



MLP
GROUP



Grupa Kapitałowa MLP Group S.A. Skonsolidowany

Raport Półroczny

ZA OKRES 6 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY 30 CZERWCA 2022 ROKU

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)

www.mlpgroup.com

Zawartość Skonsolidowanego raportu półrocznego:

I.	List Prezesa Zarządu do Akcjonariuszy	6
II.	Wybrane dane finansowe Grupy Kapitałowej MLP Group S.A.	9
III.	Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej MLP Group S.A. za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2022 roku	11
	Zatwierdzenie Śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego	12
	Skrócony śródroczny skonsolidowany rachunek zysków lub strat oraz inne całkowite dochody	13
	Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej	15
	Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych	17
	Skrócone śródroczne sprawozdanie ze zmian w skonsolidowanym kapitale własnym	18
	Dodatkowe informacje i objaśnienia do Śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego	19
	1. Informacje ogólne	19
	1.1 Informacje o Jednostce Dominującej	19
	1.2 Dane Grupy Kapitałowej	19
	1.3 Zmiany w Grupie	21
	1.4 Struktura akcjonariatu Jednostki Dominującej	22
	1.4.1 Struktura Akcjonariuszy posiadających bezpośrednio, bądź przez podmioty zależne, co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy	22
	1.4.2 Stan posiadania akcji Jednostki Dominującej lub uprawnień do nich przez osoby zarządzające i nadzorujące	22
	2. Podstawa sporządzenia skróconego śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego	23
	2.1 Oświadczenie zgodności	23
	2.2 Status zatwierdzania Standardów w Unii Europejskiej	23
	2.2.1 Standardy i Interpretacje zatwierdzone przez Unię Europejską, które nie weszły jeszcze w życie na koniec okresu sprawozdawczego	23
	2.3 Podstawa sporządzenia Skonsolidowanego sprawozdania finansowego	23
	2.4 Waluta funkcjonalna i waluta prezentacji sprawozdań finansowych oraz zasady przyjęte do przeliczenia danych finansowych	23
	2.4.1 Waluta funkcjonalna i waluta prezentacji	23
	2.4.2 Zasady przyjęte do przeliczenia danych finansowych	24
	2.5 Dokonane osądy i szacunki	24
	3. Sprawozdawczość segmentów działalności	24
	4. Przychody	27
	5. Pozostałe przychody operacyjne	28
	6. Pozostałe koszty operacyjne	28
	7. Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu	28

8. Przychody i koszty finansowe	29
9. Podatek dochodowy	30
10. Nieruchomości inwestycyjne	31
10.1 Wycena nieruchomości inwestycyjnych Grupy do wartości godziwej	33
10.2 Założenia przyjęte przez niezależnych rzeczoznawców dla budynków i budynków w budowie	34
11. Podatek odroczony	35
12. Inwestycje oraz pozostałe inwestycje	37
12.1 Zmiana aktywów finansowych wynikająca z działalności finansowej i pozostałej	37
13. Pozostałe długoterminowe aktywa	38
14. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	38
15. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	39
16. Noty objaśniające do Skróconego skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych	40
16.1 Przepływy z tytułu kredytów i pożyczek	40
16.2 Zmiana stanu należności	41
16.3 Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych i pozostałych	41
17. Kapitał własny	41
17.1 Kapitał zakładowy	41
18. Wynik netto oraz dywidenda przypadające na jedną akcję	42
19. Zobowiązania z tytułu kredytów, pożyczek oraz innych instrumentów dłużnych i pozostałe zobowiązania	43
19.1 Zobowiązania długoterminowe	43
19.2 Zobowiązania krótkoterminowe	43
19.3 Zmiana zobowiązań finansowych wynikająca z działalności finansowej i pozostałej	44
19.4 Zobowiązania z tytułu obligacji	45
19.5 Kredyty, pożyczki zabezpieczone i niezabezpieczone na majątku Grupy	45
20. Zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych	47
21. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	47
22. Instrumenty finansowe	48
22.1 Wycena instrumentów finansowych	48
22.1.1 Aktywa finansowe	48
22.1.2 Zobowiązania finansowe	50
22.2 Pozostałe ujawnienia dotyczące instrumentów finansowych	50
23. Zobowiązania warunkowe i zabezpieczenia	51
24. Transakcje z podmiotami powiązanymi	52
24.1 Należności i zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	52
24.2 Pożyczki udzielone i otrzymane	53
24.3 Przychody i koszty	53
25. Istotne wydarzenia w okresie sprawozdawczym oraz następujące po jego zakończeniu	55
25.1 Wpływ epidemii COVID-19 (koronawirus) na działalność Grupy Kapitałowej MLP Group S.A.	56
25.2 Wpływ sytuacji polityczno-gospodarczej w Ukrainy na działalność Grupy Kapitałowej MLP Group S.A.	56
26. Wynagrodzenia wypłacone lub należne osobom wchodzącym w skład organów zarządzających i nadzorujących spółek	57
27. Struktura zatrudnienia	58

IV. Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy kończący się 30 czerwca 2022 roku	59
Zatwierdzenie śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego	60
Skrócony śródroczny jednostkowy rachunek zysków lub strat oraz inne całkowite dochody	61
Skrócony śródroczny jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej	62
Skrócony śródroczny jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych	63
Skrócony śródroczny jednostkowe sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym	64
Dodatkowe informacje i objaśnienia do Jednostkowego sprawozdania finansowego	65
1. Informacje ogólne	65
1.1 <i>Dane o spółce MLP Group S.A.</i>	65
1.2 <i>Informacje o Grupie Kapitałowej</i>	65
1.3 <i>Skład Zarządu</i>	66
1.4 <i>Skład Rady Nadzorczej</i>	66
2. Podstawa sporządzenia skróconego śródrocznego jednostkowego sprawozdania finansowego	66
2.1 <i>Oświadczenie zgodności</i>	66
2.2 <i>Podstawa sporządzenia sprawozdania</i>	66
2.3 <i>Waluta funkcjonalna i waluta prezentacji sprawozdań finansowych oraz zasady przyjęte do przeliczenia danych finansowych</i>	67
2.3.1 <i>Waluta funkcjonalna i waluta prezentacji</i>	67
2.3.2 <i>Zasady przyjęte do przeliczenia danych finansowych</i>	67
2.4 <i>Dokonane osądy i szacunki</i>	67
3. Sprawozdawczość segmentów działalności	68
3.1 <i>Informacje dotyczące głównych klientów Spółki</i>	68
4. Przychody	69
5. Pozostałe przychody operacyjne	69
6. Pozostałe koszty operacyjne	69
7. Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu	70
8. Przychody i koszty finansowe	70
9. Podatek dochodowy	71
10. Długoterminowe aktywa finansowe w jednostkach powiązanych	72
11. Inwestycje długoterminowe	74
12. Inwestycje krótkoterminowe	74
13. Zmiana aktywów finansowych wynikająca z działalności finansowej i pozostałej	74
14. Podatek odroczony	75
15. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	76
16. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	76

17. Kapitał własny	77
17.1 Kapitał zakładowy	77
17.1.1 Struktura Akcjonariuszy posiadających bezpośrednio, bądź przez podmioty zależne, co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy	78
17.1.2 Stan posiadania akcji MLP Group S.A. lub uprawnień do nich przez osoby zarządzające i nadzorujące	78
17.2 Kapitał rezerwowy	79
18. Wynik netto oraz dywidenda przypadające na jedną akcję	79
19. Zobowiązania z tytułu pożyczek oraz innych instrumentów dłużnych	79
19.1 Zobowiązania długoterminowe	79
19.2 Zobowiązania krótkoterminowe	79
19.3 Zmiana zobowiązań finansowych wynikająca z działalności finansowej i pozostałej	80
19.4 Zobowiązania z tytułu obligacji	81
19.5 Pożyczki niezabezpieczone na majątku Spółki	81
20. Zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych	82
21. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	82
22. Instrumenty finansowe	83
22.1 Wycena instrumentów finansowych	83
22.1.1 Aktywa finansowe	83
22.1.2 Zobowiązania finansowe	84
23. Zobowiązania warunkowe i zabezpieczenia	85
24. Transakcje z podmiotami powiązanymi	86
24.1 Należności i zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	86
24.2 Pożyczki udzielone i otrzymane	88
24.3 Przychody i koszty	90
25. Istotne sprawy sądowe i sporne	93
26. Istotne wydarzenia w okresie sprawozdawczym oraz następujące po jego zakończeniu	93
26.1 Wpływ epidemii COVID-19 (koronawirus) na działalność Spółki MLP Group S.A.	94
26.2 Wpływ sytuacji polityczno-gospodarczej w Ukrainie na działalność Spółki MLP Group S.A.	94
27. Wynagrodzenia wypłacone lub należne osobom wchodzącym w skład organów zarządzających i nadzorujących Spółki	95
28. Struktura zatrudnienia	96
V. Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej MLP Group S.A. za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2022 roku	97

I. List Prezesa Zarządu do Akcjonariuszy



Drodzy Akcjonariusze,

MLP Group ma za sobą bardzo udaną I połowę 2022 roku pomimo trudnego otoczenia gospodarczego i politycznego. Osiągnęliśmy doskonałe wyniki zarówno z operacyjnego, jak i finansowego punktu widzenia. **Z przyjemnością przedstawiam Państwu sprawozdanie finansowe za I półrocze 2022 r., w którym opisujemy wykonaną pracę, nasze osiągnięcia biznesowe oraz plany rozwojowe. Jesteśmy dumni, że osiągnięte wyniki w tym okresie przekroczyły oczekiwania rynku i założone przez MLP Group cele strategiczne na lata 2021-2024.**

MLP Group wkracza w II połowę 2022 r., przygotowane na zmienną sytuację ekonomiczną oraz zorientowane na kontynuowanie realizacji strategicznych celów wyznaczonych w 2021 r. Zapewnia to wysokiej jakości portfel nieruchomości inwestycyjnych, który generował doskonałe wyniki w I sześciu miesiącach roku oraz ze solidna i bezpieczna struktura kapitałowa.

Najważniejsze dane finansowe za I półrocze 2022 r.:

- **Przychody netto z najmu wzrosły o 22,2 % do 90,4 mln PLN (19,5 mln EUR) w porównaniu z I półroczem 2021 r.: 74,0 mln PLN (16,3 mln EUR),** wsparte nowym czynszem wynikającym z ukończonych prac deweloperskich i aktywnego zarządzania portfelem inwestycyjnym Grupy
- **Zysk netto wyniósł 433,9 mln PLN (93,5 mln EUR), + 160,6% r/r,** napędzany silnym wzrostem dochodów z najmu i bardzo dobrymi wynikami w wynajmie niedawno ukończonej spekulacyjnie zabudowanej powierzchni w całym portfelu oraz wzrost wyceny wynikający ze wzrostu ERV (Estimated Rental Value - czynsz rynkowy) **podczas gdy stopy kapitalizacji na istniejącym portfelu budynków pozostały generalnie bez zmian**
- **Wartość brutto nieruchomości inwestycyjnych wzrosła do 4,2 mld PLN (905,6 mln EUR),** + 24,9% w porównaniu z 31 grudnia 2021 r.
- **NAV wzrósł do 2 298,2 mln PLN (491,0 mln EUR),** + 26,0% w stosunku do 31 grudnia 2021 r.
- **NAV na akcję 107,5 PLN (23,0 EUR),** + 26,0% vs 31 grudnia 2021
- **Zanualizowane FFO na rok 2022 74,0 mln PLN (16,0 mln EUR)** w porównaniu z rokiem 2021 55,8 mln PLN (12,0 mln EUR) + 32,5%
- **FFO za I półrocze 2022 r. wyniosło 37,0 mln PLN (8,0 mln EUR) w porównaniu do I półrocza 2021 25,8 mln PLN (5,7 mln EUR) + 43,2%**

I półrocze 2022 r. - najważniejsze informacje operacyjne:

- **Podpisane umowy najmu wyniosły ok. 214 tys. mkw., + 91% r/r**
- **Bardzo duży wzrost czynszów o ok. 24% r/r**
- **Wskaźnik pustostanów w naszym portfolio pozostaje na niskim poziomie 1,2 procent**
- **Wypełnianie zobowiązań ESG, w tym postęp w realizacji strategii w zakresie energii odnawialnej i ogólnie strategii ESG ogłoszonej w III kw. 2022 r.**
- **Wysoki wskaźnik retencji najemców w naszym europejskim portfolio na poziomie 99%** w połączeniu z bardzo wysokim wskaźnikiem satysfakcji najemców

Plany MLP Group na II półrocze 2022 r.

Zwykłem cytować wiele powiedzeń, jedno jest powszechnie przypisywane Markowi Twainowi – „historia się nie powtarza, lecz rymuje się”. Przewiduję, że w niedalekiej przyszłości będziemy musieli działać w trudnym otoczeniu makroekonomicznym, którego doświadczyliśmy w przeszłości podczas spowolnień/kryzysów gospodarczych. Jako MLP Group jesteśmy dobrze przygotowani na potencjalne wyzwania gospodarcze. Jesteśmy przekonani, że kontynuując naszą strategię w połączeniu z realizacją celów strategicznych, zdyscyplinowaną alokacją kapitału i wysokim poziomem efektywności operacyjnej, będziemy w stanie skutecznie poruszać się w obecnym otoczeniu makroekonomicznym i generować dalszy zrównoważony wzrost przychodów z najmu i zysków w perspektywie nadchodzących miesięcy i lat.

Zauważamy silny popyt na nowe i istniejące aktywa MLP Group w całej Europie. Firmy coraz częściej poszukują efektywnych sposobów zapewnienia odporności swoich łańcuchów dostaw i zdolności produkcyjnych poprzez onshoring (przenoszenie produkcji z Azji do Europy). Wraz z utrzymującą się ograniczoną podażą wysokiej jakości aktywów przemysłowych, te fundamenty sektora przekładają się na nienotowany w ostatnich latach wzrost czynszów. Wzrost stawek najmu był znacznie większy niż wzrost kosztów budowy co także przełoży się pozytywnie na wyniki MLP Group.

MLP Group jest bardzo dobrze przygotowane na potencjalne spowolnienie gospodarcze. Mamy praktycznie 100% wynajętej powierzchni, bardzo dobrą dywersyfikację najemców, zarówno geograficzną, jak i branżową. Koncentracja na utrzymywaniu bliskich relacji z naszymi klientami, **dobrze zlokalizowany bank ziemi** i ostrożna struktura kapitałowa zapewniają znaczne możliwości dalszego zyskowego wzrostu.

Naszym celem strategicznym jest ciągle poszerzanie naszego portfolio magazynowego. Będziemy nadal szybko się rozwijać, przede wszystkim w Niemczech, gdzie systematycznie powiększamy nasze portfolio projektów głównie w Zagłębiu Ruhry, Hesji i Brandenburgii. Planujemy również umocnienie naszej pozycji na rynku austriackim. Dodatkowo analizujemy wejście do nowych krajów tj. Beneluxu i Węgier. Polski rynek jest dla nas nadal bardzo ważny i będziemy konsekwentnie zwiększać naszą ofertę w kluczowych regionach logistycznych. W 2022 roku nakłady inwestycyjne (CAPEX) wyniosą ok. 150-200 mln EUR, z czego ok. 30% zostanie przeznaczony na zakup działek. W tym roku planujemy wynająć 250 tys. mkw. nowej powierzchni magazynowej zgodnie z celami strategicznymi.

Realizujemy nasze cele strategiczne, poprzez rozwój budynków typu BigBox oraz projektów logistyki miejskiej (MLP Business Park małe jednostki najmu, budynki położone w obrębie miast). Koncentracja na projektach z zakresu logistyki miejskiej, jako produkcie o wysokim potencjale wzrostu, odpowiadającym na potrzeby wynikające z ewolucji handlu detalicznego (e-commerce), odpornym na zmienność warunków gospodarczych przełoży się na szybszy rozwój MLP Group.

Działania MLP Group są szczególnie ukierunkowane na ochronę środowiska i osiągnięcie zerowej emisji CO₂ do 2026 roku. W ramach istniejących i powstających obiektów realizowany jest projekt budowy farm fotowoltaicznych na dachach parków logistycznych.

Naszym celem jest, aby do końca 2022 roku 80% naszych projektów uzyskało certyfikat BREEAM na poziomie Excellent lub Very Good oraz certyfikat DGNB Gold lub Platinum na rynku niemieckim i austriackim.

MLP Group - kluczowe wydarzenia w I półroczu 2022

I połowa 2022 roku była bardzo udanym okresem na wszystkich rynkach, na których działamy.

W I połowie 2022 roku MLP Group podpisało umowy najmu na 214 tys. mkw., czyli o 91% więcej niż w pierwszej połowie 2021 roku – **to był nasz rekordowy wynik w zakresie wynajmu**. Obserwujemy rosnący popyt na nowe i istniejące powierzchnie magazynowe MLP Group w całej Europie, ponieważ firmy coraz częściej poszukują opłacalnych sposobów zwiększania odporności swoich łańcuchów dostaw i zdolności produkcyjnych poprzez onshoaring. Ograniczona na rynku podaż wysokiej jakości obiektów magazynowych, wpływa **na istotny wzrost czynszów, niezauważany w ostatnich latach i rekordowe wyniki leasingu w I połowie 2022 r., które stanowią mocny plan wynajmu na kolejne lata**.

Wzrost stawek najmu był znacznie większy niż wzrost kosztów budowy co także przełoży się pozytywnie na wyniki MLP Group.

W 2022 roku MLP Group nabyło kilka nowych działek m.in. w Zgorzelcu, Pruszkowie, Gorzowie Wielkopolskim i znacząco zwiększyło nasze rezerwacje na nowe działki w Polsce i Niemczech.

MLP Group obsługuje obecnie 22 parków logistycznych w Polsce i za granicą. Ponadto w 2022 roku MLP Group zawarła kilka umów rezerwacyjnych na nowe działki pod kolejne parki logistyczne w Polsce i Europie. **Mając na uwadze posiadany bank ziemi wraz z zarezerwowanymi działkami (200 ha), MLP Group może wybudować kolejny 1 mln mkw. powierzchni magazynowej.**

Sytuacja finansowa MLP Group

Biorąc pod uwagę obecną sytuację geopolityczną i dużą zmienność w gospodarce, jesteśmy bardzo dobrze przygotowani na obecne wyzwania.

- Wszystkie umowy najmu są indeksowane do europejskich wskaźników inflacji. Tak więc wzrost inflacji powoduje automatyczny wzrost przychodów.
- Wszystkie czynsze są denominowane w EUR lub bezpośrednio wyrażone w EUR, co znacznie zmniejsza naszą ekspozycję na ryzyko walutowe.
- Praktycznie 100% kredytów jest zabezpieczonych IRS na kolejne 5 lat, co skutkuje ograniczoną ekspozycją na ryzyko zmienności stóp procentowych.
- Dywersyfikacja geograficzna naszej działalności w Europie, w połączeniu ze zróżnicowaną bazą najemców i średnim okresem najmu przekraczającym 8,6 lat, zapewnia znaczną stabilność operacyjną.
- Dywersyfikacja źródeł energii i wdrażanie rozwiązań wpływających pozytywnie na ochronę środowiska naturalnego.
- Największą wartością jest potencjał zabezpieczonych działek, który umożliwia szybki rozwój w najbliższych latach na rynkach europejskich, a tym samym osiągnięcie założonych celów strategicznych
- Silna pozycja cash-flow:
 - LTV na poziomie 34,9%, wskaźnik pokrycia odsetek na poziomie 3,6 x ICR
 - Wskaźnik zapadalności długiego długu wynoszący 5,0 lat

MLP Group posiada bardzo dobrą kondycję finansową, bezpieczną strukturę kapitałową umożliwiającą realizację długoterminowych celów strategicznych, własny bank ziemi zlokalizowany w atrakcyjnych lokalizacjach oraz wysoko wykwalifikowaną kadrę zarządzającą.

Radosław T. Krochta

**Dyrektor Generalny
Prezes Zarządu
MLP Group S.A.**

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

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

	30 czerwca 2022	31 grudnia 2021	30 czerwca 2021
Średni kurs w okresie *	4,6427	4,5775	4,5472
Średni kurs na ostatni dzień okresu	4,6806	4,5994	4,5208

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

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

	na dzień	30 czerwca 2022		31 grudnia 2021	
		tys. PLN (niebadany)	tys. EUR (niebadany)	tys. PLN	tys. EUR
Aktywa trwałe		4 348 147	928 972	3 457 071	751 635
Aktywa obrotowe		223 777	47 810	328 483	71 419
Aktywa razem		4 571 924	976 782	3 785 554	823 054
Zobowiązania długoterminowe		2 037 714	435 353	1 722 350	374 473
Zobowiązania krótkoterminowe		235 986	50 418	238 683	51 894
Kapitał własny, w tym:		2 298 224	491 011	1 824 521	396 687
Kapitał zakładowy		5 344	1 142	5 344	1 162
Pasywa razem		4 571 924	976 782	3 785 554	823 054
Liczba akcji (w szt.)		21 373 639	21 373 639	21 373 639	21 373 639
Wartość księgową i rozwodnioną wartość księgową na jedną akcję przypadającą akcjonariuszom Jednostki Dominującej (w zł)		107,53	22,97	85,36	18,56

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

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

za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca	2022		2021	
	tys. PLN	tys. EUR	tys. PLN	tys. EUR
	(niebadany)	(niebadany)	(niebadany)	(niebadany)
Przychody	123 247	26 546	97 565	21 456
Pozostałe przychody operacyjne	684	147	715	157
Zysk z aktualizacji wyceny nieruchomości inwestycyjnych	517 808	111 532	160 167	35 223
Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu	(63 629)	(13 705)	(51 626)	(11 353)
Zysk na działalności operacyjnej	577 172	124 318	205 500	45 193
Zysk przed opodatkowaniem	539 040	116 105	204 709	45 019
Zysk netto	433 913	93 461	166 515	36 619
Całkowite dochody ogółem	473 703	102 032	166 756	36 672
Zysk netto przypadający na właścicieli Jednostki Dominującej	433 913	93 461	166 515	36 619
Zysk netto i rozwodniony zysk netto na 1 akcję przypadający właścicielom Jednostki Dominującej (w zł)	20,30	4,37	8,33	1,83

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

Podstawowe pozycje Skróconego skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych w przeliczeniu

za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca	2022		2021	
	tys. PLN	tys. EUR	tys. PLN	tys. EUR
	(niebadany)	(niebadany)	(niebadany)	(niebadany)
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	71 409	15 381	120 940	26 597
Środki pieniężne z działalności inwestycyjnej	(254 623)	(54 844)	(349 395)	(76 837)
Środki pieniężne z działalności finansowej	123 977	26 704	236 926	52 104
Przepływy pieniężne razem bez różnic kursowych	(59 237)	(12 759)	8 471	1 864
Przepływy pieniężne razem	(57 788)	(12 447)	7 505	1 650

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

na dzień	30 czerwca 2022		31 grudnia 2021	
	tys. PLN	tys. EUR	tys. PLN	tys. EUR
	(niebadany)	(niebadany)	(niebadany)	(niebadany)
Środki pieniężne na początek okresu	177 234	38 534	163 009	35 323
Środki pieniężne na koniec okresu	119 446	25 519	177 234	38 534

Do przeliczenia powyższych danych Skróconego skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych przyjęto:

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

Kurs euro na ostatni dzień okresu sprawozdawczego zakończonego 31 grudnia 2020 roku wyniósł 4,6148 EUR/PLN.



Grupa Kapitałowa **MLP Group S.A.**

**Śródroczne skrócone
skonsolidowane sprawozdanie
finansowe**

**za okres 6 miesięcy
kończący się 30 czerwca 2022 roku
sporządzone zgodnie z MSSF UE**

III. Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Zatwierdzenie Śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

W dniu 23 sierpnia 2022 r. Zarząd Jednostki Dominującej MLP Group S.A. zatwierdził do publikacji Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe ("Skonsolidowane sprawozdanie finansowe", "Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe") Grupy Kapitałowej MLP Group S.A. (Grupa) za okres od dnia 1 stycznia 2022 roku do dnia 30 czerwca 2022 roku.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od dnia 1 stycznia 2022 roku do dnia 30 czerwca 2022 roku zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzonymi przez Unię Europejską ("MSSF UE"), mającymi zastosowanie do sprawozdawczości śródrocznej (MSR 34). Informacje zostały zaprezentowane w niniejszym raporcie w następującej kolejności:

1. Skrócony śródroczny skonsolidowany rachunek zysków lub strat oraz inne całkowite dochody za okres od dnia 1 stycznia 2022 roku do dnia 30 czerwca 2022 roku, wykazujący zysk netto w wysokości 433 913 tys. złotych.
2. Skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień 30 czerwca 2022 roku, po stronie aktywów i pasywów, wykazujące sumę 4 571 924 tys. złotych.
3. Skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych za okres od dnia 1 stycznia 2022 roku do dnia 30 czerwca 2022 roku, wykazujące zmniejszenie środków pieniężnych netto o kwotę 57 788 tys. złotych.
4. Skrócone sprawozdanie ze zmian w skonsolidowanym kapitale własnym za okres od dnia 1 stycznia 2022 roku do dnia 30 czerwca 2022 roku, wykazujące zwiększenie skonsolidowanych kapitałów własnych o kwotę 473 703 tys. złotych.
5. Dodatkowe informacje i objaśnienia do Śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

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

Podpisano kwalifikowanym podpisem elektronicznym.

Radosław T. Krochta
Prezes Zarządu

Michael Shapiro
Wiceprezes Zarządu

Tomasz Zabost
Członek Zarządu

Monika Dobosz
Członek Zarządu

Agnieszka Góź
Członek Zarządu

Skrócony śródroczny skonsolidowany rachunek zysków lub strat oraz inne całkowite dochody

	za okres	6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2022 (niebadany)	3 miesięcy zakończony 30 czerwca 2022 (niebadany)	6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2021 (niebadany)	3 miesięcy zakończony 30 czerwca 2021 (niebadany)
	Nota				
Przychody	4	123 247	60 670	97 565	47 625
Pozostałe przychody operacyjne	5	684	283	715	410
Zysk z aktualizacji wyceny nieruchomości inwestycyjnych	10	517 808	489 515	160 167	146 650
Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu	7	(63 629)	(31 311)	(51 626)	(25 226)
Pozostałe koszty operacyjne	6	(938)	(367)	(1 321)	(609)
Zysk na działalności operacyjnej		577 172	518 790	205 500	168 850
Przychody finansowe	8	328	188	18 882	18 612
Koszty finansowe	8	(38 460)	(17 393)	(19 673)	(4 302)
Koszty finansowe netto		(38 132)	(17 205)	(791)	14 310
Zysk przed opodatkowaniem		539 040	501 585	204 709	183 160
Podatek dochodowy	9	(105 127)	(97 325)	(38 194)	(32 766)
Zysk z działalności kontynuowanej		433 913	404 260	166 515	150 394
Zysk netto		433 913	404 260	166 515	150 394
Zysk netto przypadający na:					
Właścicieli Jednostki Dominującej		433 913	404 260	166 515	150 394
Inne całkowite dochody, które zostaną przeklasyfikowane do zysku lub straty					
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek działających za granicą		3 291	1 534	(1 884)	(2 309)
Efektywna część zmian wartości godziwej przy zabezpieczeniu przepływów pieniężnych		45 061	16 682	2 623	714
Inne całkowite dochody, które zostaną przeklasyfikowane do zysku lub straty, przed opodatkowaniem		48 352	18 216	739	(1 595)
Inne całkowite dochody brutto		48 352	18 216	739	(1 595)
Podatek dochodowy od innych całkowitych dochodów, które zostaną przeklasyfikowane do zysku lub straty		(8 562)	(3 170)	(498)	(136)
Inne całkowite dochody netto		39 790	51 478	241	(4 921)
Całkowite dochody ogółem		473 703	455 738	166 756	145 473
Całkowite dochody przypadające na:					
Właścicieli Jednostki Dominującej		473 703	455 738	166 756	145 473

Zysk na akcję	18			
Zysk na jedną akcję zwykłą:				
- Podstawowy zysk przypadający na jedną akcję z działalności kontynuowanej	20,30	18,91	8,33	7,53
- Zysk na jedną akcję zwykłą	20,30	18,91	8,33	7,53
Rozwodniony zysk na jedną akcję zwykłą:				
- Rozwodniony zysk przypadający na jedną akcję z działalności kontynuowanej	20,30	18,91	8,33	7,53
- Rozwodniony zysk na jedną akcję zwykłą	20,30	18,91	8,33	7,53

Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

	na dzień	30 czerwca	31 grudnia
	Nota	2022	2021
		(niebadany)	
Aktywa trwałe			
Rzeczowe aktywa trwałe		9 336	3 276
Wartości niematerialne		168	138
Nieruchomości inwestycyjne	10	4 238 538	3 394 504
Pozostałe inwestycje finansowe długoterminowe	12	96 954	53 887
Pozostałe aktywa długoterminowe		1 023	939
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	11	2 128	4 327
Aktywa trwałe razem		4 348 147	3 457 071
Aktywa obrotowe			
Zapasy		150	19
Inwestycje krótkoterminowe	12	19 777	71 380
Należności z tytułu podatku dochodowego	14	2 563	2 003
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	14	78 641	74 346
Inne inwestycje krótkoterminowe	12	3 200	3 501
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	15	119 446	177 234
Aktywa obrotowe inne niż przeznaczone do sprzedaży lub do wydania właścicielom		223 777	328 483
Aktywa obrotowe razem		223 777	328 483
AKTYWA RAZEM		4 571 924	3 785 554
Kapitał własny			
	17		
Kapitał zakładowy		5 344	5 344
Nadwyżka z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej		304 025	304 025
Kapitał rezerwowy z wyceny instrumentów zabezpieczających		32 465	(4 034)
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek podporządkowanych		3 571	726
Kapitał rezerwowy		83 680	83 680
Kapitał zapasowy		154 575	154 575
Zyski zatrzymane, w tym:		1 714 564	1 280 205
Zysk (strata) z lat ubiegłych		1 280 651	799 735
Zysk netto		433 913	480 470
Kapitał własny przypisywany właścicielom jednostki dominującej		2 298 224	1 824 521
Kapitał własny razem		2 298 224	1 824 521
Zobowiązania długoterminowe			
Zobowiązania z tytułu kredytów, pożyczek oraz innych instrumentów dłużnych	19.1	1 580 250	1 369 873
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	11	401 104	294 180
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	19.1	56 360	58 297
Zobowiązania długoterminowe razem		2 037 714	1 722 350

Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu kredytów, pożyczek oraz innych instrumentów dłużnych	19.2	81 419	121 222
Zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych	20	3 043	5 928
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	21	3 501	3 210
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	21	148 023	108 323
Zobowiązania krótkoterminowe inne niż przeznaczone do sprzedaży		235 986	238 683
Zobowiązania krótkoterminowe razem		235 986	238 683
Zobowiązania ogółem		2 273 700	1 961 033
PASYWA RAZEM		4 571 924	3 785 554

Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych

	za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca	Nota	2022 (niebadany)	2021 (niebadany)
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej				
Zysk przed opodatkowaniem			539 040	204 709
Korekty razem			(462 796)	(77 511)
Amortyzacja			197	167
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych			(517 808)	(160 167)
Odsetki, netto			16 668	16 210
Różnice kursowe			20 600	(19 838)
Pozostałe			(683)	159
Zmiana stanu należności	16.2		4 110	39 873
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych i pozostałych	16.3		14 120	46 085
Środki pieniężne z działalności operacyjnej			76 244	127 198
Podatek dochodowy zapłacony			(4 835)	(6 258)
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej			71 409	120 940
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej				
Odsetki otrzymane			1 956	1 508
Wpływy ze spłaty udzielonych pożyczek	16.1		2 818	8 547
Nabycie nieruchomości inwestycyjnych oraz rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych			(303 462)	(252 155)
Wpływy ze zbycia innych inwestycji w aktywa finansowe			51 057	18 000
Wydatki na nabycie innych inwestycji w aktywa finansowe			-	(132 700)
Inne wpływy (wydatki) inwestycyjne			(6 992)	7 405
Środki pieniężne z działalności inwestycyjnej			(254 623)	(349 395)
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej				
Zaciągnięcie kredytów i pożyczek	16.1		254 044	342 810
Przepływy pieniężne z tytułu spłaconych rat kredytów i pożyczek oraz spłat kredytów w ramach refinansowania	16.1		(16 852)	(211 483)
Wpływy netto z emisji akcji			-	123 585
Wykup obligacji			(94 118)	-
Odsetki zapłacone			(19 097)	(17 986)
Środki pieniężne z działalności finansowej			123 977	236 926
Przepływy pieniężne razem bez różnic kursowych			(59 237)	8 471
Wpływ zmian z tytułu różnic kursowych dotyczących środków pieniężnych i ich ekwiwalentów			1 449	(966)
Przepływy pieniężne razem			(57 788)	7 505
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	15		177 234	163 009
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	15		119 446	170 514

Skrócone śródroczne sprawozdanie ze zmian w skonsolidowanym kapitale własnym

	Kapitał zakładowy	Nadwyżka z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej	Kapitał rezerwowy z wyceny instrumentów zabezpieczających	Różnice kursowe z przeliczenia jednostek podporządkowanych	Kapitał rezerwowy	Kapitał zapasowy	Zyski zatrzymane	Kapitał własny przypisywany właścicielom jednostki dominującej razem	Kapitał własny razem
Stan na dzień 1 stycznia 2022 roku	5 344	304 025	(4 034)	726	83 680	154 575	1 280 205	1 824 521	1 824 521
Całkowite dochody:									
Wynik finansowy*	-	-	-	-			433 913	433 913	433 913
Inne całkowite dochody ogółem*	-	-	36 499	2 845			446	39 790	39 790
Całkowite dochody za rok zakończony 30 czerwca 2022 roku*	-	-	36 499	2 845			434 359	473 703	473 703
Zmiany w kapitale własnym*	-	-	36 499	2 845	-	-	434 359	473 703	473 703
Stan na dzień 30 czerwca 2022 roku*	5 344	304 025	32 465	3 571	83 680	154 575	1 714 564	2 298 224	2 298 224

	Kapitał zakładowy	Nadwyżka z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej	Kapitał rezerwowy z wyceny instrumentów zabezpieczających	Różnice kursowe z przeliczenia jednostek podporządkowanych	Kapitał rezerwowy	Kapitał zapasowy	Zyski zatrzymane	Kapitał własny przypisywany właścicielom jednostki dominującej razem	Kapitał własny razem
Stan na dzień 1 stycznia 2021 roku	4 931	180 853	(12 719)	2 095	83 680	154 575	798 317	1 211 732	1 211 732
Całkowite dochody:									
Wynik finansowy*	-	-	-	-			166 515	166 515	166 515
Inne całkowite dochody ogółem*	-	-	2 125	(3 300)			1 416	241	241
Całkowite dochody za rok zakończony 30 czerwca 2021 roku*	-	-	2 125	(3 300)			167 931	166 756	166 756
Podział zysku netto za 2019 rok ¹⁾	-	-	-	-			-	-	-
Zwiększenia kapitałów własnych z tytułu emisji akcji ²⁾	413	123 172	-	-			-	123 585	123 585
Zmiany w kapitale własnym*	413	123 172	2 125	(3 300)	-	-	167 931	290 341	290 341
Stany na dzień 30 czerwca 2021 roku*	5 344	304 025	(10 594)	(1 205)	83 680	154 575	966 248	1 502 073	1 502 073

* dane niebadane

Dodatkowe informacje i objaśnienia do Śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

1. Informacje ogólne

1. 1 Informacje o Jednostce Dominującej

Podmiotem Dominującym Grupy jest MLP Group S.A. ("Spółka", "Jednostka Dominująca", "Podmiot Dominujący", "Emitent"), będąca spółką akcyjną zarejestrowaną w Polsce, której akcje znajdują się w publicznym obrocie. 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. Do dnia publikacji niniejszego Skonsolidowanego sprawozdania finansowego, nazwa Spółki nie została zmieniona.

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

Na dzień sporządzenia niniejszego 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
- Monika Dobosz - Członek Zarządu
- Agnieszka Góźdz - Członek Zarządu

W dniu 26 lipca 2022 roku na mocy uchwały Rady Nadzorczej, na Członka Zarządu Spółki zostały powołane: Pani Monika Dobosz i Pani Agnieszka Góźdz.

Skład Rady Nadzorczej Jednostki Dominującej:

- Shimshon Marfogel - Przewodniczący Rady Nadzorczej
- Eytan Levy - Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej
- Oded Setter - Członek Rady Nadzorczej
- Guy Shapira - Członek Rady Nadzorczej
- Piotr Chajderowski - Członek Rady Nadzorczej
- 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 52 spółki zależne.

Podmiotem dominującym dla Grupy Kapitałowej jest CAJAMARCA HOLLAND B.V. z siedzibą w Holandii, Locatellikade 1, 1076 AZ Amsterdam.

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

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

W skład Grupy Kapitałowej MLP Group S.A., na dzień 30 czerwca 2022 roku, wchodzi następujące podmioty:

Jednostka	Państwo rejestracji	Udział bezpośredni i pośredni Jednostki Dominującej w kapitale		Udział bezpośredni i pośredni Jednostki Dominującej w prawach głosu	
		30 czerwca	31 grudnia	30 czerwca	31 grudnia
		2022	2021	2022	2021
MLP Pruszków I Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Pruszków II Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Pruszków III Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Pruszków IV Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Poznań Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Lublin Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Poznań II Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SKA	Polska	100%	100%	100%	100%
Feniks Obrót Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Property Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Bieruń Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Bieruń I Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Teresin Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Business Park Poznań Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP FIN Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
LOKAFOP 201 Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
LOKAFOP 201 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SKA	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Wrocław Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Gliwice Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Business Park Berlin I LP Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Czeladź Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Temp Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Dortmund LP Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Dortmund GP Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Logistic Park Germany I Sp. z o.o. & Co. KG	Niemcy	100%	100%	100%	100%
MLP Poznań West II Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Bucharest West Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Bucharest West SRL	Rumunia	100%	100%	100%	100%
MLP Teresin II Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Pruszków V Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Germany Management GmbH	Niemcy	100%	100%	100%	100%
MLP Wrocław West Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%

Jednostka	Państwo rejestracji	Udział bezpośredni i pośredni Jednostki Dominującej w kapitale		Udział bezpośredni i pośredni Jednostki Dominującej w prawach głosu	
		30 czerwca 2022	31 grudnia 2021	30 czerwca 2022	31 grudnia 2021
MLP Business Park Berlin I GP sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Łódź II sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Poznań East sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Schwalmtal LP sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Schwalmtal GP sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Pruszków VI Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Business Park Berlin I Sp. z o.o. & Co. KG	Niemcy	100%	100%	100%	100%
MLP Schwalmtal Sp. z o.o. & Co. KG	Niemcy	100%	100%	100%	100%
MLP Business Park Wien GmbH	Austria	100%	100%	100%	100%
MLP Wrocław West I Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Gelsenkirchen GP Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Gelsenkirchen LP Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Gelsenkirchen Sp. z o.o. & Co. KG	Niemcy	100%	100%	100%	100%
MLP Gorzów Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Idstein LP Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Idstein GP Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Idstein Sp. z o.o. & Co. KG	Niemcy	100%	100%	100%	100%
MLP Business Park Trebur GP Sp. z o.o. ¹⁾	Polska	100%	-	100%	-
MLP Business Park Trebur LP Sp. z o.o. ²⁾	Polska	100%	-	100%	-

1. 3 Zmiany w Grupie

¹⁾ W dniu 16 lutego 2022 roku na podstawie aktu założycielskiego została założona spółka MLP Schwäbisch Gmünd GP Sp. z o.o. Udziały w nowo utworzonej spółce w całości objęła MLP Group S.A. (50 udziałów o łącznej wartości nominalnej 5.000 zł). Spółka została zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Sądowym 22 marca 2022. W dniu 14 czerwca 2022 roku Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników podjęło uchwałę o zmianie nazwy na MLP Business Park Trebur GP Sp. z o.o. Zmiana została zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Sądowym 23 czerwca 2022 roku.

²⁾ W dniu 16 lutego 2022 roku na podstawie aktu założycielskiego została założona spółka MLP Schwäbisch Gmünd LP Sp. z o.o. Udziały w nowo utworzonej spółce w całości objęła MLP Group S.A. (50 udziałów o łącznej wartości nominalnej 5.000 zł). Spółka została zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Sądowym dnia 21 marca 2022 roku. W dniu 14 czerwca 2022 roku Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników podjęło uchwałę o zmianie nazwy na MLP Business Park Trebur LP Sp. z o.o. Zmiana została zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Sądowym 22 czerwca 2022 roku.

Na mocy aktu notarialnego z dnia 6 lipca 2022 roku została założona spółka MLP Business Park Trebur Sp. z o.o. & Co. KG, w której komandytariuszem jest spółka MLP Business Park Trebur LP Sp. z o.o., a komplementariuszem spółka MLP Business Park Trebur GP Sp. z o.o.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2022 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, zgodnie z wiedzą Zarządu Spółki, stan Akcjonariuszy posiadających bezpośrednio, bądź przez podmioty zależne, co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy uległ zmianie i na dzień 30 czerwca 2022 roku przedstawia się następująco:

Akcjonariusz	Ilość akcji i głosów na WZA	% udział w kapitale i głosach na WZA
CAJAMARCA Holland BV	10 242 726	47,92%
Pozostali akcjonariusze	4 425 034	20,70%
THESINGER LIMITED	1 771 320	8,29%
MetLife OFE	1 656 022	7,75%
Israel Land Development Company Ltd. ²⁾	1 933 619	9,05%
GRACECUP TRADING LIMITED	641 558	3,00%
Shimshon Marfogel	149 155	0,70%
MIRO LTD.	552 125	2,58%
Oded Setter ¹⁾	2 080	0,01%
Razem	21 373 639	100,00%

¹⁾ W dniach: 12 stycznia 2022, 30 marca 2022 i 8 czerwca 2022 roku członek Rady Nadzorczej, Oded Setter, nabył odpowiednio: 420 akcji zwykłych, 640 akcji zwykłych i 600 akcji zwykłych, co stanowi łącznie 0,0077% udziału w kapitale zakładowym i uprawnia do 1660 głosów, to jest 0,0077% ogólnej liczby głosów.

²⁾ Ponadto w dniu 13 maja 2022 roku spółka Israel Land Development Company Ltd. z siedzibą w Bnei Brak, Izrael nabyła 100 akcji zwykłych zwiększając pakiet akcji Spółki do 1 933 619 akcji, który po zmianach stanowi 9,05% udziału w kapitale zakładowym i uprawnia do 1 933 619 głosów, to jest 9,05% ogólnej liczby głosów.

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

Na dzień 30 czerwca 2022 roku Wiceprezes Zarządu Michael Shapiro posiadał pośrednio, przez kontrolowaną przez siebie w 100% spółkę MIRO Ltd., 2,58% w kapitale zakładowym MLP Group S.A. oraz poprzez 25% udziału w kapitale zakładowym posiadanym przez MIRO Ltd. w spółce Cajamarca Holland B.V. uczestniczył ekonomicznie w 11,98% kapitału zakładowego MLP Group S.A., co łącznie dawało ekonomicznie efektywny udział w wysokości 14,56% w kapitale zakładowym MLP Group S.A.

Na dzień 30 czerwca 2022 roku Przewodniczący Rady Nadzorczej Shimshon Marfogel posiadał bezpośrednio, poprzez objęte we wrześniu 2017 roku akcje Spółki 0,70% udziału w kapitale zakładowym Spółki.

Na dzień 30 czerwca 2022 roku Członek Rady Nadzorczej Oded Setter posiadał bezpośrednio, poprzez objęte we wrześniu 2021, październiku 2021, styczniu 2022, marcu 2022 oraz czerwcu roku akcje Spółki, 0,0077% udziału w kapitale zakładowym Spółki.

Pozostali Członkowie Rady Nadzorczej nie posiadają bezpośrednio akcji Spółki.

2. Podstawa sporządzenia skróconego śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

2. 1 Oświadczenie zgodności

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

2. 2 Status zatwierdzania Standardów w Unii Europejskiej

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

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

Oszacowanie wpływu zmian oraz nowych standardów MSSF na przyszłe skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy zostało przedstawione w Skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym za rok 2021 w nocy 2.2.

2. 3 Podstawa sporządzenia Skonsolidowanego sprawozdania finansowego

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

Niniejsze Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z zasadami rachunkowości opisanymi w Skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym za rok 2021.

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

2. 4. 1 Waluta funkcjonalna i waluta prezentacji

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

2. 4. 2 Zasady przyjęte do przeliczenia danych finansowych

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

Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej:

	30 czerwca 2022	31 grudnia 2021	30 czerwca 2021
EUR	4,6806	4,5994	4,5208
USD	4,4825	4,0600	3,8035
RON	0,9466	0,9293	0,9174

2. 5 Dokonane osądy i szacunki

W niniejszym Śródrocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym, dokonane przez Zarząd istotne osądy w zakresie stosowania przez Grupę zasad rachunkowości i główne źródła szacowania niepewności były takie same jak opisane w Skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym za rok 2021 w nocie 2.

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

3. Sprawozdawczość segmentów działalności

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

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

Na dzień 30 czerwca 2022 roku oraz w okresie sprawozdawczym zakończonym tego dnia Grupa posiada cztery segmenty geograficzne – Polskę, Niemcy, Rumunię i Austrię.

Informacje dotyczące segmentów działalności operacyjnej Grupy:

za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca	2022*				Wyłączenia między segmentami	Razem
	Polska	Niemcy	Rumunia	Austria		
Przychody						
Sprzedaż na rzecz klientów zewnętrznych	118 451	3 230	2 756	131	(1 321)	123 247
Zysk/(Strata) z aktualizacji wyceny nieruchomości inwestycyjnych	424 507	82 066	8 821	2 405	9	517 808
Przychody segmentu ogółem	542 958	85 296	11 577	2 536	(1 312)	641 055
Wynik operacyjny segmentu	486 189	78 643	10 295	2 299	-	577 426
Wynik na pozostałej działalności operacyjnej	(257)	38	(12)	(23)	-	(254)
Zysk/(Strata) przed opodatkowaniem i kosztami finansowymi netto	485 932	78 681	10 283	2 276	-	577 172
Wynik na działalności finansowej	(28 067)	(4 964)	(296)	(1)	(4 804)	(38 132)
Zysk/(Strata) przed opodatkowaniem	457 865	73 717	9 987	2 275	(4 804)	539 040
Podatek dochodowy	(89 325)	(13 607)	(1 588)	(607)	-	(105 127)
Zysk/(Strata) netto	368 540	60 110	8 399	1 668	(4 804)	433 913

za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca	2021*				Wyłączenia między segmentami	Razem
	Polska	Niemcy	Rumunia	Austria		
Przychody						
Sprzedaż na rzecz klientów zewnętrznych	94 624	688	2 131	122	-	97 565
Zysk/(Strata) z aktualizacji wyceny nieruchomości inwestycyjnych	59 638	73 428	722	26 379	-	160 167
Przychody segmentu ogółem	154 262	74 116	2 853	26 501	-	257 732
Wynik operacyjny segmentu	106 079	72 134	1 625	26 205	63	206 106
Wynik na pozostałej działalności operacyjnej	(698)	103	(11)	-	-	(606)
Zysk/(Strata) przed opodatkowaniem i kosztami finansowymi netto	105 381	72 237	1 614	26 205	63	205 500
Wynik na działalności finansowej	(53)	(1 816)	(738)	(1 338)	3 154	(791)
Zysk/(Strata) przed opodatkowaniem	105 328	70 421	876	24 867	3 217	204 709
Podatek dochodowy	(21 420)	(12 307)	(291)	(4 176)	-	(38 194)
Zysk/(Strata) netto	83 908	58 114	585	20 691	3 217	166 515

* dane niebadane

	na dzień	na dzień	30 czerwca 2022*				Wyłączenia między segmentami	Razem
			Polska	Niemcy	Rumunia	Austria		
Aktywa i zobowiązania								
Aktywa segmentu			4 081 035	646 227	84 461	113 435	(353 234)	4 571 924
Aktywa ogółem			4 081 035	646 227	84 461	113 435	(353 234)	4 571 924
Zobowiązania segmentu			2 003 169	459 171	70 967	88 626	(348 233)	2 273 700
Kapitały własne			2 077 866	187 056	13 494	24 809	(5 001)	2 298 224
Zobowiązania i kapitały ogółem			4 081 035	646 227	84 461	113 435	(353 234)	4 571 924
Nakłady na nieruchomości			238 119	69 578	800	5 982	-	314 479

	na dzień	na dzień	31 grudnia 2021				Wyłączenia między segmentami	Razem
			Polska	Niemcy	Rumunia	Austria		
Aktywa i zobowiązania								
Aktywa segmentu			3 489 672	494 034	72 478	103 458	(374 088)	3 785 554
Aktywa ogółem			3 489 672	494 034	72 478	103 458	(374 088)	3 785 554
Zobowiązania segmentu			1 816 854	369 773	67 566	80 731	(373 891)	1 961 033
Kapitały własne			1 672 818	124 261	4 912	22 727	(197)	1 824 521
Zobowiązania i kapitały ogółem			3 489 672	494 034	72 478	103 458	(374 088)	3 785 554
Nakłady na nieruchomości			243 445	213 867	4 284	62 917	-	524 513

* dane niebadane

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

4. Przychody

<i>za okres</i>	6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2022 (niebadany)	3 miesięcy zakończony 30 czerwca 2022 (niebadany)	6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2021 (niebadany)	3 miesięcy zakończony 30 czerwca 2021 (niebadany)
Przychody z wynajmu nieruchomości	90 387	46 679	73 977	37 842
Pozostałe przychody	32 860	13 991	21 708	9 783
Przychody uzyskane na podstawie umowy deweloperskiej zawartej przez MLP Group S.A. ¹⁾	-	-	1 880	-
Przychody razem	123 247	60 670	97 565	47 625

<i>za okres</i>	6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2022 (niebadany)	3 miesięcy zakończony 30 czerwca 2022 (niebadany)	6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2021 (niebadany)	3 miesięcy zakończony 30 czerwca 2021 (niebadany)
Refakturowanie mediów	31 478	12 959	20 367	8 892
Czynsze mieszkaniowe	30	15	41	21
Usługi wykonane dla najemców	1 096	786	1 159	796
Pozostałe przychody	256	231	141	74
Pozostałe przychody	32 860	13 991	21 708	9 783

¹⁾ Spółka MLP Group S.A. podpisała umowę deweloperską z firmą Westinvest Gesellschaft für Investmentfonds mbH, w ramach której w latach 2020-2021 realizowała budowę magazynu na obcym gruncie położonym w Tychach. Z tego tytułu Spółka rozpoznała w 2021 roku przychody w kwocie 1 880 tys. PLN, liczone na podstawie stopnia zaawansowania prac.

Zgodnie z kryterium rodzaju umowy (MSSF 15), przychody uzyskane na podstawie umowy deweloperskiej w 2021 roku stanowią przychody ze sprzedaży oparte na stałej cenie w wysokości 1 880 tys. PLN. Aktywo z tego tytułu dotyczyło działalności polskiego segmentu i zostało rozliczone w 2021 roku.

5. Pozostałe przychody operacyjne

za okres	6 miesięcy	3 miesięcy	6 miesięcy	3 miesięcy
	zakończony	zakończony	zakończony	zakończony
	30 czerwca	30 czerwca	30 czerwca	30 czerwca
	2022	2022	2021	2021
	(niebadany)	(niebadany)	(niebadany)	(niebadany)
Zwrot kosztów sądowych	-	-	24	21
Rozwiązanie odpisów na należności	-	-	5	-
Otrzymane odszkodowania z tytułu kar umownych	423	140	106	19
Inne	232	141	529	354
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	-	-	21	-
Rozwiązanie rezerwy na przyszłe koszty	29	2	30	16
Pozostałe przychody operacyjne	684	283	715	410

6. Pozostałe koszty operacyjne

za okres	6 miesięcy	3 miesięcy	6 miesięcy	3 miesięcy
	zakończony	zakończony	zakończony	zakończony
	30 czerwca	30 czerwca	30 czerwca	30 czerwca
	2022	2022	2021	2021
	(niebadany)	(niebadany)	(niebadany)	(niebadany)
Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	(158)	(84)	-	-
Odpisy aktualizujące należności	-	-	-	-
Koszty sądowe	-	-	(4)	(4)
Koszty przekazanych darowizn	(9)	(4)	(14)	(14)
Koszty poniesione na infrastrukturę gazową w MLP Bieruń Sp. z o.o.	-	-	-	-
Koszty pokrywane z polis ubezpieczeniowych	(181)	(153)	(461)	(457)
Inne	(110)	(55)	(521)	(62)
Koszt nakładów inwestycyjnych	(276)	(71)	(310)	(72)
Koszty poniesione na infrastrukturę gazową	-	-	-	-
Spisane należności przedawnione	(204)	-	-	-
Zapłacone odszkodowania i kary umowne	-	-	(11)	-
Pozostałe koszty operacyjne	(938)	(367)	(1 321)	(609)

7. Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu

za okres	6 miesięcy	3 miesięcy	6 miesięcy	3 miesięcy
	zakończony	zakończony	zakończony	zakończony
	30 czerwca	30 czerwca	30 czerwca	30 czerwca
	2022	2022	2021	2021
	(niebadany)	(niebadany)	(niebadany)	(niebadany)
Amortyzacja	(197)	(87)	(167)	(86)
Zużycie materiałów i energii	(25 678)	(11 072)	(18 987)	(7 935)
Usługi obce	(19 479)	(10 602)	(17 144)	(8 881)
Podatki i opłaty	(14 023)	(7 187)	(11 419)	(5 738)
Wynagrodzenia	(2 506)	(1 264)	(2 884)	(1 996)
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	(849)	(570)	(551)	(352)
Pozostałe koszty rodzajowe	(897)	(529)	(474)	(238)
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	-	-	-	-
Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu	(63 629)	(31 311)	(51 626)	(25 226)

Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu za okres zakończony 30 czerwca 2022 roku wyniosły 63 629 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 zużycia materiałów i energii zarówno za okres zakończony 30 czerwca 2021 roku jak i okres zakończony 30 czerwca 2022 roku obejmowały m.in. koszty energii oraz gazu i powiązane z nimi certyfikaty w kwocie odpowiednio 11 210 tys. PLN oraz 19 551 tys. PLN. Koszty usług obcych w 2021 roku obejmowały koszty związane z projektem deweloperskim realizowanym w spółce MLP Group S.A., w kwocie 1 517 tys. PLN.

W ramach kosztów ogólnych Grupa rozpoznaje również koszty związane z rozwojem nowych projektów za granicą. W pierwszym półroczu 2022 roku Grupa poniosła koszty w kwocie 1 474 tys. PLN z tego tytułu, a w pierwszym półroczu 2021: 0 tys. PLN.

8. Przychody i koszty finansowe

za okres	6 miesięcy	3 miesięcy	6 miesięcy	3 miesięcy
	zakończony	zakończony	zakończony	zakończony
	30 czerwca	30 czerwca	30 czerwca	30 czerwca
	2022	2022	2021	2021
	(niebadany)	(niebadany)	(niebadany)	(niebadany)
Odsetki od pożyczek udzielonych	235	141	132	62
Przychody z tytułu odsetek z lokat bankowych	-	-	104	97
Sprzedaż wierzytelności	-	-	-	-
Różnice kursowe netto	-	-	18 428	26 748
Inne odsetki	1	-	-	-
Odsetki od należności	9	5	25	24
Przychody z tytułu posiadanych jednostek uczestnicwa TFI	63	22	-	-
Pozostałe przychody finansowe	20	20	193	1
Przychody finansowe razem	328	188	18 882	26 932

za okres	6 miesięcy	3 miesięcy	6 miesięcy	3 miesięcy
	zakończony	zakończony	zakończony	zakończony
	30 czerwca	30 czerwca	30 czerwca	30 czerwca
	2022	2022	2021	2021
	(niebadany)	(niebadany)	(niebadany)	(niebadany)
Koszty z tytułu odsetek od zobowiązań z tytułu kredytów i pożyczek	(9 350)	(5 091)	(6 787)	(3 507)
Pozostałe odsetki	(624)	(316)	(7)	(4)
Zapłacone odsetki od Swap w okresie	(2 557)	(1 184)	(5 304)	(4 196)
Wynik odsetkowy z tytułu instrumentów zabezpieczających przepływy pieniężne	-	-	42	32
Różnice kursowe netto	(18 803)	(7 271)	-	-
Koszty odsetek od obligacji	(4 879)	(2 330)	(4 293)	(2 115)
Pozostałe koszty finansowe	(1 347)	(922)	(249)	(116)
Koszty związane z obsługą kredytów	(900)	(279)	(3 075)	(2 716)
Koszty finansowe razem	(38 460)	(17 393)	(19 673)	(12 622)

Różnice kursowe są głównie skutkiem wyceny zobowiązań z tytułu kredytów i pożyczek denominowanych w EUR na koniec okresu sprawozdawczego. Pomiedzy 31 grudnia 2021 roku, a 30 czerwca 2022 roku polska waluta osłabiła się o 8,12 groszy, co odpowiada 1,73%. Deprecjacja PLN w stosunku do EUR przyczyniła się do powstania ujemnych różnic kursowych w wysokości 18 803 tys. PLN, które wpłynęły na wykazany wynik na działalności finansowej.

9. Podatek dochodowy

Zgodnie z polskimi przepisami w roku 2022 oraz 2021 konsolidowane podmioty naliczały zobowiązanie z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych w wysokości 9% lub 19% dochodu do opodatkowania. Niższa stawka podatku zastosowana była w przypadku jednostek zależnych będących małymi podatnikami.

W jednostkach zagranicznych w roku 2022 oraz roku 2021 stosowano następujące stawki podatkowe w celu naliczenia bieżących zobowiązań z tytułu podatku dochodowego: w Niemczech - 15,825%, w Rumunii 16%, a w Austrii 25%.

za okres	6 miesięcy	3 miesięcy	6 miesięcy	3 miesięcy
	zakończony	zakończony	zakończony	zakończony
	30 czerwca	30 czerwca	30 czerwca	30 czerwca
	2022	2022	2021	2021
	(niebadany)	(niebadany)	(niebadany)	(niebadany)
Podatek dochodowy bieżący	5 414	3 316	3 514	2 063
Powstanie / odwrócenie różnic przejściowych	99 713	94 009	34 680	30 703
Podatek dochodowy	105 127	97 325	38 194	32 766

Efektywna stopa podatkowa

za okres	6 miesięcy	3 miesięcy	6 miesięcy	3 miesięcy
	zakończony	zakończony	zakończony	zakończony
	30 czerwca	30 czerwca	30 czerwca	30 czerwca
	2022	2022	2021	2021
	(niebadany)	(niebadany)	(niebadany)	(niebadany)
Zysk przed opodatkowaniem	539 040	501 585	204 709	183 160
Podatek w oparciu o obowiązującą stopę podatkową (19%)	(102 418)	(95 302)	(38 895)	(34 801)
Różnica wynikająca z innej stawki podatkowej spółki austriackiej	8	3	-	-
Różnica wynikająca z 9% stawki podatkowej spółek posiadających status małego podatnika	112	84	1 692	1 722
Przychody nie stanowiące przychodów podatkowych	947	902	(395)	(394)
Różnica wynikająca z innej stawki podatkowej spółek niemieckich i rumuńskiej	(322)	(256)	785	785
Nieutworzone aktywo na stratę podatkową	(1 644)	(1 295)	(1 532)	(978)
Spisane, niewykorzystane aktywo z tytułu podatku odroczonego na stracie podatkowej	(54)	(16)	-	-
Koszty nie stanowiące kosztów podatkowych	(1 755)	(1 444)	151	900
Podatek dochodowy	(105 126)	(97 324)	(38 194)	(32 766)

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

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

10. Nieruchomości inwestycyjne

	30 czerwca 2022	31 grudnia 2021
<i>na dzień</i>	<i>(niebadany)</i>	
Wartość brutto na początek okresu	3 394 504	2 330 899
Zmniejszenia w ciągu roku	-	-
Nakłady na nieruchomości	314 479	524 513
Sprzedaż nieruchomości inwestycyjnych	-	-
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zagranicznych	11 747	(1 231)
Zmiana wartości godziwej	517 808	540 323
Nieruchomości sklasyfikowane jako przeznaczone do zbycia	-	-
Wartość brutto na koniec okresu	4 238 538	3 394 504

Nieruchomości inwestycyjne stanowią hale magazynowe oraz grunty pod zabudowę. Przychody z wynajmu hal magazynowych stanowią podstawowe źródło przychodów Grupy. W zaprezentowanej kwocie wartości nieruchomości inwestycyjnych na 30 czerwca 2022 roku została uwzględniona wartość aktywa z tytułu prawa użytkowania wieczystego w kwocie 42 600 tys. PLN.

Pomiędzy 31 grudnia 2021 roku, a 30 czerwca 2022 roku wartość nieruchomości inwestycyjnych wzrosła o 180 326 tys. EUR i wyniosła 905 554 tys. EUR. Na zmianę tą największy wpływ miały poniesione nakłady na zaawansowanie prac budowlanych w nowych parkach, zawarcie nowych umów najmu na powierzchnie nowych obiektów, uzyskanie pozwolenia na budowę nowych obiektów. Osłabienie się polskiej waluty o 8,12 groszy (1,73%) miało również wpływ na zmianę wartości nieruchomości inwestycyjnych przeliczonej z EUR na PLN i przyczyniło się do wzrostu wartości godziwej nieruchomości w wysokości 59 171 tys. PLN na dzień 30 czerwca 2022 roku.

Grupa jest w trakcie postępowań sądowych odnośnie aktualizacji opłaty z tytułu wieczystego użytkowania części gruntów parków logistycznych: MLP Pruszków I, MLP Pruszków II oraz MLP Pruszków III. 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 kraje:

		30 czerwca 2022	31 grudnia 2021
		<i>(niebadany)</i>	
		<i>na dzień</i>	
Polska		3 428 733	2 766 095
	Wartość godziwa nieruchomości	3 386 133	2 723 068
	Prawo wieczystej dzierżawy	42 600	42 915
	Nakłady na nieruchomości nieujęte w wycenie	-	112
Niemcy		615 546	455 397
	Wartość godziwa nieruchomości	615 546	424 755
	Nakłady na nieruchomości nieujęte w wycenie		30 642
Austria		113 271	103 026
	Wartość godziwa nieruchomości	113 271	103 026
Rumunia		80 988	69 986
	Wartość godziwa nieruchomości	80 988	69 986
Wartość brutto na koniec okresu		4 238 538	3 394 504

Wartość godziwa nieruchomości w podziale na kraje i rodzaj powierzchni na 30 czerwca 2022

	Razem	Budynki	Inwestycje w budowie ^{*)}	Rezerwa gruntu
Polska	3 386 133	2 733 438	541 124	111 571
Niemcy	615 546	483 506	37 445	94 595
Austria	113 271	-	-	113 271
Rumunia	80 988	53 279	-	27 709
Wartość brutto na koniec okresu	4 195 938	3 270 223	578 569	347 146

^{*)}W inwestycjach w budowie Grupa rozpoznaje projekty w fazie budowlanej o różnym stopniu zaawansowania, projekty w fazie przygotowawczej a także grunt z wydanym pozwoleniem na budowę.

Wartość godziwa nieruchomości w podziale na kraje i rodzaj powierzchni na 31 grudnia 2021

	Razem	Budynki	Inwestycje w budowie	Rezerwa gruntu
Polska	2 723 068	2 307 098	349 462	66 508
Niemcy	424 755	108 546	253 657	62 552
Austria	103 026	-	-	103 026
Rumunia	69 986	46 483	-	23 503
Wartość brutto na koniec okresu	3 320 835	2 462 127	603 119	255 589

10. 1 Wycena nieruchomości inwestycyjnych Grupy do wartości godziwej

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

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

Dla wyceny budynków, zewnętrzny rzeczoznawca przyjął metodę hardcore. W ramach metody podstawowej dochód uznawany za zrównoważony (np. wszystkie dochody na poziomie lub poniżej poziomu rynkowego) jest kapitalizowany na określonym poziomie, a "nadmiarowa część" lub "nadwyżka", np. wszelkie elementy nadmiernie wynajęte, są kapitalizowane według odrębnej stawki do czasu wygaśnięcia umowy najmu. Umożliwia to przypisanie odrębnego profilu ryzyka do "bardziej ryzykownego" elementu nadmiernie wynajętego, stosownie do sytuacji. Zastosowane stopy kapitalizacji uwzględniają warunki wzrostu czynszu oraz ryzyko niewynajęcia i ponoszonych kosztów.

Wycena odzwierciedla, w stosownych przypadkach, rodzaj najemców faktycznie zajmujących lokal lub odpowiedzialnych za wywiązanie się ze zobowiązań wynikających z umowy najmu lub mogących zajmować lokal po wynajęciu wolnych pomieszczeń oraz ogólne postrzeganie przez rynek ich wiarygodności kredytowej; podział obowiązków związanych z utrzymaniem i ubezpieczeniem pomiędzy wynajmującego i najemcę; oraz pozostały okres ekonomicznej użyteczności nieruchomości. W zastosowanej metodologii wyceny im wyższa stawka czynszu - tym wyższa wartość godziwa oraz im niższa stopa kapitalizacji - tym wyższa wartość godziwa.

Metoda rezydualna stosowana przy wycenie nieruchomości inwestycyjnej w fazie rozwoju szacuje wartość nieruchomości po zakończeniu budowy z uwzględnieniem podejścia dochodowego / porównawczego obejmującego budżet deweloperski z zyskiem dewelopera. Koszty deweloperskie obejmują całkowite koszty budowy wraz z wykończeniem wewnętrznym, opłaty za usługi profesjonalne, koszty finansowania oraz zysk dewelopera. W zastosowanej metodologii wyceny im wyższa stawka czynszu - tym wyższa wartość godziwa; im niższa stopa kapitalizacji - tym wyższa wartość godziwa oraz im wyższe szacunowe koszty budowy - tym niższa wartość godziwa.

Do celów wyceny gruntu rzeczoznawca przyjmuje podejście porównawcze, w którym wykorzystuje się ostatnie transakcje sprzedaży do określenia prawdopodobnej wartości przedmiotowego gruntu.

Podejście porównawcze polega na określeniu wartości poprzez porównanie przedmiotowej nieruchomości (w tym przypadku gruntu bez zabudowy) z identycznymi lub podobnymi niezabudowanymi gruntami, dla których dostępne są informacje o cenach.

W celu uzyskania wartości nieruchomości rzeczoznawca majątkowy dokonują niezbędnych korekt cenowych. W zastosowanej metodologii wyceny im wyższa cena za 1 m² - tym wyższa wartość godziwa.

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

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

W okresie zakończonym 30 czerwca 2022 roku nie było żadnych przekwalifikowań pomiędzy poziomami.

10. 2 Założenia przyjęte przez niezależnych rzeczoznawców dla budynków i budynków w budowie

na dzień	30 czerwca 2022 roku					
	Core Yield w %			Reversion Yield (Exit Yield) w %		
	średnia	min	max	średnia	min	max
Polska	5,56%	5,00%	7,69%	6,61%	5,15%	8,06%
Niemcy	3,90%	3,46%	4,05%	4,10%	3,60%	4,20%
Austria	n/d	n/d	n/d	n/d	n/d	n/d
Rumunia	7,10%	7,10%	7,10%	7,60%	7,60%	7,60%

na dzień	31 grudnia 2021 roku					
	Core Yield w %			Reversion Yield (Exit Yield) w %		
	średnia	min	max	średnia	min	max
Polska	5,61%	5,00%	7,82%	6,89%	5,35%	8,42%
Niemcy	4,00%	3,60%	4,10%	4,20%	3,60%	4,40%
Austria	n/d	n/d	n/d	n/d	n/d	n/d
Rumunia	8,00%	8,00%	8,00%	8,10%	8,10%	8,10%

Średnie rynkowe stawki najmu (ERV) za m²

na dzień	30 czerwca 2022		31 grudnia 2021	
	magazyn	biuro	magazyn	biuro
Polska	3,60 EUR	9,50 EUR	3,30 EUR	9,00 EUR
Niemcy	4,90 EUR	9,10 EUR	4,60 EUR	8,70 EUR
Austria	n/d	n/d	n/d	n/d
Rumunia	3,50 EUR	7,50 EUR	3,25 EUR	7,50 EUR

11. Podatek odroczony

	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego		Wartość netto	
	30 czerwca	31 grudnia	30 czerwca	31 grudnia	30 czerwca	31 grudnia
	<i>na dzień</i> 2022 <i>(niebadany)</i>	2021	2022 <i>(niebadany)</i>	2021	2022 <i>(niebadany)</i>	2021
Nieruchomości inwestycyjne	-	-	413 546	310 697	413 546	310 697
Kredyty, pożyczki udzielone i otrzymane	8 183	6 535	-	-	(8 183)	(6 535)
Instrumenty pochodne	-	950	7 612	-	7 612	(950)
Pozostałe	6 181	6 646	-	-	(6 181)	(6 646)
Straty podatkowe podlegające odliczeniu w przyszłych okresach	7 384	6 231	-	-	(7 384)	(6 231)
Odsetki od obligacji	434	482	-	-	(434)	(482)
Aktywa / rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego	22 182	20 844	421 158	310 697	398 976	289 853

	<i>na dzień</i> 30 czerwca 2022 <i>(niebadany)</i>	31 grudnia 2021
W tym:		
Aktywo z tytułu odroczonego podatku dochodowego	(2 128)	(4 327)
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	401 104	294 180
	398 976	289 853

Od strat podatkowych nie zostało utworzone aktywo z tytułu podatku odroczonego na dzień 30 czerwca 2022 roku w kwocie 18 405 tys. PLN.

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 2021 r.	zmiany ujęte w wyniku finansowym	zmiany ujęte w innych całkowitych dochodach	różnice kursowe z przeliczenia	31 grudnia 2021 r.
Nieruchomości inwestycyjne	194 100	116 552	-	45	310 697
Kredyty, pożyczki udzielone i otrzymane	(11 276)	4 741	-	-	(6 535)
Instrumenty pochodne	(2 987)	-	2 037	-	(950)
Pozostałe	(1 713)	(4 918)	-	(15)	(6 646)
Straty podatkowe podlegające odliczeniu w przyszłych okresach	(2 842)	(3 389)	-	-	(6 231)
Odsetki od obligacji	(459)	(23)	-	-	(482)
	174 823	112 963	2 037	30	289 853

	1 stycznia 2022 r.	zmiany ujęte w wyniku finansowym <i>(niebadany)</i>	zmiany ujęte w innych całkowitych dochodach <i>(niebadany)</i>	różnice kursowe z przeliczenia <i>(niebadany)</i>	30 czerwca 2022 r. <i>(niebadany)</i>
Nieruchomości inwestycyjne	310 697	102 003	-	846	413 546
Kredyty, pożyczki udzielone i otrzymane	(6 535)	(1 648)	-	-	(8 183)
Instrumenty pochodne	(950)	-	8 562	-	7 612
Pozostałe	(6 646)	463	-	2	(6 181)
Straty podatkowe podlegające odliczeniu w przyszłych okresach	(6 231)	(1 153)	-	-	(7 384)
Odsetki od obligacji	(482)	48	-	-	(434)
	289 853	99 713	8 562	848	398 976

12. Inwestycje oraz pozostałe inwestycje

	30 czerwca 2022 (niebadany)	31 grudnia 2021
Należności z tytułu wyceny transakcji Swap	40 081	-
Inne inwestycje długoterminowe	40 608	33 315
Pożyczki długoterminowe udzielone jednostkom powiązanym	16 265	20 572
Pozostałe inwestycje długoterminowe	96 954	53 887
Jednostki uczestnictwa w funduszu pieniężnym	19 777	71 380
Inwestycje krótkoterminowe	19 777	71 380
Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania	3 200	3 501
Inne inwestycje krótkoterminowe	3 200	3 501

Inne inwestycje długoterminowe stanowią środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania w części długoterminowej w kwocie 40 608 tys. zł. Na kwotę tą składają się: (i) środki pieniężne w wysokości 27 748 tys. zł, które zostały wydzielone zgodnie z postanowieniami umów kredytowych w celu zabezpieczenia płatności rat kapitałowo-odsetkowych, (ii) kwota 6 122 tys. PLN będąca lokatą utworzoną z kaucji zatrzymanej od najemcy, (iii) środki wydzielone na rachunku CAPEX w wysokości 1 562 tys. PLN, (iv) inne kaucje zatrzymane w wysokości 2 449 tys. PLN, (v) depozyt pod gwarancję banków w wysokości 2 728 tys. PLN.

Jednostki uczestnictwa w funduszu pieniężnym stanowią środki pieniężne ulokowane w specjalistycznym funduszu inwestycyjnym otwartym.

Inne inwestycje krótkoterminowe stanowią m.in. środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania w części krótkoterminowej w kwocie 3 200 tys. PLN. Na kwotę tą składają się: (i) krótkoterminowa część kaucji zatrzymanych w kwocie 1 583 tys. PLN, (ii) krótkoterminowa część środków wydzielonych zgodnie z postanowieniami umów kredytowych w kwocie 1 617 tys. PLN.

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

	Aktywa z tytułu pożyczek udzielonych
Wartość na dzień 31 grudnia 2021 roku	20 572
Naliczenie odsetek od pożyczki	235
Spłata odsetek od pożyczki	(1 892)
Spłata kapitału pożyczki	(2 818)
Różnice kursowe zrealizowane	311
Zmiana wyceny bilansowej	(143)
Wartość na dzień 30 czerwca 2022 roku*	16 265

* dane niebadane

13. Pozostałe długoterminowe aktywa

	<i>na dzień</i>	30 czerwca 2022 <i>(niebadany)</i>	31 grudnia 2021
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe		2	17

14. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe

	<i>na dzień</i>	30 czerwca 2022 <i>(niebadany)</i>	31 grudnia 2021
Z tytułu dostaw i usług		16 171	18 104
Rozrachunki inwestycyjne		629	2 147
Rozliczenia międzyokresowe		10 341	8 046
Zaliczka na zakup gruntu		15 950	9 294
Z tytułu podatków i ubezpieczeń społecznych		35 550	36 755
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe		78 641	74 346
Z tytułu podatku dochodowego		2 563	2 003
Należności krótkoterminowe		81 204	76 349

Należności od jednostek powiązanych zostały przedstawione w nocie 24.

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

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

	<i>na dzień</i>	30 czerwca 2022		31 grudnia 2021	
		Należności brutto <i>(niebadany)</i>	Odpis aktualizujący <i>(niebadany)</i>	Należności brutto	Odpis aktualizujący
Należności nieprzeterminowane		9 780	-	10 978	-
Przeterminowane:					
od 1 do 90 dni		3 491	-	4 205	-
od 91 do 180 dni		437	-	295	-
powyżej 180 dni		5 170	(2 707)	5 333	(2 707)
łącznie należności		18 878	(2 707)	20 811	(2 707)

	2022 <i>(niebadany)</i>	2021
Odpis aktualizujący należności na dzień 1 stycznia	(2 707)	(4 517)
Wykorzystanie odpisu aktualizującego	-	1 810
Odpis aktualizujący należności na dzień 30 czerwca*/31 grudnia	(2 707)	(2 707)

* dane niebadane

15. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

	30 czerwca 2022 <i>(niebadany)</i>	31 grudnia 2021
	<i>na dzień</i>	
Środki pieniężne w kasie	54	44
Środki pieniężne na rachunkach bankowych	119 392	177 190
Środki pieniężne w drodze	-	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty, wartość wykazana w Skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej	119 446	177 234
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty, wartość wykazana w Skonsolidowanym sprawozdaniu z przepływów pieniężnych	119 446	177 234

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

Przesłanki do odpisów z tytułu utraty wartości środków pieniężnych i ekwiwalentów ustalono indywidualnie dla każdego salda dotyczącego danej instytucji finansowej. Do oceny ryzyka kredytowego użyto zewnętrzne ratingi banków oraz publicznie dostępne informacje dotyczące wskaźników niewypięnienia zobowiązania dla danego ratingu ustalone przez zewnętrzne agencje. Analiza wykazała, iż aktywa te mają niskie ryzyko kredytowe na dzień sprawozdawczy. Kalkulacja odpisu wykazała nieistotną kwotę odpisu z tytułu utraty wartości.

Wszystkie banki, z którymi Grupa współpracuje mają ratingi na poziomie conajmniej A- (rating Fitch).

16. Noty objaśniające do Skróconego skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych

16. 1 Przepływy z tytułu kredytów i pożyczek

<i>za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca</i>	2022 <i>(niebadany)</i>	2021 <i>(niebadany)</i>
Przepływy pieniężne z tytułu zaciągniętych kredytów	254 044	342 810
Przepływy pieniężne z tytułu zaciągniętych kredytów i pożyczek	254 044	342 810
Przepływy pieniężne z tytułu zaciągniętych kredytów i pożyczek - wartość wykazana w Skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu z przepływów pieniężnych	254 044	342 810

<i>za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca</i>	2022 <i>(niebadany)</i>	2021 <i>(niebadany)</i>
Przepływy pieniężne z tytułu spłaconych rat kredytów oraz spłat kredytów w ramach refinansowania *)	(14 314)	(207 737)
Przepływy pieniężne z tytułu spłaconych pożyczek	(2 538)	(3 746)
Razem przepływy pieniężne z tytułu spłaconych kredytów i pożyczek	(16 852)	(211 483)
Przepływy pieniężne z tytułu wydatków poniesionych na spłatę kredytów i pożyczek	(16 852)	(211 483)
Przepływy pieniężne z tytułu wydatków poniesionych na spłatę kredytów i pożyczek - wartość wykazana w Skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu z przepływów pieniężnych	(16 852)	(211 483)

*) W pierwszym półroczu 2021 Grupa refinansowała 4 projekty i dokonała spłat istniejącego zadłużenia kredytowego w wysokości 193 840 tys. PLN poprzez zaciągnięcie kredytu w wysokości 194 722 tys. PLN

<i>za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca</i>	2022 <i>(niebadany)</i>	2021 <i>(niebadany)</i>
Przepływy pieniężne z tytułu spłaty udzielonych pożyczek	2 818	8 547
Przepływy pieniężne z tytułu spłaty udzielonych pożyczek	2 818	8 547
Przepływy pieniężne z tytułu spłaty udzielonych pożyczek - wartość wykazana w Skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu z przepływów pieniężnych	2 818	8 547

16. 2 Zmiana stanu należności

	za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca	2022 (niebadany)	2021 (niebadany)
Zmiana stanu zapasów		(131)	32
Zmiana stanu należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych		(4 295)	23 829
Zmiana stanu aktywów z tytułu niezakończonych umów budowlanych		-	6 403
Eliminacja zapłaconej zaliczki na zakup gruntu		8 536	9 609
Zmiana stanu należności		4 110	39 873
Zmiana stanu należności wykazana w skonsolidowanym sprawozdaniu z przepływów pieniężnych		4 110	39 873

16. 3 Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych i pozostałych

	za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca	2022 (niebadany)	2021 (niebadany)
Zmiana stanu zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych		39 700	17 735
Zmiana stanu zobowiązań z tytułu świadczeń pracowniczych		(2 885)	(821)
Zmiana stanu zobowiązań z tytułu kaucji inwestycyjnych i gwarancyjnych		3 419	564
Zmiana stanu zobowiązań z tytułu leasingu finansowego		(376)	(270)
Wyłączenie zmiany stanu zobowiązań inwestycyjnych		(25 738)	28 877
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych i pozostałych		14 120	46 085
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych i pozostałych wykazana w skonsolidowanym sprawozdaniu z przepływów pieniężnych		14 120	46 085

17. Kapitał własny

17. 1 Kapitał zakładowy

	na dzień	30 czerwca 2022 (niebadany)	31 grudnia 2021
Kapitał zakładowy			
Akcje zwykłe serii A		11 440 000	11 440 000
Akcje zwykłe serii B		3 654 379	3 654 379
Akcje zwykłe serii C		3 018 876	3 018 876
Akcje zwykłe serii D		1 607 000	1 607 000
Akcje zwykłe serii E		1 653 384	1 653 384
Akcje zwykłe razem		21 373 639	21 373 639
Wartość nominalna 1 akcji		0,25	0,25

Na dzień 30 czerwca 2022 roku kapitał zakładowy Jednostki Dominującej wynosił 5 343 409,75 zł i dzielił się na 21 373 639 akcji uprawniających do 21 373 639 głosów na Walnym Zgromadzeniu. Wszystkie akcje posiadają wartość nominalną wynoszącą 0,25 zł i zostały w pełni opłacone.

	30 czerwca 2022*		31 grudnia 2021		
	<i>na dzień</i>	liczba akcji (w sztukach)	Wartość	liczba akcji (w sztukach)	Wartość
Ilość/wartość akcji na początek okresu		21 373 639	5 344	19 720 255	4 931
Emisja akcji		-		1 653 384	413
Ilość/wartość akcji na koniec okresu		21 373 639	5 344	21 373 639	5 344

* dane niebadane

18. Wynik netto oraz dywidenda przypadające na jedną akcję

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

za okres	6 miesięcy	3 miesięcy	6 miesięcy	3 miesięcy
	zakończony	zakończony	zakończony	zakończony
	30 czerwca	30 czerwca	30 czerwca	30 czerwca
	2022	2022	2021	2021
	<i>(niebadany)</i>	<i>(niebadany)</i>	<i>(niebadany)</i>	<i>(niebadany)</i>
Wynik netto okresu obrotowego	433 913	404 260	166 515	150 394
Liczba wyemitowanych akcji (w sztukach)	21 373 639	21 373 639	21 373 639	21 373 639
Liczba wyemitowanych akcji (w sztukach)	21 373 639	21 373 639	20 001 330	20 265 872
Zysk na jedną akcję przypadający na akcjonariuszy Jednostki Dominującej w trakcie okresu (w zł na akcję):				
- podstawowy	20,30	18,31	8,33	7,42
- rozwodniony	20,30	18,31	8,33	7,42

W prezentowanych okresach nie wystąpiły czynniki rozwadniające.

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

19. 1 Zobowiązania długoterminowe

	na dzień	30 czerwca 2022 (niebadany)	31 grudnia 2021
Kredyty zabezpieczone na majątku Grupy		1 259 730	1 004 285
Obligacje		304 239	344 955
Zobowiązania z tytułu pożyczek		16 281	20 633
Zobowiązania długoterminowe z tytułu kredytów, pożyczek oraz innych instrumentów dłużnych		1 580 250	1 369 873

	na dzień	30 czerwca 2022 (niebadany)	31 grudnia 2021
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego (PWUG) ¹⁾		42 597	42 915
Zobowiązania z tytułu wyceny transakcji Swap		-	4 980
Kaucje inwestycyjne		5 600	2 625
Kaucje gwarancyjne od najemców i inne		8 163	7 719
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego (samochody)		-	58
Pozostałe zobowiązania długoterminowe		56 360	58 297

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

19. 2 Zobowiązania krótkoterminowe

	na dzień	30 czerwca 2022 (niebadany)	31 grudnia 2021
Kredyty krótkoterminowe oraz krótkoterminowa część kredytów zabezpieczona na majątku Grupy		32 333	26 702
Obligacje		49 086	94 520
Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu kredytów, pożyczek oraz innych instrumentów dłużnych		81 419	121 222

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.

W dniu 10 maja 2022 roku Grupa dokonała wykupu obligacji serii A na łączną kwotę 20 000 tys. EUR, stąd stan zadłużenia na koniec czerwca 2022 jest niższy niż w porównywalnym okresie w 2021.

19. 3 Zmiana zobowiązań finansowych wynikająca z działalności finansowej i pozostałej

	Obligacje
Wartość na dzień 31 grudnia 2021 roku	439 475
Naliczone odsetki od obligacji	4 879
Zapłacone odsetki od obligacji	(5 124)
Wykup obligacji serii A	(94 118)
Zmiana wyceny bilansowej	8 213
Wartość na dzień 30 czerwca 2022 roku*	353 325

* dane niebadane

	Zobowiązania z tytułu pożyczek
Wartość na dzień 31 grudnia 2021 roku	20 633
Naliczenie odsetek od pożyczki	241
Spłata odsetek od pożyczki	(1 943)
Różnice kursowe zrealizowane	-
Zmiana wyceny bilansowej	(112)
Wartość na dzień 30 czerwca 2022 roku*	16 281

	Zobowiązania z tytułu kredytów
Wartość na dzień 31 grudnia 2021 roku	1 030 987
w tym wyłączona prowizja na dzień 31 grudnia 2021 roku	2 354
Naliczenie odsetek od kredytu	9 118
Spłata odsetek od kredytu	(9 183)
Naliczenie odsetek IRS	2 729
Spłata odsetek IRS	(2 847)
Zaciągnięcie kredytu	254 044
Spłata kapitału kredytu	(14 314)
Różnice kursowe zrealizowane	641
Zmiana wyceny bilansowej	21 437
Kapitalizacja odsetek od kredytów	51
Wartość na dzień 30 czerwca 2022 roku*	1 292 063
w tym wyłączona prowizja na dzień 30 czerwca 2022* roku	2 954

	Leasing finansowy (wieczyste użytkowanie gruntów)
Wartość na dzień 31 grudnia 2021 roku	42 915
Roczna amortyzacja	(318)
Wartość na dzień 30 czerwca 2022 roku*	42 597

* dane niebadane

19. 4 Zobowiązania z tytułu obligacji

Instrument	Waluta	Wartość nominalna	Data wykupu	Oprocentowanie	Gwarancje i zabezpieczenia	Rynek notowań
Obligacje niepubliczne - seria B	EUR	10 000 000	11.05.2023	Euribor 6M + marża	brak	Catalyst
Obligacje publiczne - seria C	EUR	45 000 000	19.02.2025	Euribor 6M + marża	brak	Catalyst
Obligacje publiczne - seria D	EUR	20 000 000	17.05.2024	Euribor 6M + marża	brak	Catalyst

W dniu 10 maja 2022 roku Spółka wykupiła obligacje serii A o łącznej wartości nominalnej 20 000 000 EUR, tj. w terminie ich wykupu.

19. 5 Kredyty, pożyczki zabezpieczone i niezabezpieczone na majątku Grupy

	waluta	efektywna stopa (%)	rok wygaśnięcia	na dzień 30 czerwca 2022*		na dzień 31 grudnia 2021		
				w tys. EUR **	w tys. PLN	rok wygaśnięcia	w tys. EUR **	w tys. PLN
Kredyty zabezpieczone na majątku Grupy:								
Kredyt inwestycyjny PKO BP S.A.	EUR	Euribor 3M+margin	2028	2 807	13 140	2028	2 893	13 305
Kredyt inwestycyjny PKO BP S.A.	EUR	Euribor 3M+margin	2027	1 761	8 242	2027	1 813	8 341
Kredyt inwestycyjny PKO BP S.A.	EUR	Euribor 3M+margin	2027	955	4 471	2027	981	4 513
Kredyt inwestycyjny ING Bank Śląski S.A., PKO BP S.A. i ICBC (Europe) S.A. Oddział w Polsce	EUR	Euribor 3M+margin	2027	100 760	469 417	2025	88 764	406 729
Kredyt inwestycyjny PKO BP S.A. i BGŻ BNP Paribas S.A.	EUR	EURIBOR 3M +marża	2027	64 221	300 364	2027	65 050	298 930
Kredyt inwestycyjny Bayern LB	EUR	stała stopa %	2031	12 405	58 061	-	-	-
Kredyt inwestycyjny BNP Paribas Bank Polska S.A.	EUR	EURIBOR 3M +marża	2029	7 283	34 088	2029	7 423	34 142
Kredyt inwestycyjny BNP Paribas Bank Polska S.A.	EUR	EURIBOR 3M +marża	2029	10 499	48 920	2029	10 717	49 057
Kredyt inwestycyjny ING Bank Śląski S.A.	EUR	EURIBOR 1M +marża	2024	3 168	14 827	2024	3 234	14 875
Kredyt inwestycyjny PEAKO S.A.	EUR	EURIBOR 1M +marża	2029	11 107	51 748	2029	11 362	51 982
Kredyt inwestycyjny ING Bank Śląski S.A.	EUR	EURIBOR 1M +marża	2024	1 685	7 887	2024	1 696	7 799
Kredyt inwestycyjny ING Bank Śląski S.A.	EUR	EURIBOR 3M +marża	2024	4 241	19 850	2024	4 247	19 535
Kredyt inwestycyjny PKO BP S.A.	EUR	EURIBOR 1M +marża	2026	6 773	31 699	2026	6 915	31 807
Kredyt budowlany PKO BP S.A.	EUR	EURIBOR 1M +marża	2031	15 148	70 901	-	-	-
Kredyt inwestycyjny ING Bank Śląski S.A.	EUR	EURIBOR 3M +marża	2024	4 769	22 320	2024	4 882	22 453
Kredyt inwestycyjny OTP Bank Romania S.A.	EUR	EURIBOR 3M +marża	2031	5 851	27 338	2031	4 056	18 595
Kredyt budowlany Bayerische Landesbank	EUR	EURIBOR 3M +marża	2029	23 243	108 790	2029	10 637	48 924
Razem kredyty:					1 292 063			1 030 987

* dane niebadane

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

	waluta	efektywna stopa (%)	na dzień	30 czerwca 2022*		na dzień	31 grudnia 2021	
			rok wygaśnięcia	w tys. EUR	w tys. PLN	rok wygaśnięcia	w tys. EUR	w tys. PLN
Pożyczki niezabezpieczone na majątku Grupy:								
Fenix Polska S.A.	PLN	WIBOR 3M +marża	2032	-	1 899	2032	-	1 861
Fenix Polska S.A.	PLN	WIBOR 3M +marża	2032	-	7 582	2032	-	7 735
Fenix Polska S.A.	PLN	WIBOR 3M +marża	2025	-	-	2025	-	12
Fenix Polska S.A.	PLN	WIBOR 3M +marża	2027	-	-	2027	-	1 632
Fenix Polska S.A.	PLN	WIBOR 3M +marża	2026	-	126	2026	-	123
Fenix Polska S.A.	PLN	WIBOR 3M +marża	2025	-	305	2025	-	300
Fenix Polska S.A.	EUR	EURIBOR 3M +marża	2029	1 361	6 369	2029	1 950	8 970
Razem pożyczki:					16 281			20 633
Razem kredyty i pożyczki zabezpieczone i niezabezpieczone na majątku Grupy					1 308 344			1 051 620

* dane niebadane

20. Zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych

	<i>na dzień</i>	30 czerwca 2022	31 grudnia 2021
		<i>(niebadany)</i>	
Fundusze specjalne		157	157
Rezerwa na zmienne wynagrodzenia		2 886	5 771
Zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych		3 043	5 928

21. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe

	<i>na dzień</i>	30 czerwca 2022	31 grudnia 2021
		<i>(niebadany)</i>	
Z tytułu dostaw i usług		9 847	12 135
Rozliczenia międzyokresowe przychodów		4 403	3 321
Z tytułu podatków i ubezpieczeń społecznych		4 222	5 251
Z tytułu niezafakturowanych dostaw i usług		10 873	11 578
Zobowiązania inwestycyjne, z tytułu kaucji gwarancyjnych i inne		118 678	76 038
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe		148 023	108 323
Z tytułu podatku dochodowego		3 501	3 210
Zobowiązania krótkoterminowe		151 524	111 533

Grupa nie posiada nieuregulowanych zobowiązań z tytułu dostaw i usług wobec podmiotów powiązanych na dzień 30 czerwca 2022 r.

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

	<i>na dzień</i>	30 czerwca 2022	31 grudnia 2021
		<i>(niebadany)</i>	
Zobowiązania bieżące		111 983	101 604
Przeterminowane od 1 do 90 dni		34 459	8 122
Przeterminowane od 91 do 180 dni		-	1
Przeterminowane powyżej 180 dni		6 719	368
Łącznie zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe		153 161	110 095

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.

22. Instrumenty finansowe

22. 1 Wycena instrumentów finansowych

Na dzień 30 czerwca 2022 roku i na dzień 31 grudnia 2021 roku wartość godziwa i wartość wykazana w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej aktywów i zobowiązań finansowych są sobie równe.

Przy wycenie wartości godziwej przyjęto następujące założenia:

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

22. 1. 1 Aktywa finansowe

	30 czerwca 2022 (niebadany)	31 grudnia 2021
	na dzień	
Instrumenty finansowe zabezpieczające wyceniane według wartości godziwej przez inne całkowite dochody:		
Należności z tytułu wyceny transakcji Swap	40 081	-
	40 081	-
Aktywa finansowe wyceniane wg zamortyzowanego kosztu:		
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	119 446	177 234
Pożyczki i należności, w tym:		
• Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	16 800	20 251
• Pożyczki udzielone	16 265	20 572
• Jednostki uczestnictwa w funduszu pieniężnym	19 777	71 380
• Inne inwestycje długoterminowe	40 608	33 315
• Inne inwestycje krótkoterminowe	3 200	3 501
	216 096	326 253
Aktywa finansowe razem	256 177	326 253

Wartość godziwa instrumentów finansowych zabezpieczających, na dzień 30 czerwca 2022 roku wynosząca 40 081 tys. PLN, ustalana jest na podstawie innych notowań dających się zaobserwować bezpośrednio lub pośrednio (tzw. poziom 2). Informacje te dostarczane są przez banki i opierają się o referencje do instrumentów notowanych na aktywnym rynku.

W okresie sprawozdawczym zakończonym 30 czerwca 2022 roku nie było żadnych przekwalifikowań pomiędzy poziomami.

Wycena aktywów według zamortyzowanego kosztu na dzień 30 czerwca 2022*:

<i>* dane niebadane</i>	Stopień 1	Stopień 2	Stopień 3
Wartość brutto	199 296	19 507	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	119 446	-	-
Pożyczki i należności, w tym:			
• Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	-	19 507	-
• Pożyczki udzielone	16 265	-	-
• Jednostki uczestnictwa w funduszu pieniężnym	19 777	-	-
• Inne inwestycje długoterminowe	40 608	-	-
• Inne inwestycje krótkoterminowe	3 200	-	-
Odpisy aktualizujące (MSSF 9)	-	(2 707)	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	-	-	-
Pożyczki i należności, w tym:			
• Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	-	(2 707)	-
Wartość bilansowa (MSSF 9)	199 296	16 800	-

Wycena aktywów według zamortyzowanego kosztu na dzień 31 grudnia 2021:

	Stopień 1	Stopień 2	Stopień 3
Wartość brutto	306 002	22 958	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	177 234	-	-
Pożyczki i należności, w tym:			
• Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	-	22 958	-
• Pożyczki udzielone	20 572	-	-
• Jednostki uczestnictwa w funduszu pieniężnym	71 380	-	-
• Inne inwestycje długoterminowe	33 315	-	-
• Inne inwestycje krótkoterminowe	3 501	-	-
Odpisy aktualizujące (MSSF 9)	-	(2 707)	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	-	-	-
Pożyczki i należności, w tym:			
• Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	-	(2 707)	-
Wartość bilansowa (MSSF 9)	306 002	20 251	-

22. 1. 2 Zobowiązania finansowe

	na dzień	30 czerwca 2022 (niebadany)	31 grudnia 2021
Instrumenty finansowe zabezpieczające wyceniane według wartości godziwej przez inne całkowite dochody:			
Zobowiązania z tytułu wyceny transakcji Swap		-	4 980
		-	4 980
Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu:			
Kredyty bankowe		1 292 063	1 030 987
Pożyczki otrzymane		16 281	20 633
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe		153 161	110 095
Zobowiązania leasingowe		42 597	42 973
Obligacje		353 325	439 475
		1 857 427	1 644 163
Zobowiązania finansowe razem		1 857 427	1 649 143

22. 2 Pozostałe ujawnienia dotyczące instrumentów finansowych

Zabezpieczenia

Informacja dotycząca zabezpieczeń została ujawniona w nocie 23.

Rachunkowość zabezpieczeń

W dniu 22 czerwca 2022 roku spółki: MLP Pruszków I Sp. z o.o., MLP Pruszków III Sp. z o.o. oraz MLP Pruszków IV Sp. z o.o. zawarły umowy zamiany stopy zmiennej na stałą z bankami Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A.

W dniu 21 czerwca 2022 roku spółki: MLP Pruszków I Sp. z o.o., MLP Pruszków III Sp. z o.o. oraz MLP Pruszków IV Sp. z o.o. zawarły umowy zamiany stopy zmiennej na stałą z bankami ING BANK ŚLĄSKI S.A.

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

23. Zobowiązania warunkowe i zabezpieczenia

W okresie zakończonym 30 czerwca 2022 roku nastąpiły następujące zmiany zobowiązań warunkowych i zabezpieczeń ustanowionych przez Grupę:

- W dniu 14 stycznia 2022 r. MLP Group S.A. udzieliła poręczenia spółce MLP Łódź II Sp. z o.o. jako inwestorowi w związku z zawartym z Miastem Łódź porozumieniem w sprawie przebudowy drogi, poręczając za zobowiązania inwestora wynikające z porozumienia do wysokości 1 800 000 PLN.
- W związku z zawarciem dnia 27 stycznia 2022 roku aneksu do umowy kredytowej z dnia 10 lutego 2021 roku pomiędzy MLP Poznań West II sp. z o.o. a bankiem PKO BP S.A. zostały podwyższone kwoty kredytów i w związku z tym podwyższone zostały kwoty następujących zabezpieczeń:
 - (a) hipoteka umowna na zabezpieczenie wierzytelności z umowy kredytu, zmieniona na hipotekę umowną łączną oraz podwyższenie kwoty hipoteki do 76.662.271,50 EUR; wpis do KW 01.03.2022
 - (b) hipoteka umowna zabezpieczenie wierzytelności z umów hedgingowych, zmieniona na hipotekę umowną łączną oraz podwyższenie kwoty hipoteki do 74.705.494,50 EUR na zabezpieczenie wierzytelności z umowy kredytu w odniesieniu do kredytu VAT; wpis do KW 01.03.2022
 - (c) zastaw rejestrowy na udziałach MLP Group S.A. - podwyższono kwotę zabezpieczenia do 76.662.271,50 EUR;
 - (d) zastawy rejestrowe (10) na rachunkach bankowych - podwyższono kwotę zabezpieczenia do 76.662.271,50 EUR;
 - (e) zastaw rejestrowy na aktywach kredytobiorcy - podwyższono kwotę zabezpieczenia do 76.662.271,50 EUR;
 - (f) zobowiązania sponsora wynikające z Umowy Wsparcia - podwyższono kwotę zabezpieczenia do 5 767 885,20 EUR;
 - (g) oświadczenia o poddaniu się egzekucji przez kredytobiorcę i przez jedynego współnika kredytobiorcy - podwyższono odpowiednio max. kwoty poddania się egzekucji.
- W związku z zawarciem nowej umowy kredytowej dnia 21 marca 2022 roku przez spółkę MLP Business Park Berlin I Sp. z o.o. & Co. KG z siedzibą w Monachium (Niemcy) z bankiem Bayerische Landesbank z siedzibą w Monachium zostały ustanowione na zabezpieczenie wierzytelności kredytodawcy z tytułu umowy kredytu następujące zabezpieczenia:
 - (a) hipoteka do kwoty 19.646.550,00 EUR na zabezpieczenie wierzytelności z umowy kredytu;
 - (b) oświadczenie o poddaniu się egzekucji przez kredytobiorcę w kwocie 1.964.655,00 EUR;
 - (c) przelew wszelkich praw i roszczeń kredytobiorcy z tytułu ceny sprzedaży finansowanej nieruchomości;
 - (d) przelew praw z umów najmu;
 - (e) podporządkowanie wierzytelności przysługujących MLP Group S.A. wobec kredytobiorcy na podstawie Umowy Podporządkowania.
- W związku z nabyciem dnia 24.05.2022 roku dodatkowej nieruchomości (działka nr 141) przez MLP Poznań West II sp. z o.o. i przyłączeniem jej do KW nr PO1P/00325364/7, hipoteki umowne łączne ustanowione na zabezpieczenie wierzytelności z umowy kredytowej z dnia 10 lutego 2021 roku pomiędzy MLP Poznań West II sp. z o.o. a bankiem PKO BP S.A. obciążąły dodatkowo również nabytą nieruchomość.

- W związku z zawarciem dnia 2 czerwca 2022 roku aneksu do umowy kredytowej z dnia 9 maja 2019 roku pomiędzy MLP Pruszków I sp. z o.o., MLP Pruszków III sp. z o.o., MLP Pruszków IV sp. z o.o., a bankami ING Bank Śląski S.A., PKO BP S.A. oraz Industrial and Commercial Bank of China (Europe) S.A. Oddział w Polsce zostały podwyższone kwoty kredytów o kwotę 13.000.000,00 EUR i w związku z tym podwyższone zostały kwoty następujących zabezpieczeń:
 - oświadczenia o poddaniu się egzekucji przez kredytobiorców - podwyższono odpowiednio max. kwoty poddania się egzekucji;
 - oświadczenia o poddaniu się egzekucji przez wszystkich współników kredytobiorców - podwyższono odpowiednio max. kwoty poddania się egzekucji.

24. Transakcje z podmiotami powiązanimi

24. 1 Należności i zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe

Salda rozrachunków z podmiotami powiązanimi dotyczące należności i zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych na dzień 30 czerwca 2022 roku* przedstawiają się następująco:

	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe ¹⁾
Jednostka dominująca		
CAJAMARCA HOLLAND B.V., Delft		
The Israel Land Development Company Ltd.	8	-
Pozostałe podmioty powiązane		
Fenix Polska Sp. z o.o.	-	-
Razem	8	-

* dane niebadane

Salda rozrachunków z podmiotami powiązanimi dotyczące należności i zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych na dzień 31 grudnia 2021 roku przedstawiają się następująco:

	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe ¹⁾
The Israel Land Development Company Ltd.	43	-
Pozostałe podmioty powiązane		
Fenix Polska Sp. z o.o.	1	-
Razem	44	-

¹⁾ W pozycji "Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe" nie zostały ujęte wynagrodzenia kluczowego personelu kierowniczego oraz płatności w formie akcji, które zostały ujawnione w nocy 26.

24. 2 Pożyczki udzielone i otrzymane

Salda pożyczek udzielonych i otrzymanych od podmiotów powiązanych na dzień 30 czerwca 2022 roku* przedstawiają się następująco:

	Pożyczki udzielone	Pożyczki otrzymane
Pozostałe podmioty powiązane		
Fenix Polska Sp. z o.o.	16 173	(16 281)
MLP FIN Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	92	-
Razem	16 265	(16 281)

* dane niebadane

Salda pożyczek udzielonych i otrzymanych od podmiotów powiązanych na dzień 31 grudnia 2021 roku przedstawiają się następująco:

	Pożyczki udzielone	Pożyczki otrzymane
Pozostałe podmioty powiązane		
Fenix Polska Sp. z o.o.	20 483	(20 633)
MLP FIN Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	89	-
Razem	20 572	(20 633)

24. 3 Przychody i koszty

Transakcje z podmiotami powiązanymi dotyczące przychodów i kosztów za okres zakończony 30 czerwca 2022 roku* przedstawiają się następująco:

Transakcje z podmiotami powiązanymi dotyczące przychodów i kosztów za okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2022 roku przedstawiają się następująco:

	Przychody ze sprzedaży	Zakupy usług i koszty wynagrodzeń	Przychody z tytułu odsetek	Koszty z tytułu odsetek
Jednostka dominująca				
The Israel Land Development Company Ltd.	86	-	-	-
	86	-	-	-
Pozostałe podmioty powiązane				
Fenix Polska Sp. z o.o.	-	-	232	(241)
MLP FIN Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	1	-	3	-
	1	-	235	(241)
Kluczowy personel kierowniczy				
RTK CONSULTING, Radosław T. Krochta	-	(313)	-	-
ROMI CONSULTING, Michael Shapiro	-	(292)	-	-
PROFART, Tomasz Zabost	-	(242)	-	-
PEOB, Marcin Dobieszewski	-	(136)	-	-
Pozostały kluczowy personel kierowniczy	-	(480)	-	-
	-	(1 463)	-	-
Razem	87	(1 463)	235	(241)

Ponad kwoty wykazane w tabeli w pierwszym półroczu 2022 została utworzona rezerwa na szacunkową kwotę zmiennego wynagrodzenia Zarządu w wysokości 2 885 tys PLN. Wynagrodzenie zmienne podlega ustaleniu i wypłacie po zatwierdzeniu rocznego sprawozdania finansowego.

* dane niebadane

Transakcje z podmiotami powiązanymi dotyczące przychodów i kosztów za okres zakończony 30 czerwca 2021 roku* przedstawiają się następująco:

	Przychody ze sprzedaży	Zakupy usług i koszty wynagrodzeń	Przychody z tytułu odsetek	Koszty z tytułu odsetek
Jednostka dominująca				
The Israel Land Development Company Ltd.	110	-	-	-
	110	-	-	-
Pozostałe podmioty powiązane				
Fenix Polska Sp. z o.o.	-	-	130	(137)
MLP FIN Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	1	-	2	-
	1	-	132	(137)
Kluczowy personel kierowniczy				
RTK CONSULTING, Radosław T. Krochta	-	(303)	-	-
ROMI CONSULTING, Michael Shapiro	-	(278)	-	-
PROFART, Tomasz Zabost	-	(235)	-	-
PEOB, Marcin Dobieszewski	-	(138)	-	-
Pozostały kluczowy personel kierowniczy	-	(482)	-	-
	-	(1 436)	-	-
Razem	111	(1 436)	132	(137)

* dane niebadane

Fenix Polska Sp. z o.o. jest powiązana z Grupą poprzez spółkę Cajamarca Holland B.V., która na dzień posiada 100% udziałów w Fenix Polska Sp. z o.o., oraz 47,92% udziałów w kapitale zakładowym Grupy.

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

- W dniach 17 lutego 2022 roku oraz 31 marca 2022 roku bank PKO BP S.A. wypłacił kolejne transze kredytu spółce MLP Poznań West II Sp. z o.o.
- W dniu 21 marca 2022 roku została zawarta umowa kredytowa przez MLP Business Park Berlin I Sp. z o.o. & Co. KG z bankiem Bayerische Landesbank. W dniu 20 kwietnia 2022 roku została wypłacona pierwsza transza kredytu.
- W dniach 28 stycznia, 1 marca oraz 28 kwietnia 2022 roku bank Bayerische Landesbank wypłacił kolejne transze kredytu spółce MLP Logistic Park Germany I Sp. z o.o. & Co.
- W dniu 10 maja 2022 roku spółka MLP Group S.A. wykupiła obligacje serii A - całościowo w terminie zapadalności.
- W odniesieniu do umowy kredytowej dnia 23 lipca 2021 roku zawartej przez MLP Pruszków II sp. z o.o. z bankiem Bank Polska Kasa Opieki S.A.: w dniu 26 kwietnia 2022 roku zostały wpisane do księgi wieczystej WA1P/00073303/3 trzy hipoteki umowne na rzecz banku kredytującego.
- W dniu 26 lipca 2022 roku na mocy uchwały Rady Nadzorczej, na Członka Zarządu Spółki MLP GROUP S.A. zostały powołane: Pani Monika Dobosz i Pani Agnieszka Góźdz.
- W dniu 22 lipca 2022 roku Spółka wyemitowała w ramach oferty publicznej do inwestorów kwalifikowanych 6 000 sztuk obligacji na okaziciela serii E o wartości nominalnej 1 000 euro każda i łącznej wartości nominalnej 6 000 000 euro. Obligacje zostały wyemitowane jako niezabezpieczone. Cel emisji obligacji został nieokreślony. Obligacje zostały zapisane w ewidencji prowadzonej przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. pod numerem ISIN PLMLPGR00108 i od 22 lipca 2022 roku są notowane w alternatywnym systemie obrotu Catalist. Obligacje posiadają zmienne oprocentowanie w wysokości stawki EURIBOR dla trzymiesięcznych depozytów bankowych w EUR powiększonej o marżę. Termin wykupu obligacji serii E przypada 22 stycznia 2024 roku.

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

25. 1 Wpływ epidemii COVID-19 (koronawirus) na działalność Grupy Kapitałowej MLP Group S.A.

Pierwsze informacje dotyczące koronawirusa COVID-19 pojawiły się pod koniec 2019 r. W kolejnych okresach wirus rozprzestrzenił się na całym świecie. W efekcie wprowadzane były obostrzenia gospodarcze oraz ograniczenia w przemieszczaniu się ludzi. Największą dzienną liczbę zachorowań w Polsce zanotowano w I kwartale 2022 roku podczas piątej fali epidemii napędzanej wariantem Omikron. Zdaniem ekspertów wirus będzie towarzyszył ludzkości w najbliższej przyszłości. Jego wpływ na gospodarki państw będzie jednak stopniowo maleł z uwagi na powszechność szczepień oraz rosnącą odporność populacyjną.

Sektor magazynowy wykazał bardzo wysoką odporność na SARS-CoV-2. Pandemia zmieniła zwyczaje zakupowe klientów. Beneficjentem tych zmian była przede wszystkim branża e-commerce oraz logistyczno-kurierska. Wzrosło zapotrzebowanie na magazyny obejmujące zarówno duże centra dystrybucyjne, projekty typu BTS (build to suit) oraz magazyny miejskie i huby kurierskie. Z uwagi na widoczne zatory w globalnych łańcuchach dostaw wywołane pandemią, widoczny był również trend lokowania produkcji bliżej kraju macierzystego czy docelowych rynków zbytu, czyli tzw. nearshoring. Dla branży magazynowej oznaczało to osiągnięcie rekordowych wyników pod względem zawartych umów najmu, dostarczonej nowej powierzchni magazynowej oraz wielkości rozpoczętych nowych inwestycji.

25. 2 Wpływ sytuacji polityczno-gospodarczej w Ukrainie na działalność Grupy Kapitałowej MLP Group S.A.

W drugiej połowie lutego 2022 r. rozpoczęła się zbrojna agresja Rosji w Ukrainie. Zarząd Spółki w chwili publikacji niniejszego sprawozdania finansowego nie odnotował zauważalnego wpływu wojny za wschodnią granicą Polski na działalność operacyjną Emitenta, która jest prowadzona na rynku: polskim, niemieckim, rumuńskim i austriackim. Jednocześnie oszacowanie wpływu w dłuższym okresie jest na razie trudne. Wojna na Ukrainie może mieć negatywny wpływ na system gospodarczy w poszczególnych krajach oraz na branżę budowlaną m.in. poprzez osłabienie lokalnych walut, wzrost inflacji, wzrost kosztów surowców, wzrost kosztów budowy, problemy w pozyskaniu pracowników, zaburzenia dostawach produktów i materiałów. Z drugiej strony może wpłynąć na wzrost zainteresowania powierzchniami magazynowo-produkcyjnymi. Wojna prowadzona za wschodnią granicą Polski przyczyni się z pewnością do potrzeby dalszego skracania łańcuchów dostaw, zwiększenia stoków magazynowych oraz przeniesienia produkcji z terenów objętych konfliktem zbrojnym. Firmy ukraińskie oraz międzynarodowe prowadzące dotychczas operacje na terenie Ukrainy będą relokować magazyny m.in. do Polski. Dodatkowo zagraniczne przedsiębiorstwa w proteście przeciwko dokonanej przez Rosję inwazji będą wychodzić z rynku rosyjskiego. Zdaniem Zarządu Jednostki Dominującej może to wpłynąć na zwiększenie zapotrzebowania na powierzchnie magazynowe i logistyczne oferowane przez Emitenta. Grupa w marcu br. podjęła decyzję o udzieleniu realnej pomocy uchodźcom, którzy poszukiwali w naszym kraju schronienia i bezpieczeństwa. MLP Group przekształciło przestrzenie jednego ze swoich wolnych obiektów na miejsca pobytu dla uchodźców z Ukrainy. W dwupiętrowym budynku biurowym o pow. ponad 820 mkw. wyremontowano i urządzono 14 pokoi, 3 w pełni wyposażone kuchnie, 4 łazienki, pralnię, jadalnię, pokój zabaw dla najmłodszych oraz salę telewizyjną. Spółka współpracowała z urzędem miasta Pruszkowa, który wiedząc o wolnych miejscach w obiekcie, kierował do niego uchodźców. W przygotowanie kwater zaangażowały się także firmy współpracujące z MLP Group oraz jego najemcy.

26. Wynagrodzenia wypłacone osobom wchodzącym w skład organów zarządzających i nadzorujących spółek

<i>za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca</i>	2022	2021
	<i>(niebadany)</i>	<i>(niebadany)</i>
Wynagrodzenia stałe Zarządu:		
Radosław T. Krochta	313	303
Michael Shapiro	292	278
Tomasz Zabost	242	235
Marcin Dobieszewski	136	138
	983	954

Wypłacone wynagrodzenia zmienne Zarządu

<i>za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca</i>	2022	2021
	<i>(niebadany)</i>	<i>(niebadany)</i>
Radosław T. Krochta	2 779	783
Michael Shapiro	1 496	422
Tomasz Zabost	1 496	422
	5 771	1 627

Zmienne wynagrodzenie wypłacone w pierwszym półroczu 2022 zostało ustalone i wypłacone po zatwierdzeniu rocznego sprawozdania finansowego za 2021 rok. W skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy za 2021 rok została zawiązana rezerwa na poczet tego wynagrodzenia na kwotę 5 771 tys. zł.

<i>za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca</i>	2022	2021
	<i>(niebadany)</i>	<i>(niebadany)</i>
Wynagrodzenia Rady Nadzorczej:		
• Wynagrodzenia i inne świadczenia		
Maciej Matusiak	27	24
Eytan Levy	27	24
Shimshon Marfogel	27	24
Guy Shapira	27	24
Piotr Chajderowski	27	24
Oded Setter	27	24
	162	144

Razem wynagrodzenia wypłacone osobom wchodzącym w skład organów zarządzających i nadzorujących spółek

6 916 **2 725**

<i>za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca</i>	2022	2021
	<i>(niebadany)</i>	<i>(niebadany)</i>
Pozostały kluczowy personel kierowniczy:		
• Wynagrodzenia i inne świadczenia		
	480	482
	480	482

Razem wynagrodzenia wypłacone osobom wchodzącym w skład organów zarządzających i nadzorujących spółek oraz kluczowemu personelowi kierowniczemu

7 396 **3 207**

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

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

27. Struktura zatrudnienia

	za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca	2022 (niebadany)	2021 (niebadany)
Przeciętne zatrudnienie w okresie		29	27

Podpisano kwalifikowanym podpisem elektronicznym.

Radosław T. Krochta
Prezes Zarządu

Michael Shapiro
Wiceprezes Zarządu

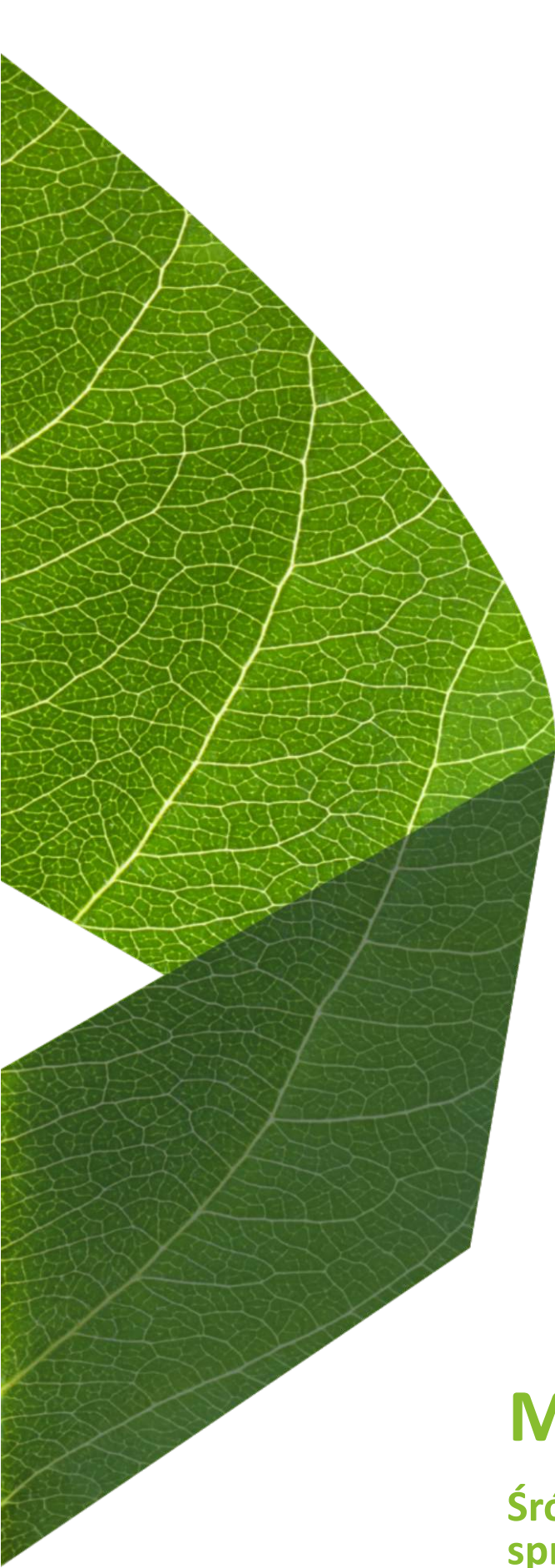
Tomasz Zabost
Członek Zarządu

Monika Dobosz
Członek Zarządu

Agnieszka Góź
Członek Zarządu

Maria Ratajczyk
Podpis osoby sporządzającej
sprawozdanie finansowe

Pruszków, dnia 23 sierpnia 2022 r.



MLP Group S.A.

**Śródroczne skrócone jednostkowe
sprawozdanie finansowe**

**za okres 6 miesięcy
kończący się 30 czerwca 2022 roku
sporządzone zgodnie z MSSF UE**

Zatwierdzenie Śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego

W dniu 23 sierpnia 2022 r. Zarząd Spółki MLP Group S.A. zatwierdził do publikacji Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe ("Skrócone sprawozdanie finansowe") Spółki MLP Group S.A. za okres od dnia 1 stycznia 2022 roku do dnia 30 czerwca 2022 roku.

Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe za okres od dnia 1 stycznia 2022 roku do dnia 30 czerwca 2022 roku zostało sporządzone zgodnie z wymogami MSR 34 "Śródroczna sprawozdawczość finansowa", który został zatwierdzony przez Unię Europejską. Informacje zostały zaprezentowane w niniejszym raporcie w następującej kolejności:

1. Skrócony jednostkowy rachunek zysków lub strat oraz inne całkowite dochody za okres od dnia 1 stycznia 2022 roku do dnia 30 czerwca 2022 roku, wykazujący zysk netto w wysokości 10 413 tys. złotych.
2. Skrócone jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień 30 czerwca 2022 roku, po stronie aktywów i pasywów, wykazujące sumę 1 007 936 tys. złotych.
3. Skrócone jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych za okres od dnia 1 stycznia 2022 roku do dnia 30 czerwca 2022 roku, wykazujące zmniejszenie środków pieniężnych netto o kwotę 68 822 tys. złotych.
4. Skrócone jednostkowe sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym za okres od dnia 1 stycznia 2022 roku do dnia 30 czerwca 2022 roku, wykazujące zwiększenie kapitałów własnych o kwotę 10 413 tys. złotych.
5. Dodatkowe informacje i objaśnienia do Jednostkowego sprawozdania finansowego.

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

Podpisano elektronicznym podpisem kwalifikowanym.

Radosław T. Krochta
Prezes Zarządu

Michael Shapiro
Wiceprezes Zarządu

Tomasz Zabost
Członek Zarządu

Monika Dobosz
Członek Zarządu

Agnieszka Góźdź
Członek Zarządu

Pruszków, 23 sierpnia 2022 r.

Skrócony śródroczny jednostkowy rachunek zysków lub strat oraz inne całkowite dochody

	za okres	6 miesięcy	3 miesięcy	6 miesięcy	3 miesięcy
	Nota	zakończony 30 czerwca 2022	zakończony 30 czerwca 2022	zakończony 30 czerwca 2021	zakończony 30 czerwca 2021
		(niebadany)	(niebadany)	(niebadany)	(niebadany)
Przychody	4	7 759	4 488	11 126	5 900
Pozostałe przychody operacyjne	5	1	-	38	13
Pozostałe koszty operacyjne	6	(34)	(1)	(284)	(7)
Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu	7	(9 886)	(4 989)	(9 763)	(5 749)
Zysk/(Strata) na działalności operacyjnej		(2 160)	(502)	1 117	157
Przychody finansowe	8	22 370	14 395	21 336	15 438
Koszty finansowe	8	(8 434)	(4 454)	(6 084)	(3 011)
Przychody/(Koszty) finansowe netto		13 936	9 941	15 252	12 427
Zysk/(Strata) przed opodatkowaniem		11 776	9 439	16 369	12 584
Podatek dochodowy	9	(1 363)	(741)	(1 203)	(741)
Zysk z działalności kontynuowanej		10 413	8 698	15 166	11 843
Zysk netto		10 413	8 698	15 166	11 843
Zysk netto przypadający na:					
Właścicieli Jednostki		10 413	8 698	15 166	11 843
Całkowite dochody ogółem		10 413	8 698	15 166	11 843
Całkowite dochody przypadające na:					
Właścicieli Jednostki		10 413	8 698	15 166	11 843
Zysk na akcję	18				
Zysk na jedną akcję zwykłą:					
Podstawowy i rozwodniony (zł) zysk za rok		0,49	0,41	0,76	0,58
- przypadający zwykłym akcjonariuszom Jednostki Dominującej					

Skrócone śródroczne jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej

	na dzień	Nota	30 czerwca 2022 (niebadany)	31 grudnia 2021
Aktywa trwałe				
Wartości niematerialne			77	79
Rzeczowe aktywa trwałe			180	206
Długoterminowe aktywa finansowe w jednostkach powiązanych		10	123 460	123 450
Inwestycje finansowe długoterminowe		11	852 096	768 959
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		14	1 489	2 846
Pozostałe inwestycje długoterminowe			3 394	3 666
Aktywa trwałe razem			980 696	899 206
Aktywa obrotowe				
Inwestycje krótkoterminowe		12	-	49 480
Należności z tytułu podatku dochodowego		15	283	186
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe		15	3 587	3 059
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		16	23 370	92 192
Aktywa obrotowe inne niż przeznaczone do sprzedaży lub do wydania właścicielom			27 240	144 917
Aktywa obrotowe razem			27 240	144 917
AKTYWA RAZEM			1 007 936	1 044 123
Kapitał własny		17		
Kapitał zakładowy			5 344	5 344
Nadwyżka z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej			304 025	304 025
Kapitał rezerwowy			4 194	4 194
Kapitał zapasowy			65 097	65 097
Zyski zatrzymane, w tym:			45 079	34 666
Zysk (strata) z lat ubiegłych			34 666	16 688
Zysk netto			10 413	17 978
Kapitał własny przypisywany właścicielom Jednostki			423 739	413 326
Kapitał własny razem			423 739	413 326
Zobowiązania długoterminowe				
Zobowiązania z tytułu pożyczek oraz innych instrumentów dłużnych		19	527 157	527 333
Zobowiązania długoterminowe razem			527 157	527 333
Zobowiązania krótkoterminowe				
Zobowiązania z tytułu pożyczek oraz innych instrumentów dłużnych		19	49 086	94 520
Zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych		20	3 043	4 432
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe		21	4 911	4 512
Zobowiązania krótkoterminowe inne niż przeznaczone do sprzedaży			57 040	103 464
Zobowiązania krótkoterminowe razem			57 040	103 464
Zobowiązania ogółem			584 197	630 797
PASYWA RAZEM			1 007 936	1 044 123

Skrócone śródroczne jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych

<i>za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca</i>	Nota	2022 <i>(niebadany)</i>	2021 <i>(niebadany)</i>
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
Zysk przed opodatkowaniem		11 776	16 369
Korekty razem, w tym:		(15 461)	(6 635)
Amortyzacja		76	53
Odsetki, netto		(8 598)	(3 588)
Różnice kursowe		(1 321)	(1 623)
Przychody z tytułu otrzymanej dywidendy		(4 793)	(10 586)
Pozostałe		693	222
Zmiana stanu należności		(528)	11 401
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych i pozostałych		(990)	(2 514)
Środki pieniężne z działalności operacyjnej		(3 685)	9 734
Podatek dochodowy (zapłacony)/zwrócony		(103)	(1 554)
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej		(3 788)	8 180
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
Wpływy ze spłaty udzielonych pożyczek		122 150	184 818
Wpływy z tytułu otrzymanej dywidendy		4 793	3 931
Odsetki otrzymane		4 055	8 621
Nabycie udziałów	10	(10)	(15)
Nabycie nieruchomości inwestycyjnych oraz rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych		(48)	(151)
Zbycie nieruchomości inwestycyjnych oraz rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych		-	18 000
Wpływy ze zbycia innych inwestycji w aktywa finansowe		49 059	-
Wydatki na nabycie innych inwestycji w aktywa finansowe		-	(132 796)
Udzielone pożyczki		(184 281)	(170 344)
Środki pieniężne z działalności inwestycyjnej		(4 282)	(87 936)
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
Wpływy z zaciągniętych pożyczek		35 038	-
Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału		-	123 585
Zapłacone odsetki od obligacji		(5 124)	(4 358)
Środki pieniężne z działalności finansowej		(64 204)	119 227
Przepływy pieniężne razem bez różnic kursowych		(72 274)	39 471
Wpływ zmian z tytułu różnic kursowych dotyczących środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		3 452	(69)
Przepływy pieniężne razem		(68 822)	39 402
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu		92 192	6 468
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	16	23 370	45 870

Skrócone śródroczne jednostkowe sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

	Kapitał zakładowy	Nadwyżka z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej	Kapitał rezerwowy	Kapitał zapasowy	Zyski zatrzymane	Kapitał własny przypisywany właścicielom jednostki dominującej razem	Kapitał własny razem
Stan na dzień 1 stycznia 2022 roku	5 344	304 025	4 194	65 097	34 666	413 326	413 326
Całkowite dochody:							
Wynik finansowy	0	0	0	0	10 413	10 413	10 413
Całkowite dochody za rok zakończony 30 czerwca 2022 roku*	0	0	0	-	10 413	10 413	10 413
Zwiększenia kapitałów własnych z tytułu emisji akcji		0	0	0	0	0	0
Zmiany w kapitale własnym	0	0	-	-	10 413	10 413	10 413
Stan na dzień 30 czerwca 2022 roku	5 344	304 025	4 194	65 097	45 079	423 739	423 739

	Kapitał zakładowy	Nadwyżka z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej	Kapitał rezerwowy	Kapitał zapasowy	Zyski zatrzymane	Kapitał własny przypisywany właścicielom jednostki dominującej razem	Kapitał własny razem
Stan na dzień 1 stycznia 2021 roku	4 931	180 853	4 194	65 097	16 688	271 763	271 763
Całkowite dochody:							
Wynik finansowy	0	0	0	0	15 166	15 166	15 166
Całkowite dochody za rok zakończony 30 czerwca 2021 roku*	0	0	0	-	15 166	15 166	15 166
Zwiększenia kapitałów własnych z tytułu emisji akcji	413	123 172			-	123 585	123 585
Podział zysku netto za 2021 rok	0	0	0	0	-	-	-
Zmiany w kapitale własnym	413	123 172	0	0	15 166	138 751	138 751
Stan na dzień 30 czerwca 2021 roku	5 344	304 025	4 194	65 097	31 854	410 514	410 514

* Dane niebadane

Dodatkowe informacje i objaśnienia do skróconego śródrocznego jednostkowego sprawozdania finansowego

1. Informacje ogólne

1. 1 Dane o spółce MLP Group S.A.

MLP Group S.A. ("Spółka", "Jednostka", "Emitent") jest 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.

Spółka 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 roku. 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.

Przedmiotem działalności Spółki 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.

Rokiem obrotowym Spółki jest rok kalendarzowy.

Czas trwania Spółki jest nieoznaczony.

1. 2 Informacje o Grupie Kapitałowej

Podmiotem dominującym dla Grupy Kapitałowej jest CAJAMARCA HOLLAND B.V. z siedzibą w Holandii, Locatellikade 1, 1076 AZ Amsterdam.

Na koniec okresu sprawozdawczego MLP Group S.A. jest podmiotem dominującym dla 52 spółek zależnych: MLP Pruszków I Sp. z o.o., MLP Pruszków II Sp. z o.o., MLP Pruszków III Sp. z o.o., MLP Pruszków IV Sp. z o.o., MLP Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SKA, Feniks Obrót Sp. z o.o., MLP Poznań Sp. z o.o., MLP Lublin Sp. z o.o., MLP Poznań II Sp. z o.o., MLP Bieruń Sp. z o.o., MLP Bieruń I Sp. z o.o., MLP Sp. z o.o., MLP Property Sp. z o.o., MLP Teresin Sp. z o.o., MLP Business Park Poznań Sp. z o.o., MLP Fin Sp. z o.o., Lokafoop 201 Sp. z o.o. SKA, Lokafoop 201 Sp. z o.o., MLP Wrocław Sp. z o.o., MLP Gliwice Sp. z o.o., MLP Business Park Berlin I LP Sp. z o.o., MLP Czeladź Sp. z o.o., MLP Temp Sp. z o.o., MLP Dortmund LP Sp. z o.o., MLP Dortmund GP Sp. z o.o., MLP Logistic Park Germany I Sp. z o.o. & Co. KG, MLP Poznań West II Sp. z o.o., MLP Bucharest West Sp. z o.o., MLP Teresin II Sp. z o.o., MLP Bucharest West SRL, MLP Pruszków V Sp. z o.o., MLP Germany Management GmbH, MLP Wrocław West Sp. z o.o., MLP Business Park Berlin I GP sp. z o.o., MLP Łódź II sp. z o.o., MLP Poznań East sp. z o.o., MLP Schwalmtal LP sp. z o.o., MLP Schwalmtal GP sp. z o.o., MLP Pruszków VI sp. z o.o., MLP Business Park Berlin I Sp. z o.o. & Co. KG, MLP Schwalmtal Sp. z o.o. & Co. KG, MLP Business Park Wien GmbH, MLP Wrocław West I Sp. z o.o., MLP Gelsenkirchen GP Sp. z o.o., MLP Gelsenkirchen LP Sp. z o.o., MLP Gelsenkirchen Sp. z o.o. & Co. KG, MLP Gorzów Sp. z o.o., MLP Idstein GP Sp. z o.o., MLP Idstein LP Sp. z o.o., MLP Idstein Sp. z o.o. & Co. KG, MLP Business Park Trebur GP Sp. z o.o. i MLP Business Park Trebur LP Sp. z o.o.

Dodatkowe informacje na temat jednostek podporządkowanych zostały zamieszczone w nocie 10.

1. 3 Skład Zarządu

Na dzień sporządzenia niniejszego Jednostkowego sprawozdania finansowego, w skład Zarządu Spółki wchodziły następujące osoby:

- Radosław T. Krochta - Prezes Zarządu
- Michael Shapiro - Wiceprezes Zarządu
- Tomasz Zabost - Członek Zarządu
- Monika Dobosz - Członek Zarządu
- Agnieszka Góźdz - Członek Zarządu

W dniu 26 lipca 2022 roku na mocy uchwały Rady Nadzorczej, do Zarządu Spółki zostały powołane: Pani Monika Dobosz i Pani Agnieszka Góźdz.

1. 4 Skład Rady Nadzorczej

Na dzień sporządzenia niniejszego Jednostkowego sprawozdania finansowego, w skład Rady Nadzorczej Spółki wchodziły następujące osoby:

- Shimshon Marfogel - Przewodniczący Rady Nadzorczej
- Eytan Levy - Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej
- Oded Setter - Członek Rady Nadzorczej
- Guy Shapira - Członek Rady Nadzorczej
- Piotr Chajderowski - Członek Rady Nadzorczej
- Maciej Matusiak - Członek Rady Nadzorczej

2. Podstawa sporządzenia skróconego śródrocznego jednostkowego sprawozdania finansowego

2. 1 Oświadczenie zgodności

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

2. 2 Podstawa sporządzenia sprawozdania

Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności przez Spółkę w dającej się przewidzieć przyszłości oraz przekonaniu, że nie istnieją żadne okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania przez Spółkę działalności.

Niniejsze jednostkowe sprawozdanie finansowe zostało sporządzone w oparciu o zasadę kosztu historycznego.

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

2. 3. 1 Waluta funkcjonalna i waluta prezentacji

Dane w Śródrocznym skróconym jednostkowym sprawozdaniu zostały zaprezentowane w złotych polskich, po zaokrągleniu do pełnych tysięcy. Złoty polski jest walutą funkcjonalną Spółki i walutą prezentacji Jednostkowego sprawozdania finansowego.

2. 3. 2 Zasady przyjęte do przeliczenia danych finansowych

Do wyceny pozycji z Śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania z sytuacji finansowej wyrażonych w walutach obcych, przyjęto następujące kursy (w PLN):

Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej:

	30 czerwca 2022 (niebadany)	31 grudnia 2021	30 czerwca 2021 (niebadany)
EUR	4,6806	4,5994	4,5208
USD	4,4825	4,0600	3,8035
RON	0,9466	0,9293	0,9174

2. 4 Dokonane osądy i szacunki

Sporządzenie 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.

Obszary, w ramach których dokonano szacunków w Jednostkowym sprawozdaniu finansowym to: szacunek oczekiwanej straty kredytowej (ECL) w stosunku do aktywów finansowych, rezerwa na premię Zarządu.

3. Sprawozdawczość segmentów działalności

Segment działalności jest wyodrębnioną częścią Spółki, 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 Spółki MLP Group S.A. jest zarządzanie nieruchomościami o charakterze logistycznym.

Zgodnie z MSSF 8 pkt 4, sprawozdawczość segmentów została zaprezentowana w nocie nr 5 Śródrocznego skróconego skonsolidowanego Sprawozdania Grupy Kapitałowej.

3. 1. Informacje dotyczące głównych klientów Spółki

Udział głównych klientów w osiągniętych przychodach Spółki przedstawia się następująco:

<i>za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca</i>	2022 <i>(niebadany)</i>	2021 <i>(niebadany)</i>
MLP Pruszków I Sp. z o.o.	18%	10%
WestInvest Gesellschaft fur Investmentfonds mbH sp. z o.o. Oddział w Polsce	0%	65%
MLP Pruszków II Sp. z o.o.	4%	1%
MLP Lublin Sp. z o.o.	7%	2%
MLP Wrocław Sp. z o.o.	6%	2%
MLP Gliwice Sp. z o.o.	6%	10%
MLP Pruszków III Sp. z o.o.	9%	4%
MLP Poznań West II Sp. z o.o.	5%	2%
MLP Pruszków IV Sp. z o.o.	6%	4%

4. Przychody

za okres	6 miesięcy	3 miesięcy	6 miesięcy	3 miesięcy
	zakończony	zakończony	zakończony	zakończony
	30 czerwca	30 czerwca	30 czerwca	30 czerwca
	2022	2022	2021	2021
	(niebadany)	(niebadany)	(niebadany)	(niebadany)
Zarządzanie nieruchomościami	2 833	1 445	2 454	1 246
Zarządzanie projektami	388	196	368	169
Usługi doradcze	4 050	2 653	6 111	4 403
Usługi refakturowane	488	488	313	313
Przychody uzyskane na podstawie umowy deweloperskiej ¹⁾	-	-	1 880	-
Przychody razem	7 759	4 488	11 126	5 900
<i>w tym przychody od jednostek powiązanych</i>	<i>7 739</i>	<i>4 477</i>	<i>9 227</i>	<i>5 889</i>

¹⁾ Spółka podpisała umowę deweloperską z firmą Westinvest Gesellschaft für Investmentfonds mbH, w ramach której w latach 2020-2021 realizowała budowę magazynu na obcym gruncie położonym w Tychach. W pierwszym półroczu 2021 roku Spółka rozpoznała przychody z tego tytułu w kwocie 1 880 tys. PLN.

Zgodnie z kryterium rodzaju umowy (MSSF 15), przychody uzyskane na podstawie umowy deweloperskiej stanowią przychody ze sprzedaży oparte na stałej cenie w wysokości 1 880 tys. PLN w pierwszym półroczu 2021 roku.

Szczegóły dotyczące przychodów od jednostek powiązanych znajdują się w notce 24.3.

5. Pozostałe przychody operacyjne

za okres	6 miesięcy	3 miesięcy	6 miesięcy	3 miesięcy
	zakończony	zakończony	zakończony	zakończony
	30 czerwca	30 czerwca	30 czerwca	30 czerwca
	2022	2022	2021	2021
	(niebadany)	(niebadany)	(niebadany)	(niebadany)
Rozwiązanie rezerwy na przyszłe koszty	-	-	11	11
Przychody ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	-	-	21	-
Inne	1	-	6	2
Pozostałe przychody operacyjne	1	-	38	13

6. Pozostałe koszty operacyjne

za okres	6 miesięcy	3 miesięcy	6 miesięcy	3 miesięcy
	zakończony	zakończony	zakończony	zakończony
	30 czerwca	30 czerwca	30 czerwca	30 czerwca
	2022	2022	2021	2021
	(niebadany)	(niebadany)	(niebadany)	(niebadany)
Pozostałe koszty operacyjne	(29)	(1)	(284)	(7)
Przekazane darowizny	(5)	-	-	-
Pozostałe koszty operacyjne	(34)	(1)	(284)	(7)

7. Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu

	za okres	6 miesięcy	3 miesięcy	6 miesięcy	3 miesięcy
		zakończony	zakończony	zakończony	zakończony
		30 czerwca	30 czerwca	30 czerwca	30 czerwca
		2022	2022	2021	2021
		(niebadany)	(niebadany)	(niebadany)	(niebadany)
Amortyzacja		(76)	(24)	(53)	(28)
Zużycie materiałów i energii		(150)	(90)	(153)	(56)
Usługi obce		(7 329)	(3 577)	(6 823)	(3 771)
Podatki i opłaty		(121)	(65)	(139)	(58)
Wynagrodzenia		(1 314)	(606)	(1 751)	(1 160)
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia		(577)	(407)	(353)	(225)
Pozostałe koszty rodzajowe		(319)	(220)	(491)	(451)
Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu		(9 886)	(4 989)	(9 763)	(5 749)

Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu za okres zakończony 30 czerwca 2022 r. wyniosły 9 886 tys. PLN. Wyżej wymienione koszty ponoszone przez Spółkę w zdecydowanej większości obejmują wydatki związane z obsługą i utrzymaniem nieruchomości inwestycyjnych generujących przychody, będących własnością spółek zależnych, a także usług bankowych i doradczych. Spółka odzyskuje te kwoty poprzez wystawianie faktur za zarządzanie nieruchomościami tych spółek.

8. Przychody i koszty finansowe

	za okres	6 miesięcy	3 miesięcy	6 miesięcy	3 miesięcy
		zakończony	zakończony	zakończony	zakończony
		30 czerwca	30 czerwca	30 czerwca	30 czerwca
		2022	2022	2021	2021
		(niebadany)	(niebadany)	(niebadany)	(niebadany)
Odsetki od pożyczek udzielonych jednostkom powiązanym		16 195	9 082	9 443	4 686
Przychody z tytułu odsetek z lokat bankowych		-	-	104	97
Przychody z tytułu otrzymanej dywidendy		4 793	4 793	10 586	10 586
Pozostałe		-	-	1	1
Różnice kursowe netto		1 321	499	1 202	68
Przychody z tytułu posiadanych jednostek uczestnicwa TFI		61	21	-	-
Przychody finansowe razem		22 370	14 395	21 336	15 438
Koszty odsetek od zobowiązań z tytułu pożyczek od jednostek powiązanych		(2 779)	(1 610)	(1 562)	(783)
Odsetki budżetowe		(5)	(5)	(3)	(3)
Koszty odsetek od obligacji		(4 879)	(2 330)	(4 293)	(2 115)
Pozostałe koszty finansowe		(771)	(509)	(226)	(110)
Koszty finansowe razem		(8 434)	(4 454)	(6 084)	(3 011)

Różnice kursowe są głównie skutkiem wyceny na koniec okresu sprawozdawczego zobowiązań i należności z tytułu pożyczek oraz obligacji denominowanych w EUR.

Szczegóły dotyczące przychodów i kosztów finansowych od jednostek powiązanych znajdują się w nocie 24.3.

9. Podatek dochodowy

<i>za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca</i>	2022 <i>(niebadany)</i>	2021 <i>(niebadany)</i>
Podatek dochodowy bieżący	6	1 732
Powstanie / odwrócenie różnic przejściowych	1 357	(529)
Podatek dochodowy	1 363	1 203

Efektywna stopa podatkowa

<i>za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca</i>	2022 <i>(niebadany)</i>	2021 <i>(niebadany)</i>
Zysk przed opodatkowaniem	11 776	16 369
Podatek w oparciu o obowiązującą stopę podatkową (19%)	(2 237)	(3 110)
Przychody z tytułu otrzymanej dywidendy	911	2 011
Koszty nie stanowiące kosztów podatkowych	(37)	(104)
Podatek dochodowy	(1 363)	(1 203)

Wyliczenie podatku dochodowego od osób prawnych

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

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

10. Długoterminowe aktywa finansowe w jednostkach powiązanych

	na dzień	30 czerwca 2022 (niebadany)	31 grudnia 2021
Wartość brutto na początek okresu		123 450	123 420
Objęcie udziałów w spółce MLP Wrocław West I Sp. z o.o.		-	5
Objęcie udziałów w spółce MLP Gelsenkirchen GP Sp. z o.o.		-	5
Objęcie udziałów w spółce MLP Gelsenkirchen LP Sp. z o.o.		-	5
Objęcie udziałów w spółce MLP Gorzów Sp. z o.o.		-	5
Objęcie udziałów w spółce MLP Idstein LP sp. z o.o.		-	5
Objęcie udziałów w spółce MLP Idstein GP sp. z o.o.		-	5
Objęcie udziałów w spółce MLP Business Park Trebur GP Sp. z o.o. (dawnej: MLP Schwäbisch Gmünd GP Sp. z o.o.)		5	-
Objęcie udziałów w spółce MLP Business Park Trebur LP Sp. z o.o. (dawnej: MLP Schwäbisch Gmünd LP Sp. z o.o.)		5	-
Wartość brutto na koniec okresu		123 460	123 450
Wartość netto na koniec okresu		123 460	123 450

Na dzień 30 czerwca 2022 r. Spółka posiada udziały w sposób bezpośredni lub pośredni w następujących podmiotach:

Jednostka	Państwo rejestracji	Udział bezpośredni i pośredni Spółki w kapitale		Udział bezpośredni i pośredni Spółki w prawach	
		30 czerwca 2022 (niebadany)	31 grudnia 2021	30 czerwca 2022 (niebadany)	31 grudnia 2021
MLP Pruszków I Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Pruszków II Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Pruszków III Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Pruszków IV Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Poznań Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Lublin Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Poznań II Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SKA	Polska	100%	100%	100%	100%
Feniks Obrót Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Property Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Bieruń Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Bieruń I Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Teresin Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Business Park Poznań Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP FIN Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
LOKAFOP 201 Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
LOKAFOP 201 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SKA	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Wrocław Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Gliwice Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%

Jednostka	Państwo rejestracji	Udział bezpośredni i pośredni Spółki w kapitale		Udział bezpośredni i pośredni Spółki w prawach	
		30 czerwca 2022 (niebadany)	31 grudnia 2021	30 czerwca 2022 (niebadany)	31 grudnia 2021
MLP Business Park Berlin I LP Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Czeladź Sp z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Temp Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Dortmund LP Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Dortmund GP Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Logistic Park Germany I Sp. z o.o. & Co. KG	Niemcy	100%	100%	100%	100%
MLP Poznań West II Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Bucharest West Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Bucharest West SRL	Rumunia	100%	100%	100%	100%
MLP Teresin II Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Pruszków V Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Germany Management GmbH	Niemcy	100%	100%	100%	100%
MLP Wrocław West Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Business Park Berlin I GP sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Łódź II sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Poznań East sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Schwalmtal LP sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Schwalmtal GP sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Pruszków VI Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Business Park Berlin I Sp. z o.o. & Co. KG	Niemcy	100%	100%	100%	100%
MLP Schwalmtal Sp. z o.o. & Co. KG	Niemcy	100%	100%	100%	100%
MLP Business Park Wien GmbH	Austria	100%	100%	100%	100%
MLP Wrocław West I Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Gelsenkirchen GP Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Gelsenkirchen LP Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Gelsenkirchen Sp. z o.o. & Co. KG	Niemcy	100%	100%	100%	100%
MLP Gorzów Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Idstein LP Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Idstein GP Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Idstein Sp. z o.o.&Co.KG	Niemcy	100%	100%	100%	100%
MLP Business Park Trebur GP Sp. z o.o. ¹⁾	Polska	100%	-	100%	-
MLP Business Park Trebur LP Sp. z o.o. ²⁾	Polska	100%	-	100%	-

¹⁾ W dniu 16 lutego 2022 roku na podstawie aktu założycielskiego została założona spółka MLP Schwäbisch Gmünd GP Sp. z o.o. Udziały w nowo utworzonej spółce w całości objęła MLP Group S.A. (50 udziałów o łącznej wartości nominalnej 5.000 zł). Spółka została zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Sądowym 22 marca 2022. W dniu 14 czerwca 2022 roku Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników podjęło uchwałę o zmianie nazwy na MLP Business Park Trebur GP Sp. z o.o. Zmiana została zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Sądowym 23 czerwca 2022 roku.

²⁾ W dniu 16 lutego 2022 roku na podstawie aktu założycielskiego została założona spółka MLP Schwäbisch Gmünd LP Sp. z o.o. Udziały w nowo utworzonej spółce w całości objęła MLP Group S.A. (50 udziałów o łącznej wartości nominalnej 5.000 zł). Spółka została zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Sądowym dnia 21 marca 2022 roku. W dniu 14 czerwca 2022 roku Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników podjęło uchwałę o zmianie nazwy na MLP Business Park Trebur LP Sp. z o.o. Zmiana została zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Sądowym 22 czerwca 2022 roku.

11. Inwestycje długoterminowe

	30 czerwca na dzień 2022 (niebadany)	31 grudnia 2021
Pożyczki długoterminowe udzielone jednostkom powiązanim	852 096	768 959
Inwestycje długoterminowe	852 096	768 959

Szczegóły dotyczące pożyczek udzielonych jednostkom powiązanim znajdują się w nocie 24.2.

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

- nieobciążoną i ważoną prawdopodobieństwem kwotę, którą ustala się, oceniając szereg możliwych wyników;
- wartość pieniądza w czasie; oraz
- 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.

Na dzień 30.06.2022 roku nie wystąpiły podstawy do tworzenia odpisów aktualizujących wartość inwestycji długoterminowych.

12. Inwestycje krótkoterminowe

	30 czerwca na dzień 2022 (niebadany)	31 grudnia 2021
Jednostki uczestnictwa w funduszu pieniężnym	-	49 480
Inwestycje krótkoterminowe	-	49 480

Jednostki uczestnictwa w funduszu pieniężnym zostały odkupione przez fundusz inwestycyjny w ciągu pierwszego półrocza 2022 roku.

13. Zmiana aktywów finansowych wynikająca z działalności finansowej i pozostałej

	Udziały
Wartość na dzień 31 grudnia 2021 roku	123 450
Objęcie udziałów	10
Wartość na dzień 30 czerwca 2022 roku	123 460

	Aktywa z tytułu pożyczek udzielonych
Wartość na dzień 31 grudnia 2021 roku	768 959
Udzielenie pożyczki	184 281
Spłata kapitału pożyczki	(122 150)
Naliczenie odsetek od pożyczki	16 195
Spłata odsetek od pożyczki	(3 993)
Różnice kursowe zrealizowane	3 326
Zmiana wyceny bilansowej	5 478
Wartość na dzień 30 czerwca 2022 roku	852 096

14. Podatek odroczoney

	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego		Wartość netto	
	30 czerwca	31 grudnia	30 czerwca	31 grudnia	30 czerwca	31 grudnia
	<i>na dzień</i> 2022 <i>(niebadany)</i>	2021	2022 <i>(niebadany)</i>	2021	2022 <i>(niebadany)</i>	2021
Pożyczki udzielone i otrzymane	-	351	2 577	-	2 577	(351)
Strata podatkowa	2 329	430	-	-	(2 329)	(430)
Pozostałe	1 305	1 584	-	-	(1 305)	(1 584)
Obligacje	432	481	-	-	(432)	(481)
Aktywa / rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego	4 066	2 846	2 577	-	(1 489)	(2 846)

	zmiany ujęte w rachunku zysków lub strat		zmiany ujęte w rachunku zysków lub strat		30 czerwca 2022 <i>(niebadany)</i>
	1 stycznia 2021	31 grudnia 2021	31 grudnia 2021	30 czerwca 2022 <i>(niebadany)</i>	
Pożyczki udzielone i otrzymane	(234)	(351)	(351)	2 928	2 577
Strata podatkowa	(1 141)	(430)	(430)	(1 899)	(2 329)
Pozostałe	(782)	(1 584)	(1 584)	279	(1 305)
Obligacje	(459)	(481)	(481)	49	(432)
	(2 616)	(2 846)	(2 846)	1 357	(1 489)

MLP Group S.A. nie rozpoznaje podatku odroczonego z tytułu posiadanych udziałów w spółkach zależnych, ponieważ Spółka w pełni kontroluje spółki zależne i w dającej się przewidzieć przyszłości nie planuje sprzedaży udziałów w jednostkach zależnych.

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

15. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe

	na dzień	30 czerwca 2022 (niebadany)	31 grudnia 2021
Z tytułu dostaw i usług od jednostek powiązanych		1 809	1 662
Z tytułu dostaw i usług od innych jednostek		5	38
Z tytułu podatków i ubezpieczeń społecznych		69	108
Rozliczenia międzyokresowe		1 483	1 212
Pozostałe		221	39
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe		3 587	3 059
Należności z tytułu podatku dochodowego		283	186
Należności krótkoterminowe		3 870	3 245

Należności od jednostek powiązanych zostały przedstawione w nocie 24.

Spółka stosuje matrycę odpisów do wyliczenia oczekiwanych strat kredytowych. W celu ustalenia oczekiwanych strat kredytowych, należności handlowe zostały pogrupowane na podstawie podobieństwa charakterystyki ryzyka kredytowego i przedziałów przeterminowania. Spółka stwierdziła, że ma następujące homogeniczne grupy należności: należności od jednostek zależnych oraz należności z tytułu umowy deweloperskiej.

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

	30 czerwca 2022*		31 grudnia 2021	
	Należności brutto	Odpis aktualizujący	Należności brutto	Odpis aktualizujący
Należności nie przeterminowane	1 602	-	1 370	-
Przeterminowane od 1 do 90 dni	161	-	153	-
Przeterminowane od 91 do 180 dni	51	-	39	-
Przeterminowane powyżej 180 dni	221	-	177	-
łącznie należności	2 035	-	1 739	-

* dane niebadane

16. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

	na dzień	30 czerwca 2022 (niebadany)	31 grudnia 2021
Środki pieniężne w kasie		3	6
Środki pieniężne na rachunkach bankowych		23 367	92 186
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty, wartość wykazana w jednostkowym sprawozdaniu z sytuacji finansowej		23 370	92 192
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty, wartość wykazana w jednostkowym sprawozdaniu z przepływów środków pieniężnych		23 370	92 192

Spółka nie posiada środków pieniężnych o ograniczonej możliwości dysponowania.

Odpisy z tytułu utraty wartości środków pieniężnych i ekwiwalentów ustalono indywidualnie dla każdego salda dotyczącego danej instytucji finansowej. Do oceny ryzyka kredytowego użyto zewnętrzne ratingi banków oraz publicznie dostępne informacje dotyczące wskaźników niewypełnienia zobowiązania dla danego ratingu ustalone przez zewnętrzne agencje. Analiza wykazała, iż aktywa te mają niskie ryzyko kredytowe na dzień sprawozdawczy. Spółka skorzystała z uproszczenia dozwolonego przez standard i odpis z tytułu utraty wartości ustalono na podstawie 12-miesięcznych strat kredytowych. Kalkulacja odpisu wykazała nieistotną kwotę odpisu z tytułu utraty wartości.

17. Kapitał własny

17. 1 Kapitał zakładowy

	na dzień	30 czerwca 2022 (niebadany)	31 grudnia 2021
Kapitał zakładowy			
Akcje zwykłe serii A		11 440 000	11 440 000
Akcje zwykłe serii B		3 654 379	3 654 379
Akcje zwykłe serii C		3 018 876	3 018 876
Akcje zwykłe serii D		1 607 000	1 607 000
Akcje zwykłe serii E		1 653 384	1 653 384
Akcje zwykłe razem		21 373 639	21 373 639
Wartość nominalna 1 akcji		0,25	0,25

Na dzień 30 czerwca 2022 roku kapitał zakładowy Jednostki Dominującej wynosił 5 343 409,75 zł i dzielił się na 21 373 639 akcji uprawniających do 21 373 639 głosów na Walnym Zgromadzeniu. Wszystkie akcje posiadają wartość nominalną wynoszącą 0,25 zł i zostały w pełni opłacone.

Zmiany kapitału zakładowego w okresie objętym jednostkowym sprawozdaniem finansowym:

	na dzień	30 czerwca 2022		31 grudnia 2021	
		liczba akcji (w sztukach) (niebadany)	Wartość	liczba akcji (w sztukach)	Wartość
Ilość/wartość akcji na początek okresu		21 373 639	5 344	19 720 255	4 931
Emisja akcji		-	-	1 653 384	413
Ilość/wartość akcji na koniec okresu		21 373 639	5 344	21 373 639	5 344

17. 1.1 Struktura Akcjonariuszy posiadających bezpośrednio, bądź przez podmioty zależne, co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy

Od dnia przekazania ostatniego raportu okresowego, zgodnie z wiedzą Zarządu Spółki, stan Akcjonariuszy posiadających bezpośrednio, bądź przez podmioty zależne, co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy uległ zmianie i na dzień 30 czerwca 2022 roku przedstawia się następująco:

Akcjonariusz	Ilość akcji i głosów na	% kapitału i głosów na
	WZA	WZA
CAJAMARCA Holland BV	10 242 726	47,92%
Pozostali akcjonariusze	4 425 034	20,70%
THESINGER LIMITED	1 771 320	8,29%
MetLife OFE	1 656 022	7,75%
Israel Land Development Company Ltd. ¹⁾	1 933 619	9,05%
GRACECUP TRADING LIMITED	641 558	3,00%
Shimshon Marfogel	149 155	0,70%
MIRO LTD.	552 125	2,58%
Oded Setter ²⁾	2 080	0,01%
Razem	21 373 639	100,00%

¹⁾ W dniach 13 maja 2022 roku Israel Land Development Company Ltd, nabył 100 akcji zwykłych, co stanowi łącznie 0,0005% udziału w kapitale zakładowym i uprawnia do 100 głosów, to jest 0,0005% ogólnej liczby głosów.

²⁾ W dniach: 12 stycznia 2022, 30 marca 2022 i 8 czerwca 2022 roku członek Rady Nadzorczej, Oded Setter, nabył odpowiednio: 420 akcji zwykłych, 640 akcji zwykłych i 600 akcji zwykłych, co stanowi łącznie 0,0077% udziału w kapitale zakładowym i uprawnia do 1660 głosów, to jest 0,0077% ogólnej liczby głosów.

17. 1.2 Stan posiadania akcji MLP Group S.A. lub uprawnień do nich przez osoby zarządzające i nadzorujące

Na dzień 30 czerwca 2022 roku Wiceprezes Zarządu Michael Shapiro posiadał pośrednio, przez kontrolowaną przez siebie w 100% spółkę MIRO Ltd., 2,58% w kapitale zakładowym MLP Group S.A. oraz poprzez 25% udziału w kapitale zakładowym posiadanym przez MIRO Ltd. w spółce Cajamarca Holland B.V. uczestniczył ekonomicznie w 11,98% kapitału zakładowego MLP Group S.A., co łącznie dawało ekonomicznie efektywny udział w wysokości 14,56% w kapitale zakładowym MLP Group S.A.

Na dzień 30 czerwca 2022 roku Przewodniczący Rady Nadzorczej Shimshon Marfogel posiadał bezpośrednio, poprzez objęte we wrześniu 2017 roku akcje Spółki 0,70% udziału w kapitale zakładowym Spółki.

Na dzień 30 czerwca 2022 roku Członek Rady Nadzorczej Oded Setter posiadał bezpośrednio, poprzez objęte w 2021 i 2022 roku akcje Spółki, 0,0077% udziału w kapitale zakładowym Spółki.

Pozostali Członkowie Rady Nadzorczej nie posiadają bezpośrednio akcji Spółki.

17. 2 Kapitał rezerwowy

Kapitał rezerwowy został utworzony z zysku wygenerowanego w 2010 r. (1 470 tys. PLN) oraz z zysku wygenerowanego w 2012 r. (2 724 tys. PLN)

18. Wynik netto oraz dywidenda przypadające na jedną akcję

Wynik netto na akcję dla każdego okresu jest obliczony poprzez podzielenie wyniku netto za dany okres przez średnią ważoną liczbę akcji w danym okresie sprawozdawczym. Rozwodniony wynik netto na jedną akcję dla każdego okresu jest obliczana poprzez podzielenie wyniku netto za dany okres przez sumę średniej ważonej liczby akcji zwykłych w danym okresie sprawozdawczym i wszystkich potencjalnych akcji rozwadniających.

za okres	6 miesięcy	3 miesięcy	6 miesięcy	3 miesięcy
	zakończony	zakończony	zakończony	zakończony
	30 czerwca	30 czerwca	30 czerwca	30 czerwca
	2022	2022	2021	2021
	(niebadany)	(niebadany)	(niebadany)	(niebadany)
Wynik netto okresu obrotowego	10 413	8 698	15 166	11 843
Liczba wyemitowanych akcji (w sztukach)	21 373 639	21 373 639	21 373 639	21 373 639
Średnia ważona liczba wyemitowanych akcji (w sztukach)	21 373 639	21 373 639	20 001 331	20 265 872
Wynik na jedną akcję za okres (w zł na akcję):				
- podstawowy	0,49	0,41	0,76	0,58
- rozwodniony	0,49	0,41	0,76	0,58

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.

19. Zobowiązania z tytułu pożyczek oraz innych instrumentów dłużnych

19. 1 Zobowiązania długoterminowe

na dzień	30 czerwca	31 grudnia
	2022	2021
	(niebadany)	
Obligacje ¹⁾	304 239	344 955
Zobowiązania z tytułu pożyczek od jednostek powiązanych	222 918	182 378
Zobowiązania długoterminowe z tytułu pożyczek oraz innych instrumentów dłużnych	527 157	527 333

¹⁾ W dniu 10 maja 2022 roku Spółka wykupiła obligacje serii A o łącznej wartości nominalnej 20 000 000 EUR, tj. w terminie ich wykupu.

19. 2 Zobowiązania krótkoterminowe

na dzień	30 czerwca	31 grudnia
	2022	2021
	(niebadany)	
Obligacje	49 086	94 520
Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu pożyczek oraz innych instrumentów dłużnych	49 086	94 520

Szczegóły dotyczące pożyczek otrzymanych od jednostek powiązanych znajdują się w nocie 24.2.

19. 3 Zmiana zobowiązań finansowych wynikająca z działalności finansowej i pozostałej

	Obligacje
Wartość na dzień 31 grudnia 2021 roku	439 475
Wykup obligacji	(94 118)
Naliczone odsetki od obligacji	4 879
Zapłacone odsetki od obligacji	(5 124)
Zmiana wyceny bilansowej	8 213
Wartość na dzień 30 czerwca 2022 roku*	353 325

	Zobowiązania z tytułu pożyczek od jednostek powiązanych
Wartość na dzień 31 grudnia 2021 roku	182 378
Splata kapitału pożyczki	35 038
Splata odsetek od pożyczki	2 779
Różnice kursowe niezrealizowane	2 723
Wartość na dzień 30 czerwca 2022 roku*	222 918

* dane niebadane

19. 4 Zobowiązania z tytułu obligacji

Instrument	waluta	wartość nominalna	data wykupu	oprocentowanie	gwarancje i zabezpieczenie	Rynek notowań
Obligacje niepubliczne - seria B	EUR	10 000 000	11.05.2023	Euribor 6M + marża	brak	Catalyst
Obligacje publiczne - seria C	EUR	45 000 000	19.02.2025	Euribor 6M + marża	brak	Catalyst
Obligacje publiczne - seria D	EUR	20 000 000	17.05.2024	Euribor 6M + marża	brak	Catalyst

W dniu 10 maja 2022 roku Spółka wykupiła obligacje serii A o łącznej wartości nominalnej 20 000 000 EUR, tj. w terminie ich wykupu.

19. 5 Pożyczki niezabezpieczone na majątku Spółki

Pożyczka otrzymana od	waluta	efektywna stopa (%)	na dzień rok wygaśnięcia	30 czerwca 2022*		rok wygaśnięcia	31 grudnia 2021	
				w walucie	w PLN		w walucie	w PLN
MLP Pruszków I Sp. z o.o.	EUR	Euribor 3M + marża	2027	14 944	69 948	2027	14 772	67 941
MLP Pruszków I Sp. z o.o.	EUR	Euribor 3M + marża	2026	295	1 380	2026	294	1 350
MLP Pruszków I Sp. z o.o.	EUR	Euribor 3M + marża	2025	514	2 406	2025	512	2 354
MLP Pruszków I Sp. z o.o.	PLN	Wibor 3M + marża	2025	-	8 161	2025	-	7 970
MLP Pruszków I Sp. z o.o.	PLN	Wibor 3M + marża	2026	-	43 685	2026	-	42 465
MLP Pruszków I Sp. z o.o.	EUR	Euribor 1M + marża	2025	7 307	34 203	2025	7 280	33 483
MLP Pruszków III Sp. z o.o.	EUR	Euribor 3M + marża	2027	4 447	20 813	2027	-	-
MLP Poznań II Sp. z o.o.	PLN	WIBOR 3M + 3,25%	2026	-	5	2026	-	5
MLP Temp Sp. z o.o.	EUR	Euribor 3M + marża	2027	2 187	10 238	2027	2 176	10 010
MLP Temp Sp. z o.o.	EUR	Euribor 3M + marża	2025	1 097	5 136	2025	1 092	5 020
MLP Pruszków IV Sp. z o.o.	EUR	Euribor 3M + marża	2027	3 175	14 862	2027	-	-
MLP Bieruń Sp. z o.o.	EUR	Euribor 3M + marża	2027	6	30	2027	6	29
LOKAFOP 201 Sp. z o.o. SKA	PLN	Wibor 3M + marża	2025	-	12 051	2025	-	11 751
Razem				33 972	222 918		26 132	182 378

* dane niebadane

20. Zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych

	<i>na dzień</i>	30 czerwca 2022 <i>(niebadany)</i>	31 grudnia 2021
Fundusze specjalne		157	157
Rezerwa na premie		2 886	4 275
Zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych		3 043	4 432

Rezerwa na premie w rachunku zysków i strat została ujęta w pozycji koszty sprzedaży i ogólnego zarządu.

21. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe

	<i>na dzień</i>	30 czerwca 2022 <i>(niebadany)</i>	31 grudnia 2021
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług wobec pozostałych jednostek		588	393
Zobowiązania z tytułu podatków i ubezpieczeń społecznych		227	134
Rozliczenia międzyokresowe kosztów		3 960	3 979
Zobowiązania inwestycyjne i inne		136	6
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe		4 911	4 512
Zobowiązania krótkoterminowe		4 911	4 512

Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych zostały wykazane w nocie 24.

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

	<i>na dzień</i>	30 czerwca 2022 <i>(niebadany)</i>	31 grudnia 2021
Zobowiązania bieżące		4 467	4 260
Przeterminowane od 1 do 90 dni		201	104
Przeterminowane od 91 do 180 dni		-	-
Przeterminowane powyżej 180 dni		16	14
Łącznie zobowiązania handlowe i pozostałe		4 684	4 378

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług są nieoprocentowane i zazwyczaj rozliczane w terminach od 30 do 60 dni.

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.

22. Instrumenty finansowe

22. 1 Wycena instrumentów finansowych

Na dzień 30 czerwca 2022 r. i na dzień 31 grudnia 2021 r. wartość godziwa i wartość wykazana w jednostkowym sprawozdaniu z sytuacji finansowej aktywów i zobowiązań finansowych są sobie równe.

Przy wycenie wartości godziwej przyjęto następujące założenia:

- **środki pieniężne i ich ekwiwalenty:** wartość księgowa odpowiada wartości wg zamortyzowanego kosztu,
- **należności handlowe, pozostałe należności, zobowiązania handlowe oraz rozliczenia międzyokresowe kosztów:** wartość księgowa odpowiada wartości wg zamortyzowanego kosztu,
- **pożyczki udzielone:** wartość księgowa odpowiada wartości wg zamortyzowanego kosztu, jest ona bliska wartości godziwej ze względu na zmienne oprocentowanie tych instrumentów zbliżone do oprocentowania rynkowego,
- **pożyczki otrzymane:** wartość księgowa odpowiada wartości wg zamortyzowanego kosztu, jest ona bliska wartości godziwej ze względu na zmienne oprocentowanie tych instrumentów zbliżone do oprocentowania rynkowego,
- **obligacje:** wartość księgowa odpowiada wartości wg zamortyzowanego kosztu, jest ona bliska wartości godziwej ze względu na zmienne oprocentowanie tych instrumentów zbliżone do oprocentowania rynkowego.

Grupa klasyfikuje aktywa finansowe do następujących kategorii:

- Wyceniane według zamortyzowanego kosztu;
- Wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy;
- Wyceniane w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody.

Instrumenty dłużne utrzymywane w celu ściągnięcia umownych przepływów, które obejmują wyłącznie spłaty kapitału i odsetek („SPPI” ang. Solely payment of principal and interest), są wyceniane według zamortyzowanego kosztu.

Instrumenty dłużne z których przepływy stanowią wyłącznie płatności kapitału i odsetek, a które są utrzymywane w celu ściągnięcia umownych przepływów pieniężnych i w celu sprzedaży, wycenione są w wartości godziwej przez pozostałe dochody całkowite. Instrumenty, które nie spełniają wyceny według zamortyzowanego kosztu ani wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody, wycenia się w wartości godziwej przez wynik finansowy. Poniżej została zaprezentowana struktura Instrumentów Finansowych w podziale na wyżej wspomniane kategorie instrumentów:

22. 1. 1 Aktywa finansowe

	na dzień	30 czerwca 2022 (niebadany)	31 grudnia 2021
Aktywa finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu			
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		23 370	92 192
Pożyczki i należności, w tym:			
• Należności handlowe i inne należności		2 035	1 739
• Jednostki uczestnictwa w funduszu pieniężnym		-	49 480
• Pożyczki udzielone		852 096	768 959
Aktywa finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu razem		877 501	912 370
Aktywa finansowe razem		877 501	912 370

Wycena aktywów według zamortyzowanego kosztu na dzień 30 czerwca 2022 roku:*

	Stopień 1	Stopień 2	Stopień 3
Wartość brutto	875 466	2 035	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	23 370	-	-
Pożyczki i należności, w tym:			
• Należności handlowe i inne należności	-	2 035	-
• Pożyczki udzielone	852 096	-	-
Odpisy aktualizujące (MSSF 9)	-	-	-
Wartość bilansowa (MSSF 9)	875 466	2 035	-

* dane niebadane

Wycena aktywów według zamortyzowanego kosztu na dzień 31 grudnia 2021 roku:

	Stopień 1	Stopień 2	Stopień 3
Wartość brutto	910 631	1 739	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	92 192	-	-
Pożyczki i należności, w tym:			
• Należności handlowe i inne należności	-	1 739	-
• Jednostki uczestnictwa w funduszu pieniężnym	49 480	-	-
• Pożyczki udzielone	768 959	-	-
Odpisy aktualizujące (MSSF 9)	-	-	-
Wartość bilansowa (MSSF 9)	910 631	1 739	-

22. 1. 2 Zobowiązania finansowe

	na dzień	30 czerwca 2022 (niebadany)	31 grudnia 2021
Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu:			
Pożyczki otrzymane		222 918	182 378
Zobowiązania handlowe i pozostałe		4 684	4 378
Obligacje		353 325	439 475
Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu razem		580 927	626 231
Zobowiązania finansowe razem		580 927	626 231

23. Zobowiązania warunkowe i zabezpieczenia

W okresie zakończonym 30 czerwca 2022 roku nastąpiły następujące zmiany zobowiązań warunkowych i zabezpieczeń ustanowionych przez Spółkę:

- W związku z zawarciem dnia 2 czerwca 2022 roku aneksu do umowy kredytowej z dnia 9 maja 2019 roku pomiędzy MLP Pruszków I sp. z o.o., MLP Pruszków III sp. z o.o., MLP Pruszków IV sp. z o.o. a bankami ING Bank Śląski S.A., PKO BP S.A. oraz Industrial and Commercial Bank of China (Europe) S.A. Oddział w Polsce zostały podwyższone kwoty kredytów o kwotę 13.000.000,00 EUR i w związku z tym podwyższone zostały kwoty następujących zabezpieczeń:
 - (a) oświadczenia o poddaniu się egzekucji przez kredytobiorców - podwyższono odpowiednio max. kwoty poddania się egzekucji;
 - (b) oświadczenia o poddaniu się egzekucji przez wszystkich współników kredytobiorców - podwyższono odpowiednio max. kwoty poddania się egzekucji;
- W związku z nabyciem dnia 24.05.2022 roku dodatkowej nieruchomości (działka nr 141) przez MLP Poznań West II sp. z o.o. i przyłączeniem jej do KW nr PO1P/00325364/7, hipoteki umowne łączne ustanowione na zabezpieczenie wierzytelności z umowy kredytowej z dnia 10 lutego 2021 roku pomiędzy MLP Poznań West II sp. z o.o. a bankiem PKO BP S.A. obciążły dodatkowo również nabytą nieruchomość.

W dniu 14 stycznia 2022 r. MLP Group S.A. udzieliła poręczenia spółce MLP Łódź II Sp. z o.o. jako inwestorowi w związku z zawartym z Miastem Łódź porozumieniem w sprawie przebudowy drogi, poręczając za zobowiązania inwestora wynikające z porozumienia do wysokości 1 800 000 PLN.

24. Transakcje z podmiotami powiązаныmi

24. 1 Należności i zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe

Salda transakcji z podmiotami powiązаныmi dotyczących należności i zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych na dzień 30 czerwca 2022 roku* przedstawiają się następująco:

<i>*dane niebadane</i>	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe ¹⁾
Jednostka dominująca		
The Israel Land Development Company Ltd., Tel-Awiw	8	-
Pozostałe podmioty powiązane		
MLP Pruszków I Sp. z o.o.	285	-
MLP Pruszków II Sp. z o.o.	94	-
MLP Pruszków III Sp. z o.o.	166	-
MLP Pruszków IV Sp. z o.o.	117	-
MLP Pruszków V Sp. z o.o.	52	-
MLP Poznań Sp. z o.o.	43	-
MLP Poznań II Sp. z o.o.	26	-
MLP Lublin Sp. z o.o.	108	-
MLP Teresin Sp. z o.o.	48	-
Feniks Obrót Sp. z o.o. (MLP Energy Sp. z o.o.)	29	-
MLP Wrocław Sp. z o.o.	72	-
MLP Czeladź Sp. z o.o.	50	-
MLP Gliwice Sp. z o.o.	95	-
MLP Business Park Poznań Sp. z o.o.	111	-
MLP Business Park Berlin I LP Sp. z o.o.	1	-
MLP Poznań West II Sp. z o.o.	86	-
MLP Wrocław West Sp. z o.o.	16	-
MLP Łódź II Sp. z o.o.	83	-
MLP Poznań East Sp. z o.o.	5	-
MLP Pruszków VI Sp. z o.o.	2	-
MLP Bucharest West SRL	309	-
MLP Germany Management GmbH	3	-
	1 801	-
Razem	1 809	-

Salda transakcji z podmiotami powiązаныmi dotyczących należności i zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych na dzień 31 grudnia 2021 roku przedstawiają się następująco:

	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe ¹⁾
Jednostka dominująca		
The Israel Land Development Company Ltd., Tel-Awiw	43	-
Pozostałe podmioty powiązane		
MLP Pruszków I Sp. z o.o.	269	-
MLP Pruszków II Sp. z o.o.	139	-
MLP Pruszków III Sp. z o.o.	140	-
MLP Pruszków IV Sp. z o.o.	92	-
MLP Pruszków V Sp. z o.o.	57	-
MLP Poznań Sp. z o.o.	31	-
MLP Poznań II Sp. z o.o.	26	-
MLP Lublin Sp. z o.o.	108	-
MLP Teresin Sp. z o.o.	48	-
Feniks Obrót Sp. z o.o. (MLP Energy Sp. z o.o.)	26	-
MLP Wrocław Sp. z o.o.	79	-
MLP Czeladź Sp. z o.o.	27	-
MLP Gliwice Sp. z o.o.	95	-
MLP Business Park Poznań Sp. z o.o.	33	-
MLP Temp Sp. z o.o.	4	-
MLP Bieruń I Sp. z o.o.	19	-
MLP Business Park Berlin I LP Sp. z o.o.	1	-
MLP Poznań West II Sp. z o.o.	65	-
MLP Bucharest West Sp. z o.o.	5	-
MLP Teresin II Sp. z o.o.	4	-
MLP Wrocław West Sp. z o.o.	7	-
MLP Łódź II Sp. z o.o.	70	-
MLP Poznań East Sp. z o.o.	5	-
MLP Pruszków VI Sp. z o.o.	5	-
MLP Wrocław WEST I sp. z o.o.	3	-
MLP Gelsenkirchen GP Sp. z o.o.	3	-
MLP Gelsenkirchen LP Sp. z o.o.	3	-
MLP Gorzów Sp. z o.o.	9	-
MLP Idstein GP Sp. z o.o.	1	-
MLP Idstein LP Sp. z o.o.	1	-
MLP Bucharest West SRL	224	-
MLP Germany Management GmbH	3	-
MLP Business Park Berlin I Sp. z o.o. & Co. KG	13	-
Fenix Polska Sp. z o.o.	4	-
Razem	1 662	-

¹⁾ W pozycji "Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe" nie zostały ujęte wynagrodzenia kluczowego personelu kierowniczego oraz płatności w formie akcji, które zostały ujawnione w nocy 27.

24. 2 Pożyczki udzielone i otrzymane

Salda pożyczek udzielonych i otrzymanych od podmiotów powiązanych na dzień 30 czerwca 2022 roku* przedstawiają się następująco:

<i>*dane niebadane</i>	Pożyczki udzielone	Pożyczki otrzymane
Pozostałe podmioty powiązane		
MLP Pruszków I Sp. z o.o.	-	159 783
MLP Pruszków II Sp. z o.o.	41 302	-
MLP Pruszków III Sp. z o.o.	-	20 813
MLP Pruszków IV Sp. z o.o.	-	14 862
MLP Pruszków V Sp. z o.o.	23 842	-
MLP Poznań Sp. z o.o.	4 087	-
MLP Poznań II Sp. z o.o.	180	5
MLP Czeladź Sp. z o.o.	24 761	-
MLP Gliwice Sp. z o.o.	10 727	-
MLP Business Park Poznań Sp. z o.o.	40 383	-
MLP Temp Sp. z o.o.	-	15 374
LOKAFOP 201 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SKA	-	12 051
MLP Bieruń Sp. z o.o.	-	30
MLP Bieruń I Sp. z o.o.	3 112	-
Fenix Polska Sp. z o.o.	6 443	-
MLP FIN Sp. z o.o.	105	-
MLP Business Park Berlin I GP Sp. z o.o.	94	-
MLP Poznań East Sp. z o.o.	13 273	-
MLP Property I Sp. z o.o.	46 226	-
MLP Poznań West II Sp. z o.o.	106 580	-
MLP Bucharest West Sp. z o.o.	22 435	-
MLP MLP Dortmund LP Sp. z o.o.	88	-
MLP MLP Dortmund GP Sp. z o.o.	68	-
MLP Wrocław West Sp. z o.o.	76 427	-
MLP FIN Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k.	92	-
MLP Logistic Park Germany I Sp. z o.o. & Co KG.	66 580	-
MLP Bucharest West SRL	14 078	-
MLP Business Park Berlin I LP Sp. z o.o.	91 507	-
MLP Germany Management GmbH	8 540	-
MLP Business Park Berlin I Sp. z o.o. & Co. KG	46 969	-
MLP Schwalmtal Sp. z o.o. & Co. KG	9 022	-
MLP Schwalmtal LP Sp. z o.o.	51	-
MLP Schwalmtal GP Sp. z o.o.	44	-
MLP Wrocław West I Sp. z o.o.	42	-
MLP Gelsenkirchen GP Sp. z o.o.	42	-
MLP Gelsenkirchen LP Sp. z o.o.	42	-
MLP Gorzów Sp. z o.o.	17 212	-
MLP Idstein LP Sp. z o.o.	55	-
MLP Business Park Wien GmbH	78 763	-
MLP Gelsenkirchen Sp. z o.o. & Co. KG	66 579	-
MLP Idstein Sp. z o.o.&Co.KG	32 345	-
Razem	852 096	222 918

Salda pożyczek udzielonych i otrzymanych od podmiotów powiązanych na dzień 31 grudnia 2021 roku przedstawiają się następująco:

	Pożyczki udzielone	Pożyczki otrzymane
Pozostałe podmioty powiązane		
MLP Pruszków I Sp. z o.o.	-	155 563
MLP Pruszków II Sp. z o.o.	10 858	-
MLP Pruszków III Sp. z o.o.	10 423	-
MLP Pruszków IV Sp. z o.o.	6 888	-
MLP Pruszków V Sp. z o.o.	23 072	-
MLP Poznań Sp. z o.o.	3 951	-
MLP Poznań II Sp. z o.o.	176	5
MLP Czeladź Sp. z o.o.	18 073	-
MLP Gliwice Sp. z o.o.	10 470	-
MLP Business Park Poznań Sp. z o.o.	38 132	-
MLP Temp Sp. z o.o.	-	15 030
LOKAFOP 201 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SKA	-	11 751
MLP Bieruń Sp. z o.o.	-	29
MLP Bieruń I Sp. z o.o.	3 919	-
Fenix Polska Sp. z o.o.	9 327	-
MLP FIN Sp. z o.o.	102	-
MLP Business Park Berlin I GP Sp. z o.o.	42	-
MLP Poznań East Sp. z o.o.	2 349	-
MLP Pruszków VI Sp. z o.o. (poprzednio MLP Property I Sp. z o.o.)	17 019	-
MLP Poznań West II Sp. z o.o.	106 818	-
MLP Bucharest West Sp. z o.o.	21 775	-
MLP MLP Dortmund LP Sp. z o.o.	85	-
MLP MLP Dortmund GP Sp. z o.o.	66	-
MLP Wrocław West Sp. z o.o.	73 788	-
MLP FIN Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k.	89	-
MLP Logistic Park Germany I Sp. z o.o. & Co KG.	64 490	-
MLP Bucharest West SRL	22 119	-
MLP Business Park Berlin I LP Sp. z o.o.	61 936	-
MLP Germany Management GmbH	5 075	-
MLP Business Park Berlin I Sp. z o.o. & Co. KG	87 009	-
MLP Schwalmtal Sp. z o.o. & Co. KG	8 406	-
MLP Schwalmtal LP Sp. z o.o.	49	-
MLP Schwalmtal GP Sp. z o.o.	42	-
MLP Wrocław West I Sp. z o.o.	40	-
MLP Gelsenkirchen GP Sp. z o.o.	40	-
MLP Gelsenkirchen LP Sp. z o.o.	40	-
MLP Gorzów Sp. z o.o.	301	-
MLP Business Park Wien GmbH	71 285	-
MLP Gelsenkirchen Sp. z o.o. & Co. KG	63 548	-
MLP Idstein Sp. z o.o. & Co. KG	27 157	-
	768 959	182 378
Razem	768 959	182 378

24. 3 Przychody i koszty

Transakcje z podmiotami powiązanymi dotyczące przychodów i kosztów 30 czerwca 2022 roku* przedstawiają się następująco:

<i>*dane niebadane</i>	Sprzedaż usług	Przychody z tytułu odsetek	Inne przychody finansowe
Jednostka dominująca			
The Israel Land Development Company Ltd.	86	-	-
Pozostałe podmioty powiązane			
MLP Pruszków I Sp. z o.o.	1 429	-	4 793
MLP Pruszków II Sp. z o.o.	336	301	-
MLP Pruszków III Sp. z o.o.	728	134	-
MLP Pruszków IV Sp. z o.o.	474	98	-
MLP Poznań Sp. z o.o.	164	66	-
MLP Poznań II Sp. z o.o.	151	4	-
MLP Lublin Sp. z o.o.	546	-	-
MLP Teresin Sp. z o.o.	256	-	-
Feniks Obrót Sp. z o.o. (MLP Energy Sp. z o.o.)	205	-	-
MLP Wrocław Sp. z o.o.	478	-	-
MLP Czeladź Sp. z o.o.	157	281	-
MLP Gliwice Sp. z o.o.	488	246	-
MLP Business Park Poznań Sp. z o.o.	121	1 102	-
MLP Bieruń I Sp. z o.o.	3	124	-
MLP FIN Sp. z o.o.	-	3	-
MLP Business Park Berlin I LP Sp. z o.o.	3	-	-
MLP Poznań West II Sp. z o.o.	359	2 364	-
MLP Bucharest West Sp. z o.o.	-	360	-
MLP Dortmund LP Sp. z o.o.	-	3	-
MLP Dortmund GP Sp. z o.o.	-	2	-
MLP Pruszków V Sp. z o.o.	276	543	-
MLP Wrocław West Sp. z o.o.	43	2 259	-
MLP Łódź II sp. z o.o.	115	1 771	-
MLP Poznań East sp. z o.o.	6	403	-
MLP Pruszków IV Sp. z o.o.	-	764	-
MLP Business Park Berlin I GP sp. z o.o.	-	2	-
MLP Schwalmtal LP sp. z o.o.	-	2	-
MLP Schwalmtal GP sp. z o.o.	-	2	-
MLP Wrocław West I Sp. z o.o.	-	2	-
MLP Gelsenkirchen GP Sp. z o.o.	-	2	-
MLP Gelsenkirchen LP Sp. z o.o.	-	2	-
MLP Gorzów Sp. z o.o.	-	313	-
MLP Logistic Park Germany I Sp. z o.o. & Co. KG	-	941	-
MLP Bucharest West SRL	81	294	-
MLP Germany Management GmbH	-	98	-
MLP Schwalmtal Sp. z o.o. & Co. KG	-	139	-
MLP Business Park Berlin I Sp. z o.o. & Co. KG	1 234	1 004	-
MLP Business Park Wien GmbH	-	1 291	-
MLP Gelsenkirchen Sp. z o.o. & Co. KG	-	824	-
MLP Idstein Sp. z o.o. & Co. KG	-	401	-
MLP FIN Sp. z o.o. Sp.k.	-	3	-
Fenix Polska Sp. z o.o.	-	47	-
	7 653	16 195	4 793
Razem przychody	7 739	16 195	4 793

	Zakupy usług i koszty wynagrodzeń	Koszty z tytułu odsetek
Pozostałe podmioty powiązane		
MLP Pruszków I Sp. z o.o.	(24)	(2 356)
MLP Pruszków III Sp. z o.o.	-	(27)
MLP Pruszków IV Sp. zo.o.	-	(19)
MLP Teresin Sp. z o.o.	(3)	-
MLP Wrocław Sp. z o.o.	(3)	-
MLP Gliwice Sp. z o.o.	(3)	-
MLP Temp Sp. z o.o.	-	(77)
LOKAFOP 201 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SKA	-	(300)
MLP Poznań West II Sp. z o.o.	(6)	-
	(39)	(2 779)

	Zakupy usług i koszty wynagrodzeń	Koszty z tytułu odsetek
Kluczowy personel kierowniczy		
ROMI CONSULTING, Michael Shapiro	<i>patrz nota 27.</i>	(251)
RTK CONSULTING, Radosław T. Krochta	<i>patrz nota 27.</i>	(61)
PROFART, Tomasz Zabost	<i>patrz nota 27.</i>	(50)
Pozostały kluczowy personel kierowniczy	<i>patrz nota 27.</i>	(306)
	(668)	-
Razem koszty	(707)	(2 779)

Ponad kwoty wykazane w tabeli w pierwszym półroczu 2022 została utworzona rezerwa na szacunkową kwotę zmiennego wynagrodzenia Zarządu w wysokości 2 885 tys PLN. Wynagrodzenie zmienne podlega ustaleniu i wypłacie po zatwierdzeniu rocznego sprawozdania finansowego.

Transakcje z podmiotami powiązаныmi dotyczące przychodów i kosztów za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2021 roku* przedstawiają się następująco:

<i>*dane niebadane</i>	Sprzedaż usług	Przychody z tytułu odsetek	Inne przychody finansowe
Jednostka dominująca			
The Israel Land Development Company Ltd.	110	-	-
Pozostałe podmioty powiązane			
MLP Pruszków I Sp. z o.o.	1 272	-	-
MLP Pruszków II Sp. z o.o.	287	782	-
MLP Pruszków III Sp. z o.o.	642	146	3 931
MLP Pruszków IV Sp. z o.o.	426	111	-
MLP Logistic Park Germany I Sp. z o.o. & Co. KG	3	611	-
MLP Poznań Sp. z o.o.	148	60	-
MLP Poznań II Sp. z o.o.	128	1	-
MLP Lublin Sp. z o.o.	1 296	217	-
MLP Teresin Sp. z o.o.	540	47	-
Feniks Obrót Sp. z o.o. (MLP Energy Sp. z o.o.)	78	-	-
MLP Wrocław Sp. z o.o.	1 450	136	-
MLP Czeladź Sp. z o.o.	105	247	-
MLP Gliwice Sp. z o.o.	1 131	342	-
MLP Property Sp. z o.o.	-	1	6 655
MLP Business Park Poznań Sp. z o.o.	150	342	-
MLP Temp Sp. z o.o.	-	1	-
MLP Bieruń Sp. z o.o.	-	1	-
MLP Schwalmtal LP Sp.z o.o.	-	1	-
MLP Schwalmtal GP Sp.z o.o.	-	1	-
MLP Bieruń I Sp. z o.o.	14	82	-
MLP Spółka z. o.o.	-	1	-
MLP FIN Sp.z o.o.	-	2	-
Lokafo 201 Sp. z o.o.	-	1	-
MLP Business Park Berlin I LP Sp. z o.o.	3	1	-
MLP Business Park Berlin I GP Sp.z o.o.	-	1	-
MLP Poznań West II Sp. z o.o.	1 031	774	-
MLP Bucharest West Sp. z o.o.	-	354	-
MLP Dortmund LP Sp. z o.o.	-	1	-
MLP Dortmund GP Sp. z o.o.	-	1	-
MLP Teresin II Sp. z o.o.	-	1	-
MLP Pruszków V Sp. z o.o.	257	340	-
MLP Wrocław West Sp. z o.o.	45	948	-
MLP Łódź II Sp.z o.o.	45	493	-
MLP Poznań East Sp.z o.o.	-	1	-
MLP Property I Sp. z o.o.	-	214	-
MLP FIN Sp.z o.o. Sp.k.	-	2	-
Fenix Sp. z o.o.	-	63	-
MLP BUCHAREST WEST SRL	60	578	-
MLP Germany Management GmbH	3	31	-
MLP Schwalmtal Sp. z o.o. & Co. KG	3	123	-
MLP Business Park Berlin I Sp. z o.o. & Co. KG	-	1 046	-
MLP Business Park Wien GmbH	-	1 338	-
	9 117	9 443	10 586
Razem przychody	9 227	9 443	10 586

		Zakupy usług i koszty wynagrodzeń	Koszty z tytułu odsetek
Pozostałe podmioty powiązane			
MLP Pruszków I Sp. z o.o.		(24)	(1 400)
MLP Teresin Sp. z o.o.		(3)	-
MLP Wrocław Sp. z o.o.		(3)	-
MLP Gliwice Sp. z o.o.		(3)	-
MLP Temp Sp. z o.o.		-	(72)
LOKAFOP 201 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SKA		-	(90)
		(33)	(1 562)
Kluczowy personel kierowniczy			
ROMI CONSULTING, Michael Shapiro	<i>patrz nota 27.</i>	(246)	-
RTK CONSULTING, Radosław T. Krochta	<i>patrz nota 27.</i>	(55)	-
PROFART, Tomasz Zabost	<i>patrz nota 27.</i>	(47)	-
Pozostały kluczowy personel kierowniczy	<i>patrz nota 27.</i>	(308)	-
		(656)	-
Razem koszty		(689)	(1 562)

25. Istotne sprawy sądowe i sporne

Na dzień 30 czerwca 2022 roku Spółka nie była stroną żadnego istotnego postępowania sądowego.

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

- W dniu 14 stycznia 2022 r. MLP Group S.A. udzieliła poręczenia spółce MLP Łódź II Sp. z o.o. jako inwestorowi w związku z zawartym z Miastem Łódź porozumieniem w sprawie przebudowy drogi, poręczając za zobowiązania inwestora wynikające z porozumienia do wysokości 1 800 000 PLN.
 - W dniu 22 lipca 2022 roku Spółka wyemitowała w ramach oferty publicznej do inwestorów kwalifikowanych 6 000 sztuk obligacji na okaziciela serii E o wartości nominalnej 1 000 euro każda i łącznej wartości nominalnej 6 000 000 euro. Obligacje zostały wyemitowane jako niezabezpieczone. Cel emisji obligacji został nieokreślony. Obligacje zostały zapisane w ewidencji prowadzonej przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. pod numerem ISIN PLMLPGR00108 i od 22 lipca 2022 roku są notowane w alternatywnym systemie obrotu Catalyst. Obligacje posiadają zmienne oprocentowanie w wysokości stawki EURIBOR dla trzymiesięcznych depozytów bankowych w EUR powiększonej o marżę. Termin wykupu obligacji serii E przypada 22 stycznia 2024 roku.
 - W dniu 26 lipca 2022 roku na mocy uchwały Rady Nadzorczej, do Zarządu Spółki zostały powołane: Pani Monika Dobosz i Pani Agnieszka Góźdz.
- Po zakończeniu okresu sprawozdawczego do dnia zatwierdzenia do publikacji niniejszego Jednostkowego sprawozdania finansowego nie wystąpiły zdarzenia, które nie zostały, a powinny być ujęte zarówno w księgach rachunkowych okresu obrotowego, jak i w Jednostkowym sprawozdaniu finansowym Spółki.

26. 1 Wpływ epidemii COVID-19 (koronawirus) na działalność Spółki MLP Group S.A.

Pierwsze informacje dotyczące koronawirusa COVID-19 pojawiły się pod koniec 2019 r. W kolejnych okresach wirus rozprzestrzenił się na całym świecie. W efekcie wprowadzane były obostrzenia gospodarcze oraz ograniczenia w przemieszczaniu się ludzi. Największą dzienną liczbę zachorowań w Polsce zanotowano w I kwartale 2022 roku podczas piątej fali epidemii napędzanej wariantem Omikron. Zdaniem ekspertów wirus będzie towarzyszył ludzkości w najbliższej przyszłości. Jego wpływ na gospodarkę państw będzie jednak stopniowo malał z uwagi na powszechność szczepień oraz rosnącą odporność populacyjną.

Sektor magazynowy wykazał bardzo wysoką odporność na SARS-CoV-2. Pandemia zmieniła zwyczaje zakupowe klientów. Beneficjentem tych zmian była przede wszystkim branża e-commerce oraz logistyczno-kurierska. Wzrosło zapotrzebowanie na magazyny obejmujące zarówno duże centra dystrybucyjne, projekty typu BTS (build to suit) oraz magazyny miejskie i huby kurierskie. Z uwagi na widoczne zatory w globalnych łańcuchach dostaw wywołane pandemią, widoczny był również trend lokowania produkcji bliżej kraju macierzystego czy docelowych rynków zbytu, czyli tzw. nearshoring. Dla branży magazynowej oznaczało to osiągnięcie rekordowych wyników pod względem zawartych umów najmu, dostarczonej nowej powierzchni magazynowej oraz wielkości rozpoczętych nowych inwestycji.

26. 2 Wpływ sytuacji polityczno-gospodarczej w Ukrainie na działalność Spółki MLP Group S.A.

W drugiej połowie lutego 2022 r. rozpoczęła się zbrojna agresja Rosji w Ukrainie. Zarząd Spółki w chwili publikacji niniejszego sprawozdania finansowego nie odnotował zauważalnego wpływu wojny za wschodnią granicą Polski na działalność operacyjną Emitenta, która jest prowadzona na rynku: polskim, niemieckim, rumuńskim i austriackim. Jednocześnie oszacowanie wpływu w dłuższym okresie jest na razie trudne. Wojna na Ukrainie może mieć negatywny wpływ na system gospodarczy w poszczególnych krajach oraz na branżę budowlaną m.in. poprzez osłabienie lokalnych walut, wzrost inflacji, wzrost kosztów surowców, wzrost kosztów budowy, problemy w pozyskaniu pracowników, zaburzenia dostawach produktów i materiałów. Z drugiej strony może wpłynąć na wzrost zainteresowania powierzchniami magazynowo-produkcyjnymi. Wojna prowadzona za wschodnią granicą Polski przyczyni się z pewnością do potrzeby dalszego skracania łańcuchów dostaw, zwiększenia stanów magazynowych oraz przeniesienia produkcji z terenów objętych konfliktem zbrojnym. Firmy ukraińskie oraz międzynarodowe prowadzące dotychczas operacje na terenie Ukrainy będą relokować magazyny m.in. do Polski. Dodatkowo zagraniczne przedsiębiorstwa w proteście przeciwko dokonanej przez Rosję inwazji będą wychodzić z rynku rosyjskiego. Zdaniem Zarządu Spółki może to wpłynąć na zwiększenie zapotrzebowania na powierzchnie magazynowe i logistyczne oferowane przez Emitenta.

W związku z tymi wydarzeniami Grupa w marcu br. podjęła decyzję o udzieleniu realnej pomocy uchodźcom, którzy poszukiwali w naszym kraju schronienia i bezpieczeństwa. MLP Group przekształciło przestrzeń jednego ze swoich wolnych obiektów na miejsca pobytu dla uchodźców z Ukrainy. W dwupiętrowym budynku biurowym o pow. ponad 820 mkw. wyremontowano i urządono 14 pokoi, 3 w pełni wyposażone kuchnie, 4 łazienki, pralnię, jadalnię, pokój zabaw dla najmłodszych oraz salę telewizyjną. Spółka współpracowała z urzędem miasta Pruszkowa, który wiedząc o wolnych miejscach w obiekcie, kierował do niego uchodźców. W przygotowanie kwater zaangażowały się także firmy współpracujące z MLP Group oraz jego najemcy.

27. Wynagrodzenia wypłacone osobom wchodzącym w skład organów zarządzających i nadzorujących Spółki

	<i>na dzień 30 czerwca</i>	2022	2021
		<i>(niebadane)</i>	<i>(niebadane)</i>
Wynagrodzenie stałe Zarządu:			
Radosław T. Krochta	<i>patrz nota 24.3</i>	61	55
Michael Shapiro	<i>patrz nota 24.3</i>	251	246
Tomasz Zabost	<i>patrz nota 24.3</i>	50	47
		362	348
Wynagrodzenie zmienne Zarządu:			
Radosław T. Krochta	<i>patrz nota 24.3</i>	2 779	783
Tomasz Zabost	<i>patrz nota 24.3</i>	1 496	422
		4 275	1 205
Zmienne wynagrodzenie wypłacone w pierwszym półroczu 2022 zostało ustalone i wypłacone po zatwierdzeniu rocznego sprawozdania finansowego za 2021 rok. W jednostkowym sprawozdaniu finansowym za 2021 rok została zawiązana rezerwa na poczet tego wynagrodzenia na kwotę 4 275 tys. zł.			
Wynagrodzenie Rady Nadzorczej:			
• Wynagrodzenia i inne świadczenia			
Matusiak Maciej		27	24
Levy Eytan		27	24
Shimshon Marfogel		27	24
Daniel Nimrodi		-	-
Guy Shapira		27	24
Piotr Chajderowski		27	24
Oded Setter		27	24
		162	144
Razem wynagrodzenia wypłacone osobom wchodzącym w skład organów zarządzających i nadzorujących Spółki		4 799	492
Pozostały personel kierowniczy:			
• Wynagrodzenia i inne świadczenia <i>patrz nota 24.3</i>			
		306	308
		306	308
Razem wynagrodzenia wypłacone osobom wchodzącym w skład organów zarządzających i nadzorujących Spółki		5 105	800

Poza transakcjami wskazanymi w nocie powyżej, Członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej oraz pozostali personel kierowniczy nie otrzymywali żadnych innych świadczeń od Spółki.

28. Struktura zatrudnienia

	<i>na dzień</i>	30 czerwca 2022	31 grudnia 2021
		<i>(niebadany)</i>	
Liczba pracowników		18	19

Podpisano elektronicznym podpisem kwalifikowanym.

Radosław T. Krochta
Prezes Zarządu

Tomasz Zabost
Członek Zarządu

Michael Shapiro
Wiceprezes Zarządu

Monika Dobosz
Członek Zarządu

Agnieszka Gózdź
Członek Zarządu

Maria Ratajczyk
*Podpis osoby
sporządzającej
sprawozdanie finansowe*

Pruszków, 23 sierpnia 2022 r.



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

**za okres 6 miesięcy zakończony
30 czerwca 2022 roku**

Niniejsze Sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej MLP Group S.A. za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2021 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

Zatwierdzenie przez Zarząd Spółki MLP Group S.A. Sprawozdania Zarządu z działalności 100 Grupy Kapitałowej MLP Group S.A. w okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2022 roku

Wprowadzenie	101
1. Podstawowe informacje o Grupie Kapitałowej i Spółce MLP Group S.A.	102
1.1 Struktura Grupy	102
1.2 Przedmiot działalności Spółki i Grupy	104
1.3 Informacje o portfelu nieruchomości Grupy Kapitałowej	106
1.4 Informacje o rynku zbytu, klientach oraz dostawcach	109
1.4.1 Struktura sprzedaży Grupy	109
1.4.2 Kluczowi kontrahenci	110
2. Działalność Grupy Kapitałowej MLP Group S.A.	111
2.1 Działalność Grupy Kapitałowej MLP Group S.A. w 2022 roku	111
2.1.1 Projekty inwestycyjne rozpoczęte i zakończone	111
2.1.2 Projekty inwestycyjne obecnie realizowane i w przygotowaniu	111
2.1.3 Umowy znaczące dla działalności gospodarczej Grupy	112
2.1.4 Umowy zawarte pomiędzy akcjonariuszami	112
2.1.5 Umowy współpracy lub kooperacji	112
2.1.6 Transakcje z podmiotami powiązanymi	112
2.1.7 Spory sądowe	112
2.2 Rozwój Grupy Kapitałowej MLP Group S.A., czynniki ryzyka	114
2.2.1 Kluczowe rodzaje ryzyka, czynniki istotne dla rozwoju Grupy	114
2.2.2 Perspektywy rozwoju działalności gospodarczej	125
3. Sytuacja finansowa Grupy Kapitałowej, zarządzanie zasobami finansowymi	128
3.1 Omówienie podstawowych wielkości ekonomiczno-finansowych, ujawnionych w Skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy w 2022 roku	128
3.1.1 Wybrane dane finansowe ze Skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej	128
3.1.2 Wybrane dane finansowe ze Skonsolidowanego rachunku zysków lub strat	134
3.1.3 Wybrane informacje ze skonsolidowanego rachunku przepływów pieniężnych	139
3.2 Stanowisko Zarządu odnośnie opublikowanych prognoz	139
3.3 Zarządzanie zasobami finansowymi Grupy	140
3.3.1 Wskaźniki rentowności	140
3.3.2 Wskaźniki płynności	141
3.3.3 Wskaźniki zadłużenia	142
3.4 Informacje o kredytach, obligacjach, pożyczkach, poręczeniach i gwarancjach	143
3.4.1 Zaciągnięte i wypowiedziane umowy dotyczące pożyczek	143
3.4.2 Zaciągnięte i wypowiedziane umowy dotyczące kredytów	143
3.4.3 Obligacje	143
3.4.4 Udzielone pożyczki	144
3.4.5 Udzielone i otrzymane poręczenia	144
3.4.6 Udzielone i otrzymane gwarancje	144
3.5 Ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych	144
3.6 Ocena czynników i nietypowych zdarzeń mających wpływ na skonsolidowany wynik za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2022 roku.	144

3.7	Informacje dotyczące emisji, wykupu i spłaty nieudziałowych i kapitałowych papierów wartościowych	144
3.8	Zwięzły opis istotnych dokonań lub niepowodzeń w okresie 6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2022 roku.	145
3.9	Sezonowość i cykliczność	145
4.	Oświadczenie Zarządu	145

Zatwierdzenie przez Zarząd Spółki MLP Group S.A. Sprawozdania Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej MLP Group S.A. w okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2022 roku

Niniejsze Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej MLP Group S.A. w okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2022 roku zostało sporządzone oraz zatwierdzone przez Zarząd Spółki w dniu 23 sierpnia 2022 roku.

Podpisano kwalifikowanym podpisem elektronicznym.

Radosław T. Krochta
Prezes Zarządu

Michael Shapiro
Wiceprezes Zarządu

Tomasz Zabost
Członek Zarządu

Monika Dobosz
Członek Zarządu

Agnieszka Góźdź
Członek Zarządu

Pruszków, 23 sierpnia 2022 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 dla Grupy Kapitałowej jest CAJAMARCA HOLLAND B.V. z siedzibą w Holandii, Locatellikade 1, 1076 AZ Amsterdam.

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 30 czerwca 2022 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	Fenix Obrót 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 Business Park Poznań 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 Sp. z o.o.	Polska	100%	100%
22	MLP Czeladź Sp. z o.o.	Polska	100%	100%
23	MLP Temp Sp. z o.o.	Polska	100%	100%
24	MLP Dortmund LP Sp. z o.o.	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.	Polska	100%	100%
34	MLP Business Park Berlin I GP sp. z o.o.	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.	Polska	100%	100%
36	MLP Poznań East sp. z o.o.	Polska	100%	100%
37	MLP Schwalmtal LP sp. z o.o.	Polska	100%	100%
38	MLP Schwalmtal GP sp. z o.o.	Polska	100%	100%
39	MLP Pruszków VI sp. z o.o.	Polska	100%	100%
40	MLP Business Park Berlin I Sp. z o.o. & Co. KG	Niemcy	100%	100%
41	MLP Schwalmtal Sp. z o.o. & Co. KG	Niemcy	100%	100%
42	MLP Business Park Wien GmbH	Austria	100%	100%
43	MLP Wrocław West I Sp. z o.o.	Polska	100%	100%
44	MLP Gelsenkirchen GP Sp. z o. o.	Polska	100%	100%
45	MLP Gelsenkirchen LP Sp. z o. o.	Polska	100%	100%
46	MLP Gelsenkirchen Sp. z o.o. & Co.KG	Niemcy	100%	100%
47	MLP Gorzów Sp. z o.o.	Polska	100%	100%
48	MLP Idstein LP Sp. z o.o.	Polska	100%	100%
49	MLP Idstein GP Sp. z o.o.	Polska	100%	100%
50	MLP Idstein Sp. z o.o. & Co. KG	Niemcy	100%	100%
51	MLP Business Park Trebur GP Sp. z o.o. ¹⁾	Polska	100%	100%
52	MLP Business Park Trebur LP Sp. z o.o. ²⁾	Polska	100%	100%

Zmiany w Grupie

¹⁾ W dniu 16 lutego 2022 roku na podstawie aktu założycielskiego została założona spółka MLP Schwäbisch Gmünd GP Sp. z o.o. Udziały w nowo utworzonej spółce w całości objęła MLP Group S.A. (50 udziałów o łącznej wartości nominalnej 5.000 zł). Spółka została zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Sądowym 22 marca 2022. W dniu 14 czerwca 2022 roku Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników podjęło uchwałę o zmianie nazwy na MLP Business Park Trebur GP Sp. z o.o. Zmiana została zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Sądowym 23 czerwca 2022 roku.

²⁾ W dniu 16 lutego 2022 roku na podstawie aktu założycielskiego została założona spółka MLP Schwäbisch Gmünd LP Sp. z o.o. Udziały w nowo utworzonej spółce w całości objęła MLP Group S.A. (50 udziałów o łącznej wartości nominalnej 5.000 zł). Spółka została zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Sądowym dnia 21 marca 2022 roku. W dniu 14 czerwca 2022 roku Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników podjęło uchwałę o zmianie nazwy na MLP Business Park Trebur LP Sp. z o.o. Zmiana została zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Sądowym 22 czerwca 2022 roku.

Na mocy aktu notarialnego z dnia 6 lipca 2022 roku została założona spółka MLP Business Park Trebur Sp. z o.o. &Co. KG, w której komandytariuszem jest spółka MLP Business Park Trebur LP Sp. z o.o., a komplementariuszem spółka MLP Business Park Trebur GP Sp. z o.o.

1. 2 Przedmiot działalności Spółki i Grupy

MLP Group jest jedną z wiodących europejskich platform logistycznych, która oferuje swoim klientom pełen zakres usług, od wyszukiwania lokalizacji i nabywania gruntów po zarządzanie nieruchomościami. Unikalny model biznesowy „Build & Hold” pozwala firmie utrzymywać bezpośrednie relacje z klientami, co skutkuje wysokim poziomem zadowolenia najemców, a w konsekwencji prowadzi do doskonałych wskaźników obłożenia.

Grupa specjalizuje się w budowie, posiadaniu i zarządzaniu zorientowanymi na klienta parkami magazynowo-produkcyjnymi oraz biznesowymi klasy A. Adresowane są one do wiodących międzynarodowych i krajowych firm, które strategicznie inwestują w nowe lub rozbudowywane projekty. Firma działa na rynku polskim, niemieckim, austriackim i rumuńskim. Portfel nieruchomości należący do MLP Group wynosi ok. 1,232 tys mkw. łącznej powierzchni najmu w obiektach gotowych, w budowie lub posiadających pozwolenia na budowę. Wartość aktywów netto Grupy na dzień 30.06.2022 roku przekroczyła wartość 2,2 mld zł.

Grupa w Polsce i za granicą prowadzi obecnie 22 parków logistycznych. W tym w Polsce znajduje się 14 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, MLP Łódź, MLP Zgorzelec, MLP Gorzów oraz MLP Poznań Business Park.

W Niemczech Grupa aktualnie prowadzi 6 parków logistycznych: MLP Unna, MLP Business Park Berlin, MLP Business Park Niederrhein, MLP Business Park Trebur, MLP Business Park Schalke oraz MLP Idstein. W Rumunii Grupa posiada park logistyczny - MLP Bucharest West, a w Austrii MLP Business Park Vienna.

Obecnie Grupa realizuje 2 rodzaje formatów powierzchni magazynowej:

(1) magazyny big box tj. magazyny wielkopowierzchniowe, przede wszystkim w odpowiedzi na rozwój handlu elektronicznego oraz na potrzeby klientów z sektora przemysłu lekkiego w związku z rosnącym popytem, spowodowanym np. przeniesieniem produkcji z Azji do Europy oraz;

(2) obiekty typu City Logistics, realizowane pod nazwą MLP Business Park i oferujące małe moduły magazynowe o powierzchni w przedziale pomiędzy 700 mkw. a 2,5 tys. mkw. MLP Business Park są projektami z zakresu logistyki miejskiej posiadającymi bardzo duży potencjał wzrostu – odpowiadają na potrzeby wynikające z ewolucji handlu detalicznego (e-commerce) i są zlokalizowanych w obrębie lub w pobliżu miast, z łatwym dostępem do siły roboczej i transportu publicznego. Pierwszymi projektami tego typu są MLP Business Park Berlin, MLP Business Park Schalke, MLP Business Park Niederrhein, MLP Business Park Vienna oraz MLP Business Park Poznań.

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

W pierwszym półroczu 2022 Grupa nabyła nowe grunty w Polsce o łącznej powierzchni ok. 34,2 ha.

Spółki z Grupy posiadają również szereg umów rezerwacyjnych na zakup nowych gruntów pod planowane parki logistyczne w Polsce, Niemczech i Austrii o łącznej powierzchni ok. 200 ha.

Cele strategiczne MLP Group do roku 2024 obejmują:

- Budowanie skali ekonomicznej na obecnych rynkach strategicznych – w Polsce, Niemczech, Austrii i Rumunii – poprzez realizację projektów z zakresu logistyki miejskiej i obiektów typu big-box.
- Inwestowanie w nowe potencjalne rynki, odpowiadające na potrzeby najemców oraz rozwój handlu elektronicznego.
- Utrzymywanie wskaźnika najmu na stabilnym poziomie, wynoszącym średnio ok. 95% obecnego portfela ogółem, z udziałem budowy na zasadach spekulacyjnych na poziomie do 20 tys. mkw. na projekt.
- Zwiększenie rocznego poziomu zawieranych umów najmu do 250 tys. mkw. rocznie.
- Pozyskanie nowych działek pod zabudowę na obecnych i nowych rynkach.
- Dalszą realizację projektów typu big-box, przede wszystkim w odpowiedzi na rozwój handlu elektronicznego oraz na potrzeby klientów z sektora przemysłu lekkiego w związku z rosnącym popytem, spowodowanym np. przenoszeniem produkcji z Azji do Europy.
- Koncentrację na projektach z zakresu logistyki miejskiej jako produkcie o wysokim potencjale wzrostu – odpowiadanie na potrzeby wynikające z ewolucji handlu detalicznego (e-commerce) poprzez oferowanie: mniejszych magazynów, o powierzchni poniżej 5 tys. mkw., zlokalizowanych w obrębie lub w pobliżu miast, z łatwym dostępem do siły roboczej i transportu publicznego.
- Wzrost czynszów w związku z przedłużaniem obowiązujących umów najmu.
- Tworzenie wartości poprzez ponowne zagospodarowanie terenów przemysłowych.
- Sprzedaż projektów BTS jako źródło dodatkowego kapitału własnego.
- Budowanie wysokiej jakości aktywów klasy A z mocnym akcentem położonym na zrównoważony rozwój: planowane jest uzyskanie dla 80% powierzchni certyfikatów BREEAM Excellent lub Very Good / DGNB Gold lub Platinum (dla rynku niemieckiego i austriackiego) oraz zerowej emisji CO₂ do roku 2022.

1.3 Informacje o portfelu nieruchomości Grupy Kapitałowej

Grupa klasyfikuje swój portfel nieruchomości w ramach dwóch głównych kategorii:

- nieruchomości generujące przychody z najmu,
- projekty w trakcie budowy lub w przygotowaniu,
- bank ziemi (powierzchnia gruntu).

Poniższa tabela przedstawia strukturę portfela nieruchomości w podziale na kategorie w poszczególnych segmentach Grupy według stanu na dzień 30 czerwca 2022 r.:

Portfel nieruchomości według segmentów	Całkowita powierzchnia gruntów (m ²)	Bank Ziemi (powierzchnia gruntu) (m ²)	Potencjał zabudowy (m ²)	Docelowa powierzchnia (m ²)	Istniejąca powierzchnia najmu (m ²)	Powierzchnia w trakcie budowy i w przygotowaniu (m ²)
POLSKA:	3 188 030	866 530	1 299 997	1 298 796	784 108	197 205
NIEMCY:	454 575	278 841	206 851	206 851	73 470	5 986
AUSTRIA:	98 249	98 249	52 500	52 500	-	-
RUMUNIA:	188 045	148 704	99 000	99 000	22 677	-
RAZEM	3 928 899	1 392 324	1 658 348	1 657 147	880 255	203 191

Podsumowanie powierzchni najmu będącej w posiadaniu Grupy na dzień 30 czerwca 2022 roku (m²):

Docelowa powierzchnia do zabudowy w Grupie (m ²)	Potencjał zabudowy (m ²)	Wybudowana powierzchnia (m ²)	Powierzchnia wybudowana i wynajęta (m ²)	Powierzchnia wybudowana, lecz nie wynajęta (m ²)	Powierzchnia w trakcie budowy i w przygotowaniu (m ²)	Powierzchnia w trakcie budowy i w przygotowaniu, objęta umowami najmu (m ²)
POLSKA:						
1 298 796	1 299 997	784 108	769 985	14 123	197 205	141 243
NIEMCY:						
206 851	206 851	73 470	71 360	2 110	5 986	4 114
AUSTRIA:						
52 500	52 500	-	-	-	-	-
RUMUNIA:						
99 000	99 000	22 677	22 677			
1 657 147	1 658 348	880 255	864 022	16 233	203 191	145 357

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.

Powyższe powierzchnie udostępniane są w dwóch formatach:

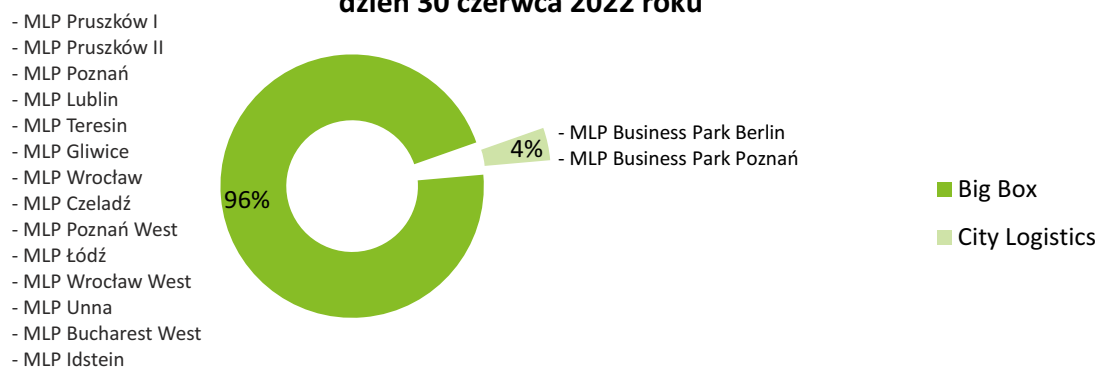
- obiekty typu City Logistics,
- magazyny big-box.

Wybudowana powierzchnia w parkach Grupy na dzień 30 czerwca 2022 r. kształtowała się następująco:

Podział powierzchni wybudowanej w Grupie według jej rodzaju na dzień 30 czerwca 2022 roku



Podział powierzchni wybudowanej w Grupie według jej formatów na dzień 30 czerwca 2022 roku



Jednym z głównych filarów rozwoju Grupy jest budowanie znaczącego udziału portfela projektów typu City Logistics. Aktualnie jest on realizowany poprzez budowę MLP Business Park Berlin I i MLP Business Park Poznań. W najbliższym czasie, Grupa planuje rozwój projektów typu City Logistic w innych lokalizacjach, m.in.: MLP Business Park Niederrhein, MLP Business Park Vienna oraz MLP Business Park Schalke.

Wartość godziwa portfela nieruchomości Grupy wg parków logistycznych na dzień 30 czerwca 2022 roku:

Park logistyczny	Wartość godziwa w tys. EUR	Wartość godziwa w tys. zł
MLP Pruszków I	97 440	456 077
MLP Pruszków II	222 190	1 039 981
MLP Poznań	46 100	215 776
MLP Lublin	40 523	189 672
MLP Teresin	19 660	92 021
MLP Wrocław	41 260	193 122
MLP Czeladź	29 100	136 205
MLP Gliwice	44 270	207 210
MLP Business Park Poznań	10 910	51 065
MLP Poznań West	108 230	506 581
MLP Wrocław West	16 640	77 885
MLP Łódź	36 294	169 878
MLP Gorzów	8 080	37 819
MLP Poznań East	2 700	12 638
MLP Unna	78 000	365 087
MLP Business Park Berlin	33 300	155 864
MLP Business Park Schalke	13 600	63 656
MLP Idstein	6 610	30 939
MLP Business Park Vienna	24 200	113 271
MLP Bucharest West	17 300	80 988
Razem	896 407	4 195 735

Wartość portfela nieruchomości inwestycyjnych wykazywana w Skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym na dzień 30 czerwca 2022 roku zawiera: (i) wartość rynkową nieruchomości inwestycyjnych w wysokości 4 195 735 tys. zł, (ii) prawo wieczystego użytkowania gruntów w wysokości 42 600 tys. zł oraz (iii) wartość mieszkań w Spółce Fenix Obrót Sp. z o.o. w kwocie 203 tys zł.

Wartość godziwa portfela nieruchomości Grupy według segmentów i rodzajów wycenianej powierzchni na dzień 30 czerwca 2022 roku:

Segment	Waluta	Wartość godziwa istniejących nieruchomości	Wartość godziwa nieruchomości w budowie	Wartość godziwa planowanych nieruchomości	Wartość godziwa rezerwy gruntu	Łączna wartość godziwa
Polska	w tys. EUR	583 950	88 020	27 590	23 837	723 397
	w tys. PLN	2 733 236	411 985	129 138	111 571	3 385 930
Niemcy	w tys. EUR	103 300	8 000	-	20 210	131 510
	w tys. PLN	483 506	37 445	-	94 595	615 546
Austria	w tys. EUR	-	-	-	24 200	24 200
	w tys. PLN	-	-	-	113 271	113 271
Rumunia	w tys. EUR	11 380	-	-	5 920	17 300
	w tys. PLN	53 275	-	-	27 713	80 988
Razem	w tys. EUR	698 630	96 020	27 590	74 167	896 407
Razem	w tys. PLN	3 270 017	449 430	129 138	347 150	4 195 735

1. 4 Informacje o rynku zbytu, klientach oraz dostawcach

W skład portfela nieruchomości Grupy Kapitałowej w Polsce wchodzi obecnie czternaście parków logistycznych 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, MLP Łódź, MLP Business Park Poznań, MLP Poznań East oraz MLP Gorzów. W Niemczech Grupa aktualnie posiada pięć parków logistycznych - MLP Unna, MLP Business Park Berlin, MLP Business Park Niederrhein, MLP Business Park Schalke oraz MLP Idstein. W Rumunii Grupa prowadzi park logistyczny - MLP Bucharest West, a w Austrii park logistyczny - MLP Business Park Vienna.

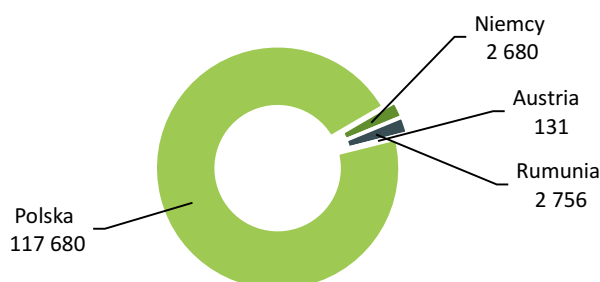
Grupa ma podpisane umowy na opcje zakupu gruntów w kolejnych lokalizacjach w Polsce, Niemczech, co umożliwia rozszerzenie oferty lokalizacyjnej najemcom.

1. 4.1 Struktura sprzedaży Grupy

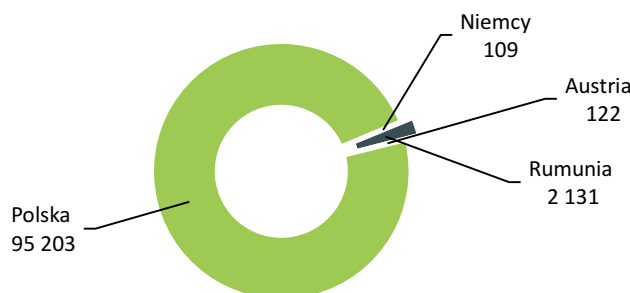
Grupa uzyskuje przychody z wynajmu nieruchomości inwestycyjnych w parkach logistycznych na terenie Polski, Niemiec oraz Rumunii. Poniższa tabela przedstawia rodzaje uzyskiwanych przychodów związanych z wynajmem nieruchomości.

Przychody ze sprzedaży			
za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca	2022	2021	zmiana (%)
Sprzedaż na rzecz klientów zewnętrznych:			
Czynsz z najmu z nieruchomości inwestycyjnych	67 177	54 118	24,1%
Przychody z tytułu refakturowania kosztów operacyjnych	23 210	19 859	16,9%
Przychody z refakturowania mediów	31 478	20 367	54,6%
Pozostałe przychody	1 382	1 341	3,1%
Przychody z tyt. umów najmu	123 247	95 685	28,8%
Przychody uzyskane na podstawie umowy deweloperskiej zawartej przez MLP Group S.A.	-	1 880	-100,0%
Przychody razem	123 247	97 565	26,3%

Przychody ze sprzedaży według kryterium geograficznego w pierwszej połowie 2022 roku



Przychody ze sprzedaży według kryterium geograficznego w pierwszej połowie 2021 roku



W Niemczech przychody z tytułu umów najmu w pierwszej połowie 2022 roku były generowane przede wszystkim przez park logistyczny MLP Business Park Berlin. W drugim półroczu 2021 roku została tam zakończona budowa ponad 12 tys. m², a następnie powierzchnia ta została wydana w najem. I to właśnie te umowy najmu generują w bieżącym półroczu przychody dla Grupy.

W pierwszym półroczu 2022 roku Grupa zakończyła budowę około 57 tys. m² nowej powierzchni w parku logistycznym MLP Unna i powierzchnia ta została wydana w najem w lipcu 2022 roku.

Na wzrost przychodów w Rumunii w pierwszej połowie 2022 roku miała wpływ umowa podpisana w 2021 roku z najemcą, z której przychody Grupa zaczęła osiągać w drugiej połowie 2021 roku.

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 30 czerwca 2022 roku na jednego najemcę powierzchni nieruchomości należących do portfela generujących przychody z najmu przypadało średnio około 6,4 tys. m² wynajętej powierzchni (na dzień 30 czerwca 2021 roku było to 5,3 tys. m²).

Na dzień 30 czerwca 2022 roku 10 największych najemców Grupy zajmowało razem ok. 37% łącznej wynajętej powierzchni najmu we wszystkich parkach należących do Grupy (na dzień 30 czerwca 2021 roku było to 32%).

1. 4. 2 Kluczowi 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 pierwszym półroczu 2022 roku Grupa współpracowała z firmami budowlanymi: Wielkopolskie Przedsiębiorstwo Inżynierii Przemysłowej Spółka Komandytowa, Bln- Biuro Inżynierskie Sp z o.o. oraz Eastwave Building Company Sp. z o.o. w ramach systemu generalnego wykonawstwa, z którymi obroty w pierwszej połowie 2022 roku przekroczyły 10% przychodów Grupy.

W przypadku zakupu pozostałych usług szeroka baza dostawców powoduje, że Grupa nie jest uzależniona od jednego dostawcy. W 2021 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 2022 roku

W pierwszym półroczu 2022 roku Grupa kontynuowała swoją działalność polegającą na budowie i wynajmie nieruchomości magazynowo-produkcyjnych oraz parków biznesowych. Budowy prowadzone były głównie w systemie generalnego wykonawstwa, zlecanego wyspecjalizowanym zewnętrznym podmiotom.

W omawianym okresie Grupa prowadziła równoległe kilkanaście projektów deweloperskich. Na koniec czerwca 2022 roku w portfelu Grupy znajdowało się ponad 1 009 tys. mkw objętych umowami najmu. Zarząd Spółki na bieżąco dokonywał przeglądu i oceny:

- bieżących projektów w okresie ich realizacji od strony postępu prac budowlanych,
- osiągniętych 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 pierwszej połowie 2022 roku Grupa prowadziła realizację projektów inwestycyjnych o łącznej powierzchni 279 tys. mkw. oraz na dzień 30 czerwca 2022 roku posiadała w przygotowaniu ok. 33 tys. mkw. co łącznie daje 312 tys. mkw.

Spośród łącznej powierzchni 312 tys. mkw. projektów, które były realizowane i w przygotowaniu w pierwszej połowie 2022 roku, 75 tys. mkw. powierzchni projektów została rozpoczęta w 2021 roku i zakończona w pierwszym półroczu 2022 roku. Z kolei w okresie 6 miesięcy 2022 roku Grupa rozpoczęła realizację projektów o łącznej powierzchni 62 tys. mkw., spośród których 34 tys. mkw. zakończy się w 2022 roku.

2. 1.2 Projekty inwestycyjne obecnie realizowane i w przygotowaniu

W pierwszym półroczu 2022 roku Grupa prowadziła realizację projektów o łącznej powierzchni 312 tys. mkw. Spośród tych projektów, zakończone w pierwszej połowie 2022 roku zostały projekty o łącznej powierzchni 109 tys. mkw., które zlokalizowane były w Niemczech (MLP Unna) oraz w Polsce (MLP Poznań West i MLP Łódź).

Na dzień 30 czerwca 2022 roku w toku budowy pozostawało 171 tys. mkw.

W związku z podpisanymi umowami najmu oraz toczącymi się procesami komercjalizacyjnymi, Grupa rozpoczęła przygotowania do budowy powierzchni o wielkości około 33 tys. mkw. Ponadto kontynuowany jest proces uzyskiwania niezbędnych zgód i pozwoleń w celu rozpoczęcia budowy nowej powierzchni magazynowej na terenach gruntów zarezerwowanych przez Grupę.

Spółki z Grupy posiadają również szereg umów rezerwacyjnych na zakup nowych gruntów pod planowane parki logistyczne w Polsce, Niemczech i Austrii o łącznej powierzchni ok. 200 ha.

Projekty realizowane są przez Grupę głównie w systemie pre-lease, tzn. rozpoczęcie procesu inwestycji jest warunkowane podpisaniem umowy najmu z potencjalnym najemcą. W 2021 roku Grupa rozpoczęła, w wybranych lokalizacjach, realizację projektów spekulacyjnych typu big-box, stanowiących wraz z projektami pre-lease większe zadania inwestycyjne jako odpowiedź na bieżącą sytuację rynkową. Projekty te zostały już niemal w pełni wynajęte i budowa zakończyła się lub zakończy się na przestrzeni najbliższych miesięcy.

2. 1.3 Umowy znaczące dla działalności gospodarczej Grupy

Znaczący dostawcy, z którymi w pierwszej połowie 2022 roku zawarto umowy o łącznej wartości przekraczającej 10% wartości kapitałów własnych Grupy.

W kwietniu 2022 roku spółka zależna MLP Czeladź zawarła umowę z JOKA Budownictwo Sp. z o.o., na mocy której wybudowany zostanie budynek magazynowo-biurowy, w większości objęty umową najmu, w parku logistycznym MLP Czeladź o powierzchni 19 tys. mkw.

W czerwcu 2022 spółka zależna MLP Wrocław Sp. z o.o. zawarła umowę z W.P.i.P. Sp. z o.o. Sp. k., na mocy której wybudowany zostanie budynek magazynowo-biurowy, objęty częściowo umową najmu, w parku logistycznym MLP Wrocław o powierzchni ok. 19 tys. mkw.

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 pierwszej połowie 2022 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 24 Skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2022 roku.

2. 1.7 Spory sądowe

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

Na dzień 30 czerwca 2022 roku Grupa była stroną postępowań dotyczących zobowiązań oraz wierzytelności, których łączna wartość wynosiła ok. 6.045 tys. zł, w tym łączna wartość postępowań dotyczących zobowiązań wynosiła ok. 3.995 tys. zł (całość dotyczy sprawy z Depenbrock Polska Sp. z o.o. sp.k.), natomiast łączna wartość postępowań dotyczących wierzytelności wynosiła ok. 2.050 tys. zł.

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.

Aktualnie przed Sądem Okręgowym w Warszawie toczy się postępowanie w sprawie sprzeciwu od wyroku zaocznego wydanego w wyżej wymienionej sprawie (postępowanie zostało zawieszono ze względu na ogłoszenie upadłości CreditForce Holding B.V.). Został utworzony odpis aktualizujący wyżej opisanych należności.

W dniu 31 stycznia 2020 roku spółka MLP Gliwice Sp. z o.o. otrzymała wyrok zaoczny z dnia 22 stycznia 2020 roku, w którym Sąd zasądził od Spółki na rzecz DEPENBROCK Polska Sp. z o.o. sp. k. kwotę 865 777,48 EUR wraz z odsetkami. Zasądził również od Spółki zwrot kosztów procesu oraz nadał wyrokowi rygor natychmiastowej wykonalności. Spółka złożyła sprzeciw od wyroku zaocznego wraz z wnioskiem o zawieszenie rygoru wykonalności. Roszczenie powinno zostać oddalone z uwagi na jego przedwczesność. Od sierpnia 2020 roku do lutego 2021 roku toczyło się postępowanie mediacyjne, które zakończyło się bez zawarcia ugody. W dniu 14 grudnia 2021 roku odbyła się pierwsza rozprawa, na której Sąd stwierdził, że w jego ocenie roszczenie jest wymagalne i postanowił o dopuszczeniu dowodu ze przesłuchania świadków. Ostatnia rozprawa odbyła się w dniu 17 maja 2022 roku i zakończyła się bez rozstrzygnięcia.

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 dekonunktura i spowolnienie gospodarki światowej. Negatywne zmiany sytuacji makroekonomicznej oraz polityki gospodarczej i monetarnej Polski oraz innych krajów mogą w sposób istotny negatywnie wpłynąć na wyniki finansowe Grupy i zdolność realizacji jej planów.

Ryzyko związane z czynnikami charakterystycznymi dla sektora nieruchomości

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

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

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

Spadek koniunktury na rynku nieruchomości może mieć negatywny wpływ na wyniki Grupy pod względem zysków osiąganych 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 zrekomensować straty poniesione w związku z jej nieruchomościami.

Ryzyko związane z deweloperskim charakterem działalności Grupy

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

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

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

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

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

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, decyzji administracyjnych lub innego rodzaju orzeczeń od organów administracji publicznej, a w szczególności pozwoleń na realizację, budowę i użytkowanie swoich nieruchomości. Grupa nie może zapewnić, że wszystkie takie zezwolenia, zgody, decyzje administracyjne lub innego rodzaju orzeczenia organów administracji publicznej w związku z istniejącymi nieruchomościami lub nowymi inwestycjami zostaną uzyskane w terminie (w tym ze względu na aktualizację ryzyka związanego z wystąpieniem pandemii COVID-19 opisanego powyżej) lub że zostaną uzyskane w ogóle, ani że posiadane obecnie lub uzyskane w przyszłości zezwolenia, zgody, decyzje administracyjne lub innego rodzaju orzeczenia organów administracji publicznej nie zostaną cofnięte, lub że termin ich obowiązywania zostanie w odpowiednim czasie przedłużony. Ponadto, organy administracji publicznej mogą uzależnić wydanie niektórych decyzji administracyjnych lub innych orzeczeń 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 i czasowym ograniczeniem uzyskiwania przychodów wynikających z takich opóźnień.

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, decyzji administracyjnych lub innych orzeczeń organów administracji publicznej, 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, decyzji administracyjnych lub innego rodzaju orzeczeń organów administracji publicznej, 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, opóźnienie uzyskania oczekiwanych przychodów, 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 osiągnięcie 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- produkcyjnych i biurowych, a także sytuacja makroekonomiczna, dostępność finansowania, podaż powierzchni magazynowo-produkcyjnych i 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 139,2 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 Grupy

Pandemia koronawirusa COVID-19, która rozpoczęła się w pierwszym kwartale 2020 roku, miała i w dalszym ciągu może mieć w przyszłości wpływ na działalność Grupy. Dotychczasowe i ewentualne przyszłe zmiany w zasadach pracy urzędów administracji publicznej, tj. częściowa praca zdalna i przejściowe zamknięcia niektórych urzędów, mogą skutkować opóźnieniami w wydawaniu decyzji administracyjnych, w tym pozwoleń i zezwoleń istotnych w działalności Grupy. W konsekwencji mogą wystąpić opóźnienia w rozpoczynaniu oraz realizacji inwestycji przez Emitenta oraz spółki z Grupy, co dotyczy nie tylko rynku polskiego, ale także rynków zagranicznych, na których obecna jest Grupa. Opóźnienia mogą być ponadto skutkiem zakłóceń w pracy kancelarii notarialnych, wykonawców i podwykonawców oraz dostawców materiałów i rządu, z którymi Grupa współpracuje przy realizacji inwestycji. Ryzyko opóźnień spowodowanych przez pandemię wpływa na możliwość niewywiązania się przez Emitenta i spółki z Grupy z zawartych umów (np. ze względu na brak realizacji inwestycji w terminach przewidzianych harmonogramem), w tym również umów z bankami. Pandemia COVID-19 oraz wprowadzenie przez władze publiczne, w celu jej zwalczania, ograniczeń dotyczących aktywności gospodarczej i swobody przemieszczania się miały i mogą mieć dalszy negatywny wpływ na sytuację gospodarczą w kraju i na świecie, w tym sytuację najemców i innych kontrahentów Emitenta lub spółek z Grupy, a co za tym idzie - również na wyniki osiągnięte przez Grupę. Wprowadzone w czasie pandemii COVID-19 ograniczenia mogą w przyszłości być ponownie wprowadzone w przypadku pojawienia się innych niż wywołujące COVID-19 patogenów na dużym obszarze państw, w których Grupa prowadzi działalność.

Ryzyko faktycznego i potencjalnego wpływu inwazji Rosji na Ukrainę na działalność Emitenta i jego Grupy Kapitałowej

W związku z inwazją Rosji na Ukrainę rozpoczętą pod koniec lutego 2022 roku Emitent podkreśla, że nie prowadzi żadnej działalności operacyjnej na rynku ukraińskim ani rosyjskim. Na obecną chwilę Emitent nie dostrzega również wpływu konfliktu zbrojnego na swoją działalność prowadzoną na rynku polskim, niemieckim, austriackim i rumuńskim. W reakcji na inwazję zbrojną zostały natomiast na Rosję nałożone szerokie i bardzo silne sankcje gospodarcze. W odpowiedzi można się spodziewać prób działań odwetowych. W konsekwencji może mieć to wpływ na aktywność gospodarczą w kraju i na świecie, w tym na sytuację najemców i innych kontrahentów Emitenta.

Ryzyko negatywnego wpływu na kształtowanie się popytu na powierzchnie magazynowe wynikające z możliwych niekorzystnych zmian w charakterze aktywności gospodarczej oraz zmian łańcuchów dostaw spowodowanych pełnoskalową agresją militarną Rosji na terytorium Ukrainy

W dniu 24 lutego 2022 r., wojska Federacji Rosyjskiej rozpoczęły pełnoskalową agresję na terytorium Ukrainy, zamieniając ograniczony konflikt trwający od roku 2014 w największy konflikt zbrojny na kontynencie europejskim od roku 1945. Skuteczny opór wojsk ukraińskich i zdecydowana reakcja państw członkowskich Unii Europejskiej oraz Paktu Północnoatlantyckiego (NATO) w postaci udzielenia pomocy wojskowej Ukrainie spowodowały, między innymi, poważne zmiany w sytuacji gospodarczej wszystkich państw Europy oraz istotnie wpłynęły na kierunki dostaw i przewozu surowców i produktów. UE, jak i szereg państw nie będących państwami członkowskimi UE nałożyły sankcje na Rosję, Białoruś oraz ich elity przywódcze i gospodarcze. Sankcje te nie mają precedensu w relacjach pomiędzy krajami europejskimi. Ze względu na dotychczasową wielkość wymiany handlowej z Rosją, a przede wszystkim uzależnienie państw UE od importowanych z Rosji surowców naturalnych, w tym gazu i ropy, a także rolę Rosji i Ukrainy jako eksporterów żywności, zarówno nałożone sankcje, jak i retorsje ze strony Rosji mają istotny wpływ na światową gospodarkę, oraz powodują daleko idące zmiany w kierunkach przepływu zarówno surowców jak i produktów, w szczególności poprzez ograniczenie wymiany towarowej z Rosją i Białorusią oraz ograniczeniem tranzytu przez Rosję, Białoruś i Ukrainę pomiędzy Europą a Azją. Jest to przyczyną zmian także dla branży logistycznej.

W chwili obecnej nie jest możliwe dokonanie oceny wpływu wojny na Ukrainie, sankcji oraz zmian w aktywności gospodarczej w krajach, w których Grupa prowadzi działalność, oraz zmian w strumieniach towarów i związanych z tym zmian w zapotrzebowaniu na powierzchnię magazynową i produkcyjną, na sytuację Grupy.

Należy przy tym zaznaczyć, że obecnie Emitent nie obserwuje znaczącego negatywnego wpływu sytuacji geopolitycznej na prowadzoną przez siebie działalność.

Ryzyko działania w wielu jurysdykcjach

Od 2017 roku Grupa jest obecna na rynku magazynowym w Niemczech i w Rumunii (okolice Bukaresztu) oraz w Austrii od 2021 roku. Efektem takich inwestycji jest działalność w czterech jurysdykcjach – polskiej, niemieckiej, rumuńskiej i austriackiej. Przekłada się to na konieczność dostosowania wewnętrznych regulacji Grupy, w tym monitorowania i raportowania. Niewłaściwe prowadzenie inwestycji zagranicznych, jak również niedostosowanie wewnętrznych regulacji.

Ryzyko zależności od kadry zarządzającej lub kluczowych pracowników

Powodzenie działalności Grupy w dużej mierze jest zależne od osób pełniących funkcje kierownicze, które posiadają wiedzę i doświadczenie w prowadzeniu działalności polegającej na budowie, oddawaniu w najem i dalszej eksploatacji centrów magazynowo-produkcyjnych. Ze względu na to, że osoby zajmujące kierownicze stanowiska posiadają wiedzę niezbędną do prowadzenia i rozwoju działalności Grupy, dotyczącą wyszukiwania i pozyskiwania zarówno nowych lokalizacji pod inwestycje, jak i najemców o ugruntowanej pozycji na rynku oraz budowy, marketingu i zarządzania parkami logistycznymi, odejście któregokolwiek z członków Zarządu lub pracowników kluczowych dla Grupy może mieć negatywny wpływ na działalność operacyjną Grupy oraz na osiągnięte wyniki finansowe. Wspomniane ograniczenia mogą negatywnie wpływać na zdolność Grupy do dalszego rozwoju działalności czy nawet na realizację projektów już rozpoczętych.

Ryzyko związane z uzależnieniem działalności Grupy od jej zdolności do aktywnego zarządzania majątkiem

Jedną z istotnych części działalności Grupy jest aktywne zarządzanie majątkiem, co obejmuje zarządzanie współczynnikiem niewynajętych powierzchni i poziomem czynszu oraz warunkami zawieranych umów najmu dla wszystkich nieruchomości, a także kompletowaniem pożądanej struktury portfela najemców (ang. tenant mix). Oprócz ograniczeń prawnych, zdolność Grupy do wynajęcia wolnej powierzchni, renegotjowania czynszu i tworzenia pożądanej struktury portfela najemców uzależniona jest od czynników rynkowych. Niektóre z tych czynników, takie jak ogólne otoczenie gospodarcze, zaufanie konsumentów, inflacja oraz stopy procentowe znajdują się poza kontrolą Grupy. W okresach recesji lub spowolnienia gospodarczego z powodu konkurencji pomiędzy inwestorami i deweloperami trudniej jest utrzymać obecnych najemców i pozyskać nowych. Jeżeli Grupa nie będzie zdolna do wygenerowania lub wykorzystania popytu na swoje nieruchomości, redukcja współczynnika niewynajętych powierzchni lub renegotjowanie stawek czynszu w korzystny sposób mogą być niemożliwe.

Jeżeli współczynnik niewynajętych powierzchni będzie wysoki i utrzyma się przez dłuższy czas, może to spowodować ogólne obniżenie stawek czynszu płaconego przez najemców i znacznie utrudnić wzrost średnich stawek czynszu planowanych przez Grupę. Powierzchnia niewynajęta powoduje również wzrost ogólnych kosztów operacyjnych Grupy ze względu na konieczność pokrycia kosztów generowanych przez puste nieruchomości lub powierzchnie. Każdy taki spadek przychodów z wynajmu lub wzrost kosztów operacyjnych może mieć istotny, negatywny wpływ na sytuację finansową i wyniki Grupy.

Ryzyko związane z odpowiedzialnością z tytułu ochrony środowiska

Zgodnie z obowiązującymi przepisami, podmiot korzystający ze środowiska zobowiązany jest podejmować działania zapobiegawcze i naprawcze celem niedopuszczenia lub likwidacji szkód w środowisku. Dodatkowo, jeżeli bezpośrednie zagrożenie szkodą w środowisku lub szkoda w środowisku zostały spowodowane za zgodą lub wiedzą władającego powierzchnią ziemi, jest on obowiązany do podejmowania działań zapobiegawczych i naprawczych solidarnie z podmiotem korzystającym ze środowiska, który je spowodował. Brak odpowiednich działań może wiązać się z obowiązkiem zwrotu kosztów, jakie poniosły organy administracji na działania zapobiegawcze lub naprawcze oraz zapłatą administracyjnych kar pieniężnych. Ponadto realizacja projektów wymaga uzyskiwania wielu zgód i zezwoleń z zakresu ochrony środowiska, gospodarki odpadami i pozwoleń wodnoprawnych oraz ponoszenia opłat za korzystanie ze środowiska.

Spółka może być narażona na szkody będące następstwem nagłego i nieprzewidzianego zanieczyszczenia środowiska spowodowanego zdarzeniami związanymi z rozwojem cywilizacyjnym (przede wszystkim katastrofy techniczne) lub wywołanego naturalnymi siłami przyrody (katastrofy naturalne).

Dotychczas Emitent i spółki z Grupy spełniały wszystkie wymagania dotyczące ochrony środowiska przewidziane przez obowiązujące przepisy, a najemcy powierzchni magazynowo-produkcyjnych nie prowadzili ani nie prowadzą działalności szkodliwej dla środowiska w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska. Nie można jednak wykluczyć ryzyka, iż w przyszłości spółki z Grupy mogą być zobowiązane do zapłaty odszkodowań, administracyjnych kar pieniężnych czy ponoszenia kosztów rekultywacji wynikających z zanieczyszczenia środowiska na gruntach posiadanych lub nabywanych przez spółki z Grupy. Może to mieć negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki Grupy.

Ryzyko związane z wprowadzeniem zmian legislacyjnych wpływających na rynek, na którym działa Grupa mających niekorzystny wpływ na działalność i sytuację finansową Emitenta

Działalność Grupy podlega licznym przepisom prawa i regulacjom, takim jak wymogi dotyczące planowania i zagospodarowania przestrzennego (w tym przepisy prawa miejscowego w zakresie planów zagospodarowania przestrzennego), przepisy prawa budowlanego, wymogi w zakresie obrotu nieruchomościami i odpowiedzialności sprzedawcy oraz ograniczenia sposobu korzystania z gruntów. Zmiany w systemie prawnym, a także częstotliwość ich wprowadzania mogą mieć istotny wpływ na sposób prowadzenia przez podmioty gospodarcze ich działalności oraz na uzyskiwane przez nie wyniki finansowe. Dotyczy to także działalności Grupy, ponieważ realizacja procesu inwestycyjnego w branży budowlanej uzależniona jest od spełnienia wielu wymogów przewidzianych w prawie cywilnym oraz prawie administracyjnym (prawo budowlane, przepisy planistyczne, prawo konsumenckie, prawo miejscowe dotyczące planów zagospodarowania przestrzennego itp.). Wejście w życie nowej, istotnej dla obrotu gospodarczego regulacji może spowodować bezpośrednie istotne zmiany na rynku nieruchomości poprzez znaczący wzrost kosztów realizacji inwestycji (np. zmiana obowiązujących standardów technicznych obowiązujących dla budynków) czy też zmianę kształtu umów z nabywcami lub najemcami lokali. Ponadto, w przypadku nowych przepisów budzących wątpliwości interpretacyjne, ich wprowadzenie może stworzyć sytuację niepewności, co do obowiązującego stanu prawnego i spowodować czasowe wstrzymanie wielu inwestycji w obawie przed niekorzystnymi skutkami wprowadzonych regulacji (straty finansowe bądź nawet konsekwencje karne działań podjętych na podstawie przepisów, które następnie sądy bądź organy administracji publicznej zinterpretowały w sposób niekorzystny dla przedsiębiorcy). Powyższe czynniki mogą mieć istotny niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową i wyniki działalności Emitenta i Grupy, a w konsekwencji na zdolność Emitenta do wykonywania zobowiązań z Obligacji.

Ryzyko zmian w prawie podatkowym oraz niekorzystnej interpretacji przepisów prawa podatkowego

Polski system podatkowy charakteryzuje się brakiem stabilności. Jednocześnie interpretacja samych przepisów przez organy podatkowe oraz sądy administracyjne również podlega istotnym zmianom, które mogą mieć negatywne skutki dla podmiotów stosujących się do znanych im, wcześniejszych interpretacji tych przepisów. Grupa prowadzi także działalność w Rumunii, w Niemczech oraz w Austrii. W szczególności w pierwszym z tych państw, przepisy podatkowe również podlegały w ostatnich latach istotnym zmianom. Przepisy podatkowe bywają często zmieniane, wielokrotnie na niekorzyść podatników. Podobnym zmianom może też podlegać zmiana interpretacji przepisów. Zmiany te mogą polegać nie tylko na podwyższeniu stawek podatkowych, ale także na wprowadzeniu nowych szczegółowych instrumentów prawnych, rozszerzeniu zakresu opodatkowania, a nawet wprowadzeniu nowych obciążeń podatkowych, czy ograniczaniu możliwości obniżenia podstawy kwot stanowiących podstawę do obliczenia podatku. Zmienność prawa podatkowego wynika także z konieczności wdrażania przez państwa, w których Grupa prowadzi działalność, nowych rozwiązań przewidzianych w prawie Unii Europejskiej, czy zaakceptowanych zobowiązań przyjętych przez państwa OECD. Częste zmiany przepisów prawa regulujących opodatkowanie działalności gospodarczej oraz rozbieżności interpretacyjne i zmienność tej interpretacji w zakresie stosowania przepisów podatkowych przez organy podatkowe mogą okazać się niekorzystne dla posiadaczy Obligacji oraz Emitenta.

Ryzyko związane z utratą kluczowych najemców

Pozyskanie dobrych najemców, a szczególnie najemców kluczowych (ang. anchor tenants), dla parków logistycznych Grupy jest niezwykle istotne dla zapewnienia sukcesu komercyjnego Grupy. Kluczowi najemcy odgrywają ważną rolę w generowaniu dalszego rozwoju parku logistycznego. Grupa może napotkać trudności w zakresie pozyskiwania najemców w okresach pogorszenia koniunktury lub w przypadku konkurencji z innymi parkami. Ponadto rozwiązanie umowy najmu przez któregokolwiek z kluczowych najemców może negatywnie wpłynąć na atrakcyjność parku. W przypadku, gdy najemca nie wywiązuje się z zawartej umowy najmu, w stosunku do niego zostanie ogłoszona upadłość lub wszczęte postępowanie restrukturyzacyjne, może nastąpić (tymczasowo lub długoterminowo) opóźnienie w płatnościach czynszu lub spadek wysokości dochodów z najmu, których skutków Grupa może nie skompensować z powodu trudności w znalezieniu odpowiedniego najemcy zastępczego. Jeżeli Grupa nie będzie w stanie przedłużyć obowiązujących umów najmu z kluczowymi najemcami lub szybko zastąpić ich nowymi najemcami o podobnej jakości, może ponosić istotne koszty dodatkowe lub utracić część dochodów, co z kolei może mieć negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową oraz wyniki Grupy.

Ryzyko pogorszenia się sytuacji finansowej najemców wynikające z zewnętrznych przesłanek

Sytuacja finansowa najemców może ulec pogorszeniu na skutek negatywnej zmiany ich sytuacji ekonomicznej niezależnie od jakości ich własnych operacji. Może być to rezultatem ogólnego pogorszenia sytuacji ekonomicznej na rynku, na którym prowadzą działalność, spadku popytu, jak również pogorszenia się ich sytuacji płatniczej lub utraty wypłacalności, także w wyniku przeszacowania wartości aktywów lub pasywów czy wzrostu obciążenia wynikających z dewaluacji waluty, w której rozliczają się z klientami, wzrostu stóp procentowych czy innych zdarzeń niezależnych, lecz odnoszących się do całej grupy podmiotów z uwagi na rodzaj prowadzonej przez nie działalności, rynek na którym działają, czy sposób finansowania ich majątku. Może prowadzić do braku możliwości spełnienia przez nich obowiązków wynikających z umów najmu zawartych ze spółkami z Grupy. Ziszczenie się tego ryzyka może prowadzić do istotnego pogorszenia sytuacji finansowej Grupy i zdolności Emitenta do spełnienia świadczeń wynikających z Obligacji.

Ryzyko związane z działalnością prowadzoną na terenie parków logistycznych przez najemców

Spółki z Grupy wynajmują powierzchnie magazynowo-produkcyjne przedsiębiorcom prowadzącym w nich działalność gospodarczą różnego rodzaju. Najemcy, w zawieranych umowach najmu, zobowiązują się do ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej z tytułu prowadzenia w obiektach działalności gospodarczej, niemniej jednak nie można wykluczyć, że poszkodowane osoby mogą mieć problemy z dochodzeniem roszczeń odszkodowawczych od najemców za szkody powstałe w związku z prowadzoną przez nich działalnością, w szczególności z działalnością gospodarczą mogącą spowodować szkody w środowisku, czy ze szkodami wynikającymi z wadliwego wykonania hal magazynowych. Taka sytuacja może stać się przyczyną podniesienia roszczeń cywilnych przeciwko spółkom z Grupy jako właścicielom gruntu i obiektów, w których prowadzona jest działalność będąca źródłem powstania szkód osób trzecich, oraz może mieć negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki Grupy. Na dzień podpisania czynników ryzyka żaden z najemców nieruchomości z terenów działających parków logistycznych nie prowadzi działalności gospodarczej uznawanej za niebezpieczną.

Ryzyko związane z dostawą mediów do nieruchomości oddanych w najem przez spółki z Grupy

Wszystkie parki logistyczne posiadają zapewniony dostęp do mediów w stopniu odpowiadającym obecnemu zapotrzebowaniu najemców. Także nieruchomości nabywane przez Emitenta lub spółki z Grupy posiadają możliwość podłączenia mediów o takiej charakterystyce. Nie można jednak wykluczyć, iż w przyszłości, ze względu na zwiększenie się zapotrzebowania na media, obecne wielkości okażą się niewystarczające, zaś wielkości projektowane w ramach nowych inwestycji mogą okazać się niedoszacowane. Może to mieć negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki Grupy.

2. 2.2 Perspektywy rozwoju działalności gospodarczej

Celem strategicznym MLP Group jest ciągła rozbudowa portfela powierzchni magazynowych na rynku europejskim tj. w Polsce, Niemczech, Austrii i Rumunii, a także na nowych rynkach, tj. w krajach Beneluksu i na Węgrzech.

Grupa realizuje swoje cele strategiczne poprzez budowę budynków typu:

- 1) big box, przede wszystkim w odpowiedzi na rozwój handlu elektronicznego oraz na potrzeby klientów z sektora przemysłu lekkiego w związku z rosnącym popytem, spowodowanym np. przenoszeniem produkcji z Azji do Europy;
- 2) projektów z zakresu logistyki miejskiej jako aktywów o wysokim potencjale wzrostu ze względu na dynamiczny rozwój podmiotów z sektorahandlu detalicznego (e-commerce); Grupa odpowiada na to zapotrzebowanie, oferując: mniejsze moduły magazynowe o powierzchni 700-2500 mkw., zlokalizowane w obrębie lub w pobliżu miast, z łatwym dostępem do siły roboczej i transportu publicznego.

Cele strategiczne MLP Group zostały ogłoszone w raporcie bieżącym nr 35/2021 i 36/2021 z dnia 18.11.2021 roku.

Według danych NBP, PKB Polski w II kwartale br. wyniosło 5,5 proc. wobec 8,5 proc. w I kwartale roku. Prognoza banku centralnego zakłada dynamikę PKB Polski w 2022 r. na poziomie 4,7 proc. Od zeszłego roku znacząco przyspieszyła inflacja, a jej poziom na koniec czerwca 2022 r. wyniósł 15,5%. To najwyższy odczyt od 1997 roku.

MLP Group pozytywnie ocenia perspektywy rozwoju rynku magazynowego we wszystkich obsługiwanych krajach. Zapotrzebowanie na nowoczesne powierzchnie magazynowo-produkcyjne utrzymuje się na wysokim poziomie. Atak Rosji i wojna prowadzona w Ukrainie przyczyni się z pewnością do dalszego skracania łańcuchów dostaw, zwiększania zapasów magazynowych oraz relokowania produkcji z terenów objętych konfliktem zbrojnym. Firmy ukraińskie oraz międzynarodowe prowadzące dotychczas operacje na terenie Ukrainy będą przenosić magazyny m.in. do Polski. Dodatkowo zagraniczne przedsiębiorstwa, w proteście przeciwko dokonanej przez Rosję inwazji, rezygnują z działalności na rynku rosyjskim. Dynamika takich działań zaczyna nabierać tempa. Taka sytuacja wpłynie na zwiększenie zapotrzebowania na powierzchnie magazynowe i logistyczne w Polsce oraz na pozostałych rynkach obsługiwanych przez MLP Group.

Rynek magazynowy w I połowie 2022 roku

• Polska

W I połowie 2022 r. rynek magazynowy w Polsce nadal rozwijał się bardzo dynamicznie. W okresie tym obserwowaliśmy skokowy wzrost popytu na powierzchnie magazynowe. Wolumen transakcji najmu osiągnął 3,6 mln mkw., co oznacza wzrost o 6 proc. w ujęciu r./r. Wysokie zapotrzebowanie na powierzchnie magazynowe wynika zarówno z potrzeby dywersyfikacji sieci logistycznych i dostosowania ich do potrzeb rynku e-commerce, ale także z powodu wciąż widocznych zatorów w globalnych łańcuchach dostaw. Wysoka aktywność dotyczy przede wszystkim firm z sektorów: handlowego, logistyczno-kurierskiego, produkcyjnego i motoryzacyjnego.

Na koniec czerwca 2022 r. stopa pustostanów spadła w ujęciu r./r. o 2,4 p.p. do rekordowo niskiego poziomu 3,2%. Szybko malejący wolumen pustostanów, w połączeniu ze wzrostem kosztów realizacji inwestycji deweloperskich, stwarzają większą presję na wzrost czynszów za powierzchnie magazynowe. Obecnie stawki prime rent wzrosły kwartał do kwartału o 0,7 euro i wynoszą 5,30 euro/mkw./miesiąc.

W I połowie 2022 r. deweloperzy oddali do użytkowania ponad 2,2 mln mkw. nowej powierzchni magazynowej, co jest rekordowym wynikiem aktywności deweloperskiej w Polsce. W efekcie całkowite zasoby nowoczesnej powierzchni magazynowej osiągnęły poziom 26,1 mln mkw. W reakcji na silny wzrost popytu oraz malejący wolumen pustostanów deweloperzy rozpoczęli w I półroczu 2022 roku realizację wielu nowych projektów o całkowitej powierzchni blisko 2 mln mkw. Łącznie w budowie na koniec czerwca znajdowało się 4,4 mln mkw. powierzchni magazynowej.

Źródło: Market View Poland, Industrial & Logistics Poland, Q2 2022, CBRE

● Niemcy

W I połowie 2022 r. wolumen transakcji na niemieckim rynku powierzchni magazynowych i logistycznych osiągnął rekordowy poziom 4,78 mln mkw. Oznacza to wzrost w ujęciu r./r. o 39%.

Obecne wyzwania geopolityczne i gospodarcze (wojna w Ukrainie, zakłócenia w globalnych łańcuchach dostaw, niedobory materiałów, pandemia Covid-19) nie wpłynęły negatywnie na wskaźniki popytu. W rzeczywistości wiele firm rozbudowuje swoje zdolności magazynowe w Niemczech, aby zminimalizować ekspozycję na zewnętrzne czynniki ryzyka. W rezultacie zapotrzebowanie na przestrzeń magazynową pozostaje wysokie i w wielu regionach nie może być odpowiednio zaspokojone. Często jedyną opcją dla firm jest przedłużenie dotychczasowych kontraktów. Coraz większą rolę odgrywa zagospodarowanie terenów przemysłowych.

Całkowity popyt w ramach pięciu największych rynków (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg i Monachium) w I połowie 2022 roku wyniósł rekordowe ok. 1,51 mln mkw., czyli aż o 35 proc. więcej w porównaniu do analogicznego okresu roku poprzedniego.

Regionem o największym popycie był Berlin (789 tys. mkw.), a na drugim i trzecim miejscu uplasowały się regiony Hamburga (248 tys. mkw.) i Frankfurtu (181 tys. mkw.), jednak z wyraźnym spadkiem w stosunku do roku poprzedniego. Z kolei Düsseldorf i Monachium odnotowały znaczący wzrost popytu - odpowiednio o 60% do 180 tys. mkw. i 34% do 111 tys. mkw.

Najwięcej zapytań o powierzchnię zgłaszał sektor produkcyjny (31%) i handlowy (30%). Na branżę dystrybucji i logistyki przypadło około 26% popytu.

Chociaż w I połowie 2022 r. w „Wielkiej Piątce” oddano do użytku znacznie więcej powierzchni magazynowej w porównaniu z analogicznym okresem ubiegłego roku (I poł. 2022 r.: ok. 835 tys. mkw. w porównaniu z I poł. 2021 r.: 191 tys. mkw.), zaledwie 4% tej powierzchni pozostaje niewynajęte. Z około 1,1 mln mkw. będących obecnie w budowie, 19% nadal jest dostępne dla rynku.

Oprócz niedoboru powierzchni wzrost kosztów budowy spowodował wzrost czynszów za najlepsze powierzchnie magazynowe o powierzchni > 5000 mkw. we wszystkich regionach „Wielkiej Piątki” w ciągu ostatnich dwunastu miesięcy. Najsilniejsze wzrosty odnotowano w Hamburgu (wzrost o 17% do 7,50 euro/mkw.) i Berlinie (prawie 14% do 6,25 euro/mkw.). We Frankfurcie i Düsseldorfie czynsze typu prime wzrosły w ciągu ostatnich dwunastu miesięcy o 13% i 8% do odpowiednio 7,00 euro/mkw. i 6,50 euro/mkw. Najwyższe czynsze płacono w Monachium i wynosiły 7,75 euro/mkw., co oznacza wzrost o 9%. Oczekuje się dalszego wzrostu czynszów w najlepszych obiektach w nadchodzących miesiącach.

W I połowie 2022 r. wolumen transakcji na pozostałym obszarze Niemiec, poza pięcioma największymi rynkami, wyniósł 3,27 mln mkw., co stanowi wynik o 13 proc. lepszy w porównaniu do I półrocza 2021 r.

Największy popyt zgłaszały firmy z sektora dystrybucji i logistyki oraz handlu detalicznego, na które przypadło po ok. 32% całkowitego popytu. Kolejne 29% przypadło na firmy z sektora produkcyjnego.

Najwyższy wolumen transakcji poza regionami „Wielkiej Piątki” odnotowano w Zagłębiu Ruhry (ok. 374 tys. mkw.).

Źródło: JLL, *Logistics and Industrial Market Overview, Germany, H1 2022*

● Rumunia

Rumuński rynek powierzchni przemysłowych i logistycznych kontynuuje dynamiczny wzrost popytu i podaży.

Na koniec I półrocza 2022 r. zasoby Rumunii przekroczyły 6 mln mkw. i osiągnęły poziom 6,03 mln mkw. nowoczesnych powierzchni przemysłowych i logistycznych.

W II kwartałach 2022 r. zostało oddanych do użytkowania około 373 tys. mkw. nowoczesnej powierzchni magazynowej. Bukareszt, który wygenerował 48% nowej podaży, utrzymuje pozycję najbardziej rozwiniętego ośrodka przemysłowego w kraju. W stolicy znajduje się połowa zasobów logistycznych kraju, a pozostałe cztery regiony wspólnie dysponują drugą połową nowoczesnej przestrzeni.

W realizacji jest nieco ponad pół miliona mkw., które znajdują się na różnych etapach budowy i których oddanie do użytku szacuje się na koniec 2023 roku. Ponadto deweloperzy przemysłowi i logistyczni planują budowę kolejnych prawie 1 mln mkw. w całym kraju.

Wskaźnik pustostanów na koniec I półrocza 2022 r. osiągnął poziom 3,1%, co sprawia, że najemcom coraz trudniej jest wynająć odpowiadające ich potrzebom powierzchnie. Bukareszt odnotował jeszcze niższy wskaźnik pustostanów, wynoszący zaledwie 2,8%.

Źródło: *Market Outlook H1 2022 Romania Real Estate, CBRE Research*

● Austria

Pomimo słabszych prognoz gospodarczych, popyt na powierzchnie magazynowe pozostaje wysoki, zwłaszcza ze strony branży e-commerce i firm kurierskich. Przyszłość leży w przebudowie terenów poprzemysłowych. Ponadto na znaczeniu zyskują lokalizacje typu B.

Miniony 2021 r. był kolejnym bardzo udanym okresem także na austriackim rynku magazynowym. Jeszcze kilka lat temu w Austrii prawie nie było powierzchni do wynajęcia, która spełniałaby wymogi nowoczesnej nieruchomości logistycznej. Od pewnego czasu na rynku dominują duże projekty realizowane dla użytkowników zewnętrznych, co dowodzi, że zwiększona podaż generuje również większy popyt.

Rynek logistyczny w Wiedniu i okolicach ustanowił w I połowie 2022 roku kolejny rekord. Wynajęto ok. 100 tys. mkw.

Obecny stan popytu sugeruje, że tendencja ta utrzyma się w ciągu najbliższych kilku lat. Restrukturyzacja łańcuchów dostaw w celu uniknięcia dalszych niedoborów dostaw spowodowały wzrost zapotrzebowania na dodatkową powierzchnię ze strony detalistów, dostawców usług logistycznych i firm produkcyjnych.

Czynsz za najlepsze obiekty logistyczne wzrósł r. do ok. 6,5 euro/mkw./miesiąc i nadal wykazuje tendencję wzrostową. Bardzo niski już wskaźnik pustostanów w nieruchomościach logistycznych klasy A i B w Wiedniu i okolicach, spadł do rekordowo niskiego poziomu ok. 0,5%.

Podobny rozwój sytuacji widać w krajach związkowych, a zwłaszcza w okolicach logistycznych hotspotów Grazu i Linzu. Czynniki są tam obecnie niższe niż w Wiedniu, ale w najbliższych latach ma zostać zrealizowanych kilka nowych projektów, które łącznie stworzą większą nowoczesną podaż.

Źródło: *Market Outlook 2022, Austria Real Estate, CBRE Research*

3. Sytuacja finansowa Grupy Kapitałowej, zarządzanie zasobami finansowymi

3.1 Omówienie podstawowych wielkości ekonomiczno-finansowych, ujawnionych w Skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy w 2022 roku

3.1.1 Wybrane dane finansowe ze Skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej

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

	30 czerwca na dzień 2022	Udział w %	31 grudnia 2021	Udział w %	Zmiana %
AKTYWA	4 571 924	100%	3 785 554	100%	21%
Aktywa trwałe	4 348 147	95%	3 457 071	91%	26%
W tym:					
Nieruchomości inwestycyjne	4 238 538	93%	3 394 504	90%	25%
Pozostałe inwestycje długoterminowe	96 954	3%	53 887	2%	80%
Aktywa obrotowe	223 777	5%	328 483	9%	-32%
W tym:					
Inwestycje krótkoterminowe	19 777	0%	71 380	2%	-72%
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	78 641	2%	74 346	2%	6%
Inne inwestycje krótkoterminowe	3 200	0%	3 501	0%	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	119 446	3%	177 234	5%	-33%

	30 czerwca na dzień 2022	Udział w %	31 grudnia 2021	Udział w %	Zmiana %
PASYWA	4 571 924	100%	3 785 554	100%	21%
Kapitał własny razem	2 298 224	50%	1 824 521	48%	26%
Zobowiązania długoterminowe	2 037 714	45%	1 722 350	46%	18%
W tym:					
Zobowiązania z tytułu kredytów, pożyczek, innych instrumentów dłużnych oraz pozostałe zobowiązania długoterminowe	1 636 610	36%	1 428 170	38%	15%
Zobowiązania krótkoterminowe	235 986	5%	238 683	6%	-1%
W tym:					
Zobowiązania z tytułu kredytów, pożyczek oraz innych instrumentów dłużnych	81 419	2%	121 222	3%	-33%
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	148 023	3%	108 323	3%	37%

Na dzień 30 czerwca 2022 roku nieruchomości inwestycyjne, obejmujące parki logistyczne należące do Grupy, niezmiennie stanowiły kluczową pozycję aktywów Grupy, tj. 93% aktywów ogółem. Po stronie pasywów, największymi pozycjami były: zobowiązania z tytułu kredytów, pożyczek oraz innych instrumentów dłużnych oraz kapitał własny. Kapitał własny stanowił 50% sumy bilansowej, a długoterminowe zobowiązania z tytułu kredytów, pożyczek, innych instrumentów dłużnych - 36%. Na wzrost kapitałów własnych wpłynął osiągnięty w pierwszym półroczu 2022 roku zysk netto (433 913 tys. PLN). Natomiast wzrost wartości zobowiązań długoterminowych z tyt. kredytów, pożyczek i innych instrumentów dłużnych wynikał przede wszystkim z zaciągnięcia nowych kredytów i wypłaty kolejnych transz dla już istniejących umów kredytowych:

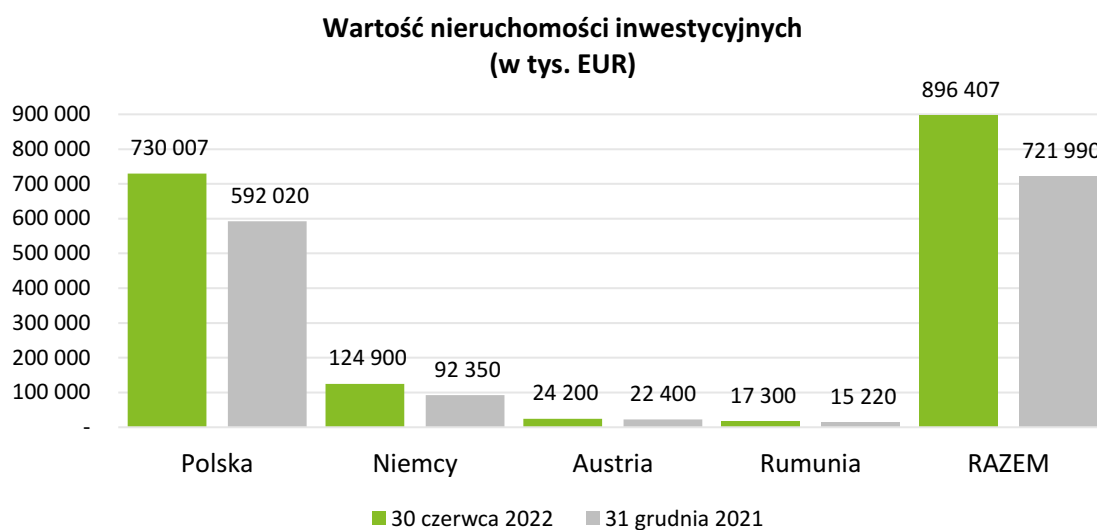
- nowa umowa kredytowa zawarta w marcu 2022 roku przez spółkę zależną - MLP Business Park Berlin I Sp. z o.o. & Co. KG z bankiem Bayerische Landesbank - pierwsza transza kredytu wypłacona w kwietniu 2022 roku,
- kolejna transza kredytu wypłacona w lutym i marcu 2022 roku spółce MLP Poznań West II Sp. z o.o.,
- kolejne transze kredytu wypłacone w styczniu, marcu i kwietniu 2022 roku spółce MLP Logistic Park Germany I Sp. z o.o. & Co.

Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu kredytów, pożyczek, innych instrumentów dłużnych stanowią 2% sumy bilansowej i odnotowały spadek w stosunku do okresu porównawczego 2021 roku. Na zmianę tą miał wpływ wykup przez MLP Group S.A. obligacji Serii A w terminie ich zapadalności.

Nieruchomości inwestycyjne

	30 czerwca 2022	30 czerwca 2022	31 grudnia 2021	31 grudnia 2021	Zmiana
<i>na dzień</i>	[tys. EUR]	[tys. PLN]	[tys. EUR]	[tys. PLN]	[tys. EUR]
MLP Pruszków I	97 440	456 077	94 910	436 529	2 530
MLP Pruszków II	222 190	1 039 981	183 200	842 610	38 990
MLP Poznań	46 100	215 776	39 820	183 148	6 280
MLP Lublin	40 523	189 672	37 690	173 351	2 833
MLP Teresin	19 660	92 021	18 840	86 653	820
MLP Wrocław	41 260	193 122	36 780	169 166	4 480
MLP Czeladź	29 100	136 205	25 000	114 985	4 100
MLP Gliwice	44 270	207 210	37 760	173 673	6 510
MLP Business Park Poznań	10 910	51 065	10 770	49 536	140
MLP Poznań West	108 230	506 581	71 270	327 799	36 960
MLP Wrocław West	16 640	77 885	15 760	72 487	880
MLP Łódź	36 294	169 878	20 220	93 000	16 074
MLP Gorzów	8 080	37 819	-	-	8 080
MLP Poznań East	2 700	12 638	-	-	2 700
MLP Unna	78 000	365 087	51 800	238 249	26 200
MLP Business Park Berlin	33 300	155 864	26 950	123 954	6 350
MLP Business Park Schalke	13 600	63 656	13 600	62 552	-
MLP Idstein	6 610	30 939	-	-	6 610
MLP Business Park Vienna	24 200	113 271	22 400	103 026	1 800
MLP Bucharest West	17 300	80 988	15 220	69 986	2 080
Wartość nieruchomości według wycen	896 407	4 195 735	721 990	3 320 704	174 417

Według wycen sporządzonych na dzień 30 czerwca 2022 roku łączna wartość portfela nieruchomości należących do Grupy wynosi 896 407 tys. EUR (tj. 4 195 735 tys. zł) i odnotowała wzrost o 174 417 tys. EUR w stosunku do wartości nieruchomości według wycen na dzień 31 grudnia 2021 roku. Na zmianę tą największy wpływ miało: (i) zakończenie realizacji projektów w Polsce i Niemczech i o łącznej powierzchni 109 tys. m² i wydanie jej w najem, (ii) realizacja budowy nowych budynków o łącznej powierzchni 171 tys. mkw w Polsce i w Niemczech, (iii) zakup nowych gruntów pod budowę nowych parków logistycznych na terenie Polski, (iv) a także kompresja stóp kapitalizacji wynikająca z dynamicznego rozwoju rynku magazynowego we wszystkich krajach, w których Grupa działa.



Inwestycje oraz pozostałe inwestycje

	30 czerwca 2022	31 grudnia 2021
<i>na dzień</i>		
Inne inwestycje długoterminowe	40 608	33 315
Pożyczki długoterminowe	16 265	20 572
Jednostki uczestnictwa w funduszu pieniężnym	19 777	71 380
Należności z tytułu wyceny transakcji Swap	40 081	-
Inne inwestycje krótkoterminowe	3 200	3 501
Razem inwestycje oraz pozostałe inwestycje	119 931	128 768

Inne inwestycje długoterminowe stanowią środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania w części długoterminowej w kwocie 40 608 tys. zł. Na kwotę tą składają się: (i) środki pieniężne w wysokości 27 748 tys. zł, które zostały wydzielone zgodnie z postanowieniami umów kredytowych w celu zabezpieczenia płatności rat kapitałowo-odsetkowych, (ii) kwota 6 122 tys. zł będąca lokatą utworzoną z kaucji zatrzymanej od najemcy, (iii) środki wydzielone na rachunku CAPEX w wysokości 1 562 tys. zł, (iv) inne kaucje zatrzymane w wysokości 2 449 tys. zł, (v) gwarancja bankowa w wysokości 2 728 tys. zł.

Na dzień 30 czerwca 2022 roku kwota należności z tytułu udzielonych pożyczek zmniejszyła się o 4 307 tys. zł w stosunku do stanu na koniec 2021 roku, co wiązało się ze spłatą udzielonych pożyczek przez podmioty powiązane.

W pierwszej połowie 2022 roku Grupa zbyła część jednostek uczestnictwa w funduszu pieniężnym, aby wykorzystać te środki na finansowanie nowych inwestycji.

Inne inwestycje krótkoterminowe stanowią m.in. środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania w części krótkoterminowej w kwocie 3 200 tys. zł. Na kwotę tą składają się: krótkoterminowa część kaucji zatrzymanych w kwocie 1 583 tys. zł, a także krótkoterminowa część środków wydzielonych zgodnie z postanowieniami umów kredytowych w wysokości 1 617 tys. zł.

Środki pieniężne

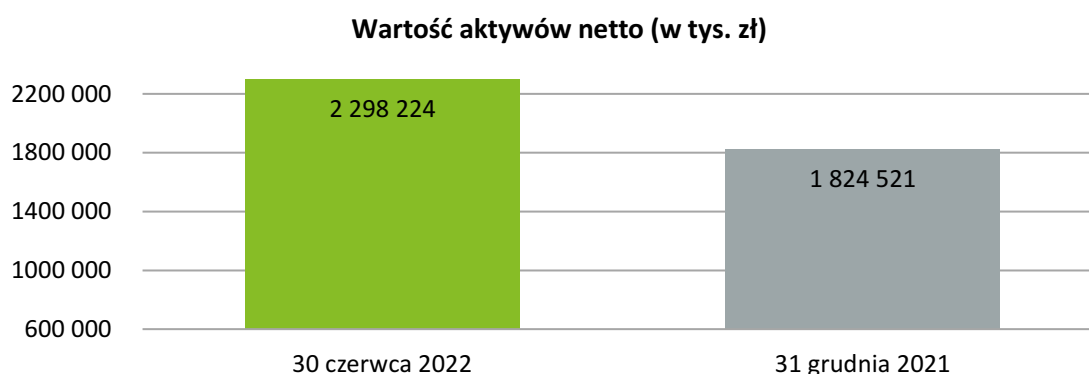
	30 czerwca na dzień 2022	31 grudnia 2021
Środki pieniężne w kasie	54	44
Środki pieniężne na rachunkach bankowych	119 392	177 190
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty, wartość wykazana w Sskonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej	119 446	177 234
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty, wartość wykazana w Skonsolidowanym sprawozdaniu z przepływów pieniężnych	119 446	177 234

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 30 czerwca 2022 roku wyniosło 119 446 tys. zł, i zmniejszyło się o 57 788 tys. zł w porównaniu do poziomu osiągniętego na 31 grudnia 2021 roku.

Kapitał własny

Aktywa Netto (NAV)



Wartość aktywów netto na dzień 30 czerwca 2022 roku wyniosła 2 298 224 tys. zł, odnotowując wzrost o 473 703 tys. zł (25,96%).

Wzrost NAV wynika głównie z osiągniętego w pierwszym półroczu 2022 roku zysk netto, który wyniósł 433 913 tys. zł i został powiększony o ujętą w innych całkowitych dochodach dodatnią wycenę instrumentów zabezpieczających.

Kapitał zakładowy

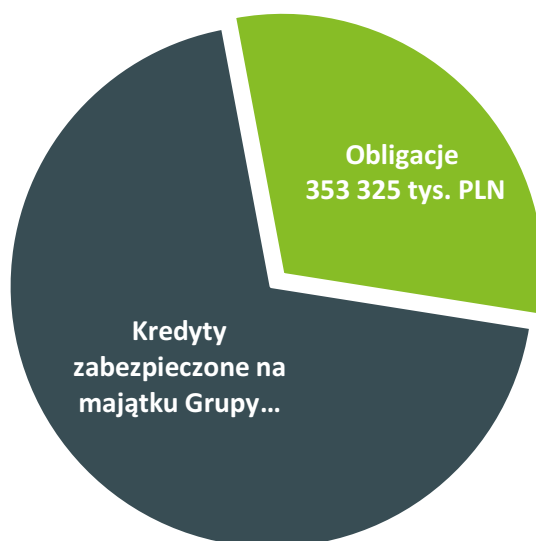
	30 czerwca 2022	31 grudnia 2021
	<i>na dzień</i>	
Akcje serii A	11 440 000	11 440 000
Akcje serii B	3 654 379	3 654 379
Akcje serii C	3 018 876	3 018 876
Akcje serii D	1 607 000	1 607 000
Akcje serii E	1 653 384	1 653 384
Razem	21 373 639	21 373 639
Wartość nominalna 1 akcji	0,25 zł	0,25 zł

Na dzień 30 czerwca 2022 roku kapitał zakładowy Jednostki Dominującej wynosił 5 343 409,75 zł i dzielił się na 21 373 639 akcji uprawniających do 21 373 639 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

	30 czerwca 2022	31 grudnia 2021
	<i>na dzień</i>	
Kredyty zabezpieczone na majątku Grupy	1 259 730	1 004 285
Obligacje	304 239	344 955
Zobowiązania z tytułu pożyczek	16 281	20 633
Łącznie zobowiązania długoterminowe z tytułu kredytów, pożyczek oraz instrumentów dłużnych	1 580 250	1 369 873
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego (PWUG)	42 597	42 915
Zobowiązania z tytułu wyceny transakcji zabezpieczenia stopy procentowej	-	4 980
Kaucje inwestycyjne, kaucje gwarancyjne od najemców i inne	13 763	10 344
Łącznie pozostałe zobowiązania długoterminowe	56 360	58 239
Kredyty krótkoterminowe oraz krótkoterminowa część kredytów zabezpieczona na majątku Grupy	32 333	26 702
Obligacje	49 086	94 520
Łącznie zobowiązania krótkoterminowe z tytułu kredytów, pożyczek oraz innych instrumentów dłużnych i pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	81 419	121 222
Zobowiązania z tytułu kredytów, pożyczek oraz innych instrumentów dłużnych i pozostałe zobowiązania	1 718 029	1 549 334

Zobowiązania z tytułu kredytów, pożyczek oraz innych instrumentów dłużnych stanowią istotną pozycję pasywów Grupy. Ze środków pochodzących z kredytów bankowych Grupa głównie finansuje budowę nowych obiektów w istniejących parkach logistycznych. Ponadto środki uzyskane z emisji obligacji korporacyjnych są inwestowane przez Grupę w grunty w nowych lokalizacjach.

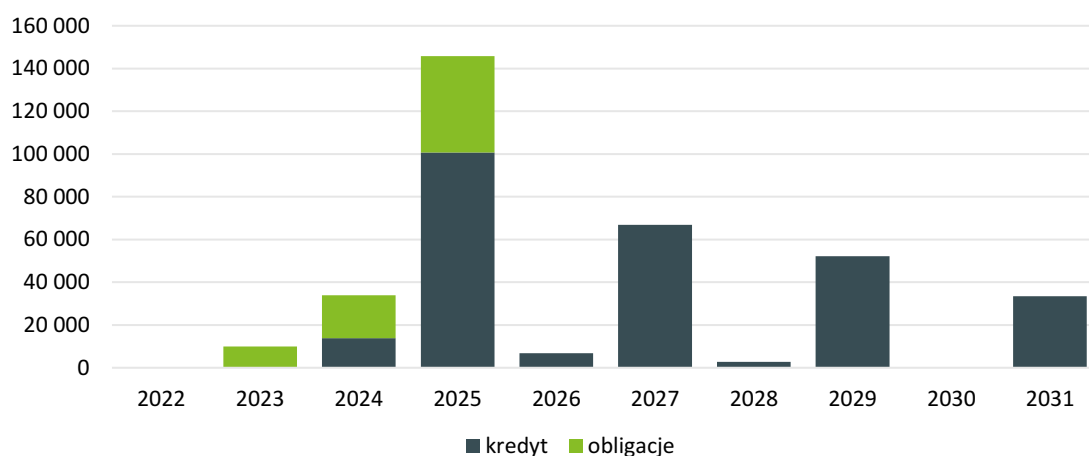


Największy wpływ na wzrost zobowiązań z tytułu kredytów, pożyczek oraz innych instrumentów dłużnych i pozostałych zobowiązań miały uruchomione w spółkach z Grupy nowe kredyty i wypłacone nowe transze w ramach już istniejących umów kredytowych:

- nowa umowa kredytowa zawarta w marcu 2022 roku przez spółkę zależną - MLP Business Park Berlin I Sp. z o.o. & Co. KG z bankiem Bayerische Landesbank - pierwsza transza kredytu wypłacona w kwietniu 2022 roku (12 405 tys. EUR),
- kolejna transza kredytu wypłacona w lutym i marcu 2022 roku spółce MLP Poznań West II Sp. z o.o. (15 139 tys. EUR),
- kolejne transze kredytu wypłacone w styczniu, marcu i kwietniu 2022 roku spółce MLP Logistic Park Germany I Sp. z o.o. & Co. (12 568 tys. EUR),
- kolejna transza kredytu wypłacona przez OTP Bank spółce MLP Bucharest West SRL (1 900 tys. EUR).

Natomiast spadek zobowiązań z tytułu emisji obligacji związany z wykupem obligacji Serii A w terminie ich zapadalności.

Zobowiązania z tytułu kredytów i obligacji wg dat zapadalności w tys. EUR

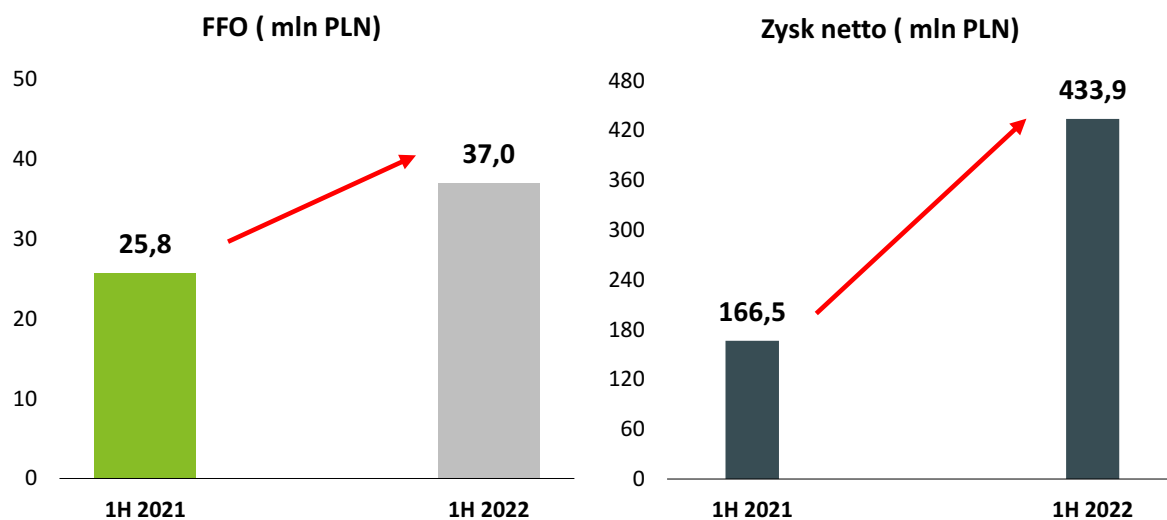


3. 1.2 Wybrane dane finansowe ze Skonsolidowanego rachunku zysków lub strat

Skrócony skonsolidowany rachunek zysków lub strat Grupy Kapitałowej MLP Group S.A. za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2022 w porównaniu z pierwszym półroczem 2021 roku:

<i>za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca</i>	2022	%	2021	%	Zmiana %
	<i>sprzedaży</i>		<i>sprzedaży</i>		
Przychody	123 247	100%	97 565	100%	26%
<i>w tym:</i>					
<i>Przychody uzyskane na podstawie umowy deweloperskiej</i>	-	0%	1 880	2%	-
Pozostałe przychody operacyjne	684	1%	715	1%	-4%
Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu	(63 629)	52%	(51 626)	53%	23%
<i>w tym:</i>					
<i>Koszty związane z realizacją inwestycji wynikającej z umowy deweloperskiej</i>	-	0%	(1 517)	-2%	-
Pozostałe koszty operacyjne	(938)	1%	(1 321)	1%	-29%
Zysk na działalności operacyjnej przed ujęciem wyceny nieruchomości inwestycyjnych	59 364	48%	45 333	46%	31%
Zysk z aktualizacji wyceny nieruchomości inwestycyjnych	517 808	420%	160 167	164%	223%
Zysk na działalności operacyjnej	577 172	468%	205 500	211%	181%
Koszty finansowe netto	(38 132)	31%	(791)	1%	4721%
Zysk przed opodatkowaniem	539 040	437%	204 709	210%	163%
Podatek dochodowy	(105 127)	85%	(38 194)	39%	175%
Zysk netto	433 913	352%	166 515	171%	161%
EPRA Earnings	31 355		26 251		
EPRA Earnings na akcję	1,47 zł		1,23 zł		
FFO	36 991		25 838		

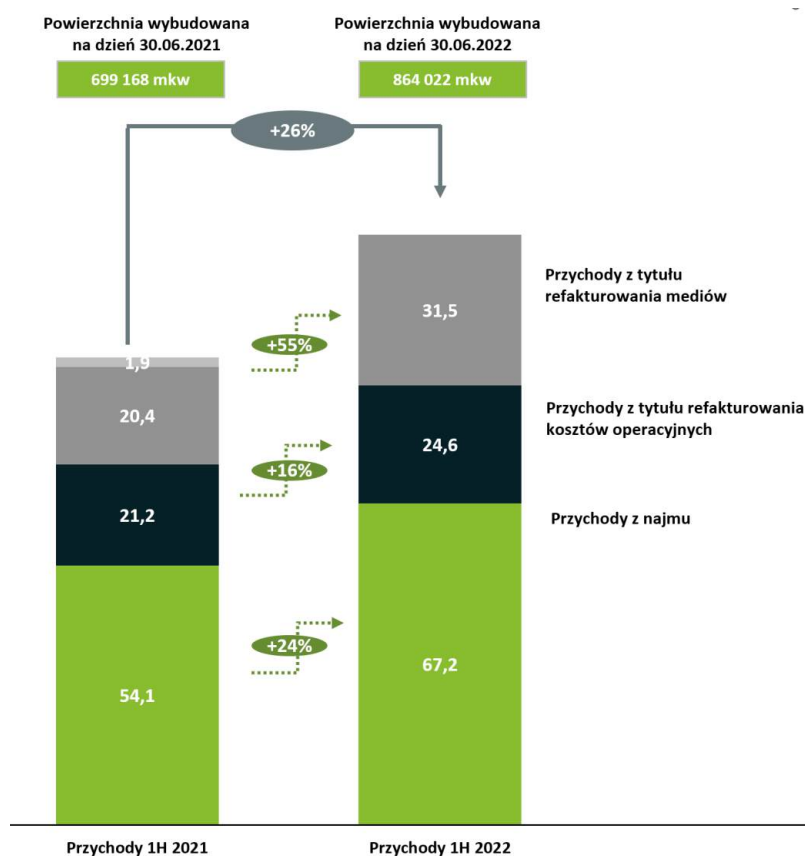
<i>za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca</i>	2022	2021
Zysk przypadający na 1 akcję:		
- Podstawowy (zł) zysk za okres przypadający zwykłym akcjonariuszom Jednostki Dominującej	20,30	8,33
- Rozwodniony (zł) zysk za okres przypadający zwykłym akcjonariuszom Jednostki Dominującej	20,30	8,33



	za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca	2022	2021	zmiana (%)
Czynsz z najmu z nieruchomości inwestycyjnych		67 177	54 118	24,1%
Przychody z tytułu refakturowania kosztów operacyjnych		23 210	19 859	16,9%
Przychody z refakturowania mediów		31 478	20 367	54,6%
Pozostałe przychody		1 382	1 341	3,1%
Przychody z tyt. umów najmu		123 247	95 685	28,8%
Przychody uzyskane na podstawie umowy deweloperskiej		-	1 880	-100,0%
Przychody razem		123 247	97 565	26,3%

Głównym źródłem przychodów z działalności podstawowej Grupy są przychody osiągnięte z czynszów z najmu nieruchomości inwestycyjnych. Przychody te w pierwszym półroczu 2022 roku wyniosły 67 177 tys. zł i wzrosły o 24% w porównaniu do analogicznego okresu 2021 roku. Wzrost przychodów z tytułu czynszów z najmu nieruchomości (o 13 059 tys. zł), wynika głównie z wydania w najem łącznie ok. 137 tys. m² powierzchni w okresie pomiędzy 30 czerwca 2021 roku a 30 czerwca 2022 roku, a także z zawartych przedłużeń umów najmu, których termin zakończenia przypadł w pierwszym półroczu 2022 roku.

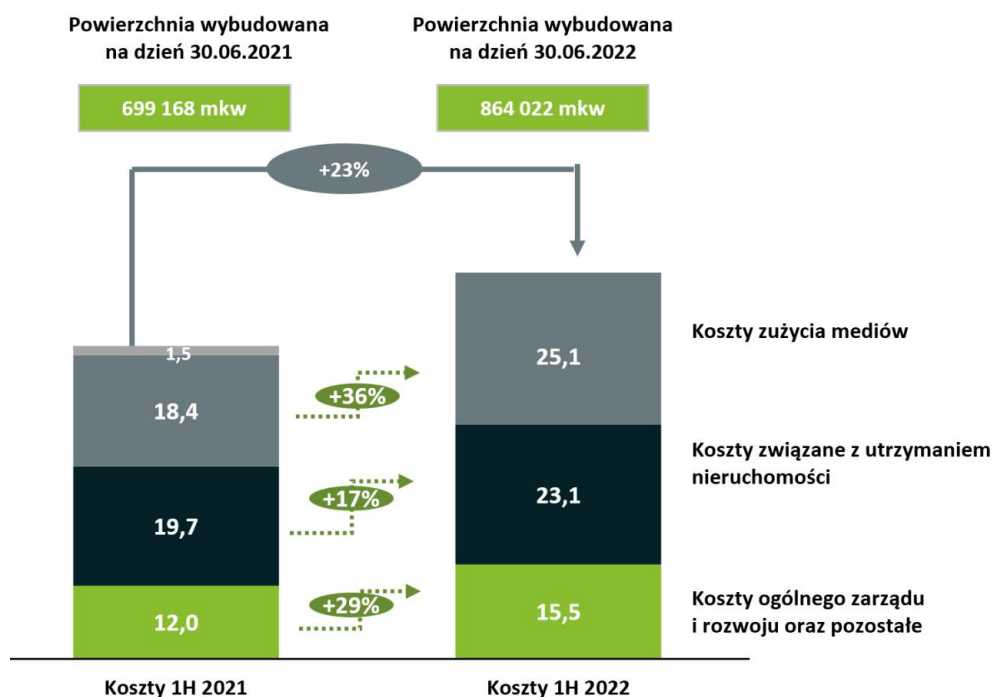
Zmiana głównych pozycji przychodów w pierwszym półroczu 2021 i 2022:



	za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca	2022	2021	zmiana (%)
Amortyzacja		(197)	(167)	18,0%
Koszty związane z utrzymaniem nieruchomości		(21 645)	(17 803)	21,6%
Koszty zużycia mediów		(25 098)	(18 395)	36,4%
Koszty ogólnego zarządu i rozwoju		(15 235)	(11 866)	29,3%
Pozostałe koszty refakturowane		(1 454)	(1 878)	-22,6%
Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu		(63 629)	(50 109)	27,2%
Koszty związane z umową deweloperską		-	(1 517)	-100,0%
Koszty z działalności operacyjnej razem		(63 629)	(51 626)	23%

Koszty z działalności operacyjnej wyniosły w pierwszym półroczu 2022 roku 63 629 tys. zł i wzrosły o 23% w porównaniu do analogicznego okresu 2021 roku. W ramach tych kosztów Grupa rozpoznaje 6 głównych kategorii kosztów, z czego najistotniejszą pozycją są koszty tzw. bezpośrednio związane z przedmiotem działalności Grupy, tj. koszty związane z utrzymaniem nieruchomości oraz koszty zużycia mediów, które stanowią łącznie 73% całości kosztów sprzedaży i ogólnego zarządu. Obydwie grupy kosztów znajdują pełne pokrycie w przychodach z tyt. refakturowania kosztów operacyjnych oraz w przychodach z tyt. refakturowania mediów.

Zmiana głównych pozycji kosztów sprzedaży i ogólnego zarządu w pierwszym półroczu 2021 i 2022:



Wzrost kosztów związanych z utrzymaniem nieruchomości o 17% (tj. o 3 418 tys PLN) jest spowodowany głównie zwiększeniem się kosztów z tytułu podatku od nieruchomości o 1 870 tys zł, co w 67 % wynika ze wzrostu powierzchni oddanej do użytkowania w okresie od 30.06.2021 do 30.06.2022, a w 33 % ze wzrostu stawki podatku od nieruchomości. Zwiększenie kosztów utrzymania nieruchomości uzasadnione jest również wyższymi o 770 tys. zł kosztami obsługi technicznej oraz wzrostem o 800 tys. zł kosztów ochrony i sprzątnięcia, które skorelowane są ze zwiększeniem wolumenu powierzchni wybudowanej oraz parków.

Ponadto Grupa ponosi również koszty ogólnego zarządu i rozwoju, związane z prowadzoną działalnością rozwojową. Pozycja ta wyniosła w pierwszej połowie 2022 roku 15 235 tys. zł i nastąpił wzrost o kwotę 3 369 tys. zł (czyli o 28,4%) w porównaniu do pierwszej połowy 2021 roku. W ramach kosztów ogólnego zarządu i rozwoju, w pierwszej połowie 2022 roku, zostały również ujęte koszty związane z rozwojem nowych projektów na kwotę 1 474 tys. zł. W ramach kosztów ogólnego zarządu i rozwoju Grupa rozpoznaje również koszty doradcze, usług bankowych, usług konsultacyjnych, które również wzrosły w porównaniu do pierwszego półrocza 2021 roku, co związane jest ze zwiększoną skalą działalności Grupy.

W pierwszym półroczu 2022 roku w pozycji koszty finansowe netto, Grupa wykazuje kwotę 38 132 tys. zł, na którą największy wpływ miały: ujemne różnice kursowe (18 803 tys. zł), koszty z tytułu odsetek od zobowiązań z tytułu kredytów i pożyczek (9 350 tys. PLN) oraz koszty odsetek od obligacji (4 879 tys. PLN). Jednak najistotniejszy wpływ na wysokość tej pozycji w porównaniu do pierwszego półrocza 2021 roku miały różnice kursowe (w okresie porównawczym wykazywane były dodatnie różnice kursowe).

W pierwszej połowie 2022 roku Grupa wykazuje dodatni wynik z aktualizacji wyceny nieruchomości inwestycyjnych, który wyniósł 517 808 tys. zł (w pierwszym półroczu 2021 roku Grupa wykazywała zysk w wysokości 160 167 tys. zł). Na poziom osiągniętego w pierwszym półroczu 2022 roku zysku z aktualizacji nieruchomości inwestycyjnych wpływ miało zakończenie realizacji projektów i wydanie w okresie pomiędzy 30 czerwca 2021 roku a 30 czerwca 2022 roku łącznie 137 tys. m² powierzchni oraz rozpoczęcie w pierwszym półroczu 2022 roku nowych inwestycji w parkach MLP o łącznej powierzchni 62 tys. m², których realizacja przypada na drugie półrocze 2022 roku (48 tys m²) oraz na pierwsze półrocze 2023 roku (14 tys m²). Na wyższy poziom zysku z aktualizacji wyceny mają również zakupione w pierwszej połowie 2022 roku grunty (MLP Gorzów, MLP Poznań East i MLP Idstein).

3. 1.3 Wybrane informacje ze skonsolidowanego rachunku przepływów pieniężnych

	za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca	2022	2021
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej		71 409	120 940
w tym:			
wpływy z tyt. umowy deweloperskiej		-	9 480
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		(254 623)	(349 395)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej		123 977	236 926
Przepływy pieniężne netto razem		(59 237)	8 471
Środki pieniężne na początek okresu		177 234	163 009
Wpływ zmian z tytułu różnic kursowych dotyczących środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		1 449	(966)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu		119 446	170 514

W pierwszej połowie 2022 roku Grupa odnotowała dodatnie przepływy z działalności operacyjnej w kwocie 71 409 tys. zł. W stosunku do analogicznego okresu w 2021 roku nastąpił spadek o 49 531 tys. zł.

Zmiana kwot przepływów z działalności operacyjnej pomiędzy porównywanymi okresami wynika głównie ze zmiany stanu należności oraz zobowiązań w danych okresach. W pierwszym półroczu 2022 roku Grupa wykazała niższą zmianę stanu zobowiązań w stosunku do porównawczego okresu w 2021 roku, co wynika z uregulowania zobowiązań wchodzących w saldo zobowiązań na koniec poprzedzających okresów sprawozdawczych.

W pierwszym półroczu 2022 roku Grupa wykazała również niższą zmianę stanu należności w stosunku do porównawczego okresu 2021 roku, co przełożyło się na niższy poziom środków pieniężnych w pierwszym półroczu 2022 roku.

Największą pozycję wydatków w obu okresach są wydatki inwestycyjne na projekty prowadzone przez Grupę.

W pierwszym półroczu 2022 roku Grupa odnotowała dodatnie przepływy z działalności finansowej w kwocie 123 977 tys. zł. Nadwyżka wpływów finansowych nad wypływami (pomimo wydatków poniesionych na wykup obligacji serii A w terminie ich zapadalności - 94 118 tys. zł) wynika przede wszystkim z wypłaty transz kredytów otrzymanych przez spółki z Grupy. Największy wpływ nastąpił w wyniku zawarcia umowy kredytowej przez spółkę MLP Business Park Berlin I Sp. z o.o. & Co. KG z bankiem Bayerische Landesbank (w pierwszym półroczu 2022 roku nastąpiła wypłata transzy w wysokości 12 405 tys. EUR), wypłacenie kolejnych transz kredytów: 1) przez Bank Bayerische Landesbank spółce MLP Logistic Park Germany I Sp. z o.o. & Co (12 568 tys. EUR) oraz 2) przez OTP Bank spółce MLP Bucharest West SRL (1 900 tys. EUR), a także wypłaty kredytu budowlanego w MLP Poznań West II Sp. z o.o. (15 139 tys. EUR).

3. 2 Stanowisko Zarządu odnośnie opublikowanych prognoz

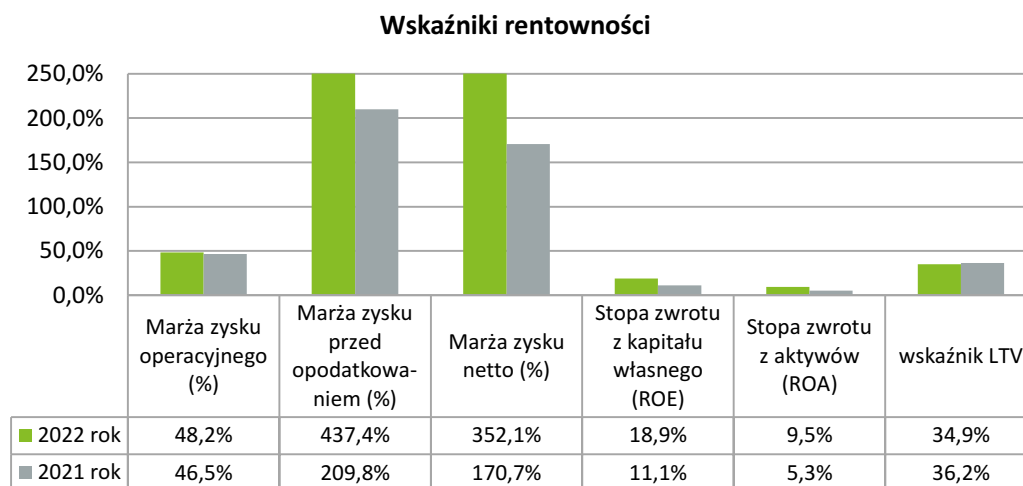
Zarząd Spółki MLP Group S.A. nie publikował prognoz wyników finansowych na 2022 rok.

3.3 Zarządzanie zasobami finansowymi Grupy

Zarządzanie zasobami finansowymi Grupy Kapitałowej MLP Group S.A. w pierwszym półroczu 2022 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 30 czerwca 2022 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 przed ujęciem wyceny nieruchomości inwestycyjnych/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;
- wskaźnik LTV:** [zadłużenie oprocentowane - (środki pieniężne i ich ekwiwalenty + jednostki uczestnictwa w funduszu pieniężnym + środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania jako zabezpieczenie spłaty kredytów)]/Nieruchomości inwestycyjne.

W pierwszym półroczu 2022 roku wskaźnik marży zysku operacyjnego odnotował wzrost w stosunku do wartości z analogicznego okresu 2021 roku. Na poziom marży zysku operacyjnego w bieżącym okresie wpływ miało głównie zakończenie w od 01.07.2021 do 30.06.2022 roku realizacji projektów o powierzchni 137 tys. m², które zostały wydane najemcom.

Wskaźnik marży zysku przed opodatkowaniem wzrósł w pierwszej połowie 2022 roku o 227,6 p.p. i wyniósł 437,4%. Na zmianę tą głównie miały wpływ osiągnięty wynik na działalności operacyjnej a także wzrost przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych.

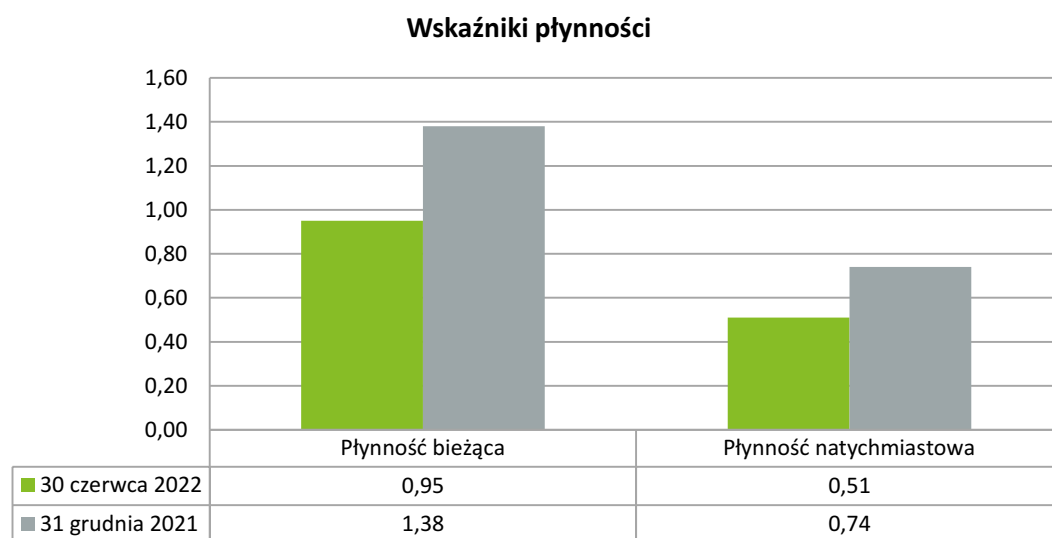
Wskaźnik marży zysku netto wzrósł w porównaniu do pierwszej połowy 2021 roku o 181,4 p.p. i wyniósł w bieżącym okresie 352,1%.

Stopa zwrotu z kapitału własnego w pierwszym półroczu 2022 roku wzrosła do poziomu 18,9%, odnotowując wzrost o 7,8 p.p. w stosunku do analogicznego okresu 2021.

Wskaźnik stopy zwrotu z aktywów wzrósł w stosunku do analogicznego okresu roku ubiegłego (wzrost o 4,2 p.p.).

Wskaźnik LTV w pierwszej połowie 2022 roku wyniósł 34,9% i jest niższy w porównaniu do analogicznego okresu 2021 roku (36,2%) o 1,3 p.p. i jest na bezpiecznym poziomie. Zmiana ta związana jest z wyższą wartością posiadanych przez Grupę nieruchomości inwestycyjnych.

3. 3.2 Wskaźniki płynności



Ocena płynności została dokonana w oparciu o niżej zaprezentowane wskaźniki:

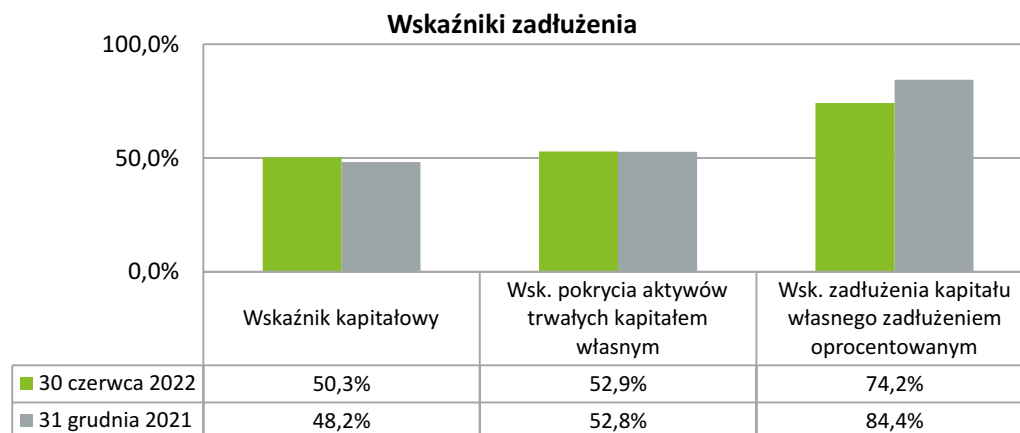
- **płynność bieżąca:** aktywa obrotowe/zobowiązania krótkoterminowe;
- **płynność natychmiastowa:** środki pieniężne i ich ekwiwalenty/zobowiązania krótkoterminowe.

Wskaźnik płynności bieżącej na dzień 30.06.2022 roku spadł w porównaniu do wartości z końca 2021 roku (zmiana o -0,43 p.p.). Spadek wskaźnika bieżącej płynności jest wynikiem głównie spadku aktywów obrotowych

Wskaźnik płynności natychmiastowej na dzień 30.06.2022 roku zmniejszył się w porównaniu do wartości z końca 2021 roku (spadek o 0,23 p.p.).

Zmiana obu wskaźników jest głównie wynikiem istotnego spadku aktywów obrotowych. Spadek ten był wypadkową niższego poziomu środków pieniężnych oraz niższej wartości inwestycji krótkoterminowych - Grupa w pierwszym półroczy sprzedała jednostki uczestnicwa w funduszu pieniężnym o wartości 51 603 tys zł

3. 3.3 Wskaźniki zadłużenia



Analiza zadłużenia została dokonana w oparciu o niżej zaprezentowane wskaźniki:

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

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

Na dzień 30 czerwca 2022 roku nastąpiło zwiększenie wartości wskaźnika kapitałowego (o 2,0 p.p.) osiągając poziom 50,2%. Zgodnie z warunkami emisji obligacji serii B, serii Ci serii D, wskaźnik kapitałowy nie może być niższy niż 35%.

Nieznaczny spadek odnotował wskaźnik pokrycia aktywów trwałych kapitałem własnym (spadek o 0,1 p.p.). Spadł również wskaźnik zadłużenia kapitału własnego zadłużeniem oprocentowanym (o 9,8 p.p.), co było spowodowane zaciągnięciem nowych kredytów przy jednoczesnym wzroście zysków zatrzymanych oraz kapitału rezerwowego z wyceny instrumentów zabezpieczających.

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

3. 4.1 Zaciągnięte i wypowiedziane umowy dotyczące pożyczek

W pierwszym półroczu 2022 roku Grupa nie zaciągnęła żadnych nowych pożyczek.

3. 4.2 Zaciągnięte i wypowiedziane umowy dotyczące kredytów

- **Nowe umowy kredytowe w pierwszym półroczu 2022 roku**

W dniach 28 stycznia, 1 marca oraz 28 kwietnia 2022 roku bank Bayerische Landesbank wypłacił kolejne transze kredytu spółce MLP Logistic Park Germany I Sp. z o.o. & Co. (12 568 tys. EUR).

W dniach 17 lutego 2022 roku oraz 31 marca 2022 roku bank PKO BP S.A. wypłacił kolejne transze kredytu spółce MLP Poznań West II Sp. z o.o. (15 139 tys. EUR).

W dniu 23 maja 2022 roku bank OTP Bank wypłacił kolejną transzę kredytu spółce MLP Bucharest West SRL (1 900 tys. EUR).

W dniu 21 marca 2022 roku została zawarta umowa kredytowa przez MLP Business Park Berlin I Sp. z o.o. & Co. KG z bankiem Bayerische Landesbank. W dniu 20 kwietnia 2022 roku została wypłacona pierwsza transza kredytu (12 405 tys. EUR).

- **Spłaty kredytów w pierwszym półroczu 2022 roku**

Grupa spłacała kredyty w pierwszym półroczu 2022 roku zgodnie z ustalonymi harmonogramami.

W okresie 6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2022 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 10 maja 2022 roku Spółka wykupiła obligacje serii A o łącznej wartości nominalnej 20 000 000 EUR, tj. w terminie ich wykupu.

W dniu 22 lipca 2022 roku Spółka wyemitowała w ramach oferty publicznej do inwestorów kwalifikowanych 6 000 sztuk obligacji na okaziciela serii E o wartości nominalnej 1 000 euro każda i łącznej wartości nominalnej 6 000 000 euro. Obligacje zostały wyemitowane jako niezabezpieczone. Cel emisji obligacji został nieokreślony. Obligacje zostały zapisane w ewidencji prowadzonej przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. pod numerem ISIN PLMLPGR00108 i od 22 lipca 2022 roku są notowane w alternatywnym systemie obrotu Catalyst. Obligacje posiadają zmienne oprocentowanie w wysokości stawki EURIBOR dla trzymiesięcznych depozytów bankowych w EUR powiększonej o marżę. Termin wykupu obligacji serii E przypada 22 stycznia 2024 roku.

Na dzień 30 czerwca 2022 roku Spółka MLP Group wykazuje następujące obligacje:

Instrument	Waluta	Wartość nominalna	Data wykupu	Oprocentowanie	Gwarancje i zabezpieczenia	Numer ISIN
Obligacje niepubliczne - seria B	EUR	10 000 000	11.05.2023	Euribor 6M + marża	brak	PLMLPGR00041
Obligacje publiczne - seria C	EUR	45 000 000	19.02.2025	Euribor 6M + marża	brak	PLMLPGR00058
Obligacje publiczne - seria D	EUR	20 000 000	17.05.2024	Euribor 6M + marża	brak	PLMLPGR00090

3. 4.4 Udzielone pożyczki

W pierwszym półroczu 2022 roku Grupa nie udzieliła żadnych nowych pożyczek.

3. 4.5 Udzielone i otrzymane poręczenia

W dniu 14 stycznia 2022 r. MLP Group S.A. udzieliła poręczenia spółce MLP Łódź II Sp. z o.o. jako inwestorowi w związku z zawartym z Miastem Łódź porozumieniem w sprawie przebudowy drogi, poręczając za zobowiązania inwestora wynikające z porozumienia do wysokości 1 800 000 PLN.

3. 4.6 Udzielone i otrzymane gwarancje

W pierwszym półroczu 2022 roku Grupa nie udzielała i nie otrzymała żadnych gwarancji.

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 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2022 roku.

W pierwszym półroczu 2022 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 nocie 3.4.3

3. 8 Zwięzły opis istotnych dokonań lub niepowodzeń w okresie 6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2022 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 Zarządu

Oświadczamy, że według naszej najlepszej wiedzy, śródroczne skrócone skonsolidowane oraz jednostkowe sprawozdanie finansowe i dane porównywalne sporządzone zostały zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości, oraz że odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową Emitenta i Grupy oraz ich wyniki finansowe.

Ponadto oświadczamy, że półroczne sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej MLP Group S.A. zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz sytuacji Emitenta i Grupy, w tym opis podstawowych zagrożeń i ryzyka.

Oświadczamy, że podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych, dokonujący przeglądu skróconego śródrocznego skonsolidowanego oraz badania jednostkowego sprawozdania finansowego za okres od 1 stycznia 2022 r. do 30 czerwca 2022 roku został wybrany zgodnie z przepisami prawa i jest nim: PWC Polska Sp. z o.o. Audyt Sp.k.

Ponadto oświadczamy, iż podmiot ten oraz biegły rewident, dokonujący tego przeglądu, spełniali warunki do wydania bezstronnego i niezależnego raportu z przeglądu rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego oraz badania śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego, zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami zawodowymi.

Radosław T. Krochta
Prezes Zarządu

Michael Shapiro
Wiceprezes Zarządu

Tomasz Zabost
Członek Zarządu

Monika Dobosz
Członek Zarządu

Agnieszka Góź
Członek Zarządu

Pruszków, 23 sierpnia 2022 roku