



**MLP**  
GROUP



**Grupa Kapitałowa MLP Group S.A.**

Skonsolidowany

**Raport Roczny**

ZA ROK ZAKOŃCZONY 31 GRUDNIA 2019 ROKU

[www.mlp.pl](http://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 rocznego:

<b>I. List Prezesa Zarządu do Akcjonariuszy</b>	<b>6</b>
<b>II. Oświadczenie Zarządu</b>	<b>8</b>
<b>III. Wybrane dane finansowe Grupy Kapitałowej MLP Group S.A.</b>	<b>9</b>
<b>IV. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej MLP Group S.A. za rok zakończony 31 grudnia 2019 roku</b>	<b>11</b>
Zatwierdzenie Skonsolidowanego sprawozdania finansowego	12
Skonsolidowany rachunek zysków lub strat oraz inne całkowite dochody	13
Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej	14
Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych	15
Sprawozdanie ze zmian w skonsolidowanym kapitale własnym	16
<b>Dodatkowe informacje i objaśnienia do Skonsolidowanego sprawozdania finansowego</b>	<b>17</b>
<b>1. Informacje ogólne</b>	<b>17</b>
1.1 <i>Informacje o Jednostce Dominującej</i>	17
1.2 <i>Dane Grupy Kapitałowej</i>	17
1.3 <i>Zmiany w Grupie</i>	19
1.4 <i>Struktura akcjonariatu Jednostki Dominującej</i>	20
1.4.1 <i>Struktura Akcjonariuszy posiadających bezpośrednio, bądź przez podmioty zależne, co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy</i>	20
1.4.2 <i>Stan posiadania akcji Jednostki Dominującej lub uprawnień do nich przez osoby zarządzające i nadzorujące</i>	20
<b>2. Podstawa sporządzenia Skonsolidowanego sprawozdania finansowego</b>	<b>20</b>
2.1 <i>Oświadczenie zgodności</i>	20
2.2 <i>Status zatwierdzania Standardów w Unii Europejskiej</i>	21
2.2.1 <i>Standardy i Interpretacje zatwierdzone przez Unię Europejską, które nie weszły jeszcze w życie na koniec okresu sprawozdawczego</i>	21
2.2.2 <i>Standardy i Interpretacje zatwierdzone przez Unię Europejską, które weszły w życie 1 stycznia 2019 r.</i>	21
2.2.3 <i>Standardy i Interpretacje oczekujące na zatwierdzenie przez Unię Europejską</i>	23
2.3 <i>Podstawa sporządzenia Skonsolidowanego sprawozdania finansowego</i>	24
2.4 <i>Waluta funkcjonalna i waluta prezentacji sprawozdań finansowych oraz zasady przyjęte do przeliczenia danych finansowych</i>	24
2.4.1 <i>Waluta funkcjonalna i waluta prezentacji</i>	24
2.4.2 <i>Zasady przyjęte do przeliczenia danych finansowych</i>	24
2.5 <i>Dokonane oszczędności i szacunki</i>	24

<b>3. Opis ważniejszych stosowanych zasad rachunkowości</b>	<b>25</b>
3.1 Zasady konsolidacji	25
3.2 Waluty obce	25
3.3 Instrumenty finansowe	26
3.3.1 Pochodne instrumenty finansowe, w tym rachunkowość zabezpieczeń	26
3.3.2 Instrumenty finansowe wyceniane według wartości godziwej przez inne całkowite dochody	26
3.3.3 Instrumenty finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu	27
3.3.4 Instrumenty finansowe wyceniane według wartości godziwej przez wynik finansowy	27
3.4 Kapitał własny	28
3.4.1 Kapitał zakładowy	28
3.4.2 Kapitał zapasowy	28
3.4.3 Nadwyżka z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej	28
3.4.4 Kapitał rezerwowy z wyceny instrumentów zabezpieczających	28
3.4.5 Kapitał rezerwowy	28
3.4.6 Zyski zatrzymane	28
3.5 Rzeczowe aktywa trwałe	29
3.5.1 Wycena rzeczowych aktywów trwałych	29
3.5.2 Nakłady ponoszone w terminie późniejszym	29
3.5.3 Amortyzacja	30
3.6 Wartości niematerialne	30
3.7 Nieruchomości inwestycyjne	30
3.8 Nieruchomości inwestycyjne w budowie	31
3.9 Składniki rzeczowych aktywów trwałych użytkowane na podstawie umów leasingu – Grupa jako leasingobiorca	31
3.10 Odpisy z tytułu utraty wartości aktywów	31
3.10.1 Aktywa finansowe	31
3.10.2 Aktywa niefinansowe	33
3.11 Świadczenia pracownicze	33
3.12 Płatności w formie akcji rozliczane w środkach pieniężnych	34
3.13 Rezerwy	34
3.14 Kredyty bankowe i pożyczki	34
3.15 Przychody	34
3.15.1 Świadczenie usług budowlanych	34
3.15.2 Przychody z tytułu najmu	34
3.16 Płatności z tytułu leasingu	35
3.17 Koszty i przychody finansowe	35
3.18 Podatek dochodowy	35
3.19 Zysk na akcję	36
3.20 Sprawozdawczość segmentów działalności	36
<b>4. Zarządzanie ryzykiem finansowym</b>	<b>36</b>
4.1 Ryzyko kredytowe	37
4.1.1 Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	37
4.1.2 Pożyczki udzielone	37
4.2 Ryzyko płynności	37
4.3 Ryzyko rynkowe	37
4.3.1 Ryzyko walutowe	38
4.3.2 Ryzyko stopy procentowej	38
4.4 Zarządzanie kapitałem	39
<b>5. Sprawozdawczość segmentów działalności</b>	<b>39</b>

<b>6. Przychody</b>	<b>42</b>
<b>7. Pozostałe przychody operacyjne</b>	<b>43</b>
<b>8. Pozostałe koszty operacyjne</b>	<b>43</b>
<b>9. Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu</b>	<b>43</b>
<b>10. Przychody i koszty finansowe</b>	<b>44</b>
<b>11. Podatek dochodowy</b>	<b>45</b>
<b>12. Nieruchomości inwestycyjne</b>	<b>47</b>
12.1 <i>Wycena nieruchomości inwestycyjnych Grupy do wartości godziwej</i>	49
<b>13. Podatek odroczony</b>	<b>59</b>
<b>14. Inwestycje oraz pozostałe inwestycje</b>	<b>61</b>
14.1 <i>Zmiana aktywów finansowych wynikająca z działalności finansowej i pozostałej</i>	62
<b>15. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe</b>	<b>62</b>
<b>16. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty</b>	<b>63</b>
<b>17. Noty objaśniające do Skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych</b>	<b>63</b>
17.1 <i>Przepływy z tytułu kredytów i pożyczek</i>	63
17.2 <i>Zmiana stanu należności</i>	64
17.3 <i>Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych i pozostałych</i>	64
<b>18. Kapitał własny</b>	<b>65</b>
18.1 <i>Kapitał zakładowy</i>	65
<b>19. Wynik netto oraz dywidenda przypadające na jedną akcję</b>	<b>65</b>
<b>20. Zobowiązania z tytułu kredytów, pożyczek oraz innych instrumentów dłużnych i pozostałe zobowiązania</b>	<b>66</b>
20.1 <i>Zobowiązania długoterminowe</i>	66
20.2 <i>Zobowiązania krótkoterminowe</i>	67
20.3 <i>Zmiana zobowiązań finansowych wynikająca z działalności finansowej i pozostałej</i>	67
20.4 <i>Zobowiązania z tytułu obligacji</i>	69
20.5 <i>Kredyty, pożyczki zabezpieczone i niezabezpieczone na majątku Grupy</i>	69
<b>21. Zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych</b>	<b>71</b>
<b>22. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe</b>	<b>71</b>
<b>23. Instrumenty finansowe</b>	<b>72</b>
23.1 <i>Wycena instrumentów finansowych</i>	72
23.1.1 <i>Aktywa finansowe</i>	72
23.1.2 <i>Zobowiązania finansowe</i>	73
23.2 <i>Pozostałe ujawnienia dotyczące instrumentów finansowych</i>	74
23.3 <i>Charakter i zakres ryzyk związanych z instrumentami finansowymi</i>	76
23.3.1 <i>Ryzyko płynności</i>	77
23.3.2 <i>Ryzyko walutowe</i>	77
23.3.3 <i>Ryzyko stopy procentowej</i>	79
23.3.4 <i>Ryzyko kredytowe</i>	80
<b>24. Leasing operacyjny</b>	<b>80</b>
<b>25. Umowne zobowiązania inwestycyjne</b>	<b>80</b>

<b>26. Zobowiązania warunkowe i zabezpieczenia</b>	<b>81</b>
26.1 Hipoteki	81
26.2 Zastawy rejestrowe i finansowe na udziałach	86
26.3 Zastawy na wierzytelnościach pieniężnych	90
26.4 Gwarancje	91
26.5 Poręczenia	91
26.6 Pozostałe zabezpieczenia	91
26.7 Pozostałe zobowiązania warunkowe	93
<b>27. Transakcje z podmiotami powiązаныmi</b>	<b>94</b>
27.1 Należności i zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	94
27.2 Pożyczki udzielone i otrzymane	94
27.3 Przychody i koszty	95
<b>28. Istotne sprawy sądowe i sporne</b>	<b>96</b>
28.1 Czerwona Torebka S.A.	96
28.2 CreditForce Holding B.V	97
28.3 OLPIZ Sp. z o.o.	97
<b>29. Istotne wydarzenia w okresie sprawozdawczym oraz następujące po jego zakończeniu</b>	<b>97</b>
<b>30. Wynagrodzenia wypłacone lub należne osobom wchodzącym w skład organów zarządzających i nadzorujących spółek</b>	<b>99</b>
<b>31. Struktura zatrudnienia</b>	<b>99</b>
<b>32. Zmiana wynikająca z wejścia w życie MSSF 16 Leasing</b>	<b>100</b>
<b>V. Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej MLP Group S.A. za rok zakończony 31 grudnia 2019 roku</b>	<b>101</b>



## I. List Prezesa Zarządu do Akcjonariuszy

Drodzy Akcjonariusze,

W imieniu Zarządu mam przyjemność przedstawić Państwu Raport Roczny Grupy Kapitałowej MLP Group S.A. za rok 2019. Mamy za sobą kolejny bardzo dobry okres, w którym umocniliśmy pozycję MLP Group na dynamicznie rozwijającym się rynku powierzchni magazynowych.

### **Sytuacja makroekonomiczna**

W 2019 roku polska gospodarka rozwijała się wolniej niż w roku poprzednim, przy jednoczesnej poprawie na rynku pracy. Realny wzrost produktu krajowego brutto w naszym kraju wyniósł 4,0%, względem 5,1% w poprzednim roku. Z kolei stopa bezrobocia na koniec grudnia ub.r. w ujęciu rok do roku obniżyła się do 5,2%, czyli o 0,6 p.p. Głównym czynnikiem wzrostu pozostawały inwestycje które zwiększyły się o 7,8% (8,9% w 2018 r.). Do wzrostu przyczyniło się też zwiększenie popytu krajowego o 3,8% (5,3% w 2018 r.). W 2020 r. spodziewane jest dalsze spowolnienie wzrostu gospodarczego – w ślad za pogorszeniem światowej koniunktury. Według ostatnich prognoz Komisji Europejskiej w bieżącym roku polska gospodarka odnotuje wzrost PKB na poziomie 3,3%. Ekonomiści obawiają się jednak, że PKB w tym roku spadnie znacznie poniżej 2-3%, niektóre banki oczekują wręcz spadku PKB do poziomu 0%. Powodem jest rozprzestrzenianie się epidemii koronawirusa w Europie i niepewność co do wpływu epidemii na gospodarkę w 2020 roku.

### **Rynek nieruchomości magazynowych w Polsce, Niemczech i Rumunii**

Za nami kolejny bardzo udany rok potwierdzający, że rynek magazynowy w Polsce jest w doskonałej kondycji. Całkowita powierzchnia wynajęta w 2019 r. (popyt brutto) wyniosła 3,75 mln m<sup>2</sup> i był to drugi najlepszy rezultat w historii polskiego rynku. W ramach popytu netto (wyłączając przedłużenia umów najmu) wyniósł 2,6 mln m<sup>2</sup>. Niezmiennie największe zainteresowanie najemcy wykazywali regionem Warszawy, Górnego Śląska oraz Wrocławia. Na te rynki przypadało prawie 60% całkowitego popytu.

Deweloperzy starają się spełnić każde zapotrzebowanie na nowe powierzchnie magazynowe. Rosnący popyt skłania więc do kolejnych inwestycji. W 2019 roku oddano do użytku rekordowe 2,8 mln m<sup>2</sup>, a w budowie jest kolejne 1,9 mln m<sup>2</sup> powierzchni z czego prawie połowa budowana jest spekulacyjnie, czyli bez wiążących umów. Przez ostatnie lata zasoby magazynowe wzrosły w ujęciu procentowym w tempie dwucyfrowym, osiągając na koniec 2019 r. powierzchnię 18,7 mln m<sup>2</sup>.

Współczynnik powierzchni niewynajętej wzrósł na koniec minionego roku do 7,6%. Czynsze pozostały stabilne.

W bardzo dobrej kondycji jest również rynek niemiecki i rumuński na których MLP Group rozwija działalność. Niemcy pozostają największym rynkiem magazynowym w Europie, a wolumen przeprowadzonych tam transakcji osiągnął w roku 2019 poziom 6,6 mln m<sup>2</sup>. Był to wynik o 3% wyższy od średniej z ostatnich pięciu lat oraz o 20% wyższy od średniej dziesięcioletniej. Z kolei w Rumunii w 2019 roku zakontraktowano wynajem łącznie 479 tys. m<sup>2</sup> powierzchni magazynowo-logistycznych, czyli o 6% mniej niż rok wcześniej. Z tego nowo dostarczona powierzchnia stanowiła 477 tys. m<sup>2</sup>, a łączna podaż osiągnęła poziom 4,3 mln m<sup>2</sup>.

### **Wydarzenia dotyczące MLP Group w 2019 roku**

Rok 2019 był kolejnym rokiem dynamicznego rozwoju naszej Grupy. W tym okresie prowadziliśmy realizację oraz mieliśmy w przygotowaniu projekty o łącznej powierzchni 237,8 tys. m<sup>2</sup>. Z tego zakończyliśmy budowę 74,9 tys. m<sup>2</sup>. W efekcie na koniec minionego roku oferowaliśmy około 587 tys. m<sup>2</sup> gotowej powierzchni magazynowej. Utrzymujemy jednocześnie bank ziemi w ramach którego docelowa powierzchnia do zabudowy w Grupie sięga ponad 133,7 ha.

Grupa Kapitałowa MLP Group utrzymuje bardzo dobrą kondycję finansową. W minionym roku zwiększyła o 15,11% wartość aktywów netto (NAV) do poziomu 938,56 mln zł. W 2019 roku wypracowała jednocześnie 129,4 mln zł zysku netto, czyli ponad 40% więcej niż w poprzednim roku. Z kolei skonsolidowane przychody w minionym roku wyniosły 140,0 mln zł i były na zbliżonym poziomie do poprzedniego roku. Uwzględniając jednak przychody uzyskane z czynszów z najmu, które są głównym źródłem przychodów z działalności podstawowej, w 2019 roku Grupa osiągnęła 14% wzrost w odniesieniu do analogicznego okresu poprzedniego roku. Na podstawie zawartej umowy deweloperskiej Grupa była odpowiedzialna także za komercjalizację parku logistycznego MLP Bieruń dla Inwestora DEKA Immobilien | West Invest, który został sprzedany w 2015 roku. W pierwszym kwartale 2019 roku komercjalizacja ww. parku została zakończona.

Grupa prowadzi obecnie jedenaście parków logistycznych zlokalizowanych w kluczowych lokalizacjach w Polsce: MLP Pruszków I, MLP Pruszków II, MLP Poznań, MLP Lublin, MLP Teresin, MLP Wrocław, MLP Gliwice, MLP Czeladź, MLP Poznań West, MLP Wrocław West oraz MLP Łódź. W Niemczech Grupa aktualnie prowadzi trzy parki logistyczne MLP Unna, MLP Business Park Berlin oraz MLP Niederrhein. Z kolei w Rumunii posiada park logistyczny – MLP Bucharest West. Ponadto Grupa posiada działki i szereg umów rezerwacyjnych na zakup nowych gruntów pod planowane parki logistyczne w Polsce, Niemczech i Austrii. W skład aktualnego portfela zarządzanych nieruchomości przez MLP Group wchodzi łącznie piętnaście parków logistycznych zlokalizowanych w Europie na trzech obsługiwanych rynkach.

#### **Plany MLP Group na 2020 rok**

**Niepewność gospodarcza wywołana koronawirusem w średniej i długiej perspektywie znacznie zwiększy sprzedaż sklepów internetowych kosztem zakupów w sklepach stacjonarnych, co za tym idzie zwiększy się w sposób istotny zapotrzebowanie na powierzchnię magazynową, aczkolwiek rynek może zmagać się zakłóceniami logistycznymi. W dobie zagrożenia konsumenci zdecydowanie więcej czasu spędzają w domach, a co za tym idzie mogą poświęcić się e-handlowi. Mimo to wzrost tendencji zakupowych w tym obszarze stanowi olbrzymie wyzwanie logistyczne.**

Celem strategicznym Grupy jest stałe zwiększanie posiadanej powierzchni magazynowej na rynku polskim oraz kontynuacja działalności za granicą Polski. Poza naszym krajem priorytetowy jest rynek niemiecki, a w szczególności pięć regionów, w których Grupa chce funkcjonować: Monachium, Berlin, Frankfurt i Zagłębie Ruhry. W najbliższych latach Niemcy zapewnią nam największy potencjał zwrotu z inwestycji i jednocześnie dywersyfikację działalności w Polsce. Widzimy też szansę na rozpoczęcie w tym roku działalności w Austrii w okolicach Wiednia. Podobnie w Rumuni – widzimy duży potencjał do rozwoju branży magazynowej. Dlatego na obrzeżach Bukaresztu w regionie Chitila rozbudowujemy centrum logistyczne. Na wszystkich obsługiwanych rynkach zapotrzebowanie na nowoczesne magazyny utrzymuje się na wysokim poziomie. Realizacja inwestycji zapewni Grupie dalszy bardzo dynamiczny wzrost wartości. Zgodnie ze strategią „build and hold” nie planujemy sprzedaży posiadanych aktywów.

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

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

**Radosław T. Krochta**  
Dyrektor Generalny  
Prezes Zarządu

## II. Oświadczenie Zarządu

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej MLP Group S.A. za okres od dnia 1 stycznia 2019 roku do dnia 31 grudnia 2019 roku oraz dane porównawcze za okres od dnia 1 stycznia 2018 roku do dnia 31 grudnia 2018 roku, sporządzone zostały zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości, które zostały zaprezentowane w nocie 3, oraz odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową oraz wynik finansowy Grupy. Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Emitenta zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz sytuacji Grupy Kapitałowej MLP Group S.A., w tym opis podstawowych zagrożeń i ryzyka.

Oświadczamy również, że podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych, dokonujący badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej MLP Group S.A. za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2019 roku - PricewaterhouseCoopers Polska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Audyt sp.k. został wybrany zgodnie z przepisami prawa. Podmiot ten oraz biegły rewident dokonujący badania spełnili warunki do wyrażenia bezstronnej i niezależnej opinii z badania, zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami zawodowymi.

*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 17 marca 2020 r.*



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

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

	31 grudnia 2019	31 grudnia 2018
Średni kurs w okresie *	4,3018	4,2669
Średni kurs na ostatni dzień okresu	4,2585	4,3000

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

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

	na dzień	31 grudnia 2019		31 grudnia 2018 *	
		tys. PLN	tys. EUR	tys. PLN	tys. EUR
Aktywa trwałe		1 838 209	431 656	1 526 027	354 890
Aktywa obrotowe		235 918	55 399	137 362	31 945
<b>Aktywa razem</b>		<b>2 074 127</b>	<b>487 055</b>	<b>1 663 389</b>	<b>386 835</b>
Zobowiązania długoterminowe		971 135	228 046	762 389	177 300
Zobowiązania krótkoterminowe		164 437	38 614	85 648	19 918
Kapitał własny, w tym:		938 555	220 395	815 352	189 617
Kapitał zakładowy		4 529	1 063	4 529	1 053
<b>Pasywa razem</b>		<b>2 074 127</b>	<b>487 055</b>	<b>1 663 389</b>	<b>386 835</b>
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)		51,82	12,17	45,01	10,47

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

\* dane przekształcone

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

za rok zakończony 31 grudnia	2019		2018	
	tys. PLN	tys. EUR	tys. PLN	tys. EUR
Przychody	140 032	32 552	141 502	33 163
Pozostałe przychody operacyjne	1 317	306	2 280	534
Zysk z aktualizacji wyceny nieruchomości inwestycyjnych	120 797	28 081	88 713	20 791
Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu	(77 726)	(18 068)	(78 919)	(18 496)
Zysk na działalności operacyjnej	180 015	41 846	151 090	35 410
Zysk przed opodatkowaniem	163 217	37 942	121 684	28 518
<b>Zysk netto</b>	<b>129 369</b>	<b>30 073</b>	<b>92 391</b>	<b>21 653</b>
Całkowite dochody ogółem	123 203	28 640	91 961	21 552
Zysk netto przypadający na właścicieli Jednostki Dominującej	129 369	30 073	92 391	21 653
Zysk netto i rozwodniony zysk netto na 1 akcję przypadający właścicielom Jednostki Dominującej (w zł)	7,14	1,66	5,10	1,20

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

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

za rok zakończony 31 grudnia	2019		2018	
	tys. PLN	tys. EUR	tys. PLN	tys. EUR
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	86 109	20 017	36 013	8 440
Środki pieniężne z działalności inwestycyjnej	(208 082)	(48 371)	(195 506)	(45 819)
Środki pieniężne z działalności finansowej	178 192	41 423	139 909	32 789
<b>Przepływy pieniężne razem</b>	<b>56 219</b>	<b>13 069</b>	<b>(19 584)</b>	<b>(4 590)</b>

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

na dzień	31 grudnia 2019		31 grudnia 2018	
	tys. PLN	tys. EUR	tys. PLN	tys. EUR
Środki pieniężne na początek okresu	46 106	10 722	64 827	15 543
Środki pieniężne na koniec okresu	102 046	23 963	46 106	10 722

Do przeliczenia powyższych danych Skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych przyjęto:

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

Kurs euro na ostatni dzień okresu sprawozdawczego zakończonego 31 grudnia 2017 roku wyniósł 4,1709 EUR/PLN.



# Grupa Kapitałowa MLP Group S.A.

Skonsolidowane  
sprawozdanie finansowe

za rok zakończony 31 grudnia 2019 roku  
*sporządzone zgodnie z MSSF UE*

## IV. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe

### Zatwierdzenie Skonsolidowanego sprawozdania finansowego

W dniu 17 marca 2020 r. Zarząd Jednostki Dominującej MLP Group S.A. zatwierdził do publikacji skonsolidowane sprawozdanie finansowe ("Skonsolidowane sprawozdanie finansowe") Grupy Kapitałowej MLP Group S.A. ("Grupa") za okres od dnia 1 stycznia 2019 roku do dnia 31 grudnia 2019 roku.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od dnia 1 stycznia 2019 roku do dnia 31 grudnia 2019 roku zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzonymi przez Unię Europejską ("MSSF UE"). Informacje zostały zaprezentowane w niniejszym raporcie w następującej kolejności:

1. Skonsolidowany rachunek zysków lub strat oraz inne całkowite dochody za okres od dnia 1 stycznia 2019 roku do dnia 31 grudnia 2019 roku, wykazujący zysk netto w wysokości 129 369 tys. złotych.
2. Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień 31 grudnia 2019 roku, po stronie aktywów i pasywów, wykazujące sumę 2 074 127 tys. złotych.
3. Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych za okres od dnia 1 stycznia 2019 roku do dnia 31 grudnia 2019 roku, wykazujące zwiększenie środków pieniężnych netto o kwotę 55 940 tys. złotych.
4. Sprawozdanie ze zmian w skonsolidowanym kapitale własnym za okres od dnia 1 stycznia 2019 roku do dnia 31 grudnia 2019 roku, wykazujące zwiększenie skonsolidowanych kapitałów własnych o kwotę 123 203 tys. złotych.
5. Dodatkowe informacje i objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

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

*Podpisano kwalifikowanym podpisem elektronicznym.*

-----  
**Radosław T. Krochta**  
*Prezes Zarządu*

-----  
**Michael Shapiro**  
*Wiceprezes Zarządu*

-----  
**Tomasz Zabost**  
*Członek Zarządu*

## Skonsolidowany rachunek zysków lub strat oraz inne całkowite dochody

	za rok zakończony 31 grudnia	Nota	2019	2018
Przychody		6	140 032	141 502
Pozostałe przychody operacyjne		7	1 317	2 280
Zysk z aktualizacji wyceny nieruchomości inwestycyjnych		12	120 797	88 713
Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu		9	(77 726)	(78 919)
Pozostałe koszty operacyjne		8	(4 405)	(2 486)
<b>Zysk na działalności operacyjnej</b>			<b>180 015</b>	<b>151 090</b>
Przychody finansowe		10	10 310	1 196
Koszty finansowe		10	(27 108)	(30 602)
<b>(Koszty) finansowe netto</b>			<b>(16 798)</b>	<b>(29 406)</b>
<b>Zysk przed opodatkowaniem</b>			<b>163 217</b>	<b>121 684</b>
Podatek dochodowy		11	(33 848)	(29 293)
<b>Zysk netto</b>			<b>129 369</b>	<b>92 391</b>
<b>Inne całkowite dochody</b>				
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek działających za granicą			(581)	460
Efektywna część zmian wartości godziwej przy zabezpieczaniu przepływów pieniężnych			(6 895)	(1 099)
Podatek dochodowy od innych całkowitych dochodów			1 310	209
<b>Inne całkowite dochody netto</b>			<b>(6 166)</b>	<b>(430)</b>
<b>Całkowite dochody ogółem</b>			<b>123 203</b>	<b>91 961</b>
<b>Zysk netto przypadający na:</b>				
Właścicieli Jednostki Dominującej			129 369	92 391
<b>Zysk netto</b>			<b>129 369</b>	<b>92 391</b>
<b>Całkowite dochody przypadające na:</b>				
Właścicieli Jednostki Dominującej			123 203	91 961
<b>Całkowite dochody ogółem</b>			<b>123 203</b>	<b>91 961</b>
<b>Zysk przypadający na 1 akcję</b>		19		
- Podstawowy i rozwodniony (zł) zysk za okres przypadający zwykłym akcjonariuszom Jednostki Dominującej			7,14	5,10



## Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

	na dzień 31 grudnia	Nota	2019	2018 *
<b>Aktywa trwałe</b>				
Rzeczowe aktywa trwałe			1 520	529
Wartości niematerialne			126	678
Nieruchomości inwestycyjne	12		1 809 850	1 448 594
Pozostałe inwestycje długoterminowe	14		23 826	72 088
Pozostałe aktywa długoterminowe			392	653
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	13		2 495	3 485
<b>Aktywa trwałe razem</b>			<b>1 838 209</b>	<b>1 526 027</b>
<b>Aktywa obrotowe</b>				
Zapasy			48	144
Inwestycje krótkoterminowe	14		63 688	22 291
Należności z tytułu podatku dochodowego	15		234	516
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	15		67 128	57 754
Inne inwestycje krótkoterminowe	14		2 774	10 551
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	16		102 046	46 106
<b>Aktywa obrotowe razem</b>			<b>235 918</b>	<b>137 362</b>
<b>AKTYWA RAZEM</b>			<b>2 074 127</b>	<b>1 663 389</b>
<b>Kapitał własny</b>				
	18			
Kapitał zakładowy			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			(6 683)	(1 098)
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek podporządkowanych			(628)	(70)
Zyski zatrzymane			631 961	503 227
<b>Kapitał własny razem</b>			<b>938 555</b>	<b>815 352</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>				
Zobowiązania z tytułu kredytów, pożyczek oraz innych instrumentów dłużnych	20.1		780 493	612 667
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	13		145 290	119 474
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	20.1		45 352	30 248
<b>Zobowiązania długoterminowe razem</b>			<b>971 135</b>	<b>762 389</b>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>				
Zobowiązania z tytułu kredytów, pożyczek oraz innych instrumentów dłużnych	20.2		54 429	30 996
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	20.2		105	-
Zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych	21		1 135	918
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	22		222	2 959
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	22		108 546	50 775
<b>Zobowiązania krótkoterminowe razem</b>			<b>164 437</b>	<b>85 648</b>
<b>Zobowiązania ogółem</b>			<b>1 135 572</b>	<b>848 037</b>
<b>PASYWA RAZEM</b>			<b>2 074 127</b>	<b>1 663 389</b>

\* Dane przekształcone

## Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych

za rok zakończony 31 grudnia	Nota	2019	2018
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>			
<b>Zysk przed opodatkowaniem</b>		<b>163 217</b>	<b>121 684</b>
<i>Korekty razem:</i>			
Amortyzacja		930	340
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych		(120 797)	(88 713)
Odsetki, netto		19 064	16 295
Różnice kursowe		(6 554)	12 409
Pozostałe		(1 634)	100
Zmiana stanu należności	17.2	(5 293)	(31 047)
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych i pozostałych	17.3	45 365	8 345
<b>Środki pieniężne z działalności operacyjnej</b>		<b>94 298</b>	<b>39 413</b>
Podatek dochodowy zapłacony		(8 189)	(3 400)
<b>Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>		<b>86 109</b>	<b>36 013</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>			
Odsetki otrzymane		7	567
Udzielone pożyczki	17.1	(800)	-
Wpływy ze spłaty udzielonych pożyczek	17.1	800	6 661
Nabycie nieruchomości inwestycyjnych oraz rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych		(218 329)	(185 778)
Inne wydatki inwestycyjne		-	(16 956)
Inne wpływy inwestycyjne		10 240	-
<b>Środki pieniężne z działalności inwestycyjnej</b>		<b>(208 082)</b>	<b>(195 506)</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>			
Zaciągnięcie kredytów i pożyczek	17.1	507 891	146 703
Wydatki na spłatę kredytów i pożyczek	17.1	(302 796)	(30 864)
Emisja dłużnych papierów wartościowych		-	42 473
Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli		(3 985)	(3 260)
Odsetki zapłacone		(22 918)	(15 143)
<b>Środki pieniężne z działalności finansowej</b>		<b>178 192</b>	<b>139 909</b>
<b>Przepływy pieniężne razem</b>		<b>56 219</b>	<b>(19 584)</b>
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu</b>			
	16	<b>46 106</b>	<b>64 827</b>
Wpływ zmian z tytułu różnic kursowych dotyczących środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		(279)	863
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu</b>	16	<b>102 046</b>	<b>46 106</b>

## 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 rezerwowý z wyceny instrumentów zabezpieczających	Różnice kursowe z przeliczenia jednostek podporządko- wanych	Zyski zatrzymane	Kapitał własny razem
<b>Kapitał własny na dzień 1 stycznia 2018 roku</b>	<b>4 529</b>	<b>81 384</b>	<b>71 121</b>	<b>153 963</b>	<b>(208)</b>	<b>(540)</b>	<b>416 402</b>	<b>726 651</b>
<b><u>Całkowite dochody:</u></b>								
Wynik finansowy	-	-	-	-	-	-	92 391	<b>92 391</b>
Inne całkowite dochody ogółem	-	-	-	-	(890)	460	-	<b>(430)</b>
<b>Całkowite dochody za okres zakończony 31 grudnia 2018 roku</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(890)</b>	<b>460</b>	<b>92 391</b>	<b>91 961</b>
Wypłata zaliczki na dywidendę	-	-	-	-	-	-	(3 260)	<b>(3 260)</b>
Podział zysku netto <sup>1)</sup>	-	2 296	-	-	-	10	(2 306)	-
<b>Kapitał własny na dzień 31 grudnia 2018 roku</b>	<b>4 529</b>	<b>83 680</b>	<b>71 121</b>	<b>153 963</b>	<b>(1 098)</b>	<b>(70)</b>	<b>503 227</b>	<b>815 352</b>
<b>Kapitał własny na dzień 1 stycznia 2019 roku</b>	<b>4 529</b>	<b>83 680</b>	<b>71 121</b>	<b>153 963</b>	<b>(1 098)</b>	<b>(70)</b>	<b>503 227</b>	<b>815 352</b>
<b><u>Całkowite dochody:</u></b>								
Wynik finansowy	-	-	-	-	-	-	129 369	<b>129 369</b>
Inne całkowite dochody ogółem	-	-	-	-	(5 585)	(558)	(23)	<b>(6 166)</b>
<b>Całkowite dochody za okres zakończony 31 grudnia 2019 roku</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(5 585)</b>	<b>(558)</b>	<b>129 346</b>	<b>123 203</b>
Podział zysku netto	-	-	-	612	-	-	(612)	-
<b>Kapitał własny na dzień 31 grudnia 2019 roku</b>	<b>4 529</b>	<b>83 680</b>	<b>71 121</b>	<b>154 575</b>	<b>(6 683)</b>	<b>(628)</b>	<b>631 961</b>	<b>938 555</b>

<sup>1)</sup> 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 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 41 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 31 grudnia 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	
		31 grudnia 2019	31 grudnia 2018	31 grudnia 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 Business Park Berlin I LP Sp. z o.o. <sup>10)</sup>	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. <sup>8)</sup>	Polska	100%	-	100%	-
MLP Business Park Berlin I GP sp. z o.o. <sup>1)</sup>	Polska	100%	-	100%	-
MLP Łódź II sp. z o.o. <sup>2)</sup>	Polska	100%	-	100%	-
MLP Poznań East sp. z o.o. <sup>3)</sup>	Polska	100%	-	100%	-
MLP Schwalmtal LP sp. z o.o. <sup>4)</sup>	Polska	100%	-	100%	-
MLP Schwalmtal GP sp. z o.o. <sup>5)</sup>	Polska	100%	-	100%	-



Jednostka	Państwo rejestracji	Udział bezpośredni i pośredni Jednostki Dominującej w kapitale		Udział bezpośredni i pośredni Jednostki Dominującej w prawach głosu	
		31 grudnia 2019	31 grudnia 2018	31 grudnia 2019	31 grudnia 2018
MLP Property I sp. z o.o. <sup>6)</sup>	Polska	100%	-	100%	-
MLP Business Park Berlin I Sp. z o.o. & Co. KG <sup>7)</sup>	Niemcy	100%	-	100%	-
MLP Schwalmtal Sp. z o.o. & Co. KG <sup>9)</sup>	Niemcy	100%	-	100%	-

### 1. 3 Zmiany w Grupie

<sup>1)</sup> 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).

<sup>2)</sup> 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).

<sup>3)</sup> 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).

<sup>4)</sup> 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).

<sup>5)</sup> 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).

<sup>6)</sup> 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).

<sup>7)</sup> 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.

<sup>8)</sup> 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).

<sup>9)</sup> W dniu 24 października 2019 roku na podstawie aktu założycielskiego została zawiązana nowa Spółka w Grupie Kapitałowej, pod nazwą MLP Schwalmtal Sp. z o.o. & Co. KG.

<sup>10)</sup> W dniu 05 grudnia 2019 roku zarejestrowana została zmiana nazwy MLP Łódź Sp. z o.o. na MLP Business Park Berlin I LP Sp. z o.o.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 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:

Akcionariusz	Ilość akcji i głosów na WZA	% udział w kapitale i głosach na WZA
CAJAMARCA Holland BV	10 319 842	56,98%
Pozostali akcjonariusze	1 833 620	10,12%
THESINGER LIMITED	1 771 320	9,78%
MetLife OFE <sup>2)</sup>	1 679 502	9,27%
Aegon Powszechne Towarzystwo Emerytalne S.A. <sup>1)</sup>	1 166 133	6,44%
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%
<b>Razem</b>	<b>18 113 255</b>	<b>100,00%</b>

<sup>1)</sup> W 2019 roku zwiększył się pakiet posiadanych przez Aegon PTE S.A. akcji Spółki z 1 149 775 do 1 116 133 akcji, który stanowi 6,44% udziału w kapitale zakładowym i uprawnia do 1 116 133 głosów, to jest 6,44% ogólnej liczby głosów.

<sup>2)</sup> W 2019 roku zwiększył się pakiet posiadanych przez MetLife OFE akcji Spółki z 948 387 do 1 679 000 akcji, który stanowi 9,27% udziału w kapitale zakładowym i uprawnia do 1 679 000 głosów, to jest 9,27% ogólnej liczby głosów.

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

Michael Shapiro posiada pośrednio, przez kontrolowane przez siebie w 100% spółki MIRO B.V. i MIRO Ltd., 3,05% w kapitale zakładowym MLP Group S.A. oraz poprzez 25% udziału w kapitale zakładowym posiadanym przez MIRO B.V. w spółce Cajamarca Holland B.V. uczestniczy ekonomicznie w 14,25% w kapitale zakładowego MLP Group S.A., co łącznie daje ekonomicznie efektywny udział w wysokości 16,75% 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 Skonsolidowanego sprawozdania finansowego

### 2. 1 Oświadczenie zgodności

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

## 2. 2 Status zatwierdzania Standardów w Unii Europejskiej

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

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

Standardy i interpretacje zatwierdzone przez Unię Europejską, które nie weszły jeszcze w życie dla okresów rocznych	Ewentualny wpływ na skonsolidowane sprawozdanie finansowe	Data wejścia w życie dla okresów rozpoczynających się w tym dniu lub później
Zmiany w zakresie Założeń Konceptyjnych w MSSF	brak wpływu	1 stycznia 2020
MSR 1 <i>Prezentacja sprawozdań finansowych</i> oraz MSR 8 <i>Zasady (polityka) rachunkowości, zmiany wartości szacunkowych i korygowanie błędów</i>	brak wpływu	1 stycznia 2020
Zmiany do MSSF 9, MSR 39 oraz MSSF 7 związane z reformą IBOR	brak wpływu	1 stycznia 2020

### 2. 2. 2 Standardy i Interpretacje zatwierdzone przez Unię Europejską, które weszły w życie 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 (504 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 dzień 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 32 i dotyczy początkowego ujęcia MSSF 16.

#### **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.

## 2. 2. 3 Standardy i Interpretacje oczekujące na zatwierdzenie przez Unię Europejską

Standardy i interpretacje oczekujące na zatwierdzenie przez Unię Europejską	Ewentualny wpływ na skonsolidowane sprawozdanie finansowe	Data wejścia w życie dla okresów rozpoczynających się w dniu oraz później
<b>MSSF 14 Regulacyjne rozliczenia międzyokresowe</b>	brak wpływu	decyzją Unii Europejskiej nie zostanie zatwierdzony
<b>Sprzedaż lub Przekazanie Aktywów Pomędzy Inwestorem a Spółką Stowarzyszoną lub Wspólnym Przedsięwzięciem (Zmiany do MSSF 10 Skonsolidowane Sprawozdania Finansowe oraz do MSR 28 Jednostki Stowarzyszone )</b>	brak wpływu	Komisja Europejska podjęła decyzję o odroczeniu zatwierdzenia tych zmian na czas nieokreślony
<b>Zmiany do MSSF 3 Połączenia przedsięwzięć</b>	brak wpływu	1 stycznia 2020
<b>Zmiany do MSR 1 Prezentacja sprawozdań finansowych</b>	brak istotnego wpływu	1 stycznia 2020
<b>MSSF 17 Umowy Ubezpieczeniowe</b>	brak wpływu	1 stycznia 2021



## 2. 3 Podstawa sporządzenia Skonsolidowanego sprawozdania finansowego

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

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

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

Metody wyceny wartości godziwej zostały przedstawione w nocie 3.

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

### 2. 4. 1 Waluta funkcjonalna i waluta prezentacji

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

### 2. 4. 2 Zasady przyjęte do przeliczenia danych finansowych

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

**Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej:**

	31 grudnia 2019	31 grudnia 2018
EUR	4,2585	4,3000
USD	3,7977	3,7597

## 2. 5 Dokonane osądy i szacunki

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

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

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

### **3. Opis ważniejszych stosowanych zasad rachunkowości**

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

#### **3. 1 Zasady konsolidacji**

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

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

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

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

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

#### **3. 2 Waluty obce**

##### *Transakcje w walucie obcej*

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

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

### **3. 3 Instrumenty finansowe**

#### **3. 3. 1 Pochodne instrumenty finansowe, w tym rachunkowość zabezpieczeń**

Instrumenty pochodne, wyznaczone jako instrumenty zabezpieczające, od których oczekuje się, że ich wartość godziwa lub wynikające z nich przepływy pieniężne skompensują zmiany wartości godziwej lub przepływów pieniężnych pozycji zabezpieczanej ujmuje się zgodnie z zasadami rachunkowości zabezpieczeń wartości godziwej lub zabezpieczeń przepływów pieniężnych.

Grupa ocenia efektywność zabezpieczenia zarówno w momencie ustanowienia zabezpieczenia jak i w okresach późniejszych, co najmniej na każdy koniec okresu sprawozdawczego. Weryfikacja spełnienia warunków w zakresie efektywności powiązania jest dokonywana na bazie prospektywnej, w oparciu o analizę jakościową. Jeśli to konieczne Grupa wykorzystuje analizę ilościową (metoda regresji liniowej) w celu potwierdzenia istnienia ekonomicznego powiązania pomiędzy instrumentem zabezpieczającym i pozycją zabezpieczaną.

W przypadku stosowania rachunkowości zabezpieczeń przepływów pieniężnych, Grupa:

- część zysków lub strat związanych z instrumentem zabezpieczającym, które stanowią efektywne zabezpieczenie z tytułu zabezpieczanego ryzyka, ujmuje w innych całkowitych dochodach,
- nieefektywną część zysków lub strat związanych z instrumentem zabezpieczającym ujmuje w rachunku zysków lub strat. W przypadku zabezpieczenia przepływów pieniężnych działalności operacyjnej część nieefektywna jest ujmowana w pozostałych przychodach/kosztach operacyjnych, a w przypadku zabezpieczenia przepływów pieniężnych działalności finansowej w przychodach/kosztach finansowych,
- reklasyfikuje zyski lub straty z kapitału do rachunku zysków lub strat do linii, w której wykazywana jest pozycja zabezpieczana,
- wyłącza zyski lub straty z kapitału i koryguje wartość początkową pozycji zabezpieczanej.

W przypadku zabezpieczenia wartości godziwej (działalność operacyjna), zmiany wartości godziwej instrumentu zabezpieczającego oraz pozycji zabezpieczanej są ujmowane w rachunku wyników w pozycji pozostałe przychody/koszty operacyjne.

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

#### **3. 3. 2 Instrumenty finansowe wyceniane według wartości godziwej przez inne całkowite dochody**

Składnik aktywów finansowych jest wyceniany w wartości godziwej przez inne całkowite dochody, jeżeli spełnione są oba poniższe warunki:

- a) składnik aktywów finansowych jest utrzymywany zgodnie z modelem biznesowym, którego celem jest zarówno otrzymywanie przepływów pieniężnych wynikających z umowy, jak i sprzedaż składników aktywów finansowych; oraz
- b) warunki umowy dotyczącej składnika aktywów finansowych powodują powstawanie w określonych terminach przepływów pieniężnych, które są jedynie spłatą kwoty głównej i odsetek od kwoty głównej pozostałej do spłaty.

W momencie początkowego ujęcia, Grupa klasyfikuje instrumenty kapitałowe, tj. akcje i udziały w jednostkach pozostałych, do kategorii instrumentów finansowych wycenianych według wartości godziwej przez inne całkowite dochody.

Zyski i straty na składniku aktywów finansowych stanowiącym instrument kapitałowy, dla którego zastosowano opcję wyceny do wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody ujmuje się w pozostałych całkowitych dochodach, za wyjątkiem przychodów z tytułu otrzymanych dywidend.

### **3. 3. 3 Instrumenty finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu**

Składnik aktywów finansowych jest klasyfikowany do wycenianych według zamortyzowanego kosztu, jeżeli spełnione są następujące dwa warunki:

- aktywa utrzymywane są w ramach modelu biznesowego, którego celem jest utrzymywanie aktywów w celu uzyskiwania przepływów pieniężnych wynikających z kontraktu; oraz
- jego warunki umowne powodują powstanie w określonych momentach przepływów pieniężnych stanowiących wyłącznie spłatę kapitału oraz odsetek od niespłaconej części kapitału.

Do kategorii aktywów finansowych wycenianych według zamortyzowanego kosztu Grupa zalicza środki pieniężne i ich ekwiwalenty, udzielone pożyczki, należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności.

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

Grupa do wyceny aktywów finansowych wycenianych w zamortyzowanym koszcie stosuje metodę efektywnej stopy procentowej.

Należności z tytułu dostaw i usług po początkowym ujęciu wycenia się w wysokości zamortyzowanego kosztu przy zastosowaniu metody efektywnej stopy procentowej, z uwzględnieniem odpisów z tytułu utraty wartości, przy czym należności z tytułu dostaw i usług z datą zapadalności poniżej 12 miesięcy od dnia powstania (tj. niezawierające elementu finansowania), nie podlegają dyskontowaniu i są wyceniane w wartości nominalnej.

Grupa jako zobowiązania wyceniane w zamortyzowanym koszcie klasyfikuje zobowiązania z tytułu dostaw i usług, kredyty, pożyczki oraz obligacje.

Przychody z tytułu odsetek są ujmowane w okresie, którego dotyczą z zastosowaniem metody efektywnej stopy procentowej.

### **3. 3. 4 Instrumenty finansowe wyceniane według wartości godziwej przez wynik finansowy**

Do krótkoterminowych aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy zaliczane są aktywa nabyte w celu osiągnięcia korzyści ekonomicznych wynikających z krótkoterminowych zmian cen. Krótkoterminowe aktywa finansowe są ujmowane początkowo w cenie nabycia i wyceniane na dzień bilansowy w wartości godziwej. Wartość godziwą ustala się poprzez indywidualną analizę opartą na zdyskontowanych przepływach pieniężnych. Wynik wyceny ujmuje się w wyniku finansowym.

Zyski lub straty wynikające z wyceny składnika aktywów finansowych, kwalifikowanego jako wyceniany według wartości godziwej przez wynik finansowy, ujmuje się w wyniku finansowym w okresie, w którym powstały, w przychodach lub kosztach finansowych. Zyski lub straty wynikające z wyceny pozycji wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy obejmują również przychody z tytułu odsetek i dywidendy.

Grupa klasyfikuje do aktywów wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy instrumenty pochodne niewyznaczone dla celów rachunkowości zabezpieczeń.

Zobowiązania z tytułu instrumentów pochodnych niewyznaczonych dla celów rachunkowości zabezpieczeń Grupa klasyfikuje jako wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy. Takie zobowiązania wycenia się po początkowym ujęciu w wartości godziwej.

### **3. 4      *Kapitał własny***

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

#### **3. 4. 1      *Kapitał zakładowy***

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

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

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

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

#### **3. 4. 2      *Kapitał zapasowy***

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

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

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

#### **3. 4. 4      *Kapitał rezerwowy z wyceny instrumentów zabezpieczających***

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

#### **3. 4. 5      *Kapitał rezerwowy***

Kapitał rezerwowy obejmuje zyski poprzednich okresów.

#### **3. 4. 6      *Zyski zatrzymane***

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



### **3. 5 Rzeczowe aktywa trwałe**

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

#### **3. 5. 1 Wycena rzeczowych aktywów trwałych**

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

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

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

#### **3. 5. 2 Nakłady ponoszone w terminie późniejszym**

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

### 3. 5.3 Amortyzacja

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

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

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

### 3. 6 Wartości niematerialne

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

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

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

### 3. 7 Nieruchomości inwestycyjne

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

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

Dla celów podatkowych nieruchomości inwestycyjne są amortyzowane.

*Wieczyste użytkowanie*

Grupa rozpoznaje prawo wieczystego użytkowania gruntów, jako leasing finansowy.

### **3. 8 Nieruchomości inwestycyjne w budowie**

Nieruchomości inwestycyjne w budowie ujmowane są w pozycji nieruchomości inwestycyjnych.

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

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

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

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

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

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

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

### **3. 10 Odpisy z tytułu utraty wartości aktywów**

#### **3. 10. 1 Aktywa finansowe**

MSSF 9 wprowadza nowe podejście do szacowania utraty wartości aktywów finansowych wycenianych według zamortyzowanego kosztu lub w wartości godziwej przez inne całkowite dochody (za wyjątkiem inwestycji w aktywa kapitałowe oraz aktywa kontraktowe). Model utraty wartości bazuje na kalkulacji strat oczekiwanych w odróżnieniu od poprzednio stosowanego modelu wynikającego z MSR 39, który bazował na koncepcji strat poniesionych.

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

- a) nieobciążoną i ważoną prawdopodobieństwem kwotę, którą ustala się, oceniając szereg możliwych wyników;
- b) wartość pieniądza w czasie; oraz
- c) racjonalne i możliwe do udokumentowania informacje, które są dostępne bez nadmiernych kosztów lub starań na dzień sprawozdawczy, dotyczące przeszłych zdarzeń, obecnych warunków i prognoz dotyczących przyszłych warunków gospodarczych.

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 uwzględnia 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 uproszczonej metody, dopuszczonej do stosowania przez MSSF 9 w stosunku do krótkoterminowych należności z tytułu dostaw i usług w zakresie wpływu oczekiwanych strat.

Zmiany odpisów z tytułu utraty wartości są ujmowane w rachunku zysków i strat oraz zaliczane odpowiednio do pozostałych kosztów operacyjnych lub do kosztów finansowych – w zależności od rodzaju należności, której dotyczy odpis aktualizujący.

### **3. 10. 2 Aktywa niefinansowe**

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

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

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

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

### **3. 11 Świadczenia pracownicze**

#### *Program określonych składek*

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

### **3. 12 Płatności w formie akcji rozliczane w środkach pieniężnych**

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

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

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

### **3. 13 Rezerwy**

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

### **3. 14 Kredyty bankowe i pożyczki**

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

### **3. 15 Przychody**

#### **3. 15. 1 Świadczenie usług budowlanych**

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

#### **3. 15. 2 Przychody z tytułu najmu**

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

### **3. 16 Płatności z tytułu leasingu**

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

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

### **3. 17 Koszty i przychody finansowe**

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

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

### **3. 18 Podatek dochodowy**

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

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

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

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



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

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

### **3. 19 Zysk na akcję**

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

### **3. 20 Sprawozdawczość segmentów działalności**

Segment działalności jest wyodrębnioną częścią Grupy, która zajmuje się dostarczaniem określonych produktów lub usług (segment branżowy) lub dostarczaniem produktów lub usług w określonym środowisku ekonomicznym (segment geograficzny), który podlega innym ryzykom i czerpie inne korzyści niż pozostałe segmenty. Podstawowym i wyłącznym przedmiotem działalności Grupy Kapitałowej MLP Group S.A. jest budowa i zarządzanie nieruchomościami o charakterze logistycznym. Przychody Grupy Kapitałowej stanowią przychody z wynajmu własnych nieruchomości oraz z aktualizacji ich wartości. Działalność Grupy Kapitałowej prowadzona jest na terenie Polski, Niemiec i Rumunii.

## **4. Zarządzanie ryzykiem finansowym**

Wykorzystywane przez Grupę Instrumenty finansowe związane są z następującymi ryzykami:

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

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

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

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

#### **4. 1 Ryzyko kredytowe**

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

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

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

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

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

##### **4. 1. 2 Pożyczki udzielone**

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

#### **4. 2 Ryzyko płynności**

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

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

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

#### **4. 3 Ryzyko rynkowe**

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

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

#### **4. 3. 1 Ryzyko walutowe**

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

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

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

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

#### **4. 3. 2 Ryzyko stopy procentowej**

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

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

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

#### **4. 4 Zarządzanie kapitałem**

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

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

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

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

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

#### **5. Sprawozdawczość segmentów działalności**

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

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

Na dzień 31 grudnia 2019 roku oraz w okresie sprawozdawczym zakończonym tego dnia Grupa posiada trzy segmenty geograficzne – Polskę, Niemcy i Rumunię.

### Informacje dotyczące segmentów działalności operacyjnej Grupy:

	za rok kończący się					31 grudnia 2019				
	Polska	Niemcy	Rumunia	Wyłączenia między segmentami	Razem	Polska	Niemcy	Rumunia	Wyłączenia między segmentami	Razem
<b>Przychody</b>										
Sprzedaż na rzecz klientów zewnętrznych	135 527	4 181	780	(456)	140 032					
Zysk/(Strata) z aktualizacji wyceny nieruchomości inwestycyjnych	106 494	7 097	7 206	-	120 797					
<b>Przychody segmentu ogółem</b>	<b>242 021</b>	<b>11 278</b>	<b>7 986</b>	<b>(456)</b>	<b>260 829</b>					
Wynik operacyjny segmentu	169 715	5 642	6 983	763	183 103					
Wynik na pozostałej działalności operacyjnej	(3 192)	105	(1)	-	(3 088)					
<b>Zysk/(Strata) przed opodatkowaniem i kosztami finansowymi netto</b>	<b>166 523</b>	<b>5 747</b>	<b>6 982</b>	<b>763</b>	<b>180 015</b>					
Wynik na działalności finansowej	(16 036)	(1 751)	(776)	1 765	(16 798)					
<b>Zysk/(Strata) przed opodatkowaniem</b>	<b>150 487</b>	<b>3 996</b>	<b>6 206</b>	<b>2 528</b>	<b>163 217</b>					
Podatek dochodowy	(31 451)	(1 254)	(1 143)	-	(33 848)					
<b>Zysk/(Strata) netto</b>	<b>119 036</b>	<b>2 742</b>	<b>5 063</b>	<b>2 528</b>	<b>129 369</b>					

	za rok kończący się					31 grudnia 2018				
	Polska	Niemcy	Rumunia	Wyłączenia między segmentami	Razem	Polska	Niemcy	Rumunia	Wyłączenia między segmentami	Razem
<b>Przychody</b>										
Sprzedaż na rzecz klientów zewnętrznych	137 885	3 617	-	-	141 502					
Zysk/(Strata) z aktualizacji wyceny nieruchomości inwestycyjnych	92 130	(3 686)	269	-	88 713					
<b>Przychody segmentu ogółem</b>	<b>230 015</b>	<b>(69)</b>	<b>269</b>	<b>-</b>	<b>230 215</b>					
Wynik operacyjny segmentu	153 952	(2 774)	118	-	151 296					
Wynik na pozostałej działalności operacyjnej	(261)	55	-	-	(206)					
<b>Zysk/(Strata) przed opodatkowaniem i kosztami finansowymi netto</b>	<b>153 691</b>	<b>(2 719)</b>	<b>118</b>	<b>-</b>	<b>151 090</b>					
Wynik na działalności finansowej	(29 369)	(429)	(36)	428	(29 406)					
<b>Zysk/(Strata) przed opodatkowaniem</b>	<b>124 322</b>	<b>(3 148)</b>	<b>82</b>	<b>428</b>	<b>121 684</b>					
Podatek dochodowy	(29 202)	146	(237)	-	(29 293)					
<b>Zysk/(Strata) netto</b>	<b>95 120</b>	<b>(3 002)</b>	<b>(155)</b>	<b>428</b>	<b>92 391</b>					

	<i>na dzień</i>		<b>31 grudnia 2019</b>		
				Wyłączenia między segmentami	Razem
	Polska	Niemcy	Rumunia		
<b>Aktywa i zobowiązania</b>					
Aktywa segmentu	2 027 472	55 651	81 120	(90 116)	2 074 127
<b>Aktywa ogółem</b>	<b>2 027 472</b>	<b>55 651</b>	<b>81 120</b>	<b>(90 116)</b>	<b>2 074 127</b>
Zobowiązania segmentu	1 108 283	51 383	66 022	(90 116)	1 135 572
Kapitały własne	919 189	4 268	15 098	-	938 555
<b>Zobowiązania i kapitały ogółem</b>	<b>2 027 472</b>	<b>55 651</b>	<b>81 120</b>	<b>(90 116)</b>	<b>2 074 127</b>
<b>Nakłady na nieruchomości</b>	<b>207 699</b>	<b>714</b>	<b>33 607</b>	<b>-</b>	<b>242 020</b>

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

\* dane przekształcone

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

## 6. Przychody

<i>za rok zakończony 31 grudnia</i>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Przychody z wynajmu nieruchomości	109 121	92 954
Pozostałe przychody	29 551	26 431
Przychody uzyskane na podstawie umowy deweloperskiej zawartej przez MLP Bieruń Sp. z o.o. <sup>1)</sup>	1 360	22 117
<b>Przychody razem</b>	<b>140 032</b>	<b>141 502</b>

<i>za rok zakończony 31 grudnia</i>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Refakturowanie mediów	28 070	25 219
Czynsze mieszkaniowe	34	34
Usługi wykonane dla najemców	1 260	947
Pozostałe przychody	187	231
<b>Pozostałe przychody</b>	<b>29 551</b>	<b>26 431</b>

<sup>1)</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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.



## 7. Pozostałe przychody operacyjne

<i>za rok zakończony 31 grudnia</i>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Zwrot kosztów sądowych	3	359
Rozwiązanie odpisów na należności	34	81
Otrzymane odszkodowania z tytułu kar umownych	215	711
Inne	1 062	559
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	-	166
Rozwiązanie rezerwy na przyszłe koszty	3	404
<b>Pozostałe przychody operacyjne</b>	<b>1 317</b>	<b>2 280</b>

## 8. Pozostałe koszty operacyjne

<i>za rok zakończony 31 grudnia</i>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	(453)	(40)
Odpisy aktualizujące należności	(1 817)	(1 067)
Koszty sądowe	(218)	(91)
Koszty przekazanych darowizn	(18)	-
Koszty z tytułu polis ubezpieczeniowych	(827)	(375)
Inne	(919)	(358)
Zapłacone odszkodowania i kary umowne	(153)	(555)
<b>Pozostałe koszty operacyjne</b>	<b>(4 405)</b>	<b>(2 486)</b>

## 9. Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu

<i>za rok zakończony 31 grudnia</i>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Amortyzacja	(930)	(340)
Zużycie materiałów i energii	(27 126)	(22 148)
Usługi obce	(26 230)	(35 547)
Podatki i opłaty	(17 156)	(14 823)
Wynagrodzenia	(4 407)	(3 698)
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	(568)	(417)
Pozostałe koszty rodzajowe	(1 278)	(1 943)
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	(31)	(3)
<b>Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu</b>	<b>(77 726)</b>	<b>(78 919)</b>

Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu za okres zakończony 31 grudnia 2019 roku wyniosły 77 726 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 - 14 047 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.

## 10. Przychody i koszty finansowe

<i>za rok zakończony 31 grudnia</i>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Odsetki od pożyczek udzielonych	1 035	1 084
Wynik odsetkowy z tytułu instrumentów zabezpieczających przepływy pieniężne	93	-
Nieefektywna część przeszacowania instrumentów zabezpieczających przepływy pieniężne	3	-
Zamknięcie transakcji IRS w związku z refinansowaniem kredytów spółek MLP Pruszków I Sp. z o.o., MLP Pruszków III Sp. z o.o. i MLP Pruszków IV Sp. z o.o.	3 734	-
Przychody z tytułu odsetek z lokat bankowych	48	72
Inne odsetki	36	15
Różnice kursowe netto	5 337	-
Odsetki od należności	24	25
<b>Przychody finansowe razem</b>	<b>10 310</b>	<b>1 196</b>

<i>za rok zakończony 31 grudnia</i>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Koszty z tytułu odsetek od zobowiązań z tytułu kredytów i pożyczek	(11 932)	(9 704)
Pozostałe odsetki	(208)	(37)
Zapłacone odsetki od Swap w okresie	(8 301)	(2 505)
Wynik odsetkowy z tytułu instrumentów zabezpieczających przepływy pieniężne	-	(31)
Nieefektywna część przeszacowania instrumentów zabezpieczających przepływy pieniężne	-	(1 823)
Różnice kursowe netto	-	(12 009)
Koszty odsetek od obligacji	(3 736)	(3 316)
Pozostałe koszty finansowe	(270)	(273)
Koszty związane z obsługą kredytów	(2 661)	(904)
<b>Koszty finansowe razem</b>	<b>(27 108)</b>	<b>(30 602)</b>

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.

W dniu 9 października 2019 spółka MLP Lublin Sp. z o.o. zawarła umowę zamiany stopy zmiennej na stałą z bankiem Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A.

W dniu 18 grudnia 2019 roku spółka MLP Pruszków V Sp. z o.o. zawarła umowę zamiany stopy zmiennej na stałą z bankiem BGŻ BNP Paribas Bank Polska S.A.

Dzięki zawartym umowom przyszłe płatności odsetek z tytułu kredytu naliczone według stopy zmiennej zostaną efektywnie zamienione na odsetki według harmonogramu z umów zamiany.

Różnice kursowe są głównie skutkiem wyceny zobowiązań z tytułu kredytów i pożyczek denominowanych w EUR oraz USD na koniec okresu sprawozdawczego. Pomędzy 31 grudnia 2018 roku, a 31 grudnia 2019 roku polska waluta umocniła się o 4,15 groszy, co odpowiada 0,97%. Aprecjacja PLN w stosunku do EUR przyczyniła się do powstania dodatnich różnic kursowych w wysokości 5 337 tys. PLN, które wpłynęły na wykazany wynik na działalności finansowej.

## 11. Podatek dochodowy

<i>za rok zakończony 31 grudnia</i>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Podatek dochodowy bieżący	5 623	5 967
Powstanie / odwrócenie różnic przejściowych	28 225	23 326
<b>Podatek dochodowy</b>	<b>33 848</b>	<b>29 293</b>
<b>Efektywna stopa podatkowa</b>		
<b>Zysk przed opodatkowaniem</b>	<b>163 217</b>	<b>121 684</b>
<i>Podatek w oparciu o obowiązującą stopę podatkową (19%)</i>	<i>(31 011)</i>	<i>(23 120)</i>
Nadwyżka podatku od nieruchomości komercyjnych nad podatkiem dochodowym	(1 522)	-
Przychody nie stanowiące przychodów podatkowych w roku ubiegłym	-	(1 232)
Zmiana stawki podatku z 19% na 9%	615	-
Przychody nie stanowiące przychodów podatkowych	-	39
Różnica wynikająca z innej stawki podatkowej spółek niemieckich i rumuńskiej	391	79
Nieutworzone aktywo na stratę podatkową	(2 094)	(4 457)
Spisane, niewykorzystane aktywo z tytułu podatku odroczonego na stracie podatkowej	(6)	(46)
Wykorzystanie uprzednio odpisanego aktywa	-	356
Koszty nie stanowiące kosztów podatkowych	(221)	(912)
<b>Podatek dochodowy</b>	<b>(33 848)</b>	<b>(29 293)</b>

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

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

## 12. Nieruchomości inwestycyjne

	<i>na dzień 31 grudnia</i>	<b>2019</b>	<b>2018 *</b>
<b>Wartość brutto na początek okresu</b>		<b>1 448 594</b>	<b>1 168 303</b>
Nakłady na nieruchomości		242 020	189 906
Różnice kursowe z przeliczenia		(1 561)	1 672
Zmiana wartości godziwej		120 797	88 713
<b>Wartość brutto na koniec okresu</b>		<b>1 809 850</b>	<b>1 448 594</b>

*\* 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 31 grudnia 2019 r. została uwzględniona wartość aktywa z tytułu prawa użytkowania wieczystego w kwocie 24 688 tys. PLN. Zmiana ta jest wynikiem wdrożenia przez Grupę MSSF 16 od 1 stycznia 2019 r.

Pomiędzy 31 grudnia 2018 roku, a 31 grudnia 2019 roku wartość nieruchomości inwestycyjnych wzrosła o 84 250 tys. EUR i wyniosła 418 505 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. Umocnienie się polskiej waluty o 4,15 groszy (0,97%) miało wpływ na zmianę wartości nieruchomości inwestycyjnych przeliczonej z EUR na PLN i przyczyniło się do spadku wartości godziwej nieruchomości w wysokości 13 872 tys. PLN na dzień 31 grudnia 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 31 grudnia</i>	<b>2019</b>	<b>2018 *</b>
<b>Park MLP Pruszków I</b>			
Wartość godziwa nieruchomości - MLP Pruszków I		383 393	351 997
Prawo wieczystej dzierżawy - MLP Pruszków I		17 774	8 977
		<b>401 167</b>	<b>360 974</b>
<b>Park MLP Pruszków II</b>			
Wartość godziwa nieruchomości - MLP Pruszków II		546 042	461 790
Prawo wieczystej dzierżawy - MLP Pruszków II		6 914	1 701
		<b>552 956</b>	<b>463 491</b>
<b>Park MLP Poznań</b>			
Wartość godziwa nieruchomości - MLP Poznań		135 207	133 188
		<b>135 207</b>	<b>133 188</b>
<b>Park MLP Lublin</b>			
Wartość godziwa nieruchomości - MLP Lublin		146 037	88 498
		<b>146 037</b>	<b>88 498</b>

*\* dane przekształcone*

	<i>na dzień 31 grudnia</i>	<b>2019</b>	<b>2018 *</b>
<b>Park MLP Teresin</b>			
Wartość godziwa nieruchomości - MLP Teresin		71 841	70 004
		<b>71 841</b>	<b>70 004</b>
<b>Park MLP Gliwice</b>			
Wartość godziwa nieruchomości - MLP Gliwice		111 219	99 459
		<b>111 219</b>	<b>99 459</b>
<b>Park MLP Wrocław</b>			
Wartość godziwa nieruchomości - MLP Wrocław		122 645	84 994
		<b>122 645</b>	<b>84 994</b>
<b>Park MLP Czeladź</b>			
Wartość godziwa nieruchomości - MLP Czeladź		81 380	59 000
		<b>81 380</b>	<b>59 000</b>
<b>Park MLP Poznań West<sup>1)</sup></b>			
Wartość godziwa nieruchomości - MLP Poznań West		79 378	32 035
		<b>79 378</b>	<b>32 035</b>
<b>Park MLP Unna</b>			
Wartość godziwa nieruchomości - MLP Unna		32 450	24 639
		<b>32 450</b>	<b>24 639</b>
<b>Park MLP Bucharest West</b>			
Wartość godziwa nieruchomości - MLP Bucharest West		72 536	31 723
		<b>72 536</b>	<b>31 723</b>
Nakłady poniesione na realizację nowych inwestycji		<b>2 909</b>	<b>454</b>
<b>MLP Energy - mieszkania</b>		<b>125</b>	<b>135</b>
<b>Wartość brutto na koniec okresu</b>		<b>1 809 850</b>	<b>1 448 594</b>

\* dane przekształcone

<sup>1)</sup> 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 26.

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

## **12. 1 Wycena nieruchomości inwestycyjnych Grupy do wartości godziwej**

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

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

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

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

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

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

W roku zakończonym 31 grudnia 2019 roku nie było żadnych przekwalifikowań pomiędzy poziomami.



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

	Wartość godziwa na dzień 31 grudnia 2019 r.	Podejście do wyceny	Dane niemożliwe do zaobserwowania	Zakres danych niemożliwych do zaobserwowania (średnia ważona prawdopodobieństwami)	Relacje pomiędzy niemożliwymi do zaobserwowania danymi a wartością godziwą
<b>Park Logistyczny MLP Pruszków I</b>					
(i) budynki magazynowo-biurowe	90 030 tys. EUR	Podejście dochodowe	Miesięczna stawka czynszu za 1 m <sup>2</sup>	(3,33 EUR/m <sup>2</sup> )	Im wyższa stawka czynszu, tym wyższa wartość godziwa
			Stopa kapitalizacji	5,75% - 8% (6,88%)	Im niższa stopa kapitalizacji, tym wyższa wartość godziwa
<b>90 030 tys. EUR</b>					
<b>Park Logistyczny MLP Pruszków II</b>					
(i) budynki magazynowo-biurowe	101 405 tys. EUR	Podejście dochodowe	Miesięczna stawka czynszu za 1 m <sup>2</sup>	3,41 - 4,70 EUR/m <sup>2</sup> (3,84 EUR/m <sup>2</sup> )	Im wyższa stawka czynszu, tym wyższa wartość godziwa
			Stopa kapitalizacji	5,5% - 8% (6,75%)	Im niższa stopa kapitalizacji, tym wyższa wartość godziwa
(ii) komin	4 170 tys. EUR	Podejście dochodowe	Miesięczny czynsz	30,64 tys. EUR	Im wyższy czynsz, tym wyższa wartość godziwa
			Stopa kapitalizacji	8,00%	Im niższa stopa kapitalizacji, tym wyższa wartość godziwa
(iii) parking	3 195 tys. EUR	Podejście dochodowe	Miesięczny czynsz	7,798 - 11,522 tys. EUR (9,66 tys. EUR)	Im wyższy czynsz, tym wyższa wartość godziwa
			Stopa kapitalizacji	6,5% - 8% (7,25%)	Im niższa stopa kapitalizacji, tym wyższa wartość godziwa
(iv) rezerwa gruntu	3 194 tys. EUR	Podejście porównawcze	Cena za 1 m <sup>2</sup>	58,71 EUR/m <sup>2</sup> (250,00 PLN/m <sup>2</sup> )	Im wyższa cena za 1 m.kw., tym wyższa wartość godziwa
(v) grunt objęty pozwoleniem na budowę	16 260 tys. EUR	Podejście pozostałościowe	Skapitalizowany dochód netto	(a)	Im niższy szacunkowy skapitalizowany dochód netto, tym niższa wartość godziwa
			Koszty budowy	(b)	Im wyższe szacunkowe koszty budowy, tym niższa wartość godziwa
<b>128 224 tys. EUR</b>					

	Wartość godziwa na dzień 31 grudnia 2019 r.	Podejście do wyceny	Dane niemożliwe do zaobserwowania	Zakres danych niemożliwych do zaobserwowania (średnia ważona prawdopodobieństwami)	Relacje pomiędzy niemożliwymi do zaobserwowania danymi a wartością godziwą
<b>Park Logistyczny MLP Poznań</b>					
(i) budynki magazynowo- biurowe	29 140 tys. EUR	Podejście dochodowe	Miesięczna stawka czynszu za 1 m <sup>2</sup>	3,34 - 3,8 EUR/m <sup>2</sup> (3,61 EUR/m <sup>2</sup> )	Im wyższa stawka czynszu, tym wyższa wartość godziwa
			Stopa kapitalizacji	6,5% - 7,25% (6,88%)	Im niższa stopa kapitalizacji, tym wyższa wartość godziwa
(ii) grunt objęty pozwoleniem na budowę	2 610 tys. EUR	Podejście pozostałościowe	Skapitalizowany dochód netto	(a)	Im niższy szacunkowy skapitalizowany dochód netto, tym niższa wartość godziwa
			Koszty budowy	(b)	Im wyższe szacunkowe koszty budowy, tym niższa wartość godziwa
<b>31 750 tys. EUR</b>					
<b>Park Logistyczny MLP Lublin</b>					
(i) budynki magazynowo- biurowe	34 160 tys. EUR	Podejście dochodowe	Miesięczna stawka czynszu za 1 m <sup>2</sup>	3,25 - 3,8 EUR/m <sup>2</sup> (3,57 EUR/m <sup>2</sup> )	Im wyższa stawka czynszu, tym wyższa wartość godziwa
			Stopa kapitalizacji	6,00%	Im niższa stopa kapitalizacji, tym wyższa wartość godziwa
(ii) rezerwa gruntu	133 tys. EUR	Podejście porównawcze	Cena za 1 mkw	45,79 EUR/m <sup>2</sup> (195,00 PLN/m <sup>2</sup> )	Im wyższa cena za 1 m.kw., tym wyższa wartość godziwa
<b>34 293 tys. EUR</b>					

	Wartość godziwa na dzień 31 grudnia 2019 r.	Podejście do wyceny	Dane niemożliwe do zaobserwowania	Zakres danych niemożliwych do zaobserwowania (średnia ważona prawdopodobieństwami)	Relacje pomiędzy niemożliwymi do zaobserwowania danymi a wartością godziwą
<b>Park Logistyczny MLP Teresin</b>					
(i) budynki magazynowo- biurowe	16 870 tys. EUR	Podejście dochodowe	Miesięczna stawka czynszu za 1 m <sup>2</sup>	(2,92 EUR/m <sup>2</sup> )	Im wyższa stawka czynszu, tym wyższa wartość godziwa
			Stopa kapitalizacji	6,75% - 7,25% (7,00%)	Im niższa stopa kapitalizacji, tym wyższa wartość godziwa
<b>16 870 tys. EUR</b>					
<b>Park Logistyczny MLP Gliwice</b>					
(i) budynki magazynowo- biurowe	22 057 tys. EUR	Podejście dochodowe	Miesięczna stawka czynszu za 1 m <sup>2</sup>	3,28 - 3,83 EUR/m <sup>2</sup> (3,56 EUR/m <sup>2</sup> )	Im wyższa stawka czynszu, tym wyższa wartość godziwa
			Stopa kapitalizacji	5,75% - 6,5% (6,13%)	Im niższa stopa kapitalizacji, tym wyższa wartość godziwa
(ii) grunt objęty pozwoleniem na budowę	4 060 tys. EUR	Podejście pozostałościowe	Skapitalizowany dochód netto	(a)	Im niższy szacunkowy skapitalizowany dochód netto, tym niższa wartość godziwa
			Koszty budowy	(b)	Im wyższe szacunkowe koszty budowy, tym niższa wartość godziwa
<b>26 117 tys. EUR</b>					
<b>Park Logistyczny MLP Wrocław</b>					
(i) budynki magazynowo- biurowe	17 930 tys. EUR	Podejście dochodowe	Miesięczna stawka czynszu za 1 m <sup>2</sup>	3,55 - 4,22 EUR/m <sup>2</sup> (3,88 EUR/m <sup>2</sup> )	Im wyższa stawka czynszu, tym wyższa wartość godziwa
			Stopa kapitalizacji	5,5% - 6,5% (6,00%)	Im niższa stopa kapitalizacji, tym wyższa wartość godziwa
(ii) grunt objęty pozwoleniem na budowę	10 870 tys. EUR	Podejście pozostałościowe	Skapitalizowany dochód netto	(a)	Im niższy szacunkowy skapitalizowany dochód netto, tym niższa wartość godziwa
			Koszty budowy	(b)	Im wyższe szacunkowe koszty budowy, tym niższa wartość godziwa
<b>28 800 tys. EUR</b>					

	Wartość godziwa na dzień 31 grudnia 2019 r.	Podejście do wyceny	Dane niemożliwe do zaobserwowania	Zakres danych niemożliwych do zaobserwowania (średnia ważona prawdopodobieństwami)	Relacje pomiędzy niemożliwymi do zaobserwowania danymi a wartością godziwą
<b>Park Logistyczny MLP Czeladź</b>					
(i) budynki magazynowo- biurowe	12 910 tys. EUR	Podejście dochodowe	Miesięczna stawka czynszu za 1 m <sup>2</sup>	(3,88 EUR/m <sup>2</sup> )	Im niższy szacunkowy skapitalizowany dochód netto, tym niższa wartość godziwa
			Stopa kapitalizacji	5,5% - 6,5% (6,00%)	Im wyższe szacunkowe koszty budowy, tym niższa wartość godziwa
(ii) grunt objęty pozwoleniem na budowę	6 200 tys. EUR	Podejście pozostałościowe	Skapitalizowany dochód netto	(a)	Im niższy szacunkowy skapitalizowany dochód netto, tym niższa wartość godziwa
			Koszty budowy	(b)	Im wyższe szacunkowe koszty budowy, tym niższa wartość godziwa
<b>19 110 tys. EUR</b>					
<b>Park Logistyczny MLP Unna</b>					
(i) grunt objęty pozwoleniem na budowę	7 620 tys. EUR	Podejście pozostałościowe	Skapitalizowany dochód netto	(a)	Im niższy szacunkowy skapitalizowany dochód netto, tym niższa wartość godziwa
			Koszty budowy	(b)	Im wyższe szacunkowe koszty budowy, tym niższa wartość godziwa
<b>7 620 tys. EUR</b>					
<b>Park Logistyczny MLP Bucharest West</b>					
(i) budynki magazynowo- biurowe	11 684 tys. EUR	Podejście dochodowe	Miesięczna stawka czynszu za 1 m <sup>2</sup>	4,00 - 4,05 EUR/m <sup>2</sup> (4,03 EUR/m <sup>2</sup> )	Im wyższa stawka czynszu, tym wyższa wartość godziwa
			Stopa kapitalizacji	8,25% - 8,5% (8,38%)	Im niższa stopa kapitalizacji, tym wyższa wartość godziwa
(ii) rezerwa gruntu	5 367 tys. EUR	Podejście porównawcze	Cena za 1 mkw	39 EUR/m <sup>2</sup> (166,08 PLN/m <sup>2</sup> )	Im wyższa cena za 1 m.kw., tym wyższa wartość godziwa
<b>17 051 tys. EUR</b>					

	Wartość godziwa na dzień 31 grudnia 2019 r.	Podejście do wyceny	Dane niemożliwe do zaobserwowania	Zakres danych niemożliwych do zaobserwowania (średnia ważona prawdopodobieństwami)	Relacje pomiędzy niemożliwymi do zaobserwowania danymi a wartością godziwą
<b>Park Logistyczny MLP Poznań West</b>					
(i) budynki magazynowo- biurowe	10 790 tys. EUR	Podejście dochodowe	Miesięczna stawka czynszu za 1 m <sup>2</sup>	(6,35 EUR/m <sup>2</sup> )	Im wyższa stawka czynszu, tym wyższa wartość godziwa
			Stopa kapitalizacji	5,75%	Im niższa stopa kapitalizacji, tym wyższa wartość godziwa
(ii) grunt objęty pozwoleniem na budowę	7 850 tys. EUR	Podejście pozostałościowe	Skapitalizowany dochód netto	(a)	Im niższy szacunkowy skapitalizowany dochód netto, tym niższa wartość godziwa
			Koszty budowy	(b)	Im wyższe szacunkowe koszty budowy, tym niższa wartość godziwa
<b>18 640 tys. EUR</b>					
<b>418 505 tys. EUR</b>					

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

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

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

	Wartość godziwa na dzień 31 grudnia 2018 r.	Podjęcie do wyceny	Dane niemożliwe do zaobserwowania	Zakres danych niemożliwych do zaobserwowania (średnia ważona prawdopodobieństwami)	Relacje pomiędzy niemożliwymi do zaobserwowania danymi a wartością godziwą
<b>Park Logistyczny MLP Pruszków I</b>					
(i) budynki magazynowo-biurowe	81 860 tys. EUR	Podjęcie dochodowe	Miesięczna stawka czynszu za 1 m <sup>2</sup>	1,30 - 9,29 EUR/m <sup>2</sup> (3,25 EUR/m <sup>2</sup> )	Im wyższa stawka czynszu, tym wyższa wartość godziwa
			Stopa kapitalizacji	7,50% - 8,50% (8,00%)	Im niższa stopa kapitalizacji, tym wyższa wartość godziwa
<b>81 860 tys. EUR</b>					
<b>Park Logistyczny MLP Pruszków II</b>					
(i) budynki magazynowo-biurowe	81 420 tys. EUR	Podjęcie dochodowe	Miesięczna stawka czynszu za 1 m <sup>2</sup>	2,03 - 9,58 EUR/m <sup>2</sup> (3,4 EUR/m <sup>2</sup> )	Im wyższa stawka czynszu, tym wyższa wartość godziwa
			Stopa kapitalizacji	6,5% - 7% (7,02%)	Im niższa stopa kapitalizacji, tym wyższa wartość godziwa
(ii) komin	4 177 tys. EUR	Podjęcie dochodowe	Miesięczny czynsz	29,31 tys. EUR	Im wyższy czynsz, tym wyższa wartość godziwa
			Stopa kapitalizacji	-8,25%	Im niższa stopa kapitalizacji, tym wyższa wartość godziwa
(iii) parking	2 756 tys. EUR	Podjęcie dochodowe	Miesięczny czynsz	8 - 9,662 tys. EUR (8,831 tys. EUR)	Im wyższy czynsz, tym wyższa wartość godziwa
			Stopa kapitalizacji	-8,25%	Im niższa stopa kapitalizacji, tym wyższa wartość godziwa
(iv) rezerwa gruntu	5 580 tys. EUR	Podjęcie porównawcze	Cena za 1 m <sup>2</sup>	56,98 EUR/m <sup>2</sup> (274,00 PLN/m <sup>2</sup> )	Im wyższa cena za 1 m.kw., tym wyższa wartość godziwa
(v) grunt objęty pozwoleniem na budowę	13 460 tys. EUR	Podjęcie pozostałościowe	Skapitalizowany dochód netto	(a)	Im niższy szacunkowy skapitalizowany dochód netto, tym niższa wartość godziwa
			Koszty budowy	(b)	Im wyższe szacunkowe koszty budowy, tym niższa wartość godziwa
<b>107 393 tys. EUR</b>					

	Wartość godziwa na dzień 31 grudnia 2018 r.	Podjęcie do wyceny	Dane niemożliwe do zaobserwowania	Zakres danych niemożliwych do zaobserwowania (średnia ważona prawdopodobieństwami)	Relacje pomiędzy niemożliwymi do zaobserwowania danymi a wartością godziwą
<b>Park Logistyczny MLP Poznań</b>					
(i) budynki magazynowo- biurowe	27 994 tys. EUR	Podjęcie dochodowe	Miesięczna stawka czynszu za 1 m <sup>2</sup>	3,28 - 4,66 EUR/m <sup>2</sup> (3,97 EUR/m <sup>2</sup> )	Im wyższa stawka czynszu, tym wyższa wartość godziwa
			Stopa kapitalizacji	7% - 7,25% (7,13%)	Im niższa stopa kapitalizacji, tym wyższa wartość godziwa
(iii) grunt objęty pozwoleniem na budowę	2 980 tys. EUR	Podjęcie pozostałościowe	Skapitalizowany dochód netto	(a)	Im niższy szacunkowy skapitalizowany dochód netto, tym niższa wartość godziwa
			Koszty budowy	(b)	Im wyższe szacunkowe koszty budowy, tym niższa wartość godziwa
<b>30 974 tys. EUR</b>					
<b>Park Logistyczny MLP Lublin</b>					
(i) budynki magazynowo- biurowe	17 071 tys. EUR	Podjęcie dochodowe	Miesięczna stawka czynszu za 1 m <sup>2</sup>	3,19 - 3,91 EUR/m <sup>2</sup> (3,55 EUR/m <sup>2</sup> )	Im wyższa stawka czynszu, tym wyższa wartość godziwa
			Stopa kapitalizacji	7% - 7,27% (7,14%)	Im niższa stopa kapitalizacji, tym wyższa wartość godziwa
(iv) rezerwa gruntu	100 tys. EUR	Podjęcie porównawcze	Cena za 1 m <sup>2</sup>	31,71 EUR/m <sup>2</sup>  (140,00 PLN/m <sup>2</sup> )	Im wyższa cena za 1 m.kw., tym wyższa wartość godziwa
(ii) grunt objęty pozwoleniem na budowę	3 410 tys. EUR	Podjęcie pozostałościowe	Skapitalizowany dochód netto	(a)	Im niższy szacunkowy skapitalizowany dochód netto, tym niższa wartość godziwa
			Koszty budowy	(b)	Im wyższe szacunkowe koszty budowy, tym niższa wartość godziwa
<b>20 581 tys. EUR</b>					



	Wartość godziwa na dzień 31 grudnia 2018 r.	Podjęcie do wyceny	Dane niemożliwe do zaobserwowania	Zakres danych niemożliwych do zaobserwowania (średnia ważona prawdopodob- nieństwami)	Relacje pomiędzy niemożliwymi do zaobserwowania danymi a wartością godziwą
<b>Park Logistyczny MLP Teresin</b>					
(i) budynki magazynowo- biurowe	16 280 tys. EUR	Podjęcie dochodowe	Miesięczna stawka czynszu za 1 m <sup>2</sup>	(2,92 EUR/m <sup>2</sup> )	Im wyższa stawka czynszu, tym wyższa wartość godziwa
			Stopa kapitalizacji	(7,05%)	Im niższa stopa kapitalizacji, tym wyższa wartość godziwa
<b>16 280 tys. EUR</b>					
<b>Park Logistyczny MLP Gliwice</b>					
(i) budynki magazynowo- biurowe	20 260 tys. EUR	Podjęcie dochodowe	Miesięczna stawka czynszu za 1 m <sup>2</sup>	3,27 - 3,83 EUR/m <sup>2</sup> (3,55 EUR/m <sup>2</sup> )	Im wyższa stawka czynszu, tym wyższa wartość godziwa
			Stopa kapitalizacji	(6,25%)	Im niższa stopa kapitalizacji, tym wyższa wartość godziwa
(ii) grunt objęty pozwoleniem na budowę	2 870 tys. EUR	Podjęcie pozostałościowe	Skapitalizowany dochód netto	(a)	Im niższy szacunkowy skapitalizowany dochód netto, tym niższa wartość godziwa
			Koszty budowy	(b)	Im wyższe szacunkowe koszty budowy, tym niższa wartość godziwa
<b>23 130 tys. EUR</b>					
<b>Park Logistyczny MLP Wrocław</b>					
(i) budynki magazynowo- biurowe	14 406 tys. EUR	Podjęcie dochodowe	Miesięczna stawka czynszu za 1 m <sup>2</sup>	3,29 - 4,28 EUR/m <sup>2</sup> (3,79 EUR/m <sup>2</sup> )	Im wyższa stawka czynszu, tym wyższa wartość godziwa
			Stopa kapitalizacji	(6,25%)	Im niższa stopa kapitalizacji, tym wyższa wartość godziwa
(ii) grunt objęty pozwoleniem na budowę	5 360 tys. EUR	Podjęcie pozostałościowe	Skapitalizowany dochód netto	(a)	Im niższy szacunkowy skapitalizowany dochód netto, tym niższa wartość godziwa
			Koszty budowy	(b)	Im wyższe szacunkowe koszty budowy, tym niższa wartość godziwa
<b>19 766 tys. EUR</b>					

	Wartość godziwa na dzień 31 grudnia 2018 r.	Podejście do wyceny	Dane niemożliwe do zaobserwowania	Zakres danych niemożliwych do zaobserwowania (średnia ważona prawdopodobieństwami)	Relacje pomiędzy niemożliwymi do zaobserwowania danymi a wartością godziwą
<b>Park Logistyczny MLP Czeladź</b>					
(i) grunt objęty pozwoleniem na budowę	5 911 tys. EUR	Podejście pozostałościowe	Skapitalizowany dochód netto	(4,28 EUR/m <sup>2</sup> )	Im niższy szacunkowy skapitalizowany dochód netto, tym niższa wartość godziwa
			Stopa kapitalizacji	(6,25%)	Im niższa stopa kapitalizacji, tym wyższa wartość godziwa
(ii) grunt objęty pozwoleniem na budowę	7 810 tys. EUR	Podejście pozostałościowe	Skapitalizowany dochód netto	(a)	Im niższy szacunkowy skapitalizowany dochód netto, tym niższa wartość godziwa
			Koszty budowy	(b)	Im wyższe szacunkowe koszty budowy, tym niższa wartość godziwa
	<b>13 721 tys. EUR</b>				
<b>Park Logistyczny MLP Unna</b>					
(i) grunt objęty pozwoleniem na budowę	5 730 tys. EUR	Podejście mieszane	Skapitalizowany dochód netto	(a)	Im niższy szacunkowy skapitalizowany dochód netto, tym niższa wartość godziwa
			Koszty budowy	(b)	Im wyższe szacunkowe koszty budowy, tym niższa wartość godziwa
	<b>5 730 tys. EUR</b>				
<b>Park Logistyczny MLP Bucharest West</b>					
(i) rezerwa gruntu	7 370 tys. EUR	Podejście porównawcze	Cena za 1 m <sup>2</sup>	30,00 EUR/m <sup>2</sup>	Im wyższa cena za 1 m.kw., tym wyższa wartość godziwa
	<b>7 370 tys. EUR</b>				
<b>Park Logistyczny MLP Poznań West</b>					
(i) grunt objęty pozwoleniem na budowę	7 450 tys. EUR	Podejście mieszane	Skapitalizowany dochód netto	(a)	Im niższy szacunkowy skapitalizowany dochód netto, tym niższa wartość godziwa
			Koszty budowy	(b)	Im wyższe szacunkowe koszty budowy, tym niższa wartość godziwa
	<b>7 450 tys. EUR</b>				
	<b>334 255 tys. EUR</b>				

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

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

### 13. Podatek odroczony

	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego		Wartość netto		
	<i>na dzień</i>	2019	2018	2019	2018	2019	2018
Nieruchomości inwestycyjne	-	-	-	148 706	121 282	148 706	121 282
Kredyty, pożyczki udzielone i otrzymane	-	-	861	575	-	575	(861)
Instrumenty pochodne	1 574	995	-	-	-	(1 574)	(995)
Pozostałe	971	-	-	-	522	(971)	522
Straty podatkowe podlegające odliczeniu w przyszłych okresach	3 848	3 862	-	-	-	(3 848)	(3 862)
Odsetki od obligacji	93	97	-	-	-	(93)	(97)
<b>Aktywa / rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego</b>		<b>6 486</b>	<b>5 815</b>	<b>149 281</b>	<b>121 804</b>	<b>142 795</b>	<b>115 989</b>

	<i>na dzień 31 grudnia</i>	2019	2018
<b>W tym:</b>			
Aktywo z tytułu odroczonego podatku dochodowego		(2 495)	(3 485)
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		145 290	119 474
		<b>142 795</b>	<b>115 989</b>

Nierozpoznane aktywo z tytułu podatku odroczonego na stracie podatkowej na dzień 31 grudnia 2019 roku wyniosło 10 205 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	<b>121 282</b>
Kredyty, pożyczki udzielone i otrzymane	1 748	(2 609)	-	-	<b>(861)</b>
Instrumenty pochodne	(433)	(353)	(209)	-	<b>(995)</b>
Pozostałe	99	404	-	19	<b>522</b>
Straty podatkowe podlegające odliczeniu w przyszłych okresach	(7 846)	3 984	-	-	<b>(3 862)</b>
Odsetki od obligacji	(67)	(30)	-	-	<b>(97)</b>
	<b>92 808</b>	<b>23 326</b>	<b>(209)</b>	<b>64</b>	<b>115 989</b>

	1 stycznia 2019 r.	zmiany ujęte w wyniku finansowym	zmiany ujęte w innych całkowitych dochodach	różnice kursowe z przeliczenia	31 grudnia 2019 r.
Nieruchomości inwestycyjne	121 282	27 533	-	(109)	148 706
Kredyty, pożyczki udzielone i otrzymane	(861)	1 436	-	-	575
Instrumenty pochodne	(995)	731	(1 310)	-	(1 574)
Pozostałe	522	(1 493)	-	-	(971)
Straty podatkowe podlegające odliczeniu w przyszłych okresach	(3 862)	14	-	-	(3 848)
Odsetki od obligacji	(97)	4	-	-	(93)
	<b>115 989</b>	<b>28 225</b>	<b>(1 310)</b>	<b>(109)</b>	<b>142 795</b>

#### 14. Inwestycje oraz pozostałe inwestycje

	<i>na dzień 31 grudnia</i>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Inne inwestycje długoterminowe		19 832	22 295
Pożyczki długoterminowe udzielone jednostkom powiązanim		3 994	49 793
<b>Pozostałe inwestycje długoterminowe</b>		<b>23 826</b>	<b>72 088</b>
Pożyczki krótkoterminowe udzielone jednostkom powiązanim		41 549	152
Pożyczki krótkoterminowe udzielone pozostałym jednostkom		22 139	22 139
<b>Inwestycje krótkoterminowe</b>		<b>63 688</b>	<b>22 291</b>
Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania		2 774	10 551
<b>Inne inwestycje krótkoterminowe</b>		<b>2 774</b>	<b>10 551</b>

Inne inwestycje długoterminowe stanowią środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania w części długoterminowej w kwocie 19 832 tys. zł. Na kwotę tą składają się: (i) środki pieniężne w wysokości 10 713 tys. zł, które zostały wydzielone zgodnie z postanowieniami umów kredytowych w celu zabezpieczenia płatności rat kapitałowo-odsetkowych, (ii) kwota 2 981 tys. PLN będąca lokatą utworzoną z kaucji zatrzymanej od najemcy, (iii) a także inne kaucje zatrzymane w wysokości 6 138 tys. zł.

Inne inwestycje krótkoterminowe stanowią m.in. środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania w części krótkoterminowej w kwocie 2 774 tys. PLN. Na kwotę tą składają się: (i) krótkoterminowa część kaucji zatrzymanych w kwocie 2 078 tys. PLN, a także (ii) krótkoterminowa część środków wydzielonych zgodnie z postanowieniami umów kredytowych w kwocie 696 tys. PLN.

#### 14. 1 Zmiana aktywów finansowych wynikająca z działalności finansowej i pozostałej

	<b>Aktywa z tytułu pożyczek udzielonych</b>
<b>Wartość na dzień 31 grudnia 2018 roku</b>	<b>72 084</b>
Naliczenie odsetek od pożyczki	1 034
Spłata odsetek od pożyczki	(7)
Udzielenie pożyczki	800
Spłata kapitału pożyczki	(6 110)
Różnice kursowe zrealizowane	119
Zmiana wyceny bilansowej	(238)
<b>Wartość na dzień 31 grudnia 2019 roku</b>	<b>67 682</b>

#### 15. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe

	<i>na dzień 31 grudnia</i>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Z tytułu dostaw i usług		7 886	14 503
Rozrachunki inwestycyjne		4 175	1 579
Rozliczenia międzyokresowe		8 617	2 376
Naliczony przychód z tytułu umowy deweloperskiej zawartej przez MLP Bieruń Sp. z o.o.		10	22 304
Zaliczka na zakup gruntu		15 677	2 040
Zaliczka na dywidendę dla akcjonariuszy		3 985	-
Z tytułu podatków i ubezpieczeń społecznych		26 778	14 952
<b>Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe</b>		<b>67 128</b>	<b>57 754</b>
Z tytułu podatku dochodowego		234	516
<b>Należności krótkoterminowe</b>		<b>67 362</b>	<b>58 270</b>

Należności od jednostek powiązanych zostały przedstawione w nocie 27.

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

	<i>na dzień 31 grudnia</i>		<b>2019</b>		<b>2018</b>	
	Należności brutto	Odpis aktualizujący	Należności brutto	Odpis aktualizujący	Należności brutto	Odpis aktualizujący
Należności nieprzeterminowane	5 102		4 936		-	
Przeterminowane:						
od 1 do 90 dni	4 937		6 776		(1)	
od 91 do 180 dni	477	(3)	2 589		-	
powyżej 180 dni	8 679	(7 321)	5 728	(5 525)		
<b>łącznie należności</b>	<b>19 195</b>	<b>(7 324)</b>	<b>20 029</b>	<b>(5 526)</b>		

## 16. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

	<i>na dzień 31 grudnia</i>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Środki pieniężne w kasie		53	61
Środki pieniężne na rachunkach bankowych		94 179	41 654
Lokaty krótkoterminowe		7 814	4 391
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty, wartość wykazana w Skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej</b>		<b>102 046</b>	<b>46 106</b>
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty, wartość wykazana w Skonsolidowanym sprawozdaniu z przepływów pieniężnych</b>		<b>102 046</b>	<b>46 106</b>

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

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

## 17. Noty objaśniające do Skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych

### 17. 1 Przepływy z tytułu kredytów i pożyczek

	<i>za rok zakończony 31 grudnia</i>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Przepływy pieniężne z tytułu zaciągniętych kredytów		507 993	146 703
Przepływy pieniężne z tytułu zaciągniętych pożyczek		(102)	-
<b>Przepływy pieniężne z tytułu zaciągniętych kredytów i pożyczek</b>		<b>507 891</b>	<b>146 703</b>
<b>Przepływy pieniężne z tytułu zaciągniętych kredytów i pożyczek - wartość wykazana w Skonsolidowanym sprawozdaniu z przepływów pieniężnych</b>		<b>507 891</b>	<b>146 703</b>

	<i>za rok zakończony 31 grudnia</i>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Przepływy pieniężne z tytułu spłaconych rat kredytów		(302 918)	(23 860)
Przepływy pieniężne z tytułu spłaconych pożyczek		(5 188)	(7 569)
<b>Razem przepływy pieniężne z tytułu spłaconych kredytów i pożyczek</b>		<b>(308 106)</b>	<b>(31 429)</b>
Eliminacja spłaconych pożyczek otrzymanych z Fenix Polska Sp. z o.o.		5 310	565
<b>Przepływy pieniężne z tytułu wydatków poniesionych na spłatę kredytów i pożyczek</b>		<b>(302 796)</b>	<b>(30 864)</b>
<b>Przepływy pieniężne z tytułu wydatków poniesionych na spłatę kredytów i pożyczek - wartość wykazana w Skonsolidowanym sprawozdaniu z przepływów pieniężnych</b>		<b>(302 796)</b>	<b>(30 864)</b>

<i>za rok zakończony 31 grudnia</i>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Przepływy pieniężne z tytułu udzielonych pożyczek	800	-
<b>Przepływy pieniężne z tytułu udzielonych pożyczek</b>	<b>800</b>	<b>-</b>
<b>Przepływy pieniężne z tytułu udzielonych pożyczek - wartość wykazana w skonsolidowanym sprawozdaniu z przepływów pieniężnych</b>	<b>800</b>	<b>-</b>

<i>za rok zakończony 31 grudnia</i>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Przepływy pieniężne z tytułu spłaty udzielonych pożyczek	6 110	7 226
Eliminacja spłaconych pożyczek otrzymanych z Fenix Polska Sp. z o.o.	(5 310)	(565)
<b>Przepływy pieniężne z tytułu spłaty udzielonych pożyczek</b>	<b>800</b>	<b>6 661</b>
<b>Przepływy pieniężne z tytułu spłaty udzielonych pożyczek - wartość wykazana w Skonsolidowanym sprawozdaniu z przepływów</b>	<b>800</b>	<b>6 661</b>

### 17. 2 *Zmiana stanu należności*

<i>za rok zakończony 31 grudnia</i>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Zmiana stanu zapasów	96	101
Zmiana stanu należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych	(9 374)	(26 614)
Eliminacja zapłaconej zaliczki na zakup gruntu	-	680
Inne korekty	3 985	(5 214)
<b>Zmiana stanu należności</b>	<b>(5 293)</b>	<b>(31 047)</b>
<b>Zmiana stanu należności wykazana w Skonsolidowanym sprawozdaniu z przepływów pieniężnych</b>	<b>(5 293)</b>	<b>(31 047)</b>

### 17. 3 *Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych i pozostałych*

<i>za rok zakończony 31 grudnia</i>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Zmiana stanu zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych	57 771	12 815
Zmiana stanu zobowiązań z tytułu świadczeń pracowniczych	217	(1 209)
Zmiana stanu zobowiązań z tytułu kaucji inwestycyjnych i gwarancyjnych	(1 851)	1 509
Zmiana stanu zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	14 009	(14)
Wyłączenie zmiany stanu zobowiązań inwestycyjnych	(24 781)	(4 756)
<b>Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych i pozostałych</b>	<b>45 365</b>	<b>8 345</b>
<b>Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych i pozostałych wykazana w Skonsolidowanym sprawozdaniu z przepływów pieniężnych</b>	<b>45 365</b>	<b>8 345</b>



## 18. Kapitał własny

### 18. 1 Kapitał zakładowy

	<i>na dzień 31 grudnia</i>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>Kapitał zakładowy</b>			
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
		<b>18 113 255</b>	<b>18 113 255</b>
Wartość nominalna 1 akcji		0,25	0,25

Na dzień 31 grudnia 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.

W roku zakończonym 31 grudnia 2019 roku nie było żadnych zmian w kapitale zakładowym.

### 19. Wynik netto oraz dywidenda przypadające na jedną akcję

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

	<i>za rok zakończony 31 grudnia</i>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>Wynik netto okresu obrotowego</b>		<b>129 369</b>	<b>92 391</b>
Liczba wyemitowanych akcji(w sztukach)		18 113 255	18 113 255
Średnia ważona liczba wyemitowanych akcji (w sztukach)		18 113 255	18 113 255
Zysk na jedną akcję przypadający na akcjonariuszy Jednostki Dominującej w trakcie okresu (w zł na akcję):			
- podstawowy		7,14	5,10
- rozwodniony		7,14	5,10

W prezentowanych okresach nie wystąpiły czynniki rozwadniające.

Dywidenda na akcję dla każdego okresu jest obliczona poprzez podzielenie wypłaconej dywidendy w danym okresie przez średnią ważoną liczbę akcji w danym okresie sprawozdawczym.

	<i>na dzień 31 grudnia</i>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>Wypłacona zaliczka na dywidendę</b>		<b>3 985</b>	<b>3 260</b>
Średnia ważona liczba wyemitowanych akcji (w sztukach)		18 113 255	18 113 255
<b>Zaliczka na jedną akcję za okres (w zł na akcję):</b>		<b>0,22</b>	<b>0,18</b>

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

### 20. 1 Zobowiązania długoterminowe

	<i>na dzień 31 grudnia</i>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Kredyty zabezpieczone na majątku Grupy		638 455	433 592
Obligacje <sup>1)</sup>		127 755	129 000
Zobowiązania z tytułu pożyczek		14 283	50 075
<b>Zobowiązania długoterminowe z tytułu kredytów, pożyczek oraz innych instrumentów dłużnych</b>		<b>780 493</b>	<b>612 667</b>

W dniu 9 grudnia 2019 roku Zarząd MLP Group S.A. podjął uchwałę nr 3/12/2019 w sprawie ustanowienia programu emisji obligacji („Program”), na podstawie której, w dniu 18 grudnia 2019 roku, Spółka zawarła umowę emisyjną dotyczącą ustanowienia programu emisji obligacji z Bankiem Polska Kasa Opieki S.A. z siedzibą w Warszawie, jako organizatorem, agentem kalkulacyjnym, dealerem, agentem technicznym, agentem oferującym i bookrunnerem oraz z Pekao Investment Banking S.A. z siedzibą w Warszawie, jako organizatorem, agentem technicznym, agentem oferującym i dealerem („Umowa”). Więcej informacji - nota 29.

	<i>na dzień 31 grudnia</i>	<b>2019</b>	<b>2018 *</b>
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego (PWUG) <sup>2)</sup>		24 688	10 679
Zobowiązania z tytułu wyceny transakcji Swap		8 161	5 215
Kaucje inwestycyjne		9 017	10 379
Kaucje gwarancyjne od najemców i inne		3 486	3 975
<b>Pozostałe zobowiązania długoterminowe</b>		<b>45 352</b>	<b>30 248</b>

<sup>2)</sup> Grupa jest w trakcie postępowania sądowego odnośnie aktualizacji opłaty z tytułu wieczystego użytkowania gruntów. Na dzień publikacji raportu Zarząd MLP Group S.A. oszacował, w uzasadnionych przypadkach, rezerwę na część potencjalnych roszczeń wobec spółki MLP Pruszków III Sp. z o.o. Ustalona przez sąd kwota może mieć wpływ na wartość nieruchomości inwestycyjnych i zobowiązań z tytułu leasingu finansowego.

\* dane przekształcone

## 20. 2 Zobowiązania krótkoterminowe

	<i>na dzień 31 grudnia</i>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Kredyty krótkoterminowe oraz krótkoterminowa część kredytów zabezpieczona na majątku Grupy		22 523	30 482
Obligacje		491	514
Zobowiązania z tytułu pożyczek		31 415	-
<b>Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu kredytów, pożyczek oraz innych instrumentów dłużnych</b>		<b>54 429</b>	<b>30 996</b>

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

	<i>na dzień 31 grudnia</i>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Zobowiązania z tytułu wyceny transakcji Swap		105	-
<b>Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe</b>		<b>105</b>	<b>-</b>

## 20. 3 Zmiana zobowiązań finansowych wynikająca z działalności finansowej i pozostałej

	<b>Obligacje</b>
<b>Wartość na dzień 31 grudnia 2018 roku</b>	<b>129 514</b>
Naliczone odsetki od obligacji	3 735
Zapłacone odsetki od obligacji	(3 734)
Zmiana wyceny bilansowej	(1 269)
<b>Wartość na dzień 31 grudnia 2019 roku</b>	<b>128 246</b>

<b>Zobowiązania z tytułu pożyczek</b>	
<b>Wartość na dzień 31 grudnia 2018 roku</b>	<b>50 075</b>
Spłata kapitału pożyczki	(5 188)
Naliczenie odsetek od pożyczki	1 326
Różnice kursowe zrealizowane	22
Zmiana wyceny bilansowej	(537)
<b>Wartość na dzień 31 grudnia 2019 roku</b>	<b>45 698</b>

<b>Zobowiązania z tytułu kredytów</b>	
<b>Wartość na dzień 31 grudnia 2018 roku</b>	<b>464 074</b>
<b><i>w tym wyłączona prowizja na dzień 31 grudnia 2018 roku</i></b>	<b>726</b>
Naliczenie odsetek od kredytu	10 607
Spłata odsetek od kredytu	(10 884)
Naliczenie odsetek IRS	8 274
Spłata odsetek IRS	(8 300)
Zaciągnięcie kredytu	507 993
spłata kapitału kredytu	(302 918)
Różnice kursowe zrealizowane	517
Różnice kursowe niezrealizowane	(6 667)
Kapitalizacja odsetek od kredytów	281
<b>Wartość na dzień 31 grudnia 2019 roku</b>	<b>660 978</b>
<b><i>w tym wyłączona prowizja na dzień 31 grudnia 2019 roku</i></b>	<b>2 725</b>

## 20. 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

## 20. 5 Kredyty, pożyczki zabezpieczone i niezabezpieczone na majątku Grupy

	waluta	efektywna stopa (%)	na dzień	31 grudnia 2019		na dzień	31 grudnia 2018	
			rok wygaśnięcia	w walucie *	w PLN	rok wygaśnięcia	w walucie *	w PLN
<b>Kredyty zabezpieczone na majątku Grupy:</b>								
Kredyt inwestycyjny PKO BP S.A.	EUR	Euribor 3M+margin	2028	3 228	13 744	-	-	-
Kredyt budowlany PKO BP S.A.	EUR	Euribor 3M+margin	2028	2 003	8 530	-	-	-
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	EUR	Euribor 3M+margin	2025	92 521	391 572	-	-	-
Kredyt inwestycyjny PEKAO S.A.	EUR	EURIBOR 1M +marża	2025	6 067	25 837	2025	6 468	27 813
Kredyt inwestycyjny PEKAO S.A.	EUR	EURIBOR 1M +marża	2028	3 370	14 350	2028	3 540	15 218
Kredyt inwestycyjny PEKAO S.A.	EUR	EURIBOR 1M +marża	2029	4 346	18 509	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 inwestycyjny BGŻ BNP Paribas S.A.	EUR	EURIBOR 3M +marża	2029	11 549	48 886	-	-	-
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	12 121	51 616	2030	7 252	31 184
Kredyt inwestycyjny ING Bank Śląski S.A.	EUR	EURIBOR 1M +marża	2024	1 750	7 453	2024	1 925	8 264
Kredyt inwestycyjny ING Bank Śląski S.A.	EUR	EURIBOR 3M +marża	2024	4 273	18 197	2024	4 565	19 632
Kredyt inwestycyjny ING Bank Śląski S.A.	EUR	EURIBOR 1M +marża	2024	5 335	22 717	2024	5 561	23 912
Kredyt inwestycyjny PEKAO S.A.	EUR	EURIBOR 1M +marża	2030	7 906	33 669	2030	8 300	35 689
Kredyt inwestycyjny PEKAO S.A.	EUR	EURIBOR 1M +marża	2029	1 385	5 898	2030	1 349	5 800
<b>Razem kredyty:</b>					<b>660 978</b>			<b>464 074</b>

\* Salda kredytów w EUR prezentowane są bez pomniejszenia o salda prowizji.

	waluta	efektywna stopa (%)	na dzień rok wygaśnięcia	31 grudnia 2019		na dzień rok wygaśnięcia	31 grudnia 2018	
				w walucie	w PLN		w walucie	w PLN
<b>Pożyczki niezabezpieczone na majątku Grupy:</b>								
Fenix Polska S.A.	PLN	WIBOR 3M +marża	2021	-	2 976	2021	-	2 905
Fenix Polska S.A.	PLN	WIBOR 3M +marża	2020	-	8 303	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	-	152	2021	-	148
Fenix Polska S.A.	PLN	WIBOR 3M +marża	2030	-	465	2030	-	465
Fenix Polska S.A.	PLN	WIBOR 3M +marża	2020	-	22 582	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	1 966	8 371	2029	1 943	8 354
Fenix Polska S.A.	EUR	EURIBOR 3M +marża	2020	124	530	2020	1 353	5 817
<b>Razem pożyczki:</b>					<b>45 698</b>		<b>50 075</b>	
<b>Razem kredyty i pożyczki zabezpieczone i niezabezpieczone na majątku Grupy</b>					<b>706 676</b>		<b>514 149</b>	

## 21. Zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych

	<i>na dzień 31 grudnia</i>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Fundusze specjalne		157	157
Rezerwa na premie		978	761
<b>Zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych</b>		<b>1 135</b>	<b>918</b>

## 22. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe

	<i>na dzień 31 grudnia</i>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Z tytułu dostaw i usług		9 315	12 531
Zobowiązania związane z wykonaniem umowy deweloperskiej		-	30
Rozliczenia międzyokresowe przychodów		513	415
Z tytułu podatków i ubezpieczeń społecznych		2 980	2 833
Z tytułu niezafakturowanych dostaw i usług		4 963	4 123
Zobowiązania inwestycyjne, z tytułu kaucji gwarancyjnych i inne		90 775	30 843
<b>Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe</b>		<b>108 546</b>	<b>50 775</b>
Z tytułu podatku dochodowego		222	2 959
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>		<b>108 768</b>	<b>53 734</b>

Grupa nie posiada nieuregulowanych zobowiązań z tytułu dostaw i usług wobec podmiotów powiązanych na dzień 31.12.2019 r.

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

	<i>na dzień 31 grudnia</i>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Zobowiązania bieżące		107 950	56 097
Przeterminowane od 1 do 90 dni		7 238	3 120
Przeterminowane od 91 do 180 dni		247	213
Przeterminowane powyżej 180 dni		2 121	2 451
<b>łącznie zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe</b>		<b>117 556</b>	<b>61 881</b>

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

## 23. Instrumenty finansowe

### 23. 1 Wycena instrumentów finansowych

Na dzień 31 grudnia 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.

#### 23. 1. 1 Aktywa finansowe

	<i>na dzień 31 grudnia</i>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>Aktywa finansowe wyceniane wg zamortyzowanego kosztu:</b>			
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		102 046	46 106
Pożyczki i należności, w tym:			
• Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe		16 056	38 386
• Pożyczki udzielone		67 682	72 084
• Inne inwestycje długoterminowe		19 832	22 295
• Inne inwestycje krótkoterminowe		2 774	10 551
		<b>208 390</b>	<b>189 422</b>
<b>Aktywa finansowe razem</b>		<b>208 390</b>	<b>189 422</b>



**Wycena aktywów według zamortyzowanego kosztu na dzień 31 grudnia 2019:**

	Stopień 1	Stopień 2	Stopień 3
<b>Wartość brutto</b>	<b>192 334</b>	<b>23 380</b>	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	102 046	-	-
Pożyczki i należności, w tym:			
• Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	-	23 380	-
• Pożyczki udzielone	67 682	-	-
• Inne inwestycje długoterminowe	19 832	-	-
• Inne inwestycje krótkoterminowe	2 774	-	-
<b>Odpisy aktualizujące (MSSF 9)</b>	-	<b>(7 324)</b>	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	-	-	-
Pożyczki i należności, w tym:			
• Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	-	(7 324)	-
• Pożyczki udzielone	-	-	-
• Inne inwestycje długoterminowe	-	-	-
• Inne inwestycje krótkoterminowe	-	-	-
<b>Wartość bilansowa (MSSF 9)</b>	<b>192 334</b>	<b>16 056</b>	-

**23. 1. 2 Zobowiązania finansowe**

	na dzień 31 grudnia	2019	2018 *
<b>Instrumenty finansowe zabezpieczające:</b>			
Zobowiązania z tytułu wyceny transakcji Swap		8 266	5 215
		<b>8 266</b>	<b>5 215</b>
<b>Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu:</b>			
Kredyty bankowe		660 978	464 074
Pożyczki otrzymane		45 698	50 075
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe		117 556	61 881
Zobowiązania leasingowe		24 688	10 679
Obligacje		128 246	129 514
		<b>977 166</b>	<b>716 223</b>
<b>Zobowiązania finansowe razem</b>		<b>985 432</b>	<b>721 438</b>

\* dane przekształcone

Wartość godziwa instrumentów finansowych zabezpieczających, na dzień 31 grudnia 2019 roku wynosząca 8 266 tys. zł, ustalana jest na podstawie innych notowań dających się zaobserwować bezpośrednio lub pośrednio (tzw. poziom 2). Informacje te dostarczane są przez banki i opierają się o referencje do instrumentów notowanych na aktywnym rynku.

W okresie sprawozdawczym zakończonym 31 grudnia 2019 roku nie było żadnych przekwalifikowań pomiędzy poziomami.

## **23. 2 Pozostałe ujawnienia dotyczące instrumentów finansowych**

### **Zabezpieczenia**

Informacja dotycząca zabezpieczeń została ujawniona w nocie 26.

### **Rachunkowość zabezpieczeń**

W dniu 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.

W dniu 10 października 2019 roku spółka MLP Lublin Sp. z o.o. zawarła umowę zamiany stopy zmiennej na stałą z bankiem Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A.

W dniu 18 grudnia 2019 roku spółka MLP Pruszków V Sp. z o.o. zawarła umowę zamiany stopy zmiennej na stałą z bankiem BGŻ BNP Paribas Bank Polska S.A.

Dzięki zawartym umowom przyszłe płatności odsetek z tytułu kredytu naliczone według stopy zmiennej zostaną efektywnie zamienione na odsetki według harmonogramu z umów zamiany.

### Identyfikacja instrumentu zabezpieczającego i zabezpieczanej pozycji

Nazwa Spółki	Pozycja zabezpieczona na dzień 31 grudnia 2019 roku w wysokości:		Instrument zabezpieczający - amortyzowany Interest Rate Swap o nominale bieżącym:		Wartość godziwa instrumentu zabezpieczającego (w tys. EUR) na dzień 31 grudnia		Wartość godziwa instrumentu zabezpieczającego (w tys. PLN) na dzień 31 grudnia	
	w tys. EUR	w tys. PLN	w tys. EUR	w tys. PLN	2019	2018	2019	2018
MLP Pruszków I Sp. z o.o.	45 693	194 584	45 693	194 584	(634)	(554)	(2 701)	(2 382)
MLP Wrocław Sp. z o. o.	5 656	24 086	5 656	24 086	(132)	(51)	(561)	(221)
MLP Pruszków III Sp. z o.o.	23 484	100 007	23 484	100 007	(326)	(117)	(1 388)	(504)
MLP Gliwice Sp. z o. o.	6 890	29 341	6 890	29 341	(217)	(121)	(924)	(522)
MLP Poznań Sp. z o. o.	3 734	15 901	3 734	15 901	(124)	(86)	(529)	(371)
MLP Teresin Sp. z o.o.	2 620	11 157	2 620	11 157	(60)	(43)	(257)	(186)
MLP Poznań II Sp. z o.o.	4 992	21 258	4 992	21 258	(4)	(53)	(19)	(229)
MLP Pruszków IV Sp. z o.o.	14 317	60 969	14 317	60 969	(199)	(90)	(846)	(389)
MLP Pruszków V Sp.z o.o.	11 549	49 181	11 549	49 181	(99)	-	(421)	-
MLP Czeladź Sp. z o.o.	1 616	6 882	1 616	6 882	(37)	-	(157)	-
MLP Lublin Sp. z o.o.	7 336	31 240	7 336	31 240	(109)	(96)	(463)	(411)
	<b>127 887</b>	<b>544 606</b>	<b>127 887</b>	<b>544 606</b>	<b>(1 941)</b>	<b>(1 211)</b>	<b>(8 266)</b>	<b>(5 215)</b>

Pozycja zabezpieczona i Instrument zabezpieczający - amortyzowany Interest Rate Swap odnoszą się do wartości na dzień 31 grudnia 2019 roku.

**Kwoty ujęte w skonsolidowanym rachunku zysków lub strat oraz innych całkowitych dochodach w 2019 roku:**

Nazwa Spółki	Kwoty ujęte w kosztach finansowych - część nieefektywna instrumentu	Kwoty ujęte w kosztach finansowych - wynik odsetkowy	Kwoty ujęte w innych całkowitych dochodach
MLP Pruszków I Sp. z o.o.	2 382	-	(2 700)
MLP Pruszków III Sp. z o.o.	381	1	(1 266)
MLP Pruszków V Sp. z o.o.	-	-	(800)
MLP Pruszków IV Sp. z o.o.	341	3	(421)
MLP Czeladź Sp. z o.o.	-	-	(157)
MLP Teresin Sp. z o.o.	-	(13)	(71)
MLP Poznań II Sp. z o.o.	26	1	180
MLP Poznań Sp. z o.o.	302	-	(460)
MLP Gliwice Sp. z o. o.	-	1	(403)
MLP Wrocław Sp. z o. o.	-	-	(340)
MLP Lublin Sp. z o.o.	305	100	(457)
	<b>3 737</b>	<b>93</b>	<b>(6 895)</b>

**Kwoty ujęte w skonsolidowanym rachunku zysków lub strat oraz innych całkowitych dochodach w 2018 roku:**

Nazwa Spółki	Kwoty ujęte w kosztach finansowych - część nieefektywna instrumentu	Kwoty ujęte w kosztach finansowych - wynik odsetkowy	Kwoty ujęte w innych całkowitych dochodach
MLP Pruszków I Sp. z o.o.	(1 543)	-	-
MLP Pruszków III Sp. z o.o.	(123)	8	(179)
MLP Pruszków IV Sp. z o.o.	157	(1)	(201)
MLP Teresin Sp. z o.o.	-	-	(87)
MLP Poznań II Sp. z o.o.	5	-	136
MLP Poznań Sp. z o.o.	(302)	-	(69)
MLP Gliwice Sp. z o. o.	-	(1)	(521)
MLP Wrocław Sp. z o. o.	-	-	(221)
MLP Lublin Sp. z o.o.	(17)	(37)	43
	<b>(1 823)</b>	<b>(31)</b>	<b>(1 099)</b>

**23. 3 Charakter i zakres ryzyk związanych z instrumentami finansowymi**

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

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

### 23. 3.1 Ryzyko płynności

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

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

Kredyty - oczekiwane płatności	do 1 roku	od 1 do 5 lat	powyżej 5 lat	Razem
<b>2019</b>	34 234	175 081	516 851	<b>726 166</b>
<b>2018</b>	40 092	291 488	178 159	<b>509 739</b>

Poniższa tabela przedstawia strukturę wymagalności odsetek z tytułu instrumentów pochodnych:

Instrumenty pochodne - oczekiwane płatności		do 1 roku	od 1 do 5 lat	powyżej 5 lat	Razem
<b>2019</b>	wpływy	4 801	60 264	133	<b>65 198</b>
	wypływy	(7 219)	(66 151)	(94)	<b>(73 464)</b>
		<b>(2 418)</b>	<b>(5 887)</b>	<b>39</b>	<b>(8 266)</b>
<b>2018</b>	wpływy	32	67 134	32 103	<b>99 269</b>
	wypływy	(1 184)	(71 197)	(32 103)	<b>(104 484)</b>
		<b>(1 152)</b>	<b>(4 063)</b>	<b>-</b>	<b>(5 215)</b>

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

Pożyczki - oczekiwane płatności	do 1 roku	od 1 do 5 lat	powyżej 5 lat	Razem
<b>2019</b>	32 237	3 276	12 109	<b>47 622</b>
<b>2018</b>	-	40 947	12 260	<b>53 207</b>

Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego stanowią zobowiązania z tytułu wieczystego użytkowania gruntów.

### 23. 3.2 Ryzyko walutowe

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

Poniżej zaprezentowano strukturę walutową instrumentów finansowych w poszczególnych latach:

**Struktura walutowa instrumentów finansowych na dzień 31 grudnia 2019 roku (w tys. PLN):**

Aktywa finansowe	PLN	EUR	inne	Razem
<b>Aktywa finansowe wyceniane wg zamortyzowanego kosztu:</b>				
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	46 649	54 976	421	<b>102 046</b>
Pożyczki i należności, w tym:				
• Należności handlowe i inne należności	207	15 849	-	<b>16 056</b>
• Pożyczki udzielone	58 822	8 860	-	<b>67 682</b>
• Inne inwestycje długoterminowe	2 367	17 465	-	<b>19 832</b>
• Inne inwestycje krótkoterminowe	424	2 350	-	<b>2 774</b>
	<b>108 469</b>	<b>99 500</b>	<b>421</b>	<b>208 390</b>

Zobowiązania finansowe	PLN	EUR	inne	Razem
<b>Instrumenty finansowe zabezpieczające:</b>				
Zobowiązania z tytułu wyceny transakcji Swap	-	8 266	-	8 266
<b>Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu:</b>				
Kredyty bankowe	-	660 978	-	660 978
Pożyczki otrzymane	36 797	8 901	-	45 698
Zobowiązania handlowe i pozostałe	30 450	87 106	-	117 556
Zobowiązania leasingowe	24 688	-	-	24 688
Obligacje	-	128 246	-	128 246
	<b>91 935</b>	<b>893 497</b>	-	<b>985 432</b>

**Struktura walutowa instrumentów finansowych na dzień 31 grudnia 2018 roku (w tys. PLN):**

Aktywa finansowe	PLN	EUR	inne	Razem
<b>Aktywa finansowe wycenione wg zamortyzowanego kosztu:</b>				
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	32 896	12 985	225	46 106
Pożyczki i należności, w tym:				
• Należności handlowe i inne należności	38 006	380	-	38 386
• Pożyczki udzielone	57 947	14 137	-	72 084
• Inne inwestycje długoterminowe	899	21 396	-	22 295
• Inne inwestycje krótkoterminowe	10 032	519	-	10 551
	<b>139 780</b>	<b>49 417</b>	<b>225</b>	<b>189 422</b>

Zobowiązania finansowe	PLN	EUR	inne	Razem
<b>Instrumenty finansowe zabezpieczające:</b>				
Zobowiązania z tytułu wyceny transakcji Swap	-	5 215	-	5 215
<b>Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu:</b>				
Kredyty bankowe	2 941	461 133	-	464 074
Pożyczki otrzymane	35 904	14 171	-	50 075
Zobowiązania handlowe i pozostałe	21 260	40 609	12	61 881
Zobowiązania leasingowe *	10 679	-	-	10 679
Obligacje	-	129 514	-	129 514
	<b>70 784</b>	<b>650 642</b>	<b>12</b>	<b>721 438</b>

\* dane przekształcone

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

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

	na dzień 31 grudnia	2019	2018
Wzrost kursu EUR/PLN o 5%		(39 695)	(30 061)
Wzrost kursu USD/PLN o 5%		21	11

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

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

#### 23. 3. 3 Ryzyko stopy procentowej

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

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

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

	na dzień 31 grudnia	2019	2018
EURIBOR + 50 p.b.		(3 113)	(1 037)
WIBOR + 50 p.b.		(184)	(194)

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

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

	na dzień 31 grudnia	2019	2018
EURIBOR + 50 p.b.		44	71
WIBOR + 50 p.b.		294	290

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

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

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

	na dzień 31 grudnia	2019	2018
EURIBOR + 50 p.b.		374	175
WIBOR + 50 p.b.		247	219
US LIBOR + 50 p.b.		2	1

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

### 23. 3. 4 Ryzyko kredytowe

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

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

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

	<i>na dzień 31 grudnia</i>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Wartość kaucji od najemców na koniec okresu sprawozdawczego		3 546	4 254

### 24. Leasing operacyjny

Grupa zawiera umowy leasingu operacyjnego związane z wynajmem powierzchni magazynowej i biurowej. Umowy zawierane są na okresy od 3 do 10 lat, najczęściej na okres 5 lat. Typowa umowa przewiduje następujące rodzaje płatności: (a) czynsz z tytułu wynajmowanej powierzchni denominowany w EUR (oraz sporadycznie w USD i PLN) w wysokości zróżnicowanej rodzajem i standardem powierzchni, (b) opłaty z tytułu zarządzania nieruchomościami służące pokryciu kosztów ich eksploatacji denominowane w PLN i wyrażone w postaci stawki PLN za 1 m<sup>2</sup> powierzchni wynajmowanej, (c) opłaty z tytułu udziału w podatku od nieruchomości oraz (d) refakturowanie kosztów mediów.

Na dzień 31 grudnia 2019 r. zagregowana wartość przychodów z tytułu najmu (przy założeniu stałego kursu EUR/PLN i USD/PLN oraz braku indeksacji) stanowi łącznie 1 030,5 mln PLN, z czego 167,9 mln PLN wymagane jest w ciągu roku, 491,3 mln PLN w okresie od 2 do 5 lat, a 371,3 mln PLN po upływie 5 lat.

Na dzień 31 grudnia 2018 r. zagregowana wartość przychodów z tytułu najmu (przy założeniu stałego kursu EUR/PLN i USD/PLN oraz braku indeksacji) stanowi łącznie 512,5 mln PLN, z czego 81,3 mln PLN wymagane jest w ciągu roku, 271,5 mln PLN w okresie od 2 do 5 lat, a 159,7 mln PLN po upływie 5 lat.

### 25. Umowne zobowiązania inwestycyjne

	<i>na dzień 31 grudnia</i>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Umowne zobowiązania inwestycyjne		57 631	54 670

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



## 26. Zobowiązania warunkowe i zabezpieczenia

Na dzień 31 grudnia 2019 r. Grupa miała ustanowione następujące zabezpieczenia na swoich aktywach:

### 26. 1. Hipoteki

Spółka	Numer księgi wieczystej	Szczegóły dotyczące zabezpieczenia	Kwota obciążenia hipotecznego		
MLP Pruszków I Sp. z o.o. <sup>2)</sup>	WA1P/00036973/9	Hipoteka umowna łączna na zabezpieczenie wierzytelności na rzecz ING Bank Śląski S.A. na podstawie umowy kredytowej zawartej w dniu 9 maja 2019 r. 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, Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A., Industrial and Commercial Bank of China LTD, Luxembourg Branch	140 895 tys. EUR <sup>1)</sup>		
	WA1P/00038590/4				
	WA1P/00038589/4				
	WA1P/00038595/9				
	WA1P/00038591/1				
MLP Pruszków III Sp. z o.o. <sup>2)</sup>	WA1P/00038596/6	Hipoteka umowna łączna na zabezpieczenie wierzytelności na rzecz ING Bank Śląski S.A. na podstawie umowy ramowej 1 z dnia 9 maja 2019 r.	3 386 tys. EUR <sup>1)</sup>		
	WA1P/00038593/5				
				Hipoteka umowna łączna na zabezpieczenie wierzytelności na rzecz PKO Bank Polski S.A. na podstawie umowy ramowej z dnia 9 maja 2019 r.	2 818 tys. EUR <sup>1)</sup>
MLP Pruszków III Sp. z o.o. <sup>2)</sup>	WA1P/00079808/5	Hipoteka umowna łączna na zabezpieczenie wierzytelności na rzecz ING Bank Śląski S.A. na podstawie umowy kredytowej zawartej w dniu 9 maja 2019 r. 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, Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A., Industrial and Commercial Bank of China LTD, Luxembourg Branch	140 895 tys. EUR <sup>1)</sup>		
	WA1P/00101970/5				
				Hipoteka umowna łączna na zabezpieczenie wierzytelności na rzecz ING Bank Śląski S.A. na podstawie umowy ramowej 1 z dnia 9 maja 2019 r.	3 386 tys. EUR <sup>1)</sup>
		Hipoteka umowna łączna na zabezpieczenie wierzytelności na rzecz INDUSTRIAL AND COMMERCIAL BANK OF CHINA LTD, LUXEMBOURG BRANCH S.A., LUKSEMBURG na podstawie umowy ramowej 3 z dnia 9 maja 2019 r.	2 250 tys. PLN <sup>1)</sup>		

Spółka	Numer księgi wieczystej	Szczegóły dotyczące zabezpieczenia	Kwota obciążenia hipotecznego
MLP Pruszków IV Sp. z o.o. <sup>2)</sup>	WA1P/00111450/7	Hipoteka umowna łączna na zabezpieczenie wierzytelności na rzecz ING Bank Śląski S.A. na podstawie umowy kredytowej zawartej w dniu 9 maja 2019 r. ustanowiona - z najwyższym pierwszeństwem zaspokojenia - na rzecz Administratora Hipoteki, tj. ING Bank Śląski S.A. oraz ustanowione z równym prawie pierwszeństwa - na drugimi miejscu na rzecz:- ING Bank Śląski SA, Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A., Industrial and Commercial Bank of China LTD, Luxembourg Branch	140 895 tys. EUR <sup>1)</sup>
		Hipoteka umowna łączna na zabezpieczenie wierzytelności na rzecz ING Bank Śląski S.A. na podstawie umowy ramowej 1 z dnia 9 maja 2019 r.	3 385,8 tys. EUR <sup>1)</sup>
		Hipoteka umowna łączna na zabezpieczenie wierzytelności na rzecz PKO Bank Polski S.A. na podstawie umowy ramowej 2 z dnia 9 maja 2019 r.	2 818 tys. EUR <sup>1)</sup>
		Hipoteka umowna łączna na zabezpieczenie wierzytelności na rzecz INDUSTRIAL AND COMMERCIAL BANK OF CHINA LTD, LUXEMBOURG BRANCH S.A., LUKSEMBURG na podstawie umowy ramowej 3 z dnia 9 maja 2019 r.	2 250 tys. EUR <sup>1)</sup>
MLP Poznań Sp.z o.o. MLP Poznań II Sp. z o.o.	PO1D/00041539/8 PO1D/00050729/3 PO1D/00041540/8 PO1D/00050728/6 PO1D/00051882/0	Hipoteka umowna łączna na zabezpieczenie a) spłaty kredytu w odniesieniu do transzy b, transzy d, transzy h, b) odsetek umownych zmiennych, opisanych, w § 2 umowy kredytu z dnia 08 sierpnia 2011 roku ze zmianami (umowa kredytu), naliczonych od kwot opisanych w pkt a) powyżej, c) odsetek podwyższonych od należności przeterminowanych, opisanych w § 8 umowy kredytu, naliczonych od kwot opisanych w pkt a) oraz b) powyżej, d) prowizji i opłat opisanych w § 5 umowy kredytu należnych bankowi naliczonych od kwot opisanych w pkt a) powyżej, e) wszystkich innych udokumentowanych kosztów, opisanych w § 6 umowy kredytu należnych bankowi, związanych z kwotami opisanymi w pkt a) powyżej, umowa kredytu nr 11/0002 z dnia 08 sierpnia 2011 roku zmieniona m.in. aneksem nr 2 z dnia 29 listopada 2013 roku, aneksem nr 7 z dnia 07 lipca 2017 roku, aneksem nr 8 z dnia 31 października 2017 roku oraz aneksem nr 9 z dnia 11 czerwca 2018 roku	25 910 tys. EUR

Spółka	Numer księgi wieczystej	Szczegóły dotyczące zabezpieczenia	Kwota obciążenia hipotecznego
		Hipoteka umowna łączna na rzecz ING Banku Śląskiego S.A. na na zabezpieczenie wierzytelności banku wynikających z: 1) transakcji 1 oraz transakcji 2 zawartych na podstawie umowy ramowej ("UMOWA RAMOWA") dotyczącej zawierania i wykonywania transakcji 1 oraz transakcji 2 z dnia 11 czerwca 2018 roku	1 500 tys. EUR <sup>6)</sup>
MLP Poznań Sp.z o.o. MLP Poznań II Sp. z o.o.	PO1D/00041539/8 PO1D/00050729/3 PO1D/00041540/8 PO1D/00050728/6	Hipoteka umowna łączna na rzecz ING Banku Śląskiego S.A. na zabezpieczenie kredytu udzielonego na podstawie umowy kredytowej nr 11/0002 z dnia 08 sierpnia 2011 r. ze zmianami - zabezpieczenie spłaty transzy A, C, transzy inwestycyjnej A3 (w jej ramach transzy E oraz F), transzy G, transzy A5 oraz odsetek	9 357 tys. EUR
		Hipoteka umowna łączna na rzecz ING Banku Śląskiego S.A. na zabezpieczenie kredytu udzielonego na podstawie umowy kredytowej nr 11/0002 z dnia 08 sierpnia 2011 r. ze zmianami oraz umowy kredytowej z dnia 09.02.2017 r ze zmianami - zabezpieczenie spłaty transzy B, D, H oraz odsetek	1 353 tys. EUR
MLP Poznań Sp.z o.o. MLP Poznań II Sp. z o.o.	PO1D/00041539/8 PO1D/00050729/3 PO1D/00041540/8 PO1D/00050728/6 PO1D/00051882/0	Hipoteka umowna łączna na zabezpieczenie spłaty transakcji zabezpieczających (Transakcji 1, 2, 3, 4 oraz 5) na rzecz ING Banku Śląskiego S.A. -na podstawie umowy ramowej zawierania i wykonywania transakcji dotyczących terminowych operacji finansowych oraz sprzedaży papierów wartościowych ze zobowiązaniem do ich odkupu z dnia 13 grudnia 2013 roku	1 788 tys. EUR <sup>3)4)</sup>
		Hipoteka umowna łączna na rzecz ING Banku Śląskiego S.A. będąca zabezpieczeniem kredytu VAT, odsetek umownych zmiennych naliczonych od kredytu VAT z dnia 9 lutego 2017 r.	6 000 tys. PLN <sup>3)7)</sup>
MLP Lublin Sp. z o.o.	LU1S/00012867/9	Hipoteka umowna na zabezpieczenie wierzytelności na rzecz PKO Bank Polski S.A. z tytułu: umowy kredytu inwestycyjnego, umowy kredytu obrotowego odnawialnego na finansowanie bieżących zobowiązań związanych z zapłatą podatku VAT z dnia 13 kwietnia 2015 r. ze zmianami oraz na zabezpieczenie wierzytelności wynikającej z zawartych transakcji IRS	25 502 tys. EUR

Spółka	Numer księgi wieczystej	Szczegóły dotyczące zabezpieczenia	Kwota obciążenia hipotecznego
MLP Teresin Sp. z o.o.	WA1G/00076402/9	Hipoteka umowna na rzecz banku PEKAO S.A., na zabezpieczenie kredytu udzielonego na podstawie umowy kredytowej z dnia 31 maja 2016 r.	10 796 tys. EUR
		Hipoteka umowna na rzecz banku PEKAO S.A., na zabezpieczenie kredytu VAT, udzielonego na podstawie umowy kredytowej z dnia 31 maja 2016 r.	6 000 tys. PLN
		Hipoteka umowna na rzecz banku PEKAO S.A., na zabezpieczenie spłaty wszelkich wierzytelności przysługujących bankowi na podstawie Umów Zabezpieczenia Finansowego, zawartych dla celów umowy kredytowej z dnia 31 maja 2016 r.	5 600 tys. PLN
		Hipoteka umowna na rzecz banku PEKAO S.A., na zabezpieczenie spłaty kapitału, odsetek kapitałowych odsetek za opóźnienie w spłacie kredytu, transakcji CAP, wierzytelności wynikłych z transakcji IRS, na podstawie umowy kredytowej z dnia 31 maja 2016r.	5 600 tys. PLN
MLP Wrocław Sp. z o.o.	WR1E/00102562/6	Hipoteka umowna na rzecz banku PEKAO S.A., na zabezpieczenie kredytu udzielonego na podstawie umowy kredytowej z dnia 11 października 2017 roku	27 638 tys. EUR
		Hipoteka umowna na rzecz banku PEKAO S.A., na zabezpieczenie kredytu udzielonego na podstawie umowy kredytowej z dnia 11 października 2017 roku	4 500 tys. PLN
		Hipoteka umowna na rzecz banku PEKAO S.A., na zabezpieczenie kredytu udzielonego na podstawie umowy kredytowej z dnia 11 października 2017 roku	12 000 tys. PLN
		Hipoteka umowna na rzecz banku PEKAO S.A. na zabezpieczenie wierzytelności banku o zapłatę ostatecznej kwoty zamknięcia, umowa ramowa z dnia 11 października 2017 r zmieniona aneksem nr 1 z dnia 12 kwietnia 2018 r.	12 000 tys. PLN
MLP Gliwice Sp. z o.o.	GL1T/00099961/3	Hipoteka umowna na rzecz banku PEKAO S.A., na zabezpieczenie kredytu udzielonego na podstawie umowy kredytowej z dnia 13 marca 2018 roku	29 915 tys. EUR
		Hipoteka umowna na rzecz banku PEKAO S.A., na zabezpieczenie kredytu VAT udzielonego na podstawie umowy kredytowej z dnia 13 marca 2018 roku	4 500 tys. PLN
		Hipoteka umowna na rzecz banku PEKAO S.A., na zabezpieczenie spłaty wszelkich wierzytelności przysługujących bankowi na podstawie Umów Zabezpieczenia Finansowego, zawartych dla celów umowy kredytowej z dnia 13 marca 2018r.	12 000 tys. PLN

Spółka	Numer księgi wieczystej	Szczegóły dotyczące zabezpieczenia	Kwota obciążenia hipotecznego
MLP Czeladź Sp. z o.o.	KA1B/00019862/9	Hipoteka umowna na rzecz banku PKO Bank Polski S.A., na zabezpieczenie kredytu udzielonego na podstawie umowy kredytowej z dnia 14 grudnia 2018 r.	34 121 tys. EUR <sup>8)</sup>
		Hipoteka umowna na rzecz banku PKO Bank Polski S.A., na zabezpieczenie kredytu udzielonego na podstawie umowy kredytowej z dnia 28 listopada 2018 r.	15 450 tys. EUR <sup>9)</sup>
MLP Pruszków V sp. z o.o. <sup>10)</sup>	WA1P/00130140/0 WA1P/00130142/4 WA1P/00048722/2 WA1P/00079403/6 WA1P/00131542/5 WA1P/00079402/9W A1P/00103820/3	Hipoteka umowna łączna na rzecz banku BGŻ BNP PARIBAS BANK POLSKA S.A. na zabezpieczenie kredytu udzielonego na podstawie Umowy kredytu z dnia 7 listopada 2019 r. (Hipoteka dla kredytów terminowych)	28 986,9 tys EUR
		Hipoteka umowna łączna na rzecz banku BGŻ BNP PARIBAS BANK POLSKA S.A. na zabezpieczenie kredytu udzielonego na podstawie Umowy kredytu z dnia 7 listopada 2019 r. (Hipoteka dla transakcji zabezpieczających ryzyko)	6 036 tys. PLN
		Hipoteka umowna łączna na rzecz banku BGŻ BNP PARIBAS BANK POLSKA S.A. na zabezpieczenie kredytu udzielonego na podstawie Umowy kredytu z dnia 7 listopada 2019 r. (Hipoteka dla kredytu VAT)	6 000 tys. PLN

<sup>1)</sup> 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.

<sup>2)</sup> 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.

<sup>3)</sup> W styczniu 2019 w księgach wieczystych spółek MLP Poznań Sp. z o.o. i MLP Poznań II Sp. z o.o. wpisane zostały hipoteki umowne do łącznej kwoty 27.410 tys. EUR na rzecz ING Banku Śląskiego S.A., będące zabezpieczeniem spłaty Kredytu Refinansowego oraz odsetek, Kredytu Budowlanego i Inwestycyjnego (po konwersji kredytu budowlanego na inwestycyjny) i odsetek oraz do kwoty 6.000 tys. PLN, będące zabezpieczeniem spłaty kredytu VAT. W lutym 2019 roku uległa zmianie wartość hipoteki łącznej - z 1.354 tys. EUR do 1.788 tys. EUR.

<sup>4)</sup> 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.

- <sup>5)</sup> 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
- <sup>6)</sup> 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.
- <sup>7)</sup> 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.
- <sup>8)</sup> 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.
- <sup>9)</sup> 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.
- <sup>10)</sup> Zgodnie z umową kredytu z dnia 7 listopada 2019 r. zostaną ustanowione hipoteki umowne łączne dla dwóch Kredytów na Budynki, Transakcji Zabezpieczających Ryzyko oraz dla Kredytu VAT. Aktualnie w księgach wieczystych znajdują się wzmianki o wpisie.

## 26. 2. Zastawy rejestrowe i finansowe na udziałach

Rodzaj zabezpieczenia	Przedmiot zabezpieczenia	Wysokość ustanowionego zabezpieczenia
<b><u>Zabezpieczenie ustanowione na udziałach MLP Group S.A. w spółkach:</u></b>		
<b><i>Zastawy rejestrowe na udziałach:</i></b>		
MLP Pruszków I Sp. z o.o.	wierzytelności ING Banku Śląskiego S.A. z tytułu udzielonego kredytu z dnia 9 maja 2019 r. dla MLP Pruszków I Sp. z o.o.	140 895 tys. EUR
MLP Pruszków III Sp. z o.o.	wierzytelności ING Banku Śląskiego S.A. z tytułu udzielonego kredytu z dnia 9 maja 2019 r. dla MLP Pruszków III Sp. z o.o.	140 895 tys. EUR
MLP Pruszków V Sp. z o.o.	wierzytelności BGŻ BNP Paribas Bank Polska S.A. z tytułu udzielonego kredytu z dnia 7 listopada 2019 r. dla MLP Pruszków V	28 987 tys. EUR
MLP Pruszków V Sp. z o.o.	wierzytelności BGŻ BNP Paribas Bank Polska S.A. z tytułu udzielonego kredytu z dnia 7 listopada 2019 r. dla MLP Pruszków V	6 000 tys. PLN
MLP Poznań II Sp. z o.o.	wierzytelności Bank Polska Kasa Opieki S.A. z tytułu udzielonego kredytu ING 11/0002 dla MLP Poznań II Sp. z o.o.	14 047 tys. EUR

**Zastawy finansowe na udziałach:**

Rodzaj zabezpieczenia	Przedmiot zabezpieczenia	Wysokość ustanowionego zabezpieczenia
MLP Pruszków III Sp. z o.o.	wierzytelności ING Banku Śląskiego S.A. z tytułu udzielonego kredytu z dnia 9 maja 2019 r. dla MLP Pruszków III Sp. z o.o.	140 895 tys. EUR
MLP Wrocław Sp. z o.o.	wierzytelności PEKAO S.A. z tytułu kredytu z dnia 11 października 2017r. udzielonego spółce MLP Wrocław Sp. z o.o.	4 500 tys. PLN
MLP Wrocław Sp. z o.o.	wierzytelności PEKAO S.A. z tytułu kredytu z dnia 11 października 2017r. udzielonego spółce MLP Wrocław Sp. z o.o.	27 638 tys. EUR
MLP Gliwice Sp. z o.o.	wierzytelności PEKAO S.A. z tytułu kredytu z dnia 13 marca 2018r. udzielonego spółce MLP Gliwice Sp. z o.o.	29 915 tys. EUR
MLP Gliwice Sp. z o.o.	wierzytelności PEKAO S.A. z tytułu kredytu obrotowego (VAT) z dnia 13 marca 2018r. udzielonego spółce MLP Gliwice Sp. z o.o.	4 500 tys. PLN
MLP Czeladź Sp. z o.o.	wierzytelności banku PKO Bank Polski S.A. z tytułu Umów Zabezpieczenia Finansowego, zawartych dla celów umowy kredytu z dnia 14 grudnia 2018r. udzielonego spółce MLP Czeladź Sp. z o.o.	15 450 tys. EUR
MLP Czeladź Sp. z o.o.	wierzytelności banku PKO Bank Polski S.A. z tytułu umowy kredytu z dnia 14 grudnia 2018r. udzielonego spółce MLP Czeladź Sp. z o.o.	32 156 tys. EUR
MLP Pruszków I Sp. z o.o. <sup>1)2)</sup>	wierzytelności ING Banku Śląskiego S.A. z tytułu udzielonego kredytu z dnia 9 maja 2019 r. dla MLP Pruszków I Sp. z o.o.	140 895 tys. EUR
MLP Pruszków V Sp. z o.o.	wierzytelności BGŻ BNP Paribas Bank Polska S.A. z tytułu udzielonego kredytu z dnia 7 listopada 2019 r. dla MLP Pruszków V Sp. z o.o.	28 987 tys. EUR
MLP Pruszków V Sp. z o.o.	wierzytelności BNP Paribas Bank Polska S.A. z tytułu udzielonego kredytu z dnia 7 listopada 2019 r. dla MLP Pruszków V Sp. z o.o.	6 000 tys. PLN

**Zabezpieczenie ustanowione na udziałach MLP Property Sp. z o.o. w spółkach:**

**Zastawy finansowe na udziałach:**

MLP Lublin Sp. z o.o.	wierzytelności banku PKO Bank Polski S.A. z tytułu udzielonego kredytu inwestycyjnego	19 221 tys. EUR
MLP Teresin Sp. z o.o.	wierzytelności banku Polska Kasa Opieki S.A. z tytułu Umowy kredytu z dnia 31 maja 2016 r.	10 796 tys. EUR
MLP Teresin Sp. z o.o.	wierzytelności banku Polska Kasa Opieki S.A. z tytułu Umowy kredytu z dnia 31 maja 2016 r.	10 796 tys. EUR

Rodzaj zabezpieczenia	Przedmiot zabezpieczenia	Wysokość ustanowionego zabezpieczenia
MLP Teresin Sp. z o.o.	wierzytelności banku Polska Kasa Opieki S.A. z tytułu Umowy kredytu z dnia 31 maja 2016 r	6 000 tys. EUR
MLP Pruszków III Sp. z o.o.	wierzytelności ING Banku Śląskiego S.A. z tytułu udzielonego kredytu z dnia 9 maja 2019 r. dla MLP Pruszków III Sp. z o.o.	140 895 tys. EUR
MLP Pruszków IV Sp. z o.o.	wierzytelności ING Banku Śląskiego S.A. z tytułu udzielonego kredytu z dnia 9 maja 2019 r. dla MLP Pruszków IV Sp. z o.o.	140 895 tys. EUR
MLP Poznań II Sp. z o.o.	wierzytelności ING Bank Śląski S.A. z tytułu udzielonego kredytu ING 11/0002	14 047 tys. EUR
MLP Pruszków III Sp. z o.o.	wierzytelności ING Banku Śląskiego S.A. z tytułu udzielonego kredytu z dnia 9 maja 2019 r. dla MLP Pruszków III Sp. z o.o.	140 895 tys. EUR
<b><i>Zastawy rejestrowe na udziałach:</i></b>		
MLP Pruszków III Sp. z o.o.	wierzytelności ING Banku Śląskiego S.A. z tytułu udzielonego kredytu z dnia 9 maja 2019 r. dla MLP Pruszków III Sp. z o.o.	140 895 tys. PLN
MLP Pruszków IV Sp. z o.o.	wierzytelności ING Banku Śląskiego S.A. z tytułu udzielonego kredytu z dnia 9 maja 2019 r. dla MLP Pruszków IV Sp. z o.o.	140 895 tys. EUR
MLP Teresin Sp. z o.o.	wierzytelności PEKAO S.A. z tytułu kredytu z dnia 31 maja 2016 r. Udzielonego spółce MLP Teresin Sp. z o.o.	10 796 tys. EUR
MLP Teresin Sp. z o.o.	wierzytelności PEKAO S.A. z tytułu kredytu z dnia 31 maja 2016r. Udzielonego spółce MLP Teresin Sp. z o.o. (kredyt VAT)	6 000 tys. PLN
<b><u>Zabezpieczenie ustanowione na udziałach MLP Poznań Sp. z o.o. w spółkach:</u></b>		
<b><i>Zastawy rejestrowe i finansowe na udziałach:</i></b>		
MLP Poznań II Sp. z o.o.	wierzytelności ING Bank Śląski S.A. z tytułu udzielonego kredytu ING 11/0002 dla MLP Poznań II Sp. z o.o.	14 047 tys. EUR



**Zabezpieczenie ustanowione na udziałach MLP Pruszków II Sp. z o.o. w spółkach:**

***Zastawy rejestrowe i finansowe na udziałach:***

Rodzaj zabezpieczenia	Przedmiot zabezpieczenia	Wysokość ustanowionego zabezpieczenia
MLP Pruszków III Sp. z o.o.	wierzycelności ING Banku Śląskiego S.A. z tytułu udzielonego kredytu z dnia 9 maja 2019 r. dla MLP Pruszków III Sp. z o.o.	140 895 tys. EUR
MLP Pruszków IV Sp. z o.o.	wierzycelności ING Banku Śląskiego S.A. z tytułu udzielonego kredytu z dnia 9 maja 2019 r. dla MLP Pruszków IV Sp. z o.o.	140 895 tys. EUR
MLP Pruszków V Sp. z o.o.	wierzycelności BGŻ BNP Paribas Bank Polska S.A. z tytułu udzielonego kredytu z dnia 7 listopada 2019 r. dla MLP Pruszków V Sp. z o.o.	28 987 tys. EUR
MLP Pruszków V Sp. z o.o.	wierzycelności BGŻ BNP Paribas Bank Polska S.A. z tytułu udzielonego kredytu z dnia 7 listopada 2019 r. dla MLP Pruszków V Sp. z o.o.	6 000 tys. EUR

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.

### **26. 3. Zastawy na wierzytelnościach pieniężnych**

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 dniu 28 listopada 2019 r. pomiędzy Bankiem Polska Kasa Opieki S.A. oraz PEKAO Bankiem Hipotecznym S.A. została zawarta Umowa przeniesienia wierzytelności (dotyczącej Umowy kredytu z dnia 31 maja 2016 r.) na podstawie której Bank Polska Kasa Opieki S.A. przeniósł część wierzytelności na rzecz PEKAO Bank Hipoteczny S.A.

W dniu 22 stycznia 2020 r. pomiędzy MLP Teresin Sp. z o.o., Bankiem Polska Kasa Opieki S.A. oraz PEKAO Bankiem Hipotecznym S.A. została zawarta Umowa zmieniająca nr 1 do Umowy zastawów rejestrowych i zastawów finansowych na wierzytelnościach o wypłatę środków z rachunków bankowych z dnia 10 czerwca 2016 r. na podstawie której w następstwie przeniesienia przez Bank Polska Kasa Opieki S.A. części zabezpieczonych wierzytelności na rzecz PEKAO Bank Hipoteczny S.A. oraz w celu zabezpieczenia ich spłaty MLP Teresin sp. z o.o. ustanowił na rzecz PEKAO Banku Hipotecznego S.A. zastawy finansowe do wysokości 10 795 500,00 EUR (9 zastawów).

W dniu 22 stycznia 2020 r. pomiędzy MLP Teresin Sp. z o.o., Bankiem Polska Kasa Opieki S.A. oraz PEKAO Bank Hipoteczny S.A. została zawarta Umowa zmieniająca nr 1 do Umowy zastawów rejestrowych i zastawów finansowych na wierzytelności o wypłatę środków z rachunków bankowych z dnia 13 grudnia 2016 r. na podstawie której w następstwie przeniesienia przez Bank Polska Kasa Opieki S.A. części zabezpieczonych wierzytelności na rzecz PEKAO Bank Hipoteczny S.A. oraz w celu zabezpieczenia ich spłaty MLP Teresin Sp. z o.o. ustanowił na rzecz PEKAO Banku Hipotecznego S.A. zastawy finansowe do wysokości 10 795 500 EUR (2 zastawy).

W dniu 22 stycznia 2020 r. pomiędzy MLP Teresin Sp. z o.o., Bankiem Polska Kasa Opieki S.A. oraz PEKAO Bankiem Hipotecznym S.A. została zawarta Umowa zmieniająca nr 1 do Umowy zastawów rejestrowych i zastawów finansowych na wierzytelnościach o wypłatę środków z rachunków bankowych z dnia 10 czerwca 2016 r. na podstawie której w następstwie przeniesienia przez Bank Polska Kasa Opieki S.A. części zabezpieczonych wierzytelności na rzecz PEKAO Bank Hipoteczny S.A. oraz w celu zabezpieczenia ich spłaty MLP Teresin Sp. z o.o. ustanowił na rzecz na rzecz PEKAO Banku Hipotecznego S.A. zastawy finansowe do wysokości 10 795 500,00 EUR (8 zastawów).

W dniu 22 stycznia 2020 r. pomiędzy MLP Property sp. z o.o., Bankiem Polska Kasa Opieki S.A. oraz PEKAO Bank Hipoteczny S.A. została zawarta Umowa zmieniająca nr 1 do Umowy zastawów rejestrowych i zastawów finansowych na udziałach z dnia 10 czerwca 2016 r. na podstawie której w następstwie przeniesienia przez Bank Polska Kasa Opieki S.A. części zabezpieczonych wierzytelności na rzecz PEKAO Bank Hipoteczny S.A. oraz w celu zabezpieczenia ich spłaty MLP Property Sp. z o.o. ustanowił na rzecz Banku Polska Kasa Opieki S.A. zastaw rejestrowy na udziałach do najwyższej sumy zabezpieczenia wynoszącej 10 795 500,00 EUR oraz zastaw rejestrowy na udziałach do najwyższej sumy zabezpieczenia wynoszącej 6 000 000 PLN oraz zastawy finansowe do wysokości 10 795 500 EUR (2 zastawy) oraz zastaw finansowy do wysokości 6 000 000 PLN.

W 22 stycznia 2020 r. pomiędzy MLP Property sp. z o.o., Bankiem Polska Kasa Opieki S.A. oraz PEKAO Bankiem Hipotecznym S.A. została zawarta Umowa zmieniająca nr 1 do umowy zastawów rejestrowych i zastawów finansowych na udziałach z dnia 10 czerwca 2016 r. na podstawie której w następstwie przeniesienia przez Bank Polska Kasa Opieki S.A. części zabezpieczonych wierzytelności na rzecz PEKAO Bank Hipoteczny S.A. oraz w celu zabezpieczenia ich spłaty MLP Property sp. z o.o. ustanowił na rzecz PEKAO Bank Hipoteczny S.A. Zastaw Finansowy na Udziałach do najwyższej sumy zabezpieczenia wynoszącej 10 795 500,00 EUR.

#### **26. 4. Gwarancje**

Na dzień 31 grudnia 2019 r. Grupa nie udzielała żadnych gwarancji.

#### **26. 5. Poręczenia**

W dniu 24 maja 2019 r. MLP Group S.A. udzieliła poręczenia spółce MLP Gliwice Sp. z o.o. w związku z Umową w sprawie w sprawie przebudowy układu komunikacyjnego w tym zobowiązań związanych z realizacją Inwestycji Drogowej w całości lub w części - do wysokości 2 745 888,30 PLN.

#### **26. 6. Pozostałe zabezpieczenia**

- **Pozostałe zabezpieczenia ustanowione na rzecz Banku mBank S.A.:**
  - Cesja wierzytelności z polisy ubezpieczeniowej,
  - Cesja praw z umów najmu,
  - Pełnomocnictwo do dysponowania wszystkimi rachunkami kredytobiorcy,
  - Umowa podporządkowania pożyczek,
  - Weksel in blanco,
  - Oświadczenie o poddaniu się egzekucji.
- **Pozostałe zabezpieczenia ustanowione na rzecz Banku BGŻ BNP Paribas S.A.:**
  - Pełnomocnictwo do dysponowania wszystkimi rachunkami kredytobiorców,
  - Przelew praw na podstawie umowy przelewu,
  - Oświadczenia o poddaniu się egzekucji każdego kredytobiorcy,
  - Oświadczenia o poddaniu się egzekucji każdego współnika któregokolwiek z kredytobiorców,
  - Podporządkowanie wierzytelności na podstawie umowy podporządkowania,
  - Depozyt zgromadzony na rachunku rezerwy obsługi długu,
  - Przelew praw z dokumentów ubezpieczenia.
- **Pozostałe zabezpieczenia ustanowione na rzecz Banku ING Bank Śląski S.A.:**
  - Cesja wierzytelności z polisy ubezpieczeniowej,
  - Kaucja w kwocie 85 000 EUR,
  - Cesja praw z umów najmu,
  - Pełnomocnictwo do dysponowania wszystkimi rachunkami kredytobiorcy,
  - Umowa o ustanowienie kaucji pieniężnej na rzecz banku ING Bank Śląski S.A. w celu zabezpieczenia spłaty wierzytelności banku z tytułu kredytu udzielonego spółce MLP Poznań II Sp. z o.o. oraz odsetek, prowizji, opłat i kosztów wynikających z umowy kredytu,
  - Podpisany aneks do umowy o ustanowienie zastawu finansowego i rejestrowego na udziałach w MLP Poznań II Sp. z o.o.

- **Pozostałe zabezpieczenia ustanowione na rzecz 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 BGŻ BNP Paribas Bank Polska S.A. W związku z zawarciem ww. umowy zostaną ustanowione poniższe zabezpieczenia na rzecz BNP Paribas Bank Polski S.A.:**
  - 3 hipoteki umowne łączne dla Kredytu na Budynki do kwoty 28 986 919,50 EUR, Transakcji Zabezpieczających Ryzyko do kwoty 6 036 000,00 PLN oraz dla Kredytu VAT do kwoty 6 000 000 PLN. Aktualnie w księgach wieczystych znajdują się wzmianki o wpisie.
  - 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 wspólnika kredytobiorcy,
  - podporządkowanie wierzytelności na podstawie umowy podporządkowania,
  - zobowiązania sponsora wynikające z umów wsparcia.
- **Pozostałe zabezpieczenia ustanowione na rzecz Banku PKO BP S.A.:**
  - Weksel własny in blanco kredytobiorcy wraz z deklaracją wekslową,
  - Klauzula potrącenia wierzytelności z rachunków kredytobiorcy prowadzonych w banku,
  - Przelew wierzytelności pieniężnej z umowy ubezpieczenia nieruchomości w trakcie budowy oraz po jej zakończeniu (w całym okresie kredytowania),
  - Przelew wierzytelności pieniężnych z umów najmu,
  - Przelew wierzytelności pieniężnych z gwarancji wystawionych na rzecz kredytobiorcy z tytułu zabezpieczenia umów najmu,
  - Poręczenie według prawa cywilnego na pełną kwotę kredytu udzielone przez MLP Group S.A., obowiązujące do czasu uprawomocnienia się postanowienia o wpisie hipoteki,
  - Przelew wierzytelności pieniężnych z umowy o zarządzanie zawartej z MLP Group S.A., bądź innym podmiotem,
  - Przelew wierzytelności praw z kontraktu/ów zawieranych z generalnym wykonawcą oraz przelew wierzytelności pieniężnych z gwarancji dobrego wykonania,
  - Wpłata na rachunek banku środków pieniężnych stanowiących zabezpieczenie płatności kredytu,
  - Przelew wierzytelności pieniężnych z polisy ubezpieczenia utraty zysku brutto przez kredytobiorcę,

**Pozostałe zabezpieczenia ustanowione na rzecz banku PEKAO S.A.:**

- Pełnomocnictwo do dysponowania wszystkimi rachunkami bankowymi,
- Zobowiązania wynikające z umów wsparcia,
- Przelew na zabezpieczenie na podstawie umowy przelewu,
- Oświadczenie o poddaniu się egzekucji,
- Podporządkowanie wierzytelności na podstawie umowy podporządkowania,
- Depozyt zgromadzony na rachunku obsługi długu,

**26. 7. Pozostałe zobowiązania warunkowe**

- Na podstawie umowy z maja 2018 roku, Bank PKO BP S.A. udzielił spółce zależnej - MLP Czeladź Sp. z o.o. gwarancji bankowej należytego wykonania na zabezpieczenie zobowiązania ww. spółki względem Gminy Czeladź i Skarbu Państwa, dotyczącego przebudowy układu komunikacyjnego w Czeladzi, w związku z realizowaną tam budową parku logistycznego. Gwarancja została udzielona w kwocie 5 927 tys. PLN.
- Spółki MLP Pruszków I Sp. z o.o., MLP Pruszków II Sp. z o.o. i MLP Pruszków III Sp. z o.o. otrzymały decyzje o zmianie opłaty za wieczyste użytkowanie. Według tych decyzji łączna potencjalna kwota do zapłaty obliczona na dzień 31 grudnia 2019 roku to 18 390 tys. PLN. Zarząd ww. spółek nie akceptuje wysokości naliczonych opłat, w związku z tym sprawa została skierowana do sądu. Starostwo nie uwzględniło nakładów poniesionych przez spółki.

Grupa utworzyła rezerwę, w uzasadnionych przypadkach, na część potencjalnych roszczeń Starosty Pruszkowskiego z tytułu zmiany opłaty za wieczyste użytkowanie wobec spółki MLP Pruszków III Sp. z o.o. w kwocie 901 tys. PLN.

**27. Transakcje z podmiotami powiązаныmi**

**27. 1 Należności i zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe**

Salda rozrachunków z podmiotami powiązаныmi dotyczące należności i zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych na dzień 31 grudnia 2019 roku przedstawiają się następująco:

	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe <sup>1)</sup>
The Israel Land Development Company Ltd., Tel-Awiw	108	-
	<b>108</b>	-
<b>Pozostałe podmioty powiązane</b>		
MLP FIN Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	8	-
Fenix Polska Sp. z o.o.	9	-
<b>Razem</b>	<b>125</b>	-

<sup>1)</sup> 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 nocy 30.

**27. 2 Pożyczki udzielone i otrzymane**

Salda pożyczek udzielonych i otrzymanych od podmiotów powiązanych na dzień 31 grudnia 2019 roku przedstawiają się następująco:

	Pożyczki udzielone	Pożyczki otrzymane
<b>Pozostałe podmioty powiązane</b>		
Fenix Polska Sp. z o.o.	45 509	(45 698)
MLP FIN Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	34	-
<b>Razem</b>	<b>45 543</b>	<b>(45 698)</b>

### 27. 3 Przychody i koszty

Transakcje z podmiotami powiązаныmi dotyczące przychodów i kosztów za rok zakończony 31 grudnia 2019 roku przedstawiają się następująco:

	Przychody ze sprzedaży	Zakupy usług i koszty wynagrodzeń	Przychody z tytułu odsetek	Koszty z tytułu odsetek
<b>Jednostka dominująca</b>				
The Israel Land Development Company Ltd., Tel-Awiw	208	-	-	-
	<b>208</b>	-	-	-
<b>Pozostałe podmioty powiązane</b>				
Fenix Polska Sp. z o.o.	4		1 034	(1 050)
MLP FIN Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	4	-	1	-
	<b>8</b>	-	<b>1 035</b>	<b>(1 050)</b>
<b>Kluczowy personel kierowniczy</b>				
RTK CONSULTING, Radosław T. Krochta	-	(1 323)	-	-
ROMI CONSULTING, Michael	-	(792)	-	-
PROFART, Tomasz Zabost	-	(802)	-	-
PEOB, Marcin Dobieszewski	-	(369)	-	-
Pozostały kluczowy personel kierowniczy	-	(1 240)	-	-
	-	<b>(4 526)</b>	-	-
<b>Razem</b>	<b>216</b>	<b>(4 526)</b>	<b>1 035</b>	<b>(1 050)</b>

Fenix Polska Sp. z o.o. jest powiązana z Grupą poprzez spółkę Cajamarca Holland B.V., która na dzień 31 grudnia 2019 roku posiada 100% udziałów w Fenix Polska Sp. z o.o., oraz 56,98% udziałów w kapitale zakładowym Grupy.

## 28. Istotne sprawy sądowe i sporne

### 28. 1 Czerwona Torebka S.A.

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

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

Z uwagi na fakt, iż spółka „Trzecia – Czerwona Torebka spółka akcyjna” sp.k. nie zwróciła spółce MLP Poznań West Sp. z o.o. pożyczki w kwocie 20 729 455 PLN, w dniu 29 stycznia 2016 roku spółka złożyła do Sądu Okręgowego w Poznaniu pozew o zasądzenie od:

- spółki „Trzecia – Czerwona Torebka spółka akcyjna” sp.k. kwoty 21.888.674,51 zł wraz z odsetkami ustawowymi od tej kwoty za okres od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty;
- spółki Czerwona Torebka S.A. 21 258 766,01 zł wraz z odsetkami ustawowymi od tej kwoty za okres od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty,

z zastrzeżeniem, że w zakresie kwoty 21 258 766,01 zł oraz należnych od niej odsetek ustawowych za okres od dnia złożenia pozwu do dnia zapłaty odpowiedzialność pozwanych jest solidarna, względnie, że zapłata tej kwoty przez jednego z pozwanych zwalnia w takim zakresie drugiego pozwanego.

Spłata pożyczki zabezpieczona jest hipoteką umowną w kwocie 31 094 182,50 zł, wpisaną w dziale IV księgi wieczystej KW nr PO1P/00295155/9 prowadzonej przez Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w Poznaniu, V Wydział Ksiąg Wieczystych dla działek o numerach ewidencyjnych 319/1, 319/2 oraz 319/3 o łącznej powierzchni 45,9807 ha.

W sprawie z powództwa spółki MLP Poznań West Sp. z o.o. przeciwko spółce "Trzecia - Czerwona Torebka S.A." sp.k. i przeciwko spółce Czerwona Torebka S.A. w dniu 16 lipca 2018 roku zapadł prawomocny wyrok, zasądający na rzecz spółki MLP Poznań West Sp. z o.o. od spółki "Trzecia - Czerwona Torebka S.A." sp. k. i od spółki Czerwona Torebka S.A. zapłatę kwoty 21 888 674,51 PLN wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 29 stycznia 2016 do dnia zapłaty, wraz z kosztami procesu. W lipcu 2018 roku zapadł prawomocny wyrok, na mocy którego została wszczęta egzekucja.



## 28. 2 CreditForce Holding B.V

W dniu 12 stycznia 2012 r. przez Sąd Okręgowy w Warszawie wydał wyrok zasądający na rzecz ówczesnej MLP Tychy Sp. z o.o. (obecnie MLP Sp. z o.o. SKA) kwotę 2 005 tys. PLN wraz z odsetkami umownymi od spółki CreditForce Holding B.V. z siedzibą w Houten (Holandia) solidarnie wraz z European Bakeries Sp. z o.o., co do którego zapadł wyrok zaoczny w dniu 16 marca 2011 r.

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

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

Aktualnie przed Sądem Okręgowym w Warszawie toczą się dwa postępowania: o wznowienie wyżej wymienionego postępowania zakończonego prawomocnym wyrokiem sądu; sprzeciw od wyroku zaocznego wydany w wyżej wymienionej sprawie (postępowanie zostało zawieszono ze względu na W dniu 24 czerwca 2015 roku złożono odpowiedź na skargę European Bakeries Sp. z o.o. o wznowienie postępowania, które następnie 12 sierpnia 2016 roku zostało umorzone.

## 28. 3 OLPIZ Sp. z o.o.

Sprawa sądowa z powództwa OLPIZ Sp. z o.o. przeciwko MLP Sp. z o.o. sp. k. dotycząca zapłaty kwoty 5 406 352,46 zł została zakończona prawomocnym wyrokiem sądu oddalającym powództwo.

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

- Wierzytelności przysługujące MLP Teresin sp. z o.o./MLP Poznań II sp. z o.o. w stosunku do Piotr i Paweł S.A. z siedzibą w Poznaniu, powstałe przed dniem 12.09.2018 roku zostały objęte postępowaniem restrukturyzacyjnym (postępowanie sanacyjne) dotyczącym Piotr i Paweł S.A. W związku z przyjęciem w dniu 02.03.2020 roku układu restrukturyzacyjnego zostały ustalone dla MLP Teresin sp. z o.o./MLP Poznań II sp. z o.o. (zakwalifikowanych do II kategorii interesu) warunki spłaty przez Piotr i Paweł S.A. wierzytelności pieniężnych objętych postępowaniem restrukturyzacyjnym, obejmujące umorzenie 80% wierzytelności głównej i jednorazową spłatę 20% wierzytelności głównej oraz umorzenie 95 % wierzytelności ubocznych (w tym odsetek) i jednorazową spłatę 5% wierzytelności ubocznych.
- 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, 30 września i 31 grudnia 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 m<sup>2</sup> za cenę 3.401.778,50 EUR plus VAT obliczony według stawki 19%.
- 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 BGŻ BNP Paribas Bank Polska S.A. W dniu 12 grudnia została wypłacona I transza kredytu.
- W dniu 9 grudnia 2019 roku Zarząd MLP Group S.A. podjął uchwałę nr 3/12/2019 w sprawie ustanowienia programu emisji obligacji („Program”), na podstawie której, w dniu 18 grudnia 2019 roku, Spółka zawarła umowę emisyjną dotyczącą ustanowienia programu emisji obligacji z Bankiem Polska Kasa Opieki S.A. z siedzibą w Warszawie, jako organizatorem, agentem kalkulacyjnym, dealerem, agentem technicznym, agentem oferującym i bookrunnerem oraz z Pekao Investment Banking S.A. z siedzibą w Warszawie, jako organizatorem, agentem technicznym, agentem oferującym i dealerem („Umowa”).

W dniu 19 lutego 2020 roku Spółka wyemitowała w ramach oferty publicznej 30.000 sztuk obligacji na okaziciela serii C Spółki o wartości nominalnej 1.000 euro każda i łącznej wartości emisyjnej 30.000.000 EUR. Obligacje zostały zapisane w ewidencji prowadzonej przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. pod numerem ISIN PLMLPGR00058. Obligacje będą notowane w systemie notowań ciągłych pod nazwą skróconą „MLP0225”.

Obligacje będą posiadały zmienne oprocentowanie w wysokości stawki EURIBOR dla sześciomiesięcznych depozytów bankowych w EUR powiększonej o marżę.

Obligacje zostały wyemitowane jako niezabezpieczone. Cel emisji Obligacji nie został określony.

Ostateczny termin wykupu Obligacji został ustalony na dzień 19 lutego 2025 roku z możliwością wcześniejszego wykupu Obligacji przez Spółkę.

Zgodnie z uchwałą Zarządu Giełdy Papierów Wartościowych S.A. z dnia 21 lutego 2020 r., dzień 26.02.2020 roku określono jako pierwszy dzień notowań w alternatywnym systemie obrotu na Catalystr 30.000 (trzydziestu tysięcy) obligacji na okaziciela serii C Spółki, o wartości nominalnej 1.000EUR

- W dniu 31 stycznia 2020 roku spółka MLP Gliwice Sp. z o.o. otrzymała wyrok zaoczny wydany 22 stycznia 2020 roku, w którym sąd zarządził od spółki na rzecz DEPENBROCK Polska Sp. z o.o. sp. k. na kwotę 865 777,48 euro oraz zwrotu kosztu procesu na kwotę 15 017,00 zł. W dniu 13 lutego 2020 roku spółka złożyła sprzeciw od wyroku. Spór dotyczy niezapłaconych faktur inwestycyjnych z powodu nienależycie wykonanej usługi. Spółka posiada wymagane środki pieniężne na rachunku bankowym wymagane na spłatę zobowiązania.
- Potencjalny wpływ koronawirusa na Grupę został opisany w Sprawozdaniu Zarządu z działalności Grupy.

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

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

<i>za rok zakończony 31 grudnia</i>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>Wynagrodzenia Zarządu:</b>		
Radosław T. Krochta	1 323	467
Michael Shapiro	792	235
Tomasz Zabost	802	326
Marcin Dobieszewski	369	162
	<b>3 286</b>	<b>1 190</b>
	<b>3 286</b>	<b>2 001</b>

<i>za rok zakończony 31 grudnia</i>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>Wynagrodzenia Rady Nadzorczej:</b>		
• <b>Wynagrodzenia i inne świadczenia</b>		
Maciej Matusiak	30	22
Jacek Tucharz	-	13
Eytan Levy	30	22
Shimshon Marfogel	30	22
Daniel Nimrodi	30	22
Guy Shapira	30	22
Piotr Chajderowski	30	10
Yosef Zvi Meir	-	-
	<b>180</b>	<b>133</b>
<b>Razem wynagrodzenia wypłacone lub należne osobom wchodzącym w skład organów zarządzających i nadzorujących spółek</b>	<b>3 466</b>	<b>2 134</b>

<i>za rok zakończony 31 grudnia</i>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>Pozostały kluczowy personel kierowniczy:</b>		
• Wynagrodzenia i inne świadczenia	1 240	613
• Płatności w formie akcji rozliczane w środkach pieniężnych	-	464
	<b>1 240</b>	<b>1 077</b>
<b>Razem wynagrodzenia wypłacone lub należne osobom wchodzącym w skład organów zarządzających i nadzorujących</b>	<b>4 706</b>	<b>3 211</b>

### 31. Struktura zatrudnienia

<i>za rok zakończony 31 grudnia</i>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Przeciętne zatrudnienie w okresie	26	23

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

*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 17 marca 2020 r.



# **Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej MLP Group S.A.**

**za okres 12 miesięcy zakończony  
31 grudnia 2019 roku**

Niniejsze Sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej MLP Group S.A. za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2019 roku zostało sporządzone na podstawie Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 29 marca 2018 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (Dz. U. z 2018 r. poz. 757).

## Spis treści

<b>Zatwierdzenie przez Zarząd Spółki MLP Group S.A. Sprawozdania Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej MLP Group S.A. w okresie 12 miesięcy zakończonym 31 grudnia 2019 roku</b>	<b>104</b>
<b>Wprowadzenie</b>	<b>105</b>
<b>1. Podstawowe informacje o Grupie Kapitałowej i Spółce MLP Group S.A.</b>	<b>106</b>
1.1 Struktura Grupy	106
1.2 Przedmiot działalności Spółki i Grupy	108
1.3 Informacje o portfelu nieruchomości Grupy Kapitałowej	109
1.4 Informacje o rynku zbytu, klientach oraz dostawcach	112
1.4.1 Struktura sprzedaży Grupy	112
1.4.2 Najwięksi kontrahenci	113
<b>2. Działalność Grupy Kapitałowej MLP Group S.A.</b>	<b>114</b>
2.1 Działalność Grupy Kapitałowej MLP Group S.A. w 2019 roku	114
2.1.1 Projekty inwestycyjne rozpoczęte i zakończone	114
2.1.2 Projekty inwestycyjne obecnie realizowane i w przygotowaniu	116
2.1.3 Umowy znaczące dla działalności gospodarczej Grupy	116
2.1.4 Umowy zawarte pomiędzy akcjonariuszami	116
2.1.5 Umowy współpracy lub kooperacji	117
2.1.6 Transakcje z podmiotami powiązanymi	117
2.1.7 Spory sądowe	117
2.2 Rozwój Grupy Kapitałowej MLP Group S.A., czynniki ryzyka	118
2.2.1 Kluczowe rodzaje ryzyka, czynniki istotne dla rozwoju Grupy	118
2.2.2 Perspektywy rozwoju działalności gospodarczej	124
<b>3. Sytuacja finansowa Grupy Kapitałowej, zarządzanie zasobami finansowymi</b>	<b>126</b>
3.1 Omówienie podstawowych wielkości ekonomiczno-finansowych, ujawnionych w Skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy za 2019 roku	126
3.1.1 Wybrane dane finansowe ze Skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej	126
3.1.2 Wybrane dane finansowe ze skonsolidowanego rachunku zysków lub strat	132
3.1.3 Wybrane informacje ze skonsolidowanego rachunku przepływów pieniężnych	134
3.2 Stanowisko Zarządu odnośnie opublikowanych prognoz	134
3.3 Zarządzanie zasobami finansowymi Grupy	135
3.3.1 Wskaźniki rentowności	136
3.3.2 Wskaźniki płynności	137
3.3.3 Wskaźniki zadłużenia	138

<b>3.4</b>	<b>Informacje o kredytach, obligacjach, pożyczkach, poręczeniach i gwarancjach</b>	<b>139</b>
3.4.1	<i>Zaciągnięte i wypowiedziane umowy dotyczące pożyczek</i>	139
3.4.2	<i>Zaciągnięte i wypowiedziane umowy dotyczące kredytów</i>	139
3.4.3	<i>Obligacje</i>	140
3.4.4	<i>Udzielone pożyczki</i>	140
3.4.5	<i>Udzielone i otrzymane poręczenia</i>	140
3.4.6	<i>Udzielone i otrzymane gwarancje</i>	140
<b>3.5</b>	<b>Ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych</b>	<b>140</b>
<b>3.6</b>	<b>Ocena czynników i nietypowych zdarzeń mających wpływ na skonsolidowany wynik za okres dwunastu miesięcy zakończonym 31 grudnia 2019 roku.</b>	<b>141</b>
<b>3.7</b>	<b>Informacje dotyczące emisji, wykupu i spłaty nieudziałowych i kapitałowych papierów wartościowych</b>	<b>141</b>
<b>3.8</b>	<b>Zwięzły opis istotnych dokonań lub niepowodzeń w okresie dwunastu miesięcy zakończonym 31 grudnia 2019 roku.</b>	<b>141</b>
<b>3.9</b>	<b>Sezonowość i cykliczność</b>	<b>141</b>
<b>4.</b>	<b>Oświadczenie o stosowaniu ładu korporacyjnego</b>	<b>142</b>
<b>4.1</b>	<b>Kapitał zakładowy i akcjonariusze</b>	<b>145</b>
4.1.1	<i>Akcjonariusze</i>	145
4.1.2	<i>Uprawnienia kontrolne i osobiste akcjonariuszy</i>	145
4.1.3	<i>Ograniczenia praw z akcji</i>	145
<b>4.2</b>	<b>Walne Zgromadzenie</b>	<b>146</b>
<b>4.3</b>	<b>Zasady zmiany statutu</b>	<b>147</b>
<b>4.4</b>	<b>Zarząd</b>	<b>148</b>
4.4.1	<i>Kompetencje Zarządu</i>	148
4.4.2	<i>Sposób funkcjonowania Zarządu</i>	149
4.4.3	<i>Skład osobowy Zarządu</i>	150
<b>4.5</b>	<b>Rada Nadzorcza</b>	<b>151</b>
4.5.1	<i>Kompetencje Rady Nadzorczej</i>	151
4.5.2	<i>Sposób funkcjonowania Rady Nadzorczej</i>	152
4.5.3	<i>Skład osobowy Rady Nadzorczej</i>	153
4.5.4	<i>Komitet Audytu</i>	154
4.5.5	<i>Główne założenia polityki wyboru firmy audytorskiej</i>	155
<b>4.6</b>	<b>Wynagrodzenia i umowy o pracę członków Zarządu spółek oraz Rady Nadzorczej</b>	<b>156</b>
4.6.1	<i>Wartość wynagrodzeń, nagród i korzyści członków Zarządu spółek oraz Rady Nadzorczej</i>	156
4.6.2	<i>Umowy z członkami Zarządu w przypadku ich rezygnacji, zwolnienia</i>	156
<b>4.7</b>	<b>Akcje w posiadaniu członków Zarządu i Rady Nadzorczej</b>	<b>157</b>
<b>4.8</b>	<b>Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania przedsiębiorstwem Spółki i Grupy</b>	<b>157</b>
<b>4.9</b>	<b>System kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem</b>	<b>157</b>
<b>4.10</b>	<b>Podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych</b>	<b>159</b>
<b>5.</b>	<b>Oświadczenie Zarządu</b>	<b>160</b>

## Zatwierdzenie przez Zarząd Spółki MLP Group S.A. Sprawozdania Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej MLP Group S.A. w okresie 12 miesięcy zakończonym 31 grudnia 2019 roku

Niniejsze Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej MLP Group S.A. w okresie 12 miesięcy zakończonym 31 grudnia 2019 roku zostało sporządzone oraz zatwierdzone przez Zarząd Spółki w dniu 17 marca 2020 roku.

*Podpisano kwalifikowanym podpisem elektronicznym.*

-----  
**Radosław T. Krochta**  
*Prezes Zarządu*

-----  
**Michael Shapiro**  
*Wiceprezes Zarządu*

-----  
**Tomasz Zabost**  
*Członek Zarządu*

*Pruszków, 17 marca 2020 roku*



## Wprowadzenie

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

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

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

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

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

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

### 1.1 Struktura Grupy

W skład Grupy Kapitałowej MLP Group S.A., na dzień 31 grudnia 2019 roku, wchodzi następujące podmioty:

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

Lp.	Jednostka	Państwo rejestracji	Udział bezpośredni i pośredni jednostki dominującej w kapitale	Udział bezpośredni i pośredni jednostki dominującej w prawach głosu
35	MLP Łódź II sp. z o.o. <sup>2)</sup>	Polska	100%	100%
36	MLP Poznań East sp. z o.o. <sup>3)</sup>	Polska	100%	100%
37	MLP Schwalmtal LP sp. z o.o. <sup>4)</sup>	Polska	100%	100%
38	MLP Schwalmtal GP sp. z o.o. <sup>5)</sup>	Polska	100%	100%
39	MLP Property I sp. z o.o. <sup>6)</sup>	Polska	100%	100%
40	MLP Business Park Berlin I Sp. z o.o. & Co. KG <sup>7)</sup>	Niemcy	100%	100%
41	MLP Schwalmtal Sp. z o.o. & Co. KG <sup>9)</sup>	Niemcy	100%	100%

### Zmiany w Grupie

<sup>1)</sup> 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).

<sup>2)</sup> 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).

<sup>3)</sup> 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).

<sup>4)</sup> 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).

<sup>5)</sup> 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).

<sup>6)</sup> 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).

<sup>7)</sup> 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.

<sup>8)</sup> 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).

<sup>9)</sup> W dniu 24 października 2019 roku na podstawie aktu założycielskiego została założona spółka MLP Schwalmtal Sp. z o.o.&Co.KG, której komandytariuszem jest spółka MLP Schwalmtal LP Sp. z o.o., a komplementariuszem spółka MLP Schwalmtal GP Sp. z o.o.

<sup>10)</sup> W dniu 05 grudnia 2019 roku zarejestrowana została zmiana nazwy MLP Łódź Sp. z o.o. na MLP Business Park Berlin I LP Sp. z o.o.

## 1. 2 Przedmiot działalności Spółki i Grupy

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

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

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

Grupa w Polsce prowadzi obecnie jedenaście parków logistycznych w kluczowych lokalizacjach: MLP Pruszków I, MLP Pruszków II, MLP Poznań, MLP Lublin, MLP Teresin, MLP Wrocław, MLP Gliwice, MLP Czeladź, MLP Poznań West, MLP Wrocław West oraz MLP Łódź. Na podstawie umowy deweloperskiej Grupa była odpowiedzialna także za komercjalizację parku logistycznego MLP Bieruń dla Inwestora DEKA Immobilien | West Invest, który został sprzedany w 2015 roku. W pierwszym kwartale 2019 roku komercjalizacja ww parku została zakończona. W Niemczech Grupa aktualnie prowadzi trzy parki logistyczne - MLP Unna, MLP Business Park Berlin oraz MLP Niederrhein. Z kolei w Rumunii Grupa posiada park logistyczny - MLP Bucharest West. Łączna wielkość posiadanego banku ziemi wynosi 121.8 ha. Grupa posiada również szereg umów rezerwacyjnych na zakup nowych gruntów pod planowane parki logistyczne w Polsce, Niemczech i Austrii. W Polsce bank ziemi został poszerzony o umowy rezerwacyjne, które obejmują grunty pod przyszłą inwestycję w Strykowie – ok. 25 ha, Pruszkowie ok. 20 ha (rozbudowa istniejącego parku MLP Pruszków II), w Niemczech w Koblenz ok. 11 ha, w Bochum ok. 20 ha oraz w Krefeld ok. 6 ha oraz w Austrii ok. 9 ha w okolicach lotniska we Wiedniu. W skład aktualnego i potencjalnego portfela zarządzanych nieruchomości przez MLP Group wchodzi łącznie piętnaście parków logistycznych zlokalizowanych w Europie na trzech rynkach – Polska, Niemcy i Rumunia.

Obecnie Grupa realizuje dwa rodzaje formatów powierzchni magazynowej:

- (1) magazyny big box tj. magazyny wielkopowierzchniowe o powierzchni ok. 5000 m<sup>2</sup>, w tym obiekty typu BTS, budowane dla dedykowanego najemcy oraz;
- (2) obiekty typu City Logistics. Projekty są realizowane pod nazwą MLP Business Park i oferujące małe moduły magazynowe od 500 m<sup>2</sup> z częścią biurową (około 20% całkowitej powierzchni magazynowej), zlokalizowane są na obszarach aglomeracji miejskich. Pierwszym projektem tego typu jest MLP Business Park Berlin.

Głównymi najemcami Grupy są firmy logistyczne, produkcyjne oraz z branży e-commerce. Struktura najemców rozkłada się proporcjonalnie do ww wspomnianych segmentów biznesowych.

### 1.3 Informacje o portfelu nieruchomości Grupy Kapitałowej

Grupa klasyfikuje swój portfel nieruchomości w ramach dwóch głównych kategorii:

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

Poniższa tabela przedstawia strukturę portfela nieruchomości w podziale na kategorie w poszczególnych parkach Grupy według stanu na dzień 31 grudnia 2019 r.:

Parki logistyczne w Polsce	Lokalizacja	Docelowa powierzchnia (m <sup>2</sup> )	Istniejąca powierzchnia najmu (m <sup>2</sup> )	Powierzchnia	
				w trakcie budowy i w przygotowaniu (m <sup>2</sup> )	Bank Ziemi (m <sup>2</sup> )
MLP Pruszków I	Pruszków	168 334	168 334	-	-
MLP Pruszków II	Brwinów	309 048	159 663	48 006	202 758
MLP Poznań	Poznań	89 935	48 389	-	83 092
MLP Poznań West	Dąbrówka	82 818	8 813	11 690	117 555
MLP Lublin	Lublin	48 314	46 424	-	3 780
MLP Teresin	Teresin	37 954	37 954	-	-
MLP Gliwice	Szałsza	52 888	35 564	8 813	17 022
MLP Wrocław	Mirków	63 234	26 100	20 250	33 768
MLP Wrocław West	Mokronos Dolny	70 000	-	8 640	151 800
MLP Czeladź	Czeladź	68 332	18 891	-	98 882
MLP Łódź <sup>3)</sup>	Łódź	76 000	-	-	179 440
MLP Unna <sup>2)</sup>	Unna	56 500	24 192	56 500	-
MLP Business Park Berlin <sup>1)</sup>	Berlin	18 900	-	-	50 000
MLP Niederrhein <sup>4)</sup>	Niederrhein	64 000	-	-	125 000
MLP Bucharest	Bukareszt	99 000	12 395	10 216	148 704
<b>Razem</b>		<b>1 305 257</b>	<b>586 719</b>	<b>164 115</b>	<b>1 211 801</b>

<sup>1)</sup> W dniu 23 grudnia 2019 roku Grupa zakupiła grunt o powierzchni 5 ha pod budowę nowego parku logistycznego - MLP Business Park Berlin. MLP Business Park Berlin będzie pierwszym projektem typu City Logistic realizowanym przez Grupę.

<sup>2)</sup> W dniu 4 kwietnia 2017 roku spółka MLP Logistic Park Germany I Sp. z o.o. &Co KG. zakupiła nieruchomość gruntową o powierzchni 12,5 ha, na której istnieją budynki magazynowo-biurowe. Na gruncie tym zlokalizowany jest park logistyczny MLP Unna, w którym znajdują się obecnie budynki, przeznaczone do wyburzenia - Grupa zamierza w ich miejsce wybudować nowe obiekty magazynowe. W parku logistycznym MLP Unna istnieją stare budynki, które częściowo są objęte umowami najmu (wynajęta powierzchnia 24.284 m<sup>2</sup>). Spółka podpisała kontrakt z najemcą na nowy obiekt o pow. 56.500 m<sup>2</sup>, który będzie budowany dla tego najemcy po wyburzeniu istniejących starych budynków. Proces budowy obiektu ma się rozpocząć w 2021 roku.

<sup>3)</sup> W grudniu 2019 roku spółka MLP Łódź Sp. z o.o. zakupiła 0,92 ha gruntu z planowanych 18 ha. Spółka planuje sfinalizować transakcję zakupu gruntu do końca marca 2020 roku.

4) W listopadzie 2019 roku spółka MLP Schwalmtal Sp. z o.o. & Co. KG zawarła przedwstępną umowę sprzedaży gruntu o powierzchni 12,5 ha pod budowę nowego parku logistycznego - MLP Niederrhein. Transakcja zostanie sfinalizowana do końca 2020 roku.

Podsumowanie powierzchni najmu będącej w posiadaniu Grupy na dzień 31 grudnia 2019 roku (m<sup>2</sup>):

	Docelowa powierzchnia do zabudowy w Grupie (m <sup>2</sup> )	Wybudowana powierzchnia (m <sup>2</sup> )	Powierzchnia w trakcie budowy i w przygotowaniu (m <sup>2</sup> )	Powierzchnia wybudowana i wynajęta (m <sup>2</sup> )	Powierzchnia w trakcie budowy i w przygotowaniu, objęta umowami najmu (m <sup>2</sup> )	Powierzchnia wybudowana, lecz nie- wynajęta (m <sup>2</sup> )
<b>POLSKA:</b>	1 066 857	550 132	97 399	534 829	76 609	15 303
<b>NIEMCY:</b>	139 400	24 192	56 500	24 192	56 500	-
<b>RUMUNIA:</b>	99 000	12 395	10 216	12 395	-	-
	<b>1 305 257</b>	<b>586 719</b>	<b>164 115</b>	<b>571 416</b>	<b>133 109</b>	<b>15 303</b>

#### Rodzaje oferowanej powierzchni najmu:

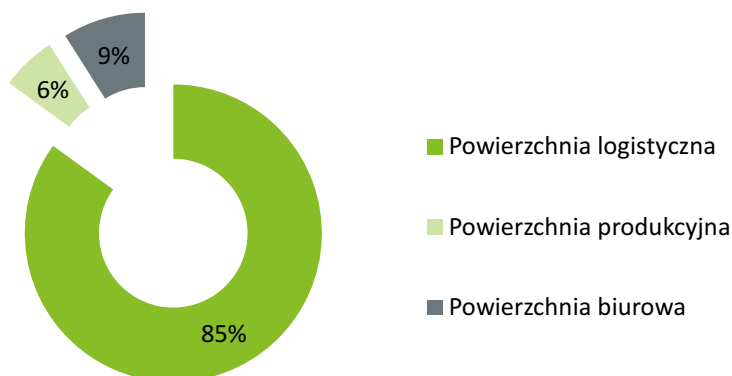
Grupa oferuje swoim najemcom dwa typy powierzchni:

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

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

Wybudowana powierzchnia w parkach Grupy na dzień 31 grudnia 2019 r. kształtowała się następująco:

#### Podział powierzchni wybudowanej w Grupie według jej rodzaju na dzień 31 grudnia 2019 roku



Wartość godziwa portfela nieruchomości Grupy na dzień 31 grudnia 2019 roku:

Park logistyczny	Wartość godziwa w tys. EUR	Wartość godziwa w tys. zł
MLP Pruszków I	90 030	383 393
MLP Pruszków II	128 224	546 042
MLP Poznań	31 750	135 207
MLP Lublin	34 293	146 037
MLP Teresin	16 870	71 841
MLP Gliwice	26 117	111 219
MLP Wrocław	28 800	122 645
MLP Czeladź	19 110	81 380
MLP Poznań West	18 640	79 378
MLP Unna	7 620	32 450
MLP Bucharest West	17 051	72 536
<b>Razem</b>	<b>418 505</b>	<b>1 782 128</b>

Wartość portfela nieruchomości inwestycyjnych wykazywana w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym na dzień 31 grudnia 2019 roku zawiera: (i) wartość rynkową nieruchomości inwestycyjnych w wysokości 1.782.128 tys. zł, (ii) prawo wieczystego użytkowania gruntów w wysokości 21.142 tys. zł oraz nakłady na realizację przyszłych inwestycji w kwocie 2.909 tys. zł w nowych lokalizacjach, które są przedmiotem zainteresowania Grupy.

## 1. 4 Informacje o rynku zbytu, klientach oraz dostawcach

W skład portfela nieruchomości Grupy Kapitałowej wchodzi obecnie jedenaście parków logistycznych w kluczowych lokalizacjach: MLP Pruszków I, MLP Pruszków II, MLP Poznań, MLP Lublin, MLP Teresin, MLP Wrocław, MLP Gliwice, MLP Czeladź, MLP Poznań West, MLP Wrocław West oraz MLP Łódź. W Niemczech Grupa aktualnie prowadzi trzy parki logistyczne - MLP Unna, MLP Business Park Berlin oraz MLP Niederrhein. Z kolei w Rumunii Grupa posiada park logistyczny - MLP Bucharest West.

### 1. 4.1 Struktura sprzedaży Grupy

Grupa uzyskuje przychody z wynajmu nieruchomości inwestycyjnych w parkach logistycznych na terenie Polski oraz Niemiec, a od lipca 2019 roku także na terenie Rumunii. Poniższa tabela przedstawia rodzaje uzyskiwanych przychodów związanych z wynajmem nieruchomości.

Przychody ze sprzedaży w roku zakończonym 31 grudnia	2019	2018	zmiana (%)
<b>Sprzedaż na rzecz klientów zewnętrznych:</b>			
Czynsz z najmu z nieruchomości inwestycyjnych	81 864	71 839	14,0%
Przychody z tytułu refakturowania kosztów operacyjnych	27 257	21 115	29,1%
Przychody z refakturowania mediów	28 070	25 219	11,3%
Pozostałe przychody	1 481	1 212	22,2%
Przychody uzyskane na podstawie umowy deweloperskiej zawartej przez MLP Bieruń Sp. z o.o. <sup>1)</sup>	1 360	22 117	-93,9%
<b>Razem</b>	<b>140 032</b>	<b>141 502</b>	<b>-1,0%</b>

Strukturę najemców Grupy cechuje duże zróżnicowanie, w związku z czym Grupa nie jest narażona na istotne ryzyko wiążące się z pojedynczym najemcą lub grupą najemców. Na dzień 31 grudnia 2019 roku na jednego najemcę powierzchni nieruchomości należących do portfela generujących przychody z najmu przypadało średnio około 6,6 tys. m<sup>2</sup> wynajętej powierzchni (na dzień 31 grudnia 2018 roku było to 6,2 tys. m<sup>2</sup>).

Na dzień 31 grudnia 2019 roku 10 największych najemców Grupy zajmowało razem ok. 43% łącznej wynajętej powierzchni najmu we wszystkich parkach należących do Grupy (na dzień 31 grudnia 2018 roku było to 45%).

Wzrost przychodów z tytułu czynszów z najmu nieruchomości (o 10.025 tys. zł), przychodów z tytułu refakturowania kosztów operacyjnych (o 6.142 tys. zł) i przychody z refakturowania mediów (o 2.851 tys. zł) w porównaniu do 2018 roku wynikał głównie z tego, iż w 2019 roku wybudowane zostało 74.876 m<sup>2</sup> powierzchni objętych umowami najmu. Dodatkowo w 2019 roku dwa nowe parki logistyczne - MLP Poznań West oraz MLP Bucharest West będące w 2018 roku w budowie zaczęły osiągać przychody z najmu nieruchomości.



<sup>1)</sup> 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, w 2017 roku spółka MLP Bieruń Sp. z o.o. zakończyła budowę Etapu I budynku dla najemcy Auto Partner, w 2018 roku doprowadziła do wynajęcia pozostałej docelowej powierzchni 11.560 m<sup>2</sup> dla ww. najemcy oraz rozpoczęła budowę magazynu. Z tego tytułu, Grupa w 2018 roku rozpoznała przychody w kwocie 22.117 tys. zł (przychody w analogicznym okresie 2017 roku rozpoznano na kwotę 3.789 tys. zł), proporcjonalnie do poniesionych kosztów, które stanowią 97% całkowitych planowanych kosztów budowy.

W 2018 roku spółka MLP Bieruń Sp. z o.o. doprowadziła do wynajęcia pozostałej docelowej powierzchni 11.560 m<sup>2</sup> dla ww. najemcy oraz realizowała II Etap inwestycji (budowa magazynu). Z tego tytułu, Grupa rozpoznała w 2018 roku przychody w wysokości 22.117 tys. zł, liczone na podstawie zaawansowania prac. Zakończenie i rozliczenie budowy nastąpiło w lutym 2019 roku, w wyniku czego Grupa rozpoznała 1.360 tys. zł przychodu w 2019 roku.

#### **1. 4.2 Najwięksi kontrahenci**

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

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

W przypadku usług budowlanych, generalni wykonawcy wybierani są w procesie organizowanych wewnętrznie procedur przetargowych. W 2019 roku Grupa współpracowała z dwiema firmami budowlanymi - Pekabex Bet S.A., Bln - Biuro Inżynierskie Sp. z o.o., Wielkopolskie Przedsiębiorstwo Inżynierii Przemysłowej Spółka Komandytowa, Firma Budowlana Antczak Marek Sp. z o.o. oraz Atlas Ward Poska Sp. z o.o. w ramach systemu generalnego wykonawstwa, z którą obroty w 2019 roku przekroczyły 10% przychodów Grupy.

W przypadku zakupu pozostałych usług szeroka baza dostawców powoduje, że Grupa nie jest uzależniona od jednego dostawcy. W 2019 roku obroty z żadnym z pozostałych dostawców nie przekroczyły 10% przychodów Grupy.

## 2. Działalność Grupy Kapitałowej MLP Group S.A.

### 2.1 Działalność Grupy Kapitałowej MLP Group S.A. w 2019 roku

W 2019 roku Grupa kontynuowała swoją działalność polegającą na budowie i wynajmie nieruchomości magazynowo-biurowych. Budowy prowadzone były głównie w systemie generalnego wykonawstwa, zlecanego wyspecjalizowanym zewnętrznym podmiotom.

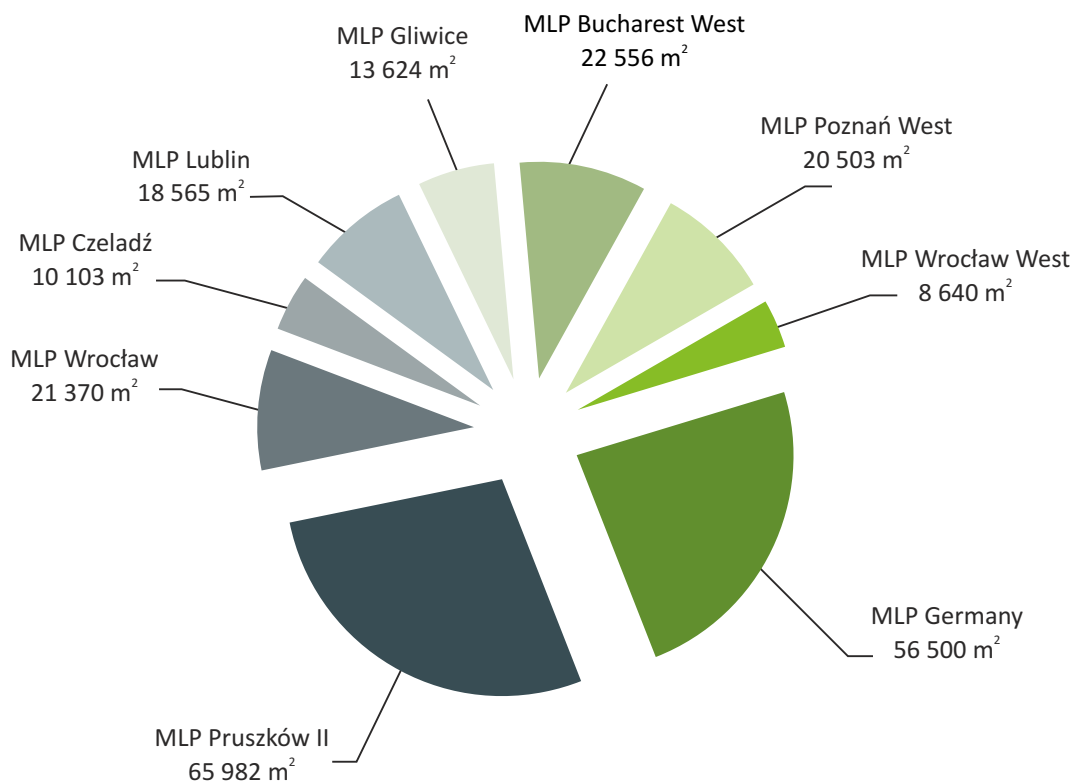
W omawianym okresie Grupa prowadziła równolegle kilka projektów deweloperskich oraz wynajmowała w obecnie posiadanych parkach ponad 571 tys. m<sup>2</sup> istniejącej powierzchni obiektów magazynowo-biurowych. Zarząd Spółki na bieżąco dokonywał przeglądu i oceny:

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

#### 2.1.1 Projekty inwestycyjne rozpoczęte i zakończone

W 2019 roku Grupa prowadziła realizację projektów inwestycyjnych o łącznej powierzchni 163.403 m<sup>2</sup> oraz posiada w przygotowaniu ok 74.440 m<sup>2</sup> co łącznie daje 237.843 m<sup>2</sup>.

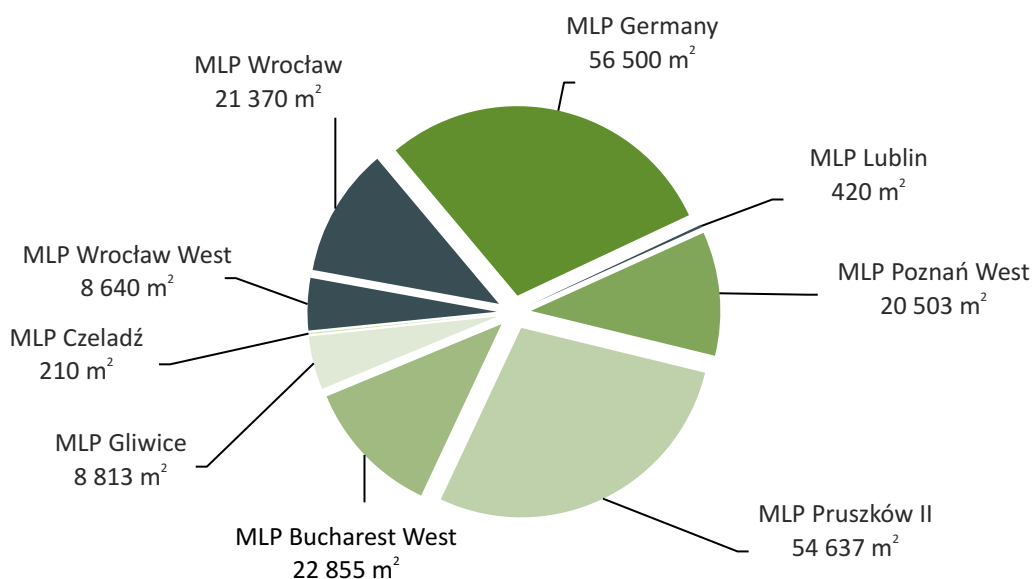
**Powierzchnia projektów inwestycyjnych realizowanych i będących w przygotowaniu w trakcie 2019 roku (w m<sup>2</sup>)**



Spośród łącznej powierzchni 237.843 m<sup>2</sup> projektów, które były realizowane i w przygotowaniu w 2019 roku, 44.191 m<sup>2</sup> powierzchni projektów inwestycyjnych została rozpoczęta przed 2019 rokiem. Z kolei w 2019 roku Grupa rozpoczęła realizację projektów o łącznej powierzchni 119.508 m<sup>2</sup>. Na dzień 31 grudnia 2019 roku, Grupa posiada w przygotowaniu projekty inwestycyjne o powierzchni ok 74.440 m<sup>2</sup> w parkach logistycznych w Polsce i Niemczech. Termin realizacji projektów w Polsce (ok 17.940 m<sup>2</sup>) przypada na rok 2020, a projektu w Niemczech ( 56.500 m<sup>2</sup>) na lata 2021 i 2022.

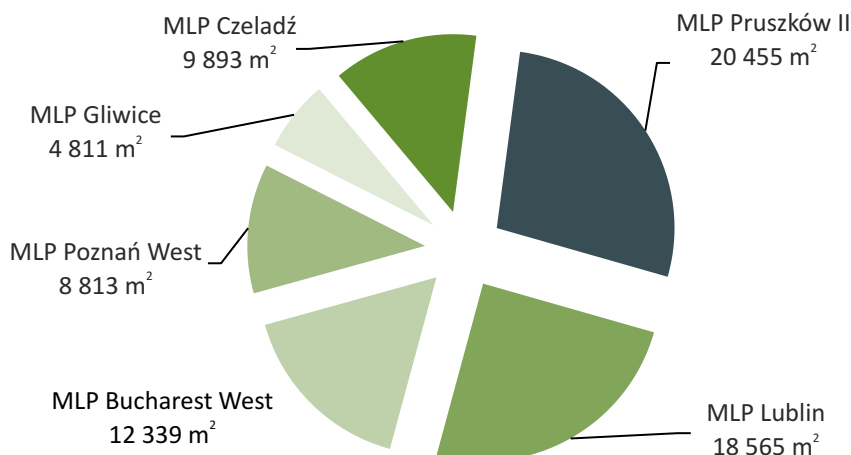
Poniższy wykres pokazuje powierzchnię projektów inwestycyjnych rozpoczętych i w przygotowaniu w 2019 roku w poszczególnych parkach Grupy:

### Powierzchnia projektów rozpoczętych i w przygotowaniu w 2019 roku (m<sup>2</sup>)



Grupa w 2019 roku zakończyła wszystkie projekty inwestycyjne rozpoczęte w 2018 roku o powierzchni 44.191 m<sup>2</sup>. Łączna powierzchnia projektów zakończonych przez Grupę w 2019 roku wyniosła 74.876 m<sup>2</sup>. Projekty te realizowane były na terenie 7 parków logistycznych.

### Powierzchnia projektów inwestycyjnych których realizacja została zakończona w 2019 roku ( w m<sup>2</sup>)



## **2. 1.2 Projekty inwestycyjne obecnie realizowane i w przygotowaniu**

W 2019 roku Grupa prowadziła realizację projektów o łącznej powierzchni 237.843 m<sup>2</sup>. Spośród tych projektów, Grupa zakończyła w 2019 roku projekty o łącznej powierzchni 74.876 m<sup>2</sup>.

Na dzień 31 grudnia 2019 w toku budowy pozostawało 88.524 m<sup>2</sup>.

W dniu 4 kwietnia 2017 roku Spółka MLP Logistic Park Germany I Sp. z o.o. & Co. KG zakupiła nieruchomość gruntową o powierzchni 12,5 ha. Na gruncie tym zlokalizowany jest park logistyczny MLP Unna, na którego terenie znajdują się budynki. Budynki te i parkingi zostały częściowo, krótkotermiowo wynajęte do końca roku 2020. Po wygaśnięciu umów krótkoterminowych, Grupa rozpocznie wyburzenie istniejących obiektów, a następnie budowę nowego obiektu. W roku 2019 Grupa podpisała umowę najmu z L-Shop Team na budowę i wynajem 56.500 m<sup>2</sup> powierzchni magazynowej i biurowo-socjalnej. Termin udostępnienia tej powierzchni to połowa roku 2022.

Rumunia: w 2019 roku Grupa zakończyła budowę 12.395 m<sup>2</sup>. Cała wybudowana powierzchnia została wynajęta. W 2019 Grupa rozpoczęła budowę dodatkowych 10.216m<sup>2</sup> powierzchni magazynowej, która zostanie zakończona w pierwszym kwartale 2020 roku.

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

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

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

Realizując wyżej wspomnianą umowę, w 2017 roku spółka MLP Bieruń Sp. z o.o. zakończyła budowę Etapu I budynku dla najemcy Auto Partner, w 2018 roku doprowadziła do wynajęcia pozostałej docelowej powierzchni 11.560 m<sup>2</sup> dla ww najemcy, a w roku 2019 zakończyła budowę magazynu i przekazała obiekt do użytkowania wypełniając zobowiązania umowy deweloperskiej.

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

## **2. 1.3 Umowy znaczące dla działalności gospodarczej Grupy**

**Znaczący dostawcy, z którymi w 2019 roku zawarto umowy o łącznej wartości przekraczającej 10% wartości kapitałów własnych Grupy.**

W roku obrotowym 2019 Grupa nie zawarła umów handlowych z pojedynczym dostawcą, których łączna wartość przekraczałyby 10% wartości kapitałów własnych Grupy.

## **2. 1.4 Umowy zawarte pomiędzy akcjonariuszami**

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

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

## **2. 1.5 Umowy współpracy lub kooperacji**

Grupa MLP Group S.A. nie zawarła w 2019 roku żadnych znaczących umów dotyczących współpracy lub kooperacji z innymi podmiotami.

## **2. 1.6 Transakcje z podmiotami powiązanymi**

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

Opis transakcji z podmiotami powiązanymi przedstawiony został w nocie 27 Roczego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2019 roku.

## **2. 1.7 Spory sądowe**

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

Na dzień 31 grudnia 2019 roku Grupa była stroną postępowań dotyczących zobowiązań oraz wierzytelności, których łączna wartość wynosiła ok. 25.882 tys. zł, w tym łączna wartość postępowań dotyczących zobowiązań wynosiła ok. 80 tys. zł, natomiast łączna wartość postępowań dotyczących wierzytelności wynosiła ok. 25.802 tys. zł (w tym 21.888,7 tys. zł dotyczy sprawy sądowej ze spółką Czerwona Torebka S.A.).

W sprawie z powództwa spółki MLP Poznań West Sp. z o.o. przeciwko spółce "Trzecia - Czerwona Torebka S.A." sp.k. i przeciwko spółce Czerwona Torebka S.A. w dniu 16 lipca 2018 roku zapadł prawomocny wyrok, zasądający na rzecz spółki MLP Poznań West Sp. z o.o. od spółki "Trzecia - Czerwona Torebka S.A." sp. k. i od spółki Czerwona Torebka S.A. zapłatę kwoty 21.888.674,51 PLN wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 29 stycznia 2016 do dnia zapłaty, wraz z kosztami procesu. W lipcu 2018 roku zapadł prawomocny wyrok, na mocy którego została wszczęta egzekucja.

Sprawa sądowa z powództwa OLPIZ Sp. z o.o. przeciwko MLP Sp. z o.o. sp. k. dotycząca zapłaty kwoty 5 406 352,46 zł została zakończona prawomocnym wyrokiem sądu oddalającym powództwo.

Wierzytelności przysługujące MLP Teresin sp. z o.o./MLP Poznań II sp. z o.o. w stosunku do Piotr i Paweł S.A. z siedzibą w Poznaniu, powstałe przed dniem 12.09.2018 roku zostały objęte postępowaniem restrukturyzacyjnym (postępowanie sanacyjne) dotyczącym Piotr i Paweł S.A. W związku z przyjęciem w dniu 02.03.2020 roku układu restrukturyzacyjnego zostały ustalone dla MLP Teresin sp. z o.o./MLP Poznań II sp. z o.o. (zakwalifikowanych do II kategorii interesu) warunki spłaty przez Piotr i Paweł S.A. wierzytelności pieniężnych objętych postępowaniem restrukturyzacyjnym, obejmujące umorzenie 80% wierzytelności głównej i jednorazową spłatę 20% wierzytelności głównej oraz umorzenie 95 % wierzytelności ubocznych (w tym odsetek) i jednorazową spłatę 5% wierzytelności ubocznych.

W dniu 31 stycznia 2020 roku spółka MLP Gliwice Sp. z o.o. otrzymała wyrok zaoczny wydany 22 stycznia 2020 roku, w którym Sąd zarządził od Spółki na rzecz DEPENBROCK Polska Sp. z o.o. sp. k. na kwotę 865 777,48 EUR oraz zwrotu kosztu procesu na kwotę 15 017,00 zł. W dniu 13 lutego 2020 roku Spółka złożyła sprzeciw od wyroku. Spór dotyczy niezapłaconych faktur inwestycyjnych z powodu nienależycie wykonanej usługi. Spółka posiada wymagane środki pieniężne na rachunku bankowym wymagane na spłatę zobowiązania.

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

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

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

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

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

#### **Ryzyko kredytowe**

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

#### **Ryzyko płynności**

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

#### **Ryzyko rynkowe**

Ryzyko rynkowe polega na tym, że zmiany cen rynkowych, takich jak kursy walutowe, stopy procentowe, ceny instrumentów kapitałowych będą wpływać na wyniki Grupy lub na wartość posiadanych instrumentów finansowych. Grupa mityguje to ryzyko poprzez stałe monitorowanie stopnia narażenia Grupy na ryzyko rynkowe i utrzymywanie tego ryzyka w granicach przyjętych parametrów, przy jednoczesnym dążeniu do optymalizacji stopy zwrotu z inwestycji. Działania spółek z Grupy w tym zakresie obejmują stosowanie rachunkowości zabezpieczeń tak, aby minimalizować wpływ zmienności cen rynkowych na wyniki finansowe.

### **Ryzyko walutowe**

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

W celu ograniczenia ryzyka walutowego (tzw. currency hedging), spółki z Grupy stosują głównie tzw. hedging naturalny, poprzez pozyskiwanie finansowania dłużnego wyrażonego w EUR. Aby zmniejszyć niestabilność zwrotów z inwestycji spowodowanych wahaniami kursowymi, spółki z Grupy mogą zawierać także umowy zabezpieczające takie ryzyko, między innymi poprzez transakcje na instrumentach pochodnych, zawierać umowy z wykonawcami i dostawcami usług (np. umowy inwestycyjne z generalnym wykonawcą) określające wynagrodzenie wyrażone w EUR. W przypadku występowania krótkiej pozycji walutowej Grupy w parze EURO-PLN, deprecjacja waluty polskiej w stosunku do EUR wpływa niekorzystnie na wyniki Grupy, powodując wzrost kosztów obsługi zadłużenia.

### **Ryzyko stopy procentowej**

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

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

### **Ryzyko związane z zależnością Grupy od sytuacji makroekonomicznej**

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

### **Ryzyko związane z czynnikami charakterystycznymi dla sektora nieruchomości**

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



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

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

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

#### **Ryzyko ubezpieczeniowe**

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

#### **Ryzyko związane z deweloperskim charakterem działalności Grupy**

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

#### **Ryzyko niezrealizowania zyskownych inwestycji, w szczególności w prowadzonej działalności deweloperskiej:**

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



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

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

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

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

#### **Ryzyko dotyczące generalnych wykonawców**

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

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

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

#### **Ryzyko związane z uzyskiwaniem decyzji administracyjnych**

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

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

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

### **Ryzyko związane z pozyskiwaniem gruntów**

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

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

Niekorzystny wpływ na konkurencyjność i rentowność nowych inwestycji Grupy na gruntach nabywanych w przyszłości może mieć także wzrost cen gruntów. Wiąże się to z tym, iż koszty nabycia gruntów pod inwestycje stanowią istotny czynnik decydujący o opłacalności danego projektu. Z drugiej strony, wzrost cen gruntów może się przełożyć na większą konkurencyjność inwestycji realizowanych przez Grupę na gruntach, które wcześniej zostały kupione po niższych cenach. Aby zminimalizować wpływ ryzyka wzrostu cen gruntów, Grupa posiada bank ziemi z przygotowanymi projektami o łącznej powierzchni około 111,9 ha. Natomiast spadek wartości gruntów może się przełożyć na spadek wyceny nieruchomości inwestycyjnych, a także na konkurencyjność i rentowność niektórych inwestycji Grupy realizowanych na gruntach z posiadanego przez Grupę banku ziemi.

### **Ryzyko faktycznego i potencjalnego wpływu koronawirusa COVID-19 na działalność Spółki**

MLP Group prowadzi działalność operacyjną na rynkach europejskich, natomiast najemcami oferowanych powierzchni komercyjnych są firmy mające łańcuchy dostaw wykraczających poza obszar Europy. Globalna gospodarka doświadcza w pierwszych miesiącach br. negatywnego wpływu rozpowszechniania się wirusa Covid-19. Na dzień publikacji niniejszego raportu widoczne są skutki paniki na światowych rynkach finansowych wyrażane w gwałtownych spadkach indeksów giełdowych. Obecnie Zarząd Spółki nie dostrzega jednak bezpośredniego wpływu epidemii wirusa Covid-19 na działalność MLP Group. Większość zawartych z najemcami umów najmu stanowią umowy wieloletnie. Nowe projekty deweloperskie w większości realizowane są na bazie zawartych wcześniej umów przedwstępnych typu pre-let. Zapewnia to duże bezpieczeństwo rozwoju działalności w kolejnych okresach. W obecnej sytuacji trudno jednak oszacować dalszy rozwój pandemii i jej wpływu na przyszłe wyniki finansowe MLP Group. Na dzień publikacji raportu nie zostały zdiagnozowane żadne zakłócenia w funkcjonowaniu Grupy, które można by powiązać z rozprzestrzenianiem się wirusa Covid-19. Zarząd Emitenta dokładnie obserwuje sytuację na krajowym i europejskich rynkach. W przypadku gdy sytuacja związana z koronawirusem COVID – 19 wpłynie na działalność Emitenta, jego wyniki finansowe lub perspektywy Zarząd Spółki niezwłocznie opublikuje stosowną informację poufną i podejmie natychmiastowe działania w celu zminimalizowania ryzyk wpływających na działalność operacyjną.

## 2. 2.2 **Perspektywy rozwoju działalności gospodarczej**

Celem strategicznym Grupy jest stałe zwiększenie posiadanej powierzchni magazynowej na rynku polskim, a także ekspansja zagranicą głównie na rynku niemieckim traktowanym jako strategiczny oraz rumuńskim i austriackim. Głównym celem Grupy jest realizacja budynków w aktualnym banku ziemi oraz realizacja budynków w systemie Built to Suit (BTS) poza aktualnymi parkami w celu dalszej odsprzedaży. Zarząd MLP Group zamierza jednocześnie zwiększyć inwestycje w budynki spekulacyjne, co związane jest z rosnącym popytem na powierzchnie magazynowe w Polsce. Coraz większe zainteresowanie najemców zdobywają obiekty typu City Logistics. To niewielkie moduły oferujące nowoczesną powierzchnię magazynową wraz z reprezentacyjnym biurem o wysokim standardzie wykończenia.

Wzrost PKB, jak również wzrost znaczenia Polski jako ośrodka obsługi firm z branży e-commerce na potrzeby krajów Europy Zachodniej stanowią istotny czynnik stymulujący popyt. Dodatkowo niskie stopy procentowe oraz najniższe stawki czynszowe w Europie umacniają Polskę, jako jedną z najbardziej atrakcyjnych w Europie. Ponieważ ogólny stan gospodarki i tendencji na rynku magazynowym są ze sobą silnie skorelowane, możemy oczekiwać, że znajdzie to odbicie w dalszym wzroście popytu na magazyny.

### **Rynek magazynowy w 2019 roku**

#### ● **Polska**

Na polskim rynku magazynowym panuje bardzo dobra koniunktura. Polska utrzymuje jednocześnie pozycję lidera w regionie Europy Środkowo-Wschodniej.

W całym 2019 r. rynek magazynowy w Polsce rozwijał się bardzo dynamicznie. Firmy podpisały umowy najmu na 3,75 mln m<sup>2</sup> powierzchni magazynowej. Był to drugi najlepszy rezultat w historii polskiego rynku. Potwierdza to, że rynek jest cały czas bardzo silny i notuje stabilne wyniki na wysokim poziomie. Wzrost napędzany jest głównie przez nowe umowy oraz ekspansje. Przedłużenia umów stanowiły około 32% łącznego popytu. Najsilniejszy pozostaje region warszawski, gdzie w minionym roku popyt brutto przekroczył 1 mln m<sup>2</sup>. Z tego ponad 100 tys. m<sup>2</sup> dotyczyło powierzchni znajdujących się w granicach miasta, co potwierdza dużą popularność lokalizacji miejskich. Największą grupę najemców stanowią firmy logistyczne, lekka produkcja i sieci handlowe rozwijające działalność w segmencie e-commerce.

Wskaźnik pustostanów na koniec 2019 r., w wyniku wysokiej aktywności deweloperskiej, wzrósł w relacji rok do roku o 2,5 p.p. do 7,6% pozostając nadal na niskim poziomie. Czynsze w Polsce pozostawały stabilne i w podmiejskich magazynach typu big-box w Polsce Centralnej mieszczą się w przedziale 2,6-3,2 euro /m<sup>2</sup>/ miesiąc.

W 2019 r. deweloperzy oddali do użytkowania rekordowe 2,8 mln m<sup>2</sup> nowej powierzchni magazynowej. W efekcie całkowite zasoby nowoczesnej powierzchni magazynowej w Polsce osiągnęły poziom 18,7 mln m<sup>2</sup>. Oznacza to wzrost o 19% w porównaniu do podaży rok wcześniej. Na koniec minionego roku w budowie pozostawało ponad 1,9 mln m<sup>2</sup>.

*Źródło: Rynek magazynowy w Polsce, luty 2020, JLL*

#### ● **Niemcy**

W 2019 r. wolumen transakcji na niemieckim rynku powierzchni magazynowych i logistycznych osiągnął poziom 6,6 mln m<sup>2</sup>. Oznacza to 8% spadek w porównaniu do poprzedniego roku. W porównaniu do średniej 5-letniej był to jednak wynik lepszy o 3%, a względem średniej 10-letniej o 20%. Z tego 1,67 mln m<sup>2</sup> zostało wynajęte w ramach pięciu największych rynków magazynowych w tym kraju: Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg i Monachium. Oznacza to spadek o 22% względem poprzedniego roku. Natomiast ubiegłoroczny wynik względem średnich 5 i 10 letnich kształtował na poziomie niższym odpowiednio o 18% i 13%. Główną przyczyną spadku był brak dostępnych obiektów o powierzchni większej niż 5 tys. m<sup>2</sup>. Jedynie Berlin rozwijał się pozytywnie notując 21% wzrost wynajmu w ujęciu r./r.

Za łącznie 29% popytu odpowiadały firmy z sektora dystrybucji i logistyki. Z kolei firmy detaliczne odnotowały 26% udziałów, a udział firm produkcyjnych wyniósł 25%.

W ramach pięciu największych rynków w 2019 r. oddano do użytku 656 tys. m<sup>2</sup>. Obecnie w budowie jest tam około 750 tys. m<sup>2</sup>, z czego większość powstaje w regionie Monachium i Berlina.

W 2019 roku najwyższe czynsze za powierzchnię magazynową większą niż 5 tys. m<sup>2</sup> pozostawały stabilne w regionie Monachium (7,10 euro/m<sup>2</sup>) i Berlina (5,50 euro/m<sup>2</sup>). W pozostałych regionach notowano wzrosty. W regionie Hamburga nawet o 10% do 6,40 euro/m<sup>2</sup>/miesiąc, w regionie Frankfurtu o 3,3% do 6,20 euro/m<sup>2</sup>/miesiąc oraz o 1,9% do 5,50 euro/m<sup>2</sup>/miesiąc w regionie Düsseldorf.

W 2019 r. wolumen transakcji na pozostałym obszarze Niemiec, poza pięcioma największymi rynkami, wyniósł 4,96 mln m<sup>2</sup> czyli zaledwie 2% mniej niż w rekordowym poprzednim roku. Ubiegłoroczny wolumen przewyższył jednocześnie o 13% średnią pięcioletnią oraz o 37% średnią dziesięcioletnią. Najwyższy wolumen transakcji na rynku regionalnym odnotowany został ponownie w Zagłębiu Ruhry (683 tys. m<sup>2</sup>).

Źródło: JLL, *Logistics and Industrial Market Overview, Germany, 4th quarter 2019*

#### ● Rumunia

Rumuński rynek powierzchni przemysłowych i logistycznych przeżywa swój najlepszy okres w historii pod względem popytu i podaży. W 2019 r. zostało oddanych do użytkowania około 477 tys. m<sup>2</sup> nowoczesnej powierzchni magazynowej, osiągając łączny poziom 4,3 mln m<sup>2</sup> na koniec minionego roku. Z tego 43% znajduje się w pobliżu Bukaresztu, głównie w zachodniej części stolicy.

W 2019 roku łączny popyt osiągnął kolejny rok z rzędu około 500 tys. m<sup>2</sup>. Około 29% generowane było przez firmy produkcyjne, z kolei firmy detaliczne stanowiły 22%, dystrybucyjne i logistyczne 20%.

Wskaźnik pustostanów utrzymuje się na niskim poziomie około 7,3%. Z kolei poziom czynszów pozostaje stabilny w przedziale 3,5 a 4,0 euro/m<sup>2</sup>/miesiąc.

W tym roku deweloperzy powinni ukończyć budowę około 462 tys. m<sup>2</sup>, dzięki czemu w 2020 roku ogólna podaż na rynku rumuńskim powinna osiągnąć poziom 4,8 mln m<sup>2</sup>.

Źródło: *Real Estate Market Outlook 2020 Romania, CBRE*

### 3. Sytuacja finansowa Grupy Kapitałowej, zarządzanie zasobami finansowymi

#### 3.1 Omówienie podstawowych wielkości ekonomiczno-finansowych, ujawnionych w Skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy za 2019 roku

##### 3.1.1 Wybrane dane finansowe ze Skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej

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

<i>na dzień</i>	31 grudnia 2019	Udział w %	31 grudnia 2018	Udział w %	Zmiana %
<b>AKTYWA</b>	<b>2 074 127</b>	<b>100%</b>	<b>1 663 389</b>	<b>100%</b>	<b>26%</b>
<b>Aktywa trwałe</b>	<b>1 838 209</b>	<b>89%</b>	<b>1 526 027</b>	<b>91%</b>	<b>22%</b>
W tym:					
Nieruchomości inwestycyjne	1 809 850	87%	1 448 594	86%	26%
Pozostałe inwestycje długoterminowe	23 826	2%	72 088	6%	-67%
<b>Aktywa obrotowe</b>	<b>235 918</b>	<b>11%</b>	<b>137 362</b>	<b>9%</b>	<b>72%</b>
W tym:					
Inwestycje krótkoterminowe	63 688	3%	22 291	2%	186%
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	67 128	3%	57 754	2%	16%
Inne inwestycje krótkoterminowe	2 774	0%	10 551	0%	-74%
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	102 046	5%	46 106	5%	121%

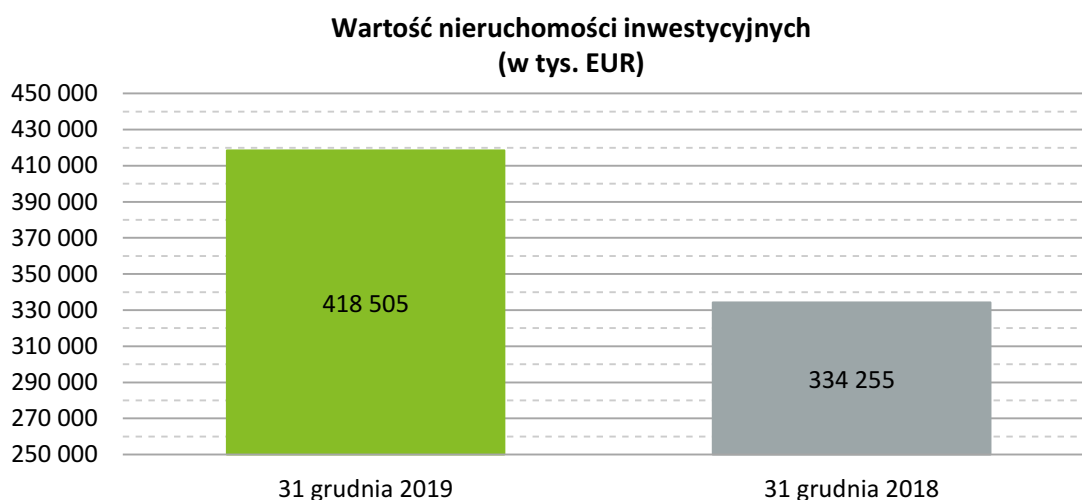
<i>na dzień</i>	31 grudnia 2019	Udział w %	31 grudnia 2018	Udział w %	Zmiana %
<b>PASYWA</b>	<b>2 074 127</b>	<b>100%</b>	<b>1 663 389</b>	<b>100%</b>	<b>25%</b>
<b>Kapitał własny razem</b>	<b>938 555</b>	<b>45%</b>	<b>815 352</b>	<b>53%</b>	<b>15%</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>	<b>971 135</b>	<b>47%</b>	<b>762 389</b>	<b>42%</b>	<b>27%</b>
W tym:					
Zobowiązania z tytułu kredytów, pożyczek, innych instrumentów dłużnych oraz pozostałe zobowiązania długoterminowe	825 845	40%	642 915	35%	28%
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>164 437</b>	<b>8%</b>	<b>85 648</b>	<b>5%</b>	<b>92%</b>
W tym:					
Zobowiązania z tytułu kredytów, pożyczek oraz innych instrumentów dłużnych	54 429	3%	30 996	2%	76%
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	108 546	5%	50 775	3%	114%

Na dzień 31 grudnia 2019 roku nieruchomości inwestycyjne, obejmujące parki logistyczne należące do Grupy, niezmiennie stanowiły kluczową pozycję aktywów Grupy, tj. 87% aktywów ogółem. Po stronie pasywów, największymi pozycjami były: zobowiązania z tytułu kredytów, pożyczek oraz innych instrumentów dłużnych oraz kapitał własny, które na dzień 31 grudnia 2019 roku stanowiły odpowiednio: kapitał własny 45% oraz długoterminowe zobowiązania z tytułu kredytów, pożyczek, innych instrumentów dłużnych oraz pozostałe zobowiązania 40%. Wzrost zobowiązań z tytułu kredytów, pożyczek, innych instrumentów dłużnych oraz pozostałych zobowiązań długoterminowych i krótkoterminowych wynika przede wszystkim z faktu, iż Grupa w maju zawarła umowę kredytową na 93.900 tys. EUR na refinansowanie istniejących kredytów, który został wypłacony również w maju 2019 roku oraz zaciągnięcie nowych kredytów przez Spółki MLP Czeladź Sp. z o.o. oraz MLP Pruszków V Sp. z o.o. Środki otrzymane z zaciągniętych kredytów związane są z ciągłym rozwojem Grupy - rozbudową istniejących i budową nowych parków logistycznych, a także deprecjacją PLN do EUR.

### Nieruchomości inwestycyjne

<i>na dzień</i>	31 grudnia 2019 [tys. EUR]	31 grudnia 2019 [tys. PLN]	31 grudnia 2018 [tys. EUR]	31 grudnia 2018 [tys. PLN]	Zmiana [tys. EUR]
MLP Pruszków I	90 030	383 393	81 860	351 997	8 170
MLP Pruszków II	128 224	546 042	107 393	461 790	20 831
MLP Poznań	31 750	135 207	30 974	133 188	776
MLP Lublin	34 293	146 037	20 581	88 498	13 712
MLP Teresin	16 870	71 841	16 280	70 004	590
MLP Gliwice	26 117	111 219	23 130	99 459	2 987
MLP Wrocław	28 800	122 645	19 766	84 994	9 034
MLP Czeladź	19 110	81 380	13 721	59 000	5 389
MLP Poznań West	18 640	79 378	7 450	32 035	11 190
MLP Unna	7 620	32 450	5 730	24 639	1 890
MLP Bucharest West	17 051	72 536	7 370	31 723	9 681
<b>Wartość nieruchomości według wycen</b>	<b>418 505</b>	<b>1 782 128</b>	<b>334 255</b>	<b>1 437 327</b>	<b>84 250</b>

Według wycen sporządzonych na dzień 31 grudnia 2019 roku łączna wartość portfela nieruchomości należących do Grupy wynosi 418.505 tys. EUR (tj. 1.782.128 tys. zł) i odnotowała wzrost o 84.250 tys. EUR w stosunku do wartości nieruchomości według wycen na dzień 31 grudnia 2018 roku. Na zmianę tą największy wpływ miało zakończenie realizacji projektów i wydanie w 2019 roku około 75 tys. m<sup>2</sup> nowych powierzchni oraz rozpoczęcie nowych inwestycji w parkach. Największy przyrost wybudowanej i wynajętej powierzchni nastąpił w Polsce, co przełożyło się na istotny wzrost wyceny tych nieruchomości. W parku logistycznym w Rumunii również wybudowano i wydano w najem nową powierzchnię o powierzchni 12.395 m<sup>2</sup>, stąd wzrost wyceny tego parku. W przypadku parku MLP Unna (w Niemczech) nastąpił wzrost wyceny o 1.890 tys. zł w stosunku do wyceny na dzień 31 grudnia 2018 roku. W czerwcu 2018 roku wygasła umowa z najemcą Metro Group i na koniec roku istniejąca powierzchnia obiektów magazynowych nie była wynajęta. W pierwszym półroczu 2019 roku, Grupa zawarła krótkoterminowe umowy. Powyższe krótkoterminowe umowy najmu zostały zawarte do 2020 r. i dotyczą powierzchni w istniejących starych budynkach, które są przeznaczone do wyburzenia w 2021 r. Na terenie MLP Unna zostanie zrealizowana nowa inwestycja dla firmy L-Shop Team. W pierwszej połowie 2019 roku Grupa zawarła z L-Shop Team 15 letnią umowę najmu o łącznej powierzchni najmu 56,5 tys. m<sup>2</sup> z terminem dostarczenia na 2022 rok.



#### Inwestycje oraz pozostałe inwestycje

	na dzień	31 grudnia 2019	31 grudnia 2018
Inne inwestycje długoterminowe		19 832	22 295
Pożyczki długoterminowe		3 994	49 793
Pożyczki krótkoterminowe		63 688	22 291
Inne inwestycje krótkoterminowe		2 774	10 551
<b>Razem inwestycje oraz pozostałe inwestycje</b>		<b>90 288</b>	<b>104 930</b>



Inne inwestycje długoterminowe stanowią środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania w części długoterminowej w kwocie 19 832 tys. zł. Na kwotę tą składają się: (i) środki pieniężne w wysokości 10 713 tys. zł, które zostały wydzielone zgodnie z postanowieniami umów kredytowych w celu zabezpieczenia płatności rat kapitałowo-odsetkowych, (ii) kwota 2 981 tys. zł będąca lokatą utworzoną z kaucji zatrzymanej od najemcy, (iii) a także inne kaucje zatrzymane w wysokości 6 138 tys. zł.

Na dzień 31 grudnia 2019 roku kwota należności z tytułu udzielonych pożyczek zmniejszyła się o 4.402 tys. zł w stosunku do stanu na koniec 2018 roku.

Inne inwestycje krótkoterminowe stanowią m.in. środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania w części krótkoterminowej w kwocie 2 774 tys. zł. Na kwotę tą składają się: krótkoterminowa część kaucji zatrzymanych w kwocie 2 078 tys. zł, a także krótkoterminowa część środków wydzielonych zgodnie z postanowieniami umów kredytowych w wysokości 696 tys. zł.

### Środki pieniężne

	<i>na dzień</i>	<b>31 grudnia 2019</b>	<b>31 grudnia 2018</b>
Środki pieniężne w kasie		53	61
Środki pieniężne na rachunkach bankowych		94 179	41 654
Lokaty krótkoterminowe		7 814	4 391
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty, wartość wykazana w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej</b>		<b>102 046</b>	<b>46 106</b>
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty, wartość wykazana w skonsolidowanym sprawozdaniu z przepływów pieniężnych</b>		<b>102 046</b>	<b>46 106</b>

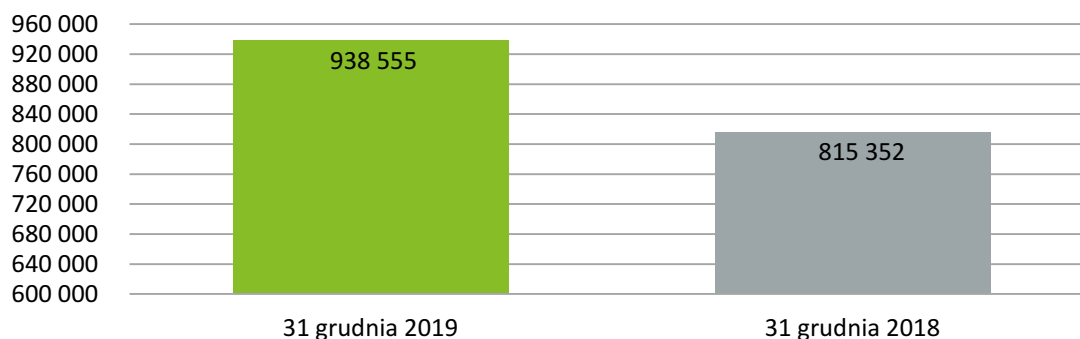
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej obejmują środki w kasie oraz depozyty bankowe o początkowym okresie zapadalności do 3 miesięcy.

Saldo środków pieniężnych na dzień 31 grudnia 2019 roku wyniosło 102.046 tys. zł, i zwiększyło się o 55.940 tys. zł w porównaniu do poziomu osiągniętego na 31 grudnia 2018 roku. Wzrost stanu środków pieniężnych wynikał głównie z pozyskania środków z refinansowania kredytów w Spółkach MLP Pruszków I Sp. z o.o., MLP Pruszków III Sp. z o.o. oraz MLP Pruszków IV Sp. z o.o. oraz wzrost środków z działalności operacyjnej.

### Kapitał własny

#### Aktywa Netto (NAV)

#### Wartość aktywów netto (w tys. zł)



Wartość aktywów netto na dzień 31 grudnia 2019 roku wyniosła 938 555 tys. zł, odnotowując wzrost o 123 203 tys. zł (15,11%).

Wzrost NAV wynika głównie z osiągniętego w 2019 roku zysk netto, który wyniósł 129.369 tys. zł i został częściowo skompensowany przez ujętą w innych całkowitych dochodach wycenę instrumentów zabezpieczających.

### Kapitał zakładowy

	<i>na dzień</i>	<b>31 grudnia 2019</b>	<b>31 grudnia 2018</b>
Akcje serii A		11 440 000	11 440 000
Akcje serii B		3 654 379	3 654 379
Akcje serii C		3 018 876	3 018 876
<b>Razem</b>		<b>18 113 255</b>	<b>18 113 255</b>
Wartość nominalna 1 akcji		0,25 zł	0,25 zł

Na dzień 31 grudnia 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.

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

<i>na dzień</i>	<b>31 grudnia 2019</b>	<b>31 grudnia 2018</b>
Kredyty zabezpieczone na majątku Grupy	638 455	433 592
Obligacje	127 755	129 000
Zobowiązania z tytułu pożyczek	14 283	50 075
<b>Łącznie zobowiązania długoterminowe z tytułu kredytów, pożyczek oraz instrumentów dłużnych</b>	<b>780 493</b>	<b>612 667</b>
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	24 688	10 679
Zobowiązania z tytułu wyceny transakcji zabezpieczenia stopy procentowej	8 161	5 215
Kaucje inwestycyjne, kaucje gwarancyjne od najemców i inne	12 503	14 354
<b>Łącznie pozostałe zobowiązania długoterminowe</b>	<b>45 352</b>	<b>30 248</b>
Kredyty krótkoterminowe oraz krótkoterminowa część kredytów zabezpieczona na majątku Grupy	22 523	30 482
Obligacje	491	514
Zobowiązania z tytułu pożyczek	31 415	-
<b>Łącznie zobowiązania krótkoterminowe z tytułu kredytów, pożyczek oraz innych instrumentów dłużnych i pozostałe zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>54 429</b>	<b>30 996</b>
<b>Zobowiązania z tytułu kredytów, pożyczek oraz innych instrumentów dłużnych i pozostałe zobowiązania</b>	<b>880 274</b>	<b>673 911</b>

Zobowiązania z tytułu kredytów, pożyczek oraz innych instrumentów dłużnych stanowią istotną pozycję pasywów Grupy, która głównie z pomocą kredytów i pożyczek finansuje rozbudowę posiadanych parków logistycznych. Grupa w latach 2017 i 2018 wyemitowała również obligacje korporacyjne, z których środki zostały przeznaczone na nabycie gruntów pod nowe parki logistyczne.

Największy wpływ na wzrost zobowiązań z tytułu kredytów, pożyczek oraz innych instrumentów dłużnych i pozostałych zobowiązań miała wartość otrzymanych kredytów. W 2019 zostały wypłacone nowe kredyty w spółkach zależnych - MLP Gliwice Sp. z o.o., MLP Czeladź Sp. z o.o., oraz MLP Pruszków V Sp. z o.o. Wpływ miał również fakt, że trzy spółki MLP Pruszków I Sp. z o.o., MLP Pruszków III Sp. z o.o., MLP Pruszków IV Sp. z o.o. zawarły umowę kredytu z bankami ING BANK ŚLĄSKI S.A., Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A. oraz Industrial and Commercial Bank of China (Europe) S.A. Środki z kredytu zostały przeznaczone na refinansowanie poprzednio istniejących zobowiązań kredytowych oraz finansowanie projektów inwestycyjnych.

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

Skonsolidowany rachunek zysków lub strat Grupy Kapitałowej MLP Group S.A. za rok zakończony 31 grudnia 2019 w porównaniu z rokiem 2018:

za rok zakończony 31 grudnia	2019	% sprzedaży	2018	% sprzedaży	Zmiana %
Przychody	140 032	100%	141 502	100%	-1%
w tym:					
Przychody uzyskane na podstawie umowy deweloperskiej zawartej przez MLP Bieruń Sp. z o.o.	1 360	1%	22 117	16%	-
Pozostałe przychody operacyjne	1 317	1%	2 280	2%	-42%
Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu	(77 726)	56%	(78 919)	56%	-2%
w tym:					
Koszty związane z realizacją inwestycji wynikającej z umowy deweloperskiej zawartej przez MLP Bieruń Sp. z o.o.	(649)	0%	(14 047)	-10%	-
Pozostałe koszty operacyjne	(4 405)	3%	(2 486)	2%	77%
<b>Zysk na działalności operacyjnej przed ujęciem wyceny nieruchomości inwestycyjnych</b>	<b>59 218</b>	<b>42%</b>	<b>62 377</b>	<b>44%</b>	<b>-5%</b>
Zysk z aktualizacji wyceny nieruchomości inwestycyjnych	120 797	86%	88 713	63%	36%
<b>Zysk na działalności operacyjnej</b>	<b>180 015</b>	<b>129%</b>	<b>151 090</b>	<b>107%</b>	<b>19%</b>
Koszty finansowe netto	(16 798)	12%	(29 406)	21%	-43%
<b>Zysk przed opodatkowaniem</b>	<b>163 217</b>	<b>117%</b>	<b>121 684</b>	<b>86%</b>	<b>34%</b>
Podatek dochodowy	(33 848)	24%	(29 293)	21%	16%
<b>Zysk netto</b>	<b>129 369</b>	<b>92%</b>	<b>92 391</b>	<b>65%</b>	<b>40%</b>

za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia	2019	2018
<b>Zysk przypadający na 1 akcję:</b>		
- Podstawowy (zł) zysk za okres przypadający zwykłym akcjonariuszom Jednostki Dominującej	7,14	5,10
- Rozwodniony (zł) zysk za okres przypadający zwykłym akcjonariuszom Jednostki Dominującej	7,14	5,10

<i>za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia</i>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>zmiana (%)</b>
Czynsz z najmu z nieruchomości inwestycyjnych	81 864	71 839	14,0%
Przychody z tytułu refakturowania kosztów operacyjnych	27 257	21 115	29,1%
Przychody z refakturowania mediów	28 070	25 219	11,3%
Pozostałe przychody	1 481	1 212	22,2%
Przychody uzyskane na podstawie umowy deweloperskiej zawartej przez MLP Bieruń Sp. z o.o.	1 360	22 117	-93,9%
<b>Przychody razem</b>	<b>140 032</b>	<b>141 502</b>	<b>-1,0%</b>

Głównym źródłem przychodów z działalności podstawowej Grupy są przychody osiągnięte z czynszów z najmu. Przychody te w 2019 roku wyniosły 81.864 tys. zł i wzrosły o 14,0% w porównaniu do roku poprzedniego. Wzrost przychodów z tytułu czynszów z najmu nieruchomości (o 10.025 tys. zł), wynikał głównie z tego, iż w 2019 roku wybudowane zostało 74.876 m<sup>2</sup> powierzchni objętych umowami najmu w parkach MLP Czeladź, MLP Pruszków II, MLP Lublin, MLP Poznań West oraz MLP Bucharest). Dodatkowo w 2019 roku dwa nowe parki logistyczne - MLP Poznań West oraz MLP Bucharest West będące w 2018 roku w budowie zaczęły osiągać przychody z najmu nieruchomości.

Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu w 2019 roku wyniosły 77.726 tys. zł i spadły o 1.193 tys. zł w porównaniu do 2018 roku. Zmiana to była wypadkową spadku kosztów dotyczących realizacji budowy na podstawie umowy deweloperskiej, która została zakończona na początku 2019 roku oraz wzrostem kosztów silnie skorelowanych z wolumenem budynków posiadanych i wynajmowanych przez Grupę (o 99.167 m<sup>2</sup>).

Ze względu na rodzaj prowadzonej przez Grupę działalności, największymi pozycjami ponoszonych kosztów sprzedaży i ogólnego zarządu były koszty usług obcych, koszty zużytych materiałów i energii, oraz podatki i opłaty, wynoszące w 2019 roku odpowiednio 26.230 tys. zł, 27.126 tys. zł i 17.156 tys. zł – są to kategorie kosztów pozostających w ścisłej relacji z wielkością powierzchni w parkach magazynowo-produkcyjnych posiadanych przez Grupę, jej rozbudową oraz ponoszonymi kosztami utrzymania tej powierzchni.

W 2019 roku w pozycji Koszty finansowe netto, Grupa wykazuje kwotę 16.798 tys. zł. Wzrost kosztów odsetkowych (z tytułu obsługi kredytów, pożyczek, obligacji korporacyjnych, odsetek IRS) o 6 047 zł w stosunku do 2018 roku, był spowodowany zaciągnięciem nowych kredytów w 2019 roku. Wzrost ten został skoskompensowany dzięki aprecjacji polskiej waluty w stosunku do EUR, która miała miejsce w dniu 31 grudnia 2019 roku w stosunku do 31 grudnia 2018 roku. Przyczyniła się ona do powstania dodatnich różnic kursowych. W 2019 roku dodatnie różnice kursowe wyniosły 5.337 tys. zł, w stosunku do ujemnych różnic kursowych w 2018 roku, w kwocie 12.009 tys. zł.

W 2019 roku Grupa wykazuje dodatni wynik z aktualizacji wyceny nieruchomości inwestycyjnych, który wyniósł 120.797 tys. zł (w 2018 roku Grupa wykazywała zysk w wysokości 88.713 tys. zł). Na poziom osiągniętego w 2019 roku zysku z aktualizacji nieruchomości inwestycyjnych wpływ miało zakończenie realizacji projektów i wydanie w 2019 roku 74.876 m<sup>2</sup> powierzchni, rozpoczęcie nowych inwestycji w parkach MLP o łącznej powierzchni 119.508 m<sup>2</sup>.

### 3. 1.3 Wybrane informacje ze skonsolidowanego rachunku przepływów pieniężnych

za rok zakończony 31 grudnia	2019	2018
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	86 109	36 013
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(208 082)	(195 506)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	178 192	139 909
<b>Przepływy pieniężne netto razem</b>	<b>56 219</b>	<b>(19 584)</b>
<b>Środki pieniężne na początek okresu</b>	<b>46 106</b>	<b>64 827</b>
Wpływ zmian z tytułu różnic kursowych dotyczących środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(279)	863
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu</b>	<b>102 046</b>	<b>46 106</b>

W 2019 roku Grupa odnotowała dodatnie przepływy z działalności operacyjnej w kwocie 86.109 tys. zł. W stosunku do 2018 roku nastąpił wzrost o 50.096 tys. zł.

Na wysokość osiągniętych przepływów z działalności operacyjnej w 2019 roku wpływ miała:

(i) otrzymana zapłata środków pieniężnych z tytułu umowy deweloperskiej zawartej przez MLP Bieruń Sp. z o.o., dotyczącej zrealizowanego kontraktu dla najemcy Auto Partner S.A. (kwota 24.782 tys. PLN), z kolei wydatki związane z realizacją tego kontraktu były ponoszone przez Grupę w 2018 roku na kwotę 15.835 tys. zł. (ii) Wzrost środków z działalności operacyjnej związany jest również ze zwiększeniem skali działalności operacyjnej Grupy, która jest wynikiem powiększenia się wolumenu wynajmowanej powierzchni w parkach logistycznych.

Grupa wykazała w 2019 roku ujemne przepływy z działalności inwestycyjnej w kwocie 208.082 tys. zł. W 2018 roku ujemne przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej wyniosły 195.506 tys. zł. Wyższe ujemne przepływy z działalności inwestycyjnej związane były z prowadzonym przez Grupę programem inwestycyjnym. Największymi wydatkami poniesionymi przez Grupę były nakłady na rozbudowę posiadanych w Polsce parków logistycznych.

W 2019 roku Grupa odnotowała dodatnie przepływy z działalności finansowej w kwocie 178.192 tys. zł. Nadwyżka wpływów finansowych nad wypływami wynika przede wszystkim z otrzymanych na podstawie umów spółki w Grupie, z czego największy wpływ nastąpił w wyniku zawarcia umowy kredytowej przez spółki MLP Pruszków I Sp. z o.o., MLP Pruszków III Sp. z o.o., MLP Pruszków IV Sp. z o.o. 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.

### 3. 2 Stanowisko Zarządu odnośnie opublikowanych prognoz

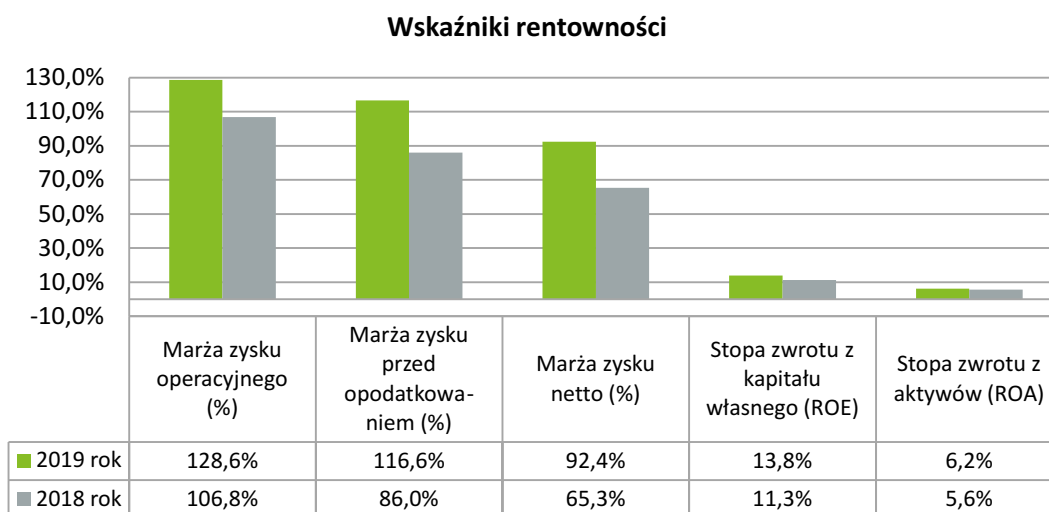
Zarząd Spółki MLP Group S.A. nie publikował prognoz wyników finansowych na 2020 rok.

### 3.3 Zarządzanie zasobami finansowymi Grupy

Zarządzanie zasobami finansowymi Grupy Kapitałowej MLP Group S.A. w 2019 roku, w związku z prowadzonymi projektami inwestycyjnymi budowy obiektów magazynowo-biurowych, koncentrowało się głównie na pozyskiwaniu i odpowiednim strukturyzowaniu źródeł finansowania, jak również na utrzymaniu bezpiecznych wskaźników płynności. Zarząd na bieżąco dokonuje analizy istniejącej i planowania przyszłej, optymalnej struktury finansowania w celu osiągnięcia zakładanych wskaźników i wyników finansowych przy jednoczesnym zapewnieniu Grupie płynności i szeroko rozumianego bezpieczeństwa finansowego.

Zdaniem Zarządu, sytuacja majątkowa i finansowa Grupy na dzień 31 grudnia 2019 roku świadczy o stabilnej sytuacji Grupy. Wynika to z osiągniętej przez Grupę ugruntowanej pozycji na rynku magazynowym, zakumulowaniem odpowiedniego doświadczenia i potencjału operacyjnego zarówno w sferze realizacji projektów inwestycyjnych jak również w procesie najmu obiektów. Sytuacja finansowa i majątkowa Grupy scharakteryzowana została wybranymi wskaźnikami płynności i zadłużenia w dalszej części raportu.

### 3. 3.1 Wskaźniki rentowności



Ocena rentowności została dokonana w oparciu o niżej zdefiniowane wskaźniki:

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

W 2019 roku wskaźnik marży zysku operacyjnego odnotował wzrost w stosunku do wartości z 2018 roku. Na poziom marży zysku operacyjnego w 2019 roku wpływ miało głównie zakończenie realizacji projektów o powierzchni 74.876 m<sup>2</sup>, rozpoczęcie nowych inwestycji w parkach MLP o łącznej powierzchni 119.508 m<sup>2</sup> (z czego na dzień 31.12.2019 roku w trakcie realizacji pozostało 75.316 m<sup>2</sup>). Czynniki te przyczyniły się również do wypracowania w 2019 roku zysku z aktualizacji wyceny nieruchomości inwestycyjnych (120.797 tys zł), który m.in. przyczynił się do znacznego wzrostu zysku netto.

Wskaźnik marży zysku przed opodatkowaniem zwiększył się w 2019 roku o 30,6 p.p. i wyniósł 116,6%. Przede wszystkim wpływ na wartość wskaźnika miał dużo wyższy zysk przed opodatkowaniem w porównaniu do analogicznego okresu 2018 roku.

Wskaźnik marży zysku netto zwiększył się w porównaniu do 2018 roku o 27,1 p.p. i wyniósł w 2019 roku 92,4%. Wzrost ten świadczy o korzystnej kondycji finansowej Grupy.

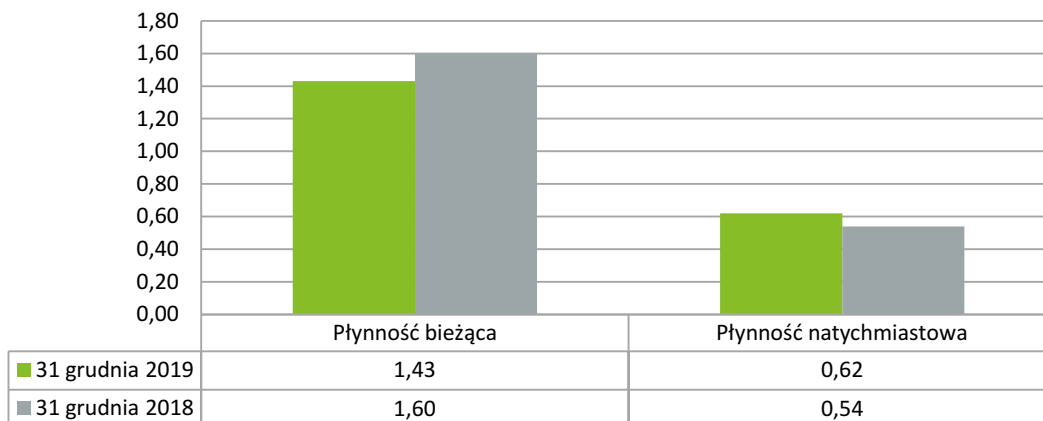
Stopa zwrotu z kapitału własnego w 2019 roku wzrosła w porównaniu do roku 2018 (zmiana o 2,5 p.p.). Istotny okazał się tu wyższy wynik netto (o 40,0%) w stosunku do 2018 roku przy jednoczesnym wzroście kapitału własnego (o 15,1%)

Wskaźnik stopy zwrotu z aktywów nieznacznie wzrósł w stosunku do roku ubiegłego (wzrost o 0,6 p.p.).



### 3. 3.2 Wskaźniki płynności

**Wskaźniki płynności**



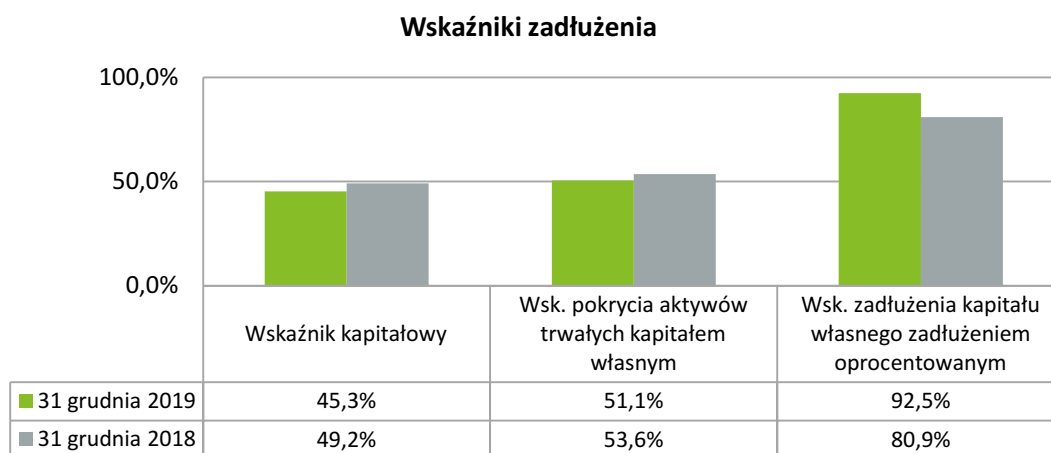
Ocena płynności została dokonana w oparciu o niżej zaprezentowane wskaźniki:

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

Wskaźnik płynności bieżącej na 31 grudnia 2019 roku spadł w porównaniu do wartości z końca 2018 roku (spadek o 0,17 p.p.).

Wskaźnik płynności natychmiastowej na dzień 31 grudnia 2019 roku zwiększył się w porównaniu do wartości z końca 2018 roku (wzrost o 0,08 p.p.). Wzrost ten wynika głównie z wpływu środków z zaciągniętych kredytów.

### 3. 3.3 Wskaźniki zadłużenia



Analiza zadłużenia została dokonana w oparciu o niżej zaprezentowane wskaźniki:

- **wskaźnik kapitałowy:** kapitały własne razem/aktywa ogółem;
- **wskaźnik pokrycia aktywów trwałych kapitałem własnym:** kapitał własny razem/aktywa trwałe;
- **wskaźnik zadłużenia kapitału własnego zadłużeniem oprocentowanym:** zobowiązania finansowe<sup>1)</sup>/kapitał własny razem.

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

W 2019 roku nastąpiło zmniejszenie wartości wskaźnika kapitałowego (o 3,9 p.p.). Zmiana ta wynikała głównie z wyższej wartości aktywów ogółem w porównaniu do wartości na dzień 31 grudnia 2018 (wzrost o 24,7 %). Przyczynił się do tego wzrost wartości nieruchomości inwestycyjnych. Spadek odnotował również wskaźnik pokrycia aktywów trwałych kapitałem własnym (spadek o 2,5 p.p.). Wzrósł natomiast wskaźnik zadłużenia kapitału własnego zadłużeniem oprocentowanym (o 11,6 p.p.), co było spowodowane zaciągnięciem nowych kredytów, mającym wpływ na wzrost zobowiązań oraz skutkiem ujawnień wieczystego użytkowania zgodnie z MSSF 16.

Zgodnie z warunkami emisji obligacji serii A i serii B, Wskaźnik kapitałowy nie może być niższy niż 35%.

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

#### 3. 4.1 Zaciągnięte i wypowiedziane umowy dotyczące pożyczek

W 2019 roku Grupa nie zaciągnęła żadnych nowych pożyczek.

W 2019 roku Grupa dokonała spłaty następujących pożyczek oraz odsetek od pożyczek:

Pożyczkobiorca	Pożyczkodawca	Data umowy pożyczki	Zapłacona kwota pożyczki	Kwota zapłaconych odsetek
MLP Pruszków II Sp. z o.o.	Fenix Polska Sp. z o.o.	2013-03-28	1 241 802,91 EUR	0,00 EUR

W 2019 roku nie zostały wypowiedziane żadne umowy pożyczek.

#### 3. 4.2 Zaciągnięte i wypowiedziane umowy dotyczące kredytów

- **Nowe umowy kredytowe w 2019 roku**

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 zostały 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 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. W dniu 12 grudnia została wypłacona I transza kredytu.

- **Spłaty kredytów w 2019 roku**

W maju 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”). Środki z kredytu zostały przeznaczone na refinansowanie poprzednio istniejących zobowiązań kredytowych Kredytobiorców

Grupa spłacała kredyty w 2019 roku zgodnie z ustalonymi harmonogramami.

W 2019 roku nie zostały wypowiedziane żadne umowy kredytowe.

### **3. 4.3 Obligacje**

W dniu 9 grudnia 2019 roku Zarząd MLP Group S.A. podjął uchwałę nr 3/12/2019 w sprawie ustanowienia programu emisji obligacji („Program”), na podstawie której, w dniu 18 grudnia 2019 roku, Spółka zawarła umowę emisyjną dotyczącą ustanowienia programu emisji obligacji z Bankiem Polska Kasa Opieki S.A. z siedzibą w Warszawie, jako organizatorem, agentem kalkulacyjnym, dealerem, agentem technicznym, agentem oferującym i bookrunnerem oraz z Pekao Investment Banking S.A. z siedzibą w Warszawie, jako organizatorem, agentem technicznym, agentem oferującym i dealerem („Umowa”).

W dniu 19 lutego 2020 roku Spółka wyemitowała w ramach oferty publicznej 30.000 sztuk obligacji na okaziciela serii C Spółki o wartości nominalnej 1.000 euro każda i łącznej wartości emisyjnej 30.000.000 EUR. Obligacje zostały zapisane w ewidencji prowadzonej przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. pod numerem ISIN PLMLPGR00058. Obligacje będą notowane w systemie notowań ciągłych pod nazwą skróconą „MLP0225”.

Obligacje będą posiadały zmienne oprocentowanie w wysokości stawki EURIBOR dla sześciomiesięcznych depozytów bankowych w EUR powiększonej o marżę.

Obligacje zostały wyemitowane jako niezabezpieczone. Cel emisji Obligacji nie został określony.

Ostateczny termin wykupu Obligacji został ustalony na dzień 19 lutego 2025 roku z możliwością wcześniejszego wykupu Obligacji przez Spółkę.

Zgodnie z uchwałą Zarządu Giełdy Papierów Wartościowych S.A. z dnia 21 lutego 2020 r., dzień 26.02.2020 roku określono jako pierwszy dzień notowań w alternatywnym systemie obrotu na Catalyst 30.000 (trzydziestu tysięcy) obligacji na okaziciela serii C Spółki, o wartości nominalnej 1.000 EUR

### **3. 4.4 Udzielone pożyczki**

Na dzień 31.12.2019 roku Grupa nie wykazywała należności z tytułu pożyczek, które zostały udzielone w 2019 roku.

### **3. 4.5 Udzielone i otrzymane poręczenia**

W dniu 24 maja 2019 r. MLP Group S.A. udzieliła poręczenia spółce MLP Gliwice Sp. z o.o. w związku z Umową w sprawie przebudowy układu komunikacyjnego w tym zobowiązań związanych z realizacją Inwestycji Drogowej w całości lub w części - do wysokości 2 745 888,30 PLN.

### **3. 4.6 Udzielone i otrzymane gwarancje**

Na podstawie umowy z maja 2018 roku, bank PKO BP S.A. udzielił spółce zależnej - MLP Czeladź Sp. z o.o. gwarancji bankowej należytego wykonania na zabezpieczenie zobowiązania ww. spółki względem Gminy Czeladź i Skarbu Państwa, dotyczącego przebudowy układu komunikacyjnego w Czeladzi, w związku z realizowaną tam budową parku logistycznego. Gwarancja została udzielona w kwocie 5 927 tys. PLN.

### **3. 5 Ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych**

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

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

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

### **3. 6 Ocena czynników i nietypowych zdarzeń mających wpływ na skonsolidowany wynik za okres dwunastu miesięcy zakończonym 31 grudnia 2019 roku.**

W 2019 roku nie wystąpiły żadne czynniki i nietypowe zdarzenia, które miałyby istotny wpływ na skonsolidowany wynik za bieżący okres obrotowy.

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

W dniu 9 grudnia 2019 roku Zarząd MLP Group S.A. podjął uchwałę nr 3/12/2019 w sprawie ustanowienia programu emisji obligacji („Program”), na podstawie której, w dniu 18 grudnia 2019 roku, Spółka zawarła umowę emisyjną dotyczącą ustanowienia programu emisji obligacji z Bankiem Polska Kasa Opieki S.A. z siedzibą w Warszawie, jako organizatorem, agentem kalkulacyjnym, dealerem, agentem technicznym, agentem oferującym i bookrunnerem oraz z Pekao Investment Banking S.A. z siedzibą w Warszawie, jako organizatorem, agentem technicznym, agentem oferującym i dealerem („Umowa”). Więcej informacji przedstawiono w notcie 3.4.3

### **3. 8 Zwięzły opis istotnych dokonań lub niepowodzeń w okresie dwunastu miesięcy zakończonym 31 grudnia 2019 roku.**

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

### **3. 9 Sezonowość i cykliczność**

Działalność Grupy nie podlega sezonowości lub cykliczności.

## 4. Oświadczenie o stosowaniu ładu korporacyjnego

Oświadczenie MLP Group S.A. z siedzibą w Pruszkowie ("Spółka", "Emitent", "Jednostka Dominująca", "Podmiot Dominujący") dotyczące wybranych zasad ładu korporacyjnego określonych w załączniku do uchwały nr 26/1413/2015 Rady Giełdy z dnia 13 października 2015 r., które nie były stosowane w roku obrotowym zakończonym 31 grudnia 2019 roku wraz z wyjaśnieniem okoliczności i przyczyn ich niestosowania.

Zarząd Spółki, doceniając rangę zasad ładu korporacyjnego dla zapewnienia przejrzystości stosunków wewnętrznych oraz relacji Emitenta z jego otoczeniem zewnętrznym, a w szczególności z obecnymi i przyszłymi akcjonariuszami Emitenta, wykonując obowiązek nałożony § 29 pkt 3 Regulaminu Giełdy informuje, że w roku obrotowym zakończonym 31 grudnia 2019 r. stosowane były wszystkie zasady ładu korporacyjnego określone w dokumencie "Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW" z wyłączeniem:

### I. Polityka informacyjna i komunikacja z inwestorami

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

#### Wyjaśnienie przyczyn, dla których Spółka nie przestrzega zasady szczegółowej:

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

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

#### Wyjaśnienie przyczyn, dla których Spółka nie przestrzega zasady szczegółowej:

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

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

#### Wyjaśnienie przyczyn, dla których Spółka nie przestrzega zasady szczegółowej:

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

## II. Zarząd i Rada Nadzorcza

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

Wyjaśnienie przyczyn, dla których Spółka nie przestrzega rekomendacji:

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

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

Wyjaśnienie przyczyn, dla których Spółka nie przestrzega zasady szczegółowej:

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

## IV. Walne Zgromadzenie i relacje z akcjonariuszami

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

Wyjaśnienie przyczyn, dla których Spółka nie przestrzega zasady szczegółowej:

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

## V. Konflikt interesów i transakcje z podmiotami powiązanymi

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

Wyjaśnienie przyczyn, dla których Spółka nie przestrzega zasady szczegółowej:

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

## VI. Wynagrodzenia

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

Wyjaśnienie przyczyn, dla których Spółka nie przestrzega rekomendacji:

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

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

Zbiór zasad ładu korporacyjnego został opublikowany na stronie internetowej Spółki.



## 4. 1 Kapitał zakładowy i akcjonariusze

### 4. 1.1 Akcjonariusze

Na dzień 31 grudnia 2019 roku Jednostka Dominująca MLP Group S.A. była kontrolowana przez większościowego akcjonariusza Spółki tj. Cajamarca Holland B.V. z siedzibą w Delft posiadająca 10.319.842 akcji Spółki, stanowiących 56,98% w kapitale zakładowym Spółki i uprawniających do wykonywania 56,98% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu. Cajamarca Holland B.V. jest spółką prawa holenderskiego prowadzącą działalność holdingową.

Poniższa tabela przedstawia wykaz akcjonariuszy na dzień 31 grudnia 2019 roku:

Akcjonariusz	Liczba akcji	Udział w kapitale zakładowym	Udział w ogólnej liczbie głosów
Cajamarca Holland B.V.	10 319 842	56,98%	56,98%
Thesinger Limited	1 771 320	9,78%	9,78%
Aegon Powszechne Towarzystwo Emerytalne S.A.	1 166 133	6,44%	6,44%
MetLife OFE	1 679 502	9,27%	9,27%
Gracecup Trading Limited	641 558	3,54%	3,54%
MIRO B.V.	452 955	2,50%	2,50%
Shimshon Marfogel	149 155	0,82%	0,82%
MIRO LTD.	99 170	0,55%	0,55%
Pozostali akcjonariusze	1 833 620	10,12%	10,12%
<b>Łącznie</b>	<b>18 113 255</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

### 4. 1.2 Uprawnienia kontrolne i osobiste akcjonariuszy

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

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

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

### 4. 1.3 Ograniczenia praw z akcji

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

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

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

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

## 4. 2 Walne Zgromadzenie

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

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

Zgodnie ze Statutem przedmiotem Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia powinno być:

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

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

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

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

Zarząd zwołuje Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie:

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

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

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

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

Zarząd ustala porządek Walnego Zgromadzenia.

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **4. 3 Zasady zmiany statutu**

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

## 4. 4 Zarząd

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

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

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

Obecna kadencja Zarządu rozpoczęła się w dniu 18 czerwca 2018 roku wraz z powołaniem decyzją Rady Nadzorczej pana Tomasza Krochty na Prezesa Zarządu, pana Michaela Shapiro na stanowisko Wiceprezesa Zarządu oraz pana Tomasza Zabosta na członka Zarządu. Zgodnie z postanowieniami KSH oraz Statutem trzyletni okres kadencji Zarządu upływa nie wcześniej niż 18 czerwca 2021 roku. Jednakże mandaty członków Zarządu wygasają nie później niż z dniem odbycia Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki zatwierdzającego sprawozdanie finansowe za rok 2019.

W dniu 18 czerwca 2018 roku na mocy uchwały Rady Nadzorczej, na Prezesa Zarządu Spółki został powołany Pan Radosław T. Krochta.

W dniu 18 czerwca 2018 roku na mocy uchwały Rady Nadzorczej, na Wiceprezesa Zarządu Spółki został powołany Pan Michael Shapiro.

### 4. 4.1 Kompetencje Zarządu

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

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

Zarząd powinien podjąć uchwałę przed dokonaniem następujących czynności:

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

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

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

#### **4. 4.2 Sposób funkcjonowania Zarządu**

Zarząd działa na podstawie Statutu, Regulaminu Zarządu oraz KSH.

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

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

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

#### 4. 4.3 Skład osobowy Zarządu

Na dzień 31 grudnia 2019 roku, w skład Zarządu wchodziło trzech członków.

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

Imię	Nazwisko	Funkcja	Data ostatniego powołania	Data upływu kadencji
Michael	Shapiro	Wiceprezes Zarządu	18 czerwca 2018	18 czerwca 2021
Radosław Tomasz	Krochta	Prezes Zarządu	18 czerwca 2018	18 czerwca 2021
Tomasz	Zabost	Członek Zarządu	25 czerwca 2015	18 czerwca 2021

##### **Radosław T. Krochta - Prezes Zarządu**

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

##### **Michael Shapiro - Wiceprezes Zarządu**

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

##### **Tomasz Zabost - Członek Zarządu**

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



## 4.5 Rada Nadzorcza

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

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

Obecna kadencja Rady Nadzorczej rozpoczęła się dnia 18 czerwca 2018 roku i upływa z dniem 18 czerwca 2021 roku. Jednakże mandaty członków Rady Nadzorczej wygasają nie później niż z dniem odbycia Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki zatwierdzającego sprawozdanie finansowe za ostatni rok kadencji Rady Nadzorczej.

Na dzień 31 grudnia 2019 roku Rada Nadzorcza składała się z sześciu członków.

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

### 4.5.1 Kompetencje Rady Nadzorczej

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

- wyrażanie zgody na emisję akcji w ramach kapitału docelowego, w tym na zasady określenia ceny emisyjnej akcji oraz na pozbawienie prawa poboru dotychczasowych akcjonariuszy w przypadku, gdy uchwała Zarządu to przewiduje,<sup>1)</sup> zatwierdzanie rocznych budżetów i planów rozwoju Spółki oraz Grupy,
- wyrażanie zgody na zaciąganie przez Spółkę zobowiązania lub dokonywania wydatków w pojedynczej lub powiązanych ze sobą transakcjach nieuwzględnionych w budżecie Spółki i wykraczającą poza normalny przedmiot działalności gospodarczej Spółki o wartości przekraczającej kwotę 5.000.000 zł,
- wyrażanie zgody na nabywanie lub zbywanie oraz likwidację przez Spółkę udziałów lub akcji w innych spółkach, z wyjątkiem transakcji przeprowadzanych w ramach Grupy Kapitałowej MLP Group S.A. oraz transakcji ujętych w rocznym budżecie lub planie finansowym Spółki,
- wyrażanie zgody na nabycie lub zbycie nieruchomości (w tym także prawa użytkowania wieczystego) lub udziału w nieruchomości (w tym także w prawie użytkowania wieczystego) o wartości przekraczającej kwotę 1.000.000 zł, z wyjątkiem transakcji ujętych w rocznym budżecie lub planie finansowym Spółki,
- powoływanie i odwoływanie członków Zarządu,
- wybór biegłego rewidenta przeprowadzającego badanie lub przegląd sprawozdań finansowych Spółki,<sup>1)</sup>
- zawieranie umów pomiędzy Spółką a członkami Zarządu,
- podejmowanie uchwał dotyczących wyrażania zgody na zawarcie umów pomiędzy Spółką, a akcjonariuszem Spółki posiadającym bezpośrednio lub pośrednio akcje przekraczające 5% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu,
- wyrażanie zgody członkom Zarządu na zajmowanie się interesami konkurencyjnymi osobiście lub jako uczestnicy spółek osobowych, członkowie organów spółek lub spółdzielni, a także udziałowcy spółek lub spółdzielni, jeżeli ich udział w kapitale zakładowym tych spółek lub spółdzielni jest większy niż 5% lub jeżeli na mocy Statutu lub umowy są uprawnieni do powoływania choćby jednego członka Zarządu lub organu nadzorczego,

- podejmowanie uchwał dotyczących ustalania zasad wynagradzania oraz wynagrodzenia członków Zarządu,<sup>1)</sup>
- zatwierdzenie Regulaminu Zarządu,<sup>1)</sup>
- rozpatrywanie i opiniowanie spraw mających być przedmiotem uchwał Walnego Zgromadzenia,
- wyrażanie zgody na obciążenie nieruchomości, użytkowania wieczystego lub udziału w nieruchomości Spółki hipoteką na rzecz podmiotu innego niż bank.

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

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

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

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

#### **4. 5.2 Sposób funkcjonowania Rady Nadzorczej**

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

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

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

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



#### 4. 5.3 Skład osobowy Rady Nadzorczej

Na dzień 31 grudnia 2019 roku, skład organów nadzorujących jednostki dominującej był następujący:

Imię	Nazwisko	Funkcja	Data ostatniego powołania	Data upływu kadencji
Shimshon	Marfogel	Przewodniczący Rady Nadzorczej	18 czerwca 2018	18 czerwca 2021
Eytan	Levy	Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej	18 czerwca 2018	18 czerwca 2021
Daniel	Nimrodi	Członek Rady Nadzorczej	18 czerwca 2018	18 czerwca 2021
Guy	Shapira	Członek Rady Nadzorczej	18 czerwca 2018	18 czerwca 2021
Piotr	Chajderowski	Członek Rady Nadzorczej	18 czerwca 2018	18 czerwca 2021
Maciej	Matusiak	Członek Rady Nadzorczej	18 czerwca 2018	18 czerwca 2021

##### **Shimshon Marfogel - Przewodniczący Rady Nadzorczej**

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

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

##### **Eytan Levy - Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej**

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

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

##### **Daniel Nimrodi - Członek Rady Nadzorczej**

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

##### **Maciej Matusiak - Członek Rady Nadzorczej**

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

#### **Guy Shapira - Członek Rady Nadzorczej**

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

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

#### **Piotr Chajderowski - Członek Rady Nadzorczej**

Pan Piotr Chajderowski posiada wykształcenie wyższe: ukończył studia na Uniwersytecie Łódzkim, uzyskując tytuł Magistra Ekonomii. W 2008 roku dołączył do Członków Rad Nadzorczych w Ministerstwie Skarbu Państwa.

W latach 1994-2018 pełnił różne funkcje kierownicze, m.in. był zatrudniony jako księgowy inwestycyjny w PTP Kleinwart (1995-1997), następnie (1997 do 1999) został awansowany na menedżera inwestycyjnego w tej samej spółce. Pełnił funkcję Wiceprezesa/Prezesa Zarządu Spółek takich jak: ALPHA FINANSE Sp. z o. o., Zakłady Metalurgiczne SKAWINA S.A. Grupa Impexmetal, SIGNUM FINANSE, Nowy Przewoźnik Sp. z o. o., DEUTSCHE BINNENREEDEREI AG w Berlinie oraz Grupa WORK SERVICE S.A.

Obecnie jest Członkiem Rady Nadzorczej oraz Przewodniczącym Komitetu Audytowego - pełni funkcję Doradcy Prezydenta Pracodawców RP ds. restrukturyzacji przedsiębiorstw.

#### **4. 5.4 Komitet Audytu**

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

W 2019 roku liczba posiedzeń Komitetu Audytu była równa liczbie posiedzeń Rady Nadzorczej – odbyły się dwa posiedzenia Komitetu Audytu.

Skład osobowy Komitetu Audytu na dzień 31 grudnia 2019 roku przedstawia się następująco:

- Piotr Chajderowski
- Eytan Levy,
- Maciej Matusiak.

Na dzień 31 grudnia 2019 roku osobą spełniającą wymogi z art. 86 ust. 4 Ustawy o Biegłych Rewidentach (tj. kwalifikacje w zakresie rachunkowości lub rewizji finansowej) oraz kryteria niezależności wynikające z Ustawy o Biegłych Rewidentach był Maciej Matusiak.

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

Na dzień 31 grudnia 2019 roku w ramach Rady Nadzorczej Emitenta nie funkcjonuje komitet wynagrodzeń.

#### 4. 5.5 **Główne założenia polityki wyboru firmy audytorskiej**

Wybór firmy audytorskiej dokonywany jest z odpowiednim wyprzedzeniem, tak, aby umowa dotycząca badania sprawozdania finansowego Spółki mogła być podpisana w terminie umożliwiającym firmie audytorskiej rzetelne i terminowe przeprowadzenie badania.

Przy wyborze firmy audytorskiej zwraca się szczególną uwagę na spełnienie przez firmę audytorską i biegłego rewidenta wymogów niezależności, w szczególności uwzględnia się zakres usług wykonywanych przez firmę audytorską lub biegłego rewidenta w okresie ostatnich pięciu lat poprzedzających wybór firmy audytorskiej.

Firmę audytorską wybiera się z uwzględnieniem jej doświadczenia w zakresie badania sprawozdań finansowych jednostek zainteresowania publicznego, w tym spółek notowanych na warszawskiej giełdzie papierów wartościowych. Przy wyborze firmy audytorskiej bierze się również pod uwagę jej zdolność operacyjną do przeprowadzenia badania sprawozdania finansowego Spółki.

***Główne założenia polityki świadczenia przez firmę audytorską przeprowadzającą badanie, przez podmioty powiązane z tą firmą audytorską oraz przez członka sieci firmy audytorskiej dozwolonych usług niebędących badaniem są następujące:***

Biegły rewident lub firma audytorska przeprowadzający ustawowe badanie Spółki, a także jednostki powiązane z biegłym rewidentem lub firmą audytorską, mogą świadczyć bezpośrednio lub pośrednio na rzecz badanej jednostki, jej jednostki dominującej oraz jednostek przez nią kontrolowanych w ramach Unii, wymienione poniżej dozwolone usługi niebędących badaniem sprawozdań finansowych po uzyskaniu akceptacji Komitetu Audytu. Na potrzeby niniejszej polityki dozwolone usługi niebędące badaniem sprawozdań finansowych oznaczają:

poświadczenia dotyczące sprawozdań lub innych informacji finansowych przeznaczonych dla organów nadzoru, rady nadzorczej lub innego organu nadzorczego Spółki, wykraczające poza zakres badania ustawowego i mające pomóc tym organom w wypełnianiu ich ustawowych obowiązków, badanie historycznych informacji finansowych do prospektu emisyjnego, wydawanie listów poświadczających oraz usługi due diligence – wykonywane w związku z prospektem emisyjnym.

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

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

Wynagrodzenia Zarządu w 2019 roku	W Spółce	W innych podmiotach Grupy
<b>Wynagrodzenia i inne świadczenia:</b>		
Radosław T. Krochta	590	733
Michael Shapiro	406	386
Tomasz Zabost	233	569
Marcin Dobieszewski	-	369
	<b>1 229</b>	<b>2 057</b>

Łączna wartość wynagrodzenia należnego i otrzymanego przez Zarząd od Spółki oraz innych podmiotów w Grupie w 2019 roku, wyniosła 3.286 tys. PLN.

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

##### Wynagrodzenie Rady Nadzorczej w 2019 roku

Maciej Matusiak	30 000
Eytan Levy	30 000
Shimshon Marfogel	30 000
Daniel Nimrodi	30 000
Guy Shapira	30 000
Piotr Chajderowski	30 000
	<b>180 000</b>

Łączna wartość wynagrodzenia należnego i otrzymanego przez Radę Nadzorczą w 2019 roku, wyniosła 180 tys. PLN.

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

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

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

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

#### **4. 7 Akcje w posiadaniu członków Zarządu i Rady Nadzorczej**

Michael Shapiro posiada pośrednio, przez kontrolowane przez siebie w 100% spółki MIRO B.V. i MIRO Ltd., 3,05% w kapitale zakładowym MLP Group S.A. oraz poprzez 25% udziału w kapitale zakładowym posiadanym przez MIRO B.V. w spółce Cajamarca Holland B.V. uczestniczy ekonomicznie w 14,25% w kapitale zakładowego MLP Group S.A., co łącznie daje ekonomicznie efektywny udział w wysokości 16,75% w kapitale zakładowym MLP Group S.A.

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

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

#### **4. 8 Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania przedsiębiorstwem Spółki i Grupy**

W 2019 roku nie nastąpiły zasadnicze zmiany w podstawowych zasadach zarządzania. Rozwój organizacji wymusza doskonalenie procedur zarządzania obowiązujących zarówno w MLP Group S.A. jak również w pozostałych podmiotach Grupy.

#### **4. 9 System kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### 4. 10 Podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych

Na mocy uchwały podjętych w dniu 22 maja 2019 roku Rada Nadzorcza Spółki, działając na podstawie art. 21.2 g) Statutu Spółki dokonała wyboru PricewaterhouseCoopers Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Audyt spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie, jako podmiotu uprawnionego do zbadania jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego Spółki za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2019 r. oraz przeprowadzenia przeglądu śródrocznego sprawozdania finansowego sporządzonego na dzień 30 czerwca 2019 r. i za okres sześciu miesięcy kończący się 30 czerwca 2019 r.

Siedziba PricewaterhouseCoopers Polska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka Audyt komandytowa mieści się przy ul. Polnej 11, 00-633 Warszawa. PricewaterhouseCoopers Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Audyt spółka komandytowa została wpisana na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych pod numerem 144.

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

Umowa została podpisana w dniu 21 maja 2019 roku.

Spółka PricewaterhouseCoopers Polska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka Audyt komandytowa nie świadczyła w 2019 roku innych usług niż badanie i przegląd sprawozdań finansowych oraz pakietów grupowych.

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

<i>na dzień</i>	<b>31 grudnia 2019</b>	<b>31 grudnia 2018</b>
Badanie rocznego sprawozdania finansowego	60	107
Badanie jednostkowych sprawozdań finansowych spółek zależnych	210	107
Badanie jednostkowego sprawozdania na potrzeby zaliczkowej wypłaty dywidendy	40	-
Przegląd skonsolidowanego i jednostkowego sprawozdania finansowego	45	73
Badanie i przegląd raportów grupowych	170	190
<b>Wynagrodzenie łącznie</b>	<b>525</b>	<b>477</b>

Podpisano kwalifikowanym podpisem elektronicznym.

-----  
**Radosław T. Krochta**  
*Prezes Zarządu*

-----  
**Michael Shapiro**  
*Wiceprezes Zarządu*

-----  
**Tomasz Zabost**  
*Członek Zarządu*

Pruszków, 17 marca 2020 roku