



MLP
GROUP



Grupa Kapitałowa MLP Group S.A.

Skonsolidowany
Raport Kwartalny

ZA OKRES 9 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY 30 WRZEŚNIA 2019 ROKU

www.mlp.pl

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

Zawartość Skonsolidowanego raportu półrocznego:

I. Wybrane dane finansowe Grupy Kapitałowej MLP Group S.A.	5
II. Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej MLP Group S.A. za okres 9 miesięcy kończący się 30 września 2019 roku	8
Zatwierdzenie śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego	9
Skrócony skonsolidowany rachunek zysków lub strat oraz inne całkowite dochody	10
Skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej	11
Skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych	12
Skrócone sprawozdanie ze zmian w skonsolidowanym kapitale własnym	13
Dodatkowe informacje i objaśnienia do Śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego	14
1. Informacje ogólne	14
1.1 <i>Informacje o Jednostce Dominującej</i>	14
1.2 <i>Dane Grupy Kapitałowej</i>	14
1.3 <i>Zmiany w Grupie</i>	16
1.4 <i>Struktura akcjonariatu Jednostki Dominującej</i>	17
1.4.1 <i>Struktura Akcjonariuszy posiadających bezpośrednio, bądź przez podmioty zależne, co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy</i>	17
1.4.2 <i>Stan posiadania akcji Jednostki Dominującej lub uprawnień do nich przez osoby zarządzające i nadzorujące</i>	17
2. Podstawa sporządzenia śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego	18
2.1 <i>Oświadczenie zgodności</i>	18
2.2 <i>Status zatwierdzania Standardów w Unii Europejskiej</i>	18
2.2.1 <i>Standardy i Interpretacje zatwierdzone przez Unię Europejską, które weszły w życie 1 stycznia 2019 r.</i>	18
2.3 <i>Podstawa sporządzenia śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania</i>	21
2.4 <i>Waluta funkcjonalna i waluta prezentacji sprawozdań finansowych oraz zasady przyjęte do przeliczenia danych finansowych</i>	21
2.4.1 <i>Waluta funkcjonalna i waluta prezentacji</i>	21
2.4.2 <i>Zasady przyjęte do przeliczenia danych finansowych</i>	21
2.5 <i>Dokonane osądy i szacunki</i>	21
3. Sprawozdawczość segmentów działalności	22
4. Przychody	25
5. Pozostałe przychody operacyjne	26
6. Pozostałe koszty operacyjne	26
7. Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu	26
8. Przychody i koszty finansowe	27

9. Podatek dochodowy	28
10. Nieruchomości inwestycyjne	30
10.1 Wycena nieruchomości inwestycyjnych Grupy do wartości godziwej	32
11. Podatek odroczony	33
12. Inwestycje oraz pozostałe inwestycje	35
12.1 Zmiana aktywów finansowych wynikająca z działalności finansowej i pozostałej	36
13. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	36
14. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	37
15. Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych	37
15.1 Przepływy z tytułu kredytów i pożyczek	37
15.2 Zmiana stanu należności	38
15.3 Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych i pozostałych	38
16. Kapitał własny	38
16.1 Kapitał zakładowy	38
17. Wynik netto oraz dywidenda przypadające na jedną akcję	39
18. Zobowiązania z tytułu kredytów, pożyczek oraz innych instrumentów dłużnych i pozostałe zobowiązania	40
18.1 Zobowiązania długoterminowe	40
18.2 Zobowiązania krótkoterminowe	41
18.3 Zmiana zobowiązań finansowych wynikająca z działalności finansowej i pozostałej	41
18.4 Zobowiązania z tytułu obligacji	43
18.5 Kredyty, pożyczki zabezpieczone i niezabezpieczone na majątku Grupy	43
19. Zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych	45
20. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	45
21. Instrumenty finansowe	46
21.1 Wycena instrumentów finansowych	46
21.1.1 Aktywa finansowe	46
21.1.2 Zobowiązania finansowe	47
21.2 Pozostałe ujawnienia dotyczące instrumentów finansowych	48
22. Zobowiązania warunkowe i zabezpieczenia	49
23. Transakcje z podmiotami powiązаныmi	51
23.1 Należności i zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	51
23.2 Pożyczki udzielone i otrzymane	51
23.3 Przychody i koszty	52
24. Istotne wydarzenia w okresie sprawozdawczym oraz następujące po jego zakończeniu	53
25. Wynagrodzenia wypłacone lub należne osobom wchodzącym w skład organów zarządzających i nadzorujących spółek	54
26. Struktura zatrudnienia	55
27. Zmiana wynikająca z wejścia w życie MSSF 15 Przychody z umów z klientami	55
28. Zmiana wynikająca z wejścia w życie MSSF 16 Leasing	57
III. Informacje uzupełniające do Skonsolidowanego raportu kwartalnego Grupy Kapitałowej MLP Group S.A.	58
1. Informacje dotyczące emisji, wykupu i spłaty nieudziałowych i kapitałowych papierów	58
2. Stanowisko Zarządu odnośnie opublikowanych prognoz	58

3. Zwięzły opis istotnych dokonań lub niepowodzeń w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2019 r.	58
4. Sezonowość i cykliczność	58
5. Informacje istotne dla oceny sytuacji kadrowej, majątkowej, finansowej, wyniku finansowego Grupy i ich zmian oraz informacje, które są istotne dla oceny możliwości realizacji zobowiązań przez Grupę Kapitałową MLP Group S.A.	58
6. Wskazanie czynników, które w ocenie Zarządu Spółki będą miały wpływ na osiągnięte przez Grupę Kapitałową wyniki w perspektywie co najmniej kolejnego kwartału	63

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

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

	30 września 2019	31 grudnia 2018	30 września 2018
Średni kurs w okresie *	4,3086	4,2669	4,2535
Średni kurs na ostatni dzień okresu	4,3736	4,3000	4,2714

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

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

	na dzień	30 września 2019		31 grudnia 2018 *	
		tys. PLN (niebadany)	tys. EUR (niebadany)	tys. PLN	tys. EUR
Aktywa trwałe		1 795 969	410 639	1 526 027	354 890
Aktywa obrotowe		167 448	38 286	137 362	31 945
Aktywa razem		1 963 417	448 925	1 663 389	386 835
Zobowiązania długoterminowe		979 177	223 883	762 389	177 300
Zobowiązania krótkoterminowe		82 213	18 798	85 648	19 918
Kapitał własny, w tym:		902 027	206 244	815 352	189 617
Kapitał zakładowy		4 529	1 036	4 529	1 053
Pasywa razem		1 963 417	448 925	1 663 389	386 835
Liczba akcji (w szt.)		18 113 255	18 113 255	18 113 255	18 113 255
Wartość księgowa i rozwodniona wartość księgowa na jedną akcję przypadająca akcjonariuszom Jednostki Dominującej (w zł)		49,80	11,39	45,01	10,47

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

* dane przekształcone

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

za okres 9 miesięcy zakończony 30 września	2019		2018 *	
	tys. PLN (niebadany)	tys. EUR (niebadany)	tys. PLN (niebadany, dane przekształcone)	tys. EUR (niebadany, dane przekształcone)
Przychody	102 195	23 719	105 684	24 846
Pozostałe przychody operacyjne	1 317	306	1 743	410
Zysk z aktualizacji wyceny nieruchomości inwestycyjnych	107 997	25 065	13 545	3 184
Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu	(58 189)	(13 505)	(55 478)	(13 043)
Zysk na działalności operacyjnej	152 192	35 323	62 543	14 704
Zysk przed opodatkowaniem	123 525	28 669	42 115	9 901
Zysk netto	97 553	22 641	28 905	6 796
Całkowite dochody ogółem	86 675	20 117	29 083	6 837
Zysk netto przypadający na właścicieli Jednostki Dominującej	97 553	22 641	28 905	6 796
Zysk netto i rozdwojony zysk netto na 1 akcję przypadający właścicielom Jednostki Dominującej (w zł)	5,39	1,25	1,60	0,38

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

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

za okres 9 miesięcy zakończony 30 września	2019		2018	
	tys. PLN (niebadany)	tys. EUR (niebadany)	tys. PLN (niebadany)	tys. EUR (niebadany)
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	63 073	14 639	29 653	6 971
Środki pieniężne z działalności inwestycyjnej	(149 012)	(34 585)	(152 600)	(35 876)
Środki pieniężne z działalności finansowej	141 970	32 950	118 000	27 742
Przepływy pieniężne razem	56 031	13 004	(4 947)	(1 163)

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

	<i>na dzień</i>	30 września 2019		31 grudnia 2018	
		tys. PLN	tys. EUR	tys. PLN	tys. EUR
		<i>(niebadany)</i>	<i>(niebadany)</i>		
Środki pieniężne na początek okresu		46 106	10 722	64 827	15 543
Środki pieniężne na koniec okresu		103 033	23 558	46 106	10 722

Do przeliczenia powyższych danych Skróconego 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 2017 roku wyniósł 4,1709 EUR/PLN.



Grupa Kapitałowa **MLP Group S.A.**

**Śródroczne skrócone skonsolidowane
sprawozdanie finansowe**

**za okres 9 miesięcy
kończący się 30 września 2019 roku
sporządzone zgodnie z MSSF UE**

II. Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Zatwierdzenie śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

W dniu 15 listopada 2019 r. Zarząd Jednostki Dominującej MLP Group S.A. zatwierdził do publikacji śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe ("Skonsolidowane sprawozdanie finansowe", "Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe") Grupy Kapitałowej MLP Group S.A. ("Grupa") za okres od dnia 1 stycznia 2019 roku do dnia 30 września 2019 roku.

Śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od dnia 1 stycznia 2019 roku do dnia 30 września 2019 roku zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzonymi przez Unię Europejską ("MSSF UE"), mającymi zastosowanie do sprawozdawczości śródrocznej (MSR 34). Informacje zostały zaprezentowane w niniejszym raporcie w następującej kolejności:

1. Skrócony skonsolidowany rachunek zysków lub strat oraz inne całkowite dochody za okres od dnia 1 stycznia 2019 roku do dnia 30 września 2019 roku, wykazujący zysk netto w wysokości 97 553 tys. złotych.
2. Skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień 30 września 2019 roku, po stronie aktywów i pasywów, wykazujące sumę 1 963 417 tys. złotych.
3. Skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych za okres od dnia 1 stycznia 2019 roku do dnia 30 września 2019 roku, wykazujące zwiększenie środków pieniężnych netto o kwotę 56 927 tys. złotych.
4. Skrócone sprawozdanie ze zmian w skonsolidowanym kapitale własnym za okres od dnia 1 stycznia 2019 roku do dnia 30 września 2019 roku, wykazujące zwiększenie skonsolidowanych kapitałów własnych o kwotę 86 675 tys. złotych.
5. Dodatkowe informacje i objaśnienia do śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

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

Podpisano kwalifikowanym podpisem elektronicznym.

Radosław T. Krochta
Prezes Zarządu

Michael Shapiro
Wiceprezes Zarządu

Tomasz Zabost
Członek Zarządu

Skrócony skonsolidowany rachunek zysków lub strat oraz inne całkowite dochody

	za okres	9 miesięcy zakończony 30 września 2019 <i>(niebadany)</i>	3 miesięcy zakończony 30 września 2019 <i>(niebadany)</i>	9 miesięcy zakończony 30 września 2018 <i>(niebadany, dane przekształcone)</i>	3 miesięcy zakończony 30 września 2018 <i>(niebadany, dane przekształcone)</i>
	Nota				
Przychody	4	102 195	34 725	105 684	40 902
Pozostałe przychody operacyjne	5	1 317	241	1 743	849
Zysk z aktualizacji wyceny nieruchomości inwestycyjnych	10	107 997	43 156	13 545	(28 257)
Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu	7	(58 189)	(19 103)	(55 478)	(21 900)
Pozostałe koszty operacyjne	6	(1 128)	(153)	(2 951)	(609)
Zysk na działalności operacyjnej		152 192	58 866	62 543	(9 015)
Przychody finansowe	8	872	278	916	296
Koszty finansowe	8	(29 539)	(10 450)	(21 344)	6 460
(Koszty) finansowe netto		(28 667)	(10 172)	(20 428)	6 756
Zysk przed opodatkowaniem		123 525	48 694	42 115	(2 259)
Podatek dochodowy	9	(25 972)	(8 105)	(13 210)	(318)
Zysk netto		97 553	40 589	28 905	(2 577)
Inne całkowite dochody					
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek działających za granicą		46	438	357	(335)
Efektywna część zmian wartości godziwej przy zabezpieczeniu przepływów pieniężnych		(13 487)	(4 956)	(221)	210
Podatek dochodowy od innych całkowitych dochodów		2 563	942	42	(40)
Inne całkowite dochody netto		(10 878)	(3 576)	178	(165)
Całkowite dochody ogółem		86 675	37 013	29 083	(2 742)
Zysk netto przypadający na:					
Właścicieli Jednostki Dominującej		97 553	40 589	28 905	(2 577)
Zysk netto		97 553	40 589	28 905	(2 577)
Całkowite dochody przypadające na:					
Właścicieli Jednostki Dominującej		86 675	37 013	29 083	(2 742)
Całkowite dochody ogółem		86 675	37 013	29 083	(2 742)
Zysk przypadający na 1 akcję	17				
- Podstawowy i rozwodniony (zł) zysk za okres przypadający zwykłym akcjonariuszom Jednostki Dominującej		5,39	1,57	1,60	(0,14)

Skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

	na dzień Nota	30 września 2019 (niebadany)	31 grudnia 2018 *
Aktywa trwałe			
Rzeczowe aktywa trwałe		1 445	529
Wartości niematerialne		302	678
Nieruchomości inwestycyjne	10	1 720 965	1 448 594
Pozostałe inwestycje długoterminowe	12	71 182	72 088
Pozostałe aktywa długoterminowe		455	653
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	11	1 620	3 485
Aktywa trwałe razem		1 795 969	1 526 027
Aktywa obrotowe			
Zapasy		25	144
Inwestycje krótkoterminowe	12	22 291	22 291
Należności z tytułu podatku dochodowego	13	482	516
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	13	38 738	57 754
Inne inwestycje krótkoterminowe	12	2 879	10 551
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	14	103 033	46 106
Aktywa obrotowe razem		167 448	137 362
AKTYWA RAZEM		1 963 417	1 663 389
Kapitał własny			
Kapitał zakładowy	16	4 529	4 529
Kapitał rezerwowy		83 680	83 680
Nadwyżka z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej		71 121	71 121
Kapitał zapasowy		154 575	153 963
Kapitał rezerwowy z wyceny instrumentów zabezpieczających		(12 022)	(1 098)
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek podporządkowanych		(1)	(70)
Zyski zatrzymane		600 145	503 227
Kapitał własny razem		902 027	815 352
Zobowiązania długoterminowe			
Zobowiązania z tytułu kredytów, pożyczek oraz innych instrumentów dłużnych	18.1	792 520	612 667
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	11	136 234	119 474
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	18.1	50 423	30 248
Zobowiązania długoterminowe razem		979 177	762 389
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu kredytów, pożyczek oraz innych instrumentów dłużnych	18.2	23 695	30 996
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	18.2	213	-
Zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych	19	157	918
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	20	911	2 959
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	20	57 237	50 775
Zobowiązania krótkoterminowe razem		82 213	85 648
Zobowiązania ogółem		1 061 390	848 037
PASYWA RAZEM		1 963 417	1 663 389

* Dane przekształcone

Skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych

<i>za okres 9 miesięcy zakończony 30 września</i>	Nota	2019 <i>(niebadany)</i>	2018 <i>(niebadany)</i>
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
Zysk przed opodatkowaniem		123 525	42 115
<i>Korekty razem:</i>			
Amortyzacja		676	186
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych		(107 997)	(13 545)
Odsetki, netto		14 195	11 027
Różnice kursowe		11 705	10 345
Pozostałe		(1 621)	3
Zmiana stanu należności	15.2	19 135	(24 450)
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych i pozostałych	15.3	10 253	6 339
Środki pieniężne z działalności operacyjnej		69 871	32 020
Podatek dochodowy zapłacony		(6 798)	(2 367)
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej		63 073	29 653
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
Odsetki otrzymane		-	567
Wpływy ze spłaty udzielonych pożyczek		-	7 226
Nabycie nieruchomości inwestycyjnych oraz rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych		(158 611)	(147 292)
Inne wydatki inwestycyjne		-	(13 101)
Inne wpływy inwestycyjne		9 599	-
Środki pieniężne z działalności inwestycyjnej		(149 012)	(152 600)
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
Zaciągnięcie kredytów i pożyczek	15.1	455 843	109 604
Wydatki na spłatę kredytów i pożyczek	15.1	(296 664)	(24 227)
Emisja dłużnych papierów wartościowych		-	42 473
Odsetki zapłacone		(17 209)	(9 850)
Środki pieniężne z działalności finansowej		141 970	118 000
Przepływy pieniężne razem		56 031	(4 947)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	14	46 106	64 827
Wpływ zmian z tytułu różnic kursowych dotyczących środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		896	(508)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	14	103 033	59 372

Skrócone 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 2018 roku	4 529	81 384	71 121	153 963	(208)	(540)	416 402	726 651
<u>Całkowite dochody:</u>								
Wynik finansowy*	-	-	-	-	-	-	28 905	28 905
Inne całkowite dochody ogółem*	-	-	-	-	(179)	357	-	178
Całkowite dochody za okres zakończony 30 września 2018 roku*	-	-	-	-	(179)	357	28 905	29 083
Wypłata zaliczki na dywidendę	-	-	-	-	-	-	(3 260)	(3 260)
Podział zysku netto ¹⁾ *	-	2 296	-	-	-	10	(2 306)	-
Kapitał własny na dzień 30 września 2018 roku*	4 529	83 680	71 121	153 963	(387)	(173)	439 741	752 474
Kapitał własny na dzień 1 stycznia 2019 roku	4 529	83 680	71 121	153 963	(1 098)	(70)	503 227	815 352
<u>Całkowite dochody:</u>								
Wynik finansowy*	-	-	-	-	-	-	97 553	97 553
Inne całkowite dochody ogółem*	-	-	-	-	(10 924)	69	(23)	(10 878)
Całkowite dochody za okres zakończony 30 września 2019 roku*	-	-	-	-	(10 924)	69	97 530	86 675
Podział zysku netto*	-	-	-	612	-	-	(612)	-
Kapitał własny na dzień 30 września 2019 roku*	4 529	83 680	71 121	154 575	(12 022)	(1)	600 145	902 027

* Dane niebadane

¹⁾ Podział zysku netto nastąpił na podstawie uchwały w spółce MLP Logistic Park Germany I Sp. z o.o. & Co. KG

Dodatkowe informacje i objaśnienia do Śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

1. Informacje ogólne

1. 1 Informacje o Jednostce Dominującej

Podmiotem Dominującym Grupy jest MLP Group S.A. ("Spółka", "Jednostka Dominująca", "Podmiot Dominujący", "Emitent"), będąca spółką akcyjną zarejestrowaną w Polsce, której akcje znajdują się w publicznym obrocie. 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 - Członek Rady Nadzorczej
- Guy Shapira - Członek Rady Nadzorczej
- Piotr Chajderowski - Członek Rady Nadzorczej
- Maciej Matusiak - Członek Rady Nadzorczej

1. 2 Dane Grupy Kapitałowej

Na koniec okresu sprawozdawczego w skład Grupy Kapitałowej MLP Group S.A. ("Grupa Kapitałowa", "Grupa") wchodzi MLP Group S.A. jako podmiot dominujący oraz 40 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.

W skład Grupy Kapitałowej MLP Group S.A., na dzień 30 września 2019 roku, wchodzi następujące podmioty:

Jednostka	Państwo rejestracji	Udział bezpośredni i pośredni Jednostki Dominującej w kapitale		Udział bezpośredni i pośredni Jednostki Dominującej w prawach głosu	
		30 września 2019	31 grudnia 2018	30 września 2019	31 grudnia 2018
MLP Pruszków I Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Pruszków II Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Pruszków III Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Pruszków IV Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Poznań Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Lublin Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Poznań II Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SKA	Polska	100%	100%	100%	100%
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.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Dortmund GP Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Logistic Park Germany I Sp. z o.o. & Co. KG	Niemcy	100%	100%	100%	100%
MLP Poznań West II Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Bucharest West Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Bucharest West SRL	Rumunia	100%	100%	100%	100%
MLP Teresin II Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Pruszków V Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Germany Management GmbH	Niemcy	100%	100%	100%	100%
MLP Wrocław West Sp. z o.o. ⁸⁾	Polska	100%	-	100%	-
MLP Business Park Berlin I GP sp. z o.o. ¹⁾	Polska	100%	-	100%	-
MLP Łódź II sp. z o.o. ²⁾	Polska	100%	-	100%	-
MLP Poznań East sp. z o.o. ³⁾	Polska	100%	-	100%	-
MLP Schwalmtal LP sp. z o.o. ⁴⁾	Polska	100%	-	100%	-
MLP Schwalmtal GP sp. z o.o. ⁵⁾	Polska	100%	-	100%	-
MLP Property I sp. z o.o. ⁶⁾	Polska	100%	-	100%	-
MLP Business Park Berlin I Sp. z o.o. & Co. KG ⁷⁾	Niemcy	100%	-	100%	-

1. 3 Zmiany w Grupie

- ¹⁾ W dniu 17 lipca 2019 roku na podstawie aktu założycielskiego została założona spółka MLP Business Park Berlin I GP sp. z o.o. Udziały w nowoutworzonej spółce w całości objęła MLP Group S.A. (100 udziałów o łącznej wartości nominalnej 5.000 zł).
- ²⁾ W dniu 17 lipca 2019 roku na podstawie aktu założycielskiego została założona spółka MLP Business Park Berlin I LP sp. z o.o., która 19 września 2019 roku zmieniła nazwę na MLP Łódź II sp. z o.o. Udziały w nowoutworzonej spółce w całości objęła MLP Group S.A. (100 udziałów o łącznej wartości nominalnej 5.000 zł).
- ³⁾ W dniu 04 września 2019 roku na podstawie aktu założycielskiego została założona spółka MLP Poznań East sp. z o.o. Udziały w nowoutworzonej spółce w całości objęła MLP Group S.A. (100 udziałów o łącznej wartości nominalnej 5.000 zł).
- ⁴⁾ W dniu 16 września 2019 roku na podstawie aktu założycielskiego została założona spółka MLP Schwalmtal LP sp. z o.o. Udziały w nowoutworzonej spółce w całości objęła MLP Group S.A. (100 udziałów o łącznej wartości nominalnej 5.000 zł).
- ⁵⁾ W dniu 16 września 2019 roku na podstawie aktu założycielskiego została założona spółka MLP Schwalmtal GP sp. z o.o. Udziały w nowoutworzonej spółce w całości objęła MLP Group S.A. (100 udziałów o łącznej wartości nominalnej 5.000 zł).
- ⁶⁾ W dniu 16 września 2019 roku na podstawie aktu założycielskiego została założona spółka MLP Property I sp. z o.o. Udziały w nowoutworzonej spółce w całości objęła MLP Group S.A. (100 udziałów o łącznej wartości nominalnej 5.000 zł).
- ⁷⁾ W dniu 23 lipca 2019 roku na podstawie aktu założycielskiego została zawiązana nowa Spółka w Grupie Kapitałowej, pod nazwą MLP Business Park Berlin I Sp. z o.o. & Co. KG.
- ⁸⁾ W dniu 17 lipca 2019 roku na podstawie aktu założycielskiego została założona spółka MLP Wrocław West sp. z o.o. Udziały w nowoutworzonej spółce w całości objęła MLP Group S.A. (100 udziałów o łącznej wartości nominalnej 5.000 zł).

Śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2019 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	56,97%
Pozostali akcjonariusze	1 761 703	9,73%
THESINGER LIMITED	1 771 320	9,78%
Aegon Powszechnie Towarzystwo Emerytalne S.A. ¹⁾	1 220 652	6,74%
MetLife OFE ²⁾	1 696 900	9,37%
GRACECUP TRADING LIMITED	641 558	3,54%
MIRO B.V.	452 955	2,50%
Shimshon Marfogel	149 155	0,82%
MIRO LTD.	99 170	0,55%
Razem	18 113 255	100,00%

¹⁾ W grudniu 2018 roku zwiększył się pakiet posiadanych przez Aegon PTE S.A. akcji Spółki z 1 149 775 do 1 219 775 akcji, a w czerwcu 2019 roku do 1 220 652 akcji, który stanowi 6,74% udziału w kapitale zakładowym i uprawnia do 1 220 652 głosów, to jest 6,74% ogólnej liczby głosów.

²⁾ W grudniu 2018 roku zwiększył się pakiet posiadanych przez MetLife OFE akcji Spółki z 948 387 do 1 696 000 akcji, który stanowi 9,37% udziału w kapitale zakładowym i uprawnia do 1 696 000 głosów, to jest 9,37% ogólnej liczby głosów.

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

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 posiadany 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 2017 roku akcje Spółki 0,82% 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 śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

2. 1 Oświadczenie zgodności

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

2. 2 Status zatwierdzania Standardów w Unii Europejskiej

2. 2. 1 Standardy i Interpretacje zatwierdzone przez Unię Europejską, które weszły w życie 1 stycznia 2019 r.

Oszacowanie wpływu zmian oraz nowych MSSF na przyszłe skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy zostało przedstawione w Skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym za rok 2018 w nocie 2.2.

Niniejsze Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe zostało sporządzone zgodnie z zasadami rachunkowości opisanymi w Skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym za rok 2018 za wyjątkiem zastosowania nowego standardu MSSF 16 *Leasing*, który obowiązuje od 1 stycznia 2019 r.

Następujący nowy standard wchodzi w życie po raz pierwszy w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym grupy za 2019 rok:

MSSF 16 Leasing

Grupa przyjęła od 1 stycznia 2019 roku do stosowania nowy standard sprawozdawczości finansowej MSSF 16 Leasing. Dane porównawcze za rok obrotowy 2018 zostały przekształcone.

Ujęcie zobowiązań z tytułu leasingu

Grupa nie ujmuje zobowiązania z tytułu leasingu w związku z leasingiem, który wcześniej został sklasyfikowany jako "leasing operacyjny" zgodnie z zasadami MSR 17 Leasing. Oszacowana wartość bieżąca opłat leasingowych pozostających do zapłaty w dacie rozpoczęcia stosowania MSSF 16 ma niską wartość (330 tys. PLN) i dotyczy leasingu samochodów służbowych.

Ujęcie aktywów z tytułu prawa do użytkowania

Aktywa z tytułu prawa do użytkowania wycenia się według kosztu.

Na 1 stycznia 2019 r. Grupa przyjęła ujęcie aktywa w zdyskontowanej wysokości zobowiązań.

Aktywa z tytułu prawa do użytkowania zostały zaprezentowane w bilansie w tej samej pozycji w której byłyby prezentowane aktywa bazowe stanowiące własność Spółki. Amortyzacja aktywów z tytułu prawa do użytkowania została ujęte w rachunku zysków i strat w tych samych pozycjach jak podobne tego typu koszty.

Zastosowanie szacunków i osądów

Wdrożenie MSSF 16 wymaga dokonania pewnych szacunków, osądów i wyliczeń, które mają wpływ na wycenę zobowiązań z tytułu leasingu finansowego oraz aktywów z tytułu prawa do użytkowania. Obejmują one m. in.:

- ocenę płatności leasingowych jako stała, zmienna lub de facto stała,
- ocenę czy umowa zawiera leasing zgodnie z MSSF 16,
- ustalenie okresu obowiązywania umów (w tym dla umów z nieokreślonym terminem lub z możliwością przedłużenia),
- ustalenie stopy procentowej stosowanej do dyskontowania przyszłych przepływów pieniężnych,
- ustalenie stawki amortyzacyjnej.

Zastosowanie praktycznych uproszczeń

Stosując po raz pierwszy MSSF 16 Grupa zastosowała następujące praktyczne uproszczenia dopuszczone przez standard:

- zastosowanie jednej stopy dyskontowej (4,32%) do portfela umów leasingowych o dość podobnych cechach.

Wpływ na sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień 31 grudnia 2018 roku

Prezentacja przekształcenia danych porównawczych za okres zakończony 31 grudnia 2018 roku znajduje się w nocie numer 28.

Wpływ na kapitał własny

Wdrożenie MSSF 16 nie ma wpływu na zyski zatrzymane i kapitał własny na dzień 31 grudnia 2018 r. z uwagi na ujęcie aktywów z tytułu prawa do użytkowania oraz zobowiązań z tytułu leasingu w takiej samej wysokości.

Wpływ na wskaźniki finansowe

Ze względu na ujęcie w bilansie Grupy aktywa z tytułu prawa do użytkowania, wdrożenie MSSF 16 przez Grupę ma wpływ na jej wskaźniki bilansowe, w tym wskaźnik zadłużenia do kapitału własnego. Grupa przeanalizowała wpływ tych zmian na spełnienie kowenantów zawartych w umowach kredytowych, których stroną jest Grupa i nie stwierdziła ryzyka naruszenia kowenantów.

Poniżej przedstawione zostało dodatkowe ujawnienie szczegółowej polityki rachunkowości w związku z wejściem w życie MSSF 9 *Instrumenty finansowe*.

MSSF 9 Instrumenty finansowe

Zgodnie z MSSF 9 Spółka jest zobowiązana do tworzenia odpisów aktualizujących w oparciu o oczekiwane straty kredytowe mogące się pojawić na przestrzeni całego życia danego instrumentu, natomiast jeżeli na dzień sprawozdawczy ryzyko kredytowe związane z instrumentem znacząco nie wzrosło, to Spółka wycenia odpis z tytułu straty na tym instrumencie w kwocie równej 12 miesięcznym oczekiwanym stratom kredytowym.

Spółka stosuje trzystopniowy model utraty wartości dla aktywów finansowych, za wyjątkiem należności handlowych:

- Stopień 1 – salda, dla których ryzyko kredytowe nie wzrosło znacząco od początkowego ujęcia. Oczekiwane straty kredytowe określa się na podstawie prawdopodobieństwa niewypełnienia zobowiązania w ciągu 12 miesięcy (tj. całkowita oczekiwana strata kredytowa pomnożona jest przez prawdopodobieństwo, że strata wystąpi w ciągu następujących 12 miesięcy);
- Stopień 2 – obejmuje salda, dla których nastąpił znaczny wzrost ryzyka kredytowego od początkowego ujęcia, ale brak jest obiektywnych przesłanek utraty wartości; oczekiwane straty kredytowe określa się na podstawie prawdopodobieństwa niewypełnienia zobowiązania przez cały umowny okres życia danego aktywa;
- Stopień 3 – obejmuje salda z obiektywną przesłanką utraty wartości.

W zakresie w jakim zgodnie z powyższym modelem konieczna jest ocena czy nastąpił znaczący wzrost ryzyka kredytowego, Spółka uwzględni następujące przesłanki przy dokonywaniu tej oceny:

- pożyczka jest przeterminowana o co najmniej 30 dni;
- nastąpiły zmiany legislacyjne, technologiczne lub makroekonomiczne, które mają znaczący negatywny wpływ na dłużnika;
- pojawiły się informacje o znaczącym niekorzystnym zdarzeniu dotyczącym pożyczki lub innej pożyczki tego samego dłużnika od innego pożyczkodawcy, np. wypowiedzenie umowy pożyczki, naruszenie jej warunków czy renegocjacja warunków ze względu na trudności finansowe itp.
- dłużnik stracił znaczącego klienta lub dostawcę albo doświadczył innych niekorzystnych zmian na swoim rynku.

Spółka przeprowadziła analizę wpływu oczekiwanych strat w zakresie należności krótkoterminowych używając uproszczoną metodę, dopuszczoną do stosowania przez MSSF 9 w stosunku do krótkoterminowych należności z tytułu dostaw i usług w zakresie wpływu oczekiwanych strat.

2. 3 Podstawa sporządzenia śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Śródroczne 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 Śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z zasadami rachunkowości opisanymi w Skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym za rok 2018.

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

2. 4. 1 Waluta funkcjonalna i waluta prezentacji

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

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:

	30 września 2019	31 grudnia 2018	30 września 2018
EUR	4,3736	4,3000	4,2714
USD	4,0000	3,7597	3,6754

2. 5 Dokonane osądy i szacunki

W niniejszym Śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym, dokonane przez Zarząd istotne osądy w zakresie stosowania przez Grupę zasad rachunkowości i główne źródła szacowania niepewności były takie same jak opisane w Skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym za rok 2018 w nocie 2.

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

3. Sprawozdawczość segmentów działalności

Podstawowym i wyłącznym przedmiotem działalności Grupy Kapitałowej MLP Group S.A. jest budowa i zarządzanie nieruchomościami o charakterze logistycznym. Przychody Grupy Kapitałowej stanowią przychody z wynajmu własnych nieruchomości oraz z aktualizacji ich wartości.

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

Na dzień 30 września 2019 roku oraz w okresie sprawozdawczym zakończonym tego dnia Grupa posiada trzy segmenty geograficzne – Polskę, Niemcy i Rumunię.

Informacje dotyczące segmentów działalności operacyjnej Grupy:

<i>za okres 9 miesięcy zakończony 30 września</i>		2019*			
	Polska	Niemcy	Rumunia	Wyłączenia między segmentami	Razem
Przychody					
Sprzedaż na rzecz klientów zewnętrznych	99 166	2 693	336	-	102 195
Zysk/(Strata) z aktualizacji wyceny nieruchomości inwestycyjnych	97 518	7 428	3 051	-	107 997
Przychody segmentu ogółem	196 684	10 121	3 387	-	210 192
Wynik operacyjny segmentu	144 145	4 910	2 948	-	152 003
Wynik na pozostałej działalności operacyjnej	97	95	(3)	-	189
Zysk/(Strata) przed opodatkowaniem i kosztami finansowymi netto	144 242	5 005	2 945	-	152 192
Wynik na działalności finansowej	(28 222)	(1 484)	(1 008)	2 047	(28 667)
Zysk/(Strata) przed opodatkowaniem	116 020	3 521	1 937	2 047	123 525
Podatek dochodowy	(24 362)	(1 289)	(321)	-	(25 972)
Zysk/(Strata) netto	91 658	2 232	1 616	2 047	97 553

<i>za okres 9 miesięcy zakończony 30 września</i>		2018*			
	Polska**	Niemcy	Rumunia	Wyłączenia między segmentami	Razem**
Przychody					
Sprzedaż na rzecz klientów zewnętrznych	102 303	3 381	-	-	105 684
Zysk/(Strata) z aktualizacji wyceny nieruchomości inwestycyjnych	14 818	(926)	(347)	-	13 545
Przychody segmentu ogółem	117 121	2 455	(347)	-	119 229
Wynik operacyjny segmentu	62 984	1 215	(448)	-	63 751
Wynik na pozostałej działalności operacyjnej	(1 210)	2	-	-	(1 208)
Zysk/(Strata) przed opodatkowaniem i kosztami finansowymi netto	61 774	1 217	(448)	-	62 543
Wynik na działalności finansowej	(20 387)	(335)	(41)	335	(20 428)
Zysk/(Strata) przed opodatkowaniem	41 387	882	(489)	335	42 115
Podatek dochodowy	(13 227)	95	(78)	-	(13 210)
Zysk/(Strata) netto	28 160	977	(567)	335	28 905

* dane niebadane

** dane przekształcone

	<i>na dzień</i>		30 września 2019*		
	Polska	Niemcy	Rumunia	Wyłączenia między segmentami	Razem
Aktywa i zobowiązania					
Aktywa segmentu	1 938 769	40 513	65 759	(81 624)	1 963 417
Aktywa ogółem	1 938 769	40 513	65 759	(81 624)	1 963 417
Zobowiązania segmentu	1 052 770	36 661	53 583	(81 624)	1 061 390
Kapitały własne	885 999	3 852	12 176	-	902 027
Zobowiązania i kapitały ogółem	1 938 769	40 513	65 759	(81 624)	1 963 417
Nakłady na nieruchomości	139 880	1 458	22 529	-	163 867

	<i>na dzień</i>		31 grudnia 2018		
	Polska **	Niemcy	Rumunia	Wyłączenia między segmentami	Razem **
Aktywa i zobowiązania					
Aktywa segmentu	1 645 689	26 412	32 452	(41 164)	1 663 389
Aktywa ogółem	1 645 689	26 412	32 452	(41 164)	1 663 389
Zobowiązania segmentu	842 470	24 853	21 878	(41 164)	848 037
Kapitały własne	803 219	1 559	10 574	-	815 352
Zobowiązania i kapitały ogółem	1 645 689	26 412	32 452	(41 164)	1 663 389
Nakłady na nieruchomości	184 559	3 300	2 047	-	189 906

* dane niebadane

** dane przekształcone

Wyłączenia między segmentami dotyczą wewnątrzgrupowych pożyczek udzielonych przez polskie spółki z Grupy podmiotom w Niemczech i Rumunii.

4. Przychody

	<i>za okres</i>	9 miesięcy	3 miesięcy	9 miesięcy	3 miesięcy
		zakończony	zakończony	zakończony	zakończony
		30 września	30 września	30 września	30 września
		2019	2019	2018	2018
		<i>(niebadany)</i>	<i>(niebadany)</i>	<i>(niebadany, dane przekształcone)</i>	<i>(niebadany, dane przekształcone)</i>
Przychody z wynajmu nieruchomości		79 141	28 170	68 701	23 622
Pozostałe przychody		21 694	6 555	18 871	5 440
Przychody uzyskane na podstawie umowy deweloperskiej zawartej przez MLP Bieruń Sp. z o.o. ¹⁾		1 360	-	18 112	11 840
Przychody razem		102 195	34 725	105 684	40 902

	<i>za okres</i>	9 miesięcy	3 miesięcy	9 miesięcy	3 miesięcy
		zakończony	zakończony	zakończony	zakończony
		30 września	30 września	30 września	30 września
		2019	2019	2018	2018
		<i>(niebadany)</i>	<i>(niebadany)</i>	<i>(niebadany, dane przekształcone)</i>	<i>(niebadany, dane przekształcone)</i>
Refakturowanie mediów		20 647	6 219	17 911	5 379
Czynsze mieszkaniowe		24	7	25	8
Usługi wykonane dla najemców		1 002	746	247	51
Pozostałe przychody		21	(417)	688	2
Pozostałe przychody		21 694	6 555	18 871	5 438

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, kończąc Etap I w 2017 roku. Z tego tytułu, Grupa rozpoznała w 2017 roku przychody w kwocie 3.789 tys. PLN (6.272 PLN w I kwartale 2018 roku), liczone na podstawie stopnia zaawansowania prac.

W 2018 roku spółka MLP Bieruń Sp. z o.o. doprowadziła do wynajęcia pozostałej docelowej powierzchni 11.560 m² dla ww. najemcy oraz realizowała II Etap inwestycji (budowa magazynu). Z tego tytułu, Grupa rozpoznała w 2018 roku przychody w wysokości 22.117 tys. PLN, liczone na podstawie zaawansowania prac. Zakończenie i rozliczenie budowy nastąpiło w lutym 2019 roku, w wyniku czego Grupa rozpoznała 1.360 tys. PLN przychodu w 2019 roku.

5. Pozostałe przychody operacyjne

	za okres	9 miesięcy	3 miesięcy	9 miesięcy	3 miesięcy
		zakończony 30 września 2019 <i>(niebadany)</i>	zakończony 30 września 2019 <i>(niebadany)</i>	zakończony 30 września 2018 <i>(niebadany)</i>	zakończony 30 września 2018 <i>(niebadany)</i>
Zwrot kosztów sądowych		3	3	8	8
Rozwiązanie odpisów na należności		16	6	81	6
Otrzymane odszkodowania z tytułu kar umownych		181	8	509	443
Inne		1 040	224	618	413
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych		75	-	166	(21)
Rozwiązanie rezerwy na przyszłe koszty		2	-	361	-
Pozostałe przychody operacyjne		1 317	241	1 743	849

6. Pozostałe koszty operacyjne

	za okres	9 miesięcy	3 miesięcy	9 miesięcy	3 miesięcy
		zakończony 30 września 2019 <i>(niebadany)</i>	zakończony 30 września 2019 <i>(niebadany)</i>	zakończony 30 września 2018 <i>(niebadany)</i>	zakończony 30 września 2018 <i>(niebadany)</i>
Odpisy aktualizujące należności		(7)	(7)	(950)	1
Koszty sądowe		(199)	(38)	(76)	(33)
Koszty przekazanych darowizn		(18)	(7)	(27)	(27)
Koszty z tytułu polis ubezpieczeniowych		(814)	(19)	(168)	(133)
Inne		(87)	(80)	(143)	(64)
Koszt nakładów inwestycyjnych		-	-	(1 089)	(353)
Zapłacone odszkodowania i kary umowne		(3)	(2)	(498)	-
Pozostałe koszty operacyjne		(1 128)	(153)	(2 951)	(609)

7. Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu

	za okres	9 miesięcy	3 miesięcy	9 miesięcy	3 miesięcy
		zakończony 30 września 2019 <i>(niebadany)</i>	zakończony 30 września 2019 <i>(niebadany)</i>	zakończony 30 września 2018 <i>(niebadany, dane przekształcone)</i>	zakończony 30 września 2018 <i>(niebadany, dane przekształcone)</i>
Amortyzacja		(676)	(240)	(186)	(85)
Zużycie materiałów i energii		(19 864)	(5 794)	(14 981)	(4 024)
Usługi obce		(20 462)	(7 220)	(24 801)	(12 448)
Podatki i opłaty		(13 009)	(4 314)	(10 824)	(3 653)
Wynagrodzenia		(2 766)	(1 088)	(1 683)	(662)
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia		(450)	(135)	(288)	(82)
Pozostałe koszty rodzajowe		(962)	(312)	(2 712)	(946)
Wartość sprzedanych towarów i materiałów		-	-	(3)	-
Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu		(58 189)	(19 103)	(55 478)	(21 900)

Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu za okres zakończony 30 września 2019 roku wyniosły 58 189 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 649 tys. PLN (w analogicznym okresie roku ubiegłego - 3.927 tys. PLN) związane z realizacją II Etapu inwestycji wynikającej z umowy deweloperskiej podpisanej we wrześniu 2015 roku pomiędzy spółką MLP Bieruń Sp. o.o., a WestInvest Gesellschaft für Investmentfonds mbH. Inwestycja została zrealizowana i rozliczona w lutym 2019 roku.

8. Przychody i koszty finansowe

	za okres	9 miesięcy zakończony 30 września 2019 (niebadany)	3 miesięcy zakończony 30 września 2019 (niebadany)	9 miesięcy zakończony 30 września 2018 (niebadany)	3 miesięcy zakończony 30 września 2018 (niebadany)
Odsetki od pożyczek udzielonych		778	261	821	262
Przychody z tytułu odsetek z lokat bankowych		35	13	61	17
Inne odsetki		36	-	15	15
Różnice kursowe netto		-	-	-	-
Odsetki od należności		23	4	19	2
Przychody finansowe razem		872	278	916	296

	za okres	9 miesięcy zakończony 30 września 2019 (niebadany)	3 miesięcy zakończony 30 września 2019 (niebadany)	9 miesięcy zakończony 30 września 2018 (niebadany)	3 miesięcy zakończony 30 września 2018 (niebadany)
Koszty z tytułu odsetek od zobowiązań z tytułu kredytów i pożyczek		(8 633)	(3 099)	(7 131)	(2 578)
Pozostałe odsetki		(205)	(3)	(5)	(1)
Zapłacone odsetki od Swap w okresie		(3 651)	(638)	(1 675)	(622)
Wynik odsetkowy z tytułu instrumentów zabezpieczających przepływy pieniężne		93	-	(40)	(7)
Nieefektywna część przeszacowania instrumentów zabezpieczających przepływy pieniężne		2	2	(627)	656
Różnice kursowe netto		(11 608)	(5 508)	(8 540)	10 194
Koszty odsetek od obligacji		(2 824)	(968)	(2 375)	(931)
Pozostałe koszty finansowe		(210)	(58)	(199)	(74)
Koszty związane z obsługą kredytów		(2 503)	(178)	(752)	(177)
Koszty finansowe razem		(29 539)	(10 450)	(21 344)	6 460

W dniu 25 stycznia 2019 roku spółka MLP Gliwice Sp. z o.o. zawarła umowę zamiany stopy zmiennej na stałą z bankiem Bank Polska Kasa Opieki S.A.

W dniu 29 marca 2019 roku spółka MLP Czeladź Sp. z o.o. zawarła umowę zamiany stopy zmiennej na stałą z bankiem Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A.

W dniu 3 czerwca 2019 roku każda ze spółek: MLP Pruszków I Sp. z o.o., MLP Pruszków III Sp. z o.o. i MLP Pruszków IV Sp. z o.o. zawarły umowy zamiany stopy zmiennej na stałą z każdym z banków: ING Bank Śląski S.A., PKO BP S.A. i ICBC (Europe) S.A. Oddział w Polsce. Wcześniejsze umowy zamiany stopy zmiennej na stałą zawarte przez te spółki z bankami BGŻ BNP Paribas S.A. i mBank S.A. zostały rozwiązane w związku ze spłatą kredytów zaciągniętych wyżej wymienionych bankach.

W dniu 11 lipca 2019 roku spółka MLP Wrocław Sp. z o.o. zawarła umowę zamiany stopy zmiennej na stałą z bankiem Bank Polska Kasa Opieki 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.

Różnice kursowe są głównie skutkiem wyceny zobowiązań z tytułu kredytów i pożyczek denominowanych w EUR oraz USD na koniec okresu sprawozdawczego. Pomiedzy 31 grudnia 2018 roku, a 30 września 2019 roku polska waluta osłabiła się o 7,36 groszy, co odpowiada 1,71%. Deprecjacja PLN w stosunku do EUR przyczyniła się do powstania ujemnych różnic kursowych w wysokości 11.608 tys. PLN, które wpłynęły na wykazany wynik na działalności finansowej.

9. Podatek dochodowy

	za okres	9 miesięcy zakończony 30 września 2019 (niebadany)	3 miesięcy zakończony 30 września 2019 (niebadany)	9 miesięcy zakończony 30 września 2018 (niebadany)	3 miesięcy zakończony 30 września 2018 (niebadany)
Podatek dochodowy bieżący		4 792	1 070	4 563	1 806
Powstanie / odwrócenie różnic		21 180	7 035	8 647	(1 488)
Podatek dochodowy		25 972	8 105	13 210	318

Efektywna stopa podatkowa

	za okres	9 miesięcy	3 miesięcy	9 miesięcy	3 miesięcy
		zakończony	zakończony	zakończony	zakończony
		30 września	30 września	30 września	30 września
		2019	2019	2018	2018
		(niebadany)	(niebadany)	(niebadany)	(niebadany)
Zysk przed opodatkowaniem		123 525	36 494	42 115	(2 259)
Podatek w oparciu o obowiązującą stopę podatkową (19%)		(23 470)	(6 934)	(8 002)	429
Nadwyżka podatku od nieruchomości komercyjnych nad podatkiem dochodowym		(1 100)	(352)	-	-
Różnica wynikająca z innej stawki podatkowej w MLP Logistic Park Germany I Sp. z o.o. Co.&KG i MLP Bucharest West SRL		322	(53)	88	347
Nieutworzone aktywo na stratę podatkową		(1 559)	(163)	(4 289)	77
Spisane, niewykorzystane aktywo z tytułu podatku odroczonego na stracie podatkowej		(3)	(1)	-	-
Wykorzystanie uprzednio odpisanego aktywa		-	42	196	(60)
Koszty nie stanowiące kosztów podatkowych		(162)	(644)	(1 203)	(1 111)
Podatek dochodowy		(25 972)	(8 105)	(13 210)	(318)

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.

10. Nieruchomości inwestycyjne

	<i>na dzień</i>	30 września 2019 <i>(niebadany)</i>	31 grudnia 2018 *
Wartość brutto na początek okresu		1 448 594	1 168 303
Nakłady na nieruchomości		163 867	189 906
Różnice kursowe z przeliczenia		507	1 672
Zmiana wartości godziwej		107 997	88 713
Wartość brutto na koniec okresu		1 720 965	1 448 594

* dane przekształcone

Nieruchomości inwestycyjne stanowią hale magazynowe oraz grunty pod zabudowę. Przychody z wynajmu hal magazynowych stanowią podstawowe źródło przychodów Grupy. W zaprezentowanej kwocie wartości nieruchomości inwestycyjnych na 30 września 2019 r. została uwzględniona wartość aktywa z tytułu prawa użytkowania wieczystego w kwocie 21.142 tys. PLN. Zmiana ta jest wynikiem wdrożenia przez Grupę MSSF 16 od 1 stycznia 2019 r.

Pomiędzy 31 grudnia 2018 roku, a 30 września 2019 roku wartość nieruchomości inwestycyjnych wzrosła o 45.024 tys. EUR i wyniosła 379.279 tys. EUR. Na zmianę tą największy wpływ miały poniesione nakłady na zaawansowanie prac budowlanych w nowych parkach, zawarcie nowych umów najmu na powierzchnie nowych obiektów, uzyskanie pozwolenia na budowę nowych obiektów. Osłabienie się polskiej waluty o 7,36 groszy (1,71%) miało wpływ na zmianę wartości nieruchomości inwestycyjnych przeliczonej z EUR na PLN i przyczyniło się do wzrostu wartości godziwej nieruchomości w wysokości 24.601 tys. PLN na dzień 30 września 2019 roku.

Grupa jest w trakcie postępowania sądowego odnośnie aktualizacji opłaty z tytułu wieczystego użytkowania gruntów. Na dzień publikacji raportu Zarząd MLP Group S.A. nie jest w stanie oszacować kwoty zasądzonej aktualizacji opłaty. Ustalona przez sąd kwota może mieć wpływ na wartość nieruchomości inwestycyjnych i zobowiązań z tytułu leasingu finansowego.

Nieruchomości inwestycyjne w podziale na Parki:

	<i>na dzień</i>	30 września 2019 <i>(niebadany)</i>	31 grudnia 2018 *
Park MLP Pruszków I			
Wartość godziwa nieruchomości - MLP Pruszków I		388 157	351 997
Nakłady na nieruchomości		110	-
Prawo wieczystej dzierżawy - MLP Pruszków I		17 774	8 977
		406 041	360 974
Park MLP Pruszków II			
Wartość godziwa nieruchomości - MLP Pruszków II		517 795	461 790
Nakłady na nieruchomości		13 914	-
Prawo wieczystej dzierżawy - MLP Pruszków II		3 368	1 701
		535 077	463 491
Park MLP Poznań			
Wartość godziwa nieruchomości - MLP Poznań		142 011	133 188
Nakłady na nieruchomości		96	-
		142 107	133 188
Park MLP Lublin			
Wartość godziwa nieruchomości - MLP Lublin		127 475	88 498
Nakłady na nieruchomości		5 716	-
		133 191	88 498

* dane przekształcone

	30 września 2019 (niebadany)	31 grudnia 2018 *
Park MLP Teresin		
Wartość godziwa nieruchomości - MLP Teresin	73 433	70 004
	73 433	70 004
Park MLP Gliwice		
Wartość godziwa nieruchomości - MLP Gliwice	104 485	99 459
Nakłady na nieruchomości	700	-
	105 185	99 459
Park MLP Wrocław		
Wartość godziwa nieruchomości - MLP Wrocław	90 665	84 994
Nakłady na nieruchomości	3 106	-
	93 771	84 994
Park MLP Czeladź		
Wartość godziwa nieruchomości - MLP Czeladź	80 649	59 000
Nakłady na nieruchomości	943	-
	81 592	59 000
Park MLP Poznań West¹⁾		
Wartość godziwa nieruchomości - MLP Poznań West	45 092	32 035
Nakłady na nieruchomości	14 017	-
	59 109	32 035
Park MLP Unna		
Wartość godziwa nieruchomości - MLP Unna	33 327	24 639
Nakłady na nieruchomości	198	-
	33 525	24 639
Park MLP Bucharest West		
Wartość godziwa nieruchomości - MLP Bucharest West	55 738	31 723
Nakłady na nieruchomości	1 565	-
	57 303	31 723
Nakłady poniesione na realizację nowych inwestycji	496	454
MLP Energy - mieszkania	135	135
Wartość brutto na koniec okresu	1 720 965	1 448 594

* dane przekształcone

¹⁾ W dniu 4 marca 2019 roku Grupa podpisała istotną umowę najmu, a także uzyskała pozwolenie na budowę obiektu w parku logistycznym MLP Poznań West, co przyczyniło się do zwiększenia wartości wyceny nieruchomości.

Informacja na temat zabezpieczeń ustanowionych na nieruchomościach inwestycyjnych została ujawniona w nocy 22.

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

10. 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 5,75%-8,25%.

Grupa dokonuje wyceny wartości godziwej posiadanego portfela nieruchomości dwa razy do roku, tj. na dzień 30 czerwca i 31 grudnia, chyba że następują zmiany wymagające aktualizacji wyceny. Na dzień 30 września 2019 roku utrzymana została wycena nieruchomości sporządzona w oparciu o raporty wycen niezależnych rzeczoznawców na dzień 30 czerwca 2019 roku. Wartość wyceny rezerwy gruntu ustalona na podstawie podejścia porównawczego została na koniec bieżącego okresu sprawozdawczego utrzymana w złotych (w tej samej wysokości, jak na dzień 30 czerwca 2019 roku), natomiast wartość pozostałych wycen nieruchomości wyrażonych w euro została przeliczona według średniego kursu ustalonego przez NBP na dzień 30 września 2019 roku, a następnie zaktualizowana o nakłady inwestycyjne poniesione w okresie od 1 stycznia 2019 do 30 września 2019 roku.

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

W roku zakończonym 30 września 2019 roku nie było żadnych przekwalifikowań pomiędzy poziomami.

11. Podatek odroczony

	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego		Wartość netto	
	30 września	31 grudnia	30 września	31 grudnia	30 września	31 grudnia
	<i>na dzień</i> 2019 <i>(niebadany)</i>	2018	<i>(niebadany)</i> 2019	2018	<i>(niebadany)</i> 2019	2018
Nieruchomości inwestycyjne	-	-	144 965	121 282	144 965	121 282
Kredyty, pożyczki udzielone i otrzymane	2 490	861	-	-	(2 490)	(861)
Instrumenty pochodne	2 828	995	-	-	(2 828)	(995)
Pozostałe	455	-	-	522	(455)	522
Straty podatkowe podlegające odliczeniu w przyszłych okresach	4 331	3 862	-	-	(4 331)	(3 862)
Odsetki od obligacji	247	97	-	-	(247)	(97)
Aktywa / rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego	10 351	5 815	144 965	121 804	134 614	115 989

	<i>na dzień</i> 30 września 2019 <i>(niebadany)</i>	31 grudnia 2018
W tym:		
Aktywo z tytułu odroczonego podatku dochodowego	(1 620)	(3 485)
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	136 234	119 474
	134 614	115 989

Nierozpoznane aktywo z tytułu podatku odroczonego na stracie podatkowej na dzień 30 września 2019 roku wyniosło 9 667 tys. zł.

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

	1 stycznia 2018 r.	zmiany ujęte w wyniku finansowym	zmiany ujęte w innych całkowitych dochodach	różnice kursowe z przeliczenia	31 grudnia 2018 r.
Nieruchomości inwestycyjne	99 307	21 930	-	45	121 282
Kredyty, pożyczki udzielone i otrzymane	1 748	(2 609)	-	-	(861)
Instrumenty pochodne	(433)	(353)	(209)	-	(995)
Pozostałe	99	404	-	19	522
Straty podatkowe podlegające odliczeniu w przyszłych okresach	(7 846)	3 984	-	-	(3 862)
Odsetki od obligacji	(67)	(30)	-	-	(97)
	92 808	23 326	(209)	64	115 989

	1 stycznia 2019 r.	zmiany ujęte w wyniku finansowym <i>(niebadany)</i>	zmiany ujęte w innych całkowitych dochodach <i>(niebadany)</i>	różnice kursowe z przeliczenia <i>(niebadany)</i>	30 września 2019 r. <i>(niebadany)</i>
Nieruchomości inwestycyjne	121 282	23 675	-	8	144 965
Kredyty, pożyczki udzielone i otrzymane	(861)	(1 629)	-	-	(2 490)
Instrumenty pochodne	(995)	730	(2 563)	-	(2 828)
Pozostałe	522	(977)	-	-	(455)
Straty podatkowe podlegające odliczeniu w przyszłych okresach	(3 862)	(469)	-	-	(4 331)
Odsetki od obligacji	(97)	(150)	-	-	(247)
	115 989	21 180	(2 563)	8	134 614

12. Inwestycje oraz pozostałe inwestycje

	<i>na dzień</i>	30 września 2019 <i>(niebadany)</i>	31 grudnia 2018
Inne inwestycje długoterminowe		20 368	22 295
Pożyczki długoterminowe udzielone jednostkom powiązanim		50 814	49 793
Pozostałe inwestycje długoterminowe		71 182	72 088
Pożyczki krótkoterminowe udzielone jednostkom powiązanim		152	152
Pożyczki krótkoterminowe udzielone pozostałym jednostkom		22 139	22 139
Inwestycje krótkoterminowe		22 291	22 291
Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania		2 879	10 551
Inne inwestycje krótkoterminowe		2 879	10 551

Inne inwestycje długoterminowe stanowią środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania w części długoterminowej w kwocie 20 368 tys. zł. Na kwotę tą składają się: (i) środki pieniężne w wysokości 11 398 tys. zł, które zostały wydzielone zgodnie z postanowieniami umów kredytowych w celu zabezpieczenia płatności rat kapitałowo-odsetkowych, (ii) kwota 2 863 tys. PLN będąca lokatą utworzoną z kaucji zatrzymanej od najemcy, (iii) a także inne kaucje zatrzymane w wysokości 6 107 tys. zł.

Inne inwestycje krótkoterminowe stanowią m.in. środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania w części krótkoterminowej w kwocie 2 879 tys. PLN. Na kwotę tą składają się: (i) krótkoterminowa część kaucji zatrzymanych w kwocie 2 291 tys. PLN, a także (ii) krótkoterminowa część środków wydzielonych zgodnie z postanowieniami umów kredytowych w kwocie 588 tys. PLN.

12. 1 Zmiana aktywów finansowych wynikająca z działalności finansowej i pozostałej

	Aktywa z tytułu pożyczek udzielonych
Wartość na dzień 31 grudnia 2018 roku	72 084
Naliczenie odsetek od pożyczki	777
Zmiana wyceny bilansowej	244
Wartość na dzień 30 wrzesień 2019 roku	73 105

13. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe

	30 września 2019	31 grudnia 2018
<i>na dzień</i>	<i>(niebadany)</i>	
Z tytułu dostaw i usług	13 092	14 503
Rozrachunki inwestycyjne	181	1 579
Rozliczenia międzyokresowe	7 766	2 376
Naliczony przychód z tytułu umowy deweloperskiej zawartej przez MLP Bieruń Sp. z o.o.	10	22 304
Zaliczka na zakup gruntu	-	2 040
Z tytułu podatków i ubezpieczeń społecznych	17 689	14 952
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	38 738	57 754
Z tytułu podatku dochodowego	482	516
Należności krótkoterminowe	39 220	58 270

Należności od jednostek powiązanych zostały przedstawione w nocie 23.

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

	<i>na dzień</i>		31 grudnia 2018	
	30 września 2019*		Należności brutto	Odpis aktualizujący
	Należności brutto	Odpis aktualizujący		
Należności nieprzeterminowane	5 510	-	4 936	-
Przeterminowane:				
od 1 do 90 dni	3 886	(2)	6 776	(1)
od 91 do 180 dni	155	-	2 589	-
powyżej 180 dni	9 060	(5 517)	5 728	(5 525)
Łącznie należności	18 611	(5 519)	20 029	(5 526)

* Dane niebadane

14. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

	30 września 2019 (niebadany)	31 grudnia 2018
<i>na dzień</i>		
Środki pieniężne w kasie	65	61
Środki pieniężne na rachunkach bankowych	88 989	41 654
Lokaty krótkoterminowe	13 979	4 391
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty, wartość wykazana w Skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej	103 033	46 106
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty, wartość wykazana w Skonsolidowanym sprawozdaniu z przepływów pieniężnych	103 033	46 106

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.

15. Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych

15. 1 Przepływy z tytułu kredytów i pożyczek

<i>za okres 9 miesięcy zakończony 30 września</i>	2019 (niebadany)	2018 (niebadany)
Przepływy pieniężne z tytułu zaciągniętych kredytów	455 843	109 604
Przepływy pieniężne z tytułu zaciągniętych kredytów i pożyczek	455 843	109 604
Przepływy pieniężne z tytułu zaciągniętych kredytów i pożyczek - wartość wykazana w Skonsolidowanym sprawozdaniu z przepływów pieniężnych	455 843	109 604

<i>za okres 9 miesięcy zakończony 30 września</i>	2019 (niebadany)	2018 (niebadany)
Przepływy pieniężne z tytułu spłaconych rat kredytów	(296 664)	(16 659)
Przepływy pieniężne z tytułu spłaconych pożyczek	-	(7 568)
Przepływy pieniężne z tytułu wydatków poniesionych na spłatę kredytów i pożyczek	(296 664)	(24 227)
Przepływy pieniężne z tytułu wydatków poniesionych na spłatę kredytów i pożyczek - wartość wykazana w Skonsolidowanym sprawozdaniu z przepływów pieniężnych	(296 664)	(24 227)

15. 2 Zmiana stanu należności

<i>za okres 9 miesięcy zakończony 30 września</i>	2019	2018
	<i>(niebadany)</i>	<i>(niebadany)</i>
Zmiana stanu zapasów	119	125
Zmiana stanu należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych	19 016	(25 255)
Inne korekty	-	680
Zmiana stanu należności	19 135	(24 450)
Zmiana stanu należności wykazana w Skonsolidowanym sprawozdaniu z przepływów pieniężnych	19 135	(24 450)

15. 3 Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych i pozostałych

<i>za okres 9 miesięcy zakończony 30 września</i>	2019	2018
	<i>(niebadany)</i>	<i>(niebadany)</i>
Zmiana stanu zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych	6 462	20 149
Zmiana stanu zobowiązań z tytułu świadczeń pracowniczych	(761)	(1 970)
Zmiana stanu zobowiązań z tytułu kaucji inwestycyjnych i gwarancyjnych	282	226
Zmiana stanu zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	10 463	(13)
Wyłączenie zmiany stanu zobowiązań inwestycyjnych	(6 193)	(8 793)
Wyłączenie zaliczki na dywidendę dla akcjonariuszy, wypłaconej w październiku 2018 roku	-	(3 260)
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych i pozostałych	10 253	6 339
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych i pozostałych wykazana w Skonsolidowanym sprawozdaniu z przepływów pieniężnych	10 253	6 339

16. Kapitał własny

16. 1 Kapitał zakładowy

<i>na dzień</i>	30 września	31 grudnia
	2019	2018
	<i>(niebadany)</i>	
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 30 września 2019 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.

17. Wynik netto oraz dywidenda przypadające na jedną akcję

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

	za okres	9 miesięcy	3 miesięcy	9 miesięcy	3 miesięcy
		zakończony	zakończony	zakończony	zakończony
		30 września	30 września	30 września	30 września
		2019	2019	2018	2018
		(niebadany)	(niebadany)	(niebadany)	(niebadany)
Wynik netto okresu obrotowego		97 553	40 589	28 905	(2 577)
Liczba wyemitowanych akcji (w sztukach)		18 113 255	18 113 255	18 113 255	18 113 255
Średnia ważona liczba wyemitowanych akcji (w sztukach)		18 113 255	18 113 255	18 113 255	18 113 255
Zysk na jedną akcję przypadający na akcjonariuszy Jednostki Dominującej w trakcie okresu (w zł na akcję):					
- podstawowy		5,39	2,24	1,60	(0,14)
- rozwodniony		5,39	2,24	1,60	(0,14)

W prezentowanych okresach nie wystąpiły czynniki rozwadniające.

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

18. 1 Zobowiązania długoterminowe

	30 września 2019	31 grudnia 2018
<i>na dzień</i>		
	<i>(niebadany)</i>	
Kredyty zabezpieczone na majątku Grupy	610 197	433 592
Obligacje	131 208	129 000
Zobowiązania z tytułu pożyczek	51 115	50 075
Zobowiązania długoterminowe z tytułu kredytów, pożyczek oraz innych instrumentów dłużnych	792 520	612 667

	30 września 2019	31 grudnia 2018 *
<i>na dzień</i>		
	<i>(niebadany)</i>	
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego (PWUG) ¹⁾	21 142	10 679
Zobowiązania z tytułu wyceny transakcji Swap	14 645	5 215
Kaucje inwestycyjne	9 472	10 379
Kaucje gwarancyjne od najemców i inne	5 164	3 975
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	50 423	30 248

¹⁾ Grupa jest w trakcie postępowania sądowego odnośnie aktualizacji opłaty z tytułu wieczystego użytkowania gruntów. Na dzień publikacji raportu Zarząd MLP Group S.A. nie jest w stanie oszacować kwoty zasądzonej aktualizacji opłaty. Ustalona przez sąd kwota może mieć wpływ na wartość nieruchomości inwestycyjnych i zobowiązań z tytułu leasingu finansowego.

* dane przekształcone

18. 2 Zobowiązania krótkoterminowe

	30 września 2019 <i>(niebadany)</i>	31 grudnia 2018
<i>na dzień</i>		
Kredyty krótkoterminowe oraz krótkoterminowa część kredytów zabezpieczona na majątku Grupy	22 194	30 482
Obligacje	1 501	514
Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu kredytów, pożyczek oraz innych instrumentów dłużnych	23 695	30 996

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.

	30 września 2019 <i>(niebadany)</i>	31 grudnia 2018
<i>na dzień</i>		
Zobowiązania z tytułu wyceny transakcji Swap	213	-
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	213	-

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

	Obligacje
Wartość na dzień 31 grudnia 2018 roku	129 514
Naliczone odsetki od obligacji	2 824
Zapłacone odsetki od obligacji	(1 849)
Zmiana wyceny bilansowej	2 220
Wartość na dzień 30 września 2019 roku	132 709

	Zobowiązania z tytułu pożyczek
Wartość na dzień 31 grudnia 2018 roku	50 075
Naliczenie odsetek od pożyczki	796
Zmiana wyceny bilansowej	244
Wartość na dzień 30 września 2019 roku	51 115

	Zobowiązania z tytułu kredytów
Wartość na dzień 31 grudnia 2018 roku	464 074
<i>w tym wyłączona prowizja na dzień 31 grudnia 2018 roku</i>	726
Naliczenie odsetek od kredytu	7 837
Spłata odsetek od kredytu	(8 088)
Naliczenie odsetek IRS	7 357
Spłata odsetek IRS	(7 272)
Zaciągnięcie kredytu	455 843
spłata kapitału kredytu	(296 664)
Różnice kursowe zrealizowane	515
Różnice kursowe niezrealizowane	10 326
Kapitalizacja odsetek od kredytów	281
Wartość na dzień 30 września 2019 roku	632 391
<i>w tym wyłączona prowizja na dzień 30 września 2019 roku</i>	2 544

18. 4 Zobowiązania z tytułu obligacji

Instrument	Waluta	Wartość nominalna	Data wykupu	Oprocentowanie	Gwarancje i zabezpieczenia	Rynek notowań
Obligacje niepubliczne - seria A	EUR	20 000 000	2022-05-11	Euribor 6M + marża	brak	Catalyst
Obligacje niepubliczne - seria B	EUR	10 000 000	2023-05-11	Euribor 6M + marża	brak	Catalyst

18. 5 Kredyty, pożyczki zabezpieczone i niezabezpieczone na majątku Grupy

	waluta	efektywna stopa (%)	na dzień	30 września 2019 *		na dzień	31 grudnia 2018	
			rok wygaśnięcia	w walucie	w PLN	rok wygaśnięcia	w walucie	w PLN
Kredyty zabezpieczone na majątku Grupy:								
Kredyt inwestycyjny PKO BP S.A.	EUR	Euribor 3M+margin	2028	3 267	14 292	-	-	-
Kredyt budowlany PKO BP S.A.	EUR	Euribor 3M+margin	2028	1 417	6 196	-	-	-
Kredyt inwestycyjny mBank S.A.	EUR	EURIBOR 1M +marża	-	-	-	2021	12 445	53 439
Kredyt inwestycyjny ING Bank Śląski S.A., PKO BP S.A. i ICBC (Europe) S.A. Oddział w Polsce	PLN	Euribor 3M+margin	2025	93 023	404 302	-	-	-
Kredyt inwestycyjny PEKAO S.A.	EUR	EURIBOR 1M +marża	2025	6 168	26 977	2025	6 468	27 813
Kredyt inwestycyjny PEKAO S.A.	EUR	EURIBOR 1M +marża	2028	3 412	14 924	2028	3 540	15 218
Kredyt inwestycyjny PEKAO S.A.	EUR	EURIBOR 1M +marża	2029	4 397	19 229	2029	2 939	12 638
Kredyt obrotowy (VAT) PKO BP S.A.	PLN	Wibor 1M+marża	-	-	-	2019	-	1 956
Kredyt inwestycyjny Raiffeisen Bank Polska S.A.	EUR	EURIBOR 3M +marża	-	-	-	2023	34 252	146 891
Kredyt inwestycyjny BGŻ BNP Paribas S.A.	EUR	EURIBOR 3M +marża	-	-	-	2022	7 112	30 335
Kredyt inwestycyjny BGŻ BNP Paribas S.A.	EUR	EURIBOR 3M +marża	-	-	-	2024	6 730	28 941
Kredyt inwestycyjny BGŻ BNP Paribas S.A.	EUR	EURIBOR 3M +marża	-	-	-	2024	4 971	21 377
Kredyt obrotowy (VAT) BGŻ BNP Paribas S.A.	PLN	EURIBOR 1M +marża	-	-	-	2019	-	985
Kredyt inwestycyjny PKO BP S.A.	EUR	EURIBOR 3M +marża	2030	12 338	53 961	2030	7 252	31 184
Kredyt obrotowy (VAT) PKO BP S.A.	PLN	Wibor 1M+marża	-	-	937	2018	-	-
Kredyt inwestycyjny ING Bank Śląski S.A.	EUR	EURIBOR 1M +marża	2024	1 794	7 841	2024	1 925	8 264
Kredyt inwestycyjny ING Bank Śląski S.A.	EUR	EURIBOR 3M +marża	2024	4 346	19 010	2024	4 565	19 632
Kredyt inwestycyjny ING Bank Śląski S.A.	EUR	EURIBOR 1M +marża	2024	5 391	23 579	2024	5 561	23 912
Kredyt inwestycyjny PEKAO S.A.	EUR	EURIBOR 1M +marża	2030	8 005	35 011	2030	8 300	35 689
Kredyt inwestycyjny PEKAO S.A.	EUR	EURIBOR 1M +marża	2029	1 402	6 132	2030	1 349	5 800
Razem kredyty:					632 391			464 074

* dane niebadane

			<i>na dzień</i>	30 września 2019 *		<i>na dzień</i>	31 grudnia 2018	
	waluta	efektywna stopa (%)	rok wygaśnięcia	w walucie	w PLN	rok wygaśnięcia	w walucie	w PLN
Pożyczki niezabezpieczone na majątku Grupy:								
Fenix Polska S.A.	PLN	WIBOR 3M +marża	2021	-	2 958	2021	-	2 905
Fenix Polska S.A.	PLN	WIBOR 3M +marża	2020	-	8 256	2020	-	8 116
Fenix Polska S.A.	PLN	WIBOR 3M +marża	2025	-	12	2025	-	12
Fenix Polska S.A.	PLN	WIBOR 3M +marża	2029	-	253	2029	-	253
Fenix Polska S.A.	PLN	WIBOR 3M +marża	2027	-	1 632	2027	-	1 632
Fenix Polska S.A.	PLN	WIBOR 3M +marża	2021	-	151	2021	-	148
Fenix Polska S.A.	PLN	WIBOR 3M +marża	2030	-	465	2030	-	465
Fenix Polska S.A.	PLN	WIBOR 3M +marża	2020	-	22 424	2020	-	21 951
Fenix Polska S.A.	PLN	WIBOR 3M +marża	-	-	-	2025	-	115
Fenix Polska S.A.	PLN	WIBOR 3M +marża	2025	-	415	2025	-	300
Fenix Polska S.A.	PLN	WIBOR 3M +marża	2028	-	7	2028	-	7
Fenix Polska S.A.	EUR	EURIBOR 3M +marża	2029	1 960	8 572	2029	1 943	8 354
Fenix Polska S.A.	EUR	EURIBOR 3M +marża	2020	1 365	5 970	2020	1 353	5 817
Razem pożyczki:				51 115		50 075		
Razem kredyty i pożyczki zabezpieczone i niezabezpieczone na majątku Grupy				683 506		514 149		

* dane niebadane

19. Zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych

	30 września 2019	31 grudnia 2018
<i>na dzień</i>	2019	2018
	<i>(niebadany)</i>	
Fundusze specjalne	157	157
Rezerwa na premie	-	761
Zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych	157	918

20. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe

	30 września 2019	31 grudnia 2018
<i>na dzień</i>	2019	2018
	<i>(niebadany)</i>	
Z tytułu dostaw i usług	10 761	12 531
Zobowiązania związane z wykonaniem umowy deweloperskiej	-	30
Rozliczenia międzyokresowe przychodów	1 057	415
Z tytułu podatków i ubezpieczeń społecznych	2 518	2 833
Z tytułu niezafakturowanych dostaw i usług	830	4 123
Zobowiązania inwestycyjne, z tytułu kaucji gwarancyjnych i inne	42 071	30 843
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	57 237	50 775
Z tytułu podatku dochodowego	911	2 959
Zobowiązania krótkoterminowe	58 148	53 734

Grupa nie posiada nieuregulowanych zobowiązań wobec podmiotów powiązanych na dzień 30.09.2019 r.

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

	30 września 2019	31 grudnia 2018
<i>na dzień</i>	2019	2018
	<i>(niebadany)</i>	
Zobowiązania bieżące	58 066	56 097
Przeterminowane od 1 do 90 dni	7 837	3 120
Przeterminowane od 91 do 180 dni	290	213
Przeterminowane powyżej 180 dni	2 105	2 451
łącznie zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	68 298	61 881

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.

21. Instrumenty finansowe

21. 1 Wycena instrumentów finansowych

Na dzień 30 września 2019 roku i na dzień 31 grudnia 2018 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.

21. 1. 1 Aktywa finansowe

	30 września 2019 (niebadany)	31 grudnia 2018
	na dzień	
Aktywa finansowe wyceniane wg zamortyzowanego kosztu:		
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	103 033	46 106
Pożyczki i należności, w tym:		
• Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	13 283	38 386
• Pożyczki udzielone	73 105	72 084
• Inne inwestycje długoterminowe	20 368	22 295
• Inne inwestycje krótkoterminowe	2 879	10 551
	212 668	189 422
Aktywa finansowe razem	212 668	189 422

Wycena aktywów według zamortyzowanego kosztu na dzień 30 września 2019:

	Stopień 1	Stopień 2	Stopień 3
Wartość brutto	215 372	2 815	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	103 033	-	-
Pożyczki i należności, w tym:			
• Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	15 987	2 815	-
• Pożyczki udzielone	73 105	-	-
• Inne inwestycje długoterminowe	20 368	-	-
• Inne inwestycje krótkoterminowe	2 879	-	-
Odpisy aktualizujące (MSSF 9)	(5 519)	-	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	-	-	-
Pożyczki i należności, w tym:			
• Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	(5 519)	-	-
• Pożyczki udzielone	-	-	-
• Inne inwestycje długoterminowe	-	-	-
• Inne inwestycje krótkoterminowe	-	-	-
Wartość bilansowa (MSSF 9)	209 853	2 815	-

21. 1. 2 Zobowiązania finansowe

	30 września	31 grudnia
	na dzień	2018 *
	2019	
	<i>(niebadany)</i>	
Instrumenty finansowe zabezpieczające:		
Zobowiązania z tytułu wyceny transakcji Swap	14 858	5 215
	14 858	5 215
Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu:		
Kredyty bankowe	632 391	464 074
Pożyczki otrzymane	51 115	50 075
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	68 298	61 881
Zobowiązania leasingowe	21 142	10 679
Obligacje	132 709	129 514
	905 655	716 223
Zobowiązania finansowe razem	920 513	721 438

* dane przekształcone

Wartość godziwa instrumentów finansowych zabezpieczających, na dzień 30 września 2019 roku wynosząca 14 858 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 30 września 2019 roku nie było żadnych przekwalifikowań pomiędzy poziomami.

21. 2 Pozostałe ujawnienia dotyczące instrumentów finansowych

Zabezpieczenia

Informacja dotycząca zabezpieczeń została ujawniona w nocie 22.

Rachunkowość zabezpieczeń

W dniu 25 stycznia 2019 roku spółka MLP Gliwice Sp. z o.o. zawarła umowę zamiany stopy zmiennej na stałą z bankiem Bank Polska Kasa Opieki S.A.

W dniu 29 marca 2019 roku spółka MLP Czeladź Sp. z o.o. zawarła umowę zamiany stopy zmiennej na stałą z bankiem Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A.

W dniu 3 czerwca 2019 roku każda ze spółek: MLP Pruszków I Sp. z o.o., MLP Pruszków III Sp. z o.o. i MLP Pruszków IV Sp. z o.o. zawarły umowy zamiany stopy zmiennej na stałą z każdym z banków: ING Bank Śląski S.A., PKO BP S.A. i ICBC (Europe) S.A. Oddział w Polsce. Wcześniejsze umowy zamiany stopy zmiennej na stałą zawarte przez te spółki z bankami BGŻ BNP Paribas S.A. i mBank S.A. zostały rozwiązane w związku ze spłatą kredytów zaciągniętych wyżej wymienionych bankach.

W dniu 11 lipca 2019 roku spółka MLP Wrocław Sp. z o.o. zawarła umowę zamiany stopy zmiennej na stałą z bankiem Bank Polska Kasa Opieki 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.

22. Zobowiązania warunkowe i zabezpieczenia

W okresie zakończonym 30 września 2019 roku nastąpiły następujące zmiany zobowiązań warunkowych i zabezpieczeń ustanowionych przez Grupę:

- W marcu 2019 roku w księgach wieczystych spółki MLP Czeladź Sp. z o.o. została wpisana hipoteka umowna do kwoty 34.121 tys. EUR na rzecz banku PKO BP S.A., na zabezpieczenie kredytu udzielonego na podstawie umowy kredytowej z dnia 14 grudnia 2018 roku.
- W marcu 2019 roku w księgach wieczystych spółki MLP Czeladź Sp. z o.o. została wpisana hipoteka umowna do kwoty 15.450 tys. EUR na rzecz banku PKO BP S.A., na zabezpieczenie kredytu udzielonego na podstawie umowy kredytowej z dnia 28 listopada 2018 roku.
- W dniu 1 stycznia 2019 roku w księgach wieczystych MLP Poznań Sp. z o.o. została zwiększona wartość hipoteki z 1.353 tys. EUR do 1.788 tys. EUR.
- W styczniu 2019 roku w księgach wieczystych spółki MLP Poznań II Sp. z o.o. została wpisana hipoteka umowna do kwoty 25.910 tys. EUR na rzecz banku ING Bank Śląski S.A., na zabezpieczenie kredytu udzielonego na podstawie umowy kredytowej z dnia 9 lutego 2017 roku.
- W styczniu 2019 roku w księgach wieczystych spółki MLP Poznań II Sp. z o.o. została wpisana hipoteka umowna do kwoty 1.500 tys. EUR na rzecz banku ING Bank Śląski S.A., na zabezpieczenie kredytu udzielonego na podstawie umowy kredytowej z dnia 9 lutego 2017 roku.
- W lutym 2019 roku w księgach wieczystych spółki MLP Poznań II Sp. z o.o. została wpisana hipoteka umowna do kwoty 6.000 tys. PLN na rzecz banku ING Bank Śląski S.A., na zabezpieczenie kredytu udzielonego na podstawie umowy kredytowej z dnia 9 lutego 2017 roku.
- W związku z umową kredytową zawartą 9 maja 2019 roku przez spółki MLP Pruszków I Sp. z o.o., MLP Pruszków III Sp. z o.o. i MLP Pruszków IV Sp. z o.o. z bankami ING Bank Śląski S.A., PKO BP S.A. i ICBC (Europe) S.A. Oddział w Polsce, w maju 2019 roku zostały ustanowione zastawy finansowe oraz zostały ustanowione i wpisane do rejestru zastawów zastawy rejestrowe na rachunkach bankowych spółek MLP Pruszków I Sp. z o.o., MLP Pruszków III Sp. z o.o. i MLP Pruszków IV oraz zastawy na zbiorze rzeczy i praw stanowiących organizacyjną całość MLP Pruszków I Sp. z o.o., MLP Pruszków III Sp. z o.o. i MLP Pruszków IV, do najwyższej sumy zabezpieczenia wynoszącej 140.895 tys. EUR.
- W związku ze spłatą kredytu udzielonego przez bank BGŻ BNP Paribas S.A. (wcześniej: Raiffeisen Bank Polska S.A.) spółce MLP Pruszków I Sp. z o.o., wykreślone zostały: zastaw rejestrowy na udziałach MLP Group S.A. w tej spółce do łącznej sumy zabezpieczeń wynoszącej 80.000 tys. EUR oraz zastaw rejestrowy i finansowy na wyżej wymienionych udziałach do łącznej sumy zabezpieczeń wynoszącej 54.750 tys. EUR.
- W związku ze spłatą kredytu udzielonego przez bank BGŻ BNP Paribas S.A. spółce MLP Pruszków III Sp. z o.o., wykreślone zostały: zastawy rejestrowe i finansowe na udziałach MLP Group S.A., MLP Property Sp. z o.o. i MLP Pruszków II Sp. z o.o. w tej spółce do łącznej sumy zabezpieczeń wynoszącej 34.370 tys. EUR oraz 4.500 tys. PLN.

- W związku ze spłatą kredytu udzielonego przez bank mBank S.A. spółce MLP Pruszków IV Sp. z o.o., wykreślone zostały: zastawy rejestrowe i finansowe na udziałach MLP Property Sp. z o.o. i MLP Pruszków II Sp. z o.o. w tej spółce do łącznej sumy zabezpieczeń wynoszącej 10.579 tys. EUR, 21.579 tys. EUR oraz 3.750 tys. PLN.
- We wrześniu 2019 roku w księgach wieczystych spółek MLP Pruszków I Sp. z o.o., MLP Pruszków III Sp. z o.o. i MLP Pruszków IV Sp. z o.o. została wpisana hipoteka łączna do kwoty 140.895.000 EUR ustanowiona - z najwyższym pierwszeństwem zaspokojenia - na rzecz Administratora Hipoteki, tj. ING Bank Śląski S.A. oraz ustanowione z równym prawie pierwszeństwa - na drugim miejscu na rzecz: - ING Bank Śląski SA – do kwoty 3.385.800 EUR, Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A. - do kwoty 2.817.900 EUR - Industrial and Commercial Bank of China LTD, Luxembourg Branch - do kwoty 2.250.000 EUR.
- W trzecim kwartale zostały wykreślone następujące hipoteki: dla spółki MLP Pruszków I Sp. z o.o. do kwoty 54.750 tys. EUR oraz 14.426 tys. EUR na rzecz banku Raiffeisen Bank S.A., dla spółki MLP Pruszków III Sp. z o.o. do kwoty 32.179 tys. EUR, 3.930 tys. PLN oraz 4.500 tys. PLN na rzecz banku BGŻ BNP Paribas S.A., a dla spółki MLP Pruszków IV Sp. z o.o. do kwoty 18.107 tys. EUR, 3.473 tys. EUR oraz 7.600 tys. PLN na rzecz banku mBank S.A.

Pozostałe zabezpieczenia ustanowione na rzecz ING Bank Śląski S.A. oraz Powszechnej Kasy Oszczędności Bank Polski S.A. i Industrial and Commercial Bank of China (Europe) S.A. (Spółka Akcyjna) oddział w Polsce (umowa kredytu z dnia 9 maja 2019 r.):

- pełnomocnictwo do dysponowania wszystkimi rachunkami każdego z kredytobiorców oraz polecenie blokady rachunków,
- oświadczenie o poddaniu się egzekucji każdego kredytobiorcy,
- umowa podporządkowania pożyczek,
- cesja praw z polis ubezpieczeniowych,
- przelew praw na podstawie umowy przelewu
- cesja praw z umów najmu każdego z kredytobiorców,
- cesja praw z gwarancji udzielonych przez najemców każdego z kredytobiorców,
- cesja praw z podporządkowanych pożyczek,
- cesja praw z przyszłych wierzytelności przysługujących każdemu z kredytobiorców.

W dniu 7 listopada 2019 roku spółka MLP Pruszków V Sp. z o.o. zawarła umowę kredytową z bankiem BNP Paribas Bank Polska S.A. W związku z zawarciem ww. umowy zostaną ustanowione poniższe zabezpieczenia na rzecz BNP Paribas Bank Polski S.A.:

- hipoteka umowna na nieruchomościach z najwyższym pierwszeństwem zaspokojenia, do kwoty stanowiącej 150 % sumy całkowitego zaangażowania dla kredytów terminowych oraz hipoteką umowną na nieruchomościach z trzecim pierwszeństwem zaspokojenia do kwoty stanowiącej 150 % całkowitego zaangażowania dla kredytu VAT,
- pełnomocnictwo do dysponowania wszystkimi rachunkami kredytobiorcy,
- przelew praw na podstawie umowy przelewu,
- zastawy rejestrowe i zastawy finansowe na wierzytelnościach o wypłatę środków z każdego z rachunków bankowych kredytobiorcy,
- zastawy rejestrowe i zastawy finansowe na wszystkich udziałach w kapitale zakładowym kredytobiorcy,

- oświadczenie o poddaniu się egzekucji kredytobiorcy,
- oświadczenie o poddaniu się egzekucji każdego współnika kredytobiorcy,
- podporządkowanie wierzytelności na podstawie umowy podporządkowania,
- zobowiązania sponsora wynikające z umów wsparcia.

Pozostałe zobowiązania warunkowe i zabezpieczenia wykazane w Skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za 2018 rok nie zmieniły się w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2019 roku i pozostają nadal w mocy na dzień zakończenia okresu sprawozdawczego.

23. Transakcje z podmiotami powiązanymi

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

Salda rozrachunków z podmiotami powiązanymi dotyczące należności i zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych na dzień 30 września 2019 roku przedstawiają się następująco:

<i>* Dane niebadane</i>	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe ¹⁾
Jednostka dominująca		
The Israel Land Development Company Ltd., Tel-Awiv	97	-
	97	-
Pozostałe podmioty powiązane		
MLP FIN Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	4	-
Fenix Polska Sp. z o.o.	4	-
	8	-
Razem	105	-

¹⁾ W pozycji "Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe" nie zostały ujęte wynagrodzenia kluczowego personelu kierowniczego oraz płatności w formie akcji, które zostały ujawnione w nocie 25.

23. 2 Pożyczki udzielone i otrzymane

Salda pożyczek udzielonych i otrzymanych od podmiotów powiązanych na dzień 30 września 2019 roku* przedstawiają się następująco:

<i>* Dane niebadane</i>	Pożyczki udzielone	Pożyczki otrzymane
Pozostałe podmioty powiązane		
Fenix Polska Sp. z o.o.	50 932	(51 115)
MLP FIN Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	34	-
Razem	50 966	(51 115)

23. 3 Przychody i koszty

Transakcje z podmiotami powiązanymi dotyczące przychodów i kosztów za okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2019 roku* przedstawiają się następująco:

<i>* Dane niebadane</i>	Przychody ze sprzedaży	Zakupy usług i koszty wynagrodzeń	Przychody z tytułu odsetek	Koszty z tytułu odsetek
Jednostka dominująca				
The Israel Land Development Company Ltd., Tel-Awiw	160	-	-	-
	160	-	-	-
Pozostałe podmioty powiązane				
Fenix Polska Sp. z o.o.	-	-	777	(796)
MLP FIN Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	1	-	1	-
	1	-	778	(796)
Kluczowy personel kierowniczy				
RTK CONSULTING, Radosław T. Krochta	-	(483)	-	-
ROMI CONSULTING, Michael	-	(336)	-	-
PROFART, Tomasz Zabost	-	(274)	-	-
PEOB, Marcin Dobieszewski	-	(217)	-	-
Pozostały kluczowy personel kierowniczy	-	(728)	-	-
	-	(2 038)	-	-
Razem	161	(2 038)	778	(796)

Fenix Polska Sp. z o.o. jest powiązana z Grupą poprzez spółkę Cajamarca Holland B.V., która na dzień 30 września 2019 roku posiada 100% udziałów w Fenix Polska Sp. z o.o., oraz 56,98% udziałów w kapitale zakładowym Grupy.

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

- W dniu 14 grudnia 2018 r. spółka MLP Czeladź Sp. z o.o. zawarła umowę kredytową z bankiem PKO BP S.A. Kredyt został uruchomiony w lutym 2019 roku.
Z powodów niezależnych od spółki MLP Teresin Sp. z o.o. doszło do czasowego naruszenia zobowiązań do utrzymywania niektórych wskaźników finansowych badanych przez bank, który udzielił Spółce kredytu (Pekao S.A.). Spółka uzyskała od banku zgodę na wspomniane w zdaniu poprzednim odmienne od postanowień umowy kredytowej kształtowanie wskaźników. Zgodę otrzymano w II kwartale 2019 roku, w związku z czym saldo zobowiązania z tytułu kredytu na dzień 31 marca 2019 roku zaprezentowano jako krótkoterminowe, a na dzień 30 czerwca i 30 września 2019 roku zgodnie z harmonogramem spłat kredytu.
- W dniu 9 maja 2019 roku trzy spółki należące do grupy kapitałowej Spółki: MLP Pruszków I Sp. z o.o. z siedzibą w Pruszkowie, MLP Pruszków III Sp. z o.o. z siedzibą w Pruszkowie oraz MLP Pruszków IV Sp. z o.o. z siedzibą w Pruszkowie („Kredytobiorcy”), zawarły umowę kredytu z bankami : ING BANK ŚLĄSKI S.A. z siedzibą w Katowicach, Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A. z siedzibą w Warszawie oraz INDUSTRIAL AND COMMERCIAL BANK OF CHINA (EUROPE) S.A. ODDZIAŁ W POLSCE z siedzibą w Warszawie („Banki”). Kwota kredytu to 93.930.000,00 EUR, a środki z kredytu zostaną przeznaczone na refinansowanie poprzednio istniejących zobowiązań kredytowych Kredytobiorców oraz na finansowanie projektów inwestycyjnych Grupy Kapitałowej MLP Group S.A. Zgodnie z Umową Kredytu środki będą spłacane będą w równych ratach kapitałowych, okres obowiązywania umowy kredytowej wynosi 6 lat od dnia podpisania umowy kredytowej.
- W dniu 25 lipca 2019 r. MLP Business Park Berlin I Sp. z o.o. & Co KG z siedzibą w Monachium w Niemczech zawarła w Niemczech w formie aktu notarialnego umowę warunkową nabycia prawa własności niezabudowanej nieruchomości położonej w Niemczech, w miejscowości Ludwigsfelde (przylegającej do Berlina, przy lotnisku Berlin-Schönefeld), o powierzchni 49.661 m² za cenę 3.401.778,50 EUR plus VAT obliczony według stawki 19%.
- Kupujący zamierza na opisanej powyżej nieruchomości zrealizować projekt inwestycyjny MLP Business Park Berlin I – małe moduły magazynowo – logistyczne z częścią biurową, przeznaczone na wynajem. Przeniesienie własności wyżej opisanej nieruchomości na Kupującego nastąpi po spełnieniu się warunków zawieszających w postaci nieskorzystania przez miasto Ludwigsfelde z ustawowego prawa pierwokupu oraz uzyskania przez Kupującego pozwolenia na usunięcie roślinności znajdującej się na opisanej powyżej nieruchomości. W przypadku niespełnienia się opisanych w zdaniu poprzednim warunków zawieszających w terminie do dnia 30 kwietnia 2020 roku, każda ze stron umowy ma prawo odstąpienia od tej umowy.
- W dniu 10 lipca 2019 roku bank Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polska S.A. wypłacił kolejną transzę kredytu spółce MLP Czeladź Sp. z o.o.
- W dniu 7 listopada 2019 roku spółka MLP Pruszków V Sp. z o.o. zawarła umowę kredytową z bankiem BNP Paribas Bank Polska S.A. Wypłata kredytu nastąpi w IV kwartale 2019 roku.

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

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

<i>za okres 9 miesięcy zakończony 30 września</i>	2019	2018
	<i>(niebadany)</i>	<i>(niebadany)</i>
Wynagrodzenia Zarządu:		
• Wynagrodzenia i inne świadczenia:		
Radosław T. Krochta	483	467
Michael Shapiro	336	235
Tomasz Zabost	274	326
Marcin Dobieszewski	217	162
	1 310	1 190
• Płatności w formie akcji rozliczane w środkach pieniężnych oraz z tytułu innych wynagrodzeń wypłacone lub należne w okresie	-	811
	1 310	2 001
za okres 9 miesięcy zakończony 30 września		
	2019	2018
	<i>(niebadany)</i>	<i>(niebadany)</i>
Wynagrodzenia Rady Nadzorczej:		
• Wynagrodzenia i inne świadczenia		
Maciej Matusiak	23	22
Jacek Tucharz	-	13
Eytan Levy	23	22
Shimshon Marfogel	23	22
Daniel Nimrodi	23	22
Guy Shapira	23	22
Piotr Chajderowski	23	10
	138	133
Razem wynagrodzenia wypłacone lub należne osobom wchodzącym w skład organów zarządzających i nadzorujących spółek	1 448	2 134
za okres 9 miesięcy zakończony 30 września		
	2019	2018
	<i>(niebadany)</i>	<i>(niebadany)</i>
Pozostały kluczowy personel kierowniczy:		
• Wynagrodzenia i inne świadczenia	728	613
• Płatności w formie akcji rozliczane w środkach pieniężnych wypłacone lub należne w okresie	-	464
	728	1 077
Razem wynagrodzenia wypłacone lub należne osobom wchodzącym w skład organów zarządzających i nadzorujących spółek oraz kluczowemu personelowi kierowniczemu	2 176	3 211

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.

26. Struktura zatrudnienia

<i>za okres 9 miesięcy zakończony 30 września</i>	30 września 2019	30 września 2018
	<i>(niebadany)</i>	<i>(niebadany)</i>
Przeciętne zatrudnienie w okresie	23	22

27. Zmiana wynikająca z wejścia w życie MSSF 15 Przychody z umów z klientami

Refakturowanie mediów

Grupa zweryfikowała sposób prezentacji przychodów z tytułu refakturowania mediów zgodnie z obowiązującym od 1 stycznia 2018 r. MSSF 15 *Przychody z umów z klientami*. W skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Kapitałowej MLP Group za okres zakończony 30 września 2018 roku przychody ze sprzedaży zostały pomniejszone o koszty mediów bezpośrednio refakturowane na najemców. Zgodnie z MSSF 15 dane za okres zakończony 30 września 2019 roku zaprezentowano w szyku rozwartym.

W rezultacie wyżej opisanych reklasyfikacji, dokonano następujących zmian w okresie porównawczym:

	Dane według skróconego sprawozdania finansowego za okres zakończony 30 września 2018	Przekształcenie	Dane przekształcone za okres zakończony 30 września 2018
Przychody	103 216	2 468	105 684
Nota nr 6 Przychody			
Przychody z wynajmu nieruchomości	68 701	-	68 701
Pozostałe przychody	16 403	2 468	18 871
Przychody uzyskane na podstawie umowy deweloperskiej zawartej przez MLP Bieruń Sp. z o.o.	18 112	-	18 112
Przychody razem	103 216	2 468	105 684
Refakturowanie mediów	15 443	2 468	17 911
Czynsze mieszkaniowe	25	-	25
Usługi wykonane dla najemców	247	-	247
Pozostałe przychody	688	-	688
Pozostałe przychody	16 403	2 468	18 871
Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu	(53 010)	(2 468)	(55 478)
Nota nr 9 Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu			
Amortyzacja	(186)	-	(186)
Zużycie materiałów i energii	(12 671)	(2 310)	(14 981)
Usługi obce	(24 643)	(158)	(24 801)
Podatki i opłaty	(10 824)	-	(10 824)
Wynagrodzenia	(1 683)	-	(1 683)
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	(288)	-	(288)
Pozostałe koszty rodzajowe	(2 712)	-	(2 712)
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	(3)	-	(3)
Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu	(53 010)	(2 468)	(55 478)

28. Zmiana wynikająca z wejścia w życie MSSF 16 Leasing

Prawo wieczystego użytkowania gruntu

Grupa zweryfikowała wartość zobowiązania z tytułu użytkowania wieczystego gruntów zgodnie z obowiązującym od 1 stycznia 2019 roku MSSF 16 *Leasing*. Poniżej zaprezentowano wpływ dostosowania kalkulacji do nowych przepisów na wartość nieruchomości inwestycyjnych oraz zobowiązanie finansowe z tytułu PWUG w okresie porównawczym według stanu na dzień 31 grudnia 2018 roku:

	Dane według zatwierdzonego sprawozdania finansowego na dzień 31 grudnia 2018	Przekształcenie	Dane przekształcone na dzień 31 grudnia 2018
Park MLP Pruszków I			
Prawo wieczystej dzierżawy - MLP Pruszków I	2 639	6 338	8 977
Park MLP Pruszków II			
Prawo wieczystej dzierżawy - MLP Pruszków II	2 616	(915)	1 701
Nieruchomości inwestycyjne	5 255	5 423	10 678
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	5 256	5 423	10 679
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	5 256	5 423	10 679

Podpisano kwalifikowanym podpisem elektronicznym.

Radosław T. Krochta
Prezes Zarządu

Michael Shapiro
Wiceprezes Zarządu

Tomasz Zabost
Członek Zarządu

Maria Ratajczyk
*Podpis osoby sporządzającej
sprawozdanie finansowe*

Pruszków, dnia 15 listopada 2019 r.

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

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

W okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2019 roku nie wystąpiły zdarzenia dotyczące emisji, wykupu i spłaty nieudziałowych i kapitałowych papierów wartościowych.

2. Stanowisko Zarządu odnośnie opublikowanych prognoz

Zarząd Spółki MLP Group S.A. nie publikował prognoz wyników finansowych na 2019 rok.

3. Zwięzły opis istotnych dokonań lub niepowodzeń w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2019 r.

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

4. Sezonowość i cykliczność

Działalność Grupy nie podlega sezonowości lub cykliczności.

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

Powierzchnia wynajęta na dzień 30 września 2019 roku:

Park logistyczny	Powierzchnia wynajęta na dzień 31 grudnia 2018	Powierzchnia zwolniona przez najemców do dnia 30 września	Nowe umowy najmu do dnia 30 września 2019	Zmiana netto w okresie	Powierzchnia wynajęta na dzień 30 września 2019
MLP Pruszków I	163 546	(7 415)	4 953	(2 462)	161 084
MLP Pruszków II	153 791	(14 779)	30 725	15 946	169 737
MLP Poznań	46 822	-	1 567	1 567	48 389
MLP Lublin	45 677	-	622	622	46 299
MLP Teresin	37 832	-	-	-	37 832
MLP Gliwice	30 753	-	8 064	8 064	38 817
MLP Wrocław	22 164	-	18 520	18 520	40 684
MLP Czeladź	15 288	-	3 525	3 525	18 813
MLP Unna	-	-	56 500	56 500	56 500
MLP Bucharest West	-	-	8 416	8 416	8 416
MLP Poznań West	-	-	12 637	12 637	12 637
MLP Wrocław West	-	-	8 660	8 660	8 660
	515 873	(22 194)	154 189	131 995	647 868

Oprócz informacji zaprezentowanych w niniejszym Skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2019 roku, nie występują inne informacje istotne dla oceny sytuacji kadrowej, majątkowej, finansowej, wyniku finansowego Grupy i ich zmian lub dla oceny możliwości realizacji zobowiązań przez Grupę.

Wykaz powierzchni objętej umowami najmu oraz powierzchni wolnej na dzień 30 września 2019 roku:

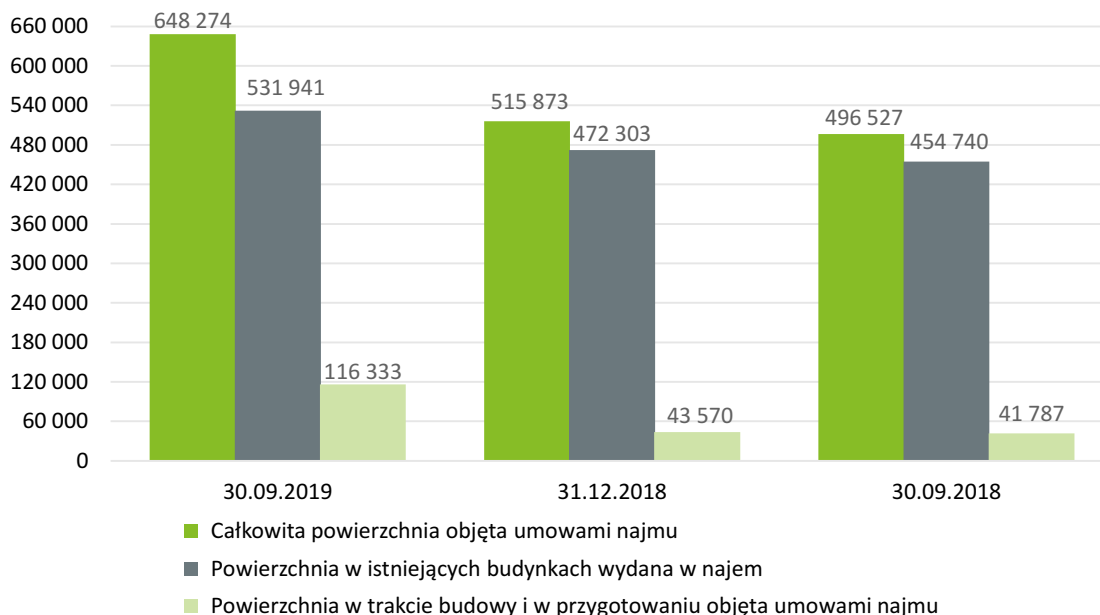
Park logistyczny	Potencjał zabudowy (m ²)	Powierzchnia wybudowana (m ²)	Powierzchnia w trakcie budowy (m ²)	Powierzchnia do wybudowania - objęta umowami najmu (m ²)	Powierzchnia w istniejących budynkach - objęta umowami najmu (m ²)	różnice wynikające z obmiaru	Powierzchnia w trakcie budowy - objęta umowami najmu (m ²)	Istniejąca wolna powierzchnia (m ²)	Powierzchnia wynajęta jako % sumy powierzchni istniejącej oraz w trakcie budowy/w przygotowaniu	Powierzchnia wybudowana oraz w trakcie budowy jako % potencjału zabudowy
MLP Pruszków I	170 695	168 524	-	-	161 197	(113)	-	7 327	96%	99%
MLP Pruszków II	283 897	157 206	36 245	-	146 652	-	23 085	3 433	88%	68%
MLP Poznań	89 935	48 389	-	-	48 389	-	-	-	100%	54%
MLP Lublin	48 288	45 776	622	-	45 776	(99)	622	-	100%	96%
MLP Teresin	37 954	37 954	-	-	37 954	(122)	-	-	100%	100%
MLP Gliwice	53 104	35 564	8 064	-	30 753	-	8 064	4 811	89%	82%
MLP Wrocław	66 795	25 407	20 942	-	25 407	5	15 272	-	88%	69%
MLP Czeladź	74 200	18 890	-	-	18 890	(77)	-	-	100%	25%
MLP Unna	56 500	0*	-	56 500	0*	-	-	-	100%	100%
MLP Bucharest West	99 000	12 416	10 080	-	8 416	-	-	4 000	37%	23%
MLP Poznań West	96 844	8 507	11 690	-	8 507	-	4 130	-	63%	21%
MLP Wrocław West	80 500	-	8 660	-	-	-	8 660	-	100%	11%
MLP Łódź	76 000	-	-	-	-	-	-	-	-	0%
	1 233 712	558 633	96 303	56 500	531 941	(406)	59 833	19 571	90%	53%

* W parku logistycznym MLP Unna istnieją stare budynki, które częściowo są objęte umowami najmu (wynajęta powierzchnia 24.284 m²). Spółka podpisała kontrakt z najemcą na nowy obiekt o pow. 56.500 m², który będzie budowany dla tego najemcy po wyburzeniu istniejących starych budynków. Proces budowy obiektu ma się rozpocząć w 2021 roku.

Wykaz powierzchni objętej umowami najmu oraz powierzchni wolnej na dzień 31 grudnia 2018 roku:

Park logistyczny	Potencjał zabudowy (m ²)	Powierzchnia wybudowana (m ²)	Powierzchnia w trakcie budowy (m ²)	Powierzchnia do wybudowania - objęta umowami najmu (m ²)	Powierzchnia w istniejących budynkach - objęta umowami najmu (m ²)	różnice wynikające z obmiaru	Powierzchnia w trakcie budowy - objęta umowami najmu (m ²)	Istniejąca wolna powierzchnia (m ²)	Powierzchnia wynajęta jako % sumy powierzchni istniejącej oraz w trakcie budowy	Powierzchnia wybudowana oraz w trakcie budowy jako % potencjału zabudowy
MLP Pruszków I	170 695	168 370	-	-	163 546	-	-	4 825	97%	99%
MLP Pruszków II	283 897	137 740	22 327	-	134 531	-	19 260	3 210	96%	56%
MLP Poznań	89 935	48 449	-	-	46 822	-	-	1 627	97%	54%
MLP Lublin	47 567	27 867	17 810	-	27 867	-	17 810	-	100%	96%
MLP Teresin	37 833	37 832	-	-	37 832	-	-	-	100%	100%
MLP Gliwice	66 124	35 564	-	-	30 753	-	-	4 811	86%	54%
MLP Wrocław	66 795	25 404	-	-	22 164	-	-	3 240	87%	38%
MLP Czeladź	76 258	8 788	9 863	-	8 788	-	6 500	-	82%	24%
MLP Unna	56 700	48 096	-	-	-	-	-	48 096	0%	85%
MLP Bucharest West	97 590	-	23 468	-	-	-	-	-	0%	24%
MLP Poznań West	96 844	-	-	-	-	-	-	-	0%	0%
	1 090 238	538 110	73 468	-	472 303	-	43 570	65 809	84%	56%

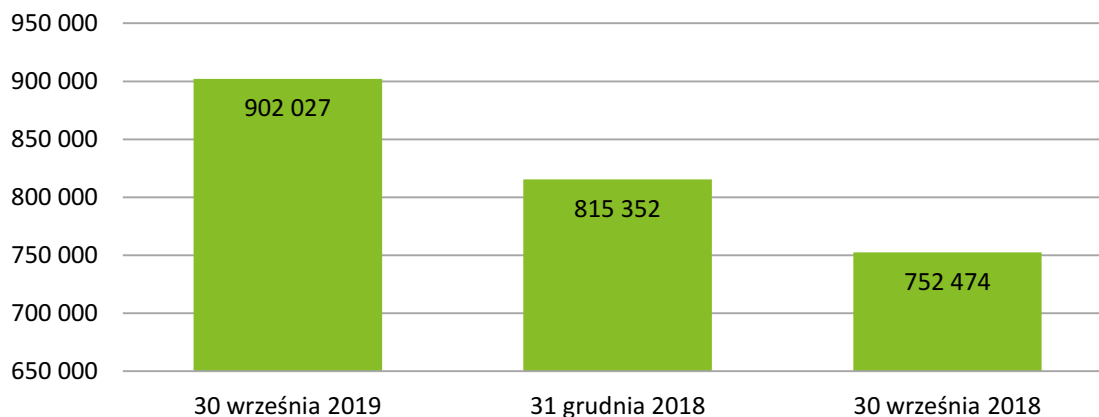
Powierzchnia wynajęta na dzień 30 września 2019 roku, na dzień 31 grudnia 2018 roku i na dzień 30 września 2018 roku (w m²)



Całkowita powierzchnia wynajęta na dzień 30 września 2019 roku wyniosła 648.274 m² i zwiększyła się o 132.401 m² w stosunku do całkowitej powierzchni wynajętej na dzień 31 grudnia 2018 roku, natomiast w porównaniu do pierwszych dziewięciu miesięcy 2018 roku powierzchnia ta wzrosła o 151.747 m².

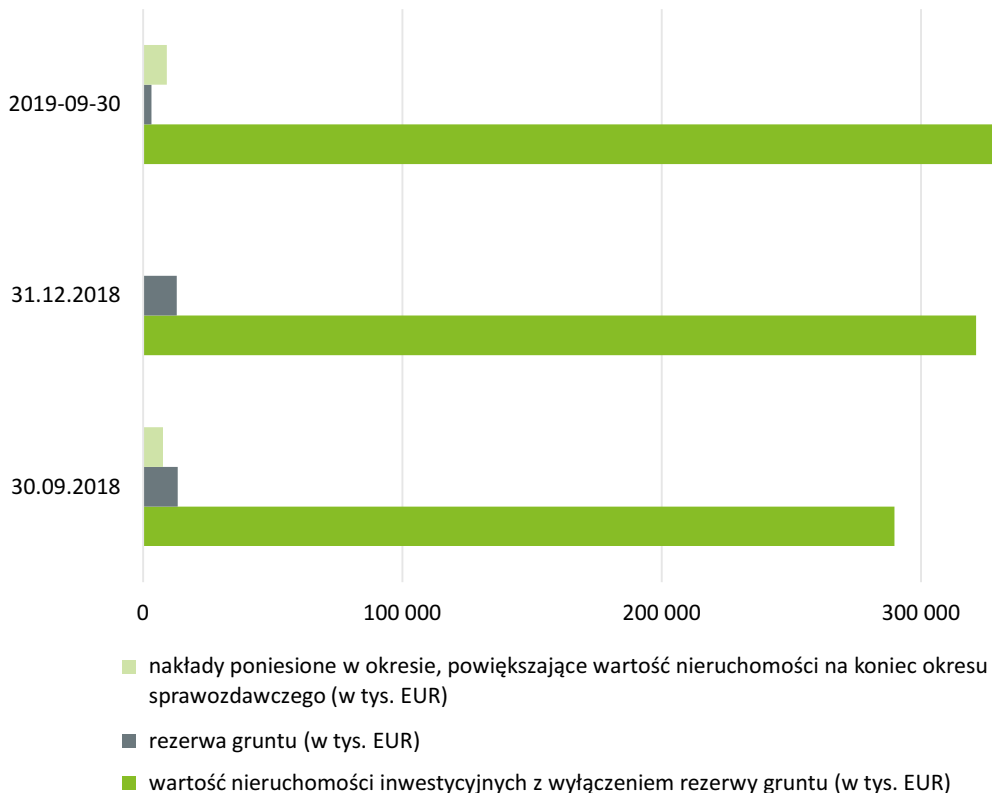
Zmiany w powierzchni wynajętej w okresie dziewięciu miesięcy 2019 roku wykazane zostały w nocie 5 w Informacji uzupełniającej do raportu kwartalnego Grupy Kapitałowej.

Wartość aktywów netto (NAV) w tys. PLN



Wartość aktywów netto na dzień 30 września 2019 roku wyniosła 902.027 tys. zł i odnotowała wzrost w porównaniu do wartości z 31 grudnia 2018 roku o 10,63%.

Wartość nieruchomości inwestycyjnych (w tys. EUR)



Grupa dokonuje wyceny posiadanego portfela nieruchomości inwestycyjnych dwa razy w roku (tj. na dzień 30 czerwca i 31 grudnia), chyba że nastąpią zmiany wymagające aktualizacji wyceny. Na dzień 30 września 2019 roku utrzymana została wycena nieruchomości sporządzona w oparciu o raporty wycen niezależnych rzeczoznawców na dzień 30 czerwca 2019 roku. Wartość wyceny rezerwy gruntu ustalona na podstawie podejścia porównawczego została na koniec bieżącego okresu sprawozdawczego utrzymana w złotych (w tej samej wysokości, jak na dzień 30 czerwca 2019 roku), natomiast wartość pozostałych wycen nieruchomości wyrażonych w euro została przeliczona według średniego kursu ustalonego przez NBP na dzień 30 września 2019 roku, a następnie zaktualizowana o nakłady inwestycyjne poniesione w okresie od 1 stycznia 2019 do 30 września 2019 roku.

Szczegóły dotyczące wartości nieruchomości inwestycyjnych zaprezentowano w nocie 10 w Śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy.

Oprócz informacji zaprezentowanych w niniejszym Skonsolidowanym raporcie kwartalnym za okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2019 roku nie występują inne informacje istotne dla oceny sytuacji kadrowej, majątkowej, finansowej, wyniku finansowego Grupy i ich zmian lub dla oceny możliwości realizacji zobowiązań przez Grupę.

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

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

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

Podpisano kwalifikowanym podpisem elektronicznym.

Radosław T. Krochta
Prezes Zarządu

Michael Shapiro
Wiceprezes Zarządu

Tomasz Zabost
Członek Zarządu

Pruszków, dnia 15 listopada 2019 r.