wartość godziwa
8 380 tys. EUR					
Park Logistyczny MLP Gliwice					
(i) rezerwa gruntu	4 040 tys. PLN (17 892 tys. PLN)	Podejście porównawcze	Cena za 1 mkw	27,12 EUR/m ² (120,00 PLN/m ²)	Im wyższa cena za 1 m ² , tym wyższa wartość godziwa
4 040 tys. EUR					
Park Logistyczny MLP Wrocław					
(i) grunt objęty pozwoleniem na budowę	7 980 tys. EUR	Podejście pozostałościowe	Skapitalizowany dochód netto	(a)	Im niższy szacunkowy skapitalizowany dochód netto, tym niższa wartość godziwa
			Koszty budowy	(b)	Im wyższe szacunkowe koszty budowy, tym niższa wartość godziwa
7 980 tys. EUR					
Park Logistyczny MLP Czeladź					
(i) rezerwa gruntu	5 400 tys. EUR (23 890 tys. PLN)	Podejście porównawcze	Cena za 1 mkw	32,78 EUR/m ² (144,99 PLN/m ²)	Im wyższa cena za 1 m.kw., tym wyższa wartość godziwa
5 400 tys. EUR					
217 699 tys. EUR					

(a) Szacunkowy skapitalizowany dochód netto: skalkulowany w oparciu o szacunkowe stawki najmu i stopy kapitalizacji

(b) Szacunkowy koszt budowy: koszty budowy dla projektu skalkulowane o szacunkowy kosztorys dla tego typu projektu

13. Podatek odroczony

	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego		Wartość netto	
	31 grudnia	31 grudnia	31 grudnia	31 grudnia	31 grudnia	31 grudnia
	<i>na dzień</i>	2017	2016	2017	2016	2017
Nieruchomości inwestycyjne	-	-	99 307	95 689	99 307	95 689
Kredyty, pożyczki udzielone i otrzymane	-	3 467	1 748	-	1 748	(3 467)
Instrumenty pochodne	433	1 602	-	-	(433)	(1 602)
Pozostałe	-	-	99	990	99	990
Straty podatkowe podlegające odliczeniu w przyszłych okresach	7 846	5 013	-	-	(7 846)	(5 013)
Odsetki od obligacji	67	-	-	-	(67)	-
Aktywa / rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego	8 346	10 082	101 154	96 679	92 808	86 597

	<i>na dzień</i>	31 grudnia 2017	31 grudnia 2016
W tym:			
Aktywo z tytułu odroczonego podatku dochodowego		(7 445)	(7 181)
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		100 253	93 778
		92 808	86 597

Nierozpoznane aktywo z tytułu podatku odroczonego na stracie podatkowej na dzień 31 grudnia 2017 roku wyniosło 4 202 tys. zł.

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

	1 stycznia 2016r.	zmiany ujęte w wyniku finansowym	zmiany ujęte w innych całkowitych dochodach	31 grudnia 2016r.
Nieruchomości inwestycyjne	82 058	13 631	-	95 689
Kredyty, pożyczki udzielone i otrzymane	(1 919)	(1 548)	-	(3 467)
Instrumenty pochodne	(2 612)	165	845	(1 602)
Pozostałe	(900)	1 890	-	990
Straty podatkowe podlegające odliczeniu w przyszłych okresach	(8 689)	3 676	-	(5 013)
	67 938	17 814	845	86 597

	1 stycznia 2017r.	zmiany ujęte w wyniku finansowym	zmiany ujęte w innych całkowitych dochodach	31 grudnia 2017r.
Nieruchomości inwestycyjne	95 689	3 618	-	99 307
Kredyty, pożyczki udzielone i otrzymane	(3 467)	5 215	-	1 748
Instrumenty pochodne	(1 602)	189	980	(433)
Pozostałe	990	(891)	-	99
Straty podatkowe podlegające odliczeniu w przyszłych okresach	(5 013)	(2 833)	-	(7 846)
Odsetki od obligacji	-	(67)	-	(67)
	86 597	5 231	980	92 808

14. Inwestycje oraz pozostałe inwestycje

	<i>na dzień 31 grudnia</i>	2017	2016
Inne inwestycje długoterminowe		12 742	8 567
Pożyczki długoterminowe udzielone jednostkom powiązanym		55 852	57 397
Pozostałe inwestycje długoterminowe		68 594	65 964
Pożyczki krótkoterminowe udzielone jednostkom powiązanym		-	745
Pożyczki krótkoterminowe udzielone pozostałym jednostkom		22 139	22 139
Inwestycje krótkoterminowe		22 139	22 884
Rachunek zastrzeżony Escrow		418	739
Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania		2 716	6 245
Inne inwestycje krótkoterminowe		3 134	6 984

Inne inwestycje długoterminowe stanowią środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania w części długoterminowej w kwocie 12 742 tys. zł. Na kwotę tą składają się: środki pieniężne w wysokości 7 630 tys. zł, które zostały wydzielone zgodnie z postanowieniami umów kredytowych w celu zabezpieczenia płatności rat kapitałowo-odsetkowych, kwota 379 tys. PLN będąca lokatą utworzoną z kaucji zatrzymanej od najemcy, a także inne kaucje zatrzymane w wysokości 4 719 tys. zł oraz wycena CAP w wysokości 14 tys. zł.

Grupa posiada środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania w części krótkoterminowej w kwocie 2 716 tys. PLN. Na kwotę tą składają się: krótkoterminowa część kaucji zatrzymanych w kwocie 605 tys. PLN, a także krótkoterminowa część środków wydzielonych zgodnie z postanowieniami umów kredytowych w kwocie 2 111 tys. PLN.

Inne inwestycje krótkoterminowe stanowią także środki na rachunku zastrzeżonym Escrow, zatrzymane w związku ze sprzedażą nieruchomości inwestycyjnych. Środki te są zwalniane w miarę wykonywania przez Grupę zobowiązań wynikających z umowy sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych. Grupa oczekuje, że zobowiązania te zostaną zrealizowane w okresie 12 miesięcy od zakończenia okresu sprawozdawczego.

15. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe

	<i>na dzień 31 grudnia</i>	2017	2016
Z tytułu dostaw i usług		11 017	6 850
Rozrachunki inwestycyjne		189	504
Rozliczenia międzyokresowe		1 141	758
Należności z tytułu rozliczenia transakcji IRS		-	2 306
Naliczony przychód z tytułu umowy deweloperskiej zawartej przez MLP Bieroń Sp. z o.o.		25	17 523
Pozostałe należności		5 214	-
Z tytułu podatków i ubezpieczeń społecznych		8 340	14 540
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe		25 926	42 481
Z tytułu podatku dochodowego		1 125	971
Należności krótkoterminowe		27 051	43 452

Należności od jednostek powiązanych zostały przedstawione w nocie 27.

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

	na dzień 31 grudnia		31 grudnia 2017		31 grudnia 2016	
			Należności brutto	Odpis aktualizujący	Należności brutto	Odpis aktualizujący
Należności nieprzeterminowane			3 965	-	3 331	-
Przeterminowane:						
od 1 do 90 dni			6 097	-	2 970	-
od 91 do 180 dni			322	-	207	(1)
powyżej 180 dni			5 185	(4 552)	4 909	(4 566)
Łącznie należności			15 569	(4 552)	11 417	(4 567)

16. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

	na dzień 31 grudnia	2017	2016
Środki pieniężne w kasie		64	61
Środki pieniężne na rachunkach bankowych		59 069	20 153
Lokaty krótkoterminowe		5 694	41 480
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty, wartość wykazana w Skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej		64 827	61 694
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty, wartość wykazana w Skonsolidowanym sprawozdaniu z przepływów pieniężnych		64 827	61 694

Środki pieniężne na rachunkach bankowych są oprocentowane według zmiennych stóp procentowych, których wysokość zależy od stopy oprocentowania jednodniowych lokat bankowych. Lokaty krótkoterminowe są dokonywane na różne okresy, w zależności od aktualnego zapotrzebowania Grupy na środki pieniężne i są oprocentowane według ustalonych dla nich stóp procentowych.

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.

17. Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych

17. 1 Przepływy z tytułu pożyczek

	za rok kończący się 31 grudnia	2017	2016
Przepływy pieniężne z tytułu zaciągniętych kredytów		85 596	48 205
Przepływy pieniężne z tytułu zaciągniętych kredytów i pożyczek		85 596	48 205
Przepływy pieniężne z tytułu zaciągniętych kredytów i pożyczek - wartość wykazana w Skonsolidowanym sprawozdaniu z przepływów pieniężnych		85 596	48 205

<i>za rok kończący się 31 grudnia</i>	2017	2016
Przepływy pieniężne z tytułu spłaconych rat kredytów	(17 582)	(18 006)
Przepływy pieniężne z tytułu spłaconych pożyczek	(4 989)	(25 233)
Razem przepływy pieniężne z tytułu spłaconych kredytów i pożyczek	(22 571)	(43 239)
Eliminacja spłaconych pożyczek otrzymanych z Fenix Polska Sp. z o.o.	1 839	22 394
Przepływy pieniężne z tytułu wydatków poniesionych na spłatę kredytów i pożyczek	(20 732)	(20 845)
Przepływy pieniężne z tytułu wydatków poniesionych na spłatę kredytów i pożyczek - wartość wykazana w skonsolidowanym sprawozdaniu z przepływów pieniężnych	(20 732)	(20 845)

<i>za rok kończący się 31 grudnia</i>	2017	2016
Przepływy pieniężne z tytułu spłaty udzielonych pożyczek	2 143	22 401
Eliminacja spłaconych pożyczek otrzymanych z Fenix Polska Sp. z o.o.	(1 839)	(22 394)
Przepływy pieniężne z tytułu spłaty udzielonych pożyczek	304	7
Przepływy pieniężne z tytułu spłaty udzielonych pożyczek - wartość wykazana w skonsolidowanym sprawozdaniu z przepływów pieniężnych	304	7

17. 2 Zmiana stanu należności

<i>za rok kończący się 31 grudnia</i>	2017	2016
Zmiana stanu zapasów	22	-
Zmiana stanu należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych	16 555	(23 148)
Inne korekty	5 214	(227)
Zmiana stanu należności	21 791	(23 375)
Zmiana stanu należności wykazana w skonsolidowanym sprawozdaniu z przepływów pieniężnych	21 791	(23 375)

17. 3 Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych i pozostałych

<i>za rok kończący się 31 grudnia</i>	2017	2016
Zmiana stanu zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych	(6 005)	(7 776)
Zmiana stanu zobowiązań z tytułu świadczeń pracowniczych	(78)	288
Zmiana stanu zobowiązań z tytułu kaucji inwestycyjnych i gwarancyjnych	6 056	5 485
Zmiana stanu zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	11	(1)
Wyłączenie zmiany stanu zobowiązań inwestycyjnych	(7 898)	(250)
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych i pozostałych	(7 914)	(2 254)
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych i pozostałych wykazana w skonsolidowanym sprawozdaniu z przepływów pieniężnych	(7 914)	(2 254)

18. Kapitał własny

18. 1 Kapitał zakładowy

	<i>na dzień 31 grudnia</i>	2017	2016
Kapitał zakładowy			
Akcje zwykłe serii A		11 440 000	11 440 000
Akcje zwykłe serii B		3 654 379	3 654 379
Akcje zwykłe serii C		3 018 876	3 018 876
		18 113 255	18 113 255
Wartość nominalna 1 akcji		0,25	0,25

Na dzień 31 grudnia 2017 roku kapitał zakładowy Jednostki Dominującej wynosił 4.528.313,75 zł i dzielił się na 18.113.255 akcji uprawniających do 18.113.225 głosów na Walnym Zgromadzeniu. Wszystkie akcje posiadają wartość nominalną wynoszącą 0,25 zł i zostały w pełni opłacone.

W roku zakończonym 31 grudnia 2017 roku nie było żadnych zmian w kapitale zakładowym.

19. Wynik przypadający 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.

	<i>za rok kończący się 31 grudnia</i>	2017	2016
Wynik netto okresu obrotowego		47 287	66 415
Liczba wyemitowanych akcji (w sztukach)		18 113 255	18 113 255
Średnia ważona liczba wyemitowanych akcji (w sztukach)		18 113 255	18 113 255
Zysk na jedną akcję przypadający na akcjonariuszy Jednostki Dominującej w trakcie okresu (w zł na akcję):			
- podstawowy		2,61	3,67
- rozwodniony		2,61	3,67
W prezentowanych okresach nie wystąpiły czynniki rozwadniające.			

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

20. 1 Zobowiązania długoterminowe

	<i>na dzień 31 grudnia</i>	2017	2016
Kredyty zabezpieczone na majątku Grupy		309 231	265 750
Obligacje ¹⁾		83 418	-
Zobowiązania z tytułu pożyczek		55 990	61 318
Zobowiązania długoterminowe z tytułu kredytów, pożyczek oraz instrumentów dłużnych		448 639	327 068

	<i>na dzień 31 grudnia</i>	2017	2016
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego		5 270	5 259
Zobowiązania z tytułu wyceny transakcji Swap		2 219	2 229
Kaucje inwestycyjne		8 935	5 739
Kaucje gwarancyjne od najemców i inne		3 910	1 050
Zobowiązania z tytułu wyceny innych instrumentów finansowych		-	17
Pozostałe zobowiązania długoterminowe		20 334	14 294

20. 2 Zobowiązania krótkoterminowe

	<i>na dzień 31 grudnia</i>	2017	2016
Kredyty krótkoterminowe oraz krótkoterminowa część kredytów zabezpieczona na majątku Grupy		20 516	13 230
Obligacje ¹⁾		355	-
Zobowiązania z tytułu pożyczek		407	580
Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu kredytów, pożyczek oraz innych instrumentów dłużnych		21 278	13 810

¹⁾ W dniu 11 maja 2017 roku Spółka wyemitowała w ramach oferty prywatnej 20.000 sztuk obligacji na okaziciela serii A Spółki o wartości nominalnej 1.000 euro każda i łącznej wartości emisyjnej 20.000.000 EUR.

Obligacje podlegają zmiennemu oprocentowaniu w wysokości stawki EURIBOR dla sześciomiesięcznych depozytów bankowych w EUR powiększonej o marżę. Obligacje zostały wyemitowane jako niezabezpieczone. Cel emisji Obligacji nie został określony. Ostateczny termin wykupu obligacji został ustalony na dzień 11 maja 2022 roku z możliwością ich wcześniejszego wykupu przez Spółkę. Obligacje nie mają formy dokumentu.

Obligacje zostały przyjęte do depozytu papierów wartościowych przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. na podstawie uchwały nr 305/17 Zarządu Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych S.A. i oznaczone kodem PLMLPGR00033.

Zgodnie z uchwałą Zarząd Giełdy Papierów Wartościowych S.A. nr 720/2017 z dnia 4 lipca 2017 r., Zarząd Giełdy postanowił wprowadzić do alternatywnego systemu obrotu Catalyst 20.000 obligacji na okaziciela serii A Spółki MLP Group S.A. o wartości nominalnej 1.000 EUR każda. Dzień 12 lipca był pierwszym dniem notowania w alternatywnym systemie obrotu Catalyst. Obligacje będą notowane w systemie ciągłych notowań pod nazwą skróconą "MLP0522".

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 31 grudnia</i>	2017	2016
Zobowiązania z tytułu wyceny transakcji Swap		43	6 196
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe		43	6 196

20. 3 Zobowiązania z tytułu obligacji

Instrument	waluta	wartość nominalna	data wykupu	oprocentowanie	gwarancje i zabezpieczenia	Rynek notowań
Obligacje niepubliczne	EUR	20 000 000	2022-05-11	Euribor 6M + marża	brak	Catalyst

20. 4 Kredyty, pożyczki zabezpieczone i niezabezpieczone na majątku Grupy

	waluta	efektywna stopa (%)	na dzień	31 grudnia 2017		na dzień	31 grudnia 2016	
			rok	w walucie	w PLN	rok wygaśnięcia	w walucie	w PLN
Kredyty zabezpieczone na majątku Grupy:								
Kredyt inwestycyjny mBank S.A.	EUR	EURIBOR 1M + marża	2021	13 163	54 798	2021	11 628	51 309
Kredyt inwestycyjny PEKAO S.A.	EUR	EURIBOR 1M + marża	2025	6 856	28 597	2025	3 303	14 614
Kredyt budowlany PEKAO S.A.	EUR	EURIBOR 1M + marża	2028	3 543	14 771	-	-	-
Kredyt inwestycyjny Raiffeisen Bank Polska S.A.	EUR	EURIBOR 3M + marża	2023	27 399	113 808	2023	29 749	131 578
Kredyt inwestycyjny BGŻ BNP Paribas ¹⁾	EUR	EURIBOR 3M + marża	2022	7 641	31 570	2022	8 097	35 686
Kredyt inwestycyjny PKO BP S.A.	EUR	EURIBOR 3M + marża	2030	7 527	31 396	2030	5 075	22 453
Kredyt obrotowy (VAT) PKO BP S.A.	PLN	Wibor 1M+marża	2018	-	779	-	-	-
Kredyt obrotowy (VAT) ING Bank Śląski S.A.	PLN	Wibor 1M+marża	2018	-	60	-	-	-
Kredyt inwestycyjny ING Bank Śląski S.A.	EUR	EURIBOR 1M + marża	2020	5 001	20 837	2020	3 677	16 230
Kredyt inwestycyjny ING Bank Śląski S.A.	EUR	EURIBOR 3M + marża	2020	1 642	6 850	2020	1 607	7 110
Kredyt budowlany BGŻ BNP Paribas	EUR	EURIBOR 3M + marża	2024	6 301	26 281	-	-	-
Razem kredyty:					329 747			278 980

* Dane niebadane

¹⁾ Na dzień 31 grudnia 2016 roku MLP Pruszków III Sp. z o.o. posiadała kredyt inwestycyjny w banku BGŻ BNP Paribas na kwotę 5.340 tys. EUR natomiast MLP Moszna I Sp. z o.o. posiadała kredyt inwestycyjny w banku BGŻ BNP Paribas na kwotę 2.757 tys. EUR. Spółki te zostały połączone 2 marca 2017 roku. W wyniku tego połączenia cały majątek Spółki MLP Moszna I Sp.z o.o. został przejęty przez spółkę MLP Pruszków III Sp. z o.o. W związku z tym, w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym zobowiązania obu ww. spółek z tytułu kredytów zostały wykazane w jednej pozycji i na dzień 31 grudnia 2017 roku wyniosły 31.570 tys. PLN.

	waluta	efektywna stopa (%)	na dzień	31 grudnia 2017		na dzień	31 grudnia 2016	
			rok	w walucie	w PLN	rok wygaśnięcia	w walucie	w PLN
Pożyczki niezabezpieczone na majątku Grupy:								
Fenix Polska S.A.	PLN	WIBOR 3M +marża	2021	-	2 841	2021	-	2 769
Fenix Polska S.A.	PLN	WIBOR 3M +marża	2020	-	8 102	2020	-	7 923
Fenix Polska S.A.	PLN	WIBOR 3M +marża	2027	-	-	2026	-	3 405
Fenix Polska S.A.	PLN	WIBOR 3M +marża	2020	-	12	2024	-	12
Fenix Polska S.A.	PLN	WIBOR 3M +marża	2029	-	253	2029	-	253
Fenix Polska S.A.	PLN	WIBOR 3M +marża	2026	-	1 632	-	-	-
Fenix Polska S.A.	PLN	WIBOR 3M +marża	2021	-	145	2021	-	169
Fenix Polska S.A.	PLN	WIBOR 3M +marża	2030	-	465	2017	-	458
Fenix Polska S.A.	PLN	WIBOR 3M +marża	2020	-	21 320	2020	-	21 064
Fenix Polska S.A.	PLN	WIBOR 3M +marża	2025	-	15	2017	-	15
Fenix Polska S.A.	PLN	WIBOR 3M +marża	2024	-	300	2024	-	301
Fenix Polska S.A.	PLN	WIBOR 3M +marża	2025	-	100	2017	-	100
Fenix Polska S.A.	PLN	WIBOR 3M +marża	2028	-	7	2017	-	7
Fenix Polska S.A.	EUR	EURIBOR 3M +marża	2029	1 919	8 005	2029	1 896	8 388
Fenix Polska S.A.	EUR	EURIBOR 3M +marża	2020	3 067	12 793	2020	3 030	13 403
Fenix Polska S.A.	USD	Libor R USD+marża	2018	117	407	2018	869	3 631
Razem pożyczki:					56 397			61 898
Razem kredyty i pożyczki zabezpieczone i niezabezpieczone na majątku Grupy					386 144			340 878

21. Zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych

	<i>na dzień 31 grudnia</i>	2017	2016
Fundusze specjalne		157	157
Płatności w formie akcji rozliczane w środkach pieniężnych		1 970	2 048
Zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych		2 127	2 205

Zgodnie z uchwałą Rady Nadzorczej Spółki MLP Group S.A. pracowników spółek Grupy objęto programem akcji fantomowych w okresie od 2014 do 2017 roku.

Każdemu uprawnionemu pracownikowi przysługuje ustalona liczba akcji fantomowych, która jest uzależniona w danym roku od osiągnięcia przez Grupę ustalonych celów finansowych.

Po zatwierdzeniu rocznego sprawozdania finansowego przez Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy, Rada Nadzorcza powinna zatwierdzić i przekazać listę osób uprawnionych i liczbę akcji fantomowych przydzielonych każdej z tych osób. Równowartość akcji fantomowych zostanie następnie wypłacona poszczególnym pracownikom w postaci środków pieniężnych.

Akcje fantomowe za poprzedni rok finansowy zostały wypłacone w lipcu 2017 roku w kwocie 2.074 tys. zł. Wartość jednej akcji fantomowej oparta jest o aktualny kurs akcji MLP Group S.A.

22. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe

	<i>na dzień 31 grudnia</i>	2017	2016
Z tytułu dostaw i usług		6 824	4 406
Zobowiązania związane z wykonaniem umowy deweloperskiej		15	13 105
Rozliczenia międzyokresowe przychodów		432	361
Z tytułu podatków i ubezpieczeń społecznych		2 100	1 861
Z tytułu niezafakturowanych dostaw i usług		1 986	1 612
Zobowiązania inwestycyjne, z tytułu kaucji gwarancyjnych i inne		26 603	22 620
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe		37 960	43 965
Z tytułu podatku dochodowego		1 065	939
Zobowiązania krótkoterminowe		39 025	44 904

Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych zostały wykazane w nocie 27.

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

	<i>na dzień 31 grudnia</i>	2017	2016
Zobowiązania bieżące		44 622	47 178
Przeterminowane od 1 do 90 dni		2 969	714
Przeterminowane od 91 do 180 dni		19	12
Przeterminowane powyżej 180 dni		663	628
łącznie zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe		48 273	48 532

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 31 grudnia 2017 roku i na dzień 31 grudnia 2016 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 niniejszych instrumentów finansowych odpowiada wartości godziwej, z uwagi na szybką zapadalność tych instrumentów,
- **należności z tytułu dostaw i usług, pozostałe należności, zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz rozliczenia międzyokresowe kosztów:** wartość księgowa jest zbliżona do wartości godziwej, z uwagi na krótkoterminowy charakter tych instrumentów,
- **pożyczki udzielone:** wartość księgowa odpowiada wartości godziwej, ze względu na zmienne oprocentowanie tych instrumentów zbliżone do oprocentowania rynkowego,
- **kredyty bankowe, pożyczki otrzymane oraz obligacje:** wartość księgowa tych instrumentów jest zbliżona do ich wartości godziwej, z uwagi na zmienny charakter ich oprocentowania, oparty na stopach rynkowych
- **zobowiązania z tytułu wyceny transakcji Swap:** wartość godziwa ustalana w oparciu o referencje do instrumentów notowanych na aktywnym rynku.

23. 1. 1 Aktywa finansowe

	na dzień 31 grudnia	2017	2016
Pożyczki i należności:			
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		64 827	61 694
Pożyczki i należności, w tym:			
• Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe		16 445	27 183
• Pożyczki udzielone		77 991	80 281
• Inne inwestycje długoterminowe		12 742	8 567
• Inne inwestycje krótkoterminowe		3 134	6 984
		175 139	184 709
Aktywa finansowe razem		175 139	184 709

23. 1. 2 Zobowiązania finansowe

	na dzień 31 grudnia	2017	2016
Instrumenty finansowe zabezpieczające:			
Zobowiązania z tytułu wyceny transakcji Swap		2 262	8 425
Zobowiązania z tytułu wyceny innych instrumentów finansowych		-	17
		2 262	8 442
Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu:			
Kredyty bankowe		329 747	278 980
Pożyczki otrzymane		56 397	61 898
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe		48 273	48 532
Zobowiązania leasingowe		5 270	5 259
Obligacje		83 773	-
		523 460	394 669
Zobowiązania finansowe razem		525 722	403 111

Wartość godziwa instrumentów finansowych zabezpieczających, na dzień 31 grudnia 2017 roku wynosząca 2 262 tys. zł, 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 31 grudnia 2017 roku nie było żadnych przekwalifikowań pomiędzy poziomami.

23. 2 Pozostałe ujawnienia dotyczące instrumentów finansowych

Zabezpieczenia

Informacja dotycząca zabezpieczeń została ujawniona w nocie 26.

Rachunkowość zabezpieczeń

W dniu 13 stycznia 2017 roku spółka MLP Pruszków I Sp. z o.o. zawarła umowę zamiany stopy zmiennej na stałą z bankiem Raiffeisen Bank Polska S.A. Dzięki zawartym umowom przyszłe płatności odsetek z tytułu kredytu naliczone według stopy zmiennej zostaną efektywnie zamienione na odsetki według harmonogramu z umów zamiany.

W dniu 29 września 2017 roku spółka MLP Pruszków VI Sp. z o.o. zawarła umowę zamiany stopy zmiennej na stałą z bankiem Raiffeisen Bank Polska S.A. Dzięki zawartym umowom przyszłe płatności odsetek z tytułu kredytu naliczone według stopy zmiennej zostaną efektywnie zamienione na odsetki według harmonogramu z umów zamiany.

W dniu 6 listopada 2017 roku spółka MLP Lublin Sp. z o.o. zawarła umowę zamiany stopy zmiennej na stałą z bankiem Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A. Dzięki zawartej umowie przyszłe płatności odsetek z tytułu kredytu naliczone według stopy zmiennej zostaną efektywnie zamienione na odsetki według harmonogramu z umów zamiany.

W dniu 29 grudnia 2017 roku spółka MLP Teresin Sp. z o.o. zawarła umowę zamiany stopy zmiennej na stałą z bankiem Bank Polska Kasa Opieki S.A. Dzięki zawartej umowie przyszłe płatności odsetek z tytułu kredytu naliczone według stopy zmiennej zostaną efektywnie zamienione na odsetki według harmonogramu z umów zamiany.

Oczekuje się występowania przepływów pieniężnych co miesiąc do 31 grudnia 2023 r.

Identyfikacja instrumentu zabezpieczającego i zabezpieczanej pozycji

Nazwa Spółki	Pozycja zabezpieczona - zadłużenie na dzień 31 grudnia 2017 roku w wysokości*:		Instrument zabezpieczający - Interest Rate Swap amortyzowany o nominale początkowym:		Wartość godziwa instrumentu zabezpieczającego (w tys. EUR) na dzień 31 grudnia		Wartość godziwa instrumentu zabezpieczającego (w tys. PLN) na dzień 31 grudnia	
	w tys. EUR	w tys. PLN	w tys. EUR	w tys. PLN	2017	2016	2017	2016
MLP Pruszków I Sp. z o.o.	27 399	114 278	25 560	106 608	(201)	(1 400)	(839)	(6 195)
MLP Pruszków III Sp. z o.o.	7 641	31 870	4 169	17 388	(51)	(83)	(211)	(370)
MLP Teresin Sp. z o.o.	6 856	28 596	2 620	10 928	(24)	-	(99)	-
MLP Poznań II Sp. z o.o.	6 643	27 707	4 823	20 116	(89)	(139)	(370)	(614)
MLP Pruszków IV Sp. z o.o.	13 163	54 902	9 214	38 431	(83)	(151)	(345)	(670)
MLP Lublin Sp. z o.o.	6 145	25 630	4 473	18 656	(95)	(130)	(398)	(576)
	67 847	282 983	50 859	212 127	(543)	(1 903)	(2 262)	(8 425)

Pozycja zabezpieczona i Instrument zabezpieczający - Interest Rate Swap amortyzowany o nominalie początkowym odnoszą się do wartości na dzień 31 grudnia 2017 roku.

*Kwoty kredytów prezentowane są bez pomniejszenia o salda prowizji.

Kwoty ujęte w skonsolidowanym rachunku zysków lub strat oraz innych całkowitych dochodach w 2017 roku:

Nazwa Spółki	Kwoty ujęte w kosztach finansowych - część nieefektywna instrumentu	Kwoty ujęte w kosztach finansowych - wynik odsetkowy	Kwoty ujęte w innych całkowitych dochodach
MLP Pruszków I Sp. z o.o.	(802)	1 631	4 529
MLP Pruszków III Sp. z o.o.	107	1	50
MLP Pruszków IV Sp. z o.o.	77	1	247
MLP Teresin Sp. z o.o.	-	(1)	(99)
MLP Poznań II Sp. z o.o.	20	-	224
MLP Lublin Sp. z o.o.	1	(30)	207
	(597)	1 602	5 158

Kwoty ujęte w skonsolidowanym rachunku zysków lub strat oraz innych całkowitych dochodach w 2016 roku:

Nazwa Spółki	Kwoty ujęte w kosztach finansowych - część nieefektywna instrumentu	Kwoty ujęte w kosztach finansowych - wynik odsetkowy	Kwoty ujęte w innych całkowitych dochodach
MLP Pruszków I Sp. z o.o.	77	1 584	4 162
MLP Pruszków III Sp. z o.o.	(365)	(11)	7
MLP Pruszków IV Sp. z o.o.	(374)	-	246
MLP Poznań II Sp. z o.o.	(52)	2	213
MLP Lublin Sp. z o.o.	30	(21)	(180)
	(684)	1 554	4 448

23. 3 Charakter i zakres ryzyk związanych z instrumentami finansowymi

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

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

23. 3. 1 Ryzyko płynności

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

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

Kredyty - oczekiwane płatności	do 1 roku	od 1 do 5 lat	powyżej 5 lat	Razem
2017	26 789	178 467	142 492	347 748
2016	19 414	141 350	151 249	312 013

Poniższa tabela przedstawia strukturę wymagalności odsetek z tytułu instrumentów pochodnych:

Instrumenty pochodne - oczekiwane płatności		do 1 roku	od 1 do 5 lat	powyżej 5 lat	Razem
2017	wpływy	26	519	208	753
	wypływy	(32)	(2 720)	(263)	(3 015)
		(6)	(2 201)	(55)	(2 262)
2016	wpływy	-	36	-	36
	wypływy	(7 479)	(999)	-	(8 478)
		(7 479)	(963)	-	(8 442)

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

Pożyczki - oczekiwane płatności		do 1 roku	od 1 do 5 lat	powyżej 5 lat	Razem
2017		429	48 463	11 946	60 838
2016		580	54 029	14 490	69 099

23. 3. 2 Ryzyko walutowe

Grupa w znacznym stopniu jest narażona na ryzyko walutowe, ze względu na fakt iż znaczna część aktywów i zobowiązań finansowych wyrażona jest w EUR i USD.

Poniżej zaprezentowano strukturę walutową instrumentów finansowych w poszczególnych latach:

Struktura walutowa instrumentów finansowych na dzień 31 grudnia 2017 roku (w tys. PLN):

Aktywa finansowe	PLN	EUR	inne	Razem
Pożyczki i należności:				
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	24 633	37 330	2 864	64 827
Pożyczki i należności, w tym:				
• Należności handlowe i inne należności	11 012	5 433	-	16 445
• Pożyczki udzielone	57 235	20 756	-	77 991
• Inne inwestycje długoterminowe	1 731	11 011	-	12 742
• Inne inwestycje krótkoterminowe	2 716	418	-	3 134
	97 327	74 948	2 864	175 139
Zobowiązania finansowe				
Instrumenty finansowe zabezpieczające:				
Zobowiązania z tytułu wyceny transakcji Swap	-	2 262	-	2 262
Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu:				
Kredyty bankowe	839	328 908	-	329 747
Pożyczki otrzymane	35 192	20 798	407	56 397
Zobowiązania handlowe i pozostałe	13 779	34 491	3	48 273
Zobowiązania leasingowe	5 270	-	-	5 270
Obligacje	-	83 773	-	83 773
	55 080	470 232	410	525 722

Struktura walutowa instrumentów finansowych na dzień 31 grudnia 2016 roku (w tys. PLN):

Pożyczki i należności:

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	31 605	30 062	27	61 694
Pożyczki i należności, w tym:				
• Należności handlowe i inne należności	27 062	121	-	27 183
• Pożyczki udzielone	58 526	21 755	-	80 281
• Inne inwestycje długoterminowe	1 219	7 348	-	8 567
• Inne inwestycje krótkoterminowe	1 178	739	5 067	6 984
	119 590	60 025	5 094	184 709

Instrumenty finansowe zabezpieczające:

Zobowiązania z tytułu wyceny transakcji Swap	-	8 425	-	8 425
--	---	-------	---	-------

Zobowiązania z tytułu wyceny innych instrumentów finansowych	17	-	-	17
--	----	---	---	----

Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu:

Kredyty bankowe	-	278 980	-	278 980
Pożyczki otrzymane	36 476	21 791	3 631	61 898
Zobowiązania handlowe i pozostałe	25 610	22 919	3	48 532
Zobowiązania leasingowe	5 259	-	-	5 259
	67 362	332 115	3 634	403 111

Ze względu na otwartą krótką pozycję walutową Grupa jest szczególnie narażona na zmianę kursów EUR/PLN. Poniższa tabela przedstawia potencjalny wpływ na wyniki Grupy i jej kapitały jaki miałyby 5% deprecjacja PLN w stosunku do EUR jak i do USD.

Wpływ deprecjacji PLN na wyniki Grupy i jej kapitał własny (w tys. PLN)

Wzrost kursu EUR/PLN o 5%	(19 764)	(13 604)
Wzrost kursu USD/PLN o 5%	123	73

Deprecjacja waluty polskiej w stosunku do EUR o 5% wpływa niekorzystnie na wyniki Grupy, powodując wzrost kosztów obsługi zadłużenia ze względu na krótką pozycję walutową Grupy.

Deprecjacja waluty polskiej w stosunku do USD o 5% wpływa korzystnie na wyniki Grupy, powodując wzrost przychodów odsetkowych z udzielonych pożyczek walutowych denominowanych w USD.

23. 3. 3 Ryzyko stopy procentowej

Ryzyko stopy procentowej jest związane przede wszystkim z zaciągniętymi pożyczkami i kredytami, a także wyemitowanymi obligacjami, opartymi o zmienną stopę procentową. Zamiana stopy procentowej oddziałuje na przepływy pieniężne związane z obsługą tych zobowiązań. W celu obniżenia ryzyka wahań stóp procentowych Grupa zawarła transakcje typu interest rate Swap z bankami finansującymi jej działalność.

W poniższej tabeli zaprezentowano potencjalny wpływ na przepływy pieniężne związane z obsługą zobowiązań finansowych w przypadku wzrostu stóp procentowych o 50 punktów bazowych.

Wpływ zmiany stopy procentowej na przepływy odsetkowe z tytułu otrzymanych pożyczek i kredytów oraz wyemitowanych obligacji:

	<i>na dzień 31 grudnia</i>	2017	2016
EURIBOR + 50 p.b.		(724)	(182)
US LIBOR + 50 p.b.		(2)	(18)
WIBOR + 50 p.b.		(180)	(182)

Powyższa analiza wrażliwości przedstawia o ile wzrosłyby koszty odsetkowe związane z obsługą zobowiązań przy założeniu wzrostu stóp procentowych o 50 punktów bazowych na koniec każdego okresu sprawozdawczego.

Wpływ zmiany stopy procentowej na przepływy odsetkowe z tytułu udzielonych pożyczek:

	<i>na dzień 31 grudnia</i>	2017	2016
EURIBOR + 50 p.b.		104	109
WIBOR + 50 p.b.		286	293

Powyższa analiza wrażliwości przedstawia o ile wzrosłyby przychody odsetkowe z tytułu udzielonych pożyczek przy założeniu wzrostu stóp procentowych o 50 punktów bazowych na koniec każdego okresu sprawozdawczego.

W poniższej tabeli zaprezentowano potencjalny wpływ na przepływy pieniężne związane ze środkami pieniężnymi w przypadku wzrostu stóp procentowych o 50 punktów bazowych.

Wpływ zmiany stopy procentowej na przepływy odsetkowe z tytułu środków pieniężnych:

	<i>na dzień 31 grudnia</i>	2017	2016
EURIBOR + 50 p.b.		244	191
WIBOR + 50 p.b.		145	170
US LIBOR + 50 p.b.		14	25

Powyższa analiza wrażliwości przedstawia o ile wzrosłyby przychody odsetkowe z tytułu środków pieniężnych oraz innych inwestycji długo i krótkoterminowych przy założeniu wzrostu stóp procentowych o 50 punktów bazowych na koniec każdego okresu sprawozdawczego.

23. 3. 4 Ryzyko kredytowe

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

Maksymalne narażenie Grupy na ryzyko kredytowe odpowiada wartości księgowej wyżej wymienionych instrumentów finansowych.

Grupa zmniejsza ryzyko kredytowe poprzez kaucje i gwarancje bankowe zabezpieczające terminowe wywiązanie się przez najemców ze zobowiązań wynikających z umów.

	<i>na dzień 31 grudnia</i>	2017	2016
Wartość kaucji od najemców na koniec okresu sprawozdawczego		4 412	2 346

24. Leasing operacyjny

Grupa zawiera umowy leasingu operacyjnego związane z wynajmem powierzchni magazynowej i biurowej. Umowy zawierane są na okresy od 3 do 10 lat, najczęściej na okres 5 lat. Typowa umowa przewiduje następujące rodzaje płatności: (a) czynsz z tytułu wynajmowanej powierzchni denominowany w EUR (oraz sporadycznie w USD i PLN) w wysokości zróżnicowanej rodzajem i standardem powierzchni, (b) opłaty z tytułu zarządzania nieruchomościami służące pokryciu kosztów ich eksploatacji denominowane w PLN i wyrażone w postaci stawki PLN za 1 m² powierzchni wynajmowanej, (c) opłaty z tytułu udziału w podatku od nieruchomości oraz (d) refakturowanie kosztów mediów.

Na dzień 31 grudnia 2017 r. zagregowana wartość przychodów z tytułu najmu (przy założeniu stałego kursu EUR/PLN i USD/PLN oraz braku indeksacji) stanowi łącznie 400,3 mln PLN, z czego 66,3 mln PLN wymagane jest w ciągu roku, 195,1 mln PLN w okresie od 2 do 5 lat, a 138,9 mln PLN po upływie 5 lat.

Na dzień 31 grudnia 2016 r. zagregowana wartość przychodów z tytułu najmu (przy założeniu stałego kursu EUR/PLN i USD/PLN oraz braku indeksacji) stanowi łącznie 355,8 mln PLN, z czego 54,8 mln PLN wymagane jest w ciągu roku, 174,8 mln PLN w okresie od 2 do 5 lat, a 126,2 mln PLN po upływie 5 lat.

25. Umowne zobowiązania inwestycyjne

	<i>na dzień 31 grudnia</i>	2017	2016
Umowne zobowiązania inwestycyjne		29 011	41 446

Umowne zobowiązania inwestycyjne stanowią wartość podpisanych umów inwestycyjnych, pomniejszoną o nakłady poniesione na ostatni dzień roku obrotowego.

26. Zobowiązania warunkowe i zabezpieczenia

Na dzień 31 grudnia 2017 r. Grupa miała ustanowione następujące zabezpieczenia na swoich aktywach:

26. 1. Hipoteki

Spółka	Numer księgi wieczystej	Szczegóły dotyczące zabezpieczenia	Kwota obciążenia hipotecznego
		Hipoteka umowna kaucyjna na zabezpieczenie wierzytelności na rzecz Raiffeisen Bank S.A.	4 950 tys. EUR
		Hipoteka umowna kaucyjna na zabezpieczenie wierzytelności na rzecz Raiffeisen Bank S.A.	1 500 tys. EUR
MLP Pruszków I Sp. z o.o.	WA1P/00036973/9	Hipoteka umowna kaucyjna na zabezpieczenie spłaty kredytu na rzecz Raiffeisen Bank S.A. - będąca zabezpieczeniem spłaty kredytu udzielonego MLP Pruszków I Sp. z o.o. przez Raiffeisen Bank Polska S.A. na podstawie umowy zawartej w dniu 4 grudnia 2007r.	80 000 tys. EUR

Spółka	Numer księgi wieczystej	Szczegóły dotyczące zabezpieczenia	Kwota obciążenia hipotecznego	
MLP Pruszków I Sp. z o.o.	WA1P/00036973/9	Hipoteka umowna łączna na zabezpieczenie spłaty kredytu na rzecz Raiffeisen Bank S.A. na podstawie umowy kredytowej zawartej w dniu 16 grudnia 2016 r.	54 750 tys. EUR	
	WA1P/00038590/4			
	WA1P/00038589/4	Hipoteka umowna łączna na zabezpieczenie wierzytelności na rzecz Raiffeisen Bank S.A. na podstawie umowy kredytowej zawartej w dniu 16 grudnia 2016 r.	14 426 tys. EUR	
	WA1P/00038595/9			
	WA1P/00038591/1			
MLP Pruszków III Sp. z o.o. ¹⁾	WA1P/00038596/6	Hipoteka umowna łączna na zabezpieczenie wierzytelności z tytułu kredytu z dnia 5 listopada 2015 r. na rzecz BGŻ BNP PARIBAS S.A.	26 595 tys. EUR	
	WA1P/00038593/5			
	WA1P/00079808/5	Hipoteka umowna łączna na zabezpieczenie wierzytelności wynikających z umów zabezpieczenia finansowego z tytułu kredytu z dnia 5 listopada 2015 r. na rzecz BGŻ BNP PARIBAS S.A.	3 810 tys. PLN	
				WA1P/00101970/5
MLP Pruszków IV Sp. z o.o. ²⁾		Hipoteka umowna łączna na zabezpieczenie wierzytelności z tytułu umowy kredytu z dnia 5 listopada 2015 r., z późniejszymi zmianami, w odniesieniu do kredytu VAT na rzecz BGŻ BNP PARIBAS S.A.	4 500 tys. PLN	
		Hipoteka umowna łączna na rzecz mBank S.A. będąca zabezpieczeniem spłaty kredytu na podstawie zawartej umowy kredytowej z 29 kwietnia 2016r.	18 107 tys. EUR	
	WA1P/00111450/7	Hipoteka umowna łączna na rzecz mBank S.A. będąca zabezpieczeniem spłaty kredytu na podstawie zawartej umowy kredytowej z 29 kwietnia 2016r. (Transza A3b)	3 473 tys. EUR	
		Hipoteka umowna łączna na rzecz mBank S.A. na zabezpieczenie wierzytelności przysługujących bankowi na podstawie Umów Zabezpieczenia Finansowego, zawartych dla celów umowy kredytowej z dnia 29 kwietnia 2016r.	7 600 tys. PLN	
MLP Poznań II Sp. z o.o. ³⁾		Hipoteka umowna łączna na rzecz ING Banku Śląskiego S.A. na zabezpieczenie kredytu udzielonego na podstawie umowy kredytowej nr 11/0002 z dnia 08 sierpnia 2011 r. ze zmianami	9 357 tys. EUR	
	PO1D/00041540/8	Hipoteka umowna łączna na rzecz ING Banku Śląskiego S.A. na zabezpieczenie kredytu udzielonego na podstawie umowy kredytowej nr 11/0002 z dnia 08 sierpnia 2011 r. ze zmianami	1 354 tys. EUR	
	PO1D/00050728/6			
	PO1D/00051882/0	Hipoteka umowna łączna na zabezpieczenie wierzytelności na rzecz ING Banku Śląskiego S.A.	1 415 tys. EUR	
		Hipoteka umowna łączna na rzecz ING Banku Śląskiego S.A. będąca zabezpieczeniem kredytu VAT, odsetek umownych zmiennych naliczonych od kredytu VAT	3 750 tys. PLN	

Spółka	Numer księgi wieczystej	Szczegóły dotyczące zabezpieczenia	Kwota obciążenia hipotecznego
MLP Lublin Sp. z o.o.	LU1S/00012867/9	Hipoteka umowna na zabezpieczenie wierzytelności na rzecz PKO B.P. S.A. z tytułu: umowy kredytu inwestycyjnego, umowy kredytu obrotowego odnawialnego na finansowanie bieżących zobowiązań związanych z zapłatą podatku VAT z dnia 13 kwietnia 2015 r. ze zmianami oraz na zabezpieczenie wierzytelności wynikającej z zawartych transakcji IRS	25 502 tys. EUR
		Hipoteka umowna na rzecz banku PEKAO BP S.A., na zabezpieczenie kredytu udzielonego na podstawie umowy kredytowej z dnia 31 maja 2016 r.	10 796 tys. EUR
MLP Teresin Sp. z o.o. ⁴⁾	WA1G/00076402/9	Hipoteka umowna na rzecz banku PEKAO BP S.A., na zabezpieczenie kredytu VAT, udzielonego na podstawie umowy kredytowej z dnia 31 maja 2016 r.	6 000 tys. PLN
		Hipoteka umowna na rzecz banku PEKAO BP S.A., na zabezpieczenie spłaty wszelkich wierzytelności przysługujących bankowi na podstawie Umów Zabezpieczenia Finansowego, zawartych dla celów umowy kredytowej z dnia 31 maja 2016 r.	5 600 tys. PLN

¹⁾ W związku z wypłatą kolejnych transzy kredytu spółce MLP Pruszków III Sp. z o.o., zostały zwiększone kwoty obciążenia hipotecznego: z kwoty 12.975 tys. EUR na 26.595 tys. EUR oraz z kwoty 2.895 tys. PLN na 3.810 tys. EUR.

Ponadto, w związku z zawarciem umowy zmieniającej do umowy kredytu, została ustanowiona łączna hipoteka umowna do kwoty 4.500 tys. PLN, zabezpieczająca spłatę wszelkich wierzytelności przysługujących bankowi BGŻ BNP PARIBAS S.A. na podstawie umowy kredytu w odniesieniu do kredytu VAT.

Wszystkie ww. zmiany zostały wpisane w księgach wieczystych w grudniu 2017 roku.

²⁾ W lutym 2017 roku na rzecz mBank S.A. została wpisana hipoteka będąca zabezpieczeniem spłaty kredytu na podstawie zawartej umowy kredytowej z dnia 29 kwietnia 2016 roku - do wysokości 3.472,5 tys. EUR.

³⁾ W związku z uruchomieniem kolejnej transzy kredytu (Transzy budowlanej A4), zmianie uległa wysokość hipoteki łącznej - z 11.114 tys. EUR do 9.356,84 tys. EUR. Ustanowiona również została hipoteka łączna do kwoty 1.353,47 tys. EUR. Zmiany te zostały wpisane w księgach wieczystych we wrześniu 2017 roku.

⁴⁾ W lutym 2018 roku w księgach wieczystych spółki MLP Teresin Sp. z o.o. wpisana została hipoteka umowna do kwoty 5.600 tys. PLN, będąca zabezpieczeniem spłat kapitału, odsetek kapitałowych, transakcji CAP oraz wierzytelności wynikłych z zawartej transakcji IRS.

26. 2. Zastawy rejestrowe i finansowe na udziałach

Rodzaj zabezpieczenia	Przedmiot zabezpieczenia	Wysokość ustanowionego zabezpieczenia
Zabezpieczenie ustanowione na udziałach MLP Group S.A. w spółkach:		
Zastawy rejestrowe na udziałach:		
MLP Pruszków I Sp. z o.o.	wierzytelności Raiffeisen Bank Polska S.A. z tytułu udzielonego kredytu CRD/25846/07 dla MLP Pruszków I Sp. z o.o.	80 000 tys. EUR
MLP Poznań II Sp. z o.o.	wierzytelności ING Bank Śląski S.A. z tytułu udzielonego kredytu ING 11/0002 dla MLP Poznań II Sp. z o.o.	14 047 tys. EUR
Zastawy rejestrowe i finansowe na udziałach:		
MLP Pruszków III Sp. z o.o. ¹⁾	wierzytelności BGŻ BNP Paribas S.A. z tytułu kredytu z dnia 5 listopada 2015r. Udzielonego spółce MLP Pruszków III Sp. z o.o.	26 595 tys. EUR
MLP Pruszków III Sp. z o.o. ¹⁾	wierzytelności BGŻ BNP Paribas S.A. z tytułu kredytu z dnia 5 listopada 2015r. Udzielonego spółce MLP Pruszków III Sp. z o.o.	4 500 tys. EUR
MLP Wrocław Sp. z o.o. ²⁾	wierzytelności PEKAO S.A. z tytułu kredytu z dnia 11 października 2017r. udzielonego spółce MLP Wrocław Sp. z o.o.	4 500 tys. PLN
MLP Wrocław Sp. z o.o. ²⁾	wierzytelności PEKAO S.A. z tytułu kredytu z dnia 11 października 2017r. udzielonego spółce MLP Wrocław Sp. z o.o.	27 638 tys. EUR
MLP Pruszków I Sp. z o.o. ³⁾	wierzytelności Raiffeisen Bank Polska S.A. z tytułu udzielonego kredytu CRD/25846/07 dla MLP Pruszków I Sp. z o.o.	54 750 tys. EUR

Rodzaj zabezpieczenia	Przedmiot zabezpieczenia	Wysokość ustanowionego zabezpieczenia
<u>Zabezpieczenie ustanowione na udziałach MLP Property Sp. z o.o. w spółkach:</u>		
<i>Zastawy rejestrowe na udziałach:</i>		
MLP Lublin Sp. z o.o.	wierzytelności banku PKO BP S.A. z tytułu udzielonego kredytu inwestycyjnego	19 221 tys. EUR
<i>Zastawy finansowe na udziałach:</i>		
MLP Poznań II Sp. z o.o.	wierzytelności ING Bank Śląski S.A. z tytułu udzielonego kredytu ING 11/0002	14 047 tys. EUR
<i>Zastawy rejestrowe i finansowe na udziałach:</i>		
MLP Pruszków IV Sp. z o.o.	wierzytelności mBank S.A., wynikających z umowy kredytu zawartej dnia 17 grudnia 2014 r. z MLP Pruszków IV Sp. z o.o.	10 579 tys. EUR
MLP Pruszków IV Sp. z o.o.	wierzytelności mBank S.A., wynikających z umowy kredytu zawartej dnia 17 grudnia 2014 r. z MLP Pruszków IV Sp. z o.o. (kredyt VAT)	3 750 tys. PLN
MLP Pruszków IV Sp. z o.o. ⁴⁾	wierzytelności mBank S.A., wynikających z umowy kredytu zawartej dnia 29 kwietnia 2016 r.	21 579 tys. EUR
MLP Pruszków III Sp. z o.o. ¹⁾	wierzytelności BGŻ BNP Paribas S.A. z tytułu kredytu z dnia 5 listopada 2015 r. Udzielonego spółce MLP Pruszków III Sp. z o.o.	12 975 tys. EUR
MLP Pruszków III Sp. z o.o. ¹⁾	wierzytelności BGŻ BNP Paribas S.A. z tytułu kredytu z dnia 5 listopada 2015r.zmienionej na podstawie kolejnych umów zmieniających, udzielonego spółce MLP Pruszków III Sp. z o.o.	4 500 tys. PLN
MLP Teresin Sp. z o.o.	wierzytelności PEKAO S.A. z tytułu kredytu z dnia 31 maja 2016r. Udzielonego spółce MLP Teresin Sp. z o.o.	10 796 tys. EUR
MLP Teresin Sp. z o.o.	wierzytelności PEKAO S.A. z tytułu kredytu z dnia 31 maja 2016r. Udzielonego spółce MLP Teresin Sp. z o.o. (kredyt VAT)	6 000 tys. PLN

Rodzaj zabezpieczenia	Przedmiot zabezpieczenia	Wysokość ustanowionego zabezpieczenia
<u>Zabezpieczenie ustanowione na udziałach MLP Poznań Sp. z o.o. w spółkach:</u>		
<i>Zastawy rejestrowe i finansowe na udziałach:</i>		
MLP Poznań II Sp. z o.o.	wierzytelności ING Bank Śląski S.A. z tytułu udzielonego kredytu ING 11/0002 dla MLP Poznań II Sp. z o.o.	14 047 tys. EUR
<u>Zabezpieczenie ustanowione na udziałach MLP Pruszków II Sp. z o.o. w spółkach:</u>		
<i>Zastawy rejestrowe na udziałach:</i>		
MLP Pruszków III Sp. z o.o. ¹⁾	wierzytelności BGŻ BNP Paribas S.A. z tytułu kredytu z dnia 5 listopada 2015r. Udzielonego spółce MLP Pruszków III Sp. z o.o.	26 595 tys. EUR
<i>Zastawy rejestrowe i finansowe na udziałach:</i>		
MLP Pruszków IV Sp. z o.o. ⁴⁾	wierzytelności mBank S.A., wynikających z umowy kredytu zawartej dnia 17 grudnia 2014 r. z MLP Pruszków IV Sp. z o.o.	21 579 tys. EUR
MLP Pruszków IV Sp. z o.o.	wierzytelności mBank S.A., wynikających z umowy kredytu zawartej dnia 17 grudnia 2014 r. z MLP Pruszków IV Sp. z o.o. (kredyt obrotowy)	3 750 tys. PLN
MLP Pruszków III Sp. z o.o. ¹⁾	wierzytelności BGŻ BNP Paribas S.A. z tytułu kredytu z dnia 5 listopada 2015r. zmienionej na podstawie kolejnych umów zmieniających, Udzielonego spółce MLP Pruszków III Sp. z o.o.	4 500 tys. PLN

¹⁾ W związku z wypłatą kolejnej transzy kredytu przez spółkę MLP Pruszków III Sp. z o.o., w ostatnim kwartale 2017 roku została podwyższona wysokość zastawów finansowych i rejestrowych z 12.975 tys. EUR na 26.595 tys. EUR, ustanowionych na udziałach posiadanych w spółce MLP Pruszków III Sp. z o.o. przez spółki MLP Group S.A. i MLP Pruszków II Sp. z o.o.

Ponadto, w październiku 2017 roku zostały ustanowione zastawy rejestrowe i finansowe na udziałach posiadanych w MLP Pruszków III Sp. z o.o. przez spółki MLP Property Sp. z o.o., MLP Group S.A. i MLP Pruszków II Sp. z o.o. do wysokości 4.500 PLN.

²⁾ W związku z umową kredytową zawartą dnia 11 października 2017 roku przez MLP Wrocław Sp. z o.o. z bankiem PeKaO S.A., zostały ustanowione zastawy rejestrowe i finansowe na udziałach spółki MLP Group S.A. w MLP Wrocław Sp. z o.o. do sumy zabezpieczenia wynoszącej 27.637,5 tys. EUR oraz 4.500 tys. PLN.

³⁾ W związku z umową kredytową zawartą 16 grudnia 2016 roku przez MLP Pruszków I Sp. z o.o. z bankiem Raiffeisen Bank Polska S.A., zostały ustanowione zastawy rejestrowe i finansowe na udziałach spółki MLP Group S.A. w MLP Pruszków I Sp. z o.o. do sumy zabezpieczenia wynoszącej 54.750 tys. EUR. Zastawy te zostały wpisane do rejestru zastawów w styczniu 2017 roku.

⁴⁾ W związku z aneksem do umowy kredytu podpisanym dnia 21 grudnia 2016 roku pomiędzy MLP Pruszków IV Sp. z o.o. i bankiem mBank S.A., w lutym 2017 roku została podwyższona suma zabezpieczenia zastawu rejestrowego z kwoty 18.106,5 tys. EUR do 21.579 tys. EUR.

26. 3. Zastawy na wierzytelnościach pieniężnych

W związku z umową kredytową zawartą 16 grudnia 2016 roku przez MLP Pruszków I Sp. z o.o. z bankiem Raiffeisen Bank Polska S.A., w styczniu 2017 roku zostały ustanowione (i wpisane do rejestru zastawów) zastawy rejestrowe i finansowe na wierzytelnościach pieniężnych, do wysokości 54.750 tys. EUR, jako zabezpieczenie spłaty wierzytelności Raiffeisen Bank Polska S.A. z tytułu zaciągniętego przez spółkę kredytu. Ponadto, w lutym 2017 roku został ustanowiony (i wpisany do rejestru zastawów) zastaw na zbiorze rzeczy ruchomych i praw należących do zastawcy, do wysokości 54.750 tys. EUR.

W 2017 i na początku 2018 roku zostały ustanowione (i wpisane do rejestru zastawów) zastawy rejestrowe i finansowe na wierzytelnościach pieniężnych, do wysokości 4.500 tys. PLN, jako zabezpieczenie spłaty wierzytelności pieniężnych BGŻ BNP Paribas S.A. z tytułu kredytu z dnia 5 listopada 2015r. Zaciągniętego przez MLP Pruszków III Sp. z o.o.

26. 4. Gwarancje

W pierwszym półroczu 2017 roku wygasły wszystkie gwarancje udzielone przez MLP Pruszków I Sp. z o.o. na rzecz Mercantile Discount Bank.

Na dzień 31 grudnia 2017 r. Grupa nie udzielała żadnych gwarancji.

26. 5. Poręczenia

Na dzień 31 grudnia 2017 r. Grupa nie udzielała żadnych poręczeń.

26. 6. Pozostałe zabezpieczenia

- **Pozostałe zabezpieczenia ustanowione na rzecz Banku mBank S.A.:**
 - Cesja wierzytelności z polisy ubezpieczeniowej,
 - Cesja praw z umów najmu,
 - Pełnomocnictwo do dysponowania wszystkimi rachunkami kredytobiorcy,
 - Umowa podporządkowania pożyczek,
 - Weksel in blanco,
 - Oświadczenie o poddaniu się egzekucji.
- **Pozostałe zabezpieczenia ustanowione na rzecz Banku Raiffeisen Bank Polska S.A.:**
 - Cesja praw z umów najmu,
 - Pełnomocnictwo do dysponowania wszystkimi rachunkami kredytobiorcy,
 - Rezerwa obsługi długu,
 - Cesja praw z umów zlecenia o roboty budowlane,
 - Cesja praw z polisy ubezpieczeniowej.
 - Umowa podporządkowania pożyczki
- **Pozostałe zabezpieczenia ustanowione na rzecz Banku BGŻ BNP Paribas S.A.:**
 - Pełnomocnictwo do dysponowania wszystkimi rachunkami kredytobiorców,
 - Przelew praw na podstawie umowy przelewu,
 - Oświadczenia o poddaniu się egzekucji każdego kredytobiorcy,
 - Oświadczenia o poddaniu się egzekucji każdego współnika któregokolwiek z kredytobiorców,
 - Podporządkowanie wierzytelności na podstawie umowy podporządkowania,
 - Depozyt zgromadzony na rachunku rezerwy obsługi długu,
 - Przelew praw z dokumentów ubezpieczenia.

- **Pozostałe zabezpieczenia ustanowione na rzecz Banku ING Bank Śląski S.A.:**
 - Cesja wierzytelności z polisy ubezpieczeniowej,
 - Kaucja w kwocie 85.000 EUR,
 - Cesja praw z umów najmu,
 - Pełnomocnictwo do dysponowania wszystkimi rachunkami kredytobiorcy,
 - Umowa o ustanowienie kaucji pieniężnej na rzecz banku ING Bank Śląski S.A. w celu zabezpieczenia spłaty wierzytelności banku z tytułu kredytu udzielonego spółce MLP Poznań II Sp. z o.o. oraz odsetek, prowizji, opłat i kosztów wynikających z umowy kredytu,
 - Podpisany aneks do umowy o ustanowienie zastawu finansowego i rejestrowego na udziałach w MLP Poznań II Sp. z o.o.

- **Pozostałe zabezpieczenia ustanowione na rzecz Banku PKO B.P. S.A.:**
 - Weksel własny in blanco kredytobiorcy wraz z deklaracją wekslową,
 - Klauzula potrącenia wierzytelności z rachunków kredytobiorcy prowadzonych w banku,
 - Przelew wierzytelności pieniężnej z umowy ubezpieczenia nieruchomości w trakcie budowy oraz po jej zakończeniu (w całym okresie kredytowania),
 - Przelew wierzytelności pieniężnych z umów najmu,
 - Przelew wierzytelności pieniężnych z gwarancji wystawionych na rzecz kredytobiorcy z tytułu zabezpieczenia umów najmu,
 - Poręczenie według prawa cywilnego na pełną kwotę kredytu udzielone przez MLP Group S.A., obowiązujące do czasu uprawomocnienia się postanowienia o wpisie hipoteki,
 - Przelew wierzytelności pieniężnych z umowy o zarządzanie zawartej z MLP Group S.A., bądź innym podmiotem,
 - Przelew wierzytelności praw z kontraktu/ów zawieranych z generalnym wykonawcą oraz przelew wierzytelności pieniężnych z gwarancji dobrego wykonania,
 - Wpłata na rachunek banku środków pieniężnych stanowiących zabezpieczenie płatności kredytu,
 - Przelew wierzytelności pieniężnych z polisy ubezpieczenia utraty zysku brutto przez kredytobiorcę,

- **Pozostałe zabezpieczenia ustanowione na rzecz banku PEKAO S.A.:**
 - Pełnomocnictwo do dysponowania wszystkimi rachunkami bankowymi,
 - Blokady rachunków bankowych,
 - Przelew na zabezpieczenie na podstawie umowy przelewu,
 - Oświadczenie o poddaniu się egzekucji,
 - Podporządkowanie wierzytelności na podstawie umowy podporządkowania,
 - Depozyt zgromadzony na rachunku obsługi długu,

26. 7. Pozostałe zobowiązania warunkowe

Spółki MLP Pruszków I Sp. z o.o., MLP Pruszków II Sp. z o.o. i MLP Pruszków III Sp. z o.o. otrzymały decyzje o zmianie opłaty za wieczyste użytkowanie. Według tych decyzji łączna kwota do zapłaty to 8.769 tys. zł. Zarząd ww. spółek nie akceptuje wysokości naliczonych opłat, w związku z tym sprawa została skierowana do sądu.

Grupa nie utworzyła żadnych dodatkowych rezerw na potencjalne roszczenia Starosty Pruszkowskiego z tytułu zmiany opłaty za wieczyste użytkowanie.

27. Transakcje z podmiotami powiązanymi

27. 1 Pożyczki udzielone i otrzymane

Salda pożyczek udzielonych i otrzymanych od podmiotów powiązanych na dzień 31 grudnia 2017 roku przedstawiają się następująco:

	Pożyczki udzielone	Pożyczki otrzymane
Pozostałe podmioty powiązane		
Fenix Polska Sp. z o.o.	55 820	56 397
MLP FIN Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	32	-
Razem	55 852	56 397

27. 2 Przychody i koszty

Transakcje z podmiotami powiązanymi dotyczące przychodów i kosztów za rok zakończony 31 grudnia 2017 roku przedstawiają się następująco:

	Zakupy usług i koszty wynagrodzeń	Przychody z tytułu odsetek	Koszty z tytułu odsetek
Pozostałe podmioty powiązane			
Fenix Polska Sp. z o.o.	-	1 198	1 352
	-	1 198	1 352
Kluczowy personel kierowniczy			
RTK CONSULTING, Radosław T. Krochta	(698)	-	-
ROMI CONSULTING, Michael Shapiro	(407)	-	-
PROFART, Tomasz Zabost	(463)	-	-
PEOB, Marcin Dobieszewski	(218)	-	-
Pozostały kluczowy personel kierowniczy	(790)	-	-
	(2 576)	-	-
Razem	(2 576)	1 198	1 352

Fenix Polska Sp. z o.o. jest powiązana z Grupą poprzez spółkę Cajamarca Holland B.V., która na dzień 31 grudnia 2017 roku posiada 100% udziałów w Fenix Polska Sp. z o.o., oraz 56,98% udziałów w kapitale zakładowym Grupy.

28. Istotne sprawy sądowe i sporne

28. 1 Czerwona Torebka S.A.

Do dnia 29 stycznia 2016 roku nie spełnił się warunek zawieszający w postaci nabycia przez MLP Poznań West Sp. z o.o. od spółki „Trzecia – Czerwona Torebka spółka akcyjna” sp.k. nieruchomości położonej w miejscowości Więckowice (gmina Dopiewo, powiat poznański, województwo wielkopolskie) obejmującej działkę objętą księgą wieczystą KW nr PO1P/00295155/9 prowadzoną przez Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w Poznaniu, V Wydział Ksiąg Wieczystych. Warunek zawieszający nie spełnił się w umowach najmu zawartych z podmiotami: spółką „Dyskont Czerwona Torebka” S.A. (dawniej: „Dziewięta – Czerwona Torebka spółka akcyjna” S.K.A.); spółką „Małpka” S.A. (w momencie zawierania umowy najmu spółka ta należała do grupy kapitałowej „Czerwona Torebka” S.A.).

Przyczyną niespełnienia się warunku było niedoprowadzenie przez zbywcę do satysfakcjonującego stanu prawnego wyżej wymienionej nieruchomości.

Z uwagi na fakt, iż spółka „Trzecia – Czerwona Torebka spółka akcyjna” sp.k. nie zwróciła spółce MLP Poznań West Sp. z o.o. pożyczki w kwocie 20.729.455 PLN, w dniu 29 stycznia 2016 roku spółka złożyła do Sądu Okręgowego w Poznaniu pozew o zasądzenie od:

- spółki „Trzecia – Czerwona Torebka spółka akcyjna” sp.k. kwoty 21.888.674,51 zł wraz z odsetkami ustawowymi od tej kwoty za okres od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty;
- spółki Czerwona Torebka S.A. 21.258.766,01 zł wraz z odsetkami ustawowymi od tej kwoty za okres od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty,

z zastrzeżeniem, że w zakresie kwoty 21.258.766,01 zł oraz należnych od niej odsetek ustawowych za okres od dnia złożenia pozwu do dnia zapłaty odpowiedzialność pozwanych jest solidarna, względnie, że zapłata tej kwoty przez jednego z pozwanych zwalnia w takim zakresie drugiego pozwanego.

Splata pożyczki zabezpieczona jest hipoteką umowną w kwocie 31.094.182,50 zł, wpisaną w dziale IV księgi wieczystej KW nr PO1P/00295155/9 prowadzonej przez Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w Poznaniu, V Wydział Ksiąg Wieczystych dla działek o numerach ewidencyjnych 319/1, 319/2 oraz 319/3 o łącznej powierzchni 45,9807 ha.

W powyższej sprawie zapadł wyrok sądu pierwszej instancji uwzględniający powództwo i zasądający na rzecz spółki zapłatę ww. kwot. Wyrok nie jest prawomocny. Pozwani złożyli apelację od wyroku.

28. 2 CreditForce Holding B.V

W dniu 12 stycznia 2012 r. przez Sąd Okręgowy w Warszawie wydał wyrok zasądający na rzecz ówczesnej MLP Tychy Sp. z o.o. (obecnie MLP Sp. z o.o. SKA) kwotę 2.005 tys. PLN wraz z odsetkami umownymi od spółki CreditForce Holding B.V. z siedzibą w Houten (Holandia) solidarnie wraz z European Bakeries Sp. z o.o., co do którego zapadł wyrok zaoczny w dniu 16 marca 2011 r.

Wyżej wymieniona kwota obejmuje należność z tytułu zapłaty za nakłady inwestycyjne poniesione przez wynajmującego na przedmiot najmu obejmujące roboty budowlane podwyższające standard techniczny przedmiotu najmu.

W dniu 22 listopada 2012 r. CreditForce Holding B.V. złożył do Sądu Okręgowego w Warszawie skargę o wznowienie postępowania. Sąd wstrzymał wykonanie tego wyroku. W toku tego postępowania Spółka otrzymała informację, że została ogłoszona upadłość CreditForce Holding B.V.

Aktualnie przed Sądem Okręgowym w Warszawie toczą się dwa postępowania: o wznowienie wyżej wymienionego postępowania zakończonego prawomocnym wyrokiem sądu; sprzeciw od wyroku zaocznego wydany w wyżej wymienionej sprawie (postępowanie zostało zawieszono ze względu na ogłoszenie upadłości CreditForce Holding B.V.). Został utworzony odpis aktualizujący wyżej opisanych należności.

W dniu 24 czerwca 2015 roku złożono odpowiedź na skargę European Bakeries Sp. z o.o. o wznowienie postępowania, które następnie 12 sierpnia 2016 roku zostało umorzone.

28. 3 OLPIZ Sp. z o.o.

Dnia 16 stycznia 2014 r. Spółka zależna Emitenta MLP Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SKA (dawniej MLP Tychy Sp. z o.o.) otrzymała pismo wzywające do zapłaty kwoty 5.406 tys. PLN wraz z odsetkami ustawowymi za niewłaściwe przechowywanie i dozór mienia zajętego przez komornika w toku czynności egzekucyjnych oraz z tytułu utraconych zysków spółki OLPIZ Sp. z o.o. Zarząd Spółki po konsultacji z Kancelarią Adwokacką nie uznaje tego roszczenia za zasadne, w związku z tym nie została zawiązana żadna rezerwa z tego tytułu. Sprawa jest obecnie na etapie postępowania przed sądem I instancji. W sprawie nie zapadło żadne orzeczenie i ani powód ani jego pełnomocnik nie stawiają się na żadnej rozprawie.

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

- W dniu 13 stycznia 2017 roku Bank Reiffeisen Bank Polska S.A. wypłacił kredyt spółce MLP Pruszków I Sp. z o.o. na zrefinansowanie poprzedniego zadłużenia.
- W dniu 9 lutego 2017 roku spółka MLP Poznań Sp. z o.o. zawarła umowę kredytową z bankiem ING Bank Śląski S.A.
- Dnia 2 marca 2017 roku doszło do połączenia spółek MLP Pruszków III Sp. z o.o. i MLP Moszna I Sp. z o.o. W wyniku tego połączenia cały majątek spółki MLP Moszna I Sp. z o.o. został przeniesiony do spółki MLP Pruszków III Sp. z o.o.
- W marcu, kwietniu oraz sierpniu 2017 roku Bank mBank S.A. wypłacił kolejne transze kredytu spółce MLP Pruszków IV Sp. z o.o.
- Dnia 26 kwietnia 2017 roku Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników MLP Energy Sp. z o.o. powierzyło funkcję Prezesa Zarządu Panu Marcinowi Dobieszewskiemu, a Panu Radosławowi T. Krochcie powierzyło funkcję Wiceprezesa Zarządu.

- Dnia 26 kwietnia 2017 roku Pan Radosław T. Krochta na mocy uchwał Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników został powołany na Prezesa Zarządu w spółkach: MLP Pruszków I Sp. z o.o., MLP Pruszków II Sp. z o.o., MLP Pruszków III Sp. z o.o., MLP Pruszków IV Sp. z o.o., MLP Poznań Sp. z o.o., MLP Lublin Sp. z o.o., MLP Poznań II Sp. z o.o., MLP Property Sp. z o.o., MLP Bieruń Sp. z o.o., MLP Bieruń I Sp. z o.o., MLP Sp. z o.o., MLP Poznań West Sp. z o.o., MLP Teresin Sp. z o.o., MLP Fin Sp. z o.o., Lokafoop 201 Sp. z o.o., MLP Wrocław Sp. z o.o., MLP Gliwice Sp. z o.o., MLP Łódź Sp. z o.o., MLP Czeladź Sp. z o.o., MLP Temp Sp. z o.o.
- W maju, lipcu oraz listopadzie 2017 roku bank PKO BP S.A wypłacił kolejne transzę kredytu spółce MLP Lublin Sp. z o.o.
- W lipcu i październiku 2017 roku Bank ING Bank Śląski S.A wypłacił kolejne transze kredytu spółce MLP Poznań II Sp. z o.o.
- W lutym 2018 roku Bank ING Bank Śląski S.A wypłacił kolejną transze kredytu spółce MLP Poznań II Sp. z o.o.
- W czerwcu, lipcu i listopadzie 2017 roku Bank Polska Kasa Opieki S.A wypłacił kolejne transze kredytu spółce MLP Teresin Sp. z o.o.
- W listopadzie 2017 roku Spółka MLP Teresin Sp. z o.o. dokonała konwersji transzy kredytu budowlanego na inwestycyjny.
- W grudniu 2017 roku Bank BNP BGŻ Paribas S.A wypłacił kolejną transze kredytu spółce MLP Pruszków III Sp. z o.o.
- W dniu 11 października 2017 roku spółka MLP Wrocław Sp. z o.o. podpisała umowę kredytową z Bankiem Polska Kasa Opieki S.A. a w listopadzie 2017 doszło do wypłaty transzy kredytu.
- W dniu 11 maja 2017 roku Spółka wyemitowała w ramach oferty prywatnej 20.000 sztuk obligacji na okaziciela serii A Spółki o wartości nominalnej 1.000 euro każda i łącznej wartości emisyjnej 20.000.000 euro („Obligacje”).
Obligacje podlegają zmiennemu oprocentowaniu w wysokości stawki EURIBOR dla sześciomiesięcznych depozytów bankowych w EUR powiększonej o marżę.
Obligacje zostały wyemitowane jako niezabezpieczone.
Cel emisji Obligacji nie został określony.
Ostateczny termin wykupu Obligacji został ustalony na dzień 11 maja 2022 roku z możliwością wcześniejszego ich wykupu przez Spółkę.
- W dniu 19 października 2017 r., MLP Bucharest West SRL, spółka zależna od Spółki zawarła umowę nabycia nieruchomości położonej w Rudeni Village, Chitila Town, Ilfov County w Rumunii (rumuńska nazwa : Sat Rudeni, Oras Chitila, Judet Ilfov), o łącznej powierzchni 188.045 metrów kwadratowych, za cenę 4.000.000 Euro (wraz z nakładami na tej nieruchomości oraz instalacjami służącymi zaopatrzeniu w energię elektryczną). Nieruchomość wpisana jest do ksiąg wieczystych prowadzonych w Chitila (rumuńska nazwa : Cartea Funciara Chitila) o numerach 51425, 51426, 51427, 51428 oraz 53566.
- W dniu 13 marca 2018 roku spółka MLP Gliwice Sp. z o.o. zawarła umowę kredytową z bankiem PeKaO S.A.

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

30. Wynagrodzenia wypłacone lub należne osobom wchodzącym w skład organów zarządzających i nadzorujących spółek

<i>za rok kończący się 31 grudnia</i>	2017	2016
Wynagrodzenia Zarządu:		
• Wynagrodzenia i inne świadczenia:		
Radosław T. Krochta	698	939
Michael Shapiro	407	419
Tomasz Zabost	463	507
Marcin Dobieszewski	218	220
	1 786	2 085
• Płatności w formie akcji rozliczane w środkach pieniężnych wypłacone lub należne w okresie	1 011	630
	2 797	2 715
Wynagrodzenia Rady Nadzorczej:		
• Wynagrodzenia i inne świadczenia		
Maciej Matusiak	30	30
Jacek Tucharz	30	30
Eytan Levy	30	30
Shimshon Marfogel	30	30
Yosef Zvi Meir	30	30
Guy Shapira	30	30
	180	180
Razem wynagrodzenia wypłacone lub należne osobom wchodzącym w skład organów zarządzających i nadzorujących spółek	2 977	2 895
<i>za rok kończący się 31 grudnia</i>	2017	2016
Pozostały kluczowy personel kierowniczy:		
• Wynagrodzenia i inne świadczenia		
	790	543
• Płatności w formie akcji rozliczane w środkach pieniężnych wypłacone lub należne w okresie		
	521	285
	1 311	828
Razem wynagrodzenia wypłacone lub należne osobom wchodzącym w skład organów zarządzających i nadzorujących spółek oraz kluczowemu personelowi kierowniczemu	4 288	3 723

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.

31. Struktura zatrudnienia

	za rok kończący się 31 grudnia	2017	2016
Przeciętne zatrudnienie w okresie		19	16

Radosław T. Krochta
Prezes Zarządu

Michael Shapiro
Wiceprezes Zarządu

Tomasz Zabost
Członek Zarządu

Pruszków, dnia 14 marca 2018 r.



Sprawozdanie Zarządu z działalności

Grupy Kapitałowej MLP Group S.A.

za rok kończący się 31 grudnia 2017 roku

Niniejsze Sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej MLP Group S.A. za rok zakończony 31 grudnia 2016 roku zostało sporządzone na podstawie § 91 Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (Dz.U. 2014 poz. 133 z późniejszymi zmianami).

Spis treści

Zatwierdzenie przez Zarząd Spółki MLP Group S.A. Sprawozdania Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej MLP Group S.A. w roku zakończonym 31 grudnia 2017 roku	86
Wprowadzenie	87
1. Podstawowe informacje o Grupie Kapitałowej i Spółce MLP Group S.A.	88
1.1 Struktura Grupy	88
1.2 Przedmiot działalności Spółki i Grupy	90
1.3 Informacje o portfelu nieruchomości Grupy Kapitałowej	91
1.4 Informacje o rynku zbytu, klientach oraz dostawcach	94
1.4.1 Struktura sprzedaży Grupy	94
1.4.2 Najwięksi kontrahenci	95
2. Działalność Grupy Kapitałowej MLP Group S.A.	96
2.1 Działalność Grupy Kapitałowej MLP Group S.A. w 2017 roku	96
2.1.1 Projekty inwestycyjne rozpoczęte i zakończone	96
2.1.2 Projekty inwestycyjne obecnie realizowane i w przygotowaniu	98
2.1.3 Umowy znaczące dla działalności gospodarczej Grupy	98
2.1.4 Umowy zawarte pomiędzy akcjonariuszami	98
2.1.5 Umowy współpracy lub kooperacji	98
2.1.6 Transakcje z podmiotami powiązanymi	99
2.1.7 Spory sądowe	99
2.2 Rozwój Grupy Kapitałowej MLP Group S.A., czynniki ryzyka	100
2.2.1 Kluczowe rodzaje ryzyka, czynniki istotne dla rozwoju Grupy	100
2.2.2 Perspektywy rozwoju działalności gospodarczej	106
3. Sytuacja finansowa Grupy Kapitałowej, zarządzanie zasobami finansowymi	108
3.1 Omówienie podstawowych wielkości ekonomiczno-finansowych, ujawnionych w Skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy za rok 2017 roku	108
3.1.1 Wybrane dane finansowe Skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej	108
3.1.2 Wybrane dane finansowe ze skonsolidowanego rachunku zysków lub strat	113
3.1.3 Wybrane informacje ze skonsolidowanego rachunku przepływów pieniężnych	115
3.2 Stanowisko Zarządu odnośnie opublikowanych prognoz	115
3.3 Zarządzanie zasobami finansowymi Grupy	116
3.3.1 Wskaźniki rentowności	117
3.3.2 Wskaźniki płynności	118
3.3.3 Wskaźniki zadłużenia	119

3.4	Informacje o kredytach, obligacjach, pożyczkach, poręczeniach i gwarancjach	120
3.4.1	<i>Zaciągnięte i wypowiedziane umowy dotyczące pożyczek</i>	120
3.4.2	<i>Zaciągnięte i wypowiedziane umowy dotyczące kredytów</i>	120
3.4.3	<i>Obligacje</i>	121
3.4.4	<i>Udzielone pożyczki</i>	121
3.4.5	<i>Udzielone i otrzymane poręczenia</i>	121
3.4.6	<i>Udzielone i otrzymane gwarancje</i>	121
3.5	Ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych	121
3.6	Ocena czynników i nietypowych zdarzeń mających wpływ na skonsolidowany wynik za rok obrotowy	122
3.7	Informacje dotyczące emisji, wykupu i spłaty nieudziałowych i kapitałowych papierów wartościowych	122
3.8	Zwięzły opis istotnych dokonań lub niepowodzeń w 2017 roku	122
3.9	Sezonowość i cykliczność	122
4.	Oświadczenie Zarządu	123
4.1	Kapitał zakładowy i akcjonariusze	126
4.1.1	<i>Akcjonariusze</i>	126
4.1.2	<i>Uprawnienia kontrolne i osobiste akcjonariuszy</i>	127
4.1.3	<i>Ograniczenia praw z akcji</i>	127
4.2	Walne Zgromadzenie	128
4.3	Zasady zmiany statutu	129
4.4	Zarząd	130
4.4.1	<i>Kompetencje Zarządu</i>	130
4.4.2	<i>Sposób funkcjonowania Zarządu</i>	131
4.4.3	<i>Skład osobowy Zarządu</i>	132
4.5	Rada Nadzorcza	133
4.5.1	<i>Kompetencje Rady Nadzorczej</i>	133
4.5.2	<i>Sposób funkcjonowania Rady Nadzorczej</i>	134
4.5.3	<i>Skład osobowy Rady Nadzorczej</i>	135
4.5.4	<i>Komitety Rady Nadzorczej</i>	137
4.6	Wynagrodzenia i umowy o pracę członków Zarządu spółek oraz Rady Nadzorczej	138
4.6.1	<i>Wartość wynagrodzeń, nagród i korzyści członków Zarządu spółek oraz Rady Nadzorczej</i>	138
4.6.2	<i>Umowy z członkami Zarządu w przypadku ich rezygnacji, zwolnienia</i>	138
4.7	Akcje w posiadaniu członków Zarządu i Rady Nadzorczej	139
4.8	Programy opcji menedżerskich	139
4.9	Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania przedsiębiorstwem Spółki i Grupy	139
4.10	System kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem	139
4.11	Podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych	141

Zatwierdzenie przez Zarząd Spółki MLP Group S.A. Sprawozdania Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej MLP Group S.A. w roku zakończonym 31 grudnia 2017 roku

Niniejsze Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej MLP Group S.A. w roku zakończony 31 grudnia 2017 roku zostało sporządzone oraz zatwierdzone przez Zarząd Spółki w dniu 14 marca 2018 roku.

Radosław T. Krochta
Prezes Zarządu

Michael Shapiro
Wiceprezes Zarządu

Tomasz Zabost
Członek Zarządu

Pruszków, 14 marca 2018 roku

Wprowadzenie

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

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

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

Podmiotem dominującym wyższego szczebla dla Grupy Kapitałowej jest CAJAMARCA HOLLAND B.V. z siedzibą w Holandii, 2 Martinus Nijhofflaan, 2624 ES Delft.

Podmiotem dominującym Grupy najwyższego szczebla jest Israel Land Development Company Ltd., spółka z siedzibą w Tel Awiwie w Izraelu („ILDC”). Akcje ILDC notowane są na Giełdzie Papierów Wartościowych w Tel Awiwie.

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

1. 1 Struktura Grupy

W skład Grupy Kapitałowej MLP Group S.A., na dzień 31 grudnia 2017 roku, wchodzi następujące podmioty:

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

Zmiany w Grupie

Dnia 2 marca 2017 roku doszło do połączenia Spółek MLP Pruszków III Sp. z o.o. i MLP Moszna I Sp. z o.o. W wyniku tego połączenia cały majątek Spółki MLP Moszna I Sp. z o.o. został połączony z majątkiem Spółki MLP Pruszków III Sp. z o.o.

¹⁾ W dniu 3 marca 2017 roku została zawiązana nowa spółka w Grupie Kapitałowej, pod nazwą MLP Dortmund LP Sp. z o.o. W dniu 9 marca 2017 roku Spółka ta została zarejestrowana w KRS. Udziały w nowoutworzonej spółce w całości objęła MLP Group S.A. (100 udziałów o łącznej wartości nominalnej 5.000 zł).

²⁾ W dniu 3 marca 2017 roku została zawiązana nowa spółka w Grupie Kapitałowej, pod nazwą MLP Dortmund GP Sp. z o.o. W dniu 8 marca 2017 roku Spółka ta została zarejestrowana w KRS. Udziały w nowoutworzonej spółce objęła w całości MLP Group S.A. (100 udziałów o łącznej wartości nominalnej 5.000 zł).

³⁾ W dniu 20 marca 2017 roku została zawiązana nowa Spółka w Grupie Kapitałowej, pod nazwą MLP Logistic Park Germany I Sp. z o.o. &Co KG, której komandytariuszem jest spółka MLP Dortmund LP Sp. z o.o., a komplementariuszem spółka MLP Dortmund GP Sp. z o.o.

⁴⁾ W dniu 12 kwietnia 2017 roku została zawiązana nowa spółka w Grupie Kapitałowej, pod nazwą MLP Poznań West II Sp. z o.o. W dniu 18 kwietnia 2017 roku Spółka ta została zarejestrowana w KRS. Udziały w nowoutworzonej spółce objęła w całości MLP Group S.A. (100 udziałów o łącznej wartości nominalnej 5.000 zł).

⁵⁾ W dniu 28 kwietnia 2017 roku została zawiązana nowa spółka w Grupie Kapitałowej, pod nazwą MLP Bucharest West Sp. z o.o. W dniu 5 maja 2017 roku Spółka ta została zarejestrowana w KRS. Udziały w nowoutworzonej spółce objęła w całości MLP Group S.A. (100 udziałów o łącznej wartości nominalnej 5.000 zł).

⁶⁾ W dniu 14 lipca 2017 roku została zawiązana nowa spółka w Grupie Kapitałowej, pod nazwą MLP Bucharest West SRL. Udziały w nowoutworzonej spółce objęła MLP Bucharest West Sp. z o.o. 4.564 udziałów (99,98%) i MLP Property Sp. z o.o. 1 udział (0,02%).

⁷⁾ Dnia 24 października 2017 roku została zawiązana nowa spółka w Grupie Kapitałowej, pod nazwą MLP Teresin II Sp. z o.o. Udziały w nowoutworzonej spółce objęła w całości MLP Group S.A. (100 udziałów o łącznej wartości nominalnej 5.000 zł).

1. 2 Przedmiot działalności Spółki i Grupy

MLP Group jest jednym z wiodących deweloperów powierzchni magazynowo-produkcyjnych w skali europejskiej. Od 1998 roku MLP Group prowadzi działalność na rynku nieruchomości komercyjnych, specjalizując się w budowie nowoczesnych centrów magazynowo-produkcyjnych, oferując swoim najemcom zarówno powierzchnię magazynowo-logistyczną, jak i powierzchnię produkcyjną, przystosowaną do prowadzenia lekkiej produkcji przemysłowej. Grupa, działając na rynku polskim, niemieckim oraz rumuńskim w roli dewelopera, konsultanta i zarządcy nieruchomości, dostarcza wszechstronnych rozwiązań wielu międzynarodowym i krajowym przedsiębiorstwom logistycznym, dystrybucyjnym o produkcyjnym oraz w zakresie optymalizacji powierzchni magazynowo-produkcyjnej.

W celu zapewnienia wysokiej jakości świadczonych usług, wszystkie projekty realizowane przez Grupę wyróżnia bardzo atrakcyjna lokalizacja parków logistycznych, stosowanie rozwiązania typu built-to-suit oraz wsparcie najemcy w trakcie trwania umowy najmu. Zdaniem Zarządu, atrakcyjność lokalizacji parków logistycznych prowadzonych przez Grupę przejawia się w następujących kryteriach:

- położenie parku logistycznego w pobliżu dużych ośrodków metropolitalnych,
- położenie parku logistycznego w pobliżu węzłów komunikacji drogowej,
- łatwy dostęp środkami komunikacji publicznej do parku logistycznego.

Działalność MLP Group prowadzona jest na rynku polskim, niemieckim oraz rumuńskim. W Polsce Grupa prowadzi obecnie siedem operacyjnych parków logistycznych: MLP Pruszków I, MLP Pruszków II, MLP Poznań, MLP Lublin, MLP Teresin, MLP Wrocław, MLP Gliwice oraz jeden park logistyczny w budowie - MLP Czeladź. Na podstawie umowy deweloperskiej Grupa jest odpowiedzialna także za komercjalizację parku logistycznego MLP Bieruń, który został sprzedany w 2015 roku. W Niemczech Grupa aktualnie prowadzi jeden park logistyczny - MLP Unna. Z kolei w Rumunii Grupa zakupiła grunt pod budowę nowego parku logistycznego - MLP Bucharest West. Łączna wielkość posiadanej banku ziemi wynosi 97,1ha . Grupa posiada również umowy rezerwacyjne na zakup nowych gruntów pod planowane parki logistyczne. Powoduje to, że w skład aktualnego i potencjalnego portfela zarządzanych nieruchomości przez MLP Group wchodzi łącznie szesnaście operacyjnych parków logistycznych zlokalizowanych w Europie na trzech obsługiwanych rynkach.

1.3 Informacje o portfelu nieruchomości Grupy Kapitałowej

W Polsce Grupa prowadzi obecnie siedem operacyjnych parków logistycznych: MLP Pruszków I, MLP Pruszków II, MLP Poznań, MLP Lublin, MLP Teresin, MLP Wrocław, MLP Gliwice oraz jeden park logistyczny w budowie - MLP Czeladź. W Niemczech Grupa aktualnie prowadzi jeden park logistyczny - MLP Unna. Z kolei w Rumunii zakupiony został grunt pod budowę nowego parku logistycznego - MLP Bucharest West.

Grupa klasyfikuje swój portfel nieruchomości w ramach dwóch głównych kategorii:

- nieruchomości generujące przychody z najmu,
- projekty inwestycyjne i bank ziemi.

Poniższa tabela przedstawia strukturę portfela nieruchomości w podziale na kategorie w poszczególnych parkach Grupy według stanu na dzień 31 grudnia 2017 r.:

Parki logistyczne w Polsce	Lokalizacja	Docelowa powierzchnia (m ²)	Istniejąca powierzchnia najmu (m ²)	Powierzchnia	
				w trakcie budowy i w przygotowaniu (m ²)	Bank Ziemi (m ²)
MLP Pruszków I	Pruszków	170 695	166 039	3 662	-
MLP Pruszków II	Brwinów	260 000	112 508	22 537	430 760
MLP Poznań	Poznań	86 200	38 865	6 730	90 311
MLP Lublin	Lublin	44 000	27 867	-	19 696
MLP Teresin	Teresin	37 833	37 833	-	-
MLP Gliwice	Szańsza	68 000	-	30 765	78 787
MLP Wrocław	Mirków	63 500	8 705	-	108 516
MLP Czeladź	Czeladź	74 200	-	8 703	145 334
MLP Unna ¹⁾	Unna	56 700	48 096	-	-
MLP Bucharest ²⁾	Bukareszt	97 590	-	-	97 590
Razem		958 718	439 913	72 397	970 994

¹⁾ W dniu 4 kwietnia 2017 roku powstał nowy park logistyczny na terenie Niemiec (MLP Unna), poprzez nabycie nieruchomości przez spółkę MLP Logistic Park Germany I Sp. z o.o. &Co.KG. Zakupiona nieruchomość to grunt o powierzchni 12,5 ha wraz z istniejącą zabudową magazynowo-biurową. Budynek są obecnie wynajmowane przez najemcę, a umowa najmu wygasa z dniem 30 czerwca 2018 roku. Docelowo Grupa zamierza wybudować nowe obiekty magazynowo-biurowe na zakupionym gruncie i ponownie skomercjalizować park logistyczny.

Razem z umową sprzedaży nieruchomości należących do parku logistycznego MLP Bieruń, spółka MLP Bieruń Sp. z o.o. podpisała umowę deweloperską, na mocy której zobowiązała się do dokończenia budowy tego parku oraz jego komercjalizacji.

Realizując wyżej wspomnianą umowę, spółka MLP Bieruń Sp. z o.o. doprowadziła do wynajęcia 11.340 m² powierzchni spółce Auto Partner i zakończyła budowę ww. budynku. Szczegóły zawarto w nocie 2.1.2 niniejszego Sprawozdania Zarządu.

²⁾ W dniu 19 października 2017 r., MLP Bucharest West SRL, spółka zależna od Spółki zawarła umowę nabycia nieruchomości położonej w Rudeni Village, Chitila Town, Ilfov County w Rumunii, o łącznej powierzchni 18,8 ha.

Podsumowanie powierzchni najmu będącej w posiadaniu Grupy na dzień 31.12.2017 roku (m²):

Docelowa powierzchnia do zabudowy w Grupie (m ²)	Wybudowana powierzchnia (m ²)	Powierzchnia w trakcie budowy i w przygotowaniu (m ²)	Powierzchnia wybudowana i wynajęta (m ²)	Powierzchnia w trakcie budowy i w przygotowaniu, objęta umowami najmu (m ²)	Powierzchnia wybudowana, lecz nie wynajęta (m ²)
POLSKA:					
804 428	391 817	72 397	384 318	69 228	7 499
NIEMCY:					
56 700	48 096	-	48 096	-	-
Rumunia:					
97 590	-	-	-	-	-
958 718	439 913	72 397	432 414	69 228	7 499

Rodzaje oferowanej powierzchni najmu:

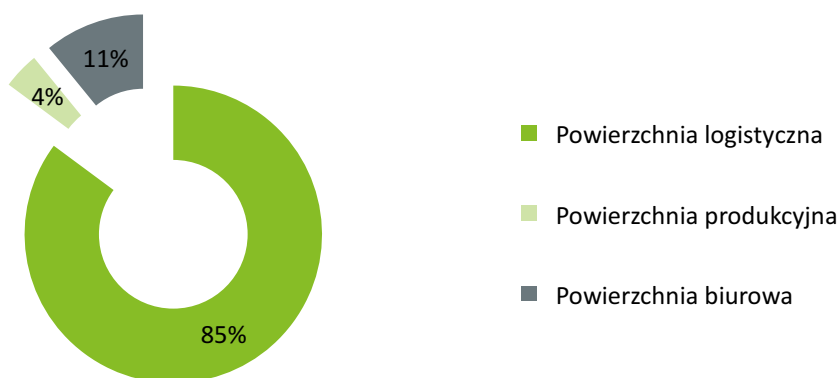
Grupa oferuje swoim najemcom dwa typy powierzchni:

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

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

Wybudowana powierzchnia w parkach Grupy na dzień 31 grudnia 2017 r. kształtowała się następująco:

Podział powierzchni wybudowanej w Grupie według jej rodzaju na dzień 31 grudnia 2017 roku



Wartość godziwa portfela nieruchomości Grupy na dzień 31 grudnia 2017 roku:

Park logistyczny	Wartość godziwa w tys. EUR	Wartość godziwa w tys. PLN
MLP Pruszków I	80 655	336 405
MLP Pruszków II	84 251	351 402
MLP Poznań	28 313	118 091
MLP Lublin	17 697	73 812
MLP Teresin	13 830	57 684
MLP Gliwice	18 260	76 161
MLP Wrocław	14 093	58 780
MLP Czeladź	7 180	29 947
MLP Unna	6 000	25 025
MLP Bucharest West	7 050	29 407
Razem	277 329	1 156 714

Wartość portfela nieruchomości inwestycyjnych wykazywana w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym na dzień 31 grudnia 2017 roku zawiera: (i) wartość rynkową nieruchomości inwestycyjnych w wysokości 1.156.714 tys. zł, (ii) prawo wieczystego użytkowania gruntów w wysokości 5.270 tys. zł oraz nakłady na realizację nowych inwestycji w kwocie 733 tys. zł.

1. 4 Informacje o rynku zbytu, klientach oraz dostawcach

W skład portfela nieruchomości Grupy Kapitałowej wchodzi siedem operacyjnych parków logistycznych zlokalizowanych w Polsce - parki: MLP Pruszków I, MLP Pruszków II, MLP Poznań, MLP Lublin, MLP Teresin, MLP Wrocław i MLP Gliwice jeden park logistyczny w budowie - MLP Czeladź. Grupa posiada jeden park w Niemczech: MLP Unna. Zakupiony został również grunt w Rumunii pod budowę nowego parku logistycznego - MLP Bucharest West.

1. 4.1 Struktura sprzedaży Grupy

Grupa uzyskuje przychody z wynajmu nieruchomości inwestycyjnych w parkach logistycznych na terenie Polski, a od kwietnia 2017 roku także na terenie Niemiec. Poniższa tabela przedstawia rodzaje uzyskiwanych przychodów związanych z wynajmem nieruchomości.

Przychody ze sprzedaży w roku zakończonym 31 grudnia	2017	2016	zmiana (%)
Sprzedaż na rzecz klientów zewnętrznych:			
Czynsz z najmu z nieruchomości inwestycyjnych	59 574	52 100	14,3%
Przychody z tytułu refakturowania kosztów operacyjnych	15 974	15 163	5,3%
Przychody z refakturowania mediów	18 449	14 712	25,4%
Pozostałe przychody	2 525	1 718	47,0%
Przychody uzyskane na podstawie umowy deweloperskiej zawartej przez MLP Bieruń Sp. z o.o.	3 789	17 340	-78,1%
Razem	100 311	101 033	-0,7%

Strukturę najemców Grupy cechuje duże zróżnicowanie, w związku z czym Grupa nie jest narażona na istotne ryzyko wiążące się z pojedynczym najemcą lub grupą najemców. Na dzień 31 grudnia 2017 roku na jednego najemcę powierzchni nieruchomości należących do portfela generujących przychody z najmu przypadało średnio około 6,8 tys. m² wynajętej powierzchni (na dzień 31 grudnia 2016 roku było to 5,1 tys. m²).

Na dzień 31 grudnia 2017 roku 10 największych najemców Grupy zajmowało razem ok. 54% łącznej wynajętej powierzchni najmu we wszystkich parkach należących do Grupy (na dzień 31 grudnia 2016 roku było to 57%).

Razem z umową sprzedaży nieruchomości należących do parku logistycznego MLP Bieruń, Spółka MLP Bieruń Sp. z o.o. podpisała również umowę deweloperską, na mocy której zobowiązała się do dokończenia budowy tego parku oraz jego komercjalizacji. Realizując wyżej wspomnianą umowę, MLP Bieruń Sp. z o.o. doprowadziła do wynajęcia około 50% docelowej powierzchni, tj. 11.340 m² spółce Auto Partner i zakończyła realizację ww. inwestycji. Z tego tytułu, Grupa rozpoznała w pierwszym półroczu 2017 roku przychody w kwocie 3.789 tys. zł (przychody w 2016 roku rozpoznano na kwotę 17.340 tys. zł, co odpowiadało zaawansowaniu poniesionych kosztów budowy).

1. 4.2 Najwięksi kontrahenci

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

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

W przypadku usług budowlanych, generalni wykonawcy wybierani są w procesie organizowanych wewnętrznie procedur przetargowych. W 2017 roku Grupa współpracowała z pięcioma firmami budowlanymi w ramach systemu generalnego wykonawstwa, z którymi obroty w 2017 roku przekroczyły 10% przychodów Grupy:

- Depenbrock Polska Sp.z o.o. Sp.k.
- Bremer Sp. z o.o.
- Firma Budowlana Antczak Marek Sp z o.o.
- Bln-Biuro Inżynierskie Sp. z o.o.
- Mirbud S.A.

W przypadku zakupu pozostałych usług szeroka baza dostawców powoduje, że Grupa nie jest uzależniona od jednego dostawcy. W 2017 roku obroty z żadnym z pozostałych dostawców nie przekroczyły 10% przychodów Grupy.

2. Działalność Grupy Kapitałowej MLP Group S.A.

2.1 Działalność Grupy Kapitałowej MLP Group S.A. w 2017 roku

W roku 2017 roku Grupa kontynuowała swoją działalność polegającą na budowie i wynajmie nieruchomości magazynowo-biurowych. Budowy prowadzone były głównie w systemie generalnego wykonawstwa, zlecanego wyspecjalizowanym zewnętrznym podmiotom.

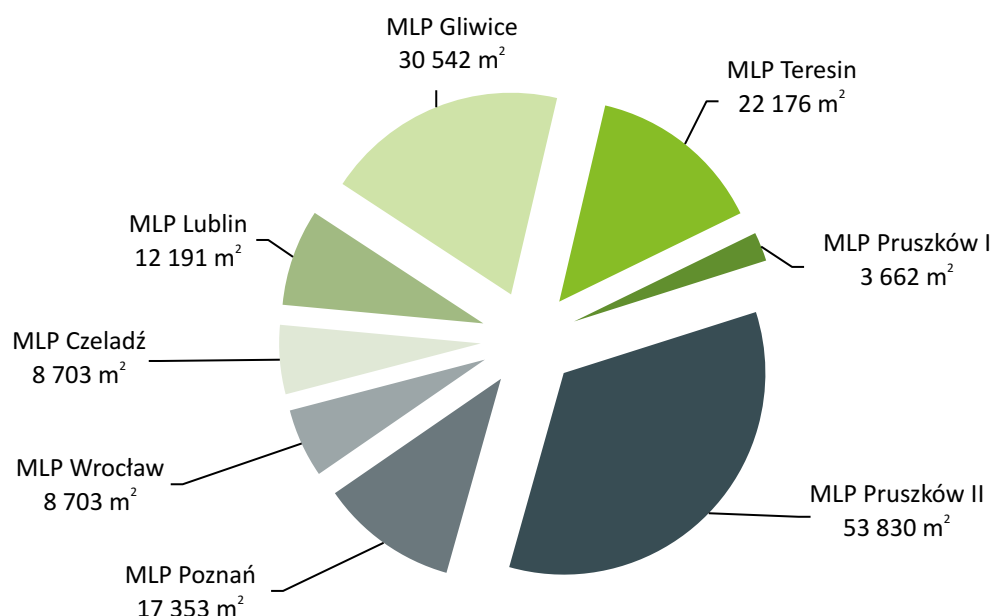
W omawianym okresie Grupa prowadziła równolegle kilka projektów deweloperskich oraz wynajmowała w obecnie posiadanych parkach ponad 432 tys. m² istniejącej powierzchni obiektów magazynowo-biurowych. Zarząd Spółki na bieżąco dokonywał przeglądu i oceny:

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

2.1.1 Projekty inwestycyjne rozpoczęte i zakończone

W roku 2017 roku Grupa prowadziła realizację projektów inwestycyjnych o łącznej powierzchni 128.803 m² oraz posiadała w przygotowaniu 28.357 m², co łącznie daje 157.160 m².

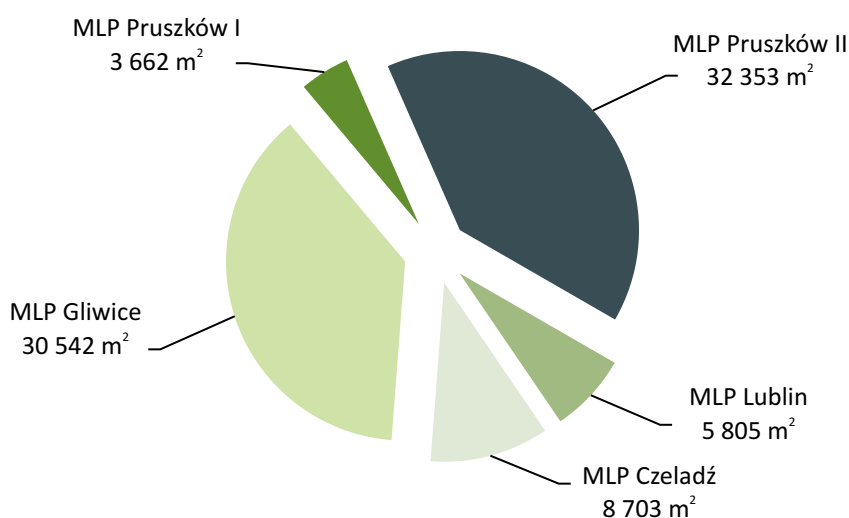
Powierzchnia projektów inwestycyjnych realizowanych i będących w przygotowaniu w trakcie całego 2017 roku (w m²)



Spośród łącznej powierzchni 157.160 m² projektów, które były realizowane i w przygotowaniu w 2017 roku, 76.095 m² powierzchni projektów inwestycyjnych została rozpoczęta przed 2017 rokiem. Z kolei w 2017 roku Grupa rozpoczęła realizację projektów o łącznej powierzchni 81.065 m². Na dzień 31 grudnia 2017 roku, Grupa posiada w przygotowaniu projekty inwestycyjne o powierzchni 28.357 m²: w parku logistycznym MLP Gliwice - 5.820 m², w parku logistycznym MLP Pruszków II - 22.537 m². Termin realizacji tych projektów przypada na lata 2018-2019.

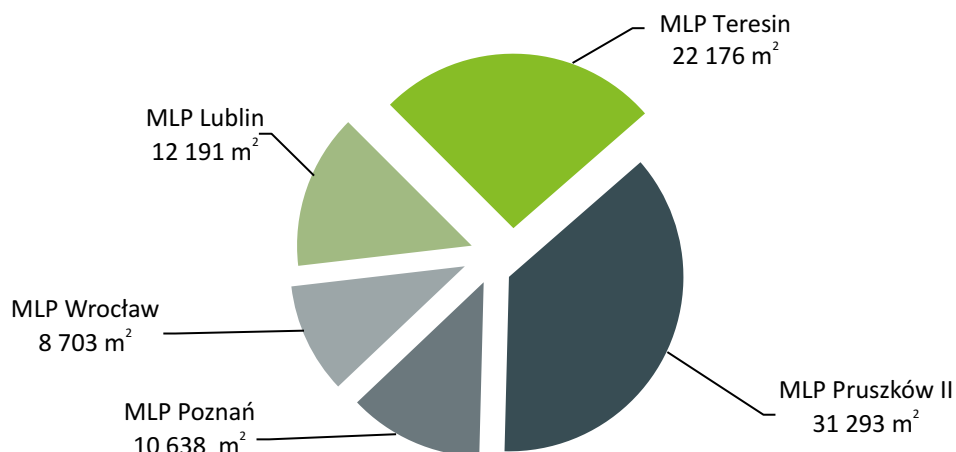
Poniższy wykres pokazuje powierzchnię rozpoczętych projektów inwestycyjnych w poszczególnych parkach Grupy:

Powierzchnia projektów inwestycyjnych rozpoczętych i będących w przygotowaniu w trakcie 2017 roku (w m²)



Spośród projektów inwestycyjnych realizowanych na koniec 2016 roku, Grupa w 2017 roku zakończyła realizację 38.486 m².

Powierzchnia projektów inwestycyjnych, których realizacja została zakończona w 2017 roku (w m²)



2. 1.2 Projekty inwestycyjne obecnie realizowane i w przygotowaniu

W 2017 roku Grupa prowadziła realizację oraz posiadała w przygotowaniu projekty o łącznej powierzchni 157.160 m². Spośród tych projektów, Grupa zakończyła w 2017 roku projekty o łącznej powierzchni 85.000 m².

Od początku 2018 roku do dnia publikacji niniejszego Raportu, Grupa zakończyła realizację projektów o łącznej powierzchni 28.384 m². Realizacja tych projektów rozpoczęła się w 2017 roku. Ponadto, na dzień publikacji raportu w toku budowy pozostaje 43.776 m² objętych umowami najmu.

W dniu 4 kwietnia 2017 roku Spółka MLP Logistic Park Germany I Sp. z o.o. & Co. KG zakupiła nieruchomość gruntową o powierzchni 12,5 ha. Na gruncie tym zlokalizowany jest park logistyczny MLP Unna, na którego terenie znajdują się wynajmowane obecnie przez tę spółkę budynki. Obowiązująca umowa najmu wygasa 30.06.2018 roku. Po tym terminie Grupa planuje wyburzenie części istniejących obiektów i wybudowanie nowych budynków magazynowych. Obecnie Grupa prowadzi aktywne działania komercjalizacji.

Zgodnie z przyjętą strategią Grupa skupi swoje działania na rozbudowie istniejących parków logistycznych w Polsce, jak i zagranicą (tj. budowie hal magazynowych na posiadanych gruntach) oraz budowie projektów typu BTS poza istniejącymi parkami. Ponadto Grupa prowadzi intensywne poszukiwania atrakcyjnych gruntów dla nowych parków logistycznych.

Projekty realizowane przez Grupę są w systemie BTS, tzn. każdorazowo rozpoczęcie procesu inwestycji jest warunkowane podpisaniem umowy najmu z potencjalnym najemcą.

Razem z umową sprzedaży nieruchomości należących do parku logistycznego MLP Bieruń, Grupa podpisała również umowę deweloperską, na mocy której zobowiązała się do dokończenia budowy tego parku oraz jego komercjalizacji.

Realizując wyżej wspomnianą umowę, Grupa doprowadziła do tej pory do wynajęcia ok. 50% docelowej powierzchni, tj. 11.340 m². Na dzień 31 grudnia 2017 roku Grupa zakończyła budowę ww. budynku. Ponadto, Grupa zamierza także podpisać umowy na pozostałą powierzchnię do komercjalizacji w MLP Bieruń (powierzchnia około 11.000 m²).

Na dzień obecny Grupa nie powzięła żadnych innych wiążących zobowiązań co do realizacji nowych projektów inwestycyjnych.

2. 1.3 Umowy znaczące dla działalności gospodarczej Grupy

Znaczący dostawcy, z którymi w 2017 roku zawarto umowy o łącznej wartości przekraczającej 10% wartości kapitałów własnych Grupy.

W 2017 roku Grupa nie zawarła umów handlowych z pojedynczym dostawcą, których łączna wartość przekraczałyby 10% wartości kapitałów własnych Grupy.

2. 1.4 Umowy zawarte pomiędzy akcjonariuszami

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

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

2. 1.5 Umowy współpracy lub kooperacji

Grupa MLP Group S.A. nie zawarła w roku 2017 roku żadnych znaczących umów dotyczących współpracy lub kooperacji z innymi podmiotami.

2. 1.6 Transakcje z podmiotami powiązanymi

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

Opis transakcji z podmiotami powiązanymi przedstawiony został w nocie 27 Skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2017 roku.

2. 1.7 Spory sądowe

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

Według stanu na dzień 31 grudnia 2017 roku nie występowało pojedyncze postępowanie przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego oraz organem administracji publicznej, dotyczące zobowiązań albo wierzytelności Spółki lub jednostek od niej zależnych, których wartość stanowiłaby co najmniej 10% kapitałów własnych Grupy.

Według stanu na dzień 31 grudnia 2017 roku nie występowały dwa lub więcej postępowania przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego oraz organem administracji, dotyczące zobowiązań oraz wierzytelności, których łączna wartość stanowiłaby odpowiednio co najmniej 10% kapitałów własnych Grupy.

Na dzień 31 grudnia 2017 roku Grupa była stroną postępowań dotyczących zobowiązań oraz wierzytelności, których łączna wartość wynosiła ok. 31.959 tys. zł, w tym łączna wartość postępowań dotyczących zobowiązań wynosiła ok. 5.486 tys. zł (z czego 5.406 tys. zł dotyczy sprawy sądowej ze spółką OLPiZ Sp. z o.o.), natomiast łączna wartość postępowań dotyczących wierzytelności wynosiła ok. 26.473 tys. zł (w tym 21.888,7 tys. zł dotyczy sprawy sądowej ze spółką Czerwona Torebka S.A.).

Postępowania, których stroną jest Grupa, nie mają istotnego wpływu na działalność Grupy.

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

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

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

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

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

Ryzyko kredytowe

Ryzyko kredytowe jest to ryzyko poniesienia straty finansowej przez Spółkę i spółki z Grupy w sytuacji, kiedy strona instrumentu finansowego nie spełnia obowiązków wynikających z umowy. Ryzyko kredytowe związane jest przede wszystkim z dłużnymi instrumentami finansowymi. Celem zarządzania ryzykiem jest utrzymywanie stabilnego i zrównoważonego pod względem jakości i wartości portfela wierzytelności z tytułu udzielonych pożyczek oraz innych inwestycji w dłużne instrumenty finansowe, dzięki polityce ustalania limitów kredytowych dla stron umowy.

Ryzyko płynności

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

Ryzyko rynkowe

Ryzyko rynkowe polega na tym, że zmiany cen rynkowych, takich jak kursy walutowe, stopy procentowe, ceny instrumentów kapitałowych będą wpływać na wyniki Grupy lub na wartość posiadanych instrumentów finansowych. Celem zarządzania ryzykiem rynkowym jest utrzymanie i kontrolowanie stopnia narażenia Grupy na ryzyko rynkowe w granicach przyjętych parametrów, przy jednoczesnym dążeniu do optymalizacji stopy zwrotu z inwestycji. Działania Grupy w tym zakresie obejmują stosowanie rachunkowości zabezpieczeń tak, aby minimalizować zmienność wyniku finansowego bieżącego okresu.

• **Ryzyko walutowe**

Skonsolidowane sprawozdania finansowe Grupy sporządzane są w PLN i jest to waluta funkcjonalna Grupy. Większość przychodów Grupy z tytułu czynszu wyrażona jest w EUR i sporadycznie w PLN i USD. Pewna część kosztów Grupy, takich jak niektóre pozycje kosztów budowlanych, koszty robocizny i wynagrodzeń, ponoszona jest w w PLN.

W celu zabezpieczenia ryzyka walutowego (tzw. *Currency hedging*), spółki z Grupy stosują głównie tzw. *hedging naturalny*, poprzez pozyskiwanie finansowania dłużnego wyrażonego w EUR. Aby zmniejszyć niestabilność zwrotów z inwestycji spowodowanych wahaniami kursowymi, Spółki z Grupy mogą zawierać także umowy zabezpieczające takie ryzyko, między innymi poprzez transakcje na instrumentach pochodnych, zawierać umowy z wykonawcami (umowy inwestycyjne z generalnym wykonawcą) określające wynagrodzenie wyrażone w euro. Ze względu na krótką pozycję walutową Grupy, deprecjacja waluty polskiej w stosunku do EUR wpływa niekorzystnie na wyniki Grupy, powodując wzrost kosztów obsługi zadłużenia.

◦ **Ryzyko stopy procentowej**

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

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

Ryzyko związane z zależnością Grupy od sytuacji makroekonomicznej

Rozwój rynku nieruchomości komercyjnych, na którym działa Grupa, jest uzależniony zarówno od zmian zachodzących w sektorze budowlanym i nieruchomościowym, tendencji występujących w sektorach: produkcji, handlu, przemysłu, usług, transportu, jak i od rozwoju całej gospodarki, na który ma wpływ wiele czynników makroekonomicznych, takich jak: dynamika wzrostu gospodarczego, poziom inflacji, wysokość stóp procentowych, sytuacja na rynku pracy oraz wartość bezpośrednich inwestycji zagranicznych. Działalność Grupy pośrednio uzależniona jest od zmian światowej koniunktury gospodarczej. Na działalność Grupy mają wpływ w szczególności: poziom PKB, wysokość stopy inflacji, kursy walut, wysokość stóp procentowych, wysokość stopy bezrobocia, wysokość średniego wynagrodzenia, polityka fiskalna i monetarna państwa. Na tempo wzrostu gospodarki krajowej, a tym samym także na działalność i wyniki Grupy wpływ może mieć dekonunktura i spowolnienie gospodarki światowej. Negatywne zmiany sytuacji makroekonomicznej oraz polityki gospodarczej i monetarnej Polski oraz innych krajów mogą w sposób istotny negatywnie wpłynąć na wyniki finansowe Grupy i zdolność realizacji jej planów.

Ryzyko związane z czynnikami charakterystycznymi dla sektora nieruchomości

Grupa narażona jest na ryzyka związane z: działalnością deweloperską, nabywaniem, posiadaniem i zarządzaniem nieruchomościami na rynku nieruchomości komercyjnych.

Na osiągnięte przychody oraz wartość nieruchomości posiadanych przez Grupę mogą mieć wpływ liczne czynniki, w tym: (i) zmiany w przepisach prawa oraz regulacjach administracyjnych dotyczących nieruchomości, w tym dotyczących uzyskiwania pozwoleń bądź zezwoleń, określania przeznaczenia gruntu, podatków oraz innych obciążeń publicznych; (ii) cykliczne zmiany na rynku nieruchomości, na których Grupa prowadzi działalność; (iii) zdolność Grupy do pozyskiwania odpowiednich usług w zakresie budowy, zarządzania, konserwacji oraz usług ubezpieczeniowych. Pomimo, że Grupa podejmuje określone działania mające na celu ochronę jej działalności przed negatywnym wpływem powyższych ryzyk, niemożliwe jest ich całkowite wyeliminowanie. Wystąpienie któregośkolwiek z omawianych ryzyk będzie miało znaczący negatywny wpływ na działalność Grupy, jej sytuację finansową, wyniki oraz perspektywy rozwoju.

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

Spadek koniunktury na rynku nieruchomości może mieć negatywny wpływ na wyniki Grupy pod względem zysków osiągniętych z wynajmu powierzchni magazynowej. W przypadku niewywiązania się najemców ze zobowiązań lub braku najemców Grupa nie będzie uzyskiwać przychodów z wynajmu przy jednoczesnym ponoszeniu kosztów związanych z nieruchomością. Koszty te mogą obejmować: koszty prawne oraz wyceny, koszty konserwacji, ubezpieczenia, lokalne podatki od nieruchomości. Poziom cen wynajmu oraz cena rynkowa nieruchomości są, co do zasady, zależne od sytuacji ekonomicznej. W konsekwencji spadek poziomu cen rynkowych może powodować ustalenie innych poziomów czynszu niż planowane i prowadzić do strat w ramach danego projektu lub potrzeby znalezienia alternatywnego wykorzystania gruntów zakupionych pod inwestycje. Wystąpienie tych zdarzeń może mieć istotny, negatywny wpływ na działalność Grupy, jej sytuację finansową oraz wyniki.

Ryzyko ubezpieczeniowe

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

Ryzyko związane z deweloperskim charakterem działalności Grupy

Rozwój działalności Grupy związany jest z ryzykami wynikającymi ze specyfiki procesu budowy centrów magazynowo-produkcyjnych. Podczas budowy centrum magazynowo-produkcyjnego mogą pojawić się dodatkowe, niezależne od dewelopera opóźnienia lub problemy techniczne skutkujące nieuzyskaniem w odpowiednich terminach wymaganych prawem pozwoleń czy zgód administracyjnych, które mogą mieć negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki Grupy.

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

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

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

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

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

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

Ryzyko dotyczące generalnych wykonawców

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

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

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

Ryzyko związane z uzyskiwaniem decyzji administracyjnych

W ramach swojej działalności oraz w ramach zarządzania swoimi aktywami Grupa jest zobowiązana do pozyskiwania wielu pozwoleń, zgód lub innego rodzaju decyzji od podmiotów administracji publicznej, a w szczególności pozwoleń na realizację, budowę i użytkowanie swoich nieruchomości. Grupa nie może zapewnić, że jakiegokolwiek z takich zezwoleń, zgody lub innego rodzaju decyzje w związku z istniejącymi nieruchomościami lub nowymi inwestycjami zostaną uzyskane w terminie lub że zostaną uzyskane w ogóle, ani że posiadane obecnie lub uzyskane w przyszłości zezwolenia, zgody lub innego rodzaju decyzje nie zostaną cofnięte lub że termin ich obowiązywania zostanie przedłużony. Ponadto, podmioty administracji publicznej mogą uzależnić wydanie niektórych decyzji od spełnienia przez Grupę dodatkowych warunków (w tym np. zapewnienie przez Grupę odpowiedniej infrastruktury) lub nałożyć na Grupę w takich decyzjach dodatkowe warunki i zobowiązania, co może wiązać się z koniecznością poniesienia dodatkowych kosztów oraz z przedłużeniem postępowania.

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

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

Ryzyko związane z pozyskiwaniem gruntów

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

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

Niekorzystny wpływ na konkurencyjność i rentowność nowych inwestycji Grupy na gruntach nabywanych w przyszłości może mieć także wzrost cen gruntów. Wiąże się to z tym, iż koszty nabycia gruntów pod inwestycje stanowią istotny czynnik decydujący o opłacalności danego projektu. Z drugiej strony, wzrost cen gruntów może się przełożyć na większą konkurencyjność inwestycji realizowanych przez Grupę na gruntach, które wcześniej zostały kupione po niższych cenach. Aby zminimalizować wpływ ryzyka wzrostu cen gruntów, Grupa posiada bank ziemi z przygotowanymi projektami o łącznej powierzchni około 90,4 ha. Natomiast spadek wartości gruntów może się przełożyć na spadek wyceny nieruchomości inwestycyjnych, a także na konkurencyjność i rentowność niektórych inwestycji Grupy realizowanych na gruntach z posiadanego przez Grupę banku ziemi.

2. 2.2 **Perspektywy rozwoju działalności gospodarczej**

Celem strategicznym Grupy jest stałe zwiększenie posiadanej powierzchni magazynowej na rynku polskim oraz kontynuacja działalności za granicą Polski. W 2018 roku Zarząd MLP Group planuje nabycie dwóch nowych gruntów na terenie Polski w celu utworzenia nowych parków logistycznych oraz rozwój w ramach posiadanych parków. Poza naszym krajem priorytetowy dla MLP Group jest rynek niemiecki, na którym Grupa zamierza rozwijać posiadany park w Unna, a także rozważyć nabycie dwóch nowych projektów: w Mönchengladbach w Zagłębiu Ruhry oraz na południu Niemiec. Oprócz rynku niemieckiego, Grupa planuje poszerzać swoją działalność w Rumunii poprzez rozpoczęcie budowy nowych obiektów magazynowych w posiadanym parku w Bukareszcie/Chitila.

Strategicznym celem Grupy jest realizacja budynków na aktualnym banku ziemi oraz realizacja budynków w systemie BTS poza aktualnymi parkami - w celu dalszej odsprzedaży. Zarząd MLP Group zamierza jednocześnie zwiększyć inwestycje w budynki spekulacyjne, co związane jest z rosnącym popytem na powierzchnie magazynowe w Polsce. Wzrost PKB, jak również wzrost znaczenia Polski jako ośrodka obsługi firm z branży e-commerce na potrzeby krajów Europy Zachodniej stanowią istotny czynnik stymulujący popyt. Dodatkowo niskie stopy procentowe oraz najniższe stawki czynszowe w Europie umacniają Polskę, jako jedną z najbardziej atrakcyjnych w Europie. Ponieważ ogólny stan gospodarki i tendencji na rynku magazynowym są ze sobą silnie skorelowane, możemy oczekiwać, że znajdzie to odbicie w popycie na magazyny.

Rynek magazynowy w 2017 roku

- **Polska**

Za nami kolejny rok, po którym możemy powiedzieć, że rynek magazynowy w Polsce jest w doskonałej kondycji. Całkowita powierzchnia wynajęta w ramach nowych umów i ekspansji przekroczyła w 2017 r. 3,1 miliona m², co przewyższa wynik z ubiegłego roku o prawie 1 milion m².

Dzięki doskonałej lokalizacji, rozwiniętej infrastrukturze i atrakcyjnym czynszom, Polska Centralna była w 2017 r. najgorętszym punktem na mapie kraju. Przypada na nią 30% popytu netto.

Deweloperzy starają się spełnić każde zapotrzebowanie. Rosnący popyt skłania więc do kolejnych inwestycji. W 2017 roku oddano do użytku prawie 2,3 mln m², a w budowie jest kolejne 1,17 mln m² powierzchni, z czego prawie jedna trzecia budowana jest spekulacyjnie, czyli bez wiążących umów. Przez ostatnie 5 lat zasoby magazynowe niemal podwoiły swoją wielkość, osiągając na koniec 2017 r. powierzchnię 13,5 miliona m².

Współczynnik powierzchni niewynajętej wyniósł na koniec roku 6%. Najwięcej wolnej powierzchni jest w Krakowie – 16,%. Najmniej powierzchni dostępnej od ręki jest w Polsce Centralnej – 1,4%.

W 2018 r. oczekujemy podobnego tempa rozwoju na rynku polskim.

- **Niemcy**

Niemcy pozostają największym rynkiem magazynowym w Europie. Wolumen przeprowadzonych transakcji osiągnął w roku 2017 najwyższy poziom w historii i wyniósł 6,5 mln m². Był to wynik o 15% wyższy od średniej z lat 2017-2016. Z tego ponad 2 mln m² zostało wynajęte w ramach pięciu największych regionów magazynowych w tym kraju czyli: Berlin, Düsseldorf Frankfurt, Hamburg i Monachium. Wolumen nieruchomości wynajętych wzrósł też dzięki dużemu popytowi ze strony producentów szczególnie tych wywodzących się z sektora motoryzacyjnego.

Poziomy czynszów w 2017 roku pozostawały na stabilnym poziomie i w skali miesięcznej na tych rynkach mieściły się w przedziale 5-6,75 euro/m².

Uwzględniając dobre perspektywy rozwoju gospodarki niemieckiej i utrzymujący się wysoki poziom popytu na powierzchnie komercyjne, w 2018 roku spodziewane jest osiągnięcie podobnego do minionego roku poziomu wynajęcia.

- **Rumunia**

W Rumunii w 2017 roku zakontraktowano wynajem łącznie 515 tys. m² powierzchni magazynowo-logistycznych. Z tego nowo dostarczona powierzchnia stanowiła 450 tys. m² i był to rekordowy wynik w historii. W efekcie łączne zasoby przemysłowe i logistyczne w tym kraju przekroczyły poziom 3 mln m².

Najbardziej atrakcyjnym regionem w minionym roku pozostawał obszar Bukaresztu z 65% udziałem oddanych gotowych powierzchni. Na kolejnych miejscach była Timisoara z 20% udziałem i Cluj (10%).

Na rynku rumuńskim utrzymuje się pozytywne otoczenie gospodarcze ze stałym wzrostem dochodów i konsumpcji. W 2018 roku spodziewany jest wzrost zasobów magazynowych o około 15%. Oznaczać to będzie ukończenie i oddanie do użytkowania ponad 500 tys. m² nowej powierzchni magazynowej. Bukareszt pozostanie w centrum zainteresowania deweloperów, którzy powinni oddać w tym regionie do użytkowania ponad 300 tys. m².

Ubiegłoroczna rekordowa aktywność rynkowa - zarówno po stronie najemców, jak i deweloperów - pozwala z optymizmem spoglądać w 2018 r.

3. Sytuacja finansowa Grupy Kapitałowej, zarządzanie zasobami finansowymi

3.1 Omówienie podstawowych wielkości ekonomiczno-finansowych, ujawnionych w Skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy za rok 2017 roku

3.1.1 Wybrane dane finansowe Skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej

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

	31 grudnia na dzień 2017	Udział w %	31 grudnia 2016	Udział w %	Zmiana %
AKTYWA	1 358 350	100%	1 177 981	100%	15%
Aktywa trwałe	1 240 954	91%	1 042 700	89%	19%
W tym:					
Nieruchomości inwestycyjne	1 162 880	86%	968 524	82%	20%
Pozostałe inwestycje długoterminowe	68 594	6%	65 964	7%	4%
Aktywa obrotowe	117 396	9%	135 281	11%	-13%
W tym:					
Inwestycje krótkoterminowe	22 139	2%	22 884	2%	-3%
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	25 926	2%	42 481	4%	-39%
Inne inwestycje krótkoterminowe	3 134	0%	6 984	1%	-55%
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	64 827	5%	61 694	5%	5%

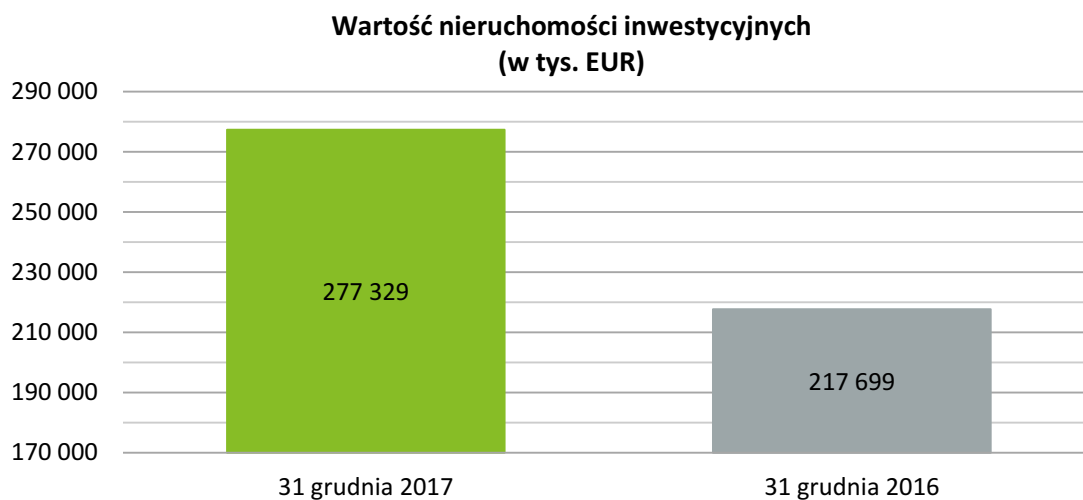
	31 grudnia na dzień 2017	Udział w %	31 grudnia 2016	Udział w %	Zmiana %
PASYWA	1 358 350	100%	1 177 981	100%	15%
Kapitał własny razem	726 651	53%	675 726	57%	8%
Zobowiązania długoterminowe	569 226	42%	435 140	37%	31%
W tym:					
Zobowiązania z tytułu kredytów, pożyczek, innych instrumentów dłużnych oraz pozostałe zobowiązania długoterminowe	468 973	35%	341 362	29%	37%
Zobowiązania krótkoterminowe	62 473	5%	67 115	6%	-7%
W tym:					
Zobowiązania z tytułu kredytów, pożyczek oraz innych instrumentów dłużnych	21 278	2%	13 810	1%	54%
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	37 960	3%	43 965	4%	-14%

Na dzień 31 grudnia 2017 roku nieruchomości inwestycyjne, obejmujące parki logistyczne należące do Grupy, stanowiły kluczową pozycję aktywów Grupy, tj. 86% aktywów ogółem. Po stronie pasywów, największymi pozycjami były: zobowiązania z tytułu kredytów, pożyczek oraz innych instrumentów dłużnych oraz kapitał własny, które na dzień 31 grudnia 2017 roku stanowiły odpowiednio: kapitał własny 53% oraz zobowiązania z tytułu kredytów, pożyczek, innych instrumentów dłużnych oraz pozostałe zobowiązania 35%. Wzrost zobowiązań z tytułu kredytów, pożyczek, innych instrumentów dłużnych oraz pozostałych zobowiązań długoterminowych i krótkoterminowych wynika przede wszystkim z faktu, iż Grupa w maju 2017 roku wyemitowała 20.000 szt obligacji o wartości 1.000 EUR (84.310 tys. zł) oraz wyższych zobowiązań z tytułu kredytów o 43.866 tys. zł.

Nieruchomości inwestycyjne

<i>na dzień</i>	31 grudnia 2017	31 grudnia 2017	31 grudnia 2016	31 grudnia 2016	Zmiana
	[tys. EUR]	[tys. PLN]	[tys. EUR]	[tys. PLN]	[tys. EUR]
MLP Pruszków I	80 655	336 405	80 210	354 848	445
MLP Pruszków II	84 251	351 402	73 506	325 191	10 745
MLP Poznań	28 313	118 091	24 963	110 436	3 350
MLP Lublin	17 697	73 812	13 220	58 485	4 477
MLP Teresin	13 830	57 684	8 380	37 073	5 450
MLP Gliwice	18 260	76 161	4 040	17 873	14 220
MLP Wrocław	14 093	58 780	7 980	35 304	6 113
MLP Czeladź	7 180	29 947	5 400	23 890	1 780
MLP Unna	6 000	25 025	-	-	6 000
MLP Bucharest West	7 050	29 407	-	-	7 050
Wartość nieruchomości według wycen	277 329	1 156 714	217 699	963 100	59 630

Według wycen sporządzonych na dzień 31 grudnia 2017 roku łączna wartość portfela nieruchomości należących do Grupy wynosi 277.329 tys. EUR (1.156.714 tys. zł) i odnotowała wzrost o 59.630 tys. EUR w stosunku do wartości nieruchomości według wycen na dzień 31 grudnia 2016 roku. Na zmianę tą największy wpływ miał zakup nieruchomości gruntowej o powierzchni 12,5 ha tworzącej park MLP Unna, zakup gruntu w Rumunii oraz zakończenie realizacji projektów i wydanie w 2017 roku ponad 85 tys. m² nowych powierzchni oraz rozpoczęcie nowych inwestycji w parkach: MLP Pruszków II, MLP Lublin, MLP Czeladź oraz MLP Gliwice. W parkach logistycznych posiadanych przez Grupę na dzień 31 grudnia 2017 roku, całkowita powierzchnia objęta umowami najmu wzrosła w porównaniu do 2016 roku o 130.280 tys. m² (w tym zakupiony park logistyczny MLP Unna - 48.096 m²).



Inwestycje oraz pozostałe inwestycje

	<i>na dzień</i>	31 grudnia 2017	31 grudnia 2016
Inne inwestycje długoterminowe		12 742	8 567
Pożyczki długoterminowe		55 852	57 397
Pożyczki krótkoterminowe		22 139	22 884
Inne inwestycje krótkoterminowe		3 134	6 984
Razem inwestycje oraz pozostałe inwestycje		93 867	95 832

Na dzień 31 grudnia 2017 roku kwota należności z tytułu udzielonych pożyczek zmniejszyła się o 2.290 tys. zł w stosunku do stanu na koniec 2016 roku.

Inne inwestycje długoterminowe stanowią środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania w części długoterminowej w kwocie 12 742 tys. PLN. Na kwotę tą składają się: (i) środki pieniężne w wysokości 7 630 tys. PLN, które zostały wydzielone zgodnie z postanowieniami umów kredytowych w celu zabezpieczenia płatności rat kapitałowo-odsetkowych, (ii) kwota 379 tys. PLN będąca lokatą utworzoną z kaucji zatrzymanej od najemcy, (iii) a także inne kaucje zatrzymane w wysokości 4 719 tys. zł.

Inne inwestycje krótkoterminowe stanowią m.in. środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania w części krótkoterminowej w kwocie 2 716 tys. PLN. Na kwotę tą składają się: środki pieniężne w wysokości 2 111 tys. PLN stanowiące krótkoterminową część środków wydzielonych zgodnie z postanowieniami umów kredytowych oraz krótkoterminowa część kaucji zatrzymanych w kwocie 605 tys. PLN.

Inne inwestycje krótkoterminowe stanowią także środki na rachunku zastrzeżonym Escrow (418 tys. zł), zatrzymane w związku ze sprzedażą nieruchomości inwestycyjnych. Środki te są zwalniane w miarę wykonywania przez Grupę zobowiązań wynikających z umowy sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych. Grupa oczekuje, że zobowiązania te zostaną zrealizowane w okresie 12 miesięcy od zakończenia okresu sprawozdawczego.

Środki pieniężne

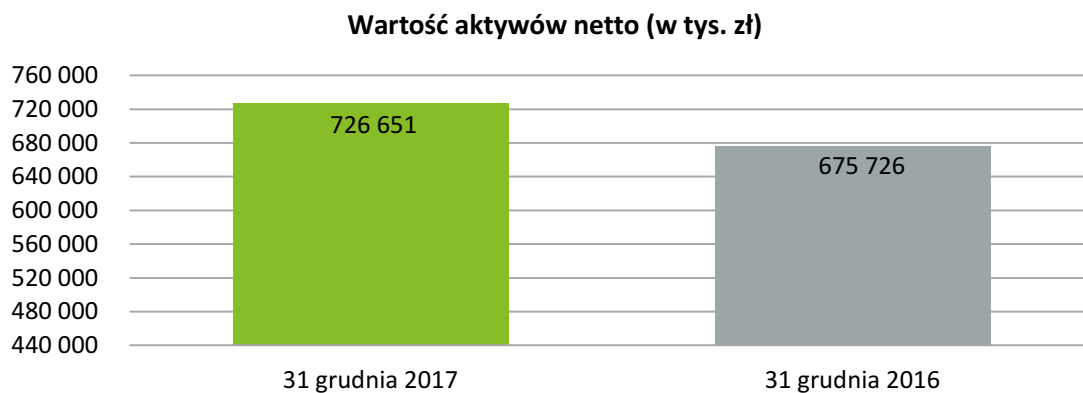
	31 grudnia 2017	31 grudnia 2016
<i>na dzień</i>		
Środki pieniężne w kasie	64	61
Środki pieniężne na rachunkach bankowych	59 069	20 153
Lokaty krótkoterminowe	5 694	41 480
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty, wartość wykazana w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej	64 827	61 694
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty, wartość wykazana w skonsolidowanym sprawozdaniu z przepływów pieniężnych	64 827	61 694

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

Saldo środków pieniężnych na dzień 31 grudnia 2017 roku wyniosło 64.827 tys. zł, i zwiększyło się o 3.133 tys. zł w porównaniu do poziomu osiągniętego na 31 grudnia 2016 roku. W roku 2017 Grupa pozyskała środki głównie z wpływu z emisji obligacji w kwocie 84.310 tys. zł, oraz z wpływów środków z tytułu działalności operacyjnej w kwocie 55.034 tys. zł. Wpływy te zostały częściowo skompensowane przez nakłady poniesione na zakup nieruchomości inwestycyjnej w Niemczech (MLP Unna) oraz budowę nowych obiektów (178.474 tys. zł).

Kapitał własny

Aktywa Netto (NAV)



Wartość aktywów netto na dzień 31 grudnia 2017 roku wyniosła 726 651 tys. zł, odnotowując wzrost o 50 925 tys. zł (7,54%).

Wzrost NAV wynika głównie z osiągniętego w 2017 roku zysku netto oraz ujętej w innych całkowitych dochodach wyceny instrumentów zabezpieczających.

Kapitał zakładowy

	31 grudnia 2017	31 grudnia 2016
<i>na dzień</i>		
Akcje serii A	11 440 000	11 440 000
Akcje serii B	3 654 379	3 654 379
Akcje serii C	3 018 876	3 018 876
Razem	18 113 255	18 113 255
Wartość nominalna 1 akcji	0,25 zł	0,25 zł

Na dzień 31 grudnia 2017 roku kapitał zakładowy Jednostki Dominującej wynosił 4.528.313,75 zł i dzielił się na 18.113.255 akcji uprawniających do 18.113.225 głosów na Walnym Zgromadzeniu. Wszystkie akcje posiadają wartość nominalną wynoszącą 0,25 zł i zostały w pełni opłacone.

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

<i>na dzień</i>	31 grudnia 2017	31 grudnia 2016
Kredyty zabezpieczone na majątku Grupy	309 231	265 750
Obligacje	83 418	-
Zobowiązania z tytułu pożyczek	55 990	61 318
Łącznie zobowiązania długoterminowe z tytułu kredytów, pożyczek oraz instrumentów dłużnych	448 639	327 068
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	5 270	5 259
Zobowiązania z tytułu wyceny transakcji zabezpieczenia stopy procentowej	2 219	2 229
Kaucje inwestycyjne, kaucje gwarancyjne od najemców i inne	12 845	6 789
Zobowiązania z tytułu wyceny innych instrumentów finansowych	-	17
Łącznie pozostałe zobowiązania długoterminowe	20 334	14 294
Kredyty krótkoterminowe oraz krótkoterminowa część kredytów zabezpieczona na majątku Grupy	20 516	13 230
Obligacje	355	-
Zobowiązania z tytułu pożyczek	407	580
Zobowiązania z tytułu wyceny transakcji zabezpieczenia stopy procentowej	43	6 196
Łącznie zobowiązania krótkoterminowe z tytułu kredytów, pożyczek oraz innych instrumentów dłużnych	21 321	20 006
Zobowiązania z tytułu kredytów, pożyczek oraz innych instrumentów dłużnych i pozostałe zobowiązania	490 294	361 368

Zobowiązania z tytułu kredytów, pożyczek oraz innych instrumentów dłużnych stanowią istotną pozycję pasywów Grupy, która głównie z pomocą kredytów i pożyczek finansuje rozbudowę posiadanych parków logistycznych.

Największy wpływ na wzrost zobowiązań z tytułu kredytów, pożyczek oraz innych instrumentów dłużnych i pozostałych zobowiązań miało wyemitowanie przez Grupę 20.000 szt. obligacji o wartości 1.000 EUR (w przeliczeniu na PLN po średnim kursie NBP z dnia 31 grudnia 2017 roku: 83.418 tys. zł). Wzrosła również wartość otrzymanych kredytów. W 2017 roku został uruchomiony kredyt w spółce zależnej - MLP Wrocław Sp. z o.o. oraz uruchomione zostały kolejne transze kredytu w spółce zależnej MLP Pruszków III Sp. z o.o., MLP Poznań II Sp. z o.o., MLP Lublin Sp. z o.o. oraz MLP Teresin Sp. z o.o. Wzrost ten został częściowo skompensowany spłatą kredytów wg harmonogramów spłat oraz spadkiem zobowiązań z tytułu pożyczek (spłata części pożyczek do Fenix Polska Sp. z o.o.).

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

Skonsolidowany rachunek zysków lub strat Grupy Kapitałowej MLP Group S.A. za rok zakończony 31 grudnia 2017 w porównaniu z 2016 rokiem:

za rok zakończony 31 grudnia	2017	%	2016	%	Zmiana %
	sprzedaży		sprzedaży		
Przychody	100 311	100%	101 033	100%	-1%
<i>w tym:</i>					
<i>Przychody uzyskane na podstawie umowy deweloperskiej zawartej przez MLP Bieruń Sp. z o.o.</i>	3 789	4%	17 340	17%	-
Pozostałe przychody operacyjne	258	0%	1 276	1%	-80%
Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu	(52 533)	52%	(54 675)	54%	-4%
<i>w tym:</i>					
<i>Koszty związane z realizacją inwestycji wynikającej z umowy deweloperskiej zawartej przez MLP Bieruń Sp. z o.o.</i>	(2 824)	3%	(12 822)	-13%	-
Pozostałe koszty operacyjne	(1 482)	1%	(3 586)	4%	-59%
Zysk na działalności operacyjnej przed ujęciem wyceny nieruchomości inwestycyjnych	46 554	46%	44 048	44%	6%
Zysk z aktualizacji wyceny nieruchomości inwestycyjnych	8 602	9%	58 304	58%	-85%
Zysk na działalności operacyjnej	55 156	55%	102 352	101%	-46%
Przychody/(Koszty) finansowe netto	1 071	-1%	(15 253)	15%	-107%
Zysk przed opodatkowaniem	56 227	56%	87 099	86%	-35%
Podatek dochodowy	(8 940)	9%	(20 684)	20%	-57%
Zysk netto	47 287	47%	66 415	66%	-29%

	za rok zakończony 31 grudnia	2017	2016
Zysk przypadający na 1 akcję:			
- Podstawowy (zł) zysk za okres przypadający zwykłym akcjonariuszom Jednostki Dominującej		2,61	3,67
- Rozwodniony (zł) zysk za okres przypadający zwykłym akcjonariuszom Jednostki Dominującej		2,61	3,67

	za rok zakończony 31 grudnia	2017	2016	zmiana (%)
Czynsz z najmu z nieruchomości inwestycyjnych		59 574	52 100	14,3%
Przychody z tytułu refakturowania kosztów operacyjnych		15 974	15 163	5,3%
Przychody z refakturowania mediów		18 449	14 712	25,4%
Pozostałe przychody		2 525	1 718	47,0%
Przychody uzyskane na podstawie umowy deweloperskiej zawartej przez MLP Bieruń Sp. z o.o.		3 789	17 340	-78,1%
Przychody razem		100 311	101 033	-0,7%

Głównym źródłem przychodów z działalności podstawowej Grupy są przychody osiągnięte z czynszów z najmu. Przychody te w roku 2017 roku wyniosły 59.574 tys. zł i wzrosły o 14,3% w porównaniu do analogicznego okresu roku poprzedniego. Na koniec 2017 roku Grupa posiadała 432.414 m² wydanych w najem, co stanowiło przyrost o 141.501 m² w stosunku do powierzchni wydanej w najem na koniec 2016 roku. Znaczna część powierzchni została wybudowana i wydana w najem w drugim półroczu 2017 roku, co nie wpłynęło aż tak istotnie na wzrost poziomu przychodów z czynszów. W okresie tym zostały przedłużone umowy najmu, w których wcześniej obowiązujące stawki najmu podlegały indeksacji o dodatni wskaźnik MUICP na przestrzeni minionych lat, natomiast obecne stawki nie uwzględniają tego czynnika.

Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu w 2017 roku wyniosły 52.533 tys. zł i spadły o 2.142 tys. zł w porównaniu do analogicznego okresu 2016 roku.

W 2016 roku Grupa rozpoznawała koszty związane z umową deweloperską, której realizacja zakończyła się w kwietniu 2017 roku. Większość kosztów z tego tytułu zostało poniesionych jeszcze w 2016 roku, natomiast w 2017 roku ich wysokość była znacznie niższa. W 2017 roku nastąpił natomiast wzrost kosztów związanych z utrzymaniem nieruchomości będący skutkiem wzrostu wolumenu budynków posiadanych przez Grupę i wynajmowanych.

Ze względu na rodzaj prowadzonej przez Grupę działalności, największymi pozycjami ponoszonych kosztów sprzedaży i ogólnego zarządu były koszty usług obcych, koszty zużytych materiałów i energii, oraz podatki i opłaty, wynoszące w 2017 roku odpowiednio 19.674 tys. zł, 14.845 tys. zł, i 11.190 tys. zł – są to kategorie kosztów pozostających w ścisłej relacji z wielkością powierzchni w parkach magazynowo-produkcyjnych posiadanych przez Grupę, jej rozbudową oraz ponoszonymi kosztami utrzymania tej powierzchni.

W 2017 roku nastąpił wzrost poziomu przychodów finansowych netto Grupy (w kwocie przychodu 1.071 tys. zł) względem analogicznego okresu roku poprzedniego (w kwocie kosztu 15.253 tys. zł). Zmiana ta spowodowana była przede wszystkim przez różnice kursowe.

W 2017 roku Grupa wykazuje dodatni wynik z aktualizacji wyceny nieruchomości inwestycyjnych, który wyniósł 8.602 tys. zł (w analogicznym okresie 2016 roku Grupa wykazywała zysk w wysokości 58.304 tys. zł). Na zmianę tą największy wpływ miał spadek kursu EUR w 2017 roku o 5,7%, który skompensowany został częściowo przez zakończenie realizacji projektów i wydanie 2017 roku 85 .000. m² powierzchni, zakup nieruchomości gruntowej w Niemczech, gruntu w Rumuni oraz rozpoczęcie nowych inwestycji w parkach MLP o łącznej powierzchni 52.708 m².

3. 1.3 Wybrane informacje ze skonsolidowanego rachunku przepływów pieniężnych

	za rok zakończony 31 grudnia	2017	2016
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	55 034	21 171	
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(183 513)	(55 583)	
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	133 938	(26 872)	
Przepływy pieniężne netto razem	5 459	(61 284)	
Środki pieniężne na początek okresu	61 694	122 978	
Wpływ zmian z tytułu różnic kursowych dotyczących środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(2 326)	-	
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	64 827	61 694	

W 2017 roku Grupa odnotowała dodatnie przepływy z działalności operacyjnej w kwocie 55.034 tys. zł. W stosunku do analogicznego okresu 2016 roku nastąpił wzrost o 33.863 tys. zł. Istotny okazał się tu wpływ środków uzyskanych z tytułu umowy deweloperskiej zawartej przez MLP Bieruń Sp. z o.o., dotyczącej zrealizowanego kontraktu dla najemcy Auto Partner S.A. (21.129 tys. zł). Wydanie nowych obiektów magazynowych również przyczyniło się do wzrostu wpływów Grupy w ramach działalności operacyjnej.

Grupa wykazała w 2017 roku ujemne przepływy z działalności inwestycyjnej w kwocie 183.513 tys. zł. W 2016 roku ujemne przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej wyniosły 55.583 tys. zł. Wyższe ujemne przepływy z działalności inwestycyjnej związane były z prowadzonym przez Grupę programem inwestycyjnym. Największymi wydatkami poniesionymi przez Grupę były nakłady na rozbudowę posiadanych w Polsce parków logistycznych, zakup nieruchomości gruntowej w Niemczech oraz nabycie gruntu w Rumunii.

W 2017 roku Grupa odnotowała dodatnie przepływy z działalności finansowej w kwocie 139.938 tys. zł. Nadwyżka wpływów finansowych nad wypływami wynika przede wszystkim z wyemitowania przez Grupę 20.000 szt obligacji o wartości 1.000 EUR każda. Ponadto, Grupa otrzymała środki z kredytów na finansowanie nakładów inwestycyjnych.

3. 2 Stanowisko Zarządu odnośnie opublikowanych prognoz

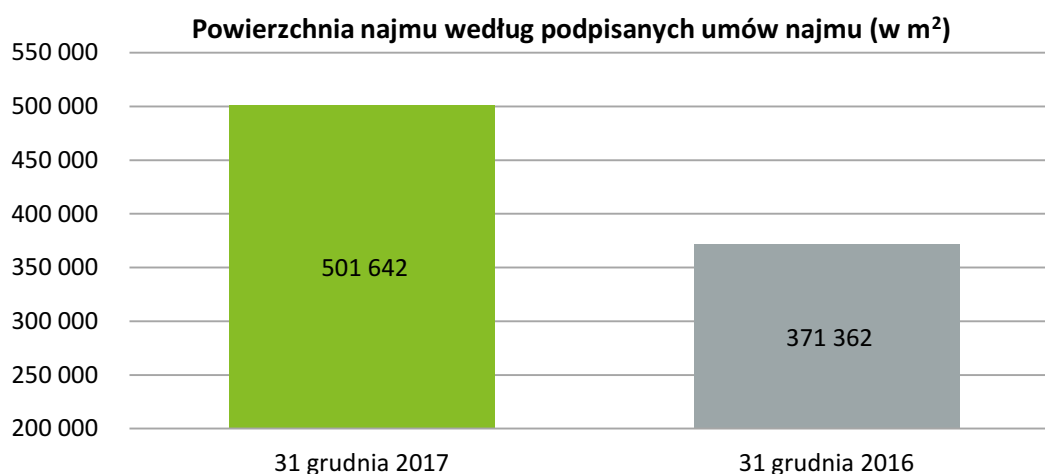
Zarząd Spółki MLP Group S.A. nie publikował prognoz wyników finansowych na 2017 rok.

3.3 Zarządzanie zasobami finansowymi Grupy

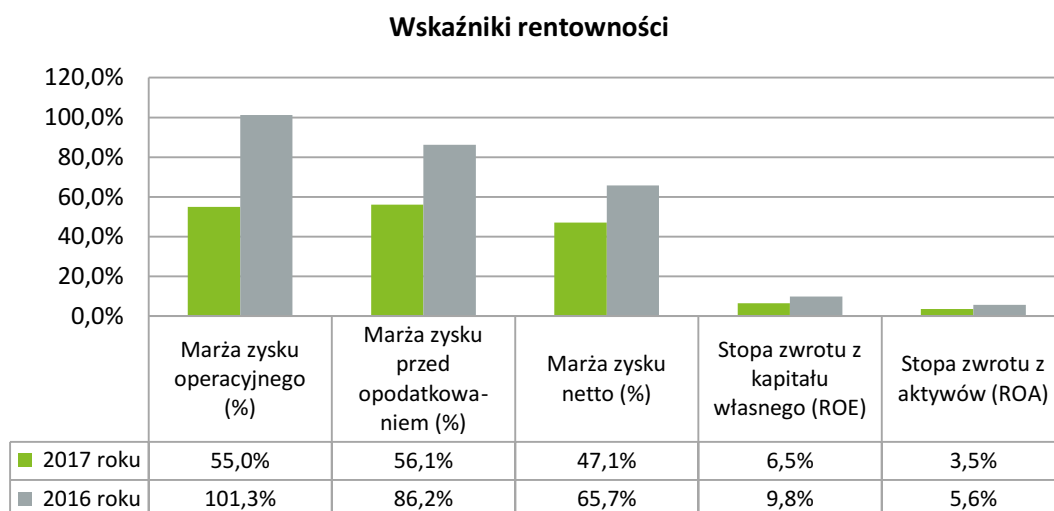
Zarządzanie zasobami finansowymi Grupy Kapitałowej MLP Group S.A. w 2017 roku, w związku z prowadzonymi projektami inwestycyjnymi budowy obiektów magazynowo-biurowych, koncentrowało się głównie na pozyskiwaniu i odpowiednim strukturyzowaniu źródeł finansowania, jak również na utrzymaniu bezpiecznych wskaźników płynności. Zarząd na bieżąco dokonuje analizy istniejącej i planowania przyszłej, optymalnej struktury finansowania w celu osiągnięcia zakładanych wskaźników i wyników finansowych przy jednoczesnym zapewnieniu Grupie płynności i szeroko rozumianego bezpieczeństwa finansowego.

Zdaniem Zarządu, sytuacja majątkowa i finansowa Grupy na dzień 31 grudnia 2017 roku świadczy o stabilnej sytuacji Grupy. Wynika to z osiągniętej przez Grupę ugruntowanej pozycji na rynku magazynowym, zakumulowaniem odpowiedniego doświadczenia i potencjału operacyjnego zarówno w sferze realizacji projektów inwestycyjnych jak również w procesie najmu obiektów. Sytuacja finansowa i majątkowa Grupy scharakteryzowana została wybranymi wskaźnikami płynności i zadłużenia w dalszej części raportu.

Biorąc pod uwagę kształtowanie się sytuacji na rynku nieruchomości w Polsce w ostatnich latach, wyniki finansowe osiągnięte przez Grupę w 2017 roku, należy uznać za dobre. Na dzień 31 grudnia 2017 roku Grupa posiadała umowy najmu na łączną powierzchnię 501.642 m², dla porównania na koniec 2016 roku powierzchnia wynajęta na podstawie umów najmu wyniosła 371.362 m².



3. 3.1 Wskaźniki rentowności



Ocena rentowności została dokonana w oparciu o niżej zdefiniowane wskaźniki:

- **marża zysku operacyjnego:** wynik z działalności operacyjnej/przychody ze sprzedaży;
- **marża zysku przed opodatkowaniem:** wynik przed opodatkowaniem/przychody ze sprzedaży;
- **marża zysku netto:** wynik netto/przychody ze sprzedaży;
- **stopa zwrotu z kapitału własnego (ROE):** wynik netto/kapitał własny;
- **stopa zwrotu z aktywów (ROA):** wynik netto/aktywa razem.

W 2017 roku wskaźnik marży zysku operacyjnego odnotował spadek w stosunku do wartości z 2016 roku. Na poziom marży zysku operacyjnego w 2017 roku największy wpływ miał spadek kursu EUR o 5,7% w 2017 roku, który przyczynił się do powstania niższej wartości przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych (8.602 tys zł). Po eliminacji przeszacowania nieruchomości, wskaźnik marży zysku operacyjnego wyniósł na dzień 31 grudnia 2017 roku 46,4% i jest wyższy od wartości z 2016 roku, kiedy to wynosił 43,6% (przy tych samych założeniach).

Wskaźnik marży zysku przed opodatkowaniem zmniejszył się w 2017 roku o 30,1 p.p. i wyniósł 56,1%. Przede wszystkim wpływ na wartość wskaźnika miał dużo niższy zysk przed opodatkowaniem (o 35,4%) w porównaniu do analogicznego okresu 2016 roku. W 2016 istotny wpływ na wynik finansowy miały przychody i koszty związane z umową deweloperską w Bieruniu. W 2017 roku znacznie niższą wartość miał zysk z aktualizacji wyceny nieruchomości inwestycyjnych. Tu, pomimo wzrostu wartości nieruchomości w EUR, istotne okazało się umocnienie polskiej waluty (o 25 groszy, czyli o 5,7%).

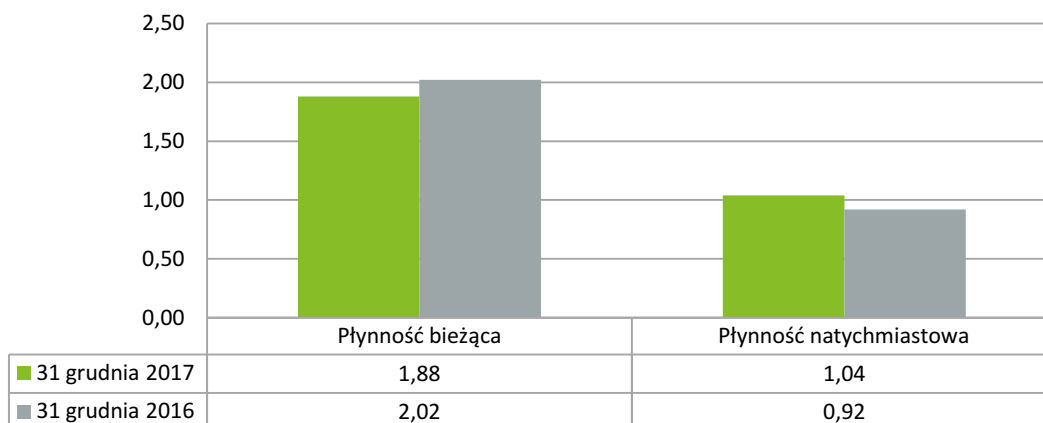
Wskaźnik marży zysku netto zmniejszył się w porównaniu do roku 2016 roku o 18,6 p.p. i wyniósł w 2017 roku 47,1%. Na jego zmianę miał wpływ niższy niż w poprzednim roku osiągnięty zysk netto (spadek o 28,8%).

Stopa zwrotu z kapitału własnego w 2017 roku spadła w porównaniu do analogicznego okresu roku 2016 (zmiana o 3,3 p.p.). Istotny okazał się tu jednocześnie niższy wynik netto (o 28,8%) w stosunku do 2016 roku oraz wyższa wartość kapitału własnego (o 7,5%)

Stopa zwrotu z aktywów nieznacznie spadła w stosunku do roku ubiegłego (spadek o 2,1 p.p.).

3. 3.2 Wskaźniki płynności

Wskaźniki płynności



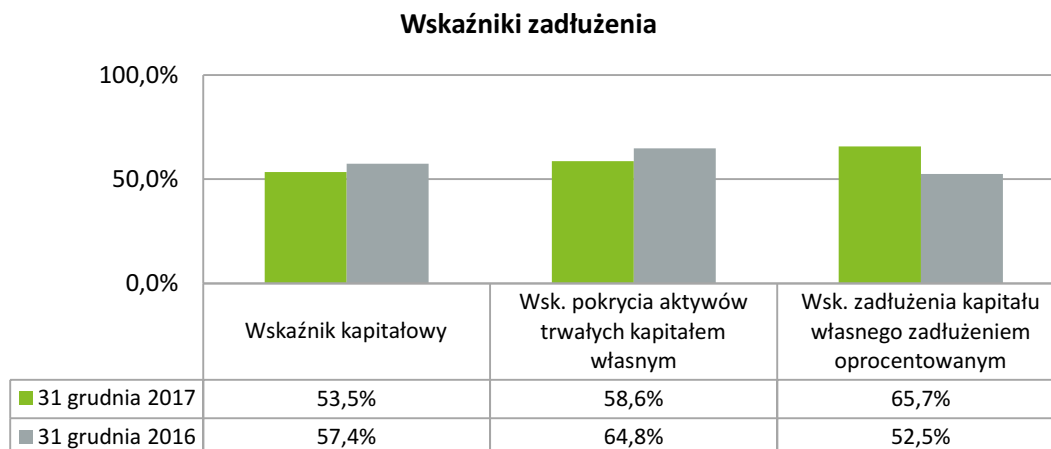
Ocena płynności została dokonana w oparciu o niżej zaprezentowane wskaźniki:

- **płynność bieżąca:** aktywa obrotowe/zobowiązania krótkoterminowe;
- **płynność natychmiastowa:** środki pieniężne i ich ekwiwalenty/zobowiązania krótkoterminowe.

Wskaźnik płynności bieżącej na 31 grudnia 2017 roku spadł w porównaniu do wartości z końca 2016 roku (spadek o 0,14).

Wskaźnik płynności natychmiastowej na dzień 31 grudnia 2017 roku wzrósł w porównaniu do wartości z końca 2016 roku (wzrost o 0,12). Na zmianę tą wpływ miał głównie wzrost salda środków pieniężnych o 5,1% w porównaniu do stanu na dzień 31 grudnia 2016 roku, przy jednoczesnym spadku zobowiązań krótkoterminowych o 6,9%.

3. 3.3 Wskaźniki zadłużenia



Analiza zadłużenia została dokonana w oparciu o niżej zaprezentowane wskaźniki:

- **wskaźnik kapitałowy:** kapitały własne razem/aktywa ogółem;
- **wskaźnik pokrycia aktywów trwałych kapitałem własnym:** kapitał własny razem/aktywa trwałe;
- **wskaźnik zadłużenia kapitału własnego zadłużeniem oprocentowanym:** zobowiązania finansowe¹⁾/kapitał własny razem.

¹⁾ *Zobowiązania finansowe obejmują: zobowiązania długoterminowe i krótkoterminowe z tytułu kredytów, pożyczek oraz innych instrumentów dłużnych, a także zobowiązania z tytułu leasingu finansowego i zobowiązania z tytułu wyceny Swap.*

W 2017 roku nastąpiło zmniejszenie wartości wskaźnika kapitałowego (o 3,9 p.p.). Zmiana ta wynikała głównie z wyższej wartości aktywów ogółem w porównaniu do wartości na dzień 31 grudnia 2016 (wzrost o 15,3%). Przyczynił się do tego wzrost wartości nieruchomości inwestycyjnych. Spadek odnotował również wskaźnik pokrycia aktywów trwałych kapitałem własnym (spadek o 6,2 p.p.). Wzrósł natomiast wskaźnik zadłużenia kapitału własnego zadłużeniem oprocentowanym (o 13,2 p.p.), co było spowodowane emisją obligacji w 2017 roku oraz zaciągnięciem nowych kredytów, co spowodowało wzrostu zobowiązań.

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

3. 4.1 Zaciągnięte i wypowiedziane umowy dotyczące pożyczek

W 2017 roku Grupa nie zaciągnęła żadnych nowych pożyczek.

W 2017 roku Grupa dokonała spłaty następujących pożyczek oraz odsetek od pożyczek:

Pożyczkobiorca	Pożyczkodawca	Data umowy pożyczki	Zapłacona kwota pożyczki	Kwota zapłaconych odsetek
MLP Pruszków II Sp. z o.o.	Fenix Polska Sp. z o.o.	1998-05-25	738 801 USD	44 410 USD
MLP Pruszków I Sp. z o.o.	Fenix Polska Sp. z o.o.	2009-01-13	0 PLN	15 000 PLN
MLP Pruszków III Sp. z o.o.	Fenix Polska Sp. z o.o.	2009-12-21	439 882 EUR	0 EUR
MLP LUBLIN Sp. z o.o.	Fenix Polska Sp. z o.o.	2014-11-05	61 847 EUR	0 EUR
MLP Poznań Sp. z o.o.	Fenix Polska Sp. z o.o.	2013-11-08	0 PLN	40 184 PLN
MLP Poznań Sp. z o.o.	Fenix Polska Sp. z o.o.	2013-11-21	0 PLN	4 892 PLN
MLP Poznań Sp. z o.o.	Fenix Polska Sp. z o.o.	2014-09-26	0 PLN	27 932 PLN
MLP Poznań Sp. z o.o.	Fenix Polska Sp. z o.o.	2014-11-26	0 PLN	24 990 PLN

W 2017 roku nie zostały wypowiedziane żadne umowy pożyczek.

3. 4.2 Zaciągnięte i wypowiedziane umowy dotyczące kredytów

- Nowe umowy kredytowe w 2017 roku**

W dniu 13 stycznia 2017 roku Bank Reiffeisen Bank Polska S.A. wypłacił kredyt spółce MLP Pruszków I Sp. z o.o. na zrefinansowanie poprzedniego zadłużenia.

W dniu 9 lutego 2017 roku Spółka MLP Poznań Sp. z o.o. zawarła umowę kredytową z bankiem ING Bank Śląski S.A. Środki z kredytu nie zostały jeszcze wypłacone.

W marcu, kwietniu oraz sierpniu 2017 roku Bank mBank S.A. wypłacił kolejne transze kredytu spółce MLP Pruszków IV Sp. z o.o.

W maju, lipcu oraz listopadzie 2017 roku bank PKO BP S.A. wypłacił kolejną transzę kredytu spółce MLP Lublin Sp. z o.o.

W czerwcu, lipcu i listopadzie 2017 roku Bank Polska Kasa Opieki S.A. wypłacił kolejne transze kredytu spółce MLP Teresin Sp. z o.o.

W listopadzie 2017 roku Spółka MLP Teresin Sp. z o.o. dokonała konwersji transzy kredytu budowlanego na inwestycyjny.

W grudniu 2017 roku Bank BNP BGŻ Paribas S.A. wypłacił kolejną transzę kredytu spółce MLP Pruszków III Sp. z o.o.

W dniu 11 października 2017 roku spółka MLP Wrocław Sp. z o.o. podpisała umowę kredytową z Bankiem Polska Kasa Opieki S.A. a w listopadzie 2017 doszło do wypłaty transzy kredytu.

- Spłaty kredytów w 2017 roku**

Grupa spłacała kredyty w 2017 roku zgodnie z ustalonymi harmonogramami.

W 2017 roku nie zostały wypowiedziane żadne umowy kredytowe.

3. 4.3 Obligacje

W dniu 11 maja 2017 roku Spółka wyemitowała w ramach oferty prywatnej 20.000 sztuk obligacji na okaziciela serii A Spółki o wartości nominalnej 1.000 EUR każda i łącznej wartości emisyjnej 20.000.000 EUR.

Obligacje podlegają zmiennemu oprocentowaniu w wysokości stawki EURIBOR dla sześciomiesięcznych depozytów bankowych w EUR powiększonej o marżę. Obligacje zostały wyemitowane jako niezabezpieczone. Cel emisji Obligacji nie został określony. Ostateczny termin wykupu obligacji został ustalony na dzień 11 maja 2022 roku z możliwością ich wcześniejszego wykupu przez Spółkę. Obligacje nie mają formy dokumentu.

Obligacje zostały przyjęte do depozytu papierów wartościowych przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. na podstawie uchwały nr 305/17 Zarządu Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych S.A. i oznaczone kodem PLMLPGR00033.

Zgodnie z uchwałą Zarząd Giełdy Papierów Wartościowych S.A. nr 720/2017 z dnia 4 lipca 2017 r., Zarząd Giełdy postanowił wprowadzić do alternatywnego systemu obrotu Catalyst 20.000 obligacji na okaziciela serii A Spółki MLP Group S.A. o wartości nominalnej 1.000 EUR każda. Dzień 12 lipca był pierwszym dniem notowania w alternatywnym systemie obrotu Catalyst. Obligacje są notowane w systemie ciągłych notowań pod nazwą skróconą "MLP0522".

3. 4.4 Udzielone pożyczki

W 2017 roku Grupa nie udzieliła żadnych nowych pożyczek.

3. 4.5 Udzielone i otrzymane poręczenia

Na dzień 31 grudnia 2017 r. Grupa nie udzielała żadnych poręczeń.

3. 4.6 Udzielone i otrzymane gwarancje

Na dzień 31 grudnia 2017 r. Grupa udzielała następujących gwarancji:

- W dniu 16 grudnia 2016 roku MLP Group S.A. zawarła umowę gwarancji (Cash Flow Back) z Raiffeisen Bank Polska S.A. i MLP Pruszków I Sp. z o.o. zwaną dalej Kredytobiorcą, na mocy której MLP Group S.A. zobowiązuje się do zapewnienia środków finansowych Kredytobiorcy w celu sfinansowania jego potrzeb kredytowych w zakresie, który spowoduje, że Wskaźnik Pokrycia Obsługi Długu (obliczany według postanowień umowy kredytowej z dnia 16 grudnia 2016 roku) zostanie przywrócony do wymaganego poziomu (do wysokości dodatkowej wypłaty kwoty kredytu w 2018 roku).

3. 5 Ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych

Grupa posiada odpowiednie zasoby kapitałowe, umożliwiające realizację celów strategicznych oraz finansowanie bieżącej działalności operacyjnej.

Grupa finansuje prowadzone inwestycje, zarówno te, które polegają na nabywaniu nowych nieruchomości, jak i te, które polegają na rozbudowie posiadanych parków logistycznych ze środków własnych oraz za pomocą długoterminowego finansowania dłużnego w postaci kredytów, pożyczek oraz emisji obligacji komercyjnych

Grupa zakłada, że udział finansowania dłużnego w finansowaniu założonych inwestycji będzie wynosił około 70%.

3. 6 Ocena czynników i nietypowych zdarzeń mających wpływ na skonsolidowany wynik za rok obrotowy

W 2017 roku nie wystąpiły żadne czynniki i nietypowe zdarzenia, które miałyby istotny wpływ na skonsolidowany wynik za bieżący okres obrotowy.

3. 7 Informacje dotyczące emisji, wykupu i spłaty nieudziałowych i kapitałowych papierów wartościowych

W dniu 11 maja 2017 roku Spółka wyemitowała w ramach oferty prywatnej 20.000 sztuk obligacji na okaziciela serii A Spółki o wartości nominalnej 1.000 euro każda i łącznej wartości emisyjnej 20.000.000 euro („Obligacje”). Więcej informacji przedstawiono w nocie 3.4.3.

3. 8 Zwięzły opis istotnych dokonań lub niepowodzeń w 2017 roku

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

3. 9 Sezonowość i cykliczność

Działalność Grupy nie podlega sezonowości lub cykliczności.

4. Oświadczenie o stosowaniu ładu korporacyjnego

Oświadczenie MLP Group S.A. z siedzibą w Pruszkowie ("Spółka", "Emitent", "Jednostka Dominująca", "Podmiot Dominujący") dotyczące wybranych zasad ładu korporacyjnego określonych w załączniku do uchwały nr 26/1413/2015 Rady Giełdy z dnia 13 października 2015 r., które nie były stosowane w roku obrotowym zakończonym 31 grudnia 2017 roku wraz z wyjaśnieniem okoliczności i przyczyn ich niestosowania.

Zarząd Spółki, doceniając rangę zasad ładu korporacyjnego dla zapewnienia przejrzystości stosunków wewnętrznych oraz relacji Emitenta z jego otoczeniem zewnętrznym, a w szczególności z obecnymi i przyszłymi akcjonariuszami Emitenta, wykonując obowiązek nałożony § 29 pkt 3 Regulaminu Giełdy informuje, że w roku obrotowym zakończonym 31 grudnia 2017 r. stosowane były wszystkie zasady ładu korporacyjnego określone w dokumencie "Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW" z wyłączeniem:

I. Polityka informacyjna i komunikacja z inwestorami

Zasada szczegółowa nr I.Z.1.11. informację o treści obowiązującej w spółce reguły dotyczącej zmieniania podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych, bądź też o braku takiej reguły.

Wyjaśnienie przyczyn, dla których Spółka nie przestrzega zasady szczegółowej:

Wybór podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego jak i zmiana takiego podmiotu należy do zakresu kompetencji Rady Nadzorczej Spółki, która w swoich decyzjach zawsze kieruje się interesem akcjonariuszy, lecz nie stosuje stałej reguły dotyczącej zasad wyboru i zmiany ww. podmiotu. Publikowanie informacji o braku reguły w tym zakresie w ocenie Emitenta należy uznać za niecelowe.

Zasada szczegółowa nr I.Z.1.15. informację zawierającą opis stosowanej przez spółkę polityki różnorodności w odniesieniu do władz spółki oraz jej kluczowych menedżerów; opis powinien uwzględniać takie elementy polityki różnorodności, jak płeć, kierunek wykształcenia, wiek, doświadczenie zawodowe, a także wskazywać cele stosowanej polityki różnorodności i sposób jej realizacji w danym okresie sprawozdawczym; jeżeli spółka nie opracowała i nie realizuje polityki różnorodności, zamieszcza na swojej stronie internetowej wyjaśnienie takiej decyzji.

Wyjaśnienie przyczyn, dla których Spółka nie przestrzega zasady szczegółowej:

Wykonywanie funkcji zarządu i nadzoru w strukturach Spółki jest uzależniony od kompetencji, umiejętności i efektywności. Decyzje dotyczące powoływania na stanowiska kluczowych menedżerów, zarządce oraz nadzorcze nie są uzależnione od płci ani wieku kandydata. Dlatego Spółka nie realizuje polityki różnorodności w odniesieniu do władz Spółki oraz jej kluczowych menedżerów.

Zasada szczegółowa nr I.Z.1.20. zapis przebiegu obrad walnego zgromadzenia, w formie audio lub wideo.

Wyjaśnienie przyczyn, dla których Spółka nie przestrzega zasady szczegółowej:

W ocenie Emitenta publikacja pełnego zapisu przebiegu obrad walnego zgromadzenia, w formie audio lub wideo, naruszać by mogła interesy poszczególnych akcjonariuszy. Ponadto w ocenie Spółki wykonywanie obowiązków informacyjnych zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w szczególności poprzez publikowanie stosownych raportów bieżących oraz zamieszczanie odpowiednich informacji na swojej stronie internetowej zapewnia akcjonariuszom dostęp do wszystkich istotnych informacji dotyczących walnych zgromadzeń.

II. Zarząd i Rada Nadzorcza

Rekomendacja nr II.R.2. Osoby podejmujące decyzję w sprawie wyboru członków zarządu lub rady nadzorczej spółki powinny dążyć do zapewnienia wszechstronności i różnorodności tych organów, między innymi pod względem płci, kierunku wykształcenia, wieku i doświadczenia zawodowego.

Wyjaśnienie przyczyn, dla których Spółka nie przestrzega rekomendacji:

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

Zasada szczegółowa nr II.Z.11. Rada nadzorcza rozpatruje i opiniuje sprawy mające być przedmiotem uchwał walnego zgromadzenia.

Wyjaśnienie przyczyn, dla których Spółka nie przestrzega zasady szczegółowej:

Statut Spółki oraz Regulamin działania Rady Nadzorczej nie przewidują obowiązku opiniowania wszystkich spraw mających być przedmiotem uchwał Walnego Zgromadzenia. Zdaniem Spółki uregulowania dotyczące kompetencji Rady Nadzorczej zawarte w obowiązujących przepisach prawa, w połączeniu ze Statutem i regulaminem Rady Nadzorczej są wystarczające, tym samym Spółka nie decyduje się na ich rozszerzenie.

IV. Walne Zgromadzenie i relacje z akcjonariuszami

Zasada szczegółowa nr IV.Z.3. Przedstawicielom mediów umożliwia się obecność na walnych zgromadzeniach.

Wyjaśnienie przyczyn, dla których Spółka nie przestrzega zasady szczegółowej:

W Walnych Zgromadzeniach Spółki udział biorą osoby uprawnione do udziału w Walnym Zgromadzeniu i obsługujące Walne Zgromadzenie. Spółka nie widzi potrzeby wprowadzania dodatkowych zobowiązań dla akcjonariuszy dotyczących szczególnego umożliwiania obecności na Walnym Zgromadzeniu przedstawicielom mediów. W ocenie Emitenta obowiązujące przepisy prawa, w wystarczający sposób, regulują wykonanie nałożonych na spółki publiczne obowiązków informacyjnych w zakresie jawności i transparentności spraw będących przedmiotem obrad walnych zgromadzeń. W przypadku pytań dotyczących walnych zgromadzeń, kierowanych do Spółki ze strony przedstawicieli mediów, Spółka udziela stosownych odpowiedzi.

V. Konflikt interesów i transakcje z podmiotami powiązanymi

Zasada szczegółowa nr V.Z.5. Przed zawarciem przez spółkę istotnej umowy z akcjonariuszem posiadającym co najmniej 5% ogólnej liczby głosów w spółce lub podmiotem powiązanym zarząd zwraca się do rady nadzorczej o wyrażenie zgody na taką transakcję. Rada nadzorcza przed wyrażeniem zgody dokonuje oceny wpływu takiej transakcji na interes spółki. Powyższemu obowiązkowi nie podlegają transakcje typowe i zawierane na warunkach rynkowych w ramach prowadzonej działalności operacyjnej przez spółkę z podmiotami wchodzącymi w skład grupy kapitałowej spółki. W przypadku, gdy decyzję w sprawie zawarcia przez spółkę istotnej umowy z podmiotem powiązanym podejmuje walne zgromadzenie, przed podjęciem takiej decyzji spółka zapewnia wszystkim akcjonariuszom dostęp do informacji niezbędnych do dokonania oceny wpływu tej transakcji na interes spółki.

Wyjaśnienie przyczyn, dla których Spółka nie przestrzega zasady szczegółowej:

Zdaniem Spółki uregulowania dotyczące kompetencji Rady Nadzorczej zawarte w obowiązujących przepisach prawa, w połączeniu ze Statutem i regulaminem Rady Nadzorczej są wystarczające, tym samym Spółka nie decyduje się na ich rozszerzenie.

VI. Wynagrodzenia

Rekomendacja nr VI.R.1. Wynagrodzenie członków organów spółki i kluczowych menedżerów powinno wynikać z przyjętej polityki wynagrodzeń.

Wyjaśnienie przyczyn, dla których Spółka nie przestrzega rekomendacji:

Wynagrodzenia członków organów zarządzających i nadzorujących Spółki są określane odpowiednio do zakresu zadań, odpowiedzialności z pełnionej funkcji oraz wyników ekonomicznych Grupy. Spółka nie zamierza wprowadzać polityki wynagrodzeń z zastosowaniem zaleceń Komisji Europejskiej, chcąc zachować w tym zakresie większą swobodę decyzyjną.

Zasada szczegółowa nr VI.Z.2. Aby powiązać wynagrodzenie członków zarządu i kluczowych menedżerów z długookresowymi celami biznesowymi i finansowymi spółki, okres pomiędzy przyznaniem w ramach programu motywacyjnego opcji lub innych instrumentów powiązanych z akcjami spółki, a możliwością ich realizacji powinien wynosić minimum 2 lata.

Wyjaśnienie przyczyn, dla których Spółka nie przestrzega zasady szczegółowej:

W 2014 roku w Spółce został wprowadzony program płatności na bazie akcji, rozliczanych w środkach pieniężnych. W momencie wprowadzania tego programu motywacyjnego, nie było wśród zasad Dobrych Praktyk ograniczeń dotyczących minimalnego okresu realizacji takiego programu.

Zbiór zasad ładu korporacyjnego został opublikowany na stronie internetowej Spółki.

4. 1 Kapitał zakładowy i akcjonariusze

4. 1.1 Akcjonariusze

Na dzień 31 grudnia 2017 roku Jednostka Dominująca MLP Group S.A. była kontrolowana przez większościowego akcjonariusza Spółki tj. Cajamarca Holland B.V. z siedzibą w Delft posiadająca 10.319.842 akcji Spółki, stanowiących 56,98% w kapitale zakładowym Spółki i uprawniających do wykonywania 56,98% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu. Cajamarca Holland B.V. jest spółką prawa holenderskiego prowadzącą działalność holdingową.

Poniższa tabela przedstawia wykaz akcjonariuszy na dzień 31 grudnia 2017 roku:

Akcjonariusz	Liczba akcji	Udział w kapitale zakładowym	Udział w ogólnej liczbie głosów
Cajamarca Holland B.V	10 319 842	56,98%	56,98%
Thesinger Limited	1 771 320	9,78%	9,78%
Aegon Powszechne Towarzystwo Emerytalne S.A. ¹⁾	1 149 775	6,35%	6,35%
MetLife OFE	948 387	5,24%	5,24%
Gracocup Trading Limited	641 558	3,54%	3,54%
MIRO B.V. ³⁾	452 955	2,50%	2,50%
Shimshon Marfogel ²⁾	149 155	0,82%	0,82%
MIRO LTD. ³⁾	99 170	0,55%	0,55%
Pozostali akcjonariusze	2 581 093	14,24%	14,24%
Łącznie	18 113 255	100%	100%

¹⁾ Aegon Powszechne Towarzystwo Emerytalne S.A. ("Towarzystwo") w dniu 1 września 2017 roku przejęło zarządzanie Nordea Otwartym Funduszem Emerytalnym ("Nordea OFE"), w wyniku czego łączny udział funduszy zarządzanych przez Towarzystwo, to jest funduszy Aegon Otwartym Funduszem Emerytalnym ("Aegon OFE") i Nordea OFE, w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu Spółki przekroczył 5% głosów.

Przed opisanym powyżej przejęciem zarządzania Nordea OFE przez Towarzystwo:

- Aegon OFE posiadał 809 036 akcji Spółki, co stanowiło 4,47% udziału w jej kapitale zakładowym i uprawniało do 809 036 głosów, to jest 4,47% ogólnej liczby głosów,
- Nordea OFE posiadał 340 739 akcji Spółki, co stanowiło 1,88% udziału w jej kapitale zakładowym i uprawniało do 340 739 głosów, to jest 1,88% ogólnej liczby głosów.

W dniu 17 listopada 2017 roku zakończyła się likwidacja Nordea Otwartego Funduszu Emerytalnego („Nordea OFE”), skutkującym przeniesieniem w tym dniu wszystkich aktywów Nordea OFE do Aegon OFE oraz wstąpieniem Aegon OFE we wszystkie prawa i obowiązki Nordea OFE.

Po wyżej opisanych zmianach, według stanu na dzień 17 listopada 2017 roku, Fundusz Aegon OFE zarządzany przez Towarzystwo posiadał łącznie 1 149 775 akcji Spółki, co stanowi 6,35% udziału w kapitale zakładowym i uprawnia do 1 149 775 głosów, to jest 6,35% ogólnej liczby głosów.

²⁾ W wyniku rozliczenia transakcji z dnia 29 września 2017 roku doszło do zmniejszenia stanu posiadania akcji Spółki przez Thesinger Limited. Transakcja polegała na przeniesieniu 149.155 akcji Spółki MLP Group S.A. reprezentujących 0,8% kapitału zakładowego MLP Group S.A przez Thesinger Ltd. na rzecz Pana Shimshon'a Marfogel'a, Przewodniczącego Rady Nadzorczej Spółki i była zawarta w związku z wykonaniem programu wypłat z zysku przyjętego w dniu 31 grudnia 2008 roku przez The Israel Land Development Company Ltd z siedzibą w Izraelu i aneksem do umowy o pracę z maja 2007 zawartej pomiędzy Panem Shimshon'em Marfogel i The Israel Land Development Company Ltd z siedzibą w Izraelu w zamian za udziały w spółce Thesinger Ltd., o tożsamej wartości rynkowej.

³⁾ Spółka Miro B.V. z siedzibą w Delft, Holandia, jest spółką dominującą w stosunku do spółki MIRO Ltd. z siedzibą w Limassol, Cypr, posiadającą 100 % udziałów w jej kapitale zakładowym.

4. 1.2 Uprawnienia kontrolne i osobiste akcjonariuszy

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

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

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

4. 1.3 Ograniczenia praw z akcji

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

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

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

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

4. 2 Walne Zgromadzenie

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

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

Zgodnie ze Statutem przedmiotem Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia powinno być:

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

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

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

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

Zarząd zwołuje Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie:

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

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

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

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

Zarząd ustala porządek Walnego Zgromadzenia.

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

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

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

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

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

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

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

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

4.3 Zasady zmiany statutu

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

4. 4 Zarząd

Dnia 18 kwietnia 2016 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy podjęło uchwałę zmieniającą statut Spółki. Zmiana to została zarejestrowana w sądzie.

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

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

Obecna kadencja Zarządu rozpoczęła się w dniu 25 czerwca 2015 roku wraz z powołaniem decyzją Rady Nadzorczej pana Michaela Shapiro na Prezesa Zarządu, pana Radosława Tomasza Krochty na stanowisko Wiceprezesa Zarządu oraz pana Tomasza Zabosta na członka Zarządu. Zgodnie z postanowieniami KSH oraz Statutem trzyletni okres kadencji Zarządu upływa nie wcześniej niż 25 czerwca 2018 roku. Jednakże mandaty członków Zarządu wygasają nie później niż z dniem odbycia Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki zatwierdzającego sprawozdanie finansowe za rok 2017.

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

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

4. 4.1 Kompetencje Zarządu

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

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

Zarząd powinien podjąć uchwałę przed dokonaniem następujących czynności:

- emisją weksla;
- udzieleniem zabezpieczenia jakiegokolwiek długu innego podmiotu, w tym podmiotu zależnego;
- ustanowieniem hipoteki lub dokonaniem jakiegokolwiek innego obciążenia majątku Spółki;
- zawarciem umowy, z której wynika obowiązek świadczenia lub ryzyko świadczenia przez Spółkę w ciągu jednego roku obrotowego rzeczy, usług lub pieniędzy o wartości przenoszącej 500.000 EUR lub jej równowartości w innej walucie (za wyjątkiem umów pożyczek zawartych ze spółkami z grupy kapitałowej MLP Group S.A. lub aneksów do takich umów), chyba, że zawarcie tej umowy jest przewidziane w przyjętym przez Zarząd i zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą rocznym planie finansowym (budżecie) Spółki
- zwołaniem Walnego Zgromadzenia lub zażądania zwołania posiedzenia Rady Nadzorczej;
- złożeniem pozwu o unieważnienie lub uchylenie uchwał Walnego Zgromadzenia;
- złożeniem wniosku o ogłoszenie upadłości Spółki.
- podejmowaniem jakichkolwiek działań dotyczących zmiany praw do podpisywania lub schematów akceptacji w bankach;
- zatrudnianiem, zwalnianiem i określaniem wynagrodzenia dyrektorów działów Spółki (działu marketingu, inwestycji, finansowego oraz administracji);

- nominacją lub wyznaczeniem członków jakiegokolwiek organu w jakimkolwiek podmiocie kontrolowanym przez Spółkę;
- reprezentowaniem Spółki na zgromadzeniach wspólników lub akcjonariuszy podmiotów zależnych Spółki lub udzieleniem pełnomocnictwa do reprezentowania Spółki na zgromadzeniach wspólników lub akcjonariuszy podmiotów zależnych Spółki wraz z udzielaniem instrukcji co do sposobu głosowania (jeżeli takie instrukcje będą udzielone);
- udziałem w innych spółkach, z wyłączeniem spółek należących do grupy kapitałowej Spółki lub zbywaniem akcji lub udziałów w innych spółkach, z wyłączeniem transakcji zawartych w ramach grupy kapitałowej Spółki;
- emisją akcji, obligacji, warrantów, wystawianiem weksli lub zmianą warunków emisji obligacji wyemitowanych przez Spółkę;
- zaciąganiem zobowiązania do nabycia lub zbycia nieruchomości, prawa użytkowania wieczystego lub jego ułamkowej części za wyjątkiem zawierania umów przedwstępnych nabycia własności lub użytkowania wieczystego nieruchomości jednostronnie zobowiązujących drugą stronę i niezawierających jakichkolwiek zobowiązań Spółki do wpłacania zadatku lub zaliczki;
- zawarciem, zmianą lub rozwiązaniem umowy dotyczącej udzielenia kredytu, gwarancji bankowej lub gwarancji ubezpieczeniowej bądź dotyczącej rachunku bankowego, akredytywy lub innego produktu finansowego lub usługi finansowej, której stronami jest lub ma być Spółka oraz bank krajowy, bank zagraniczny, instytucja kredytowa lub instytucja finansowa w rozumieniu ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 – Prawo Bankowe;
- zwolnieniem dłużnika Spółki z długu w kwocie większej, niż 100.000 złotych lub jej równowartości w innej walucie;
- przyjęciem rocznego planu finansowego (budżetu) lub długoterminowych planów finansowych.

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

4. 4.2 Sposób funkcjonowania Zarządu

Zarząd działa na podstawie Statutu, Regulaminu Zarządu oraz KSH.

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

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

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

4. 4.3 Skład osobowy Zarządu

Na dzień 31 grudnia 2017 roku, w skład Zarządu wchodziło trzech członków.

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

Imię	Nazwisko	Funkcja	Data ostatniego powołania	Data upływu kadencji
Michael	Shapiro	Wiceprezes Zarządu	9 czerwca 2016	25 czerwca 2018
Radosław Tomasz	Krochta	Prezes Zarządu	9 czerwca 2016	25 czerwca 2018
Tomasz	Zabost	Członek Zarządu	25 czerwca 2015	25 czerwca 2018

Radosław T. Krochta - Prezes Zarządu

Pan Radosław T. Krochta ukończył Wyższą Szkołę Zarządzania i Bankowości z Poznaniu na kierunku Finanse. Oprócz tego w 2003 roku ukończył studia podyplomowe z zakresie Zarządzania na Nottingham University oraz studia podyplomowe MBA. Posiada wieloletnie doświadczenie w pracy w finansach w Polsce, Europie Wschodniej i Stanach Zjednoczonych. W latach 2001-2004 zajmował stanowisko CFO w Dresdner Bank Polska S.A. Kilka lat był również Dyrektorem Działu Doradztwa Strategicznego w Deloitte Advisory w Warszawie, wcześniej pracował jako manager w PWC w Warszawie i Stanach Zjednoczonych. Dołączył do MLP Group S.A w roku 2010. Obecnie pełni funkcję prezesa Zarządu.

Michael Shapiro - Wiceprezes Zarządu

Pan Michael Shapiro posiada ponad dwudziestoletnie doświadczenie w realizacji projektów w sektorze nieruchomości. Ukończył wydział Zarządzania i Inżynierii Przemysłowej w Izraelskim Instytucie Technologii w Hajfie. W latach 1957-2000 pełnił funkcję Dyrektora Generalnego i zarządzał spółkami Miro Engineering Ltd oraz S.M. Shapiro Engineers Ltd. Od 1995 roku jest Prezesem Zarządu MLP Group S.A. Odpowiada za bieżący rozwój oraz komercjalizację posiadanych przez Grupę parków logistycznych oraz za inwestycje w bank ziemi dokonywane przez Grupę.

Tomasz Zabost - Członek Zarządu

Pan Tomasz Zabost jest absolwentem Wydziału Inżynierii Lądowej Politechniki Warszawskiej na kierunku budownictwa ze specjalnością konstrukcje budowlano-inżynierskie. Ukończył także liczne kursy i szkolenia w zakresie zarządzania. Posiada ponad 20-letnie doświadczenie w zarządzaniu nieruchomościami komercyjnymi. Specjalizuje się w zarządzaniu aktywami na wszystkich etapach realizacji projektów inwestycyjnych. Dotychczas zajmował się przede wszystkim realizacją nowych projektów nieruchomości, począwszy od strategii inwestycji, w tym m.in.: wyboru dewelopera, gruntów, kontrahentów, dostawców, architektów, inżynierów, doradców. Odpowiedzialny był także za przygotowanie budżetu i studium wykonalności. Tomasz Zabost przez ostatnie ponad 8 lat był zatrudniony w firmie ProLogis, w której od 2007 roku pełnił funkcję Vice President- Head of Project Management. Wcześniej wspierał hiszpański koncern budowlany Dragados w wejściu na polski rynek. Podczas dotychczasowej kariery zawodowej współpracował także z innymi deweloperami i wykonawcami powierzchni magazynowo – produkcyjnych w Polsce i za granicą. Pracował m.in. w Liebrecht&Wood, E&L Project oraz Ghelamco Poland.

4. 5 Rada Nadzorcza

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

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

Obecna kadencja Rady Nadzorczej rozpoczęła się dnia 25 czerwca 2015 roku i upływa z dniem 25 czerwca 2018 roku. Jednakże mandaty członków Rady Nadzorczej wygasają nie później niż z dniem odbycia Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki zatwierdzającego sprawozdanie finansowe za ostatni rok kadencji Rady Nadzorczej.

Na dzień 31 grudnia 2017 roku Rada Nadzorcza składała się z sześciu członków.

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

4. 5.1 Kompetencje Rady Nadzorczej

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

- wyrażanie zgody na emisję akcji w ramach kapitału docelowego, w tym na zasady określenia ceny emisyjnej akcji oraz na pozbawienie prawa poboru dotychczasowych akcjonariuszy w przypadku, gdy uchwała Zarządu to przewiduje,¹⁾
- zatwierdzanie rocznych budżetów i planów rozwoju Spółki oraz Grupy,
- wyrażanie zgody na zaciąganie przez Spółkę zobowiązania lub dokonywania wydatków w pojedynczej lub powiązanych ze sobą transakcjach nieuwzględnionych w budżecie Spółki i wykraczającą poza normalny przedmiot działalności gospodarczej Spółki o wartości przekraczającej kwotę 5.000.000 zł,
- wyrażanie zgody na nabywanie lub zbywanie oraz likwidację przez Spółkę udziałów lub akcji w innych spółkach, z wyjątkiem transakcji przeprowadzanych w ramach Grupy Kapitałowej MLP Group S.A. oraz transakcji ujętych w rocznym budżecie lub planie finansowym Spółki,
- wyrażanie zgody na nabycie lub zbycie nieruchomości (w tym także prawa użytkowania wieczystego) lub udziału w nieruchomości (w tym także w prawie użytkowania wieczystego) o wartości przekraczającej kwotę 1.000.000 zł, z wyjątkiem transakcji ujętych w rocznym budżecie lub planie finansowym Spółki,
- powoływanie i odwoływanie członków Zarządu,
- wybór biegłego rewidenta przeprowadzającego badanie lub przegląd sprawozdań finansowych Spółki,¹⁾
- zawieranie umów pomiędzy Spółką a członkami Zarządu,
- podejmowanie uchwał dotyczących wyrażania zgody na zawarcie umów pomiędzy Spółką, a akcjonariuszem Spółki posiadającym bezpośrednio lub pośrednio akcje przekraczające 5% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu,

- wyrażanie zgody członkom Zarządu na zajmowanie się interesami konkurencyjnymi osobiście lub jako uczestnicy spółek osobowych, członkowie organów spółek lub spółdzielni, a także udziałowcy spółek lub spółdzielni, jeżeli ich udział w kapitale zakładowym tych spółek lub spółdzielni jest większy niż 5% lub jeżeli na mocy Statutu lub umowy są uprawnieni do powoływania choćby jednego członka Zarządu lub organu nadzorczego,
- podejmowanie uchwał dotyczących ustalania zasad wynagradzania oraz wynagrodzenia członków Zarządu,¹⁾
- zatwierdzenie Regulaminu Zarządu,¹⁾
- rozpatrywanie i opiniowanie spraw mających być przedmiotem uchwał Walnego Zgromadzenia,
- wyrażanie zgody na obciążenie nieruchomości, użytkowania wieczystego lub udziału w nieruchomości Spółki hipoteką na rzecz podmiotu innego niż bank.

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

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

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

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

4. 5.2 Sposób funkcjonowania Rady Nadzorczej

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

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

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

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

4. 5.3 Skład osobowy Rady Nadzorczej

Na dzień 31 grudnia 2017 roku, skład organów nadzorujących jednostki dominującej był następujący:

Imię	Nazwisko	Funkcja	Data ostatniego powołania	Data upływu kadencji
Shimshon	Marfogel	Przewodniczący Rady Nadzorczej	25 czerwca 2015	25 czerwca 2018
Eytan	Levy	Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej	25 czerwca 2015	25 czerwca 2018
Yosef Zvi	Meir ¹⁾	Członek Rady Nadzorczej	25 czerwca 2015	25 czerwca 2018
Guy	Shapira	Członek Rady Nadzorczej	25 czerwca 2015	25 czerwca 2018
Jacek	Tucharz	Członek Rady Nadzorczej	25 czerwca 2015	25 czerwca 2018
Maciej	Matusiak	Członek Rady Nadzorczej	25 czerwca 2015	25 czerwca 2018

Shimshon Marfogel - Przewodniczący Rady Nadzorczej

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

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

Eytan Levy - Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej

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

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

Yosef Zvi Meir - Członek Rady Nadzorczej

Pan Yosef Zvi Meir posiada wykształcenie wyższe: ukończył studia na Uniwersytecie Hebrajskim w Jerozolimie, uzyskując tytuł licencjata (Bachelor of Arts) na Wydziale Ekonomii. Ponadto pan Yosef Zvi Meir ukończył studia podyplomowe MBA prowadzone przez Darby University, oddział w Izraelu.

Pan Yosef Zvi Meir pracuje od 1977 roku w spółce Israel Land Development Company Ltd. z siedzibą w Tel Awiw, jako Dyrektor Finansowy.

¹⁾ Z dniem 31 grudnia 2017 roku z funkcji Członka Rady Nadzorczej zrezygnował Pan Yosef Zvi Meir. Na jego miejsce, jeden z akcjonariuszy Spółki, w wykonaniu uprawnień przysługujących mu na podstawie statutu Spółki, powołał Pana Daniela Nimrodi ze skutkiem od dnia 1 stycznia 2018 roku.

Daniel Nimrodi - Członek Rady Nadzorczej

Pan Daniel Nimrodi dołączył do The Israel Land Development Company Ltd. („ILDC”) w roku 2016 jako Urban Renewal Manager of ILDC Group oraz Wiceprezes spółki The New Community Ltd. – spółki zależnej od ILDC. Pan Daniel Nimrodi ma tytuł LL.B w dziedzinie prawa, specjalizacja – Międzynarodowe prawo handlowe, oraz licencjat w zarządzaniu biznesowym. Doświadczenie zawodowe Pana Daniel Nimrodi zawiera również pełnienie roli Project Managera w rozpoczynającej działalność spółce, która koncentrowała się na wywieraniu wpływu w dużej skali, compliance, analizie biznesowej oraz wywiadzie strategicznym i biznesowym, Pan Daniel Nimrodi pełnił również funkcję Junior Associate w Departamencie Karnym Centralnego Obwodu w Ministerstwie Obrony Izraela.

Maciej Matusiak - Członek Rady Nadzorczej

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

Jacek Tucharz - Członek Rady Nadzorczej

Pan Jacek Tucharz posiada wykształcenie wyższe uzyskane w Szkole Głównej Handlowej, na Wydziale Handlu Zagranicznego oraz ukończył Podyplomowe Studium Polityki Marketingowej Szkoły Głównej Handlowej w Warszawie. Posiada licencję maklera papierów wartościowych. W 1993 roku podjął pracę w Biurze Maklerskim Powszechnego Banku Kredytowego z początku jako specjalista później jako makler papierów wartościowych. Od 1996 do 1999 roku był związany z XI NFI. Następnie piastował stanowisko Dyrektora Inwestycyjnego w Trinity Management oraz PZU NFI Management. W roku 2005 został powołany na Wiceprezesa Zarządu ds. finansowych w Zelmot S.A., a w roku 2006 objął stanowisko dyrektora finansowego w Hygienika S.A. Od 2006 roku prowadzi indywidualną działalność gospodarczą.

Guy Shapira - Członek Rady Nadzorczej

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

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

4. 5.4 Komitety Rady Nadzorczej

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

Skład osobowy Komitetu Audytu na dzień 31 grudnia 2017 roku przedstawia się następująco:

- Jacek Tucharz
- Eytan Levy,
- Maciej Matusiak.

Na dzień 31 grudnia 2017 roku osobą spełniającą wymogi z art. 86 ust. 4 Ustawy o Biegłych Rewidentach (tj. kwalifikacje w zakresie rachunkowości lub rewizji finansowej) oraz kryteria niezależności wynikające z Ustawy o Biegłych Rewidentach był Maciej Matusiak.

Ponadto, Rada Nadzorcza może powołać spośród swoich członków komitet wynagrodzeń przygotowujący dla niej propozycje, co do wynagrodzeń członków Zarządu Spółki oraz sprawujący nadzór nad realizacją wprowadzonych w Spółce planów motywacyjnych uprawniających ich uczestników do objęcia akcji Spółki lub instrumentów związanych z akcjami Spółki. W skład komitetu wynagrodzeń wchodzić ma od 2 do 3 członków.

Na dzień 31 grudnia 2017 roku w ramach Rady Nadzorczej Emitenta nie funkcjonuje komitet wynagrodzeń.

4. 6 Wynagrodzenia i umowy o pracę członków Zarządu spółek oraz Rady Nadzorczej

4. 6.1 Wartość wynagrodzeń, nagród i korzyści członków Zarządu spółek oraz Rady Nadzorczej

Wynagrodzenia Zarządu w 2017 roku	W Spółce	W innych podmiotach Grupy
<ul style="list-style-type: none"> • Wynagrodzenia i inne świadczenia: 		
Radosław T. Krochta	313	385
Michael Shapiro	382	25
Tomasz Zabost	102	361
Marcin Dobieszewski	218	-
<ul style="list-style-type: none"> • Płatności w formie akcji rozliczane w środkach pieniężnych 	1 011	-
	2 026	771

Łączna wartość wynagrodzenia należnego i otrzymanego przez Zarząd od Spółki oraz innych podmiotów w Grupie w 2017 roku, wyniosła 2.797 tys. PLN.

Członkowie Zarządu otrzymali od Spółki i Spółek Zależnych wynagrodzenie: (i) z tytułu umów o pracę, (ii) z tytułu świadczenia usług na rzecz Grupy, (iii) z tytułu pełnienia funkcji członka zarządu oraz (iv) z tytułu płatności w formie akcji rozliczanych w środkach pieniężnych.

Wynagrodzenie Rady Nadzorczej w 2017 roku

Maciej Matusiak	30
Jacek Tucharz	30
Eytan Levy	30
Shimshon Marfogel	30
Yosef Zvi Meir	30
Guy Shapira	30
	180

Łączna wartość wynagrodzenia należnego i otrzymanego przez Radę Nadzorczą w 2017 roku, wyniosła 180 tys. PLN.

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

Prezes Zarządu Radosław T. Krochta zatrudniony jest w Spółce na podstawie umowy o pracę. Zgodnie z postanowieniami umów o pracę rozwiązanie stosunku pracy z poszczególnymi członkami zarządu upoważnia ich do otrzymania wynagrodzenia w okresie wypowiedzenia.

Wiceprezes Zarządu Michael Shapiro zatrudniony jest w spółce zależnej MLP Pruszków I Sp. z o.o. na podstawie umowy o pracę. Zgodnie z postanowieniami umowy o pracę rozwiązanie stosunku pracy upoważnia Pana Michaela Shapiro do otrzymania wynagrodzenia w okresie wypowiedzenia.

Członek Zarządu Tomasz Zabost zatrudniony jest w Spółce na podstawie umowy o pracę. Zgodnie z postanowieniami umów o pracę rozwiązanie stosunku pracy z poszczególnymi członkami zarządu upoważnia ich do otrzymania wynagrodzenia w okresie wypowiedzenia.

4. 7 Akcje w posiadaniu członków Zarządu i Rady Nadzorczej

Michael Shapiro posiada pośrednio, przez kontrolowane przez siebie w 100% spółki MIRO B.V. i MIRO Ltd., 3,05% w kapitale zakładowym MLP Group S.A. oraz poprzez 25% udziału w kapitale zakładowym posiadanym przez MIRO B.V. w spółce Cajamarca Holland B.V. uczestniczy ekonomicznie w 14,24% w kapitale zakładowego MLP Group S.A., co łącznie daje ekonomicznie efektywny udział w wysokości 17,29% w kapitale zakładowym MLP Group S.A.

Przewodniczący Rady Nadzorczej Shimshon Marfogel pośrednio, przez 7,86% udział w spółce posiadającej akcje Emitenta (Thesinger Limited) uczestniczy ekonomicznie w 0,77% kapitału zakładowego MLP Group oraz posiada bezpośrednio poprzez objęte we wrześniu akcje Spółki 0,82% (transakcja opisana w nocie 1.4.1) udziału w kapitale zakładowym Spółki, co łącznie daje ekonomicznie efektywny udział w wysokości 1,59% w kapitale zakładowym MLP Group S.A.

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

4. 8 Programy opcji menedżerskich

W Grupie nie ma programu opcji na akcje. Jednak od 2014 roku został wprowadzony program płatności na bazie akcji, rozliczanych w środkach pieniężnych. Więcej szczegółów znajduje się w nocie 17 Skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok zakończony 31 grudnia 2017 r.

4. 9 Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania przedsiębiorstwem Spółki i Grupy

W 2017 roku nie nastąpiły zasadnicze zmiany w podstawowych zasadach zarządzania. Rozwój organizacji wymusza doskonalenie procedur zarządzania obowiązujących zarówno w MLP Group S.A. jak również w pozostałych podmiotach Grupy.

4. 10 System kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem

Zarząd Spółki odpowiedzialny jest za system kontroli wewnętrznej oraz jego skuteczność w procesie sporządzania sprawozdań finansowych i raportów przygotowywanych i publikowanych zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitenta papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (Dz. U. 2014 poz. 133 z późniejszymi zmianami).

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

- ustalona struktura organizacyjna,
- kompetencje, wiedza i doświadczenie osób uczestniczących w procesie kontroli wewnętrznej,
- nadzór kierownictwa nad systemem oraz regularna ocena działalności Grupy,
- weryfikacja sprawozdań przez biegłego rewidenta.

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

- działalność operacyjna,
- działalność finansowa,
- proces raportowania (w tym sporządzania sprawozdań finansowych),
- proces analiz kosztów i nakładów związanych z projektami, kosztami i wydatkami ogólnego zarządu i sprzedaży, oraz kosztami i wydatkami dotyczącymi eksploatacji powierzchni wynajmowanych,
- zarządzanie ryzykiem,

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. 11 Podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych

Na mocy uchwał podjętych w dniach 5 i 6 grudnia 2016 roku Rada Nadzorcza Spółki, działając na podstawie art. 21.2 g) Statutu Spółki dokonała wyboru KPMG Audyt Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie, jako podmiotu uprawnionego do zbadania jednostkowych i skonsolidowanych sprawozdań finansowych za lata: 2016 i 2017, a także dokonania przeglądu śródrocznego jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego w roku obrotowym 2017.

Siedziba KPMG Audyt Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa mieści się przy ul. Inflanckiej 4A, 00-189 Warszawa. KPMG Audyt Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa została wpisana na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych pod numerem 3546.

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

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

	31 grudnia na dzień 2017	31 grudnia 2016
Badanie rocznego sprawozdania finansowego	109	95
Badanie jednostkowych sprawozdań finansowych spółek zależnych	107	107
Przegląd skonsolidowanego i jednostkowego sprawozdania finansowego	46	60
Badanie i przegląd raportów grupowych	122	130
Tłumaczenie sprawozdań finansowych	14	14
Wynagrodzenie łącznie	398	406

Radosław T. Krochta
Prezes Zarządu

Michael Shapiro
Wiceprezes Zarządu

Tomasz Zabost
Członek Zarządu

Pruszków, 14 marca 2018 roku



Grupa Kapitałowa MLP Group S.A.

Sprawozdanie Niezależnego Biegłego Rewidenta z Badania

Rok obrotowy kończący się

31 grudnia 2017 r.

SPRAWOZDANIE NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA Z BADANIA („SPRAWOZDANIE Z BADANIA”)

Dla Walnego Zgromadzenia MLP Group S.A.

Sprawozdanie z badania rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Przeprowadziliśmy badanie załączonego rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej, której jednostką dominującą jest MLP Group S.A. z siedzibą w Pruszkowie, ul. 3-go Maja 8 („Grupa Kapitałowa”), na które składa się skonsolidowany rachunek zysków lub strat oraz inne całkowite dochody za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2017 r., skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 31 grudnia 2017 r., skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych oraz sprawozdanie ze zmian w skonsolidowanym kapitale własnym za rok obrotowy kończący się tego dnia oraz informacje dodatkowe zawierające opis istotnych zasad rachunkowości oraz inne informacje objaśniające („skonsolidowane sprawozdanie finansowe”).

Odpowiedzialność Kierownika Jednostki Dominującej oraz Rady Nadzorczej za skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Kierownik Jednostki Dominującej jest odpowiedzialny za sporządzenie skonsolidowanego sprawozdania finansowego, które przedstawia rzetelny i jasny obraz, zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, które zostały zatwierdzone przez Unię Europejską („MSSF UE”) oraz innymi obowiązującymi przepisami prawa. Kierownik Jednostki Dominującej jest odpowiedzialny również za kontrolę wewnętrzną, którą uznaje za niezbędną dla sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego niezawierającego istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem.

Zgodnie z ustawą z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz. U. z 2018 r. poz. 395) („ustawa o rachunkowości”), Kierownik Jednostki Dominującej oraz członkowie Rady Nadzorczej są zobowiązani do zapewnienia, aby skonsolidowane sprawozdanie finansowe spełniało wymagania przewidziane w tej ustawie.

Odpowiedzialność Biegłego Rewidenta za badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Naszym zadaniem jest, w oparciu o przeprowadzone badanie, wyrażenie opinii o tym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym. Nasze badanie przeprowadziliśmy stosownie do postanowień:

- ustawy z dnia 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1089) („ustawa o biegłych rewidentach”),
- Krajowych Standardów Rewizji Finansowej w brzmieniu Międzynarodowych Standardów Badania, przyjętych uchwałą Krajowej Rady Biegłych Rewidentów z dnia 10 lutego 2015 r. („KSRF”), oraz

- rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 537/2014 z dnia 16 kwietnia 2014 r. w sprawie szczegółowych wymogów dotyczących ustawowych badań sprawozdań finansowych jednostek interesu publicznego, uchylającego decyzję Komisji 2005/909/WE (Dz. Urz. UE L 158 z 27.05.2014, str. 77 oraz Dz. Urz. UE L 170 z 11.06.2014, str. 66) („rozporządzenie UE”).

Regulacje te nakładają na nas obowiązek postępowania zgodnego z zasadami etyki oraz zaplanowania i przeprowadzenia badania w taki sposób, aby uzyskać racjonalną pewność, że skonsolidowane sprawozdanie finansowe nie zawiera istotnego zniekształcenia. Racjonalna pewność jest wysokim poziomem pewności, ale nie gwarantuje, że badanie przeprowadzone zgodnie z powyżej wskazanymi regulacjami zawsze wykryje istniejące istotne zniekształcenie. Zniekształcenia mogą powstawać na skutek oszustwa lub błędu i są uważane za istotne, jeżeli można racjonalnie oczekiwać, że każde z osobna lub łącznie mogłyby wpłynąć na decyzje gospodarcze użytkowników podjęte na podstawie tego skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Ryzyko niewykrycia istotnego zniekształcenia, powstałego na skutek oszustwa jest wyższe niż ryzyko niewykrycia istotnego zniekształcenia powstałego na skutek błędu, ponieważ ryzyko oszustwa może obejmować zmywy, fałszerstwo, celowe pominięcia, wprowadzanie w błąd lub ominięcie systemu kontroli wewnętrznej.

Zakres badania nie obejmuje zapewnienia co do przyszłej rentowności Grupy Kapitałowej, ani efektywności lub skuteczności prowadzenia jej spraw przez Kierownika Jednostki Dominującej, obecnie lub w przyszłości.

Nasze badanie polegało na przeprowadzeniu procedur mających na celu uzyskanie dowodów badania dotyczących kwot i informacji ujawnionych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym. Wybór procedur badania zależy od naszego osądu, w tym oceny ryzyka wystąpienia istotnego zniekształcenia w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym spowodowanego oszustwem lub błędem. Przeprowadzając ocenę tego ryzyka bierzemy pod uwagę kontrolę wewnętrzną związaną ze sporządzeniem skonsolidowanego sprawozdania finansowego, przedstawiającego rzetelny i jasny obraz, w celu zaplanowania stosownych do okoliczności procedur badania, nie zaś w celu wyrażenia opinii na temat skuteczności działania kontroli wewnętrznej w Grupie Kapitałowej. Badanie obejmuje również ocenę odpowiedności stosowanej polityki rachunkowości, zasadności szacunków dokonanych przez Kierownika Jednostki Dominującej oraz ocenę ogólnej prezentacji skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Wyrażamy przekonanie, że uzyskane przez nas dowody badania są wystarczające i odpowiednie, aby stanowić podstawę dla naszej opinii.

Najbardziej znaczące ocenione rodzaje ryzyka istotnego zniekształcenia

W trakcie przeprowadzonego badania zidentyfikowaliśmy poniżej opisany najbardziej znaczący oceniony rodzaj ryzyka istotnego zniekształcenia („kluczowa sprawa badania”), w tym spowodowanego oszustwem oraz opracowaliśmy stosowne procedury badania dotyczące tych spraw. Do kluczowej sprawy badania odnosimy się w kontekście naszego badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego jako całości oraz przy formułowaniu naszej opinii na jego temat i nie wyrażamy osobnej opinii o tych sprawach.

Wycena nieruchomości inwestycyjnych

Wartość księgową netto nieruchomości inwestycyjnych na dzień 31 grudnia 2017 r.: 1.162,9 milionów złotych; Zysk z aktualizacji wyceny nieruchomości inwestycyjnych za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2017 r.: 8,6 milionów złotych.

Odniesienie do skonsolidowanego sprawozdania finansowego: Nota 2.5 „Dokonane osądy i szacunki”, Nota 3.7 „Nieruchomości inwestycyjne”, Nota 3.8 „Nieruchomości inwestycyjne w budowie”, Nota 12 „Nieruchomości inwestycyjne”, Nota 12.1 „Wycena nieruchomości inwestycyjnych Grupy do wartości godziwej”

Nieruchomości inwestycyjne są utrzymywane przez Grupę w celu uzyskiwania przychodów z wynajmu lub wzrostu ich wartości. Nieruchomości inwestycyjne obejmują przede wszystkim 8 parków logistycznych w Polsce, jeden w Niemczech oraz grunt w Rumunii. Nieruchomości inwestycyjne wyceniane są według wartości godziwej, która jest szacowana przez Grupę przy pomocy zewnętrznych ekspertów z zakresu wycen nieruchomości. Stosowane metody wyceny obejmują podejście dochodowe, podejście pozostałościowe oraz podejście porównawcze.

Określenie wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych wiąże się z istotnymi osądami i szacunkami, w szczególności w odniesieniu do stosowanych stóp dyskontowych i / lub stóp zwrotu, prognoz przepływów pieniężnych (w oparciu o przewidywany przyszły przychód z wynajmu) i porównywalnych transakcji rynkowych.

Omawiane zagadnienie zostało przez nas uznane za kluczową sprawę badania, ponieważ proces wyceny wiąże się z istotnymi osądami przy określaniu odpowiedniej metody wyceny oraz przy wyborze i szacowaniu jej podstawowych założeń. Wyceny są bardzo wrażliwe na te kluczowe założenia, zatem stosunkowo niewielka ich zmiana może mieć istotny wpływ na szacowaną wartość wycenianego aktywa.

Nasze procedury badania obejmowały, między innymi:

- Ocenę zaprojektowania i wdrożenia mechanizmów kontroli wewnętrznej związanych z wyceną nieruchomości inwestycyjnych, w tym przede wszystkim kontroli związanych z weryfikacją danych wsadowych wykorzystywanych w wycenach;
- Ocenę kwalifikacji, doświadczenia i obiektywizmu zewnętrznych ekspertów z dziedziny wycen nieruchomości zaangażowanych przez Grupę, w tym, między innymi, ocenę warunków zaangażowania ekspertów w celu ustalenia, czy istniały jakiegokolwiek kwestie, które mogłyby wpłynąć na ich obiektywizm lub ograniczyły zakres ich pracy;
- Przeprowadzenie, przy wsparciu naszych własnych specjalistów z dziedziny wycen:
 - krytycznej oceny, poprzez odniesienie się do odpowiednich standardów sprawozdawczości finansowej, odpowiedniości metodyki stosowanej przez Grupę i jej ekspertów zewnętrznych przy ustalaniu wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych;
 - krytyczną analizę racjonalności kluczowych założeń i danych wsadowych wykorzystywanych przez Grupę w związku z szacunkiem wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych, w tym założeń i danych dotyczących rynkowych stawek czynszu, stóp

-
- dyskontowych i / lub stóp zwrotu oraz stopy inflacji, poprzez odniesienie do naszych niezależnych oczekiwań opartych na naszym doświadczeniu rynkowym oraz do zewnętrznych źródeł danych, jak również poprzez porównanie dochodów z najmu zakładanych w wycenach z harmonogramami najmu i umowami najmu;
- krytyczną analizę kwot szacowanych do poniesienia kosztów ujętych w wycenach nieruchomości będących w trakcie budowy, poprzez porównanie ich z budżetami inwestycyjnymi, ocenę zasadności budżetów poprzez ich porównanie z kosztami określonymi w umowach z wykonawcami oraz porównanie historycznych budżetów dla podobnych inwestycji z faktycznie poniesionymi nakładami inwestycyjnymi;
 - procedury analityczne w celu zrozumienia istotnych zmian wartości nieruchomości inwestycyjnych pomiędzy końcem i początkiem badanego roku;
 - ocenę kompletności i poprawności ujawnień Grupy związanych ze znaczącymi osądami i wrażliwością wycen na zmianę znaczących osądów.

Opinia

Naszym zdaniem, załączone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej MLP Group S.A.:

- przedstawia rzetelny i jasny obraz skonsolidowanej sytuacji majątkowej i finansowej Grupy Kapitałowej na dzień 31 grudnia 2017 r., skonsolidowanych finansowych wyników działalności oraz skonsolidowanych przepływów pieniężnych za rok obrotowy kończący się tego dnia, zgodnie z MSSF UE, a także przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości,
- jest zgodne, we wszystkich istotnych aspektach, co do formy i treści z przepisami prawa i postanowieniami statutu Jednostki Dominującej.

Sprawozdanie na temat innych wymogów prawa i regulacji

Opinia na temat sprawozdania z działalności

Nasza opinia o skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym nie obejmuje sprawozdania z działalności Grupy Kapitałowej („sprawozdanie z działalności”).

Za sporządzenie sprawozdania z działalności zgodnie z przepisami ustawy o rachunkowości oraz innymi obowiązującymi przepisami prawa odpowiedzialny jest Kierownik Jednostki Dominującej. Ponadto Kierownik Jednostki Dominującej oraz członkowie Rady Nadzorczej są zobowiązani do zapewnienia, aby sprawozdanie z działalności spełniało wymagania przewidziane w ustawie o rachunkowości.

Naszym zadaniem, zgodnie z wymogami ustawy o biegłych rewidentach, było wyrażenie opinii, czy sprawozdanie z działalności zostało sporządzone zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami prawa, oraz czy jest ono zgodne z informacjami zawartymi w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym. Naszym zadaniem było także złożenie oświadczenia, czy w świetle naszej wiedzy o Grupie Kapitałowej i jej otoczeniu uzyskanej podczas badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego stwierdziliśmy w sprawozdaniu z działalności istotne zniekształcenia oraz wskazanie, na czym polega każde istotne zniekształcenie.

Naszym zdaniem, sprawozdanie z działalności we wszystkich istotnych aspektach:

- zostało sporządzone zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami prawa, oraz
- jest zgodne z informacjami zawartymi w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

Ponadto oświadczamy, iż w świetle wiedzy o Grupie Kapitałowej i jej otoczeniu uzyskanej podczas badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego, nie stwierdziliśmy w sprawozdaniu z działalności istotnych zniekształceń.

Opinia na temat oświadczenia o stosowaniu ładu korporacyjnego

Kierownik Jednostki Dominującej oraz członkowie Rady Nadzorczej są odpowiedzialni za sporządzenie oświadczenia o stosowaniu ładu korporacyjnego zgodnie z przepisami prawa.

W związku z przeprowadzonym badaniem skonsolidowanego sprawozdania finansowego, naszym zadaniem, zgodnie z wymogami ustawy o biegłych rewidentach, było wyrażenie opinii, czy emitent zobowiązany do złożenia oświadczenia o stosowaniu ładu korporacyjnego, stanowiącego wyodrębnioną część sprawozdania z działalności, zawarł w tym oświadczeniu informacje wymagane przepisami prawa lub regulaminami oraz w odniesieniu do określonych informacji wskazanych w tych przepisach lub regulaminach stwierdzenie, czy są one zgodne z mającymi zastosowanie przepisami prawa oraz informacjami zawartymi w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

Naszym zdaniem, w oświadczeniu o stosowaniu ładu korporacyjnego, Grupa Kapitałowa zawarła informacje określone w paragrafie 91 ust. 5 punkt 4 lit. a, b, j, k oraz lit. l rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (Dz. U. z 2014 r. poz. 133 z późniejszymi zmianami) („rozporządzenie”). Ponadto stwierdzamy, że informacje określone w paragrafie 91 ust. 5 punkt 4 lit. c-f, h oraz lit. i rozporządzenia zawarte w oświadczeniu o stosowaniu ładu korporacyjnego, we wszystkich istotnych aspektach:

- zostały sporządzone zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami prawa, oraz
- są zgodne z informacjami zawartymi w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

Niezależność i wybór firmy audytorskiej

Nasza opinia z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego jest spójna z naszym sprawozdaniem dodatkowym dla Komitetu Audytu.

W trakcie przeprowadzania badania kluczowy biegły rewident i firma audytorska pozostawali niezależni od Grupy Kapitałowej zgodnie z przepisami ustawy o biegłych rewidentach, rozporządzenia UE oraz „Kodeksem Etyki Zawodowych Księgowych Międzynarodowej Federacji Księgowych (IFAC)” przyjętym uchwałami Krajowej Rady Biegłych Rewidentów.

Zgodnie z naszą najlepszą wiedzą i przekonaniem oświadczamy, że nie były świadczone zabronione usługi niebędące badaniem, o których mowa w art. 5 ust. 1 akapit drugi rozporządzenia UE oraz art. 136, z uwzględnieniem przepisów przejściowych, określonych w art. 285, ustawy o biegłych rewidentach.

Badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego przeprowadzono na podstawie uchwały nr 1/12/2016 z dnia 5 grudnia 2016 r. oraz uchwały nr 4/12/2016 z dnia 6 grudnia 2016 r.

Całkowity nieprzerwany okres zlecenia badania wynosi 10 lat począwszy od roku obrotowego zakończonego 31 grudnia 2008 r. do 31 grudnia 2017 r.

W imieniu firmy audytorskiej
KPMG Audyt Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k.
Nr ewidencyjny 3546
ul. Inflancka 4A
00-189 Warszawa

.....
Steven Baxted
Komandytariusz, Pełnomocnik

.....
Wojciech Wróbel
Kluczowy biegły rewident
Nr ewidencyjny 13291

14 marca 2018 r.