

# millennium logistic parks

MLP GROUP



## Grupa Kapitałowa MLP Group S.A.

**SKONSOLIDOWANY RAPORT ROCZNY  
ZA ROK KOŃCZĄCY SIĘ 31 GRUDNIA 2013 ROKU**

# SPIS TREŚCI - ZAWARTOŚĆ SKONSOLIDOWANEGO RAPORTU ROCZNEGO

<b>I. LIST PREZESA ZARZĄDU DO AKCJONARIUSZY</b>	<b>5</b>
<b>II. OŚWIADCZENIE ZARZĄDU</b>	<b>7</b>
<b>III. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK KOŃCZĄCY SIĘ 31 GRUDNIA 2013 ROKU</b>	<b>8</b>
<b>Zatwierdzenie skonsolidowanego sprawozdania finansowego</b>	<b>9</b>
<b>Wybrane dane finansowe Grupy Kapitałowej MLP GROUP S.A.</b>	<b>10</b>
<b>Skonsolidowany rachunek zysków lub strat oraz inne całkowite dochody</b>	<b>12</b>
<b>Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej</b>	<b>13</b>
<b>Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych</b>	<b>14</b>
<b>Sprawozdanie ze zmian w skonsolidowanym kapitale własnym</b>	<b>15</b>
<b>Dodatkowe informacje i objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego</b>	<b>16</b>
<b>1. Informacje ogólne</b>	<b>16</b>
1. 1 <i>Informacje o jednostce dominującej</i>	
1. 2 <i>Dane Grupy Kapitałowej</i>	
1. 3 <i>Zmiany w Grupie</i>	
1. 4 <i>Struktura akcjonariatu Jednostki Dominującej</i>	
1. 4. 1 <i>Struktura Akcjonariuszy posiadających bezpośrednio, bądź przez podmioty zależne, co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy</i>	
1. 4. 2 <i>Stan posiadania akcji Jednostki Dominującej lub uprawnień do nich przez osoby zarządzające i nadzorujące</i>	
<b>2. Podstawa sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego</b>	<b>20</b>
2. 1 <i>Oświadczenie zgodności</i>	
2. 2 <i>Status zatwierdzania Standardów w Unii Europejskiej</i>	
2. 2. 1 <i>Standardy i Interpretacje zatwierdzone przez Unię Europejską, które nie weszły jeszcze w życie dla okresów rocznych kończących się w dniu 31 grudnia 2013 r.</i>	
2. 2. 2 <i>Standardy i Interpretacje oczekujące na zatwierdzenie przez Unię Europejską</i>	
2. 3 <i>Podstawa wyceny</i>	
2. 4 <i>Waluta funkcjonalna i waluta prezentacji</i>	
2. 5 <i>Dokonane osądy i szacunki</i>	
<b>3. Opis ważniejszych stosowanych zasad rachunkowości</b>	<b>29</b>
3. 1 <i>Zasady konsolidacji</i>	
3. 2 <i>Waluty obce</i>	
3. 3 <i>Instrumenty finansowe</i>	
3. 3. 1 <i>Instrumenty finansowe inne niż instrumenty pochodne</i>	
3. 3. 2 <i>Pochodne instrumenty finansowe, w tym rachunkowość zabezpieczeń</i>	
3. 3. 3 <i>Instrumenty finansowe utrzymywane do terminu wymagalności</i>	
3. 3. 4 <i>Pożyczki i należności</i>	
3. 3. 5 <i>Instrumenty finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy</i>	
3. 3. 6 <i>Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży</i>	
3. 4 <i>Kapitał własny</i>	
3. 4. 1 <i>Kapitał zakładowy</i>	
3. 4. 2 <i>Kapitał zapasowy</i>	
3. 4. 3 <i>Nadwyżka z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej</i>	

3. 4. 4	<i>Kapitał rezerwowy z wyceny instrumentów zabezpieczających</i>	
3. 4. 5	<i>Kapitał rezerwowy</i>	
3. 4. 6	<i>Zyski zatrzymane</i>	
3. 5	<i>Rzeczowe aktywa trwałe</i>	
3. 5. 1	<i>Wycena rzeczowych aktywów trwałych</i>	
3. 5. 2	<i>Nakłady ponoszone w terminie późniejszym</i>	
3. 5. 3	<i>Amortyzacja</i>	
3. 6	<i>Wartości niematerialne</i>	
3. 7	<i>Nieruchomości inwestycyjne</i>	
3. 8	<i>Nieruchomości inwestycyjne w budowie</i>	
3. 9	<i>Składniki rzeczowych aktywów trwałych użytkowane na podstawie umów leasingu - Grupa jako leasingobiorca</i>	
3. 10	<i>Odpisy z tytułu utraty wartości aktywów</i>	
3. 10. 1	<i>Aktywa finansowe</i>	
3. 10. 2	<i>Aktywa niefinansowe</i>	
3. 11	<i>Świadczenia pracownicze</i>	
3. 12	<i>Rezerwy</i>	
3. 13	<i>Kredyty bankowe i pożyczki</i>	
3. 14	<i>Przychody</i>	
3. 14. 1	<i>Świadczenie usług</i>	
3. 14. 2	<i>Przychody z tytułu najmu</i>	
3. 15	<i>Płatności z tytułu leasingu</i>	
3. 16	<i>Koszty i przychody finansowe</i>	
3. 17	<i>Podatek dochodowy</i>	
3. 18	<i>Zysk na akcję</i>	
3. 19	<i>Sprawozdawczość segmentów działalności</i>	
4.	<i>Zarządzanie ryzykiem finansowym</i>	38
4. 1	<i>Ryzyko kredytowe</i>	
4. 1. 1	<i>Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności</i>	
4. 1. 2	<i>Pożyczki udzielone</i>	
4. 1. 3	<i>Inwestycje w papiery wartościowe</i>	
4. 2	<i>Ryzyko płynności</i>	
4. 3	<i>Ryzyko rynkowe</i>	
4. 3. 1	<i>Ryzyko walutowe</i>	
4. 3. 2	<i>Ryzyko stopy procentowej</i>	
4. 4	<i>Zarządzanie kapitałem</i>	
5.	<i>Sprawozdawczość segmentów działalności</i>	40
6.	<i>Przychody</i>	42
7.	<i>Pozostałe przychody operacyjne</i>	42
8.	<i>Pozostałe koszty operacyjne</i>	42
9.	<i>Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu</i>	43
10.	<i>Przychody i koszty finansowe</i>	43
11.	<i>Podatek dochodowy</i>	44
12.	<i>Rzeczowe aktywa trwałe</i>	45
13.	<i>Wartości niematerialne</i>	46
14.	<i>Nieruchomości inwestycyjne</i>	47
14. 1	<i>Wycena wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych Grupy</i>	
15.	<i>Podatek odroczony</i>	51
16.	<i>Należności długoterminowe</i>	53
17.	<i>Pozostałe inwestycje</i>	53
18.	<i>Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe</i>	53
19.	<i>Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe</i>	53
20.	<i>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty</i>	54
21.	<i>Kapitał własny</i>	54
21. 1	<i>Kapitał zakładowy</i>	
21. 2	<i>Nadwyżka z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej</i>	
22.	<i>Zysk przypadający na jedną akcję</i>	56

23. Zobowiązania z tytułu kredytów, pożyczek i innych instrumentów dłużnych oraz pozostałe zobowiązania	56
23. 1 <i>Zobowiązania długoterminowe</i>	
23. 2 <i>Zobowiązania krótkoterminowe</i>	
23. 3 <i>Kredyty, pożyczki zabezpieczone i niezabezpieczone na majątku Grupy</i>	
24. Zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych	59
25. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	59
26. Instrumenty finansowe	60
26. 1 <i>Wycena instrumentów finansowych</i>	
26. 1. 1 <i>Aktywa finansowe</i>	
26. 1. 2 <i>Zobowiązania finansowe</i>	
26. 2 <i>Pozostałe ujawnienia dotyczące instrumentów finansowych</i>	
26. 3 <i>Charakter i zakres ryzyk związanych z instrumentami finansowymi</i>	
26. 3. 1 <i>Ryzyko płynności</i>	
26. 3. 2 <i>Ryzyko walutowe</i>	
26. 3. 3 <i>Ryzyko stopy procentowej</i>	
26. 3. 4 <i>Ryzyko kredytowe</i>	
27. Leasing operacyjny	68
28. Umowne zobowiązania inwestycyjne	68
29. Zobowiązania warunkowe i zabezpieczenia	69
29. 1 <i>Hipoteki</i>	
29. 2 <i>Zastawy rejestrowe i finansowe na udziałach</i>	
29. 3 <i>Zastawy zwykłe na wierzytelnościach</i>	
29. 4 <i>Gwarancje bankowe</i>	
29. 5 <i>Poręczenia</i>	
29. 6 <i>Pozostałe zabezpieczenia</i>	
30. Transakcje z podmiotami powiązаныmi	73
30. 1 <i>Należności i zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe</i>	
30. 2 <i>Pożyczki udzielone i otrzymane</i>	
30. 3 <i>Przychody i koszty</i>	
31. Istotne sprawy sądowe i sporne	75
31. 1 <i>Utrata kontroli nad MLP Bucharest Sud S.R.L.</i>	
31. 2 <i>Sprawa dotycząca spółki CreditForce Holding B.V</i>	
31. 3 <i>Sprawa dotycząca spółki OLPIZ Sp. z o.o.</i>	
32. Istotne wydarzenia w roku obrotowym oraz następujące po dniu bilansowym	76
32. 1 <i>Istotne wydarzenia w okresie roku obrotowego 2013</i>	
32. 2 <i>Istotne wydarzenia po dacie bilansowej</i>	
33. Wynagrodzenia wypłacone lub należne osobom wchodzącym w skład organów zarządzających i nadzorujących spółek	77
34. Struktura zatrudnienia	78
35. Informacja o podmiocie uprawnionym do badania sprawozdań finansowych	78
36. Informacje dotyczące emisji, wykupu i spłaty nieudziałowych i kapitałowych papierów	78
37. Stanowisko Zarządu odnośnie opublikowanych prognoz	78
38. Zwięzły opis istotnych dokonań lub niepowodzeń w okresie zakończonym 31 grudnia 2013 r.	78
39. Sezonowość i cykliczność	78

#### **IV. SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ MLP GROUP S.A. W 2013 ROKU** 79

#### **V. SPRAWOZDANIE RADY NADZORCZEJ** 143

#### **VI. OPINIA I RAPORT BIEGŁEGO REWIDENTA** 144

## I. LIST PREZESA ZARZĄDU DO AKCJONARIUSZY

Drodzy Akcjonariusze,

Rok 2013 charakteryzował się występowaniem różnych trendów w globalnej gospodarce. W sytuacji, gdy wiele krajów nadal zmagало się z konsekwencjami kryzysu finansowego zapoczątkowanego w 2008 r. oraz kryzysu strefy euro dominującego w Europie, polska gospodarka rozwijała się zachowując ogólną stabilizację. W 2013 roku Polski Produkt Krajowy Brutto wzrósł o 1,6%, natomiast stopa bezrobocia wyniosła 13,4%, przy czym w wielu większych polskich miastach utrzymywała się na poziomie poniżej 7%. Przewiduje się, że w 2014 roku polska gospodarka odnotuje dalszy wzrost o około 2,9%.

### Rynek nieruchomości magazynowych

Rok 2013 charakteryzował się nieco niższą dynamiką podaży niż rok poprzedni. W ciągu czterech kwartałów na rynek dostarczono ponad 396 tys. m<sup>2</sup> nowoczesnej powierzchni magazynowej, co stanowi wzrost o około 5,4% w porównaniu ze stanem na koniec grudnia 2012 r. (10% w 2012 r. vs. 2011 r.) Największy przyrost podaży zaobserwowano na rynku wrocławskim (około 105 tys. m<sup>2</sup>).

Na koniec grudnia 2013 r. całkowite zasoby nowoczesnej powierzchni magazynowej w Polsce wyniosły 7,76 mln m<sup>2</sup>. W stosunku do stanu z IV kw. 2012 r., współczynnik dostępnych powierzchni magazynowych uległ zwiększeniu o 1,6 punktu procentowego osiągając poziom 10,8%.

Wolumen transakcji w 2013 r. osiągnął poziom blisko 2,24 mln m<sup>2</sup> i był o ok. 32% wyższy niż w roku 2012. W ciągu ostatnich dwunastu miesięcy na większości rynków nie zaobserwowano istotniejszych zmian stawek czynszów. Niewielki wzrost odnotowano na rynkach charakteryzujących się stosunkowo niskim poziomem wskaźników pustostanów oraz dużym popytem.

### Prognozy 2014

Obecnie w budowie znajduje się blisko 707 tys. m<sup>2</sup> nowoczesnej powierzchni magazynowej, z czego 91% zostało już wynajęte. Prognozujemy, że przełoży się to na stopniowy spadek współczynnika pustostanów w wybranych regionach. W 2014 r. wciąż popularne będą umowy typu BTS, zwłaszcza wśród najemców z branży produkcyjnej. Przewiduje się stopniowy powrót inwestycji spekulacyjnych w regionach, które charakteryzują się niskim poziomem dostępnej powierzchni magazynowej (Wrocław, Poznań, niektóre lokalizacje na Górnym Śląsku). Rok 2014 przyniesie również rozwój rynku tzw. obiektów Small Business Units (SBU) oferujących najemcom mniejsze powierzchnie (już od 600 m<sup>2</sup>). Obserwowany będzie wzrost zróżnicowania stawek czynszów w zależności od atrakcyjności danej powierzchni magazynowej.

Według wielu prognoz Polska ma przed sobą okres coraz szybszego wzrostu PKB. Ponieważ ogólny stan gospodarki i tendencji na rynku magazynowym są ze sobą silnie skorelowane, możemy oczekiwać, że znajdzie to odbicie w popycie na magazyny.

### Wydarzenia dotyczące Grupy w 2013 roku obejmują:

Najistotniejszym wydarzeniem roku 2013 wpływającym na przyszłe wyniki finansowe Grupy był debiut MLP Group SA na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie SA w dniu 28 października 2013 roku i pozyskanie w drodze publicznej emisji akcji serii C środków pieniężnych w wysokości ok. 72.453 tys. zł brutto.

Ponadto w 2013 roku Grupa podpisała nowe umowy najmu na 48.309 m<sup>2</sup> nowej powierzchni magazynowo-biurowej w następujących parkach:

- Park logistyczny MLP Pruszków II – wielkość realizowanej inwestycji wynosiła około 12.952 m<sup>2</sup> powierzchni,
- Park logistyczny MLP Poznań - wielkość realizowanej inwestycji wynosiła około 8.320 m<sup>2</sup>,
- Park logistyczny MLP Tychy - wielkość realizowanej inwestycji wynosiła około 4.122 m<sup>2</sup>,
- Park logistyczny MLP Bieruń - wielkość realizowanej inwestycji wynosiła około 22.915 m<sup>2</sup>,

*Dodatkowo, w 2013 roku Grupa przedłużyła umowy najmu z najemcami na łączoną powierzchnię najmu 31.438 m<sup>2</sup>, a także zawarła nowe umowy najmu na istniejącą powierzchnię dla 14.082 m<sup>2</sup>.*

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

*Pragniemy podziękować wszystkim naszym akcjonariuszom za ich niesłabnące wsparcie oraz zaufanie do realizacji naszej strategii.*

*Z poważaniem,*

*Michael Shapiro  
Prezes Zarządu  
MLP Group S.A.*

## II. OŚWIADCZENIE ZARZĄDU

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej MLP Group S.A. za okres od dnia 1 stycznia 2013 roku do dnia 31 grudnia 2013 roku oraz dane porównywalne za okres od dnia 1 stycznia 2012 roku do dnia 31 grudnia 2012 roku, sporządzone zostały zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości, które zostały zaprezentowane w nocie 3, oraz odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową oraz wynik finansowy Grupy. Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Emitenta zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz sytuacji Grupy Kapitałowej MLP Group S.A., w tym opis podstawowych zagrożeń i ryzyka.

Oświadczamy również, że podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych, dokonujący badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej MLP Group S.A. za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2013 r. - KPMG Audyt Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa został wybrany zgodnie z przepisami prawa. Podmiot ten oraz biegli rewidenci dokonujący badania spełnili warunki do wyrażenia bezstronnej i niezależnej opinii o badaniu, zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami zawodowymi.

-----  
**Michael Shapiro**  
*Prezes Zarządu*

-----  
**Dorota Magdalena Jagodzińska-  
Sasson**  
*Członek Zarządu*

-----  
**Radosław T. Krochta**  
*Wiceprezes Zarządu*

*Pruszków, dnia 12 marca 2014 r.*

# millennium logistic parks

MLP GROUP



Grupa Kapitałowa  
MLP Group S.A.

**SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE  
ZA ROK KOŃCZĄCY SIĘ 31 GRUDNIA 2013 ROKU**

sporządzone zgodnie z MSSF UE

## Zatwierdzenie skonsolidowanego sprawozdania finansowego

W dniu 12 marca 2014 r. Zarząd Jednostki Dominującej MLP Group S.A. zatwierdził do publikacji skonsolidowane sprawozdanie finansowe ("Skonsolidowane sprawozdanie finansowe") Grupy Kapitałowej MLP Group S.A. ("Grupa") za okres od dnia 1 stycznia 2013 roku do dnia 31 grudnia 2013 roku.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od dnia 1 stycznia 2013 roku do dnia 31 grudnia 2013 roku zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej ("MSSF UE") zatwierdzonymi przez Unię Europejską. Informacje zostały zaprezentowane w niniejszym raporcie w następującej kolejności:

1. Skonsolidowany rachunek zysków lub strat oraz inne całkowite dochody za okres od dnia 1 stycznia 2013 roku do dnia 31 grudnia 2013 roku, wykazujący zysk netto w wysokości 56.608 tys. złotych.
2. Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień 31 grudnia 2013 roku, po stronie aktywów i pasywów, wykazujące sumę 1.095.395 tys. złotych
3. Skonsolidowane sprawozdanie przepływów pieniężnych za okres od dnia 1 stycznia 2013 roku do dnia 31 grudnia 2013 roku, wykazujące zwiększenie środków pieniężnych netto o kwotę 71.530 tys. złotych
4. Sprawozdanie ze zmian w skonsolidowanym kapitale własnym za okres od dnia 1 stycznia 2013 roku do dnia 31 grudnia 2013 roku, wykazujące zwiększenie kapitałów własnych o kwotę 134.631 tys. złotych
5. Dodatkowe informacje i objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

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

-----  
**Michael Shapiro**  
*Prezes Zarządu*

-----  
**Dorota Magdalena Jagodzińska-  
Sasson**  
*Członek Zarządu*

-----  
**Radosław T. Krochta**  
*Wiceprezes Zarządu*

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

Średnie kursy wymiany złotego w stosunku do Euro w okresie objętym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym:

	2013	2012
Średni kurs w okresie *	4,2110	4,1736
Średni kurs na ostatni dzień okresu	4,1472	4,0882

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

Podstawowe pozycje skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej w przeliczeniu na Euro:

	31 grudnia 2013		31 grudnia 2012	
	tys. PLN	tys. EUR	tys. PLN	tys. EUR
<i>na dzień</i>				
Aktywa trwałe	943 817	227 579	959 802	234 774
Aktywa obrotowe	151 578	36 549	29 375	7 185
<b>Aktywa razem</b>	<b>1 095 395</b>	<b>264 128</b>	<b>989 177</b>	<b>241 959</b>
Zobowiązania długoterminowe	475 678	114 698	454 455	111 162
Zobowiązania krótkoterminowe	110 850	26 729	160 486	39 256
Kapitał własny, w tym:	508 867	122 701	374 236	91 541
Kapitał zakładowy	4 529	1 092	3 774	923
<b>Pasywa razem</b>	<b>1 095 395</b>	<b>264 128</b>	<b>989 177</b>	<b>241 959</b>
Liczba akcji (w szt.)	18 113 255	18 113 255	15 094 379	15 094 379
Wartość księgową i rozwodnioną wartość księgową na jedną akcję przypadającą akcjonariuszom Jednostki Dominującej	28,09	6,77	24,79	6,06

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

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

	31 grudnia 2013		31 grudnia 2012	
	tys. PLN	tys. EUR	tys. PLN	tys. EUR
<i>za rok kończący się</i>				
Przychody	92 082	21 867	86 055	20 619
Pozostałe przychody operacyjne	51 124	12 141	2 095	502
Zysk z aktualizacji wyceny nieruchomości inwestycyjnych	16 526	3 924	19 017	4 556
Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu	(39 892)	(9 473)	(33 332)	(7 986)
Zysk na działalności operacyjnej	118 278	28 088	72 934	17 475
Zysk przed opodatkowaniem	57 973	13 767	72 249	17 311
Zysk netto z działalności kontynuowanej	56 608	13 443	56 957	13 647
Całkowite dochody ogółem	62 755	14 903	54 248	12 998
Zysk netto przypadający na akcjonariuszy Jednostki Dominującej	56 608	13 443	56 957	13 647
Zysk netto i rozwodniony zysk netto na 1 akcję przypadający akcjonariuszom Jednostki Dominującej	3,63	0,86	3,77	0,90

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

Podstawowe pozycje skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych w przeliczeniu na Euro:

<i>za rok kończący się</i>	<b>31 grudnia 2013</b>		<b>31 grudnia 2012</b>	
	<u>tys. PLN</u>	<u>tys. EUR</u>	<u>tys. PLN</u>	<u>tys. EUR</u>
Przepływy środków pieniężnych netto z działalności operacyjnej	51 022	12 116	51 861	12 426
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej	(36 357)	(8 634)	(56 134)	(13 450)
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej	56 921	13 517	(11 074)	(2 653)
<b>Przepływy środków pieniężnych netto, razem</b>	<b>71 586</b>	<b>17 000</b>	<b>(15 347)</b>	<b>(3 677)</b>

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

<i>na dzień</i>	<b>31 grudnia 2013</b>		<b>31 grudnia 2012</b>	
	<u>tys. PLN</u>	<u>tys. EUR</u>	<u>tys. PLN</u>	<u>tys. EUR</u>
Środki pieniężne na początek okresu	12 257	2 998	27 618	6 253
Środki pieniężne na koniec okresu	83 787	20 203	12 257	2 998

Do przeliczenia powyższych danych skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych przyjęto:

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

Kurs Euro na ostatni dzień okresu sprawozdawczego zakończonego 31 grudnia 2011 roku wyniósł 4,4168 EUR/PLN.

## Skonsolidowany rachunek zysków lub strat oraz inne całkowite dochody

	za rok kończący się 31 grudnia	Nota	2013	2012
<b>Działalność kontynuowana</b>				
Przychody		6	92 082	86 055
Pozostałe przychody operacyjne		7	51 124	2 095
Zysk z aktualizacji wyceny nieruchomości inwestycyjnych			16 526	19 017
Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu		9	(39 892)	(33 332)
Pozostałe koszty operacyjne		8	(1 562)	(901)
<b>Zysk na działalności operacyjnej</b>			<b>118 278</b>	<b>72 934</b>
Przychody finansowe		10	2 256	21 668
Koszty finansowe			(62 561)	(22 353)
<b>Koszty finansowe netto</b>			<b>(60 305)</b>	<b>(685)</b>
<b>Zysk przed opodatkowaniem</b>			<b>57 973</b>	<b>72 249</b>
Podatek dochodowy		11	(1 365)	(15 292)
<b>Zysk netto z działalności kontynuowanej</b>			<b>56 608</b>	<b>56 957</b>
<b>Inne całkowite dochody</b>				
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek działających za granicą			(3 422)	5 150
Efektywna część zmian wartości godziwej przy zabezpieczeniu przepływów pieniężnych		26.2	7 065	(9 702)
Wycena instrumentów finansowych			4 749	-
Podatek dochodowy od innych całkowitych dochodów			(2 245)	1 843
<b>Inne całkowite dochody netto</b>			<b>6 147</b>	<b>(2 709)</b>
<b>Całkowite dochody ogółem</b>			<b>62 755</b>	<b>54 248</b>
<b>Zysk netto przypadający na:</b>				
Właścicieli jednostki dominującej			56 608	56 957
<b>Zysk netto</b>			<b>56 608</b>	<b>56 957</b>
<b>Całkowite dochody przypadające na:</b>				
Właścicieli jednostki dominującej			62 755	54 248
<b>Całkowite dochody ogółem</b>			<b>62 755</b>	<b>54 248</b>
<b>Zysk przypadający na 1 akcję</b>				
- Podstawowy i rozwodniony (zł) zysk za rok przypadający zwykłym akcjonariuszom jednostki dominującej		22	3,63	3,77

## Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

	na dzień Nota	31 grudnia 2013	31 grudnia 2012
<b>Aktywa trwałe</b>			
Rzeczowe aktywa trwałe	12	497	4 363
Wartości niematerialne	13	23	19
Nieruchomości inwestycyjne	14	930 708	936 452
Należności długoterminowe	16	-	6
Pozostałe inwestycje długoterminowe	17	5 966	16 206
Pozostałe aktywa długoterminowe	18	17	759
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	15	6 606	1 997
<b>Aktywa trwałe razem</b>		<b>943 817</b>	<b>959 802</b>
<b>Aktywa obrotowe</b>			
Zapasy		285	-
Inwestycje krótkoterminowe	17	52 870	6
Należności z tytułu podatku dochodowego	19	1 491	222
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	19	13 145	10 692
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	20	83 787	18 455
<b>Aktywa obrotowe razem</b>		<b>151 578</b>	<b>29 375</b>
<b>AKTYWA RAZEM</b>		<b>1 095 395</b>	<b>989 177</b>
<b>Kapitał własny</b>	21		
Kapitał zakładowy		4 529	3 774
Kapitał rezerwowy		81 384	78 660
Nadwyżka z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej		71 121	-
Kapitał zapasowy		153 963	132 611
Kapitał rezerwowy z wyceny instrumentów zabezpieczających		(17 093)	(26 662)
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek podporządkowanych		-	3 422
Zyski zatrzymane		214 963	182 431
<b>Kapitał własny razem</b>		<b>508 867</b>	<b>374 236</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>			
Zobowiązania z tytułu kredytów, pożyczek oraz innych instrumentów dłużnych	23.1	345 705	322 581
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	15	83 033	74 794
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	23.1	46 940	57 080
<b>Zobowiązania długoterminowe razem</b>		<b>475 678</b>	<b>454 455</b>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>			
Zobowiązania z tytułu kredytów, pożyczek oraz innych instrumentów dłużnych	23.2	81 740	143 416
Zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych	24	157	158
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	25	125	605
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	25	28 828	16 307
<b>Zobowiązania krótkoterminowe razem</b>		<b>110 850</b>	<b>160 486</b>
<b>Zobowiązania ogółem</b>		<b>586 528</b>	<b>614 941</b>
<b>PASYWA RAZEM</b>		<b>1 095 395</b>	<b>989 177</b>

## Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych

	za rok kończący się 31 grudnia	Nota	2013	2012
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>				
Zysk przed opodatkowaniem			57 973	72 249
<i>Korekty razem:</i>				
Amortyzacja			131	522
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych			(16 526)	(19 017)
Odsetki, netto			21 265	21 899
Różnice kursowe			2 214	(20 567)
Płatności z tytułu leasingu finansowego			-	964
Zaprzestanie konsolidacji MLP Bucharest			(10 228)	-
Pozostałe			4 184	(989)
			<b>59 013</b>	<b>55 061</b>
Zmiana stanu należności			(3 718)	(3 332)
Zmiana stanu rezerw			(285)	-
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych i pozostałych			(2 141)	2 979
<b>Środki pieniężne z działalności operacyjnej</b>			<b>52 869</b>	<b>54 708</b>
Podatek dochodowy zapłacony			(1 847)	(2 847)
<b>Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>			<b>51 022</b>	<b>51 861</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>				
Odsetki otrzymane			10	3
Udzielone pożyczki			(2 600)	(1)
Wpływy ze spłaty udzielonych pożyczek			3 913	149
Nabycie nieruchomości inwestycyjnych oraz rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych			(43 888)	(56 285)
Zbycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych			10	-
Inne wpływy inwestycyjne			6 198	-
<b>Środki pieniężne z działalności inwestycyjnej</b>			<b>(36 357)</b>	<b>(56 134)</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>				
Zaciągnięcie kredytów i pożyczek			62 867	31 807
Wydatki na spłatę kredytów i pożyczek			(49 440)	(21 011)
Wpływy netto z emisji akcji i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału			70 120	-
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego			-	(964)
Odsetki zapłacone			(26 626)	(20 906)
<b>Środki pieniężne z działalności finansowej</b>			<b>56 921</b>	<b>(11 074)</b>
<b>Przepływy pieniężne razem</b>			<b>71 586</b>	<b>(15 347)</b>
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu</b>			<b>12 257</b>	<b>27 618</b>
Wpływ zmian z tytułu różnic kursowych dotyczących środków pieniężnych i ich ekwiwalentów			(56)	(14)
<b>Środki pieniężne na koniec okresu</b>		20	<b>83 787</b>	<b>12 257</b>
<i>- w tym o ograniczonej możliwości dysponowania</i>			<i>(7 225)</i>	<i>(5 575)</i>

W 2013 r. Spółka MLP Group S.A. udzieliła pożyczek do Fenix Polska Sp. z o.o. na łączną kwotę 38.370 tys. PLN, natomiast Fenix Polska Sp. z o.o. udzielił w tej samej kwocie pożyczek spółkom z Grupy Kapitałowej MLP Group S.A.. W skonsolidowanym sprawozdaniu z przepływów pieniężnych przepływy z tytułu zaciągnięcia i spłat ww. pożyczek zostały wykazane w jednej pozycji, ze względu na brak przepływów pieniężnych, gdyż pożyczki były udzielane przez MLP Group S.A. w imieniu Fenix Sp. z o.o.

## Sprawozdanie ze zmian w skonsolidowanym kapitale własnym

### Kapitał własny przypadający akcjonariuszem Jednostki Dominującej

	Kapitał zakładowy	Kapitał rezerwy	Nadwyżka z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej	Kapitał zapasowy	Kapitał rezerwy z wyceny instrumentów zabezpieczających	Różnice kursowe z przeliczenia jednostek podporządko- wanych	Zyski zatrzymane	Kapitał własny razem
<b>Kapitał własny na dzień 1 stycznia 2012</b>	<b>3 774</b>	<b>78 660</b>	-	<b>69 141</b>	<b>(18 803)</b>	<b>(1 728)</b>	<b>188 944</b>	<b>319 988</b>
<b><u>Całkowite dochody:</u></b>								
Wynik finansowy	-	-	-	-	-	-	56 957	56 957
Inne całkowite dochody ogółem	-	-	-	-	(7 859)	5 150	-	(2 709)
<b>Całkowite dochody za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2012</b>	-	-	-	-	<b>(7 859)</b>	<b>5 150</b>	<b>56 957</b>	<b>54 248</b>
Podział zysku netto	-	-	-	63 470	-	-	(63 470)	-
<b>Kapitał własny na dzień 31 grudnia 2012</b>	<b>3 774</b>	<b>78 660</b>	-	<b>132 611</b>	<b>(26 662)</b>	<b>3 422</b>	<b>182 431</b>	<b>374 236</b>
<b>Kapitał własny na dzień 1 stycznia 2013</b>	<b>3 774</b>	<b>78 660</b>	-	<b>132 611</b>	<b>(26 662)</b>	<b>3 422</b>	<b>182 431</b>	<b>374 236</b>
<b><u>Całkowite dochody:</u></b>								
Wynik finansowy	-	-	-	-	-	-	56 608	56 608
Inne całkowite dochody ogółem	-	-	-	-	9 569	(3 422)	-	6 147
<b>Całkowite dochody za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2013</b>	-	-	-	-	<b>9 569</b>	<b>(3 422)</b>	<b>56 608</b>	<b>62 755</b>
<b><u>Transakcje z właścicielami Jednostki Dominującej ujęte bezpośrednio w kapitale własnym:</u></b>								
Emisja akcji	755	-	71 698	-	-	-	-	72 453
Koszty emisji akcji	-	-	(577)	-	-	-	-	(577)
<b>Transakcje z właścicielami Jednostki Dominującej za rok zakończony 31 grudnia 2013</b>	<b>755</b>	-	<b>71 121</b>	-	-	-	-	<b>71 876</b>
Podział zysku netto	-	2 724	-	21 352	-	-	(24 076)	-
<b>Kapitał własny na dzień 31 grudnia 2013</b>	<b>4 529</b>	<b>81 384</b>	<b>71 121</b>	<b>153 963</b>	<b>(17 093)</b>	-	<b>214 963</b>	<b>508 867</b>

## Dodatkowe informacje i objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

### 1. Informacje ogólne

#### 1. 1 Informacje o Jednostce Dominującej

Podmiotem Dominującym Grupy jest MLP Group S.A. ("Spółka", "Jednostka Dominująca", "Podmiot Dominujący", "Emitent"), będąca spółką akcyjną zarejestrowaną w Polsce, której akcje znajdują się w publicznym obrocie. Główna siedziba Spółki znajduje się w Pruszkowie, przy ul. 3 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 1995r. Spółka działa pod firmą MLP Group S.A. na mocy uchwały Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 27 czerwca 2007r.

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 koniec okresu sprawozdawczego, skład organów zarządczych i nadzorujących Jednostki Dominującej jest następujący:

#### Skład Zarządu Jednostki Dominującej

- Michael Shapiro - Prezes Zarządu
- Radosław T. Krochta - Wiceprezes Zarządu
- Dorota Jagodzińska-Sasson - Członek Zarządu

Po dniu bilansowym nie wystąpiły żadne zmiany w składzie Zarządu Jednostki Dominującej.

#### Skład Rady Nadzorczej Jednostki Dominującej

- Shimshon Marfogel - Przewodniczący Rady Nadzorczej
- Yosef Zvi Meir - Członek Rady Nadzorczej
- Eytan Levy - Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej
- Baruch Yehezkelov - Członek Rady Nadzorczej

Z dniem 21 sierpnia 2013 roku, na podstawie uchwały Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników, ze stanowiska Członka Rady Nadzorczej została odwołana Pani Elah Shapira. Natomiast z dniem 22 sierpnia 2013 roku na to stanowisko został powołany Pan Baruch Yehezkelov.

W dniu 15 stycznia 2014 r., na podstawie uchwały Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników, jako Członkowie Rady Nadzorczej powołani zostali Pan Jacek Tucharz i Maciej Matusiak.

#### 1. 2 Dane Grupy Kapitałowej

Na dzień bilansowy w skład Grupy Kapitałowej MLP Group S.A. ("Grupa Kapitałowa", "Grupa") wchodzi MLP Group S.A. jako Podmiot Dominujący oraz 13 spółek zależnych.

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

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

Przedmiotem działalności Spółki Dominującej oraz jej jednostek zależnych są: zagospodarowanie, kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek, wynajem nieruchomości na własny rachunek, zarządzanie nieruchomościami mieszkalnymi i niemieskalnymi, wykonywanie robót ogólnobudowlanych związanych z wnoszeniem budynków, oraz budownictwo (patrz nota 5.).

W skład Grupy Kapitałowej MLP Group S.A., na dzień 31 grudnia 2013 roku, wchodzi następujące podmioty:

Jednostka	Państwo rejestracji	Udział bezpośredni i pośredni Jednostki Dominującej w kapitale		Udział bezpośredni i pośredni Jednostki Dominującej w prawach	
		31 grudnia		31 grudnia	
		2013	2012	2013	2012
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 Poznań Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Sp. z o.o. SKA (dawniej MLP Tychy Sp. z o.o.)	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Energy Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Moszna I Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Bucharest Sud S.R.L.*	Rumunia	50%	50%	0%	50%
Sanborn Holdings Limited**	Cypr	-	100%	-	100%
MLP Poznań II 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 Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Pruszków IV Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Pruszków III Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Poznań I Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%

\* Grupa utraciła kontrolę nad spółką MLP Bucharest Sud S.R.L. w drugim kwartale 2013 roku.

\*\* Grupa z dniem 31 grudnia 2013 r. zaprzestała konsolidacji spółki Sanborn Holdings Limited.

### **1. 3 Zmiany w Grupie**

W roku zakończonym 31 grudnia 2013 r., Grupa zaprzestała konsolidacji MLP Bucharest Sud S.R.L., w związku z utratą kontroli nad tym podmiotem. W dniu 9 kwietnia 2013 r. na wniosek jednego z wierzycieli – Alpha Bank AE – na mocy postanowienia sądu upadłościowego w Bukareszcie zostało wszczęte postępowanie upadłościowe wobec MLP Bucharest Sud S.R.L. W dniu 28 maja 2013 r. sąd wydał postanowienie o pozbawieniu dotychczasowych władz MLP Bucharest Sud S.R.L. zarządu nad przedsiębiorstwem spółki oraz o ustanowieniu zarządcy sądowego w postępowaniu upadłościowym, którego zadaniem jest prowadzenie spraw spółki i reprezentowanie jej w stosunkach z osobami trzecimi. Konsekwencją wszczęcia postępowania upadłościowego wobec MLP Bucharest Sud S.R.L. i ustanowienia zarządcy sądowego jest utrata przez dotychczasowe władze spółki powołane przez wspólników, wpływu na bieżące zarządzanie przedsiębiorstwem spółki.

W dniu 8 października 2013 roku, Sąd w Bukareszcie wydał postanowienie o ogłoszeniu upadłości obejmującej likwidację majątku spółki MLP Bucharest Sud S.R.L.

Szczegółowe informacje zawarto w nocie 31.

W 2013 roku nastąpiły zmiany w strukturze udziałów Grupy. Został podwyższony kapitał zakładowy spółki MLP Poznań II Sp. z o.o., a nowoutworzone udziały w podwyższonym kapitale zakładowym ww. spółki zostały objęte przez MLP Poznań Sp. z o.o. i MLP Poznań I Sp. z o.o. Udziały te zostały pokryte w całości wkładem niepieniężnym (aportem) w postaci zorganizowanej części przedsiębiorstwa spółki MLP Poznań Sp. z o.o. i MLP Poznań I Sp. z o.o.

W dniu 31 grudnia 2013 r. zostały sprzedane udziały w spółce zależnej Sanborn Holdings Limited z siedzibą na Cyprze.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok kończący się 31 grudnia 2013 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**

Zgodnie z wiedzą Zarządu Jednostki Dominującej, stan Akcjonariuszy posiadających bezpośrednio, bądź przez podmioty zależne, co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy na dzień sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego przedstawia się następująco:

Akcjonariusz	Ilość akcji i głosów na WZA	% udział w kapitale i głosach na WZA
MIRO B.V.	1 004 955	5,55%
GRACECUP TRADING LIMITED	1 094 388	6,04%
THESINGER LIMITED	1 920 475	10,60%
Pozostałe	3 773 595	20,83%
CAJAMARCA Holland BV	10 319 842	56,98%
<b>Razem</b>	<b>18 113 255</b>	<b>100,00%</b>

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

Michael Shapiro posiada pośrednio, przez kontrolowaną przez siebie w 100% spółkę MIRO B.V., 5,55% w kapitale zakładowym MLP Group S.A. oraz poprzez 25% udziału w kapitale zakładowym posiadanym przez MIRO B.V. w spółce Cajamarca Holland B.V. uczestniczy ekonomicznie w 14,24% kapitału zakładowego MLP Group S.A., co łącznie daje ekonomicznie efektywny udział w wysokości 19,80% w kapitale zakładowym MLP Group S.A.

Członkowie Rady Nadzorczej nie posiadają bezpośrednio akcji Spółki.

## **2. Podstawa sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego**

### **2. 1 Oświadczenie zgodności**

Grupa Kapitałowa MLP Group S.A. sporządziła skonsolidowane sprawozdanie finansowe zgodnie z zasadami rachunkowości wydanymi przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości zatwierdzonymi przez Unię Europejską, określonymi, jako Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej ("MSSF UE"). Grupa zastosowała wszystkie standardy i interpretacje obowiązujące w Unii Europejskiej poza wymienionymi poniżej 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**

Szereg nowych Standardów, zmian do Standardów i Interpretacji, nie jest jeszcze obowiązujący dla okresów rocznych kończących się 31 grudnia 2013 r. i nie zostały one zastosowane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym. Spośród nowych Standardów, zmian do Standardów i Interpretacji te zamieszczone poniżej będą miały znaczący wpływ na sprawozdanie finansowe Grupy. Grupa ma zamiar zastosować je, dla okresów, dla których są obowiązujące po raz pierwszy.

#### **2. 2. 1 Standardy i Interpretacje zatwierdzone przez Unię Europejską, które nie weszły jeszcze w życie dla okresów rocznych kończących się w dniu 31 grudnia 2013 r.**

##### **• MSSF 10 Skonsolidowane sprawozdania finansowe**

MSSF 10 przewiduje jeden nowy model analizy kontroli w odniesieniu do wszystkich podmiotów, w które dokonano inwestycji, włączając w to podmioty, które aktualnie jako JSP są w zakresie SKI-12. MSSF 10 wprowadza nowe wymagania, co do oceny kontroli, które różnią się od dotychczasowych wymogów z MSR 27 (2008). W nowym modelu kontroli inwestor kontroluje podmiot, w którym dokonał inwestycji, jeśli (1) jest narażony na lub ma prawo do zmiennych zwrotów z tytułu zaangażowania w ten podmiot, (2) ma zdolność wpływania na te zwroty poprzez władzę nad podmiotem inwestycji oraz (3) istnieje związek pomiędzy ww. władzą a zwrotami.

Nowy standard zawiera również wymogi, co do ujawnień oraz wymogi odnoszące się do sporządzania skonsolidowanych sprawozdań finansowych. Wymogi te przeniesiono z MSR 27 (2008).

Standard obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2014 roku lub później.

Grupa oczekuje, że nowy standard nie będzie miał wpływu na skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy, ponieważ oczekuje się, że ocena kontroli nad podmiotami, w które zainwestowano dokonana zgodnie z nowym standardem nie zmieni wniosków, co do stopnia kontroli Grupy nad tymi podmiotami.

##### **• MSSF 11 Wspólne ustalenia umowne**

MSSF 11 Wspólne ustalenia umowne zastępuje MSR 31 Udziały we wspólnych przedsięwzięciach. MSSF 11 nie wprowadza zasadniczych zmian co do ogólnej definicji porozumienia pod wspólną kontrolą, chociaż definicja kontroli i pośrednio współkontroli uległy zmianie w związku z MSSF 10.

Zgodnie z nowym standardem wspólne ustalenia umowne są podzielone na 2 rodzaje, dla których zdefiniowano następujące modele ujmowania:

- wspólne działania to takie, w których współkontrolujące je podmioty, zwane współnikami wspólnego działania, mają udział w aktywach oraz udział w zobowiązaniach związanych z wspólnym działaniem.
- wspólne przedsięwzięcie to takie, w którym współkontrolujące podmioty, zwane współnikami przedsięwzięcia, mają prawo do aktywów netto porozumienia.

MSSF 11 faktycznie wyłącza z zakresu MSR 31 te przypadki, gdy wspólne przedsięwzięcia, pomimo ich istnienia w formie odrębnych podmiotów nie mogą być faktycznie rozdzielone. Porozumienia takie są traktowane podobnie do współkontrolowanych aktywów/działalności zgodnie z MSR 31 i określane terminem wspólnego działania. Dla pozostałych jednostek współkontrolowanych wg MSR 31, określanych teraz wspólnymi przedsięwzięciami (joint ventures), należy stosować metodę praw własności. Nie ma możliwości zastosowania konsolidacji proporcjonalnej.

Zmiana obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2014 roku lub później.

Grupa oczekuje, że nowy standard nie będzie miał wpływu na skonsolidowane sprawozdanie finansowe, ponieważ oczekuje się, że ocena wspólnych porozumień dokonana zgodnie z nowym standardem nie zmieni sposobu ujmowania istniejących wspólnych porozumień.

• **MSSF 12 Ujawnianie informacji na temat udziałów w innych jednostkach**

MSSF 12 zawiera dodatkowe wymogi związane z ujawnianiem informacji dotyczących znaczących osądów, przy określaniu charakteru posiadanych udziałów w innych jednostkach, wspólnych ustaleniach umownych, jednostkach stowarzyszonych i / lub jednostkach strukturyzowanych niepodlegających konsolidacji.

Standard obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2014 roku lub później.

Oczekuje się, że w momencie zastosowania nowego Standardu znacząco wzrośnie ilość wymaganych ujawnień dotyczących inwestycji w inne jednostki. Jednakże do momentu pierwszego zastosowania tego standardu, Grupa nie jest w stanie przeprowadzić analizy wpływu standardu jego wpływu na skonsolidowane sprawozdanie finansowe.

• **Zmiany do MSSF 10, MSSF 11 i MSSF 12: Skonsolidowane Sprawozdania Finansowe, Wspólne ustalenia umowne, Ujawnienia informacji na temat udziałów w innych jednostkach**

Zmiany:

- definiują datę początkowego zastosowania MSSF 10 jako początek rocznego okresu sprawozdawczego, w którym standard został zastosowany po raz pierwszy (tj. 1 stycznia 2013 r. jeśli nie został zastosowany wcześniej). Na ten dzień jednostka weryfikuje czy nastąpiła zmiana osądów w stosunku do konieczności konsolidacji posiadanych inwestycji w inne jednostki;
- ograniczają wymóg przekształcenia danych porównawczych do okresu bezpośrednio poprzedzającego dzieło pierwszego zastosowania, co ma zastosowanie do wszystkich omawianych standardów. Jednostki, które przedstawiają dobrowolnie dane porównawcze za więcej niż jeden okres, mogą pozostawić dodatkowe okresy porównawcze nieprzekształcone;
- wymagają ujawnień wpływu zmiany w polityce rachunkowości dla okresu bezpośrednio poprzedzającego dzień pierwszego zastosowania (tj. ujawnienie wpływu zmian na bieżący okres nie jest wymagane);
- usuwają wymóg przedstawienia danych porównawczych w odniesieniu do ujawnień dotyczących niekonsolidowanych ustrukturyzowanych jednostek, dla któregokolwiek okresu poprzedzającego roczny okres, w którym MSSF 12 został zastosowany po raz pierwszy.

Standard obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2014 roku lub później.

Nie oczekuje się, aby Zmiany miały znaczący wpływ na skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy.

• **MSR 28 (2011) Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach**

W MSR 28 (2011) dokonano ograniczonych zmian:

- Jednostki stowarzyszone i wspólne przedsięwzięcia przeznaczone do sprzedaży. MSSF 5 Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży oraz działalność zaniechana jest stosowany do inwestycji, lub jej części, w jednostkę stowarzyszoną lub wspólne przedsięwzięcie, które spełnia kryteria zaklasyfikowania jako przeznaczone do sprzedaży. Do zatrzymanej części inwestycji, której nie zaklasyfikowano jako przeznaczona do sprzedaży, stosuje się metodę praw własności aż do momentu zbycia części przeznaczonej do sprzedaży. Po jej zbyciu zatrzymana część inwestycji ujmowana jest metodą praw własności, jeśli zatrzymana inwestycja nadal stanowi inwestycję w jednostkę stowarzyszoną lub wspólne przedsięwzięcie.
- Zmiany w inwestycjach w jednostkach stowarzyszonych lub wspólnych przedsięwzięciach. Upřednio zgodnie z MSR 28 (2008) i MSR 31, ustanie znaczącego wpływu lub współkontroli powodowało we wszystkich przypadkach konieczność ponownej wyceny zatrzymanych udziałów, nawet w przypadku, gdy znaczący wpływ zamieniał się we współkontrolę. MSR 28 (2011) wymaga, aby w takich sytuacjach zatrzymane inwestycje nie były ponownie wyceniane.

Zmiany obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2014 roku lub później.

Grupa nie oczekuje, aby zmieniony Standard miał znaczący wpływ na jej skonsolidowane sprawozdanie finansowe, ponieważ nie posiada żadnych inwestycji w jednostki stowarzyszone lub wspólne przedsięwzięcia, na które wpłynęłyby powyższe zmiany.

• **Zmiany do MSR 32 Instrumenty finansowe: prezentacja – Kompensowanie aktywów finansowych i zobowiązań finansowych**

Zmiany nie wprowadzają nowych zasad dotyczących kompensowania aktywów i zobowiązań finansowych; Wyjaśniają one natomiast kryteria dotyczące kompensat, co ma na celu usunięcie niespójności w ich stosowaniu. Zmiany objaśniają, że jednostka posiada tytuł prawny do kompensaty, jeśli tytuł ten:

- nie jest uwarunkowany wystąpieniem określonego zdarzenia w przyszłości; oraz
- jest egzekwowalny zarówno w zwykłym trybie prowadzenia działalności jak i w przypadku niewywiązania się z płatności lub w przypadku niewypłacalności lub upadłości jednostki i wszystkich kontrahentów.

Zmiany obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2014 roku lub później.

Grupa nie oczekuje, że zmieniony Standard będzie miał wpływ na jej skonsolidowane sprawozdanie finansowe, ponieważ nie dokonuje kompensowania w odniesieniu do posiadanych aktywów i zobowiązań finansowych ani nie zawarła ramowych umów dotyczących kompensat.

• **Jednostki inwestycyjne (Zmiany do MSSF 10, MSSF 12 and MSR 27)**

Zmiany przewidują wyjątek od obowiązku konsolidacji wynikającego z MSSF 10 i wymagają od podmiotów spełniających kryteria jednostek inwestycyjnych, aby wyceniały swoje inwestycje w jednostkach kontrolowanych – jak również w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach – w wartości godziwej przez wynik finansowy, zamiast ujmować je w drodze konsolidacji.

Zwolnienie z obowiązku konsolidacji ma charakter obowiązkowy (tzn. nie jest dobrowolny), z wyłączeniem podmiotów zależnych, uznawanych za zintegrowane z działalnością inwestycyjną danej jednostki inwestycyjnej, które nadal podlegają konsolidacji.

Za jednostkę inwestycyjną uznajemy podmiot, który spełnia wszystkie kluczowe kryteria definicji jednostki inwestycyjnej. Jest to, więc podmiot, który:

- Otrzymuje fundusze od inwestorów w celu świadczenia tym inwestorom usług zarządzania inwestycjami;
- Zobowiązuje się wobec inwestorów, że celem jego działalności jest inwestowanie środków wyłącznie w celu osiągnięcia zwrotów ze wzrostu wartości inwestycji i/lub dywidend; oraz
- Dokonuje pomiaru i oceny wyników zasadniczo wszystkich swoich inwestycji na podstawie ich wartości godziwej.

Zmiany określają również wymagania wobec jednostek inwestycyjnych w zakresie ujawnień.

Zmiany obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2014 roku lub później.

Grupa nie oczekuje się, aby Zmiany do standardów miały wpływ na skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy, ponieważ Jednostka Dominująca nie spełnia kryteriów uznania za jednostkę inwestycyjną.

- **Nowacja instrumentów pochodnych a dalsze stosowanie rachunkowości zabezpieczeń (Zmiany do MSR 39 Instrumenty Finansowe: Ujmowanie i Wycena )**

Zmiany pozwalają na dalsze stosowanie rachunkowości zabezpieczeń w przypadku gdy instrument pochodny, wyznaczony jako instrument zabezpieczający, podlega nowacji (czyli odnowieniu) wynikającej z przepisów prawa w celu rozliczenia z izbą rozliczeniową (kontrahentem centralnym), kiedy spełnione są następujące warunki:

- nowacja wymagana jest przepisami prawa,
- izba rozliczeniowa zostaje nową stroną transakcji dla każdej z pierwotnych stron kontraktu dotyczącego instrumentu pochodnego, oraz
- zmiany warunków instrumentu pochodnego ograniczają się do tych, które są konieczne do zmiany strony umowy.

Zmiany obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2014 roku lub później.

Oczekuje się, że w momencie początkowego zastosowania, Zmiany nie będą miały istotnego wpływu na skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy.

- **Ujawnienia wartości odzyskiwalnej dotyczące aktywów niefinansowych (Zmiany do MSR 36 Utrata wartości aktywów )**

Zmiany wyjaśniają, że wartość odzyskiwalna powinna być ujawniona jedynie dla poszczególnych aktywów (w tym wartości firmy) lub ośrodków wypracowujących środki pieniężne, dla których rozpoznano lub odwrócono w danym okresie straty z tytułu utraty wartości.

Zmiany wprowadzają również wymóg ujęcia następujących dodatkowych ujawnień w przypadku gdy strata z tytułu utraty wartości składnika aktywów (w tym wartości firmy) lub ośrodka wypracowującego środki pieniężne została rozpoznana lub odwrócona w danym okresie a wartość odzyskiwalna została ustalona w oparciu o wartość godziwą pomniejszoną o koszty sprzedaży:

- poziomu hierarchii ustalania wartości godziwej zgodnie z MSSF 13 *Ustalanie wartości godziwej*, do którego przypisano dany szacunek wartości godziwej,
- dla wycen w wartości godziwej zaklasyfikowanych do poziomu 2 oraz poziomu 3 hierarchii wartości godziwej, opis zastosowanych technik wyceny oraz ewentualnych zmian w tych technikach wraz z podaniem ich przyczyn.
- dla wycen w wartości godziwej zaklasyfikowanych do poziomu 2 oraz poziomu 3 hierarchii wartości godziwej, opis kluczowych założeń (tzn. założeń, na które wartość odzyskiwalna jest najbardziej wrażliwa) wykorzystanych przy ustalaniu wartości godziwej pomniejszonej o koszty sprzedaży. Jeśli wartość godziwa pomniejszona o koszty sprzedaży została określona w oparciu o szacunek wartości bieżącej, należy również ujawnić stopy dyskonta wykorzystane w bieżącym oraz poprzednim okresie.

Zmiany obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2014 roku lub później.

Grupa nie oczekuje, aby Zmiany miały znaczący wpływ na jej skonsolidowane sprawozdanie finansowe.

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

- **MSSF 9 Instrumenty Finansowe (2009)**

Nowy Standard zastępuje wytyczne zawarte w MSR 39 Instrumenty Finansowe: ujmowanie i wycena, na temat klasyfikacji oraz wyceny aktywów finansowych. Standard eliminuje istniejące obecnie w MSR 39 kategorie: utrzymywane do terminu wymagalności, dostępne do sprzedaży oraz pożyczki i należności.

W momencie początkowego ujęcia aktywa finansowe będą klasyfikowane do jednej z dwóch kategorii:

- Aktywa finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu; lub
- Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej.

Składnik aktywów finansowych jest wyceniany według zamortyzowanego kosztu, jeżeli spełnione są następujące dwa warunki:

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

Zyski i straty z wyceny aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej ujmowane są w wyniku finansowym bieżącego okresu, z wyjątkiem sytuacji, gdy inwestycja w instrument kapitałowy nie jest przeznaczona do obrotu. MSSF 9 daje możliwość dokonania nieodwracalnej decyzji o wycenie takich instrumentów finansowych, w momencie ich początkowego ujęcia, w wartości godziwej przez inne całkowite dochody. Wyboru takiego można dokonać dla każdego instrumentu osobno. Wartości ujęte w innych całkowitych dochodach nie mogą w późniejszych okresach zostać przekwalifikowane do rachunku zysków i strat.

Grupa nie oczekuje, że nowy Standard będzie miał znaczący wpływ na jej skonsolidowane sprawozdanie finansowe. Ze względu na specyfikę działalności Grupy oraz rodzaj utrzymywanych aktywów finansowych, zasady klasyfikacji i wyceny aktywów finansowych Grupy nie powinny zmienić się pod wpływem zastosowania MSSF 9.

#### • **Zmiany do MSSF 9 Instrumenty Finansowe (2010)**

Zmiany do MSSF 9 z 2010 roku zmieniają wskazówki zawarte w MSR 39 *Instrumenty Finansowe: ujmowanie i wycena* na temat klasyfikacji i wyceny zobowiązań finansowych oraz wyłączenia aktywów finansowych oraz zobowiązań finansowych.

Standard zachowuje prawie wszystkie dotychczasowe wymogi MSR 39 w zakresie klasyfikacji i wyceny zobowiązań finansowych oraz wyłączenia aktywów finansowych i zobowiązań finansowych.

Standard wymaga, aby zmiana wartości godziwej dotycząca zmiany ryzyka kredytowego zobowiązania finansowego wyznaczonego w momencie początkowego ujęcia jako wyceniane według wartości godziwej przez wynik finansowy były prezentowane w ramach innych całkowitych dochodów. Jedynie pozostała część zysku lub straty z wyceny do wartości godziwej ma być ujmowana w zysku lub stracie bieżącego okresu. W przypadku jednak, gdyby zastosowanie tego wymogu spowodowało brak współmierności przychodów i kosztów, cała zmiana wartości godziwej byłaby ujmowana w zysku lub stracie bieżącego okresu.

Wartości zaprezentowanych w innych całkowitych dochodach nie przeklasyfikowuje się w późniejszych okresach do zysku lub straty bieżącego okresu. Mogą one być jednak przeklasyfikowane w ramach kapitału własnego.

Zgodnie z MSSF 9 wycena pochodnych instrumentów finansowych, które związane są z nienotowanymi instrumentami kapitałowymi i które muszą być uregulowane poprzez dostarczenie nienotowanych instrumentów kapitałowych, których wartość nie może zostać wiarygodnie ustalona, powinna nastąpić według wartości godziwej.

Interpretacja obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub później.

Grupa nie oczekuje, aby zmiany do MSSF 9 (2010) miały znaczący wpływ na jej sprawozdanie finansowe w przyszłości. Oczekuje się, że ze względu na specyfikę działalności Grupy oraz rodzaj utrzymywanych zobowiązań finansowych, zasady klasyfikacji i wyceny zobowiązań finansowych Grupy nie zmienią się pod wpływem zastosowania MSSF 9.

- **Zmiany do MSSF 9 Instrumenty finansowe i MSSF 7 Instrumenty finansowe: ujawnienia**

Zmiany te zmieniają wymogi dotyczące ujawnień oraz przekształcania danych porównawczych dotyczących początkowego zastosowania MSSF 9 *Instrumenty finansowe* (2009) oraz MSSF 9 *Instrumenty finansowe* (2010).

Zmiany do MSSF 7 wymagają ujawnienia szczegółów dotyczących skutków początkowego zastosowania MSSF 9, w sytuacji kiedy jednostka nie przekształca danych porównawczych zgodnie ze wymaganiami zmienionego MSSF 9.

Jeśli jednostka zastosuje MSSF 9 od 1 stycznia 2013 r. lub później, wówczas nie jest wymagane przekształcenie danych porównawczych dla okresów przed datą początkowego zastosowania.

Jeśli jednostka dokona wcześniejszego zastosowania MSSF 9 w 2012 r., wówczas ma możliwość przekształcenia danych porównawczych bądź przedstawienia dodatkowych ujawnień, zgodnie z wymaganiami zmienionego MSSF 7.

Jeśli jednostka dokona wcześniejszego zastosowania MSSF 9 przed 2012 r., wówczas nie ma ona obowiązku przekształcania danych porównawczych ani przedstawiania dodatkowych ujawnień wymaganych przez zmieniony MSSF 7.

Zmiany obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub później.

Oczekuje się, że w momencie początkowego zastosowania, zmieniony Standard nie będzie miał istotnego wpływu na skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy. Klasyfikacja i wycena aktywów finansowych Grupy nie ulegnie zmianie w związku z MSSF 9, ze względu na charakter działalności Grupy i rodzaj instrumentów finansowych, które posiada. Oczekuje się, że w momencie zastosowania zmienionego Standardu wzrośnie ilość wymaganych ujawnień, jednakże do momentu pierwszego zastosowania tego Standardu Grupa nie jest w stanie przeprowadzić analizy jego wpływu na sprawozdanie finansowe.

- **Interpretacja KIMSF 21 Opłaty publiczne**

Interpretacja zawiera wytyczne w zakresie identyfikacji zdarzeń obligujących, powodujących powstanie zobowiązania z tytułu opłat publicznych oraz momentu ujęcia takiego zobowiązania.

Zgodnie z Interpretacją, zdarzenie obligujące to zdarzenie wynikające z odpowiednich przepisów prawa, które skutkuje powstaniem zobowiązania do uiszczenia danej opłaty publicznej i koniecznością jego ujęcia w sprawozdaniu finansowym.

Zobowiązanie z tytułu opłaty publicznej jest ujmowane w sposób stopniowy w przypadku jeśli zdarzenie obligujące następuje w ciągu pewnego okresu.

W przypadku jeśli zdarzeniem obligującym jest osiągnięcie określonego minimalnego progu działalności, zobowiązanie ujmowane jest w momencie osiągnięcia tego progu.

Interpretacja wyjaśnia, że fakt, iż jednostka jest ekonomicznie zobowiązana do kontynuowania działalności w kolejnym okresie nie powoduje zwyczajowo oczekiwanego obowiązku uiszczenia opłaty publicznej, która wynika z prowadzenia działalności w przyszłości.

Zmiany obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2014 roku lub później.

Oczekuje się, że w momencie początkowego zastosowania, nowa Interpretacja nie będzie miała istotnego wpływu na skonsolidowane sprawozdanie finansowe, ponieważ nie powoduje zmiany polityki rachunkowości Grupy w zakresie opłat publicznych.

- **Zmiana do MSR 19 Świadczenia pracownicze, zatytułowana Programy określonych świadczeń: składki pracowników**

Zmiana dotyczy składek wnoszonych do programów określonych świadczeń przez pracowników lub strony trzecie. Celem zmian jest uproszczenie ujęcia składek, które nie zależą od okresu zatrudnienia, na przykład składki pracownicze ustalone jako stały procent wynagrodzenia.

Zmiany obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 lipca 2014 roku lub później.

Oczekuje się, że w momencie początkowego zastosowania, Zmiany nie będą miały istotnego wpływu na skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy. Grupa nie ma takich składek do programów określonych świadczeń..

• **Zmiany do Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej 2010-2012**

Doroczne ulepszenia MSSF 2010-2012 zawierają 8 zmian do 7 standardów, z odpowiednimi zmianami do pozostałych standardów i interpretacji. Główne zmiany:

- wyjaśniają definicję “warunków nabycia uprawnień” z Załącznika A do MSSF 2 *Płatności w formie akcji*, poprzez oddzielne zdefiniowanie warunków związanych z dokonaniem i warunków świadczenia usług,
- wyjaśniają pewne aspekty ujęcia księgowego zapłaty warunkowej w transakcjach połączenia jednostek,
- zmieniają paragraf 22 w MSSF 8 *Segmenty operacyjne*, aby wprowadzić wymóg ujawniania przez jednostki czynników, które służą do identyfikacji segmentów sprawozdawczych, gdy segmenty operacyjne jednostki są łączone. Ma to uzupełnić obecne wymogi dotyczące ujawnień zawarte w paragrafie 22(a) w MSSF 8,
- zmieniają paragraf 28(c) w MSSF 8 *Segmenty operacyjne*, by wyjaśnić, że uzgodnienie sumy bilansowej aktywów segmentów sprawozdawczych do sumy bilansowej jednostki powinno być ujawnione, jeśli jest to regularnie przekazywane głównemu decydentowi operacyjnemu jednostki. Zmiana ta jest spójna z wymogami zawartymi w paragrafach 23 i 28(d) w MSSF 8,
- wyjaśniają uzasadnienie RMSR usunięcia paragrafu B5.4.12 z MSSF 9 *Instrumenty finansowe* i paragrafu OS79 z MSR 39 *Instrumenty finansowe: ujmowanie i wycena* jako zmian wynikających z MSSF 13 *Ustalanie wartości godziwej*
- wyjaśniają wymogi dotyczące modelu wartości przeszacowanej z MSR 16 *Rzeczowe aktywa trwałe* i MSR 38 *Wartości niematerialne*, aby odnieść się do zgłaszanych wątpliwości w kwestii ustalenia umorzenia i amortyzacji na dzień przeszacowania,
- ustanawiają podmiot świadczący usługi zarządzania jednostką, jej podmiotem powiązaniem.

Zmiany obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 lipca 2014 roku lub później.

Nie oczekuje się, aby powyższe zmiany miały znaczący wpływ na skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy.

• **Zmiany do Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej 2011-2013**

Doroczne ulepszenia MSSF 2011-2013 zawierają 4 zmiany standardów, z odpowiednimi zmianami do pozostałych standardów i interpretacji. Główne zmiany:

- wyjaśniają znaczenie określenia “każdego z MSSF obowiązującego na koniec okresu sprawozdawczego, w którym zastosowano MSSF po raz pierwszy”, użytego w paragrafie 7 w MSSF 1 *Zastosowanie Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej po raz pierwszy*,
- wyjaśniają, że wyjątek z zastosowania, zawarty w paragrafie 2(a) w MSSF 3 *Połączenia jednostek* :
  - wyłącza tworzenie wszelkich rodzajów wspólnych przedsięwzięć, jak zdefiniowano w MSSF 11 *Wspólne przedsięwzięcia*, z zakresu MSSF 3, i
  - dotyczy jedynie sprawozdań finansowych wspólnych przedsięwzięć lub wspólnych działań.
- wyjaśniają, że wyjątek dotyczący portfela instrumentów, zawarty w paragrafie 48 w MSSF 13, dotyczy wszystkich umów będących w zakresie MSR 39 *Instrumenty finansowe: Ujmowanie i wycena*, albo MSSF 9 *Instrumenty finansowe*, niezależnie, czy spełniają one definicje aktywów finansowych lub zobowiązań finansowych z MSR 32 *Instrumenty finansowe: Prezentacja*.
- wyjaśniają, że do oceny, czy zakup nieruchomości inwestycyjnej jest nabyciem składnika aktywów, grupy aktywów czy też połączeniem przedsięwzięć w zakresie MSSF 3, wymagane jest zastosowanie osądu, oraz że osąd ten bazuje na wytycznych zawartych w MSSF 3.

Zmiany obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 lipca 2014 roku lub później.

Nie oczekuje się, aby powyższe zmiany miały znaczący wpływ na skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy.

- **MSSF 14 Aktywa i Zobowiązania Regulacyjne**

Ten przejściowy standard:

- zezwala jednostkom stosującym MSSF po raz pierwszy na kontynuowanie dotychczasowych zasad ujmowania aktywów i zobowiązań regulacyjnych zarówno przy pierwszym zastosowaniu MSSF jak i w sprawozdaniach finansowych za późniejsze okresy,
- wymaga aby jednostki prezentowały aktywa i zobowiązania regulacyjne oraz ich zmiany w odrębnych pozycjach w sprawozdaniach finansowych, oraz
- wymaga szczegółowych ujawnień umożliwiających określenie rodzaju oraz ryzyk związanych z regulowanymi stawkami w związku z którymi rozpoznano aktywa i zobowiązania regulacyjne zgodnie z tym przejściowym standardem.

Standard obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2016 roku lub później.

Nie oczekuje się aby omawiany przejściowy standard miał znaczący wpływ na skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy ponieważ obejmuje on jedynie jednostki stosujące MSSF po raz pierwszy.

### **2. 3 Podstawa wyceny**

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

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

- pochodnych instrumentów finansowych wycenianych według wartości godziwej,
- instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy – według wartości godziwej,
- instrumentów finansowych dostępnych do sprzedaży – według wartości godziwej,
- nieruchomości inwestycyjnych - według wartości godziwej.

Metody wyceny wartości godziwej zostały przedstawione w nocie 3.

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

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

### **2. 5 Dokonane osądy i szacunki**

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

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

Istotne obszary niepewności odnośnie dokonywanych szacunków oraz osądy dokonywane przy zastosowaniu zasad rachunkowości, które wywarły najbardziej istotny wpływ na wartości ujęte w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym zostały przedstawione w nocie 14. „Nieruchomości Inwestycyjne”.

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

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

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

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej MLP Group S.A. obejmuje dane MLP Group S.A., dane konsolidowanych jednostek zależnych sporządzonych na ten sam dzień bilansowy oraz przy zastosowaniu tych samych zasad rachunkowości w odniesieniu do podobnych transakcji.

Jednostkami zależnymi są jednostki kontrolowane przez Jednostkę Dominującą. Kontrola ma miejsce wtedy, gdy Jednostka Dominująca posiada zdolność kierowania bezpośrednio lub pośrednio polityką finansową i operacyjną danej jednostki w celu uzyskiwania korzyści płynących z jej działalności. Przy ocenie stopnia kontroli bierze się pod uwagę wpływ istniejących i potencjalnych praw głosu, które na dzień bilansowy mogą zostać zrealizowane lub mogą podlegać konwersji.

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

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

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

##### *Transakcje w walucie obcej*

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

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

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

##### **3. 3. 1 Instrumenty finansowe inne niż instrumenty pochodne**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

W odniesieniu do instrumentów spełniających warunki zabezpieczeń przepływów pieniężnych, część zysku lub straty na instrumencie finansowym, którą uznano za skuteczne zabezpieczenie, jest ujmowana bezpośrednio w innych całkowitych dochodach, natomiast część uznana za nieskuteczne zabezpieczenie jest ujmowana, jako zysk lub stratę bieżącego okresu. Klasyfikacja transakcji zabezpieczających zależy od terminów ich płatności.

Jeśli instrument zabezpieczający przestaje spełniać kryteria rachunkowości zabezpieczeń, wygasa, zostaje sprzedany, rozwiązany, wykonany, lub zmianie ulega jego przeznaczenie, Grupa zaprzestaje stosowania zasad rachunkowości zabezpieczeń.

Skumulowane zyski lub straty uprzednio ujęte w innych całkowitych dochodach aż do momentu realizacji planowanej transakcji i jej ujęcia, ujmowane są, jako zysk lub strata bieżącego okresu. W przypadku, gdy pozycja zabezpieczana jest aktywem niefinansowym, zyski lub straty uprzednio ujęte w innych całkowitych dochodach korygują wartość bilansową tego aktywa w momencie jego rozpoznania. Jeśli nie przewiduje się wystąpienia planowanej transakcji, zyski lub straty ujęte w skonsolidowanym rachunku zysków lub strat oraz innych całkowitych dochodów ujmowane są natychmiast, jako zysk lub strata bieżącego okresu. W pozostałych przypadkach kwoty uprzednio odniesione do innych całkowitych dochodów ujmuje się, jako zysk lub strata bieżącego okresu w tym samym okresie lub okresach, w których zabezpieczana planowana transakcja wywiera wpływ na zysk lub stratę bieżącego okresu.

### **3. 3. 3 Instrumenty finansowe utrzymywane do terminu wymagalności**

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

Jako aktywa obrotowe ujmowane są te aktywa, które zostaną zbyte w okresie nie dłuższym niż 12 miesięcy od daty bilansowej.

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

### **3. 3. 4 Pożyczki i należności**

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

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

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

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

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

### **3. 3. 6 Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży**

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

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

### **3. 4      *Kapitał własny***

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Kapitał rezerwowy obejmuje zyski poprzednich okresów.

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

Zysk bieżącego okresu ujmowany jest, jako zysk zatrzymany.

### **3. 5      *Rzeczowe aktywa trwałe***

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

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

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

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

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

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

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

### **3. 5. 3** *Amortyzacja*

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

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

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

### **3. 6** *Wartości niematerialne*

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

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

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

### **3. 7 Nieruchomości inwestycyjne**

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

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

Dla celów podatkowych nieruchomości inwestycyjne są amortyzowane.

#### *Wieczyste użytkowanie*

Grupa rozpoznaje prawo wieczystego użytkowania gruntów, jako leasing finansowy. Wartość zobowiązania finansowego z tytułu wieczystego użytkowania jest ustalana metodą efektywnej stopy procentowej.

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

Nieruchomości inwestycyjne w budowie ujmowane są w pozycji nieruchomości inwestycyjnych.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **3. 11 Świadczenia pracownicze**

#### *Program określonych składek*

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

### **3. 12 Rezerwy**

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

### **3. 13 Kredyty bankowe i pożyczki**

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

### **3. 14 Przychody**

#### **3. 14. 1 Świadczenie usług**

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

#### **3. 14. 2 Przychody z tytułu najmu**

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

### **3. 15 Płatności z tytułu leasingu**

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

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

### **3. 16 Koszty i przychody finansowe**

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

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

### **3. 17 Podatek dochodowy**

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

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

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

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

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

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

### **3. 18**     *Zysk na akcję*

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

### **3. 19**     *Sprawozdawczość segmentów działalności*

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

## **4.**     **Zarządzanie ryzykiem finansowym**

Wykorzystywane przez Grupę Instrumenty finansowe związane są z następującymi ryzykami:

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

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

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

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

### **4. 1**     *Ryzyko kredytowe*

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

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

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

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

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

#### **4. 1. 2 Pożyczki udzielone**

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

#### **4. 1. 3 Inwestycje w papiery wartościowe**

Grupa minimalizuje ryzyko kredytowe poprzez dokonywanie inwestycji tylko w papiery wartościowe o wysokim ratingu kredytowym. Z uwagi na przyjęte zasady Zarząd nie oczekuje, iż strony transakcji nie wywiążą się ze swoich umownych obowiązków.

#### **4. 2 Ryzyko płynności**

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

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

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

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

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

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

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

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

Grupa zaciąga kredyty denominowane w EUR, natomiast prace budowlane są fakturowane w PLN.

W związku z powyższym w okresie pomiędzy rozpoczęciem wykorzystywania linii kredytowej do momentu całkowitego wykorzystania (średnio 2 lata) Grupa narażana jest na ryzyko związane z umocnieniem się wartości PLN w stosunku do EUR. Znacząca zmiana wartości PLN w stosunku do EUR oznacza, iż przyznane przez bank linie kredytowe na początku realizacji projektu mogą okazać się niewystarczające do sfinansowania łącznego kosztu budowy parku logistycznego.

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

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

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

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

Sposobem pozwalającym na spełnienie powyższego warunku, tj. precyzyjne określenie poziomu kosztów odsetkowych jest zawarcie z bankiem umowy zamiany stopy zmiennej na stałą. W celu ograniczenia ryzyka stopy procentowej Grupa zawarła z bankami umowy zamiany stopy zmiennej na stałą. W spółkach MLP Pruszków I Sp. z o.o. i MLP Sp. z o.o. SKA (dawniej MLP Tychy Sp. z o.o.) przyjęto rozwiązanie typu step-up polegającym na tym, iż całość umowy dzieli się na etapy, w których obowiązują różne poziomy stawek, przy czym zmiana ma charakter rosnący. W początkowym okresie, poziom stawek jest najniższy (zbliżony do obecnego poziomu rynkowego). Celem zabezpieczenia są przepływy pieniężne z tytułu odsetek podlegających ryzyku stopy procentowej. Zabezpieczeniu podlega stopa referencyjna EURIBOR 1M. Do celów zabezpieczenia wyłączona zostaje marża na kredytach. W spółce MLP Poznań II Sp. z o.o. oraz MLP Moszna I Sp. z o.o. przyszłe płatności odsetek z tytułu kredytu naliczone według stopy zmiennej zostają efektywnie zamienione na odsetki naliczone według harmonogramu z umowy zamiany. Spółki otrzymują od banków kwoty stanowiące równowartość iloczynu stopy referencyjnej i kwoty zadłużenia w wysokości równej kwocie, jaką spółki zapłaciłyby gdyby obowiązywała stawka zmienna.

Celem zabezpieczenia są przepływy pieniężne z tytułu odsetek podlegających ryzyku stopy procentowej. W spółce MLP Moszna I Sp. z o.o. zabezpieczeniu podlega stopa referencyjna EURIBOR 3M.

#### **4. 4 Zarządzanie kapitałem**

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

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

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

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

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

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

Działalność Grupy Kapitałowej prowadzona jest na terenie Polski. Do momentu utraty kontroli nad jednostką zależną MLP Bucharest Sud S.R.L. działalność Grupy Kapitałowej była również prowadzona w Rumunii. W oparciu o kryterium lokalizacji nieruchomości inwestycyjnych Grupa wyodrębniła dwa segmenty operacyjne: Polskę i Zagranicę. Kryterium lokalizacji aktywów pokrywa się z kryterium lokalizacji klientów. Segmenty operacyjne pokrywają się z segmentami geograficznymi.

Na dzień 31 grudnia 2013 r. Grupa posiada jeden segment operacyjny – Polskę.

**Informacje dotyczące segmentów działalności operacyjnej Grupy:**  
*w tysiącach złotych*

	<i>za rok kończący się 31 grudnia</i>			<b>2012</b>			
	<b>2013</b>						
	Polska	Zagranica	Razem	Polska	Zagranica	Wyłączenia konsolidacyjne	Razem
<b>Przychody</b>							
Sprzedaż na rzecz klientów zewnętrznych	91 361	721	92 082	83 191	2 864	-	86 055
Przychody z tytułu przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych	18 961	(2 435)	16 526	16 967	2 050	-	19 017
<b>Przychody segmentu ogółem</b>	<b>110 322</b>	<b>(1 714)</b>	<b>108 608</b>	<b>100 158</b>	<b>4 914</b>	-	<b>105 072</b>
Wynik operacyjny segmentu	71 031	(2 315)	68 716	68 382	3 358	-	71 740
Wynik na pozostałej działalności operacyjnej	49 345	217	49 562	300	894	-	1 194
<b>Zysk /(strata) przed opodatkowaniem i kosztami finansowymi</b>	<b>120 376</b>	<b>(2 098)</b>	<b>118 278</b>	<b>68 682</b>	<b>4 252</b>	-	<b>72 934</b>
Wynik na działalności finansowej	(61 176)	871	(60 305)	9 593	(10 278)	-	(685)
<b>Zysk /(strata) przed opodatkowaniem</b>	<b>59 200</b>	<b>(1 227)</b>	<b>57 973</b>	<b>78 275</b>	<b>(6 026)</b>	-	<b>72 249</b>
Podatek dochodowy	(1 365)	-	(1 365)	(15 292)	-	-	(15 292)
<b>Zysk /(strata) netto za rok obrotowy</b>	<b>57 835</b>	<b>(1 227)</b>	<b>56 608</b>	<b>62 983</b>	<b>(6 026)</b>	-	<b>56 957</b>

	<i>na dzień 31 grudnia</i>			<b>2012</b>			
	<b>2013</b>						
	Polska	Zagranica	Razem	Polska	Zagranica	Wyłączenia konsolidacyjne	Razem
<b>Aktywa i zobowiązania</b>							
Aktywa segmentu	1 095 395	-	1 095 395	937 194	88 753	(36 770)	989 177
<b>Aktywa ogółem</b>	<b>1 095 395</b>	-	<b>1 095 395</b>	<b>937 194</b>	<b>88 753</b>	<b>(36 770)</b>	<b>989 177</b>
Zobowiązania segmentu	586 528	-	586 528	517 484	134 227	(36 770)	614 941
Kapitały własne	508 867	-	508 867	419 710	(45 474)	-	374 236
<b>Zobowiązania i kapitały ogółem</b>	<b>1 095 395</b>	-	<b>1 095 395</b>	<b>937 194</b>	<b>88 753</b>	<b>(36 770)</b>	<b>989 177</b>
<b>Nakłady na nieruchomości</b>	<b>58 610</b>	-	<b>58 610</b>	<b>55 164</b>	<b>297</b>	-	<b>55 461</b>

## 6. Przychody

	<i>za rok kończący się 31 grudnia</i>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Przychody z wynajmu nieruchomości		78 520	74 380
Pozostałe przychody		13 562	11 675
<b>Przychody razem</b>		<b>92 082</b>	<b>86 055</b>
Refakturowanie mediów		12 120	10 665
Czynsze mieszkaniowe		35	41
Usługi wykonane dla najemców		1 407	969
<b>Pozostałe przychody</b>		<b>13 562</b>	<b>11 675</b>

## 7. Pozostałe przychody operacyjne

	<i>za rok kończący się 31 grudnia</i>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Zaprzestanie konsolidacji MLP Bucharest		50 123	-
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych		223	18
Zwrot kosztów sądowych		18	26
Rozwiązanie odpisów na należności		86	47
Rozwiązanie odpisów na rzeczowe aktywa trwałe		-	112
Otrzymane rekompensaty od najemców		-	956
Spisanie przedawnionych zobowiązań		44	9
Otrzymane odszkodowania z tytułu kar umownych		156	41
Inne		474	886
<b>Pozostałe przychody operacyjne</b>		<b>51 124</b>	<b>2 095</b>

## 8. Pozostałe koszty operacyjne

	<i>za rok kończący się 31 grudnia</i>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych		(14)	-
Odpisy aktualizujące należności		(1 092)	(468)
Koszty sądowe		(23)	(43)
Koszty przekazanych darowizn		(11)	(53)
Koszty związane z pozyskaniem terenów inwestycyjnych		(18)	(23)
Koszty z tytułu polis ubezpieczeniowych		(30)	(46)
Inne		(374)	(268)
		<b>(1 562)</b>	<b>(901)</b>

W drugim kwartale 2013 roku Grupa zaprzestała konsolidacji spółki MLP Bucharest Sud, z powodu utraty kontroli nad tą spółką. W wyniku zaprzestania konsolidacji spółki MLP Bucharest Sud, Grupa odnotowała zysk w kwocie 50.123 tys. złotych, który został zaprezentowany w pozostałych przychodach operacyjnych. W związku z utratą kontroli, Grupa rozpoznała w sprawozdaniu finansowym pożyczki udzielone MLP Bucharest (wcześniej niewykazywane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym) i dokonała odpisu aktualizującego tych pożyczek w wysokości 39.870 tys. złotych, w związku z postępowaniem upadłościowym toczącym się w sprawie MLP Bucharest.

Więcej informacji dotyczących MLP Bucharest - patrz nota 31.1.

## 9. Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu

	za rok kończący się 31 grudnia	2013	2012
Amortyzacja		(811)	(522)
Zużycie materiałów i energii		(10 299)	(11 267)
Usługi obce		(15 696)	(10 634)
Podatki i opłaty		(10 450)	(8 770)
Wynagrodzenia		(1 586)	(1 301)
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia		(291)	(258)
Pozostałe koszty rodzajowe		(759)	(580)
<b>Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu</b>		<b>(39 892)</b>	<b>(33 332)</b>

Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2013 r. wyniosły 39.892 tys. PLN, z czego 2.947 tys. PLN (ujęte w kosztach "Usług obcych") dotyczy wejścia Emitenta na Giełdę Papierów Wartościowych. Pozostała część wyżej wymienionych kosztów ponoszonych przez Grupę w zdecydowanej większości obejmuje 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.

## 10. Przychody i koszty finansowe

	za rok kończący się 31 grudnia	2013	2012
Odsetki od pożyczek udzielonych		1 665	885
Przychody z tytułu odsetek z lokat bankowych		511	566
Różnice kursowe netto		-	20 217
Odsetki od należności		80	-
<b>Przychody finansowe razem</b>		<b>2 256</b>	<b>21 668</b>

	za rok kończący się 31 grudnia	2013	2012
Koszty z tytułu odsetek od zobowiązań z tytułu kredytów i pożyczek		(10 554)	(13 794)
Pozostałe odsetki		(10)	-
Zapłacone odsetki od Swap w roku		(12 526)	(11 022)
Wynik odsetkowy z tytułu instrumentów zabezpieczających przepływy pieniężne		2 456	2 859
Niefektywna część przeszacowania instrumentów zabezpieczających przepływy pieniężne		239	(91)
Różnice kursowe netto		(2 214)	-
Odpis aktualizujący pożyczki udzielone do MLP Bucharest		(39 870)	-
Pozostałe koszty finansowe		(82)	(305)
<b>Koszty finansowe razem</b>		<b>(62 561)</b>	<b>(22 353)</b>

W 2013 roku, w marcu i w grudniu Grupa zawarła nowe umowy na transakcje zabezpieczające IRS dla nowego kredytu w MLP Sp. z o.o. SKA (dawniej MLP Tychy Sp. z o.o.), natomiast w czerwcu 2013 roku - dla kredytu w MLP Pruszków IV Sp. z o.o. W okresie zakończonym 31 grudnia 2013 roku Grupa ujmuje koszty z tytułu transakcji w kosztach finansowych tj. niefektywną część przeszacowania instrumentów Swap, a także koszty odsetkowe wynikające z tej wyceny. Różnice kursowe są głównie skutkiem wyceny na dzień bilansowy zobowiązań z tytułu kredytów i pożyczek denominowanych w EUR oraz USD. Ponadto w pozostałych kosztach finansowych ujęte są płatności z tytułu zawartych transakcji Swap.

#### 11. Podatek dochodowy

	za rok kończący się 31 grudnia	2013	2012
Podatek dochodowy bieżący		1 977	3 525
Powstanie / odwrócenie różnic przejściowych		(612)	11 767
<b>Podatek dochodowy</b>		<b>1 365</b>	<b>15 292</b>

#### Efektywna stopa podatkowa

	za rok kończący się 31 grudnia	2013	2012
Zysk przed opodatkowaniem		57 973	72 249
Podatek w oparciu o obowiązującą stopę podatkową (19%)		(11 015)	(13 727)
Różnice wynikające z MLP Bucharest		-	(961)
Utrata kontroli nad działalnością MLP Bucharest		9 500	-
Koszty związane z wejściem na giełdę		140	-
Różnica wynikająca z braku opodatkowania w MLP Sp. z o.o. SKA		83	-
Różnica w stawkach podatku odroczonego jednostek zagranicznych 16% vs. 19%		-	(180)
Koszty nie stanowiące kosztów podatkowych		(73)	(424)
<b>Podatek dochodowy</b>		<b>(1 365)</b>	<b>(15 292)</b>

## 12. Rzeczowe aktywa trwałe

	Budynki i budowle	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Razem
<b>Wartość brutto na 1.01.2012</b>	<b>6 321</b>	<b>508</b>	<b>261</b>	<b>30</b>	<b>7 120</b>
<b>Zwiększenia</b>	-	<b>23</b>	-	-	<b>23</b>
Nabycie	-	23	-	-	23
<b>Zmniejszenia</b>	<b>(423)</b>	-	<b>(97)</b>	<b>(2)</b>	<b>(522)</b>
Sprzedaż	-	-	(97)	-	(97)
Likwidacja	(423)	-	-	(2)	(425)
<b>Wartość brutto na 31.12.2012</b>	<b>5 898</b>	<b>531</b>	<b>164</b>	<b>28</b>	<b>6 621</b>
<b>Zwiększenia</b>	<b>564</b>	<b>30</b>	<b>1</b>	<b>57</b>	<b>652</b>
Nabycie	-	30	-	5	35
Przyjęcie z inwestycji	35	-	-	-	35
Inne	529	-	1	52	582
<b>Zmniejszenia</b>	<b>(4 381)</b>	<b>(322)</b>	-	<b>(18)</b>	<b>(4 721)</b>
Przekwalifikowanie	-	-	-	(10)	(10)
Utrata kontroli	(4 381)	(322)	-	(8)	(4 711)
<b>Wartość brutto na 31.12.2013</b>	<b>2 081</b>	<b>239</b>	<b>165</b>	<b>67</b>	<b>2 552</b>
<b>Umorzenie na 1.01.2012</b>	<b>(1 524)</b>	<b>(99)</b>	<b>(208)</b>	<b>(24)</b>	<b>(1 855)</b>
<b>Zwiększenia</b>	<b>(437)</b>	<b>(26)</b>	<b>(34)</b>	<b>(5)</b>	<b>(502)</b>
Amortyzacja	(437)	(26)	(34)	(5)	(502)
<b>Zmniejszenia</b>	-	-	<b>97</b>	<b>2</b>	<b>99</b>
Sprzedaż	-	-	97	-	97
Likwidacja	-	-	-	2	2
<b>Umorzenie na 31.12.2012</b>	<b>(1 961)</b>	<b>(125)</b>	<b>(145)</b>	<b>(27)</b>	<b>(2 258)</b>
<b>Zwiększenia</b>	<b>(512)</b>	<b>(145)</b>	<b>(9)</b>	<b>(14)</b>	<b>(680)</b>
Amortyzacja	(68)	(27)	(8)	(5)	(108)
Inne	(444)	(118)	(1)	(9)	(572)
<b>Zmniejszenia</b>	<b>821</b>	<b>54</b>	-	<b>8</b>	<b>883</b>
Utrata kontroli	821	54	-	8	883
<b>Umorzenie na 31.12.2013</b>	<b>(1 652)</b>	<b>(216)</b>	<b>(154)</b>	<b>(33)</b>	<b>(2 055)</b>
<b>Wartość netto na 1.01.2012</b>	<b>4 797</b>	<b>409</b>	<b>53</b>	<b>6</b>	<b>5 265</b>
<b>Wartość netto na 31.12.2012</b>	<b>3 937</b>	<b>406</b>	<b>19</b>	<b>1</b>	<b>4 363</b>
<b>Wartość netto na 31.12.2013</b>	<b>429</b>	<b>23</b>	<b>11</b>	<b>34</b>	<b>497</b>

**13. Wartości niematerialne**

	<b>Oprogramowanie</b>
<b>Wartość brutto na 1.01.2012</b>	<b>98</b>
<b>Zwiększenia</b>	<b>5</b>
Nabycie	5
<b>Wartość brutto na 31.12.2012</b>	<b>103</b>
<b>Zwiększenia</b>	<b>27</b>
Nabycie	27
<b>Zmniejszenia</b>	<b>(9)</b>
Inne	(9)
<b>Wartość brutto na 31.12.2013</b>	<b>121</b>
<b>Umorzenie na 1.01.2012</b>	<b>(84)</b>
<b>Zwiększenia</b>	<b>-</b>
Amortyzacja	-
<b>Umorzenie na 31.12.2012</b>	<b>(84)</b>
<b>Zwiększenia</b>	<b>(14)</b>
Amortyzacja	(4)
Inne	(10)
<b>Umorzenie na 31.12.2013</b>	<b>(98)</b>
<b>Wartość netto na 1.01.2012</b>	<b>14</b>
<b>Wartość netto na 31.12.2012</b>	<b>19</b>
<b>Wartość netto na 31.12.2013</b>	<b>23</b>

#### 14. Nieruchomości inwestycyjne

	<i>na dzień 31 grudnia</i>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
<b>Wartość brutto na początek okresu</b>		<b>936 452</b>	<b>870 867</b>
Nakłady na nieruchomości		58 610	55 461
Zaprzestanie konsolidacji MLP Bucharest		(83 210)	-
Różnice kursowe z przeliczenia		2 330	(8 893)
Zmiana wartości godziwej		16 526	19 017
<b>Wartość brutto na koniec okresu</b>		<b>930 708</b>	<b>936 452</b>
<p>Nieruchomości inwestycyjne stanowią hale magazynowe oraz grunty pod zabudowę. Przychody z wynajmu hal magazynowych stanowią podstawowe źródło przychodów Grupy.</p>			
<b>Nieruchomości inwestycyjne w podziale na Parki:</b>			
	<i>na dzień 31 grudnia</i>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
<b>Park MLP Pruszków I</b>			
MLP Pruszków I		337 914	329 632
Prawo wieczystej dzierżawy - MLP Pruszków I		2 642	3 269
		<b>340 556</b>	<b>332 901</b>
<b>Park MLP Pruszków II</b>			
MLP Pruszków II		227 258	206 961
Prawo wieczystej dzierżawy - MLP Pruszków II		2 620	2 540
Nieruchomości inwestycyjne w budowie - MLP MLP Pruszków II		-	1 288
		<b>229 878</b>	<b>210 789</b>
<b>Park MLP Poznań</b>			
MLP Poznań		69 739	59 823
		<b>69 739</b>	<b>59 823</b>
<b>Park MLP Tychy</b>			
MLP Tychy		251 577	238 796
Prawo wieczystej dzierżawy - MLP Tychy		16	28
		<b>251 593</b>	<b>238 824</b>
<b>Park MLP Bieruń</b>			
MLP Bieruń		38 942	12 682
		<b>38 942</b>	<b>12 682</b>
<b>Park MLP Bucharest</b>			
MLP Bucharest		-	81 433
		-	<b>81 433</b>
<b>Wartość brutto na koniec okresu</b>		<b>930 708</b>	<b>936 452</b>

Informacja na temat zabezpieczeń ustanowionych na nieruchomościach inwestycyjnych została ujawniona w nocie 29.

Zgodnie z przyjętą polityką rachunkowości koszty odsetkowe od kredytów inwestycyjnych w części przypadającej na nierozliczone nakłady inwestycyjne są kapitalizowane i powiększają Wartość nieruchomości. Szczegóły prezentuje poniższa tabela.

	<i>za rok kończący się 31 grudnia</i>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Koszty odsetkowe skapitalizowane		267	111

Zobowiązania inwestycyjne przedstawia poniższa tabela:

	<i>na dzień 31 grudnia</i>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Zobowiązania inwestycyjne		26 002	11 694

#### **14. 1 Wycena wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych Grupy**

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

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

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

Ze względu na różne lokalizacje i cechy nieruchomości inwestycyjnych Grupy przyjęte przez rzeczoznawców "yield rates" dla poszczególnych parków logistycznych różnią się i znajdują się w przedziale 8,0%-8,75%.

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

W roku zakończonym 31 grudnia 2013 r. nie było żadnych przekwalifikowań pomiędzy poziomami.

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

	Wartość godziwa na dzień 31 grudnia 2013 r.	Podejście do wyceny	Dane niemożliwe do zaobserwowania	Zakres danych niemożliwych do zaobserwowania (średnia ważona prawdopodobieństwami)	Relacje pomiędzy niemożliwymi do zaobserwowania danymi a wartością godziwą
<b>Park Logistyczny MLP Pruszków I</b>					
(i) budynki magazynowo-biurowe	81 480 000 EUR	Podejście dochodowe	Miesięczna stawka czynszu za 1 mkw Stopa kapitalizacji	3,31 EUR - 3,52 EUR, (3,42 EUR) 8,25% - 9,00 %, (8,43%)	Im wyższa stawka czynszu, tym wyższa wartość godziwa Im niższa stopa kapitalizacji, tym wyższa wartość godziwa
<b>Park Logistyczny MLP Pruszków II</b>					
(i) budynki magazynowo-biurowe	22 009 000 EUR	Podejście dochodowe	Miesięczna stawka czynszu za 1 mkw Stopa kapitalizacji	2,12 EUR - 3,51 EUR, (3,14 EUR) 8,25% - 9,25 %, (8,40%)	Im wyższa stawka czynszu, tym wyższa wartość godziwa Im niższa stopa kapitalizacji, tym wyższa wartość godziwa
(ii) komin	5 403 000 EUR	Podejście dochodowe	Miesięczny czynsz Stopa kapitalizacji	40 tys. EUR - 42 tys. EUR, (41 tys. EUR) (8,75%)	Im wyższy czynsz, tym wyższa wartość godziwa Im niższa stopa kapitalizacji, tym wyższa wartość godziwa
(iii) parking	1 071 000 EUR	Podejście dochodowe	Miesięczny czynsz Stopa kapitalizacji	7,5 tys. EUR - 8,2 tys. EUR, (7,9 tys. EUR) (8,75%)	Im wyższy czynsz, tym wyższa wartość godziwa Im niższa stopa kapitalizacji, tym wyższa wartość godziwa
(iv) rezerwa gruntu	20 705 000 EUR	Podejście porównawcze	Cena za 1 mkw	25,57 EUR - 72,04 EUR, (41,23 EUR)	Im wyższa cena za 1 mkw, tym wyższa wartość godziwa
(v) budynki magazynowo-biurowe w trakcie budowy	3 063 000 EUR	Podejście pozostałościowe	Skapitalizowany dochód netto Koszty budowy	(a) (b)	Im niższy skapitalizowany dochód netto, tym niższa wartość godziwa Im wyższe koszty budowy, tym niższa wartość godziwa
(vi) grunt objęty pozwoleniem na budowę	2 547 000 EUR	Podejście pozostałościowe	Skapitalizowany dochód netto Koszty budowy	(c) (d)	Im niższy szacunkowy skapitalizowany dochód netto, tym niższa wartość godziwa Im wyższe szacunkowe koszty budowy, tym niższa wartość godziwa

	Wartość godziwa na dzień 31 grudnia 2013 r.	Podjęcie do wyceny	Dane niemożliwe do zaobserwowania	Zakres danych niemożliwych do zaobserwowania (średnia ważona prawdopodobieństwami)	Relacje pomiędzy niemożliwymi do zaobserwowania danymi a wartością godziwą
<b>Park Logistyczny MLP Poznań</b>					
(i) budynki magazynowo- biurowe	11 614 000 EUR	Podjęcie dochodowe	Miesięczna stawka czynszu za 1 mkw Stopa kapitalizacji	2,85 EUR - 4,39 EUR, (3,69 EUR)  (8,00%)	Im wyższa stawka czynszu, tym wyższa wartość godziwa Im niższa stopa kapitalizacji, tym wyższa wartość godziwa
(ii) rezerwa gruntu	4 612 000 EUR	Podjęcie porównawcze	Cena za 1 mkw	25,32 EUR - 57,87 EUR, (33,49 EUR)	Im wyższa cena za 1 mkw, tym wyższa wartość godziwa
(iii) grunt objęty pozwoleniem na budowę	590 000 EUR	Podjęcie pozostałościowe	Skapitalizowany dochód netto	(c)	Im niższy szacunkowy skapitalizowany dochód netto, tym niższa wartość godziwa
			Koszty budowy	(d)	Im wyższe szacunkowe koszty budowy, tym niższa wartość godziwa
<b>Park Logistyczny MLP Tychy</b>					
(i) budynki magazynowo- biurowe	60 210 000 EUR	Podjęcie dochodowe	Miesięczna stawka czynszu za 1 mkw Stopa kapitalizacji	4,18 EUR - 5,03 EUR, (4,61 EUR)  (8,00%)	Im wyższa stawka czynszu, tym wyższa wartość godziwa Im niższa stopa kapitalizacji, tym wyższa wartość godziwa
(ii) rezerwa gruntu	452 000 EUR	Podjęcie porównawcze	Cena za 1 mkw	27,45 EUR - 44,85 EUR, (31,17 EUR)	Im wyższa cena za 1 mkw, tym wyższa wartość godziwa
<b>Park Logistyczny MLP Białystok</b>					
(i) budynki magazynowo- biurowe w trakcie budowy	7 950 000 EUR	Podjęcie pozostałościowe	Skapitalizowany dochód netto	(a)	Im niższy skapitalizowany dochód netto, tym niższa wartość godziwa
			Koszty budowy	(b)	Im wyższe koszty budowy, tym niższa wartość godziwa
(ii) grunt objęty pozwoleniem na budowę	1 440 000 EUR	Podjęcie pozostałościowe	Skapitalizowany dochód netto	(c)	Im niższy szacunkowy skapitalizowany dochód netto, tym niższa wartość godziwa
			Koszty budowy	(d)	Im wyższe szacunkowe koszty budowy, tym niższa wartość godziwa

(a) Skapitalizowany dochód netto: skalkulowany w oparciu o stawki najmu z zawartych umów najmu, a także rynkowych stawek najmu i stopy kapitalizacji

(b) Koszty budowy: koszty budowy dla projektu według zawartych umów budowlanych

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

(d) Szacunkowe koszty budowy: koszty budowy dla projektu skalkulowane o szacunkowy kosztorys dla tego typu projektu

15. Podatek odroczony

	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego		Wartość netto		
	<i>na dzień 31 grudnia</i>	2013	2012	2013	2012	2013	2012
Nieruchomości inwestycyjne	-	-	1 997	91 097	86 888	91 097	84 891
Kredyty, pożyczki udzielone i otrzymane	-	-	2 284	500	-	500	(2 284)
Instrumenty pochodne	6 201	6 201	9 061	-	-	(6 201)	(9 061)
Pozostałe	8 043	8 043	523	-	-	(8 043)	(523)
Straty podatkowe podlegające odliczeniu w przyszłych okresach	926	926	226	-	-	(926)	(226)
<b>Aktywa / rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego</b>		<b>15 170</b>	<b>14 091</b>	<b>91 597</b>	<b>86 888</b>	<b>76 427</b>	<b>72 797</b>

	01.01.2012	zmiany ujęte w wyniku finansowym	zmiany ujęte w innych całkowitych dochodach	31.12.2012
Nieruchomości inwestycyjne	78 581	6 310	-	84 891
Kredyty, pożyczki udzielone i otrzymane	(7 104)	4 820	-	(2 284)
Instrumenty pochodne	(7 751)	533	(1 843)	(9 061)
Pozostałe	(612)	89	-	(523)
Straty podatkowe podlegające odliczeniu w przyszłych okresach	(241)	15	-	(226)
	<b>62 873</b>	<b>11 767</b>	<b>(1 843)</b>	<b>72 797</b>

	01.01.2013	zmiany ujęte w wyniku finansowym	zmiany ujęte w innych całkowitych dochodach	zaprzestanie konsolidacji MLP Bucharest	31.12.2013
Nieruchomości inwestycyjne	84 891	4 209	-	1 997	<b>91 097</b>
Kredyty, pożyczki udzielone i otrzymane	(2 284)	2 784	-	-	<b>500</b>
Instrumenty pochodne	(9 061)	615	2 245	-	<b>(6 201)</b>
Pozostałe	(523)	(7 520)	-	-	<b>(8 043)</b>
Straty podatkowe podlegające odliczeniu w przyszłych okresach	(226)	(700)	-	-	<b>(926)</b>
	<b>72 797</b>	<b>(612)</b>	<b>2 245</b>	<b>1 997</b>	<b>76 427</b>

#### 16. Należności długoterminowe

	<i>na dzień 31 grudnia</i>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Pozostałe należności długoterminowe		-	6

#### 17. Pozostałe inwestycje

	<i>na dzień 31 grudnia</i>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Inne długoterminowe aktywa finansowe		4 749	-
Pożyczki długoterminowe		1 217	16 206
<b>Pozostałe inwestycje długoterminowe</b>		<b>5 966</b>	<b>16 206</b>
Pożyczki krótkoterminowe		52 870	6
<b>Inwestycje krótkoterminowe</b>		<b>52 870</b>	<b>6</b>

#### 18. Pozostałe długoterminowe aktywa

	<i>na dzień 31 grudnia</i>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe		17	759

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

	<i>na dzień 31 grudnia</i>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Z tytułu dostaw i usług		4 152	4 832
Rozrachunki inwestycyjne		305	1 192
Rozliczenia międzyokresowe		2 846	2 212
Z tytułu podatków i ubezpieczeń społecznych		5 842	2 456
<b>Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe</b>		<b>13 145</b>	<b>10 692</b>
Z tytułu podatku dochodowego		1 491	222
<b>Należności krótkoterminowe</b>		<b>14 636</b>	<b>10 914</b>

Należności od jednostek powiązanych zostały przedstawione w nocie 30.

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

	<i>na dzień 31 grudnia</i>		<b>2013</b>		<b>2012</b>	
	<u>Należności brutto</u>	<u>Odpis aktualizujący</u>	<u>Należności brutto</u>	<u>Odpis aktualizujący</u>		
Należności nieprzeterminowane	731	-	1 677	-		
Przeterminowane:						
od 0 do 90 dni	3 279	274	2 607	-		
od 91 do 180 dni	262	173	535	69		
powyżej 181 dni	4 000	3 673	3 698	3 616		
<b>łącznie należności</b>	<b>8 272</b>	<b>4 120</b>	<b>8 517</b>	<b>3 685</b>		

## 20. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

	na dzień 31 grudnia	2013	2012
Środki pieniężne w kasie		50	48
Środki pieniężne na rachunkach bankowych		1 540	2 945
Lokaty krótkoterminowe		82 197	15 462
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty, wartość wykazana w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej</b>		<b>83 787</b>	<b>18 455</b>
Depozyty o terminie zapadalności powyżej 3 m-cy		-	(6 198)
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty, wartość wykazana w skonsolidowanym sprawozdaniu z przepływów pieniężnych</b>		<b>83 787</b>	<b>12 257</b>
Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania		(7 225)	(5 575)

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

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

Saldo środków pieniężnych i ich ekwiwalentów wykazane w skonsolidowanym rachunku przepływów pieniężnych składa się z określonych powyżej środków pieniężnych i ich ekwiwalentów, pomniejszonych dodatkowo o niespłacone kredyty w rachunkach bieżących, stanowiących integralną część systemu zarządzania środkami pieniężnymi Grupy oraz depozyty o terminie zapadalności powyżej 3 miesięcy.

Grupa posiada środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania w kwocie 7.225 tys. zł. Są to środki wydzielone zgodnie z postanowieniami umów kredytowych służące zabezpieczeniu płatności rat kapitałowo-odsetkowych.

## 21. Kapitał własny

### 21. 1 Kapitał zakładowy

	na dzień 31 grudnia	2013	2012
<b>Kapitał zakładowy</b>			
Akcje zwykłe serii A		11 440 000	11 440 000
Akcje zwykłe serii B		3 654 379	3 654 379
Akcje zwykłe serii C		3 018 876	-
		<b>18 113 255</b>	<b>15 094 379</b>
Wartość nominalna 1 akcji		0,25	0,25

Na dzień 31 grudnia 2013 roku kapitał zakładowy Jednostki Dominującej wynosił 4.528.313,75 zł. i dzielił się na 18.113.255 akcji uprawniających do 18.113.225 głosów na Walnym Zgromadzeniu. Wszystkie akcje posiadają wartość nominalną wynoszącą 0,25 zł i zostały w pełni opłacone.

W drodze emisji nowych akcji serii C, Emitent podwyższył swój kapitał zakładowy o 754.719 zł. Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy dokonał rejestracji podwyższenia kapitału dnia 29 października 2013 r.

Zmiany kapitału zakładowego w okresie objętym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym:

	na dzień 31 grudnia 2013		2012	
	liczba akcji (w sztukach)	Wartość	liczba akcji (w sztukach)	Wartość
Ilość akcji na początek okresu	15 094 379	3 774	15 094 379	3 774
Emisja akcji	3 018 876	755	-	-
Ilość akcji na koniec okresu	18 113 255	4 529	15 094 379	3 774

Wykaz Akcjonariuszy posiadających bezpośrednio, bądź przez podmioty zależne, co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy na dzień zatwierdzenia sprawozdania przedstawiono w nocie 1.4. 1.

Kapitał zakładowy i kapitał zapasowy zostały utworzone w drodze podziału funduszy przedsiębiorstwa państwowego ZNTK w momencie przekształcenia w spółkę akcyjną w 1995 roku. Zgodnie z obowiązującymi przepisami 15% łącznej sumy funduszy zostało przeznaczone na kapitał zakładowy, a pozostała kwota, po pokryciu strat z lat poprzednich, na kapitał zapasowy. W dniu 9 grudnia 2009 roku Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy powzięło uchwałę o zamianie akcji imiennych serii A i B na akcje serii A i B na okaziciela. Ponadto w roku obrotowym 2013 kapitał zakładowy został podwyższony o 755 tys. PLN w drodze emisji akcji.

#### 21. 2 Nadwyżka z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej

Zmiany kapitału własnego ujętego w pozycji "Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej" przedstawiają się następująco:

	Emisja akcji serii C w związku z wejściem na GPW	Nakłady poniesione w związku z emisją akcji	Ogółem
Na dzień 31 grudnia 2012 r.	-	-	-
Na dzień 31 grudnia 2013 r.	71 698	(577)	71 121

## 22. Zysk przypadający na jedną akcję

Zysk netto na akcję dla każdego okresu jest obliczony poprzez podzielenie zysku netto przypisanego akcjonariuszom Jednostki Dominującej za dany okres przez średnią ważoną liczbę akcji w danym okresie sprawozdawczym. Rozwodniony zysk netto na jedną akcję dla każdego okresu jest obliczany poprzez podzielenie zysku netto przypadającego akcjonariuszom Jednostki Dominującej za dany okres przez sumę średniej ważonej liczby akcji zwykłych w danym okresie sprawozdawczym i wszystkich potencjalnych akcji rozwodniających.

	za rok kończący się 31 grudnia	2013	2012
Zysk netto roku obrotowego		56 608	56 957
Liczba wyemitowanych akcji (w sztukach)		18 113 255	15 094 379
Średnia ważona liczba wyemitowanych akcji (w sztukach)		15 597 525	15 094 379
Zysk na jedną akcję przypadający na akcjonariuszy Jednostki Dominującej w trakcie okresu (w zł na akcję):			
- podstawowy		3,63	3,77
- rozwodniony		3,63	3,77

W prezentowanych okresach nie wystąpiły czynniki rozwodniające.

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

### 23.1 Zobowiązania długoterminowe

	na dzień 31 grudnia	2013	2012
Kredyty zabezpieczone na majątku Grupy		344 495	299 592
Zobowiązania z tytułu pożyczek		1 210	22 989
<b>Zobowiązania długoterminowe z tytułu kredytów, pożyczek oraz instrumentów dłużnych</b>		<b>345 705</b>	<b>322 581</b>

	na dzień 31 grudnia	2013	2012
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego		5 278	5 837
Zobowiązania z tytułu wyceny transakcji Swap		37 382	47 690
Kaucje gwarancyjne od najemców i inne		4 280	3 553
<b>Pozostałe zobowiązania długoterminowe</b>		<b>46 940</b>	<b>57 080</b>

Grupa klasyfikuje prawo wieczystego użytkowania, jako leasing finansowy. Wartość zobowiązania finansowego została ustalona metodą efektywnej stopy procentowej.

	<i>na dzień 31 grudnia</i>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Zobowiązania finansowe		5 278	5 837

### **23. 2 Zobowiązania krótkoterminowe**

	<i>na dzień 31 grudnia</i>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Kredyty krótkoterminowe oraz krótkoterminowa część kredytów		20 218	80 781
Linia kredytowa - MLP Pruszków I Hapoalim Bank		-	402
Zobowiązania z tytułu pożyczek		61 522	62 233
<b>Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu kredytów, pożyczek i innych instrumentów dłużnych</b>		<b>81 740</b>	<b>143 416</b>

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

#### **Pożyczki otrzymane od podmiotów powiązanych niezabezpieczone jak i zabezpieczone na majątku Grupy:**

	<i>na dzień 31 grudnia</i>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Fenix Polska Sp. z o.o.		59 172	23 185
CAJAMARCA HOLLAND B.V.		3 560	3 667
		<b>62 732</b>	<b>26 852</b>

### 23. 3 Kredyty, pożyczki zabezpieczone i niezabezpieczone na majątku Grupy

				na dzień 31 grudnia		2013		2012	
	waluta	efektywna stopa (%)	rok wygaśnięcia	w walucie	w PLN	w walucie	w PLN		
Kredyt inwestycyjny BRE 17/001/13/D/IN	EUR	Euribor 1M +marża	2018	2 515	10 429	-	-		
Kredyt inwestycyjny 39165/13 z dnia 05.03.2013	EUR	Euribor 1M + marża	2021	34 270	141 596	-	-		
Kredyt inwestycyjny CRD/21222/06	EUR	Euribor 1M+marża	2018	-	-	9 192	37 579		
Kredyt inwestycyjny CRD/24193/07	EUR	Euribor 1M+marża	2019	-	-	16 268	66 507		
Kredyt CRD/25846/07	EUR	Euribor 1M+marża	2017	36 841	152 663	39 167	160 123		
Kredyt - MLP Bucharest	EUR	Euribor 3M+marża	2012	-	-	15 293	62 519		
Linia kredytowa - MLP Pruszków I Hapoalim Bank	USD	zmienna stopa	2013	-	-	130	402		
Kredyt KNK/1212752	EUR	Euribor 3M+marża	2027	6 404	26 469	6 862	28 053		
Kredyt 2010/KI/0092	EUR	Euribor 3M+marża	2020	3 115	12 831	3 246	13 272		
Kredyt ING 11/0002	EUR	Euribor 1M+marża	2020	5 018	20 725	3 014	12 320		
Pożyczki niezabezpieczone na majątku Grupy	EUR	stała stopa	2012	-	-	8 310	33 973		
Pożyczki niezabezpieczone na majątku Grupy	EUR	Libor EUR 6M +marża	2013	-	-	1 236	5 055		
Pożyczki niezabezpieczone na majątku Grupy	PLN	Wibor 3M+marża	2014	-	16 827	-	16 184		
Pożyczki niezabezpieczone na majątku Grupy	EUR	Euribor 6M +marża	2013	-	-	2 356	9 631		
Pożyczki niezabezpieczone na majątku Grupy	USD	Libor R USD+marża	2013	1 182	3 560	1 183	3 667		
Pożyczki niezabezpieczone na majątku Grupy	USD	Libor R USD+marża	2014	1 678	5 056	2 259	7 001		
Pożyczki niezabezpieczone na majątku Grupy	EUR	Libor EUR 6M+marża	2018	-	-	1 665	6 805		
Pożyczki niezabezpieczone na majątku Grupy	PLN	Wibor 3M+marża	2013	-	-	-	2 906		
Pożyczki niezabezpieczone na majątku Grupy	PLN	Wibor 3M+marża	2014	-	15 233	-	-		
Pożyczki niezabezpieczone na majątku Grupy	PLN	Wibor 3M+marża	2021	-	1 210	-	-		
Pożyczki niezabezpieczone na majątku Grupy	EUR	Euribor 3M+marża	2014	5 027	20 846	-	-		
				<b>427 445</b>		<b>465 997</b>			

Salda kredytów i pożyczek otrzymanych w walucie zostały przeliczone według następujących średnich kursów ustalonych przez NBP obowiązujących na dzień 31 grudnia:

	2013	2012
kurs EUR/PLN	4,1472	4,0882
kurs USD/PLN	3,0120	3,0996

W roku zakończonym 31 grudnia 2013 roku, Grupa zawarła następujące istotne umowy pożyczki:

	waluta	oprocentowanie (%)	rok wygaśnięcia	saldo pożyczek na dzień 31 grudnia 2013	
				EUR	PLN
<b>Pożyczki udzielone:</b>					
• Fenix Polska Sp. z o.o.					
	EUR	EURIBOR 3M+marża	2014	5 026	20 842
	PLN	WIBOR 3M+marża	2014	-	15 232
	PLN	WIBOR 3M+marża	2019	-	1 210
<b>Pożyczki otrzymane:</b>					
• Fenix Polska Sp. z o.o.					
	PLN	WIBOR 3M+marża	2021	-	1 210
	EUR	EURIBOR 3M+marża	2014	5 027	20 846
	PLN	WIBOR 3M+marża	2014	-	15 233

**24. Zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych**

	na dzień 31 grudnia	2013	2012
Fundusze specjalne		157	158
<b>Zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych</b>		<b>157</b>	<b>158</b>

**25. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe**

	na dzień 31 grudnia	2013	2012
Z tytułu dostaw i usług		3 277	3 622
Z tytułu podatków i ubezpieczeń społecznych		115	2 733
Z tytułu niezafakturowanych dostaw i usług		831	697
Zobowiązania inwestycyjne, z tytułu kaucji gwarancyjnych i inne		24 605	9 255
<b>Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe</b>		<b>28 828</b>	<b>16 307</b>
Z tytułu podatku dochodowego		125	605
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>		<b>28 953</b>	<b>16 912</b>

Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych zostały wykazane w nocie 30.

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

	na dzień 31 grudnia	2013	2012
Zobowiązania bieżące		25 329	13 324
Przeterminowane od 0 do 90 dni		1 981	2 226
Przeterminowane od 91 do 180 dni		328	527
Przeterminowane powyżej 181 dni		4 695	353
<b>łącznie zobowiązania handlowe i pozostałe</b>		<b>32 333</b>	<b>16 430</b>

Powyższa struktura wiekowa zobowiązań zawiera również zobowiązania długoterminowe.

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług są nieoprocentowane i zazwyczaj rozliczane w terminach od 30 do 60 dni. Zobowiązania powyżej 181 dni są to przede wszystkim kwoty zatrzymane jako kaucje gwarancyjne związane z realizacją inwestycji (robót budowlanych), w celu prawidłowego i terminowego wykonania umowy. 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.

## 26. Instrumenty finansowe

### 26. 1 Wycena instrumentów finansowych

Na dzień 31 grudnia 2013 r. i na dzień 31 grudnia 2012 r. 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 bilansowa niniejszych instrumentów finansowych odpowiada wartości godziwej, z uwagi na szybką zapadalność tych instrumentów,
- **należności handlowe, pozostałe należności, zobowiązania handlowe oraz rozliczenia międzyokresowe kosztów:** wartość bilansowa jest zbliżona do wartości godziwej, z uwagi na krótkoterminowy charakter tych instrumentów,
- **pożyczki udzielone:** wartość bilansowa odpowiada wartości godziwej, ze względu na zmienne oprocentowanie tych instrumentów zbliżone do oprocentowania rynkowego,
- **kredyty bankowe oraz pożyczki otrzymane:** wartość bilansowa tych instrumentów jest zbliżona do ich wartości godziwej, z uwagi na zmienny charakter ich oprocentowania, oparty na stopach rynkowych
- **zobowiązania z tytułu wyceny transakcji Swap:** wartość godziwa ustalana w oparciu o referencje do instrumentów notowanych na aktywnym rynku.

#### 26. 1. 1 Aktywa finansowe

	<i>na dzień 31 grudnia</i>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
<b>Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży:</b>			
Inne instrumenty finansowe (poziom 3)		4 749	-
		<b>4 749</b>	<b>-</b>
<b>Pożyczki i należności:</b>			
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty (poziom 3)		83 787	18 455
Pożyczki i należności, w tym:			
Należności handlowe i inne należności (poziom 3)		4 457	4 838
Pożyczki udzielone (poziom 3)		54 087	16 212
		<b>142 331</b>	<b>39 505</b>
<b>Aktywa finansowe razem</b>		<b>147 080</b>	<b>39 505</b>

**26. 1. 2 Zobowiązania finansowe**

	<i>na dzień 31 grudnia</i>	
	<b>2013</b>	<b>2012</b>
<b>Instrumenty finansowe zabezpieczające:</b>		
Zobowiązania z tytułu wyceny transakcji Swap (poziom 2)	37 382	47 690
	<b>37 382</b>	<b>47 690</b>
<b>Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu:</b>		
Kredyty bankowe (poziom 3)	364 713	380 775
Pożyczki otrzymane (poziom 3)	62 732	85 222
Zobowiązania handlowe i pozostałe (poziom 3)	32 333	16 430
Zobowiązania leasingowe (poziom 3)	5 278	5 837
	<b>465 056</b>	<b>488 264</b>
<b>Zobowiązania finansowe razem</b>	<b>502 438</b>	<b>535 954</b>

Wartość godziwa instrumentów finansowych zabezpieczających, na dzień 31 grudnia 2013r. wynosząca 37.382 tys. złotych, 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 roku zakończonym 31 grudnia 2013 r. nie było żadnych przekwalifikowano pomiędzy poziomami.

## 26. 2 Pozostałe ujawnienia dotyczące instrumentów finansowych

### Zabezpieczenia

Informacja dotycząca zabezpieczeń została ujawniona w nocie 29.

### Rachunkowość zabezpieczeń

W 2009 r. MLP Pruszków I Sp. z o.o. oraz ówczesna MLP Tychy Sp. z o.o. (obecnie MLP Sp. z o.o. SKA) zawarły umowy zamiany (instrument zabezpieczający), dzięki którym przyszłe płatności odsetek z tytułu kredytów naliczone według stopy zmiennej zostają efektywnie zamienione na odsetki naliczone według harmonogramu z umowy zamiany. Spółki otrzymują od banku kwoty stanowiące równowartość iloczynu stopy referencyjnej i kwoty zadłużenia w wysokości równej kwocie jaką spółki zapłaciłyby, gdyby obowiązywała stawka zmienna.

Dla wyżej wymienionych spółek oczekuje się występowania przepływów pieniężnych co miesiąc odpowiednio do 29 grudnia 2017 r. (dla MLP Pruszków I Sp. z o.o.) i do 31 grudnia 2019 r. (dla MLP Sp. z o.o. SKA).

W 2013 roku MLP Sp. z o.o. SKA (dawniej MLP Tychy Sp. z o.o.) zawarła dwie nowe umowy zamiany stopy zmiennej na stałą (instrument zabezpieczający). Dzięki zawartej umowie przyszłe płatności odsetek z tytułu kredytu naliczone według stopy zmiennej zostają efektywnie zamienione na odsetki według harmonogramu z umowy zamiany. Spółka otrzymuje od banku kwoty stanowiące równowartość iloczynu stopy referencyjnej i kwoty zadłużenia w wysokości równej kwocie jaką spółka zapłaciłaby, gdyby obowiązywała stawka zmienna.

Oczekuje się występowania przepływów pieniężnych co miesiąc do 31 stycznia 2019 r.

W 2010 r. MLP Pruszków II Sp. z o.o. zawarła umowę zamiany stopy zmiennej na stałą (instrument zabezpieczający), która została przeniesiona do spółki MLP Moszna I Sp. z o.o. Dzięki zawartej umowie przyszłe płatności odsetek z tytułu kredytu naliczone według stopy zmiennej zostają efektywnie zamienione na odsetki według harmonogramu z umowy zamiany. Spółka otrzymuje od banku kwoty stanowiące równowartość iloczynu stopy referencyjnej i kwoty zadłużenia w wysokości równej kwocie jaką spółka zapłaciłaby, gdyby obowiązywała stawka zmienna.

Oczekuje się występowania przepływów pieniężnych co miesiąc do 31 sierpnia 2020 r.

W 2010 r. MLP Poznań II Sp. z o.o. zawarła umowę zamiany stopy zmiennej na stałą (instrument zabezpieczający). Dzięki zawartej umowie przyszłe płatności odsetek z tytułu kredytu naliczone według stopy zmiennej zostają efektywnie zamienione na odsetki według harmonogramu z umowy zamiany. Spółka otrzymuje od banku kwoty stanowiące równowartość iloczynu stopy referencyjnej i kwoty zadłużenia w wysokości równej kwocie jaką spółka zapłaciłaby, gdyby obowiązywała stawka zmienna.

Oczekuje się występowania przepływów pieniężnych co miesiąc do 31 sierpnia 2016 r.

W 2013 r. MLP Pruszków IV Sp. z o.o. zawarła umowę zamiany stopy zmiennej na stałą (instrument zabezpieczający). Dzięki zawartej umowie przyszłe płatności odsetek z tytułu kredytu naliczone według stopy zmiennej zostają efektywnie zamienione na odsetki według harmonogramu z umowy zamiany. Spółka otrzymuje od banku kwoty stanowiące równowartość iloczynu stopy referencyjnej i kwoty zadłużenia w wysokości równej kwocie jaką spółka zapłaciłaby, gdyby obowiązywała stawka zmienna.

Oczekuje się występowania przepływów pieniężnych co miesiąc do 19 kwietnia 2018 r.

#### Identyfikacja instrumentu zabezpieczającego i zabezpieczanej pozycji

Nazwa Spółki	Pozycja zabezpieczona - zadłużenie w wysokości:		Instrument zabezpieczający - Interest Rate Swap amortyzowany o nominalie początkowym:		Wartość godziwa instrumentu zabezpieczającego (w tys. EUR) na dzień 31 grudnia		Wartość godziwa instrumentu zabezpieczającego (w tys. PLN) na dzień 31 grudnia	
	w tys. EUR	w tys. PLN	w tys. EUR	w tys. PLN	2013	2012	2013	2012
MLP Pruszków I Sp. z o.o.	47 382	196 503	47 382	196 503	(4 750)	(6 318)	(19 700)	(25 828)
MLP Sp. z o.o. SKA (dawna: MLP Tychy Sp. z o.o.)	36 339	150 705	33 255	137 915	(3 858)	(4 845)	(16 001)	(19 806)
MLP Moszna Sp. z o.o.	3 600	14 930	3 600	14 930	(248)	(339)	(1 030)	(1 386)
MLP Poznań II Sp. z o.o.	3 300	13 686	3 300	13 686	(116)	(164)	(481)	(670)
MLP Pruszków IV Sp. z o.o.	2 565	10 638	2 565	10 638	(41)	-	(170)	-

Wartości pozycji zabezpieczonej oraz instrumentu zabezpieczającego zostały przeliczone według średniego kursu EUR ustalonego przez NBP z dnia 31 grudnia 2013 r. Wartość godziwa instrumentów zabezpieczających została przeliczona według następujących średnich kursów ustalonych przez NBP obowiązujących na dzień:

	<u>31 grudnia 2013</u>	<u>31 grudnia 2012</u>
kurs EUR/PLN	4,1472	4,0882

**Kwoty ujęte w innych całkowitych dochodach w 2013 roku:**

Nazwa Spółki	Kwoty ujęte w kosztach finansowych - część nieefektywna instrumentu	Kwoty ujęte w kosztach finansowych - wynik odsetkowy	Kwoty ujęte w innych całkowitych dochodach
MLP Pruszków I Sp. z o.o.	263	1 687	3 627
MLP Pruszków IV Sp. z o.o.	(76)	-	(94)
MLP Sp. z o.o. SKA (dawniej MLP Tychy Sp. z o.o.)	52	769	2 986
MLP Moszna I Sp. z o.o.	-	-	356
MLP Poznań II Sp. z o.o.	-	-	190
	<b>239</b>	<b>2 456</b>	<b>7 065</b>

**Kwoty ujęte w innych całkowitych dochodach w 2012 roku:**

Nazwa Spółki	Kwoty ujęte w kosztach finansowych - część nieefektywna instrumentu	Kwoty ujęte w kosztach finansowych - wynik odsetkowy	Kwoty ujęte w innych całkowitych dochodach
MLP Pruszków I S p. z o.o.	(19)	2 226	(4 631)
MLP Sp. z o.o. SKA (dawniej MLP Tychy Sp. z o.o.)	(72)	633	(4 050)
MLP Moszna I Sp. z o.o.	-	-	(682)
MLP Poznań II Sp. z o.o.	-	-	(339)
	<b>(91)</b>	<b>2 859</b>	<b>(9 702)</b>

**26. 3 Charakter i zakres ryzyk związanych z instrumentami finansowymi**

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

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

**26. 3. 1 Ryzyko płynności**

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

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

Kredyty - oczekiwane płatności	do 1 roku	od 1 do 5 lat	powyżej 5 lat	Razem
<b>2013</b>	30 572	229 537	155 053	<b>415 162</b>
<b>2012</b>	85 119	210 643	121 555	<b>417 317</b>

Poniższa tabela przedstawia strukturę wymagalności odsetek z tytułu instrumentów pochodnych:

Instrumenty pochodne - oczekiwane płatności	do 1 roku	od 1 do 5 lat	powyżej 5 lat	Razem
<b>2013</b>				
wpływy	1 016	8 974	1 177	<b>11 167</b>
wypływy	(12 202)	(34 374)	(1 973)	<b>(48 549)</b>
	<b>(11 186)</b>	<b>(25 400)</b>	<b>(796)</b>	<b>(37 382)</b>
<b>2012</b>				
wpływy	610	8 270	2 810	<b>11 690</b>
wypływy	(12 281)	(41 195)	(5 904)	<b>(59 380)</b>
	<b>(11 671)</b>	<b>(32 925)</b>	<b>(3 094)</b>	<b>(47 690)</b>

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

Pożyczki - oczekiwane płatności	do 1 roku	od 1 do 5 lat	powyżej 5 lat	Razem
2013	63 155	-	1 619	64 774
2012	56 726	16 492	13 876	87 094

### 26. 3.2 Ryzyko walutowe

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

Poniżej zaprezentowano strukturę walutową instrumentów finansowych w poszczególnych latach:

#### Struktura walutowa instrumentów finansowych na dzień 31 grudnia 2013 roku (w tys. PLN):

	PLN	EUR	USD	Inne	Razem
<b>Aktywa finansowe</b>					
<b>Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży:</b>					
Inne instrumenty finansowe	-	4 749	-	-	4 749
<b>Pożyczki i należności:</b>					
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	71 767	6 947	5 073	-	83 787
Pożyczki i należności, w tym:					
• Należności handlowe i inne należności	3 668	789	-	-	4 457
• Pożyczki udzielone	33 239	20 842	-	6	54 087
	<b>108 674</b>	<b>33 327</b>	<b>5 073</b>	<b>6</b>	<b>147 080</b>
	<b>PLN</b>	<b>EUR</b>	<b>USD</b>	<b>Inne</b>	<b>Razem</b>
<b>Zobowiązania finansowe</b>					
<b>Instrumenty finansowe zabezpieczające</b>					
Zobowiązania z tytułu wyceny transakcji Swap	-	37 382	-	-	37 382
<b>Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu:</b>					
Kredyty bankowe	-	364 713	-	-	364 713
Pożyczki otrzymane	33 270	20 846	8 616	-	62 732
Zobowiązania handlowe i pozostałe	32 206	86	41	-	32 333
Zobowiązania leasingowe	5 278	-	-	-	5 278
	<b>70 754</b>	<b>423 027</b>	<b>8 657</b>	<b>-</b>	<b>502 438</b>

**Struktura walutowa instrumentów finansowych na dzień 31 grudnia 2012 roku (w tys. PLN):**

	PLN	EUR	USD	Inne	Razem
<b>Aktywa finansowe</b>					
<b>Pożyczki i należności:</b>					
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	6 127	6 130	6 198	-	<b>18 455</b>
Pożyczki i należności, w tym:					
Należności handlowe i inne należności	4 037	801	-	-	<b>4 838</b>
Pożyczki udzielone	16 206	-	-	6	<b>16 212</b>
	<b>26 370</b>	<b>6 931</b>	<b>6 198</b>	<b>6</b>	<b>39 505</b>
	PLN	EUR	USD	Inne	Razem
<b>Zobowiązania finansowe</b>					
<b>Instrumenty finansowe zabezpieczające</b>					
Zobowiązania z tytułu wyceny transakcji Swap	-	47 690	-	-	<b>47 690</b>
<b>Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu:</b>					
Kredyty bankowe	-	380 373	402	-	<b>380 775</b>
Pożyczki otrzymane	19 090	55 464	10 668	-	<b>85 222</b>
Zobowiązania handlowe i pozostałe	15 315	1 115	-	-	<b>16 430</b>
Zobowiązania leasingowe	5 837	-	-	-	<b>5 837</b>
	<b>40 242</b>	<b>484 642</b>	<b>11 070</b>	-	<b>535 954</b>

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

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

	<i>na dzień 31 grudnia</i>	
	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Wzrost kursu EUR/PLN o 5%	(19 489)	(24 000)
Wzrost kursu USD/PLN o 5%	(179)	(244)

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

### 26. 3.3 Ryzyko stopy procentowej

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

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

	<i>na dzień 31 grudnia</i>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
EURIBOR + 50 p.b.		(237)	(524)
US LIBOR + 50 p.b.		(18)	(53)
WIBOR + 50 p.b.		(166)	(201)

Powyższa analiza wrażliwości przedstawia o ile wzrosłyby koszty odsetkowe związane z obsługą zobowiązań przy założeniu wzrostu stóp procentowych o 50 punktów bazowych na każdy dzień bilansowy.

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

	<i>na dzień 31 grudnia</i>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
EURIBOR + 50 p.b.		104	-
WIBOR + 50 p.b.		166	82

Powyższa analiza wrażliwości przedstawia o ile wzrosłyby przychody odsetkowe z tytułu udzielonych pożyczek przy założeniu wzrostu stóp procentowych o 50 punktów bazowych na każdy dzień bilansowy.

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

	<i>na dzień 31 grudnia</i>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
EURIBOR + 50 p.b.		35	31
WIBOR + 50 p.b.		359	31
US LIBOR + 50 p.b.		25	39

Powyższa analiza wrażliwości przedstawia o ile wzrosłyby przychody odsetkowe z tytułu środków pieniężnych przy założeniu wzrostu stóp procentowych o 50 punktów bazowych na każdy dzień bilansowy.

#### 26. 3. 4 Ryzyko kredytowe

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

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

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

	<i>na dzień 31 grudnia</i>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Wartość kaucji od najemców na poszczególne dni bilansowe:		1 682	807

#### 27. Leasing operacyjny

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

Na dzień 31 grudnia 2013 r. zagregowana wartość przychodów z tytułu najmu (przy założeniu stałego kursu EUR/PLN i USD/PLN oraz braku indeksacji) stanowi łącznie 326,4 mln PLN, z czego 65,0 mln PLN wymagane jest w ciągu roku, 191,7 mln PLN w okresie od 2 do 5 lat, a 69,7 mln PLN po upływie 5 lat.

Natomiast na dzień 31 grudnia 2012 r. zagregowana wartość przychodów z tytułu najmu (przy założeniu stałego kursu EUR/PLN i USD/PLN oraz braku indeksacji) stanowiła łącznie 300,2 mln PLN, z czego 63 mln PLN wymagane były w ciągu roku, 187,3 mln PLN w okresie od 2 do 5 lat, a 49,9 mln PLN po upływie 5 lat.

#### 28. Umowne zobowiązania inwestycyjne

	<i>na dzień 31 grudnia</i>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Umowne zobowiązania inwestycyjne		30 647	23 129

## 29. Zobowiązania warunkowe i zabezpieczenia

Na dzień 31 grudnia 2013 r. Grupa miała ustanowione następujące zabezpieczenia na swoich aktywach:

### 29. 1. Hipoteki

Spółka	Numer księgi wieczystej	Szczegóły dotyczące zaniebezpieczenia	Kwota obciążenia hipotecznego [w tys.]
MLP Pruszków I Sp. z o.o.	WA1P/00036973/9	Hipoteka umowna kaucyjna na zabezpieczenie wierzytelności na rzecz Raiffeisen Bank S.A.	4.950 tys. EUR
		Hipoteka umowna kaucyjna na zabezpieczenie wierzytelności na rzecz Raiffeisen Bank S.A.	1.500 tys. EUR
		Hipoteka umowna kaucyjna na zabezpieczenie spłaty kredytu na rzecz Raiffeisen Bank S.A. - będąca zabezpieczeniem spłaty kredytu udzielonego MLP Tychy przez Raiffeisen Bank Polska S.A. na podstawie umowy zawartej w dniu 4 grudnia 2007 r.	80.000 tys. EUR
MLP Pruszków III Sp. z o.o.	WA1P/00079808/5	Hipoteka umowna kaucyjna na zabezpieczenie wierzytelności z tytułu kredytu nr KNK/1212752 z dnia 6 lipca 2012 r. na rzecz Deutsche Bank PBC S.A.	10.350 tys. EUR
		Hipoteka umowna kaucyjna na zabezpieczenie wierzytelności na rzecz Deutsche Bank PBC S.A.	1.934 tys. EUR
MLP Moszna I Sp. z o.o.	WA1P/00101970/5	Hipoteka umowna kaucyjna na zabezpieczenie wierzytelności z tytułu kredytu 2010/KI/0092 z dnia 10 sierpnia 2010 r. na rzecz DZ BANK AG DEUTSCHE ZENTRAL-GENOSSENSCHAFTSBANK	3.600 tys. EUR
		Hipoteka umowna kaucyjna na rzecz DZ BANK AG DEUTSCHE ZENTRAL-GENOSSENSCHAFTSBANK na zabezpieczenie spłaty odsetek, prowizji, opłat i innych kosztów na podstawie umowy kredytu nr 2010/KI/0092 z dnia 10 sierpnia 2010 r.	1.800 tys. EUR
MLP Pruszków IV Sp. z o.o.	WA1P/00111450/7	Hipoteka umowna kaucyjna na rzecz BRE Bank S.A. będąca zabezpieczeniem spłaty kredytu na podstawie zawartej umowy kredytowej z 24 kwietnia 2013 r.	3.870 tys. EUR
		Hipoteka umowna kaucyjna na zabezpieczenie spłaty kredytu VAT, odsetek, prowizji oraz wszelkich innych należności banku wynikających z umowy kredytu na rzecz BRE Bank S.A.	1.614 tys. PLN
		Hipoteka umowna kaucyjna na zabezpieczenie wierzytelności na rzecz BRE Bank S.A.	1.920 tys. PLN
MLP Sp. z o.o. SKA (dawniej MLP Tychy Sp. z o.o.)	KA1T/00045321/3 KA1T/00012641/2 KA1T/00012640/5 KA1T/00012664/9 KA1T/00050891/7	Hipoteka umowna łączna na rzecz Raiffeisen Bank S.A. na zabezpieczenie kredytu udzielonego na podstawie umowy kredytowej nr CRD/39165/13 z dnia 5 marca 2013 r.	74.720 tys. EUR
		Hipoteka umowna łączna na rzecz Raiffeisen Bank Polska S.A. na zabezpieczenie wierzytelności banku z tytułu umowy hedgingowej	16.200 tys. EUR

Spółka	Numer księgi wieczystej	Szczegóły dotyczące zaniepieczenia	Kwota obciążenia hipotecznego [w tys.]
MLP Poznań II Sp. z o.o.	PO1D/00041540/8 PO1D/00050728/6 PO1D/00051882/0	Hipoteka umowna łączna na rzecz ING Banku Śląskiego S.A. na zabezpieczenie kredytu udzielonego na podstawie umowy kredytowej nr 11/0002 z dnia 08 sierpnia 2011 r. ze zmianami	11.114 tys. EUR
		Hipoteka umowna łączna na zabezpieczenie wierzytelności na rzecz ING Banku Śląskiego S.A.	1.050 tys. EUR
		Hipoteka umowna łączna na rzecz ING Banku Śląskiego S.A. będąca zabezpieczeniem kredytu VAT, odsetek umownych zmiennych naliczonych od kredytu VAT	3.750 tys. PLN
MLP Poznań I Sp. z o.o.*	PO1D/00050728/6	Hipoteka umowna kaucyjna ustanowiona na rzecz Powszechnej Kasy Oszczędności Bank Polski S.A.	2.530 tys. EUR

\* W dniu 4 lutego 2014 r. Sąd Rejonowy w Środzie Wielkopolskiej wykreślił hipotekę umowną kaucyjną ustanowioną przez Spółkę zależną Emitenta - MLP Poznań I Sp. z o.o. na rzecz Powszechnej Kasy Oszczędności Bank Polski S.A. Wykreślona hipoteka ustanowiona była do kwoty 2.530.107 EUR na nieruchomości objętej księgą wieczystą PO1D/00050728/6.

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

Rodzaj zabezpieczenia	Przedmiot zabezpieczenia	Wysokość ustanowionego zabezpieczenia [w tys.]
<b><u>Zabezpieczenie ustanowione na udziałach MLP Group S.A. w spółkach:</u></b>		
<b><i>Zastawy rejestrowe na udziałach:</i></b>		
MLP Pruszków I Sp. z o.o.	wierzytelności Raiffeisen Bank Polska S.A. z tytułu udzielonego kredytu CRD/25846/07 dla MLP Pruszków I Sp. z o.o.	80.000 tys. EUR
MLP Moszna I Sp. z o.o.	wierzytelności Dz Bank AG Deutsche Zentral-Genossenschaftbank Frankfurt am Main S.A. z tytułu udzielonego kredytu 2010/KI/0092 dla MLP Moszna I Sp. z o.o.	7.200 tys. EUR
MLP Poznań II Sp. z o.o.	wierzytelności ING Bank Śląski S.A. z tytułu udzielonego kredytu ING 11/0002 dla MLP Poznań II Sp. z o.o.	14.047 tys. EUR
<b><i>Zastawy rejestrowe i finansowe na udziałach:</i></b>		
MLP Sp. z o.o. SKA (dawniej MLP Tychy Sp. z o.o.),	wierzytelności Raiffeisen Bank Polska S.A. z tytułu udzielonego kredytu CRD/39165/13	74.720 tys. EUR
MLP Sp. z o.o.	wierzytelności Raiffeisen Bank Polska S.A. z tytułu udzielonego kredytu CRD/39165/13	74.720 tys. EUR

Rodzaj zabezpieczenia	Przedmiot zabezpieczenia	Wysokość ustanowionego zabezpieczenia [w tys.]
<b><u>Zabezpieczenie ustanowione na udziałach MLP Sp. z o.o. w spółce:</u></b>		
<b><i>Zastawy rejestrowe na udziałach:</i></b>		
MLP Sp. z o.o. SKA (dawniej MLP Tychy Sp. z o.o.),	wierzytelności Raiffeisen Bank Polska S.A. z tytułu udzielonego kredytu CRD/39165/13 dla MLP Sp. z o.o. SKA	74.720 tys. EUR
<b><u>Zabezpieczenie ustanowione na udziałach MLP Property Sp. z o.o. w spółkach:</u></b>		
<b><i>Zastawy rejestrowe na udziałach:</i></b>		
MLP Pruszków III Sp. z o.o.	wierzytelności Deutsche Bank PBC S.A. z tytułu udzielonego kredytu nr KNK/1212752 dla MLP Pruszków III Sp. z o.o.	13.800 tys. EUR
<b><i>Zastawy rejestrowe i finansowe na udziałach:</i></b>		
MLP Pruszków IV Sp. z o.o.	wierzytelności BRE Bank S.A. z tytułu udzielonego kredytu nr 17/001/13/D/IN dla MLP Pruszków IV Sp. z o.o.	3.870 tys. EUR
MLP Pruszków IV Sp. z o.o.	wierzytelności BRE Bank S.A. z tytułu udzielonego kredytu nr 17/001/13/D/IN dla MLP Pruszków IV Sp. z o.o.	1.614 tys. PLN
<b><u>Zabezpieczenie ustanowione na udziałach MLP Poznań Sp. z o.o. w spółkach:</u></b>		
<b><i>Zastawy rejestrowe i finansowe na udziałach:</i></b>		
MLP Poznań II Sp. z o.o.	wierzytelności ING Bank Śląski S.A. z tytułu udzielonego kredytu ING 11/0002 dla MLP Poznań II Sp. z o.o.	14.047 tys. EUR
<b><u>Zabezpieczenie ustanowione na udziałach MLP Pruszków II Sp. z o.o. w spółkach:</u></b>		
<b><i>Zastawy rejestrowe na udziałach:</i></b>		
MLP Pruszków III Sp. z o.o.	wierzytelności Deutsche Bank PBC S.A. z tytułu udzielonego kredytu nr KNK/1212752 dla MLP Pruszków III Sp. z o.o.	13.800 tys. EUR
<b><i>Zastawy rejestrowe i finansowe na udziałach:</i></b>		
MLP Pruszków IV Sp. z o.o.	wierzytelności BRE Bank S.A. z tytułu udzielonego kredytu nr 17/001/13/D/IN dla MLP Pruszków IV Sp. z o.o.	3.870 tys. EUR
MLP Pruszków IV Sp. z o.o.	wierzytelności BRE Bank S.A. z tytułu udzielonego kredytu nr 17/001/13/D/IN dla MLP Pruszków IV Sp. z o.o.	1.614 tys. PLN

Ponadto trwają negocjacje w celu ustanowienia przez spółkę Cajamarca Holland B.V. zastawu rejestrowego na akcjach Spółki MLP Group S.A. Zastaw ten ma na celu zabezpieczenie wierzytelności na rzecz Mercantile Discount Bank Ltd w związku z kredytem udzielonym dla spółki RRN Holdings and Investments Ltd.

### **29. 3. Zastawy zwykłe na wierzytelnościach**

Zastaw zwykły na wierzytelnościach pieniężnych został ustanowiony w dniu 27 listopada 2013 r. przez MLP Sp. z o.o. jako zabezpieczenie spłaty wierzytelności Raiffeisen Bank Polska S.A. z tytułu kredytu refinansowego zaciągniętego przez MLP Sp. z o.o. SKA nr CRD/39165/13 do wysokości 74.720 tys. EUR.

### **29. 4. Gwarancje bankowe**

Na dzień 31 grudnia 2013 r. Grupa udzieliła następujących gwarancji:

- W dniu 24 kwietnia 2013 MLP Pruszków I Sp. z o.o. udzielił gwarancji bankowej na rzecz Hapoalim Bank w kwocie 300.000 USD, która wygasa z dniem 10 maja 2014 roku,
- W dniu 18 kwietnia 2013 roku MLP Pruszków I Sp. z o.o. udzielił gwarancję bankową na rzecz Mercantile Discount Bank w kwocie 1.000.000 USD, która wygasa z dniem 24 kwietnia 2014 roku,
- W dniu 3 września 2013 roku MLP Pruszków I Sp. z o.o. udzieliła gwarancji bankowej na rzecz Mercantile Discount Bank w kwocie 300.000 USD, która wygasa z dniem 15 września 2014,
- W dniu 5 marca 2013 roku MLP Group S.A. zawarła umowę gwarancji z Raiffeisen Bank Polska S.A. i ówczesna MLP Tychy Sp. z o.o. zwanej dalej Kredytobiorcą (obecnie MLP Sp. z o.o. SKA), na mocy której MLP Group S.A. zobowiązuje się do zapewnienia środków finansowych Kredytobiorcy w celu sfinansowania jego potrzeb kredytowych w zakresie, który spowoduje, że Wskaźnik Pokrycia Obsługi Długu (obliczany według postanowień umowy kredytowej z dnia 5 marca 2013 roku) będzie wynosił nie mniej niż 1,20.

### **29. 5. Poręczenia**

Na dzień 31 grudnia 2013 roku Grupa udzieliła następujących poręczeń:

- W dniu 6 lipca 2012 MLP Group S.A. udzieliła poręczenia wekslowego spółce zależnej MLP Pruszków III Sp. z o.o. w celu zabezpieczenia zobowiązania powiększonego o należności uboczne, takie jak prowizje, odsetki i inne koszty, wynikające z umowy kredytowej nr KNK/1212752 z dnia 6 lipca 2012 r., udzielonego spółce MLP Pruszków III Sp. z o.o. w wysokości 6.900.000 EUR.

### **29. 6. Pozostałe zabezpieczenia**

- **Pozostałe zabezpieczenia ustanowione na rzecz Banku BRE Bank S.A.:**
  - Cesja wierzytelności z polisy ubezpieczeniowej,
  - Cesja praw z umów najmu,
  - Pełnomocnictwo do dysponowania wszystkimi rachunkami kredytobiorcy,
  - Umowa podporządkowania pożyczek,
  - Oświadczenie o poddaniu się egzekucji.
- **Pozostałe zabezpieczenia ustanowione na rzecz Banku Raiffeisen Bank Polska S.A.:**
  - Cesja praw z umów najmu,
  - Pełnomocnictwo do dysponowania wszystkimi rachunkami kredytobiorcy,
  - Rezerwa obsługi długu,
  - Cesja praw z umów zlecenia o roboty budowlane,
  - Cesja praw z polisy ubezpieczeniowej.

• **Pozostałe zabezpieczenia ustanowione na rzecz Banku Deutsche Bank PBC S.A.:**

- Cesja wierzytelności z polisy ubezpieczeniowej,
- Cesja praw z umów najmu,
- Weksel in blanco,
- Pełnomocnictwo do dysponowania wszystkimi rachunkami kredytobiorcy,

• **Pozostałe zabezpieczenia ustanowione na rzecz Banku ING Bank Śląski S.A.:**

- Cesja wierzytelności z polisy ubezpieczeniowej,
- Kaucja w kwocie 85.000 EUR,
- Cesja praw z umów najmu,
- Pełnomocnictwo do dysponowania wszystkimi Rachunkami Kredytobiorcy.

**30. Transakcje z podmiotami powiązanymi**

**30. 1 Należności i zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe**

Salda rozrachunków z podmiotami powiązanymi dotyczące należności i zobowiązań z tytułu dostaw i usług (handlowych) i pozostałych na dzień 31 grudnia 2013 roku przedstawiają się następująco:

	Należności handlowe i pozostałe	Zobowiązania handlowe i pozostałe
<b>Jednostka dominująca</b>		
The Israel Land Development Company Ltd., Tel-Awiw	29	-
	<b>29</b>	<b>-</b>
<b>Kluczowy personel kierowniczy</b>		
ROMI CONSULTING Michael Shapiro	-	31
MARDOR, Dorota Jagodzińska-Sasson	-	14
RTK CONSULTING	-	30
	<b>-</b>	<b>75</b>
<b>Razem</b>	<b>29</b>	<b>75</b>

**30. 2 Pożyczki udzielone i otrzymane**

Salda pożyczek udzielonych i otrzymanych od podmiotów powiązanych na dzień 31 grudnia 2013 roku przedstawiają się następująco:

	Pożyczki udzielone	Pożyczki otrzymane
<b>Jednostka dominująca</b>		
CAJAMARCA HOLLAND B.V., Delft	-	3 560
<b>Pozostałe podmioty powiązane</b>		
Fenix Polska Sp. z o.o.	54 054	59 171
<b>Kluczowy personel kierowniczy</b>		
MARDOR, Dorota Jagodzińska-Sasson	6	-
<b>Razem</b>	<b>54 060</b>	<b>62 731</b>

### 30. 3 Przychody i koszty

Transakcje z podmiotami powiązаныmi dotyczące przychodów i kosztów za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2013 roku przedstawiają się następująco:

	Sprzedaż usług	Sprzedaż pozostała	Przychody z tytułu odsetek
<b>Jednostka dominująca</b>			
The Israel Land Development Company Ltd., Tel-Awiw	-	105	-
	<u>-</u>	<u>105</u>	<u>-</u>
<b>Pozostałe podmioty powiązane</b>			
Fenix Polska Sp. z o.o.	-	-	1 005
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1 005</u>
<b>Kluczowy personel kierowniczy</b>			
MARDOR, Dorota Jagodzińska-Sasson	1	-	-
	<u>1</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
<b>Razem przychody</b>	<b>1</b>	<b>105</b>	<b>1 005</b>

	Zakupy usług	Koszty z tytułu odsetek
<b>Jednostka dominująca</b>		
CAJAMARCA HOLLAND B.V., Delft	-	(227)
	<u>-</u>	<u>(227)</u>
<b>Pozostałe podmioty powiązane</b>		
Fenix Polska Sp. z o.o.	-	(1 352)
	<u>-</u>	<u>(1 352)</u>
<b>Kluczowy personel kierowniczy</b>		
ROMI CONSULTING Michael Shapiro	(379)	-
MARDOR, Dorota Jagodzińska-Sasson	(168)	-
RTK CONSULTING	(418)	-
	<u>(965)</u>	<u>-</u>
<b>Razem koszty</b>	<b>(965)</b>	<b>(1 579)</b>

Fenix Polska Sp. z o.o. jest powiązana z Grupą poprzez spółkę Cajamarca Holland B.V., która na dzień 31 grudnia 2013 roku posiada 100% udziałów w Fenix Polska Sp. z o.o., oraz 56,98% udziałów w kapitale zakładowym Grupy.

### 31. Istotne sprawy sądowe i sporne

#### 31. 1 Utrata kontroli nad MLP Bucharest Sud S.R.L.

Emitent jest stroną sprawy arbitrażowej z powództwa Accursius Limited z siedzibą w Limassol toczącej się przed Sądem Międzynarodowego Arbitrażu Handlowego w Bukareszcie. Z dniem 19 lipca 2011 roku Accursius Ltd wykorzystał prawo z opcji sprzedaży 50% udziałów w MLP Bucharest Sud SRL i wystąpił z roszczeniem zakupu udziałów MLP Bucharest Sud SRL przez MLP Group S.A. Spółka MLP Group S.A. nie zgodziła się z przedstawioną wartością wyceny opcji w kwocie 2,5 mln EUR. Accursius Ltd złożył skargę do Sądu Arbitrażowego przy Izbie Handlu i Przemysłu Rumunii w Bukareszcie zwracając się do Sądu o wydanie wyroku zastępującego umowę sprzedaży należących do niej udziałów oraz zobowiązanie MLP Group S.A. do zapłaty 2,5 mln Euro tytułem ceny za 50% udziałów. W dniu 15 stycznia 2013 r. został wydany wyrok, w którym Sąd orzekł, że umowa sprzedaży udziałów Accursius została zawarta w dniu wykonania opcji sprzedaży przez Accursius, tj. w dniu 19 lipca 2011 roku i zobowiązał MLP Group S.A. do zapłaty na rzecz Accursius Ltd kwoty 667 tys. EUR za nabycie udziałów w spółce MLP Bucharest Sud SRL. W dniu 15 marca 2013 Accursius Ltd wystąpił do Sądu Okręgowego w Warszawie o stwierdzenie wykonalności wyroku Sądu Arbitrażowego. Spółka wniosła o odmowę stwierdzenia wykonalności tego wyroku.

MLP Group S.A. wniosło do Sądu Apelacyjnego w Bukareszcie skargę o uchylenie wyroku sądu arbitrażowego w dniu 18 marca 2013 roku. Skarga została oparta o zarzuty naruszenia porządku publicznego i rumuńskich norm proceduralnych. Została odrzucona przez sąd w dniu 12 czerwca 2013 roku. Sąd Apelacyjny w Bukareszcie stwierdził, że rzekome naruszenia nie miały miejsca. Decyzja Sądu Apelacyjnego w Bukareszcie podlega zaskarżeniu do Sądu Najwyższego, którego rozstrzygnięcie będzie ostateczne. MLP Group S.A. złożyła odwołanie od decyzji Sądu Apelacyjnego w Bukareszcie w dniu 16 sierpnia 2013 r.

W dniu 9 kwietnia 2013 r. na wniosek jednego z wierzycieli - Alpha Bank AE, który dochodzi od MLP Bucharest Sud S.R.L. wierzytelności w wysokości 15 509 014,38 EUR – na mocy postanowienia sądu upadłościowego w Bukareszcie zostało wszczęte postępowanie upadłościowe (układowe) wobec MLP Bucharest Sud S.R.L. Postanowienie o wszczęciu postępowania upadłościowego początkowo przewidywało pozostawienie zarządu nad działalnością spółki jej zarządowi. W dniu 28 maja 2013 r. sąd wydał postanowienie o pozbawieniu dotychczasowych władz MLP Bucharest Sud S.R.L. zarządu nad przedsiębiorstwem spółki oraz o powierzeniu zarządu nad spółką zarządcy sądowemu, którego zadaniem jest prowadzenie spraw spółki i reprezentowanie jej w stosunkach z osobami trzecimi.

W związku z utratą kontroli nad spółką MLP Bucharest Sud S.R.L., Emitent dokonał wysięgowania całego majątku spółki oraz źródeł jego finansowania. Jednocześnie rozpoznano w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Emitenta pożyczki udzielone spółce, wcześniej nie wykazywane w związku z eliminacjami konsolidacyjnymi, oraz rozpoznano odpis aktualizujący te pożyczki w pełnej wysokości.

W dniu 8 października 2013 roku Sąd w Bukareszcie, Wydział VII Cywilny (Tribunal Bucuresti, Sectia a VII-a Civila) wydał postanowienie w przedmiocie zmiany postanowienia z dnia 9 kwietnia 2013 r. o ogłoszeniu upadłości spółki zależnej Emitenta – MLP Bucharest Sud SRL z siedzibą w Bukareszcie z możliwością zawarcia układu na postanowienie o ogłoszeniu upadłości obejmującej likwidację majątku spółki MLP Bucharest Sud SRL. Podstawą zmiany postanowienia było niezgodnienie przez wierzycieli planu restrukturyzacji spółki MLP Bucharest Sud SRL.

Likwidatorem spółki MLP Bucharest Sud SRL został EURO INSOL SPRL z siedzibą w Bukareszcie.

Zaprzestanie konsolidacji wyników MLP Bucharest Sud SRL, miało wpływ zarówno na obniżenie sumy aktywów i pasywów w skonsolidowanym bilansie Grupy w wyniku wysięgowania zarówno składników aktywów jak i zobowiązań związanych z MLP Bucharest Sud SRL. Najważniejsze pozycje w bilansie po stronie aktywów jakie uległy obniżeniu to: (i) wartość nieruchomości inwestycyjnych w wysokości 83.210 tys. PLN, (ii) rzeczowe aktywa trwałe w wysokości 3.836 tys. PLN, (iii) aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego w wysokości 1.997 tys. PLN oraz (iv) aktywa obrotowe w wysokości 1.731 tys. PLN.

Po stronie pasywów skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej Grupy obniżeniu uległa: (i) wartość kapitału rezerwowego utworzonego z tytułu różnic kursowych z przeliczenia jednostek podporządkowanych w wysokości 2.134 tys. PLN, (ii) wartość krótkoterminowych zobowiązań z tytułu kredytów, pożyczek oraz innych instrumentów dłużnych w wysokości 97.265 tys. PLN (pożyczki i kredyty bankowe MLP Bucharest Sud SRL udzielone przez strony trzecie) oraz (iii) wartość pozostałych zobowiązań krótkoterminowych w wysokości 1.628 tys. PLN. Jednocześnie Emitent rozpoznał pożyczki w wysokości 39.870 tys. PLN, które wcześniej nie były wykazywane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym ze względu na wyłączenia konsolidacyjne. Ze względu na postępowanie upadłościowe spółki MLP Bucharest Sud SRL. Emitent utworzył odpis aktualizujący na całą wartość udzielonych pożyczek wraz z naliczonymi odsetkami.

Różnica pomiędzy (i) łączną wartością wyśięgowanych zobowiązań i różnic kursowych z tytułu przeliczenia jednostek podporządkowanych w wysokości 101.027 tys. PLN, a (ii) łączną wartością wyśięgowanych aktywów w kwocie 90.774 tys. PLN i (iii) rozpoznaną kwotą pożyczek przez Emitenta w wysokości 39.870 tys. zł wyniosła 50.123 tys. PLN i została wykazana jako pozostałe przychody operacyjne (przychody o charakterze niegotówkowym). Jednocześnie w kosztach finansowych został ujęty odpis aktualizacyjny w wysokości 39.870 tys. PLN z tytułu spisania pożyczek udzielonych MLP Bucharest Sud SRL przez Emitenta (koszt o charakterze niegotówkowym; w skonsolidowanych sprawozdaniach finansowych Grupy za lata 2008 – 2012 zgodnie z zasadami rachunkowości pożyczki te podlegały wyłączeniu konsolidacyjnemu). Zaprzestanie konsolidacji MLP Bucharest Sud SRL spowodowało więc zwiększenie wyniku Grupy w 2013 r. o kwotę 10.253 tys. PLN (różnica pomiędzy pozostałymi przychodami operacyjnymi w wysokości 50.123 tys. PLN oraz kosztami finansowymi w wysokości 39.870 tys. PLN).

### **31. 2 Sprawa dotycząca spółki CreditForce Holding B.V**

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

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

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

Obecnie sprawa z wniosku CreditForce Holding B.V. o wznowienie postępowania zakończonego prawomocnym wyrokiem sądu jest w toku przed sądem I instancji.

### **31. 3 Sprawa dotycząca spółki OLPiZ Sp. z o.o.**

Dnia 16 stycznia 2014 r. Spółka zależna Emitenta MLP Sp. z o.o. SKA (dawniej MLP Tychy Sp. z o.o.) otrzymała pismo wzywające do zapłaty kwoty 5.279 tys. PLN za niewłaściwe przechowywanie i dozór mienia zajętego przez komornika w toku czynności egzekucyjnych oraz z tytułu utraconych zysków spółki OLPiZ Sp. z o.o. Zarząd Spółki nie uznaje tego roszczenia za zasadne.

## **32. Istotne wydarzenia w roku obrotowym oraz następujące po dniu bilansowym**

### **32. 1 Istotne wydarzenia w okresie roku obrotowego 2013**

Najistotniejszym czynnikiem wpływającym na przyszłe wyniki finansowe Grupy to debiut MLP Group S.A. na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie SA w dniu 28 października 2013 roku i pozyskanie w drodze publicznej emisji akcji serii C środków pieniężnych w wysokości ok. 72.453 tys. zł brutto.

Prospekt emisyjny MLP Group S.A. zatwierdzony w dniu 7 października 2013 r. przez Komisję Nadzoru Finansowego został opublikowany 8 października 2013 r.

Inwestorom w ramach oferty publicznej oferowano łącznie 3.773.595 akcji MLP Group S.A. w tym: 3.018.876 nowo emitowanych akcji serii C oferowanych przez Spółkę oraz 754.719 istniejących akcji serii A oferowanych przez Sprzedającego. Do Inwestorów Indywidualnych skierowanych było 377.360 akcji (10% wszystkich oferowanych), a Inwestorzy Instytucjonalni mogli objąć 3.396.235 akcji (90%). Wszystkie akcje były sprzedawane po 24 zł. Tym samym wartość całej oferty publicznej wyniosła ok. 90.566 tys. zł brutto.

W dniu 29 października 2013 roku Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIV Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego wydał postanowienie dotyczące rejestracji podwyższenia kapitału zakładowego w drodze emisji 3.018.876 akcji serii C. W związku z tym, kapitał zakładowy Spółki wyniósł 4.529 tys. zł, dzieląc się na 18 113 255 akcji uprawniających do 18 113 255 głosów na walnym zgromadzeniu Spółki.

W dniu 18 listopada 2013 r. nastąpiła rejestracja 3.018.876 akcji Spółki oznaczonych kodem ISIN „PLMLPGR00017”, zgodnie z uchwałą Zarządu KDPW S.A. nr 833/13.

### 32. 2 **Istotne wydarzenia po dacie bilansowej**

W dniu 14 stycznia 2014 r. MLP Group S.A. oraz jej spółka zależna MLP Poznań II Sp. z o.o. zawarły z ING Bankiem Śląskim S.A. Umowę Wsparcia Projektu.

Na mocy wyżej wymienionej umowy, Jednostka Dominująca zobowiązała się do zapewnienia spółce zależnej MLP Poznań II Sp. z o.o. środków finansowych w przypadku wystąpienia przekroczonych kosztów przy realizacji inwestycji w Budynku A3, w jednej z form: jako niezabezpieczone pożyczki podporządkowane, jako dopłaty do kapitału zapasowego spółki MLP Poznań II Sp. z o.o. lub jako podwyższenie kapitału zakładowego spółki zależnej.

Na posiedzeniu Rady Nadzorczej w dniu 15 stycznia 2014 został powołany Komitet Audytu w następującym składzie:

- Shimshon Marfogel,
- Eytan Levy
- Maciej Matusiak.

Po dniu bilansowym do dnia sporządzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego nie wystąpiły inne zdarzenia, które nie zostały, a powinny być ujęte zarówno w księgach rachunkowych roku obrotowego, jak i w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy.

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

	<i>za rok kończący się 31 grudnia</i>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Michael Shapiro		404	401
Radosław T. Krochta		472	358
Dorota Jagodzińska-Sasson		366	282
		<b>1 242</b>	<b>1 041</b>

Powyższe wynagrodzenie zawiera koszty świadczenia usług na rzecz Spółek Grupy przez ROMI CONSULTING, RTK CONSULTING oraz MARDOR.

ROMI CONSULTING z siedzibą w Warszawie, wskazane w nocie 30, stanowi działalność gospodarczą Pana Michaela Shapiro.

MARDOR z siedzibą w Warszawie, wskazane w nocie 30, stanowi działalność gospodarczą Pani Doroty Jagodzińskiej-Sasson.

RTK CONSULTING z siedzibą w Kaliszu, wskazane w nocie 30, stanowi działalność gospodarczą Pana Radosława Krochty.

Poza transakcjami wskazanymi w nocie 30 i powyżej, Członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej nie otrzymywali żadnych innych świadczeń od żadnego z podmiotów Grupy.

Członkowie Rady Nadzorczej nie pobierali wynagrodzenia z tytułu pełnionej funkcji.

**34. Struktura zatrudnienia**

	za rok kończący się 31 grudnia	2013	2012
Przeciętne zatrudnienie w okresie		23	22

**35. Informacja o podmiocie uprawnionym do badania sprawozdań finansowych**

W dniu 12 grudnia 2013 roku Rada Nadzorcza Spółki, działając na podstawie art. 21.2 g) Statutu Spółki dokonała wyboru KPMG Audyt Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie, jako podmiotu uprawnionego do zbadania jednostkowych i skonsolidowanych sprawozdań finansowych za lata: 2013, 2014, 2015, a także dokonania przeglądu śródrocznych jednostkowych i skonsolidowanych sprawozdań finansowych w latach obrotowych: 2014, 2015, 2016.

Siedziba KPMG Audyt Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa mieści się przy ul. Chłodnej 51, 00-867 Warszawa. KPMG Audyt Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa została wpisana na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych pod numerem 3546.

Umowa z biegłym rewidentem została zawarta przez Zarząd Spółki na czas niezbędny do wykonania przez podmiot uprawniony powierzonych czynności.

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

W okresie zakończonym 31 grudnia 2013 roku nie wystąpiły zdarzenia dotyczące emisji, wykupu i spłaty nieudziałowych i kapitałowych papierów wartościowych.

**37. Stanowisko Zarządu odnośnie opublikowanych prognoz**

Zarząd spółki MLP Group S.A. nie publikował prognoz wyników finansowych na 2013 rok.

**38. Zwięzły opis istotnych dokonań lub niepowodzeń w okresie zakończonym 31 grudnia 2013 r.**

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

**39. Sezonowość i cykliczność**

Działalność Grupy nie podlega sezonowości lub cykliczności.

-----  
**Michael Shapiro**  
Prezes Zarządu

-----  
**Dorota Magdalena Jagodzińska -  
Sasson**  
Członek Zarządu

-----  
**Radosław T. Krochta**  
Wiceprezes Zarządu

# millennium logistic parks

MLP GROUP



## Grupa Kapitałowa MLP Group S.A.

**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI  
GRUPY KAPITAŁOWEJ MLP GROUP S.A.  
W 2013 ROKU**

Pruszków, 12 marca 2014 roku

Niniejsze Sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej MLP Group S.A. w 2013 roku zostało sporządzone na podstawie § 91 Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (Dz.U. 2009 Nr 33 poz.259 z późniejszymi zmianami).

*Pruszków, 12 marca 2014 roku*

## Spis treści

	<b>ZATWIERDZENIE PRZEZ ZARZĄD SPÓŁKI MLP GROUP S.A. SPRAWOZDANIA ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ MLP GROUP S.A. W 2013 ROKU</b>	<b>83</b>
	<b>WPROWADZENIE</b>	<b>84</b>
<b>1.</b>	<b>PODSTAWOWE INFORMACJE O GRUPIE KAPITAŁOWEJ I SPÓŁCE MLP GROUP S.A.</b>	<b>85</b>
<b>1.1</b>	<b>Struktura Grupy</b>	<b>85</b>
<b>1.2</b>	<b>Przedmiot działalności Spółki i Grupy</b>	<b>86</b>
<b>1.3</b>	<b>Informacje o portfelu nieruchomości Grupy Kapitałowej</b>	<b>87</b>
<b>1.4</b>	<b>Informacje o rynku zbytu, klientach oraz dostawcach</b>	<b>89</b>
1.4.1	Struktura sprzedaży Grupy	89
1.4.2	Najwięksi kontrahenci	90
<b>2.</b>	<b>DZIAŁALNOŚĆ GRUPY KAPITAŁOWEJ MLP GROUP S.A.</b>	<b>91</b>
<b>2.1</b>	<b>Działalność Grupy Kapitałowej MLP Group S.A. w 2013 roku</b>	<b>91</b>
2.1.1	Projekty inwestycyjne rozpoczęte i zakończone	91
2.1.2	Projekty inwestycyjne obecnie realizowane i w przygotowaniu	93
2.1.3	Umowy znaczące dla działalności gospodarczej Grupy	93
2.1.4	Umowy zawarte pomiędzy akcjonariuszami	93
2.1.5	Umowy współpracy lub kooperacji	93
2.1.6	Transakcje z podmiotami powiązanymi	94
2.1.7	Spory sądowe	94
<b>2.2</b>	<b>Rozwój Grupy Kapitałowej MLP Group S.A., czynniki ryzyka</b>	<b>95</b>
2.2.1	Kluczowe rodzaje ryzyka, czynniki istotne dla rozwoju Grupy	95
2.2.2	Perspektywy rozwoju działalności gospodarczej	101
<b>3.</b>	<b>SYTUACJA FINANSOWA GRUPY KAPITAŁOWEJ, ZARZĄDZANIE ZASOBAMI FINANSOWYMI</b>	<b>102</b>
<b>3.1</b>	<b>Omówienie podstawowych wielkości ekonomiczno-finansowych, ujawnionych w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu Grupy za 2013 rok</b>	<b>102</b>
3.1.1	Wybrane dane finansowe ze skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej	102
3.1.2	Wybrane dane finansowe ze skonsolidowanego rachunku zysków i strat	107
3.1.3	Wybrane informacje ze skonsolidowanego rachunku przepływów pieniężnych	109
<b>3.2</b>	<b>Prognozy</b>	<b>110</b>
<b>3.3</b>	<b>Zarządzanie zasobami finansowymi Grupy</b>	<b>110</b>
3.3.1	Wskaźniki rentowności	111
3.3.2	Wskaźniki płynności	112
3.3.3	Wskaźniki zadłużenia	113
<b>3.4</b>	<b>Informacje o kredytach, obligacjach, pożyczkach, poręczeniach i gwarancjach</b>	<b>114</b>
3.4.1	Zaciągnięte i wypowiedziane umowy dotyczące pożyczek	114
3.4.2	Zaciągnięte i wypowiedziane umowy dotyczące kredytów	116
3.4.3	Obligacje	118
3.4.4	Udzielone pożyczki	118
3.4.5	Udzielone i otrzymane poręczenia	118
3.4.6	Udzielone i otrzymane gwarancje	119
<b>3.5</b>	<b>Wykorzystanie wpływów z emisji papierów wartościowych</b>	<b>120</b>
<b>3.6</b>	<b>Ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych</b>	<b>120</b>
<b>3.7</b>	<b>Ocena czynników i nietypowych zdarzeń mających wpływ na skonsolidowany wynik</b>	<b>120</b>

<b>4.</b>	<b>OŚWIADCZENIE O STOSOWANIU ŁADU KORPORACYJNEGO</b>	<b>122</b>
<b>4.1</b>	<b>Kapitał zakładowy i akcjonariusze</b>	<b>126</b>
4.1.1	Akcjonariusze	126
4.1.2	Uprawnienia kontrolne i osobiste akcjonariuszy	126
4.1.3	Ograniczenia praw z akcji	127
<b>4.2</b>	<b>Walne zgromadzenie</b>	<b>128</b>
<b>4.3</b>	<b>Zasady zmiany statutu</b>	<b>129</b>
<b>4.4</b>	<b>Zarząd</b>	<b>130</b>
4.4.1	Kompetencje Zarządu	130
4.4.2	Sposób funkcjonowania Zarządu	131
4.4.3	Skład osobowy Zarządu	131
<b>4.5</b>	<b>Rada Nadzorcza</b>	<b>133</b>
4.5.1	Kompetencje Rady Nadzorczej	133
4.5.2	Sposób funkcjonowania Rady Nadzorczej	134
4.5.3	Skład osobowy Rady Nadzorczej	135
4.5.4	Komitety Rady Nadzorczej	138
<b>4.6</b>	<b>Wynagrodzenia i umowy o pracę członków Zarządu, Rady Nadzorczej</b>	<b>139</b>
4.6.1	Wartość wynagrodzeń, nagród i korzyści członków Zarządu i Rady Nadzorczej	139
4.6.2	Umowy z członkami Zarządu w przypadku ich rezygnacji, zwolnienia	139
<b>4.7</b>	<b>Akcje w posiadaniu członków Zarządu i Rady Nadzorczej</b>	<b>140</b>
<b>4.8</b>	<b>Programy opcji menedżerskich</b>	<b>140</b>
<b>4.9</b>	<b>Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania przedsiębiorstwem Spółki i Grupy</b>	<b>140</b>
<b>4.10</b>	<b>System kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem</b>	<b>140</b>
<b>4.11</b>	<b>Audytor</b>	<b>142</b>

**ZATWIERDZENIE PRZEZ ZARZĄD SPÓŁKI MLP GROUP S.A. SPRAWOZDANIA ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ MLP GROUP S.A. W 2013 ROKU**

Niniejsze Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej MLP Group S.A. w 2013 roku zostało sporządzone oraz zatwierdzone przez Zarząd Spółki w dniu 12 marca 2014 roku.

-----  
**Michael Shapiro**  
*Prezes Zarządu*

-----  
**Dorota Magdalena Jagodzińska-  
Sasson**  
*Członek Zarządu*

-----  
**Radosław T. Krochta**  
*Wiceprezes Zarządu*

*Pruszków, 12 marca 2014 roku*

## WPROWADZENIE

Jednostką Dominującą Grupy Kapitałowej MLP Group S.A. ("Grupa") jest spółką 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), Spółka jest utworzona na czas nieoznaczony.

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

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

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

## 1. PODSTAWOWE INFORMACJE O GRUPIE KAPITAŁOWEJ I SPÓŁCE MLP GROUP S.A.

### 1.1 Struktura Grupy

W skład Grupy Kapitałowej MLP Group S.A., na dzień 31 grudnia 2013 roku, wchodzi następujące podmioty:

Jednostka	Państwo rejestracji	Udział bezpośredni i pośredni jednostki dominującej w kapitale	Udział bezpośredni i pośredni jednostki dominującej w prawach
MLP Pruszków I Sp. z o.o.	Polska	100%	100%
MLP Pruszków II Sp. z o.o.	Polska	100%	100%
MLP Poznań Sp. z o.o.	Polska	100%	100%
MLP Sp. z o.o. S.K.A. (dawniej MLP Tychy Sp. z o.o.)	Polska	100%	100%
MLP Energy Sp. z o.o.	Polska	100%	100%
MLP Moszna I Sp. z o.o.	Polska	100%	100%
MLP Bucharest Sud S.R.L.*	Rumunia	50%	0%
MLP Poznań II Sp. z o.o.	Polska	100%	100%
MLP Property Sp. z o.o.	Polska	100%	100%
MLP Bieruń Sp. z o.o.	Polska	100%	100%
MLP Sp. z o.o.	Polska	100%	100%
MLP Pruszków IV Sp. zo.o.	Polska	100%	100%
MLP Pruszków III Sp. z o.o.	Polska	100%	100%
MLP Poznań I Sp. z o.o.	Polska	100%	100%

\*Grupa zaprzestała konsolidacji Spółki MLP Bucharest Sud S.R.L. w drugim kwartale 2013 roku.

#### Zmiany w Grupie

W okresie zakończonym 31 grudnia 2013 r., Grupa zaprzestała konsolidacji MLP Bucharest Sud S.R.L., w związku z utratą kontroli nad tym podmiotem. W dniu 9 kwietnia 2013 r. na wniosek jednego z wierzycieli – Alpha Bank AE – na mocy postanowienia sądu upadłościowego w Bukareszcie zostało wszczęte postępowanie upadłościowe wobec MLP Bucharest Sud S.R.L. W dniu 28 maja 2013 r. sąd wydał postanowienie o pozbawieniu dotychczasowych władz MLP Bucharest Sud S.R.L. zarządu nad przedsiębiorstwem spółki oraz o ustanowieniu zarządcy sądowego w postępowaniu upadłościowym, którego zadaniem jest prowadzenie spraw spółki i reprezentowanie jej w stosunkach z osobami trzecimi. Konsekwencją wszczęcia postępowania upadłościowego wobec MLP Bucharest Sud S.R.L. i ustanowienia zarządcy sądowego jest utrata przez dotychczasowe władze spółki powołane przez wspólników, wpływu na bieżące zarządzanie przedsiębiorstwem spółki.

W dniu 8 października 2013 roku, Sąd w Bukareszcie wydał postanowienie o ogłoszeniu upadłości obejmującej likwidację majątku spółki MLP Bucharest Sud S.R.L.

W dniu 31 grudnia 2013 roku spółka MLP Group S.A. zawarła umowę sprzedaży udziałów spółki zależnej Sanborn Holdings Limited, tym samym zaprzestała konsolidacji tej spółki.

## 1.2 Przedmiot działalności Spółki i Grupy

Od 1998 roku MLP Group prowadzi działalność na rynku nieruchomości komercyjnych, specjalizując się w budowie nowoczesnych centrów magazynowo-produkcyjnych, oferując swoim najemcom zarówno powierzchnię magazynową, jak i powierzchnię logistyczną (produkcyjną), przystosowaną do prowadzenia lekkiej produkcji przemysłowej. Działając na rynku w roli dewelopera, konsultanta i zarządcy nieruchomości, Grupa dostarcza wszechstronnych rozwiązań wielu międzynarodowym i krajowym przedsiębiorstwom produkcyjnym oraz dystrybucyjnym w zakresie optymalizacji powierzchni magazynowo-produkcyjnej.

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

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

MLP Group prowadzi obecnie cztery operacyjne parki logistyczne zlokalizowane w Polsce - parki: MLP Pruszków I, MLP Pruszków II, MLP Tychy i MLP Poznań oraz park logistyczny w budowie - MLP Bieruń. Łączna wielkość posiadanego banku ziemi w Polsce wynosi 74,1 hektarów.

### 1.3 Informacje o portfelu nieruchomości Grupy Kapitałowej

W skład portfela nieruchomości Grupy Kapitałowej wchodzi cztery operacyjne parki logistyczne zlokalizowane w Polsce (parki: MLP Pruszków I, MLP Pruszków II, MLP Tychy i MLP Poznań) oraz park logistyczny w budowie – MLP Bieruń.

Grupa klasyfikuje swój portfel nieruchomości w ramach dwóch głównych kategorii:

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

Poniższa tabela przedstawia strukturę portfela nieruchomości w podziale na kategorie w poszczególnych parkach Grupy według stanu na dzień 31 grudnia 2013 r.:

Parki logistyczne w Polsce	Lokalizacja	Docelowa powierzchnia	Istniejąca powierzchnia	Powierzchnia w trakcie	Bank ziemi (m <sup>2</sup> )
MLP Pruszków I	Pruszków	167 033	165 034	-	-
MLP Pruszków II	Brwinów	302 000	46 165	12 822	544 387
MLP Poznań	Poznań	103 000	11 246	8 320	143 954
MLP Tychy	Tychy	92 588	90 371	-	-*
MLP Bieruń	Bieruń	55 000	-	28 685	52 684

\*W parku MLP Tychy istnieje rezerwa gruntu o powierzchni ok. 14,5 tys. m<sup>2</sup>, jednakże Zarząd nie wykazuje tej powierzchni jako Bank Ziemi będący bazą rozbudowy powierzchni najmu

Podsumowanie powierzchni najmu będącej w posiadaniu Grupy w Polsce na dzień 31 grudnia 2013 roku (m<sup>2</sup>):

Docelowa powierzchnia do zabudowy w Grupie (m <sup>2</sup> )	Wybudowana powierzchnia (m <sup>2</sup> )	Powierzchnia w trakcie budowy (m <sup>2</sup> )	Powierzchnia wybudowana i wynajęta (m <sup>2</sup> )	Powierzchnia w trakcie budowy, objęta umowami najmu (m <sup>2</sup> )	Powierzchnia wybudowana, lecz nie wynajęta (m <sup>2</sup> )
719 621	312 816	49 827	303 748	41 005	9 068

#### Rodzaje oferowanej powierzchni najmu:

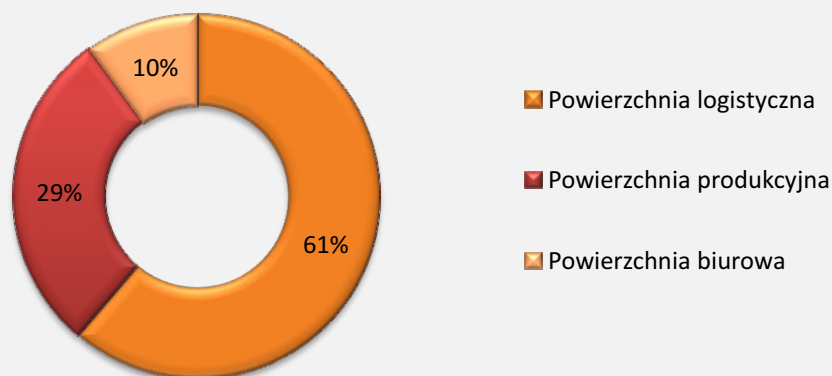
Spółka oferuje swoim najemcom dwa typy powierzchni:

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

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

Wybudowana powierzchnia w parkach Grupy na dzień 31 grudnia 2013 r. kształtowała się następująco:

**Podział powierzchni wybudowanej w Grupie według jej rodzaju na dzień 31 grudnia 2013 roku**



Wartość godziwa portfela nieruchomości Grupy na dzień 31 grudnia 2013 roku:

Park logistyczny	Wartość godziwa w tys. EUR	Wartość godziwa w tys. PLN
MLP Pruszków I	81 480	337 914
MLP Pruszków II	54 798	227 258
MLP Poznań	16 816	69 739
MLP Tychy	60 662	251 577
MLP Bieruń	9 390	38 942
<b>Razem</b>	<b>223 146</b>	<b>925 430</b>

Wartość portfela nieruchomości inwestycyjnych wykazywana w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowych na dzień 31 grudnia 2013 roku zawiera: (i) wartość rynkową nieruchomości inwestycyjnych w wysokości 925.430 tys. zł, (ii) prawo wieczystego użytkowania gruntów w wysokości 5.278 tys. zł.

## 1.4 Informacje o rynku zbytu, klientach oraz dostawcach

W 2013 roku działalność Grupy prowadzona była przede wszystkim w Polsce. Grupa posiada cztery operacyjne parki logistyczne zlokalizowane w Polsce (parki: MLP Pruszków I, MLP Pruszków II, MLP Tychy i MLP Poznań) oraz park logistyczny w budowie – MLP Bieruń.

Grupa posiada także udziały w spółce MLP Bucharest Sud SRL, prowadzącej park logistyczny MLP Bucharest w Rumunii, jednakże w okresie zakończonym 31 grudnia 2013 r., Grupa zaprzestała konsolidacji MLP Bucharest Sud SRL, w związku z utratą kontroli nad tym podmiotem. W dniu 9 kwietnia 2013 r. na wniosek jednego z wierzycieli – Alpha Bank AE – na mocy postanowienia sądu upadłościowego w Bukareszcie zostało wszczęte postępowanie upadłościowe wobec MLP Bucharest Sud SRL. W dniu 28 maja 2013 r. sąd wydał postanowienie o pozbawieniu dotychczasowych władz MLP Bucharest Sud SRL. zarządu nad przedsiębiorstwem spółki oraz o ustanowieniu zarządcy sądowego w postępowaniu upadłościowym, którego zadaniem jest prowadzenie spraw spółki i reprezentowanie jej w stosunkach z osobami trzecimi. Konsekwencją wszczęcia postępowania upadłościowego wobec MLP Bucharest Sud SRL. i ustanowienia zarządcy sądowego jest utrata przez dotychczasowe władze spółki powołane przez współników, wpływu na bieżące zarządzanie przedsiębiorstwem spółki.

### 1.4.1 Struktura sprzedaży Grupy

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

Przychody ze sprzedaży	w okresie: 01.01.2013 - 31.12.2013 roku	w okresie: 01.01.2012 - 31.12.2012 roku	zmiana 2013/2012
<b>Sprzedaż na rzecz klientów zewnętrznych:</b>			
Czynsz z najmu z nieruchomości inwestycyjnych	62 911	60 533	4%
Przychody z tytułu refakturowania kosztów operacyjnych	15 609	13 847	13%
Przychody z refakturowania mediów	12 120	10 665	14%
Pozostałe przychody	1 442	1 010	43%
<b>Razem</b>	<b>92 082</b>	<b>86 055</b>	<b>7%</b>

Strukturę najemców Grupy cechuje silne zróżnicowanie, w związku z czym Grupa nie jest narażona na istotne ryzyko wiążące się z pojedynczym najemcą lub grupą najemców. Na dzień 31 grudnia 2013 roku na jednego najemcę powierzchni nieruchomości należących do portfela generujących przychody z najmu przypadało średnio około 4,3 tys. m.<sup>2</sup> wynajętej powierzchni.

Na dzień 31 grudnia 2013 roku 10 największych najemców Grupy zajmowało łącznie ok. 42% łącznej wynajętej powierzchni najmu we wszystkich parkach należących do Grupy.

#### 1.4.2 Najwięksi kontrahenci

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

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

W przypadku usług budowlanych, generalni wykonawcy wybierani są w procesie organizowanych wewnętrznie procedur przetargowych. W 2013 roku Grupa współpracowała z dwiema firmami budowlanymi w ramach systemu generalnego wykonawstwa, z którymi obroty w 2013 roku przekroczyły 10% przychodów Grupy:

- Bln - Biuro Inżynierskie Sp. z o.o.,
- JOKA Sp. z o.o.

W przypadku zakupu pozostałych usług szeroka baza dostawców powoduje, że Grupa nie jest uzależniona od jednego dostawcy. W roku 2013 obroty z żadnym z dostawców nie przekroczyły 10% przychodów Grupy.

## 2. DZIAŁALNOŚĆ GRUPY KAPITAŁOWEJ MLP GROUP S.A.

### 2.1 Działalność Grupy Kapitałowej MLP Group S.A. w 2013 roku

W 2013 roku Grupa kontynuowała swoją działalność polegającą na budowie i najmie nieruchomości magazynowo-biurowych. Budowy prowadzone były głównie w systemie generalnego wykonawstwa, zlecanego wyspecjalizowanym zewnętrznym podmiotom.

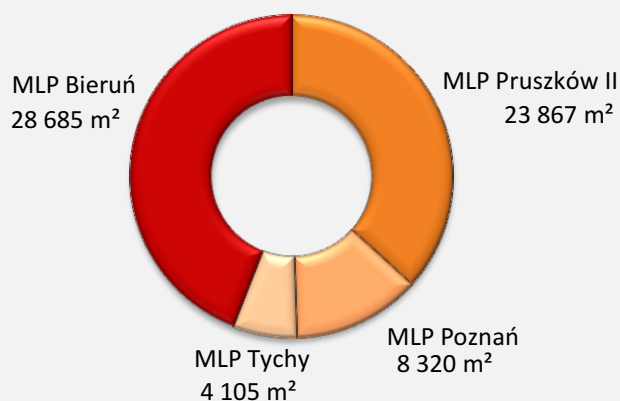
W omawianym okresie Grupa prowadziła równoległe kilka projektów deweloperskich oraz wynajmowała ponad 303 tys. m.<sup>2</sup> powierzchni obiektów magazynowo-biurowych. Zarząd Spółki na bieżąco dokonywał przeglądu i oceny:

- 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

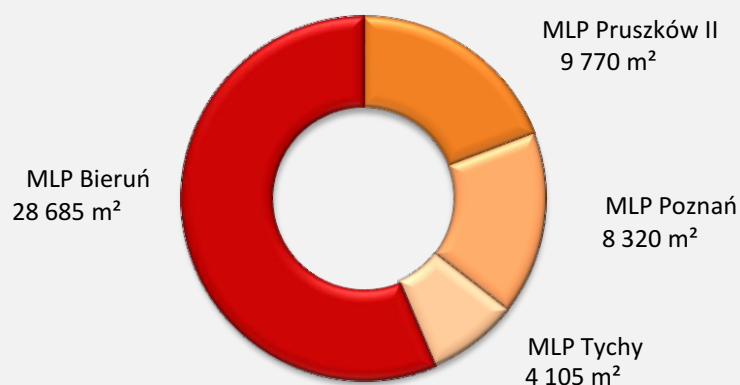
W 2013 roku Grupa prowadziła realizację projektów inwestycyjnych o łącznej powierzchni 64.977 m<sup>2</sup>.

Powierzchnia projektów inwestycyjnych realizowanych w 2013 roku



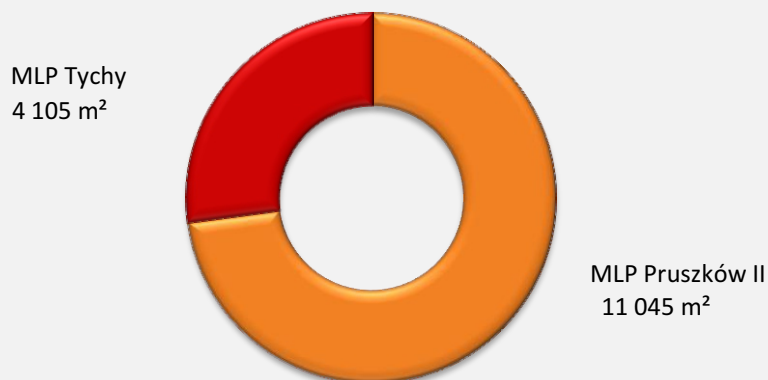
Spośród łącznej powierzchni projektów, które były realizowane w 2013 roku, 14.097 m<sup>2</sup> powierzchni projektów inwestycyjnych została rozpoczęta przed 2013 roku. Z kolei w 2013 roku Grupa rozpoczęła budowę obiektów magazynowo-biurowych o łącznej powierzchni 50.880 m<sup>2</sup>. Poniższy wykres pokazuje powierzchnię rozpoczętych projektów inwestycyjnych w poszczególnych parkach Grupy:

#### Powierzchnia projektów inwestycyjnych rozpoczętych w 2013 roku



Spośród realizowanych projektów inwestycyjnych w 2013 roku o łącznej powierzchni 64.977 m<sup>2</sup>, Grupa zakończyła budowę projektów o powierzchni 15.150 m<sup>2</sup>.

#### Powierzchnia projektów inwestycyjnych, których realizacja została zakończona w 2013 roku



## 2.1.2 Projekty inwestycyjne obecnie realizowane i w przygotowaniu

Obecnie Grupa prowadzi realizację projektów inwestycyjnych w parku logistycznym MLP Bieruń o powierzchni 28.685 m<sup>2</sup>. W 2014 roku Grupa zakończyła realizację pozostałych projektów wykazywanych jako realizowane w 2013 roku, tj: w parku logistycznym MLP Poznań: projekt inwestycyjny o powierzchni 8.320 m<sup>2</sup>, parku logistycznym MLP Pruszków II: projekty inwestycyjne o łącznej powierzchni 12.822 m<sup>2</sup>.

Zgodnie z przyjętą Strategią Grupa skupi swoje działania na rozbudowie istniejących parków logistycznych (tj. budowie hal magazynowych na posiadanych gruntach) oraz budowie projektów typu BTS poza istniejącymi parkami.

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

Na dzień obecny Grupa nie powzięła żadnych wiążących zobowiązań co do realizacji nowych projektów inwestycyjnych. Przyszłe projekty inwestycyjne będą finansowane m. in. ze środków pochodzących z emisji akcji.

## 2.1.3 Umowy znaczące dla działalności gospodarczej Grupy

**Znaczący dostawcy, z którymi w 2013 roku zawarto umowy o łącznej wartości przekraczającej 10% wartości kapitałów własnych Grupy.**

W roku obrotowym 2013 Grupa nie zawarła umów handlowych z pojedynczym dostawcą, których łączna wartość przekraczałyby 10% wartości kapitałów własnych Grupy.

W 2013 roku Grupa zawarła umowę kredytową z Raiffeisen Bank Polska S.A., której wartość przewyższa 10% wartości kapitałów własnych Grupy. Szczegóły umowy kredytowej zostały opisane w rozdziale: 3.4.2.

## 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 2013 roku żadnych znaczących umów dotyczących współpracy lub kooperacji z innymi podmiotami.

## 2.1.6 Transakcje z podmiotami powiązаныmi

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

Opis transakcji z podmiotami powiązаныmi przedstawione został w nocie 30 Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego Grupy za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2013 roku.

## 2.1.7 Spory sądowe

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

Według stanu na dzień 31 grudnia 2013 roku nie występowało pojedyncze postępowanie przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego oraz organem administracji publicznej, dotyczące zobowiązań albo wierzytelności Spółki lub jednostek od niej zależnych, których wartość stanowiłaby co najmniej 10% kapitałów własnych Grupy.

Według stanu na dzień 31 grudnia 2013 roku nie występowały dwa lub więcej postępowania przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego oraz organem administracji, dotyczące zobowiązań oraz wierzytelności, których łączna wartość stanowiłaby odpowiednio co najmniej 10% kapitałów własnych Grupy.

Na dzień 31 grudnia 2013 roku Grupa była stroną postępowań dotyczących zobowiązań oraz wierzytelności, których łączna wartość wynosiła ok. 5.708 tys. zł, w tym łączna wartość postępowań dotyczących zobowiązań wynosiła ok. 3.172 tys. zł (z czego 667 tys. EUR dotyczy sprawy sądowej związanej z wyrokiem sądu arbitrażowego z powództwa Accursius Limited z siedzibą w Limassol), natomiast łączna wartość postępowań dotyczących wierzytelności wynosiła ok. 2.536 tys. zł.

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

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

### 2.2.1 Kluczowe rodzaje ryzyka, czynniki istotne dla rozwoju Grupy

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

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

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

#### **Ryzyko kredytowe**

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

#### **Ryzyko płynności**

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

#### **Ryzyko rynkowe**

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

#### **a) 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 USD. Pewna część kosztów Grupy, takich jak niektóre pozycje kosztów budowlanych, koszty robocizny i wynagrodzeń, ponoszona jest w PLN.

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

#### **b) Ryzyko stopy procentowej**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **Ryzyko ubezpieczeniowe:**

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

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

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

### **Ryzyko niezrealizowania 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 powódzie, które mogą uszkodzić albo opóźnić realizację projektów;
- akty terroru lub zamieszki, bunty, strajki lub niepokoje społeczne.

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

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

### **Ryzyko dotyczące generalnych wykonawców**

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

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

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

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

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

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

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

## 2.2.2 Perspektywy rozwoju działalności gospodarczej

Celem strategicznym Grupy jest stałe zwiększenie posiadanej powierzchni magazynowej na rynku Polskim. Efektem tego będzie ugruntowanie pozycji Spółki jako długoterminowego partnera klientów rozwijających działalność operacyjną w tym obszarze. Strategicznym celem Grupy jest realizacja budynków w systemie Built to Suit (BTS) w aktualnym banku ziemi oraz realizację budynków w systemie BTS poza aktualnymi parkami w celu dalszej odsprzedaży. Według wielu prognoz Polska ma przed sobą okres coraz szybszego wzrostu PKB. Ponieważ ogólny stan gospodarki i tendencji na rynku magazynowym są ze sobą silnie skorelowane, możemy oczekiwać, że znajdzie to odbicie w popycie na magazyny.

Obecnie w Polsce znajduje się w budowie blisko 707 tys. m<sup>2</sup> nowoczesnej powierzchni magazynowej, z czego 91% zostało już wynajęte. Prognozujemy, że przełoży się to na stopniowy spadek współczynnika pustostanów w wybranych regionach. W 2014 r. wciąż popularne będą umowy typu BTS, zwłaszcza wśród najemców z branży produkcyjnej. Przewiduje się stopniowy powrót inwestycji spekulacyjnych w regionach, które charakteryzują się niskim poziomem dostępnej powierzchni magazynowej (Wrocław, Poznań, niektóre lokalizacje na Górnym Śląsku). Rok 2014 przyniesie również rozwój rynku tzw. obiektów Small Business Units (SBU) oferujących najemcom mniejsze powierzchnie (już od 600 m<sup>2</sup>). Obserwowany będzie wzrost zróżnicowania stawek czynszów w zależności od atrakcyjności danej powierzchni magazynowej.

### 3. SYTUACJA FINANSOWA GRUPY KAPITAŁOWEJ, ZARZĄDZANIE ZASOBAMI FINANSOWYMI

#### 3.1 Omówienie podstawowych wielkości ekonomiczno-finansowych, ujawnionych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy za 2013 rok

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

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

<i>na dzień</i>	31 grudnia 2013	Udział w %	31 grudnia 2012	Udział w %	Zmiana % 2013/2012
<b>AKTYWA</b>	<b>1 095 395</b>	<b>100%</b>	<b>989 177</b>	<b>100%</b>	<b>11%</b>
<b>Aktywa trwałe</b>	<b>943 817</b>	<b>86%</b>	<b>959 802</b>	<b>97%</b>	<b>-2%</b>
Nieruchomości inwestycyjne	930 708	85%	936 452	95%	-1%
Pozostałe inwestycje długoterminowe	5 966	1%	16 206	2%	-63%
<b>Aktywa obrotowe</b>	<b>151 578</b>	<b>14%</b>	<b>29 375</b>	<b>3%</b>	<b>416%</b>
Inwestycje krótkoterminowe	52 870	5%	6	0%	881067%
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	13 145	1%	10 692	1%	23%
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	83 787	8%	18 455	2%	354%
<i>na dzień</i>	31 grudnia 2013	Udział w %	31 grudnia 2012	Udział w %	Zmiana % 2013/2012
<b>PASYWA</b>	<b>1 095 395</b>	<b>100%</b>	<b>989 177</b>	<b>100%</b>	<b>11%</b>
<b>Kapitał własny</b>	<b>508 867</b>	<b>47%</b>	<b>374 236</b>	<b>38%</b>	<b>36%</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>	<b>475 678</b>	<b>43%</b>	<b>454 455</b>	<b>46%</b>	<b>5%</b>
Zobowiązania z tytułu kredytów, pożyczek, wieczystego użytkowania oraz innych instrumentów dłużnych	392 645	36%	379 661	38%	3%
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>110 850</b>	<b>10%</b>	<b>160 486</b>	<b>16%</b>	<b>-31%</b>
Zobowiązania z tytułu kredytów, pożyczek oraz innych instrumentów dłużnych	81 740	7%	143 416	14%	-43%

Na dzień 31 grudnia 2013 roku nieruchomości inwestycyjne, obejmujące parki logistyczne należące do Grupy, stanowiły kluczową pozycję aktywów Grupy, tj. 85% aktywów razem. Odnotowany spadek w stosunku do udziału na koniec 2012 roku (poziom 95%) wynikał z wysięgowania wartości parku logistycznego MLP Bucharest. Po stronie pasywów, największymi pozycjami były: zobowiązania z tytułu kredytów, pożyczek, wieczystego użytkowania oraz innych instrumentów dłużnych oraz kapitał własny, na koniec 2013 roku stanowiły odpowiednio: długoterminowe zobowiązania z tytułu kredytów, pożyczek oraz innych instrumentów dłużnych 36% oraz krótkoterminowe zobowiązania z tytułu kredytów, pożyczek oraz innych instrumentów dłużnych 7%. Odnotowany spadek stanu zobowiązań krótkoterminowych z tytułu kredytów (o 43% w stosunku do roku poprzedniego), pożyczek oraz innych instrumentów dłużnych wynikał z wysięgowania zobowiązań MLP Bucharest Sud S.R.L.

W 2013 roku Grupa MLP utraciła kontrolę nad działalnością MLP Bucharest Sud S.R.L., w związku z postawieniem tej spółki w stan upadłości oraz powołaniem komisarza sądowego. W rezultacie Grupa MLP zaprzestała konsolidacji wyników tej spółki, co w przypadku skonsolidowanego bilansu Grupy miało wpływ zarówno na sumę aktywów (poprzez obniżenie wartości posiadanych nieruchomości inwestycyjnych), jak i pasywów (poprzez obniżenie wartości krótkoterminowych zobowiązań z tytułu kredytów, pożyczek oraz innych instrumentów dłużnych).

#### Nieruchomości inwestycyjne

<i>na dzień</i>	31 grudnia 2013 [tys. EUR]	31 grudnia 2013 [tys. PLN]	31 grudnia 2012 [tys. EUR]	31 grudnia 2012 [tys. PLN]	Zmiana 2013/2012 [tys. PLN]
MLP Pruszków I	81 480	337 914	80 630	329 632	8 282
MLP Pruszków II	54 798	227 258	50 624	206 961	20 297
MLP Poznań	16 816	69 739	14 633	59 823	9 916
MLP Tychy	60 662	251 577	57 671	235 771	15 806
MLP Bieruń	9 390	38 942	3 102	12 682	26 260
MLP Bucharest	-	-	19 919	81 433	(81 433)
<b>Wartość nieruchomości wg wycen</b>	<b>223 146</b>	<b>925 430</b>	<b>226 579</b>	<b>926 302</b>	<b>(872)</b>

Według wycen sporządzonych na dzień 31 grudnia 2013 roku łączna wartość portfela nieruchomości należących do Grupy wynosi 223.146 tys. EUR (925.430 tys. zł) i odnotowała spadek o 3.433 tys. EUR w stosunku do wartości nieruchomości według wycen na dzień 31 grudnia 2012 roku. Zmiana wartości nieruchomości wynikała z: (i) obniżenia wartości portfela Grupy poprzez zaprzestanie konsolidacji nieruchomości MLP Bucharest Sud (wartość 19.919 tys. EUR na dzień 31 grudnia 2012 r.) oraz (ii) zwiększenia wartości portfela Grupy poprzez zwiększenie wartości posiadanych przez Grupę nieruchomości w Polsce – odnotowały wzrost o 16.486 tys. EUR.

**Wartość nieruchomości inwestycyjnych w Polsce oraz w Rumunii wg raportów wycen**



**Pozostałe inwestycje**

<i>na dzień</i>	31 grudnia 2013	31 grudnia 2012
Inne długoterminowe aktywa finansowe	4 749	-
Pożyczki długoterminowe	1 217	16 206
Pożyczki krótkoterminowe	52 870	-
<b>Razem pozostałe inwestycje</b>	<b>58 836</b>	<b>16 206</b>

Na dzień 31 grudnia 2013 roku wzrosła kwota należności z tytułu udzielonych pożyczek o 37.881 tys. zł w stosunku do stanu na koniec 2012 roku. Wzrost ten wynika z udzielenia nowych pożyczek, których wartość (wraz z naliczonymi odsetkami) na dzień bilansowy wynosi 37.284 tys.zł. Beneficjentem tych pożyczek była spółka powiązana Fenix Polska Sp. z o.o.

**Środki pieniężne**

<i>na dzień</i>	31 grudnia 2013	31 grudnia 2012
Środki pieniężne w kasie	50	48
Środki pieniężne na rachunkach bankowych	1 540	2 945
Lokaty krótkoterminowe	82 197	15 462
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty, wartość wykazana w sprawozdaniu z sytuacji finansowej</b>	<b>83 787</b>	<b>18 455</b>
Depozyty o terminie zapadalności powyżej 3 m-cy	-	(6 198)
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty, wartość wykazana w rachunku przepływu środków pieniężnych</b>	<b>83 787</b>	<b>12 257</b>
Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania	(7 225)	(5 575)

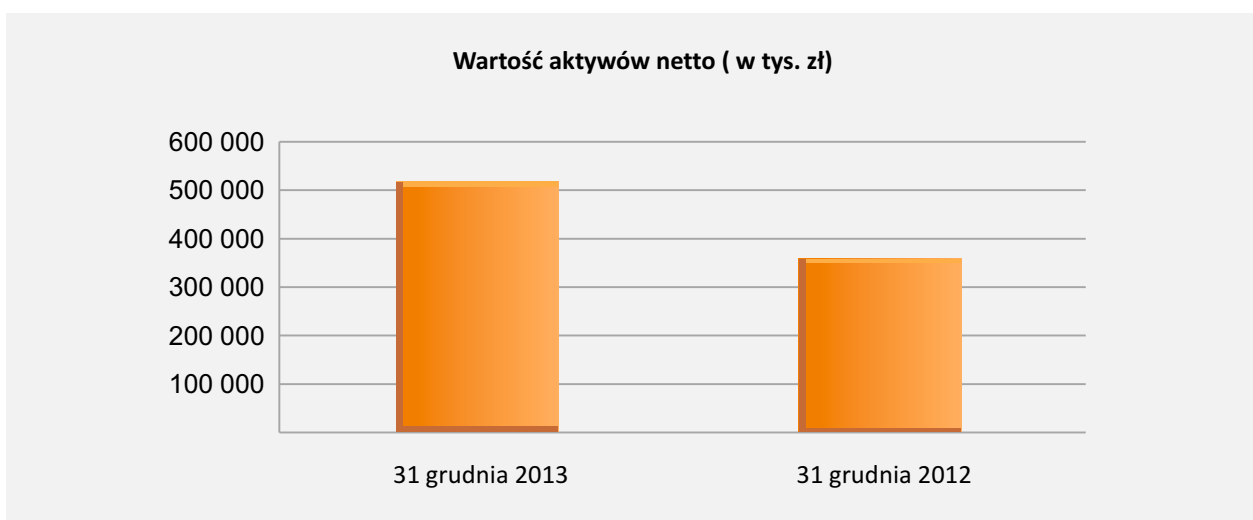
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej obejmują środki w kasie oraz depozyty bankowe o terminie zapadalności do 12 miesięcy od końca okresu sprawozdawczego.

Saldo środków pieniężnych na dzień 31 grudnia 2013 roku wyniosło 83.787 tys. zł, i odnotowało wzrost z poziomu 18.455 tys. zł uzyskanego rok wcześniej. Wzrost stanu środków pieniężnych wynikał głównie z wpływu netto środków z emisji akcji serii C spółki MLP Group S.A. w kwocie 70.120 tys. zł.

Niewykorzystane środki z emisji akcji zostały zdeponowane na depozytach.

## Kapitał własny

### (i) Aktywa netto (NAV)



Wartość aktywów netto na koniec 2013 roku wyniosła 508.867 tys. zł, odnotowując wzrost o 134.631 tys. zł. Przyrost ten wynikał (i) z osiągniętego zysku netto w 2013 roku, (ii) z emisji akcji serii C.

### (ii) Kapitał zakładowy

<i>na dzień</i>	<b>31 grudnia 2013</b>	<b>31 grudnia 2012</b>
Akcje serii A	11 440 000	11 440 000
Akcje serii B	3 654 379	3 654 379
Akcje serii C	3 018 876	-
<b>Razem</b>	<b>18 113 255</b>	<b>15 094 379</b>
Wartość nominalna 1 akcji	0,25 zł	0,25 zł

Na dzień 31 grudnia 2013 roku kapitał zakładowy Grupy Kapitałowej MLP Group SA wynosił 4.528.313,75 zł i dzielił się na 18.113.255 akcji uprawniających do 18.113.225 głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki. Wszystkie akcje posiadają wartość nominalną wynoszącą 0,25 zł i zostały w pełni opłacone.

W drodze emisji nowych akcji serii C, Emitent podwyższył swój kapitał zakładowy o 754.719 zł. Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy dokonał rejestracji podwyższenia kapitału dnia 29 października 2013 r.

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

<i>na dzień</i>	<b>31 grudnia 2013</b>	<b>31 grudnia 2012</b>
Kredyty zabezpieczone na majątku Grupy	344 495	299 592
Zobowiązania z tytułu pożyczek	1 210	22 989
<b>łącznie zobowiązania długoterminowe z tytułu kredytów, pożyczek oraz instrumentów dłużnych</b>	<b>345 705</b>	<b>322 581</b>
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	5 278	5 837
Zobowiązania z tytułu wyceny transakcji Swap	37 382	47 690
Kaucje gwarancyjne od najemców i inne	4 280	3 553
<b>łącznie pozostałe zobowiązania długoterminowe</b>	<b>46 940</b>	<b>57 080</b>
Kredyty krótkoterminowe oraz krótkoterminowa część kredytów zabezpieczona na majątku Grupy	20 218	80 781
Linia kredytowa - MLP Pruszków I Hapoalim Bank	-	402
Zobowiązania z tytułu pożyczek	61 522	62 233
<b>łącznie zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>81 740</b>	<b>143 416</b>
<b>Zobowiązania z tytułu kredytów, pożyczek, innych instrumentów dłużnych oraz pozostałe zobowiązania</b>	<b>474 385</b>	<b>523 077</b>

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

W 2013 roku, w związku z zaprzestaniem konsolidacji MLP Bucharest Sud, zmniejszeniu uległ poziom kredytów krótkoterminowych oraz krótkoterminowej części kredytów zabezpieczonych na majątku Grupy (z 80.781 tys. zł na koniec 2012 r. do 20.218 tys. zł na koniec 2013 r.). Pomimo zaprzestania konsolidacji MLP Bucharest Sud SRL na dzień 31 grudnia 2013 roku, wartość pożyczek krótkoterminowych nie odnotowała istotnej zmiany w stosunku do roku poprzedniego, ponieważ Grupa zwiększyła zadłużenie z tytułu pożyczek krótkoterminowych zaciągniętych w 2013 roku. Wartość nowych pożyczek krótkoterminowych (wraz z naliczonymi odsetkami) na dzień bilansowy wynosi 37.289 tys. zł. Pożyczkodawcą udzielonych pożyczek jest spółka powiązana Fenix Polska Sp. z o.o.

### 3.1.2 Wybrane dane finansowe ze skonsolidowanego rachunku zysków i strat

Skonsolidowany rachunek zysków i strat Grupy Kapitałowej MLP Group S.A. za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2013 roku w porównaniu z rokiem 2012:

<i>za okres</i>	<b>01.01.2013 -31.12.2013</b>	<b>% sprzedaży</b>	<b>01.01.2012 -31.12.2012</b>	<b>% sprzedaży</b>	<b>Zmiana % 2013/2012</b>
Przychody z tytułu wynajmu nieruchomości	92 082	100%	86 055	100%	7%
Pozostałe przychody operacyjne, w tym:	51 124	56%	2 095	2%	2340%
- Dekonsolidacja spółki MLP Bucharest Sud SRL (przychód typu one-off)	50 123	54%	-	0%	-
Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu	(36 945)	40%	(33 332)	39%	11%
Pozostałe koszty operacyjne	(1 562)	2%	(901)	1%	73%
<b>Zysk na działalności operacyjnej przed rewaluacją nieruchomości inwestycyjnych i ujęciem kosztów wejścia na giełdę</b>	<b>104 699</b>	<b>114%</b>	<b>53 917</b>	<b>63%</b>	<b>94%</b>
Zysk z aktualizacji nieruchomości inwestycyjnych	16 526	18%	19 017	22%	-13%
Koszty wejścia na giełdę (koszt typu one-off)	(2 947)	-3%	-	-	-
<b>Zysk na działalności operacyjnej</b>	<b>118 278</b>	<b>128%</b>	<b>72 934</b>	<b>85%</b>	<b>62%</b>
Koszty finansowe, netto	(60 305)	65%	(685)	1%	8704%
<b>Zysk przed opodatkowaniem</b>	<b>57 973</b>	<b>63%</b>	<b>72 249</b>	<b>84%</b>	<b>-20%</b>
Podatek dochodowy	(1 365)	1%	(15 292)	18%	-91%
<b>Zysk netto z działalności kontynuowanej</b>	<b>56 608</b>	<b>61%</b>	<b>56 957</b>	<b>66%</b>	<b>-1%</b>

za okres	01.01.2013 -31.12.2013	01.01.2012 -31.12.2012
<b>Zysk /(strata) przypadający na 1 akcję:</b>		
- Podstawowy (zł) z zysku za rok przypadający zwykłym akcjonariuszom Jednostki Dominującej	3,63	3,77
- Rozwodniony (zł) z zysku za rok przypadający zwykłym akcjonariuszom Jednostki Dominującej	3,63	3,77

Głównym źródłem przychodów z działalności podstawowej Grupy są przychody z osiągnięte z czynszów z najmów. W 2013 roku przychody z tytułu wynajmu powierzchni MLP Group stabilnie wzrastały i wyniosły 92.082 tys. zł, wzrosły o 6.027 tys. zł, w porównaniu z tym samym okresem roku poprzedniego (86.055 tys. zł). Wzrost przychodów z najmu wynikał przede wszystkim z rozbudowy istniejących parków magazynowo-produkcyjnych prowadzonych przez Grupę. W 2013 roku przeciętna wielkość wynajętej powierzchni wynosiła 290.094 m<sup>2</sup>, tj. o 4% więcej niż w 2012 roku.

W 2013 roku Grupa wykazała istotny poziom pozostałych przychodów tj. kwotę 51.124 tys. zł. Istotny wzrost poziomu pozostałych przychodów operacyjnych w 2013 roku w stosunku do poprzedniego okresu, związany był z księgowym ujęciem zaprzestania konsolidacji spółki MLP Bucharest Sud SRL – wartość pozostałych przychodów z tego tytułu wyniosła 50.123 tys. zł.

Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu w 2013 roku wyniosły 36.945 tys. zł i zanotowały wzrost o 3.613 tys. zł w porównaniu z 2012 rokiem. Odnotowany wzrost kosztów wynikał przede wszystkim ze wzrostu ilości wybudowanej powierzchni magazynowo-biurowej w parkach Grupy (wzrost o 2% w ciągu 12 miesięcy 2013 roku w stosunku do analogicznego okresu 2012 roku).

Ze względu na rodzaj prowadzonej przez Grupę działalności, największymi pozycjami ponoszonych kosztów sprzedaży i ogólnego zarządu były koszty zużytych materiałów i energii, koszty usług obcych oraz podatki i opłaty, wynoszące w 2013 roku odpowiednio 10.299 tys. zł, 12.749 tys. zł i 10.450 tys. zł – są to kategorie kosztów pozostających w ścisłej relacji z wielkością powierzchni w parkach magazynowo-produkcyjnych posiadanych przez Grupę, jej rozbudową oraz ponoszonymi kosztami utrzymania tej powierzchni. Grupa refakturuje na swoich najemców wszystkie koszty mediów oraz koszty związane z utrzymaniem wynajmowanej przez nich powierzchni.

W 2013 roku, Grupa odnotowała zysk z tytułu aktualizacji wyceny posiadanych nieruchomości inwestycyjnych, który wynikał ze wzrostu wyceny nieruchomości inwestycyjnych na dzień bilansowy.

W dniu 28 października 2013 roku Spółka MLP Group S.A. zadebiutowała na Warszawskiej Giełdzie Papierów Wartościowych. W związku z wejściem Spółki na Giełdę, Spółka poniosła koszty rozpoznane w rachunku wyników o wartości 2.947 tys. zł.

W 2013 roku nastąpił istotny wzrost poziomu kosztów finansowych netto Grupy (w kwocie kosztu 60.305 tys. zł) względem roku poprzedniego (w kwocie 685 tys. zł). Wzrost ten był spowodowany przede wszystkim rozpoznaniem ujemnych różnic kursowych związanych ze wzrostem kursu EUR, a także w wyniku dokonania odpisów aktualizacyjnych pożyczek udzielonych MLP Bucharest Sud SRL (kwota 39.870 tys. zł), który związany jest z postępowaniem upadłościowym spółki MLP Bucharest Sud SRL oraz zaprzestaniem jej konsolidacji.

### 3.1.3 Wybrane informacje ze skonsolidowanego rachunku przepływów pieniężnych

<i>za okres</i>	<b>01.01.2013</b> <b>-31.12.2013</b>	<b>01.01.2012</b> <b>-31.12.2012</b>
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	51 022	51 861
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(36 357)	(56 134)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	56 921	(11 074)
<b>Przepływy pieniężne netto razem</b>	<b>71 586</b>	<b>(15 347)</b>
Środki pieniężne na początek okresu	12 257	27 618
Wpływy zmian z tytułu różnic kursowych	(56)	(14)
<b>Środki pieniężne na koniec okresu</b>	<b>83 787</b>	<b>12 257</b>
<i>- w tym o ograniczonej możliwości dysponowania</i>	<i>(7 225)</i>	<i>(5 575)</i>

W 2013 roku Grupa odnotowała dodatnie przepływy z działalności operacyjnej w kwocie 51.022 tys. zł. W stosunku do 2012 roku, nastąpił spadek wartości o 839 tys. zł.

Ujemne przepływy z działalności inwestycyjnej związane są z prowadzonym przez Grupę programem inwestycyjnym. Największymi pozycjami poniesionymi przez Grupę były nakłady na rozbudowę posiadanych parków logistycznych.

Dodatnie przepływy z działalności finansowej w 2013 roku wiążą się z uzyskaniem wpływów netto z tytułu emisji akcji serii C w wysokości 70.120 tys. zł. Ponadto w 2013 roku Grupa zanotowała również wpływ środków z kredytów oraz pożyczek na łączną wartość 62.867 tys. zł. W stosunku do 2012 roku, nastąpił wzrost środków z tytułu zaciągniętych kredytów i pożyczek o 31.060 tys. zł.

Wpływy z tytułu zaciągniętych kredytów i pożyczek stanowiły największe źródło finansowania działalności inwestycyjnej Grupy Kapitałowej w 2013 roku, w tym okresie Grupa zaciągnęła 4 kredyty na łączną kwotę 62.867 tys. zł. Środki pieniężne pochodzące z kredytu udzielonego przez PKO BP S.A. w wysokości 5.537 tys. zł zostały przeznaczone na zrefinansowanie poniesionych nakładów na budowę obiektu magazynowo-biurowego w parku logistycznym MLP Poznań o łącznej powierzchni 4.364 m<sup>2</sup>. Środki pieniężne pochodzące z kredytu udzielonego przez BRE Bank S.A. w wysokości 11.726 tys. zł zostały przeznaczone na finansowanie oraz refinansowanie nakładów na budowę obiektu o powierzchni 7.873 mkw. Środki pieniężne uzyskane przez MLP Tychy (obecnie MLP Sp. z o.o. SKA) z kredytu z Raiffeisen Bank Polska S.A. zostały przeznaczone na (i) wypłatę dywidendy do Emitenta oraz MLP Sp. z o.o. oraz (ii) na refinansowanie i finansowanie nakładów inwestycyjnych związanych z prowadzoną rozbudową parku logistycznego. Z kolei kredyt z ING Banku Śląskiego w wysokości 2.185 tys. EUR został przeznaczony na (i) spłatę pożyczki zaciągniętej na spłatę kredytu w PKO BP S.A. w wysokości 5.470 tys. zł oraz na (ii) sfinansowanie nakładów inwestycyjnych w MLP Poznań.

### 3.2 Prognozy

Zarówno Grupa Kapitałowa MLP Group S.A. jak i Spółka MLP Group S.A. nie publikowały prognoz skonsolidowanych wyników finansowych oraz jednostkowych na 2013 rok.

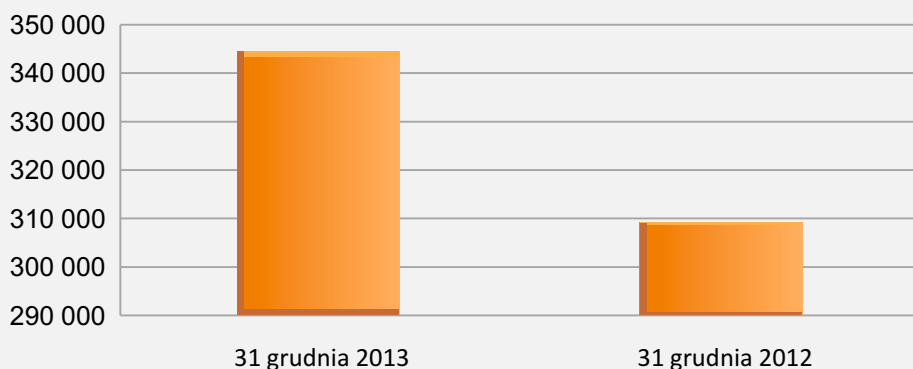
### 3.3 Zarządzanie zasobami finansowymi Grupy

Zarządzanie zasobami finansowymi Grupy Kapitałowej MLP Group S.A. w 2013 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.

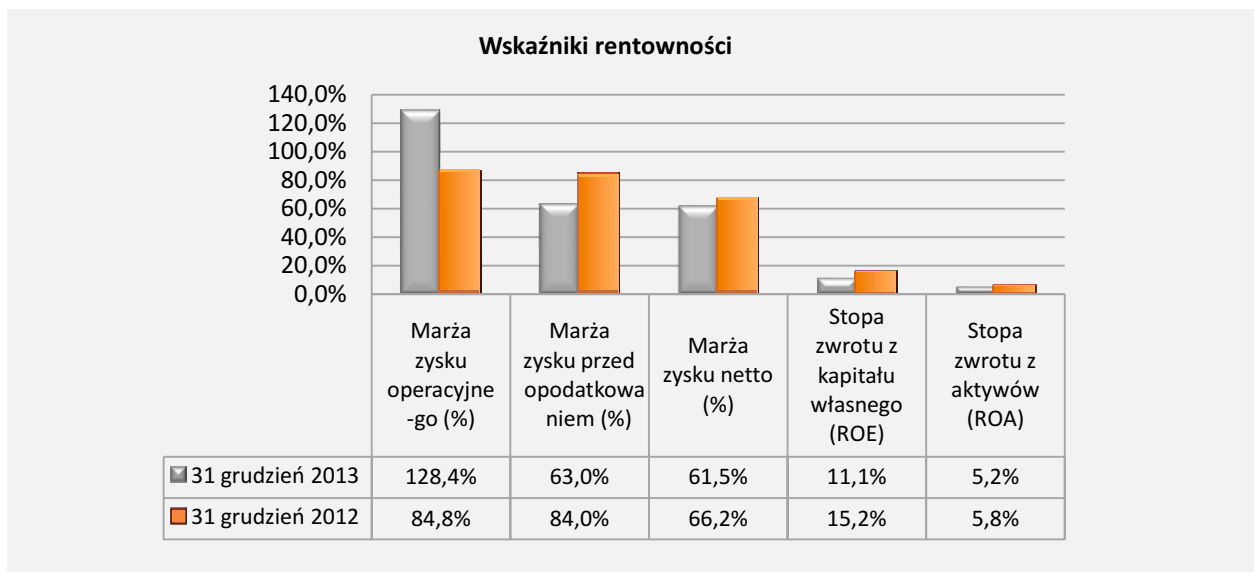
Zdaniem Zarządu, sytuacja majątkowa i finansowa Grupy na koniec 2013 roku świadczy o stabilnej sytuacji Grupy. Wynika to z osiągniętej przez Grupę ugruntowanej pozycji na rynku magazynowym, zakumulowaniem odpowiedniego doświadczenia i potencjału operacyjnego zarówno w sferze realizacji projektów inwestycyjnych jak również w procesie najmu obiektów. Sytuacja finansowa i majątkowa Grupy scharakteryzowana została wybranymi wskaźnikami płynności i zadłużenia w dalszej części raportu.

Biorąc pod uwagę kształtowanie się sytuacji na rynku nieruchomości w Polsce w ostatnich latach, wyniki finansowe osiągnięte przez Grupę w 2013 roku, należy uznać za dobre. Na dzień 31 grudnia 2013 roku Grupa posiadała umowy najmu na łączną powierzchnię 344.753 m.<sup>2</sup>, dla porównania na koniec 2012 roku powierzchnia wynajęta na podstawie umów najmu wyniosła 308.272 m.<sup>2</sup>.

**Wynajęta powierzchnia wg podpisanych umów  
na dzień bilansowy (m<sup>2</sup>)**



### 3.3.1 Wskaźniki rentowności



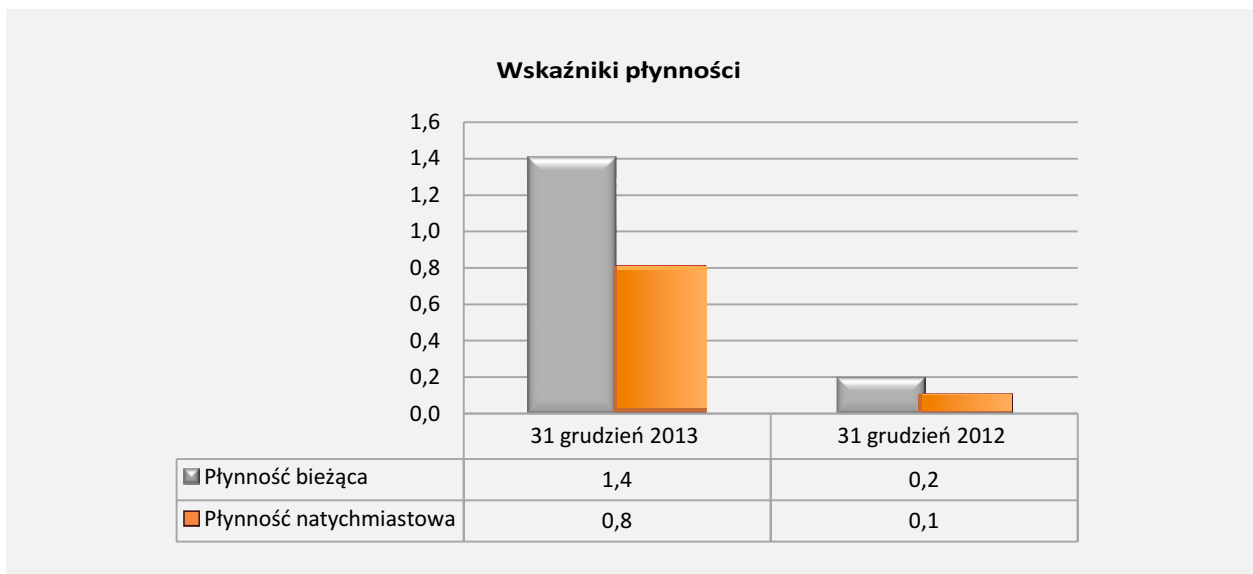
Ocena rentowności została dokonana w oparciu o niżej zdefiniowane wskaźniki:

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

W 2013 roku wskaźnik marży zysku operacyjnego odnotował wzrost w stosunku do wartości z 2012 roku. Na poziom marży zysku operacyjnego w 2013 roku miały wpływ następujące czynniki: (i) wzrost wartości pozostałych przychodów operacyjnych na skutek ujęcia kwoty 50.123 tys. zł - jako rezultat zaprzestania konsolidacji spółki MLP Bucharest Sud SRL, (ii) ujęcie zysku z przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych w kwocie 16.526 tys. zł, (iii) rozpoznanie kosztów wejścia na giełdę w kwocie 2.947 tys. zł.

Wartości pozostałych wskaźników zanotowały spadek w porównaniu do wartości z 2012 roku, który był spowodowany w głównej mierze (i) wzrostem wartości kosztów finansowych netto w 2013 roku na skutek rozpoznania ujemnych różnic kursowych a także w wyniku (ii) dokonania odpisów aktualizujących pożyczek udzielonych MLP Bucharest Sud SRL (wartość 39.870 tys. zł).

### 3.3.2 Wskaźniki płynności

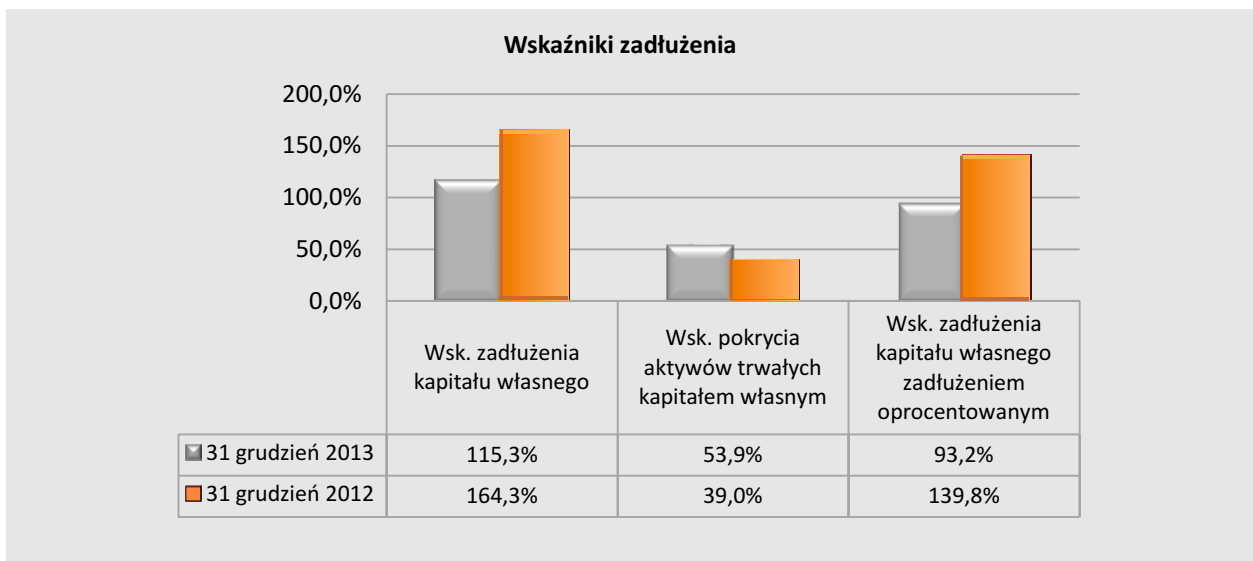


Ocena płynności została dokonana w oparciu o niżej zaprezentowane wskaźniki:

- płynność bieżąca: aktywa obrotowe/zobowiązania krótkoterminowe;
- płynność natychmiastowa: środki pieniężne i inne aktywa pieniężne/zobowiązania krótkoterminowe.

Wskaźniki płynności w 2013 roku odnotowały wzrost w stosunku do wartości z 2012 roku. Wzrost wartości skolerowany jest (i) z pozyskaniem środków finansowych z emisji akcji serii C, a także (ii) spadkiem wartości zobowiązań krótkoterminowych w wyniku zaprzestania konsolidacji spółki MLP Bucharest Sud SRL.

### 3.3.3 Wskaźniki zadłużenia



Analiza zadłużenia została dokonana w oparciu o niżej zaprezentowane wskaźniki:

- wskaźnik zadłużenia kapitału własnego: zobowiązania razem/kapitał własny razem;
- wskaźnik pokrycia aktywów trwałych kapitałem własnym: kapitał własny razem/aktywa trwałe;
- wskaźnik zadłużenia kapitału własnego zadłużeniem oprocentowanym: zobowiązania finansowe/kapitał własny razem.

W 2013 rok nastąpił spadek wartości wskaźnika zadłużenia kapitału, który wynikał (i) ze spadku wartości zobowiązań w wyniku zaprzestania konsolidacji MLP Bucharest Sud SRL, a także (ii) ze wzrostu wartości kapitałów własnych związany głównie z emisją akcji oraz osiągniętym wynikiem za 2013 rok.

### 3.4 Informacje o kredytach, obligacjach, pożyczkach, poręczeniach i gwarancjach

#### 3.4.1 Zaciągnięte i wypowiedziane umowy dotyczące pożyczek

Na dzień 31 grudnia 2013 roku Grupa wykazywała zobowiązania z tytułu pożyczek, które zostały zaciągnięte w 2013 roku:

Pożyczkobiorca	Pożyczkodawca	Data umowy pożyczki	Kwota udzielonej pożyczki	Kwota pożyczki pozostała do spłaty
MLP Pruszków II Sp. z o.o.	Fenix Polska Sp. z o.o.	28/03/2013	1 241 802,91 EUR	1 241 802,91 EUR
MLP Pruszków II Sp. z o.o.	Fenix Polska Sp. z o.o.	07/11/2013	2 500 000,00 PLN	2 500 000,00 PLN
MLP Pruszków II Sp. z o.o.	Fenix Polska Sp. z o.o.	18/11/2013	1 500 000,00 PLN	1 500 000,00 PLN
MLP Pruszków II Sp. z o.o.	Fenix Polska Sp. z o.o.	10/12/2013	1 000 000,00 PLN	1 000 000,00 PLN
MLP Pruszków II Sp. z o.o.	Fenix Polska Sp. z o.o.	24/12/2013	3 500 000,00 PLN	3 500 000,00 PLN
MLP Poznań Sp. z o.o.	Fenix Polska Sp. z o.o.	28/03/2013	1 608 261,62 EUR	1 608 261,62 EUR
MLP Poznań Sp. z o.o.	Fenix Polska Sp. z o.o.	08/11/2013	427 915,73 PLN	427 915,73 PLN
MLP Poznań Sp. z o.o.	Fenix Polska Sp. z o.o.	21/11/2013	49 000,00 PLN	49 000,00 PLN
MLP Poznań II Sp. z o.o.	Fenix Polska Sp. z o.o.	08/11/2013	72 084,27 PLN	72 084,27 PLN
MLP Poznań II Sp. z o.o.	Fenix Polska Sp. z o.o.	21/11/2013	251 000,00 PLN	251 000,00 PLN
MLP Bieruń Sp. z o.o.	Fenix Polska Sp. z o.o.	28/03/2013	2 406 133,82 EUR	2 106 000,00 EUR
MLP Bieruń Sp. z o.o.	Fenix Polska Sp. z o.o.	19/11/2013	1 150 000,00 PLN	1 150 000,00 PLN
MLP Bieruń Sp. z o.o.	Fenix Polska Sp. z o.o.	09/12/2013	4 730 000,00 PLN	4 730 000,00 PLN
MLP Pruszków IV Sp. z o.o.	Fenix Polska Sp. z o.o.	11/04/2013	1 172 906,47 PLN	1 172 906,47 PLN

W 2013 roku Grupa dokonała spłaty następujących pożyczek oraz odsetek od pożyczek:

Pożyczkobiorca	Pożyczkodawca	Data umowy pożyczki	Zapłacona kwota pożyczki	Kwota zapłaconych odsetek
MLP Bieruń Sp. z o.o.	BIN -Biuro Inżynierskie Sp. z o.o.	18/12/2012	2 900 000,00 PLN	28 560,63 PLN
MLP Poznań Sp. z o.o.	Abambar Investments Ltd.	29/12/2010	247 409,00 EUR	141 779,33 EUR
MLP Poznań Sp. z o.o.	Horben Investments Ltd.	29/12/2010	143 626,00 EUR	81 543,44 EUR
MLP Poznań Sp. z o.o.	Hachsharat Hayeshuv Financing	23/12/2010	654 913,00 EUR	338 990,85 EUR
MLP Pruszków II Sp. z o.o.	Abambar Investments Ltd.	04/09/2006	138 233,00 EUR	41 223,74 EUR
MLP Pruszków II Sp. z o.o.	Horben Investments Ltd.	04/09/2006	112 861,50 EUR	33 691,36 EUR
MLP Pruszków II Sp. z o.o.	Hachsharat Hayeshuv Financing	04/09/2006	502 640,00 EUR	150 426,06 EUR
MLP Pruszków II Sp. z o.o.	Hachsharat Hayeshuv Financing	28/08/2007	170 000,00 EUR	37 777,36 EUR
MLP Pruszków II Sp. z o.o.	Horben Investments Ltd.	28/08/2007	45 000,00 EUR	9 949,89 EUR
MLP Sp.z o.o. SKA	Hachsharat Hayeshuv Financing	24/07/2006	186 917,58 EUR	20 052,30 EUR
MLP Sp.z o.o. SKA	Kookla Investments Ltd.	24/07/2006	159 041,72 EUR	15 980,98 EUR
MLP Sp.z o.o. SKA	Hachsharat Hayeshuv Financing	17/10/2006	126 968,72 EUR	13 621,07 EUR
MLP Sp.z o.o. SKA	Kookla Investments Ltd.	17/10/2006	111 126,05 EUR	11 166,30 EUR
MLP Sp.z o.o. SKA	Horben Investments Ltd.	17/10/2006	42 022,14 EUR	4 962,89 EUR
MLP Sp.z o.o. SKA	Hachsharat Hayeshuv Financing	05/12/2003	696 802,33 EUR	79 410,70 EUR
MLP Sp.z o.o. SKA	Horben Investments Ltd.	12/01/2004	205 141,36 EUR	26 283,44 EUR
MLP Sp.z o.o. SKA	Kookla Investments Ltd.	04/03/2004	595 154,29 EUR	67 360,00 EUR
MLP Sp.z o.o. SKA	Horben Investments Ltd.	10/07/2006	61 854,54 EUR	7 305,14 EUR
MLP Pruszków I Sp. z o.o.	Fenix Polska Sp. z o.o.	25/05/1998	571 360,00 USD	126 115,62 USD
MLP Pruszków I Sp. z o.o.	Cajamarca Holland B.V.	23/12/1998	0,00 USD	72 801,88 USD

Spłaty pożyczek wraz z odsetkami do podmiotów:

- Abambar Investments Ltd.,
- Horben Investments Ltd.,
- Hachsharat Hayeshuv Financing,
- Kookla Investments Ltd.

zostały dokonane ze środków z kredytu uzyskanego na podstawie umowy kredytowej zawartej pomiędzy MLP Sp. z o.o. SKA (dawniej MLP Tychy Sp. z o.o.) z Raiffeisen Bank Polska S.A., opisanej w rozdziale 3.4.2

Na dzień 31 grudnia 2013 r. Grupa nie posiada żadnych zobowiązań z tytułu pożyczek wobec powyższych podmiotów.

W 2013 roku nie zostały wypowiedziane żadne umowy pożyczek.

### 3.4.2 Zaciągnięte i wypowiedziane umowy dotyczące kredytów

#### a) W 2013 roku Grupa zawarła następujące umowy kredytowe:

##### **Umowa kredytu zawarta w dniu 6 lutego 2013 roku pomiędzy MLP Poznań I Sp. z o.o. i PKO BP S.A.**

PKO BP S.A. udzielił MLP Poznań I Sp. z o.o. kredytu do wysokości 1.488.298,50 EUR z przeznaczeniem na refinansowanie kosztów budowy hali magazynowej.

Splata kredytów ma nastąpić nie później niż 31 grudnia 2027 roku.

##### **Umowa kredytu zawarta w dniu 5 marca 2013 roku pomiędzy ówczesną MLP Tychy Sp. z o.o. (obecnie MLP Sp. z o.o. SKA) i Raiffeisen Bank Polska S.A.**

Raiffeisen Bank Polska S.A. udzielił MLP Tychy Sp. z o.o. następujących kredytów z przeznaczeniem na finansowanie i refinansowanie kosztów rozbudowy budynków znajdujących się na terenie parku logistycznego:

- kredytu refinansowego do wysokości 25.239.963,78 EUR na spłatę zadłużenia z tytułu kredytów zaciągniętych w Raiffesien Bank Polska S.A. na mocy umów kredytowych z dnia 15 maja 2006 oraz 6 czerwca 2007,
- kredytu inwestycyjnego do wysokości 4.400.000 EUR,
- kredytu inwestycyjnego do wysokości 7.720.000 EUR.

Splata kredytów ma nastąpić nie później niż 5 marca 2021 roku.

##### **Umowa kredytu zawarta w dniu 24 kwietnia 2013 roku pomiędzy MLP Pruszków IV Sp. z o.o. i BRE Bank S.A.**

BRE Bank S.A. udzielił MLP Pruszków IV Sp. z o.o. następujących kredytów:

- terminowego kredytu inwestycyjnego do wysokości 2.580.000 EUR na finansowanie i refinansowanie kosztów budowy budynku wraz z infrastrukturą na nieruchomości położonej w miejscowości Moszna-Parcela, w tym na spłatę pożyczek udzielonych przez MLP Pruszków I (Kredyt I),
- terminowego kredytu obrotowego do wysokości 1.076.000 PLN na sfinansowanie podatku VAT od kosztów projektu opisanego powyżej (Kredyt II).

Ostateczna splata kredytów ma nastąpić nie później niż 30 czerwca 2018 roku w odniesieniu do Kredytu I oraz nie później niż do 30 listopada 2013 roku w odniesieniu do Kredytu II.

**Aneks nr 2 umowy kredytu z dnia 8 sierpnia 2011 roku, zawarty w dniu 29 listopada 2013 roku pomiędzy MLP Poznań II Sp. z o.o. i ING Bank Śląskim S.A.**

Na mocy zawartego aneksu 2 do umowy kredytu z dnia 8 sierpnia 2011 roku, ING Bank Śląski S.A. udzielił MLP Poznań II Sp. z o.o. następujących kredytów:

- terminowego kredytu inwestycyjnego do wysokości 2.185.000 EUR na (i) spłatę pożyczek przejętych przez MLP Poznań II Sp. z o.o. w ramach aportu przedsiębiorstwa MLP Poznań I Sp. z o.o. z przeznaczeniem na spłatę kredytu w PKO BP S.A. (ii) na finansowanie / refinansowanie wkładu własnego w odniesieniu do projektu inwestycyjnego A3, (iii) spłatę części pożyczki udzielonej przez MLP Pruszków I Sp. z o.o.,
- terminowego kredytu inwestycyjnego do wysokości 1.923.457 EUR na finansowanie / refinansowanie wartości netto nakładów inwestycyjnych projektu inwestycyjnego A3,
- terminowego kredytu inwestycyjnego do wysokości 1.955.943 EUR na finansowanie / refinansowanie wartości netto nakładów inwestycyjnych projektu inwestycyjnego A4,
- terminowego kredytu obrotowego do wysokości 2.500.000 PLN na sfinansowanie podatku VAT od kosztów projektu inwestycyjnego A3 oraz A4.

Ostateczna spłata kredytów ma nastąpić nie później niż 31 stycznia 2020 r.

**b) W 2013 roku Grupa dokonała spłaty następujących kredytów:**

W dniu 28 marca 2013 roku Grupa dokonała spłaty kredytów udzielonych przez Raiffeisen Bank Polska S.A. ówczesnej spółce MLP Tychy Sp. z o.o. (obecnie MLP Sp. z o.o. SKA) na podstawie umów kredytowych z 15 maja 2006 oraz 6 czerwca 2007 roku. Spłacie podlegała łączna kwota kredytów w wysokości 25.239.963,78 EUR. Kredyty zostały spłacone ze środków pochodzących z zawartej umowy kredytowej z dnia 5 marca 2013 roku opisanego powyżej.

W dniu 2 grudnia 2013 roku Grupa dokonała przedterminowej spłaty kredytu w PKO BP S.A. w wysokości 1.285.250,37 EUR.

W 2013 roku nie zostały wypowiedziane żadne umowy kredytowe.

### 3.4.3 Obligacje

Grupa nie posiada żadnych obligacji oraz nie dokonywała emisji obligacji.

### 3.4.4 Udzielone pożyczki

Na dzień 31 grudnia 2013 roku Grupa wykazywała należności z tytułu pożyczek, które zostały udzielone w 2013 roku:

Pożyczkodawca	Pożyczkobiorca	Data umowy pożyczki	Kwota udzielonej pożyczki	Kwota pożyczki pozostała do spłaty
MLP Group S.A.	Fenix Polska Sp. z o.o.	28/03/2013	5 256 198,35 EUR	4 956 064,53 EUR
MLP Group S.A.	Fenix Polska Sp. z o.o.	11/04/2013	1 229 906,47 PLN	1 172 906,47 PLN
MLP Group S.A.	Fenix Polska Sp. z o.o.	07/11/2013	2 500 000,00 PLN	2 500 000,00 PLN
MLP Group S.A.	Fenix Polska Sp. z o.o.	08/11/2013	500 000,00 PLN	500 000,00 PLN
MLP Group S.A.	Fenix Polska Sp. z o.o.	18/11/2013	1 500 000,00 PLN	1 500 000,00 PLN
MLP Group S.A.	Fenix Polska Sp. z o.o.	19/11/2013	1 150 000,00 PLN	1 150 000,00 PLN
MLP Group S.A.	Fenix Polska Sp. z o.o.	21/11/2013	300 000,00 PLN	300 000,00 PLN
MLP Group S.A.	Fenix Polska Sp. z o.o.	09/12/2013	4 730 000,00 PLN	4 730 000,00 PLN
MLP Group S.A.	Fenix Polska Sp. z o.o.	10/12/2013	1 000 000,00 PLN	1 000 000,00 PLN
MLP Group S.A.	Fenix Polska Sp. z o.o.	24/12/2013	3 500 000,00 PLN	3 500 000,00 PLN

W 2013 roku Grupa dokonała odpisów aktualizujących pożyczek udzielonych spółce MLP Bucharest Sud SRL na łączną kwotę 39.870.392,46 zł.

### 3.4.5 Udzielone i otrzymane poręczenia

Na dzień 31 grudnia 2013 roku Grupa udzieliła następujących poręczeń:

W dniu 6 lipca 2012 MLP Group S.A. udzieliło poręczenia wekslowego spółce MLP Pruszków III Sp. z o.o. w celu zabezpieczenia zobowiązania powiększonego o należności uboczne takie jak prowizje, odsetki i inne koszty, wynikające z umowy kredytowej nr KNK/1212752 z dnia 6 lipiec 2012, udzielonego spółce MLP Pruszków III Sp. z o.o. w wysokości 6.900.000 EUR.

Na dzień 31 grudnia 2013 roku Grupa nie otrzymała poręczeń.

### 3.4.6 Udzielone i otrzymane gwarancje

Na dzień 31 grudnia 2013 roku Grupa udzieliła następujących gwarancji:

W dniu 24 kwietnia 2013 MLP Pruszków I Sp. z o.o. udzielił gwarancji bankowej na rzecz Hapoalim Bank w kwocie 300.000 USD, która wygasa z dniem 10 maja 2014 roku.

W dniu 18 kwietnia 2013 roku MLP Pruszków I Sp. z o.o. udzielił gwarancję bankową na rzecz Mercantile Discount Bank w kwocie 1.000.000 USD, która wygasa z dniem 24 kwietnia 2014 roku.

W dniu 3 września 2013 roku MLP Pruszków I Sp. z o.o. udzieliła gwarancji bankowej na rzecz Mercantile Discount Bank w kwocie 300.000 USD, która wygasa z dniem 15 września 2014 roku.

W dniu 5 marca 2013 roku MLP Group S.A. zawarła umowę gwarancji z Raiffeisen Bank Polska S.A. i ówczesną MLP Tychy Sp. z o.o. zwanej dalej Kredytobiorca (obecnie MLP Sp. z o.o. SKA), na mocy której MLP Group S.A. zobowiązuje się do zapewnienia środków finansowych Kredytobiorcy w celu sfinansowania jego potrzeb kredytowych w zakresie, który spowoduje, że Wskaźnik Pokrycia Obsługi Długu (obliczany według postanowień umowy kredytowej z dnia 5 marca 2013 roku) będzie wynosił nie mniej niż 1,20.

### 3.5 Wykorzystanie wpływów z emisji papierów wartościowych

Wpływy z emisji papierów wartościowych na dzień sporządzenia raportu zostały wykorzystane na realizację planów inwestycyjnych Grupy, polegających na rozbudowie następujących istniejących parków logistycznych:

- 12,0 mln PLN na rozbudowę parku MLP Bieruń (budowa około 25.000 m<sup>2</sup> powierzchni magazynowej),
- 8,1 mln PLN na rozbudowę parku MLP Pruszków II (budowa około 14.000 m<sup>2</sup> powierzchni magazynowej).

Pozostałe środki pozyskane z emisji papierów wartościowych są lokowane na lokaty bankowe na warunkach rynkowych.

### 3.6 Ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych

Grupa jest w posiadaniu odpowiednich zasobów kapitałowych, umożliwiających 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 i pożyczek.

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

### 3.7 Ocena czynników i nietypowych zdarzeń mających wpływ na skonsolidowany wynik za rok obrotowy

W 2013 roku Grupa wykazała istotny poziom pozostałych przychodów operacyjnych – przychody na poziomie 51.124 tys. PLN, co było w głównej mierze wynikiem księgowego ujęcia zaprzestania konsolidacji MLP Bucharest Sud SRL – wartość pozostałych przychodów operacyjnych z tego tytułu wyniosła 50.123 tys. PLN.

W 2013 roku Grupa utraciła kontrolę nad działalnością MLP Bucharest Sud SRL, w związku z postawieniem tej spółki w stan upadłości oraz powołaniem komisarza sądowego. W rezultacie Grupa zaprzestała konsolidacji wyników tej spółki, co w przypadku skonsolidowanego bilansu Grupy miało wpływ zarówno na obniżenie sumy aktywów i pasywów w skonsolidowanym bilansie Grupy w wyniku wyksięgowania zarówno składników aktywów jak i zobowiązań związanych z MLP Bucharest Sud SRL. Najważniejsze pozycje w bilansie po stronie aktywów jakie uległy obniżeniu to: (i) wartość nieruchomości inwestycyjnych w wysokości 83.210 tys. PLN, (ii) rzeczowe aktywa trwałe w wysokości 3.836 tys. PLN, (iii) aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego w wysokości 1.997 tys. PLN oraz (iv) aktywa obrotowe w wysokości 1.731 tys. PLN.

Po stronie pasywów skonsolidowanego bilansu Grupy obniżeniu uległa: (i) wartość kapitału rezerwowego utworzonego z tytułu różnic kursowych z przeliczenia jednostek podporządkowanych w wysokości 2.134 tys. PLN, (ii) wartość krótkoterminowych zobowiązań z tytułu kredytów, pożyczek oraz innych instrumentów dłużnych w wysokości 97.265 tys. PLN (pożyczki i kredyty bankowe MLP Bucharest Sud SRL udzielone przez strony trzecie) oraz (iii) wartość pozostałych zobowiązań krótkoterminowych w wysokości 1.628 tys. PLN. Jednocześnie Emitent rozpoznał pożyczki w wysokości 39.870 tys. PLN, które wcześniej nie były wykazywane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym ze względu na wyłączenia konsolidacyjne. Ze względu na postępowanie upadłościowe spółki MLP Bucharest Sud SRL. Emitent utworzył odpis aktualizujący na całą wartość udzielonych pożyczek wraz z naliczonymi odsetkami.

Różnica pomiędzy (i) łączną wartością wyksięgowanych zobowiązań i różnic kursowych z tytułu przeliczenia jednostek podporządkowanych w wysokości 101.027 tys. PLN a (ii) łączną wartością wyksięgowanych aktywów w kwocie 90.744 tys. PLN i (iii) rozpoznaną kwotą pożyczek przez Emitenta w wysokości 39.870 tys. zł wyniosła 50.123 tys. PLN i została wykazana jako pozostałe przychody operacyjne (przychody o charakterze niegotówkowym). Jednocześnie w kosztach finansowych został ujęty odpis aktualizacyjny w wysokości 39.870 tys. PLN z tytułu spisania pożyczek udzielonych MLP Bucharest Sud SRL przez Emitenta (koszt o charakterze niegotówkowym; w skonsolidowanych sprawozdaniach finansowych Grupy za lata 2008 – 2012 zgodnie z zasadami rachunkowości pożyczki te podlegały wyłączeniu konsolidacyjnemu). Zaprzestanie konsolidacji MLP Bucharest Sud SRL spowodowało więc zwiększenie wyniku Grupy w 2013 r. o kwotę 10.253 tys. PLN (różnica pomiędzy pozostałymi przychodami operacyjnymi w wysokości 50.123 tys. PLN oraz kosztami finansowymi w wysokości 39.870 tys. PLN).

#### 4. OŚWIADCZENIE O STOSOWANIU ŁADU KORPORACYJNEGO

Oświadczenie MLP Group S.A. z siedzibą w Pruszkowie ("Spółka", "Emitent", "Jednostka Dominująca", "Podmiot Dominujący") dotyczące wybranych zasad ładu korporacyjnego określonych w załączniku do uchwały nr 19/1307/2012 Rady Giełdy z dnia 21 listopada 2012 r., które nie były stosowane w roku obrotowym zakończonym 31 grudnia 2013 roku wraz z wyjaśnieniem okoliczności i przyczyn ich niestosowania.

Zarząd Spółki, doceniając rangę zasad ładu korporacyjnego dla zapewnienia przejrzystości stosunków wewnętrznych oraz relacji Emitenta z jego otoczeniem zewnętrznym, a w szczególności z obecnymi i przyszłymi akcjonariuszami Emitenta, wykonując obowiązek nałożony § 29 pkt 3 Regulaminu Giełdy informuje, że w roku obrotowym zakończonym 31 grudnia 2013 r. stosowane były wszystkie zasady ładu korporacyjnego określone w dokumencie "Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW" z wyłączeniem:

##### I. Rekomendacje dotyczące dobrych praktyk spółek giełdowych.

**Rekomendacja nr 5.** Spółka powinna posiadać politykę wynagrodzeń oraz zasady jej ustalania. Polityka wynagrodzeń powinna w szczególności określać formę, strukturę i poziom wynagrodzeń członków organów nadzorujących i zarządzających. Przy określaniu polityki wynagrodzeń członków organów nadzorujących i zarządzających spółki powinno mieć zastosowanie zalecenie Komisji Europejskiej z 14 grudnia 2004 r. w sprawie wspierania odpowiedniego systemu wynagrodzeń dyrektorów spółek notowanych na giełdzie (2004/913/WE), uzupełnione o zalecenie KE z 30 kwietnia 2009 r. (2009/385/WE).

##### Wyjaśnienie przyczyn, dla których Spółka nie przestrzega rekomendacji:

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

**Rekomendacja nr 9.** GPW rekomenduje spółkom publicznym i ich akcjonariuszom, by zapewniały one zrównoważony udział kobiet i mężczyzn w wykonywaniu funkcji zarządu i nadzoru w przedsiębiorstwach, wzmacniając w ten sposób kreatywność i innowacyjność w prowadzonej przez spółki działalności gospodarczej.

##### Wyjaśnienie przyczyn, dla których Spółka nie przestrzega rekomendacji:

Udział kobiet i mężczyzn w wykonywaniu funkcji zarządu i nadzoru w strukturach Spółki jest uzależniony od kompetencji, umiejętności i efektywności. Decyzje dotyczące powoływania na stanowiska zarządcze i nadzorcze nie są uzależnione od płci kandydata. Spółka nie może zatem zapewnić zrównoważonego udziału kobiet i mężczyzn na stanowiskach zarządczych i nadzorczych.

**Rekomendacja nr 12.** Spółka powinna zapewnić akcjonariuszom możliwość wykonywania osobiście lub przez pełnomocnika prawa głosu w toku walnego zgromadzenia, poza miejscem odbywania walnego zgromadzenia, przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej.

Wyjaśnienie przyczyn, dla których Spółka nie przestrzega rekomendacji:

Spółka nie mogła zapewnić akcjonariuszom wykonywania osobiście lub przez pełnomocnika prawa głosu w toku walnego zgromadzenia, poza miejscem odbywania walnego zgromadzenia, przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej ze względu na fakt, iż Statut Spółki nie dopuszczał możliwości przeprowadzenia obrad walnego przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej.

W celu zapewnienia akcjonariuszom możliwości wykonywania prawa głosu w toku walnego zgromadzenia przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej, Zarząd Spółki zaproponował podjęcie na pierwszym walnym zgromadzeniu, jakie odbyło się po zarejestrowaniu Spółki na Giełdzie w dniu 15.01.2014 r. uchwały zmieniającej Statut w sposób umożliwiający przeprowadzenie obrad walnego przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej. Uchwała taka została podjęta i sąd zarejestrował zmianę Statutu.

**II. Dobre praktyki realizowane przez Zarząd Spółki.**

**Zasada nr 1.2a).** Spółka prowadzi korporacyjną stronę internetową i zamieszcza na niej corocznie, w czwartym kwartale - informację o udziale kobiet i mężczyzn odpowiednio w Zarządzie i w Radzie Nadzorczej spółki w okresie ostatnich dwóch lat.

Wyjaśnienie przyczyn, dla których Spółka nie przestrzega rekomendacji:

Skład Rady Nadzorczej oraz Zarządu jest na bieżąco aktualizowany za pośrednictwem raportów bieżących oraz strony internetowej Emitenta. Informacje odnośnie historycznego składu organów zarządzających i nadzorujących znajdują się w raportach okresowych. Niezastosowanie tej zasady, stanowi konsekwencję niestosowania przez Emitenta rekomendacji nr 9 dotyczącej zrównoważonego udziału kobiet i mężczyzn w wykonywaniu funkcji zarządu i nadzoru.

**Zasada nr 1.7.** Spółka prowadzi korporacyjną stronę internetową i zamieszcza na niej pytania akcjonariuszy dotyczące spraw objętych porządkiem obrad, zadawane przed i w trakcie walnego zgromadzenia, wraz z odpowiedziami na zadawane pytania.

Wyjaśnienie przyczyn, dla których Spółka nie przestrzega rekomendacji:

Zasada ta nie była stosowana, gdyż w opinii Spółki publikacja pytań oraz odpowiedzi mogłaby naruszyć interesy poszczególnych akcjonariuszy.

**Zasada nr 1.9a).** Spółka prowadzi korporacyjną stronę internetową i zamieszcza na niej zapis przebiegu obrad walnego zgromadzenia, w formie audio lub wideo.

Wyjaśnienie przyczyn, dla których Spółka nie przestrzega rekomendacji:

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

**Zasada nr 1.14.** Spółka prowadzi korporacyjną stronę internetową i zamieszcza na niej informację o treści obowiązującej w spółce reguły dotyczącej zmieniania podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych lub informację o braku takiej reguły.

Wyjaśnienie przyczyn, dla których Spółka nie przestrzega rekomendacji:

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

**Zasada nr 2.** Spółka zapewnia funkcjonowanie swojej strony internetowej również w języku angielskim, przynajmniej w zakresie wskazanym w części II. pkt 1.

Wyjaśnienie przyczyn, dla których Spółka nie przestrzega rekomendacji:

Spółka na dzień dzisiejszy nie widzi potrzeby funkcjonowania swojej strony internetowej w języku angielskim w zakresie wskazanym w części II pkt 1, w szczególności ze względu na związane z tym koszty oraz aspekty organizacyjne. Spółka nie wyklucza stosowania tej zasady w przyszłości.

**Zasada nr 3.** Zarząd przed zawarciem przez spółkę istotnej umowy z podmiotem powiązaniem, zwraca się do rady nadzorczej o aprobatę tej transakcji/umowy.

Wyjaśnienie przyczyn, dla których Spółka nie przestrzega rekomendacji:

W ocenie Emitenta uregulowania dotyczące kompetencji Rady Nadzorczej zawarte w obowiązujących przepisach prawa, w połączeniu ze Statutem i regulaminem Rady Nadzorczej są wystarczające, zatem Spółka nie decyduje się na ich rozszerzenie.

### **III. Dobre praktyki stosowane przez członków Rady Nadzorczej.**

**Zasada nr 1.3.** (poza czynnościami wymienionymi w przepisach prawa rada nadzorcza powinna) rozpatrywać i opiniować sprawy mające być przedmiotem uchwał walnego zgromadzenia.

Wyjaśnienie przyczyn, dla których Spółka nie przestrzega rekomendacji:

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

**Zasada nr 9.** Zawarcie przez spółkę umowy/transakcji z podmiotem powiązanim, spełniającej warunki, o której mowa w części II pkt 3, wymaga aprobaty Rady Nadzorczej.

Wyjaśnienie przyczyn, dla których Spółka nie przestrzega rekomendacji:

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

#### **IV. Dobre praktyki stosowane przez akcjonariuszy.**

**Zasada nr 1.1.** Przedstawicielom mediów powinno się umożliwiać obecność na walnych zgromadzeniach.

Wyjaśnienie przyczyn, dla których Spółka nie przestrzega rekomendacji:

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

**Zasada nr 10.** Spółka powinna zapewnić akcjonariuszom możliwość udziału w walnym zgromadzeniu przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej, polegającego na:

- 1) transmisji obrad walnego zgromadzenia w czasie rzeczywistym,
- 2) dwustronnej komunikacji w czasie rzeczywistym, w ramach której akcjonariusze mogą wypowiadać się w toku obrad walnego zgromadzenia przebywając w miejscu innym niż miejsce obrad.

Wyjaśnienie przyczyn, dla których Spółka nie przestrzega rekomendacji:

Spółka nie mogła zapewnić akcjonariuszom udziału w walnym zgromadzeniu w dniu 15 stycznia 2014 roku, przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej ze względu na fakt, iż Statut Spółki nie dopuszczał możliwości przeprowadzenia obrad walnego przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej.

W celu zapewnienia akcjonariuszom możliwości udziału w walnych zgromadzeniach przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej, Zarząd Spółki zaproponował podjęcie na pierwszym walnym zgromadzeniu, jakie odbyło się po zarejestrowaniu Spółki na Giełdzie w dniu 15.01.2014 r. uchwały zmieniającej Statut w sposób umożliwiający przeprowadzenie obrad walnego przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej. Uchwała taka została podjęta i sąd zarejestrował zmianę Statutu.

Spółka zaniechała poinformowania akcjonariuszy o niemożności udziału w obradach walnego zgromadzenia w dniu 15.01.2014r. przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej, bowiem Statut jest zamieszczony na stronie internetowej spółki i powszechnie dostępny. Informacja o zmianie statutu, w tym obejmująca projekt uchwały o zmianie Statutu w zakresie dotyczącym możliwości przeprowadzenia obrad walnego przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej, jak i treść podjętej przez walne zgromadzenie uchwały o zmianie statutu w tym względzie została opublikowana w raportach bieżących spółki. Tym samym Spółka uznała, że akcjonariusze zostali powiadomieni o niemożności udziału w obradach walnego zgromadzenia w dniu 15.01.2014 r. przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej, czemu na przeszkodzie stał brak stosownych zapisów Statutu.

#### 4.1 Kapitał zakładowy i akcjonariusze

##### 4.1.1 Akcjonariusze

Na dzień 31 grudnia 2013 roku Jednostka Dominująca MLP Group S.A. była kontrolowana przez większościowego akcjonariusza Spółki tj. Cajamarca Holland B.V. z siedzibą w Delft posiadająca 10.319.842 akcji Spółki, stanowiących 56,98% w kapitale zakładowym Spółki i uprawniających do wykonywania 56,98% ogólnej liczby i głosów na Walnym Zgromadzeniu. Cajamarca Holland B.V. jest spółką prawa holenderskiego prowadzącą działalność holdingową.

Poniższa tabela przedstawia wykaz akcjonariuszy na dzień 31 grudnia 2013 roku:

Akcjonariusz	Liczba akcji	Udział w kapitale zakładowym	Udział w ogólnej liczbie głosów
Cajamarca Holland B.V	10 319 842	56,98%	56,98%
Thesinger Limited	1 920 475	10,60%	10,60%
Gracecup Trading Limited	1 094 388	6,04%	6,04%
MIRO B.V.	1 004 955	5,55%	5,55%
Akcjonariusze posiadający poniżej 5% liczby głosów	3 773 595	20,83%	20,83%
<b>łącznie</b>	<b>18 113 255</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

##### 4.1.2 Uprawnienia kontrolne i osobiste akcjonariuszy

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

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

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

#### 4.1.3 Ograniczenia praw z akcji

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

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

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

Akcjonariusze: Cajamarca Holland B.V., Thesinger Limited, Gracecup Trading Limited oraz MIRO B.V. na mocy umowy subemisji zawartej z UniCredit Bank Austria AG ("Subemitent") oraz UniCredit CAIB Poland S.A. (Oferujący) zobowiązali się, że bez zgody Oferującego przez okres dwunastu miesięcy od dnia zakończenia oferty nie zaoferują, nie sprzedadzą, nie zobowiążą się do sprzedaży, nie udzielą jakiegokolwiek opcji zakupu ani też nie podejmą żadnych innych działań prowadzących do zbycia posiadanych akcji (lub jakichkolwiek papierów wartościowych zamiennych lub wymiennych na akcje lub z którymi związane są prawa do objęcia lub zakupu akcji), nie zawrą transakcji (włączając w to transakcje na instrumentach pochodnych) mającej podobny do sprzedaży wpływ na rynek akcji ani też nie podadzą do publicznej wiadomości jakiegokolwiek zamiaru dokonania powyższych czynności.

## 4.2 Walne Zgromadzenie

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

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

Zgodnie ze Statutem przedmiotem Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia powinno być:

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

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

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

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

Zarząd zwołuje Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie:

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

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

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

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

Zarząd ustala porządek Walnego Zgromadzenia.

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **4.3 Zasady zmiany statutu**

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

#### 4.4 Zarząd

Zgodnie ze Statutem, Zarząd składa się z jednego do trzech członków, powoływanych i odwoływanych przez Radę Nadzorczą. Prezesa Zarządu wybiera Rada Nadzorcza. Zarząd, jak również poszczególni jego członkowie, mogą być odwołani lub zawieszani także przez Walne Zgromadzenie.

Zgodnie ze Statutem kadencja Zarządu jest wspólna i trwa trzy lata.

Obecna kadencja Zarządu rozpoczęła się w dniu 28 czerwca 2012 roku wraz z powołaniem decyzją Rady Nadzorczej pana Michaela Shapiro na Prezesa Zarządu, pana Radosława Tomasza Krochty na stanowisko wiceprezesa Zarządu oraz pani Doroty Jagodzińskiej-Sasson na członka Zarządu. Zgodnie z postanowieniami KSH oraz Statutem trzyletni okres kadencji Zarządu upływa nie wcześniej niż 28 czerwca 2015 roku. Jednakże mandaty członków Zarządu wygasają nie później niż z dniem odbycia Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki zatwierdzającego sprawozdanie finansowe za rok 2014.

##### 4.4.1 Kompetencje Zarządu

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

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

Zarząd powinien podjąć uchwałę przed dokonaniem następujących czynności:

- a) emisją weksla;
- b) udzieleniem zabezpieczenia jakiegokolwiek długu innego podmiotu, w tym podmiotu zależnego;
- c) ustanowieniem hipoteki lub dokonaniem jakiegokolwiek innego obciążenia majątku Spółki;
- d) zawarciem umowy, z której wynika obowiązek świadczenia lub ryzyko świadczenia przez Spółkę w ciągu jednego roku obrotowego rzeczy, usług lub pieniędzy o wartości przenoszącej 2 000 000,00 zł (dwa miliony złotych), chyba że zawarcie tej umowy jest przewidziane w przyjętym przez Zarząd i zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą rocznym planie finansowym (budżecie) Spółki;
- e) zwołaniem Walnego Zgromadzenia lub zażądania zwołania posiedzenia Rady Nadzorczej;
- f) złożeniem pozwu o unieważnienie lub uchylenie uchwał Walnego Zgromadzenia;
- g) złożeniem wniosku o ogłoszenie upadłości Spółki.

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

#### 4.4.2 Sposób funkcjonowania Zarządu

Zarząd działa na podstawie Statutu, Regulaminu Zarządu oraz KSH.

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

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

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

#### 4.4.3 Skład osobowy Zarządu

Na dzień 31 grudnia 2013 roku, w skład Zarządu wchodziło trzech członków.

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

Imię	Nazwisko	Funkcja	Data ostatniego powołania	Data upływu kadencji
Michael	Shapiro	Prezes Zarządu	28 czerwca 2012	28 czerwca 2015
Radosław Tomasz	Krochta	Wiceprezes Zarządu	28 czerwca 2012	28 czerwca 2015
Dorota	Jagodzińska-Sasson	Członek Zarządu	28 czerwca 2012	28 czerwca 2015

##### **Michael Shapiro - Prezes Zarządu**

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

**Radosław T. Krochta - Wiceprezes Zarządu**

Pan Radosław T. Krochta ukończył Wyższą Szkołę Zarządzania i Bankowości z Poznaniu na kierunku Finanse. Oprócz tego w 2003 roku ukończył studia podyplomowe z zakresie Zarządzania na Nottingham University oraz studia podyplomowe MBA. Posiada 15-letnie doświadczenie w finansach w Polsce, Europie Wschodniej i Stanach Zjednoczonych. W latach 2001-2004 zajmował stanowisko CFO w Dresdner Bank Polska S.A. Kilka lat był również Dyrektorem Działu Doradztwa Strategicznego w Deloitte Advisory w Warszawie, wcześniej pracował jako manager w PWC w Warszawie i Stanach Zjednoczonych. Dołączył do MLP Group S.A w roku 2010. Obecnie pełni funkcję Wiceprezesa Zarządu.

**Dorota Jagodzińska-Sasson - Członek Zarządu**

Pani Dorota Jagodzińska-Sasson ukończyła studia na Uniwersytecie w Tel Awiwie w Izraelu na wydziale humanistycznym – literatura angielska. Od 1998 roku była Dyrektorem Administracji i Marketingu MLP Pruszków I Sp. z o.o. W 2005 roku pełniła funkcję członka zarządu MLP Warsaw Sp. z o.o., do czasu połączenia spółki z MLP Pruszków II Sp. z o.o. Odpowiada za wdrażanie i realizowanie strategii marketingowej. Od 2008 roku pełni funkcję Członka Zarządu Spółki.

## 4.5 Rada Nadzorcza

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

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

Kadencja obecnej Rady Nadzorczej upływa z dniem 28 czerwca 2015 roku. Jednakże mandaty członków Rady Nadzorczej wygasają nie później niż z dniem odbycia Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki zatwierdzającego sprawozdanie finansowe za ostatni rok kadencji Rady Nadzorczej.

Na dzień 31 grudnia 2013 roku Rada Nadzorcza składała się z czterech członków. Na pierwszym Walnym Zgromadzeniu, zwołanym na dzień 15 stycznia 2014 roku, uzupełniono skład Rady Nadzorczej poprzez powołanie dwóch Niezależnych Członków. Tym samym od dnia 15 stycznia 2014 roku skład Rady Nadzorczej jest sześciuosobowy. Nowymi członkami Rady Nadzorczej, spełniającymi kryteria niezależności, na mocy uchwał Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki, zostali Pan Maciej Matusiak oraz Pan Jacek Tucharz.

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

### 4.5.1 Kompetencje Rady Nadzorczej

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

- a) wyrażanie zgody na emisję akcji w ramach kapitału docelowego, w tym na zasady określenia ceny emisyjnej akcji oraz na pozbawienie prawa poboru dotychczasowych akcjonariuszy w przypadku, gdy uchwała Zarządu to przewiduje,
- b) zatwierdzanie rocznych budżetów i planów rozwoju Spółki oraz Grupy,
- c) wyrażanie zgody na zaciąganie przez Spółkę zobowiązania lub dokonywania wydatków w pojedynczej lub powiązanych ze sobą transakcjach nieuwzględnionych w budżecie Spółki i wykraczającą poza normalny przedmiot działalności gospodarczej Spółki o wartości przekraczającej kwotę 5.000.000 zł,
- d) wyrażanie zgody na nabywanie lub zbywanie oraz likwidację przez Spółkę udziałów lub akcji w innych spółkach, z wyjątkiem transakcji przeprowadzanych w ramach Grupy Kapitałowej MLP Group S.A. oraz transakcji ujętych w rocznym budżecie lub planie finansowym Spółki,

- e) wyrażanie zgody na nabycie lub zbycie nieruchomości (w tym także prawa użytkowania wieczystego) lub udziału w nieruchomości (w tym także w prawie użytkowania wieczystego) o wartości przekraczającej kwotę 1.000.000 zł, z wyjątkiem transakcji ujętych w rocznym budżecie lub planie finansowym Spółki,
- f) powoływanie i odwoływanie członków Zarządu,
- g) wybór biegłego rewidenta przeprowadzającego badanie lub przegląd sprawozdań finansowych Spółki;
- h) zawieranie umów pomiędzy Spółką a członkami Zarządu,
- i) podejmowanie uchwał dotyczących wyrażania zgody na zawarcie umów pomiędzy Spółką, a akcjonariuszem Spółki posiadającym bezpośrednio lub pośrednio akcje przekraczające 5% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu,
- j) wyrażanie zgody członkom Zarządu na zajmowanie się interesami konkurencyjnymi osobiście lub jako uczestnicy spółek osobowych, członkowie organów spółek lub spółdzielni, a także udziałowcy spółek lub spółdzielni, jeżeli ich udział w kapitale zakładowym tych spółek lub spółdzielni jest większy niż 5% lub jeżeli na mocy Statutu lub umowy są uprawnieni do powoływania choćby jednego członka Zarządu lub organu nadzorczego;
- k) podejmowanie uchwał dotyczących ustalania zasad wynagradzania oraz wynagrodzenia członków Zarządu,
- l) zatwierdzenie Regulaminu Zarządu,
- m.) rozpatrywanie i opiniowanie spraw mających być przedmiotem uchwał Walnego Zgromadzenia;
- n) wyrażanie zgody na obciążenie nieruchomości, użytkowania wieczystego lub udziału w nieruchomości Spółki hipoteką na rzecz podmiotu innego niż bank.

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

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

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

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

#### **4.5.2 Sposób funkcjonowania Rady Nadzorczej**

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

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

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

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

#### 4.5.3 Skład osobowy Rady Nadzorczej

Na dzień 31 grudnia 2013 roku, skład organów nadzorujących jednostki dominującej jest następujący:

Imię	Nazwisko	Funkcja	Data ostatniego powołania	Data upływu kadencji
Shimshon	Marfogel	Przewodniczący Rady Nadzorczej	28 czerwca 2012	28 czerwca 2015
Eytan	Levy	Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej	28 czerwca 2012	28 czerwca 2015
Yosef Zvi	Meir	Członek Rady Nadzorczej	28 czerwca 2012	28 czerwca 2015
Baruch	Yehezkelov	Członek Rady Nadzorczej	28 czerwca 2012	28 czerwca 2015

Z dniem 21 sierpnia 2013 roku ze stanowiska Członka Rady Nadzorczej została odwołana Pani Elah Shapira. Natomiast z dniem 22 sierpnia 2013 roku na to stanowisko został powołany Pan Baruch Yehezkelov.

##### **Shimshon Marfogel** - Przewodniczący Rady Nadzorczej

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

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

**Eytan Levy - Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej**

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

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

**Yosef Zvi Meir - Członek Rady Nadzorczej**

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

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

**Baruch Yehezkelov - Członek Rady Nadzorczej**

Pan Baruch Yehezkelov posiada wykształcenie wyższe: ukończył studia na Uniwersytecie Bar-Ilan w Ramat Gan. Ponadto, posiada tytuł CPA (certified public accountant).

Od 1985 roku pan Baruch Yehezkelov był partnerem, a od 1997 roku menedżerem spółki JYA & Co. CPA z siedzibą w Tel Awiwie. Od lipca 2010 roku jest członkiem rady dyrektorów w spółce Oxygen and Argon Works Ltd. – jednego z największych producentów i dostawców gazów przemysłowych w Izraelu, pełni również funkcję członka rady dyrektorów w jej spółkach zależnych.

W ciągu ostatnich pięciu lat pan Baruch Yehezkelov pełnił funkcję CEO spółki Ro Holdings Management Ltd., co do której w 2009 roku zostało skutecznie przeprowadzone postępowanie likwidacyjne. Spółka ta została utworzona jako spółka, poprzez którą miały być dokonywane inwestycje w inne spółki nieruchomościowe. W trakcie istnienia tej spółki nie dokonano, żadnych inwestycji. Spółka nie posiadała żadnych aktywów ani pasywów, nie widziano też perspektyw dla jej dalszego wykorzystania w przyszłości. Dlatego też pan Baruch Yehezkelov podjął decyzję o jej likwidacji. W dniu 2 września 2009 r. wydane zostało przez właściwy organ w Izraelu postanowienie potwierdzające zakończenie procedury likwidacji tej spółki.

W dniu 15 stycznia 2014 r., na podstawie uchwały Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników, jako Członkowie Rady Nadzorczej powołani zostali Pan Jacek Tucharz i Maciej Matusiak.

**Maciej Matusiak - Członek Rady Nadzorczej**

Pan Maciej Matusiak w latach 1986 – 1992 studiował na Politechnice Łódzkiej. W 1994 roku uzyskał licencję maklera papierów wartościowych (nr 1203) wydaną przez ówczesną Komisję Papierów Wartościowych (obecnie KNF). W 2002 roku otrzymał tytuł Chartered Financial Analyst (nadany przez CFA Institute, Charlottesville, VA, USA). Ponadto ukończył szereg szkoleń z zakresu analizy finansowej, doradztwa inwestycyjnego.

Pan Maciej Matusiak posiada następujące doświadczenie zawodowe:

Od 06.2012 do chwili obecnej - Interbud-Lublin S.A. - członek Rady Nadzorczej, od 07.2007 do chwili obecnej - Drop S.A. - członek Rady Nadzorczej, od 10.2009 do chwili obecnej – Qumak S.A. (poprzednio Qumak-Sekom S.A.) - członek Rady Nadzorczej, członek Komitetu ds. Audytu, od 06.2007 wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej i członek Komitetu ds. Audytu. Od 03.2006 do chwili obecnej - Artemis Investment Sp. z o.o. - Prezes Zarządu. Od 06.2004 do chwili obecnej - LPP S.A. - członek Rady Nadzorczej. Od 06.2002 do chwili obecnej - Grupa KĘTY S.A. - Przewodniczący Rady Nadzorczej, Przewodniczący Komitetu ds. Audytu. Od 06.2012 do chwili obecnej – Interbud-Lublin S.A. – członek Rady Nadzorczej. Od 06.2007 do chwili obecnej – Drop S.A. – członek Rady Nadzorczej. Od 05.2010 do 01.2012 - Elstar Olis S.A. - członek Rady Nadzorczej. Od 02.2011 do 06.2012 - K2Internet S.A. - członek Rady Nadzorczej. Od 02.2006 do 07.2006 - Technologie Buczek S.A. - Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej. Od 04.2005 do 12.2007 - Eurofaktor S.A. - członek Rady Nadzorczej. Od 08.2004 do 06.2008 - Wandalex S.A. - członek Rady Nadzorczej, członek Komitetu ds. Audytu. Od 04.1999 do 04.2002 - Commercial Union Investment Management (Polska) S.A. Departament Zarządzania Aktywami - senior equity analyst. Od 05.1998 do 04.1999 - Commercial Union Polska - Towarzystwo Ubezpieczeń na Życie S.A. Wydział Inwestycji - equity analyst. Od 05.1996 do 04.1998 - Bankowy Dom Maklerski PKO-BP Wydział Zarządzania Aktywami - analityk finansowy. Od 07.1995 do 05.1996 - Daewoo Towarzystwo Ubezpieczeniowe SA (Biuro Zarządu) Wydział Inwestycji Kapitałowych - dealer papierów wartościowych, analityk finansowy.

**Jacek Tucharz - Członek Rady Nadzorczej**

Pan Jacek Tucharz posiada wykształcenie wyższe uzyskane w Szkole Głównej Handlowej, na Wydziale Handlu Zagranicznego oraz podyplomowe uzyskane w Podyplomowe Studium Polityki Marketingowej Szkoły Głównej Handlowej w Warszawie.

Pan Jacek Tucharz posiada następujące doświadczenie zawodowe:

Od 05.2013 do chwili obecnej - Energosynergia Technologie Sp. z o.o. - Wiceprezes Zarządu, od 06.2010 - do chwili obecnej - Rovese S.A. (wcześniej Cersanit S.A.) - członek Rady Nadzorczej, od 06.2009 do chwili obecnej - Pelion S.A. - członek Rady Nadzorczej, od 02.2007 - 12.2012 - Auto-Centrum Puławska Sp. z o.o. - Prezes Zarządu, 01.2007-03.2009 – Trinity Management Sp. z o.o. - Dyrektor Inwestycyjny, 05.2006 - 12.2006 – HYGIENIKA SA – Dyrektor Finansowy, 01.2005 - 10.2005 – Zakłady Elektromechaniki Motoryzacyjnej ZELMOT SA -Wiceprezes Zarządu, 04.2002 - 12.2004 – PZU NFI Management Sp. z o.o. - Dyrektor Departamentu Spółek Wiodących, 06.1999 - 03.2002 – Trinity Management Sp. z o.o.- Dyrektor Inwestycyjny, 01.1998 - 05.1999 O XI NFI SA w Warszawie, Dyrektor Inwestycyjny (zakres podstawowych obowiązków zbliżony do obowiązków dyrektora inwestycyjnego w Trinity Management Sp. z o.o.), 06.1996 - 12.1997 – XI NFI SA w Warszawie - Analityk Inwestycyjny, 10.1993 - 06.1996 – Biura Maklerskie Powszechnego Banku Kredytowego SA, Zespół Transakcji Giełdowych, Inspektor, Specjalista, Makler Papierów Wartościowych.

#### 4.5.4 Komitety Rady Nadzorczej

Z uwagi na fakt, iż przez cały 2013 rok Rada Nadzorcza liczyła nie więcej niż 5 członków, zgodnie z art. 86 ust. 3 Ustawy o Biegłych Rewidentach powierzono jej zadania komitetu audytu.

Zgodnie z art. 86 ust. 7 Ustawy o Biegłych Rewidentach do zadań Rady Nadzorczej, której powierzono zadania komitetu audytu należała w szczególności: (i) monitorowanie procesu sprawozdawczości finansowej, (ii) monitorowanie skuteczności systemów kontroli wewnętrznej, audytu wewnętrznego oraz zarządzania ryzykiem, (iii) monitorowanie wykonywania czynności rewizji finansowej oraz (iv) monitorowanie niezależności biegłego rewidenta i podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych.

Osobą spełniającą wymogi z art. 86 ust. 4 Ustawy o Biegłych Rewidentach (tj. kwalifikacje w zakresie rachunkowości lub rewizji finansowej) oraz kryteria niezależności wynikające z Ustawy o Biegłych Rewidentach był Baruch Yehezkelov.

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

Na dzień 31 grudnia 2013 roku w ramach Rady Nadzorczej Emitenta nie funkcjonuje komitet wynagrodzeń.

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

Skład osobowy Komitetu Audytu, który został powołany na posiedzeniu Rady Nadzorczej w dniu 15 stycznia 2014:

- Shimshon Marfogel,
- Eytan Levy
- Maciej Matusiak.

## 4.6 Wynagrodzenia i umowy o pracę członków Zarządu, Rady Nadzorczej

### 4.6.1 Wartość wynagrodzeń, nagród i korzyści członków Zarządu i Rady Nadzorczej

Wynagrodzenia	W Spółce	W innych podmiotach Grupy
Michael Shapiro	379	25
Radosław T. Krochta	31	441
Dorota Jagodzińska-Sasson	32	334

Łączna wartość wynagrodzenia otrzymanego przez Zarząd od Spółki oraz innych podmiotów w Grupie w 2013 roku, wyniosła 1.242 tys. PLN.

Członkowie Zarządu otrzymali od Spółki i Spółek Zależnych wynagrodzenie: (i) z tytułu umów o pracę, (ii) z tytułu świadczenia usług na rzecz Grupy oraz (iii) z tytułu pełnienia funkcji członka zarządu.

Członkowie Rady Nadzorczej nie otrzymywali wynagrodzenia w 2013 roku.

### 4.6.2 Umowy z członkami Zarządu w przypadku ich rezygnacji, zwolnienia

Członkowie Zarządu: Radosław T. Krochta i Dorota Jagodzińska-Sasson zatrudnieni są w Spółce na podstawie umów o pracę. Zgodnie z postanowieniami umów o pracę rozwiązanie stosunku pracy z poszczególnymi członkami zarządu upoważnia ich do otrzymania wynagrodzenia w okresie wypowiedzenia.

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

#### 4.7 Akcje w posiadaniu członków Zarządu i Rady Nadzorczej

Michael Shapiro posiada pośrednio, przez kontrolowaną przez siebie w 100% spółkę MIRO B.V., 5,55% w kapitale zakładowym MLP Group S.A. oraz poprzez 25% udziału w kapitale zakładowym posiadanym przez MIRO B.V. w spółce Cajamarca Holland B.V. uczestniczy ekonomicznie w 14,25% kapitału zakładowego MLP Group S.A., co łącznie daje ekonomicznie efektywny udział w wysokości 19,80% w kapitale zakładowym MLP Group S.A.

Na dzień 31 grudnia 2013 roku	ilość akcji	Wartość nominalna akcji (w tys. PLN)
Michael Shapiro	3 586 424	897

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

#### 4.8 Programy opcji menedżerskich

W MLP Group S.A. nie ma programu opcji menedżerskich.

#### 4.9 Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania przedsiębiorstwem Spółki i Grupy

W 2013 roku nie nastąpiły zasadnicze zmiany w podstawowych zasadach zarządzania. Rozwój organizacji wymusza doskonalenie procedur zarządzania obowiązujących zarówno w MLP Group S.A. jak również w pozostałych podmiotach Grupy.

#### 4.10 System kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem

Zarząd Spółki odpowiedzialny jest za system kontroli wewnętrznej oraz jego skuteczność w procesie zarządzania sprawozdań finansowych i raportów przygotowywanych i publikowanych zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitenta papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacje wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (Dz. U. 2009, nr 33, poz. 259).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### 4.11 Audytor

W dniu 12 grudnia 2013 roku Rada Nadzorcza Spółki, działając na podstawie art. 21.2 g) Statutu Spółki dokonała wyboru firmy KPMG Audyt Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie, jako podmiotu uprawnionego do zbadania jednostkowych i skonsolidowanych sprawozdań finansowych za lata: 2013, 2014, 2015, a także dokonania przeglądu śródrocznych jednostkowych i skonsolidowanych sprawozdań finansowych w latach obrotowych: 2014, 2015, 2016.

Siedziba KPMG Audyt Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa mieści się przy ul. Chłodnej 51, 00-867 Warszawa. KPMG Audyt Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa została wpisana na listę podmiotów uprawionych do badania sprawozdań finansowych pod numerem 3546.

Umowa z biegłym rewidentem została zawarta przez Zarząd Spółki na czas niezbędny do wykonania przez biegłego rewidenta powierzonych czynności.

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

<i>na dzień</i>	<b>31 grudnia 2013</b>	<b>31 grudnia 2012</b>
Badanie rocznego skonsolidowanego i jednostkowego sprawozdania finansowego	96	97
Badanie jednostkowych sprawozdań finansowych spółek zależnych	90	97
Inne usługi poświadczające, w tym przegląd skonsolidowanego i jednostkowego sprawozdania finansowego	70	-
Pozostałe usługi	204	150
<b>Wynagrodzenie łącznie</b>	<b>460</b>	<b>344</b>

-----  
**Michael Shapiro**  
Prezes Zarządu

-----  
**Dorota Magdalena Jagodzińska-  
Sasson**  
Członek Zarządu

-----  
**Radosław T. Krochta**  
Wiceprezes Zarządu

Pruszków, dnia 12 marca 2014 roku

## SPRAWOZDANIE RADY NADZORCZEJ

Z przyjemnością przedstawiamy skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej MLP Group S.A. za rok obrotowy 2013, wraz ze sprawozdaniem Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej MLP Group S.A. KPMG Audyt Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. przeprowadziło badanie sprawozdań finansowych i wydało opinię bez zastrzeżeń. Niniejszym rekomendujemy Akcjonariuszom zatwierdzenie sprawozdań finansowych.

Rada Nadzorcza przychyliła się do propozycji Zarządu, aby przeznaczyć zysk netto za rok 2013 w kwocie 56.608 tysięcy złotych na powiększenie zysków z lat ubiegłych.

### NADZÓR KORPORACYJNY

W roku 2013 miały miejsce kwartalne spotkania Rady Nadzorczej z Zarządem, w trakcie których omawiano, między innymi, następujące kwestie:

- Strategię działalności Grupy, przy uwzględnieniu zmian sytuacji na rynku,
- Wyniki prac Zarządu,
- Zasady ładu korporacyjnego,
- Wyniki finansowe Grupy Kapitałowej MLP Group S.A.,
- Strategię marketingową Grupy,
- Budżety operacyjne Grupy,
- Ocenę i ponowny wybór audytora.

### KOMITET AUDYTU

Na posiedzeniu Rady Nadzorczej w dniu 15 stycznia 2014 został powołany Komitet Audytu w następującym składzie:

- Shimshon Marfogel,
- Eytan Levy,
- Maciej Matusiak.

Rola i obowiązki Komitetu Audytu obejmują nadzór, monitorowanie i doradzanie Zarządowi i Radzie Nadzorczej w zakresie wszelkich kwestii związanych z zarządzaniem ryzykiem, badaniem sprawozdań finansowych oraz kontrolą i przestrzeganiem odpowiednich przepisów i regulacji. Komitet Audytu poddaje ocenie prace wykonywane przez niezależnego biegłego rewidenta oraz związane z tym koszty.

### ZMIANY W SKŁADZIE RADY NADZORCZEJ

Z dniem 21 sierpnia 2013 roku ze stanowiska Członka Rady Nadzorczej została odwołana Pani Elah Shapira. Natomiast z dniem 22 sierpnia 2013 roku na to stanowisko został powołany Pan Baruch Yehezkelov.

Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy MLP Group SA na posiedzeniu w dniu 15 stycznia 2014 r. powołało dwóch nowych niezależnych członków: Macieja Matusiaka i Jacka Tucharza. Tym samym skład organu kontrolnego MLP Group S.A. został poszerzony do sześciu osób.

Zgodnie ze statutem spółki MLP Group S.A., Rada Nadzorcza MLP Group S.A. obecnie składa się z 6 członków, przy czym do końca 2013 roku liczyła 4 osoby. Poza nowo powołanymi członkami w organie kontrolnym dewelopera zasiadają nadal: Shimshon Marfogel, Eytan Levy, Yosef Zvi Meir, Baruch Yehezkelov, reprezentujący wiodących akcjonariuszy.



**Grupa Kapitałowa MLP Group S.A.**

**Opinia i Raport  
Niezależnego Biegłego Rewidenta  
Rok obrotowy kończący się  
31 grudnia 2013 r.**

Opinia zawiera 2 strony  
Raport uzupełniający zawiera 11 stron  
Opinia niezależnego biegłego rewidenta  
oraz raport uzupełniający z badania  
skonsolidowanego sprawozdania finansowego  
za rok obrotowy kończący się  
31 grudnia 2013 r.

## OPINIA NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA

*Dla Walnego Zgromadzenia MLP Group S.A.*

### **Opinia o skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym**

Przeprowadziliśmy badanie załączonego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej, której jednostką dominującą jest MLP Group S.A. z siedzibą w Pruszkowie, ul. 3 Maja 8 („Grupa Kapitałowa”), na które składa się skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 31 grudnia 2013 r., skonsolidowany rachunek zysków lub strat oraz inne całkowite dochody, sprawozdanie ze zmian w skonsolidowanym kapitale własnym oraz skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych za rok obrotowy kończący się tego dnia oraz informacje dodatkowe zawierające opis istotnych zasad rachunkowości oraz inne informacje objaśniające.

### *Odpowiedzialność Zarządu oraz Rady Nadzorczej*

Zarząd jednostki dominującej jest odpowiedzialny za sporządzenie i rzetelną prezentację tego skonsolidowanego sprawozdania finansowego zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, które zostały zatwierdzone przez Unię Europejską i innymi obowiązującymi przepisami prawa oraz sporządzenie sprawozdania z działalności. Zarząd jednostki dominującej jest odpowiedzialny również za kontrolę wewnętrzną, którą uznaje za niezbędną, aby sporządzane skonsolidowane sprawozdania finansowe były wolne od nieprawidłowości powstałych wskutek celowych działań lub błędów.

Zgodnie z ustawą z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz. U. z 2013 r. poz. 330 z późniejszymi zmianami) („ustawa o rachunkowości”), Zarząd jednostki dominującej oraz członkowie Rady Nadzorczej są zobowiązani do zapewnienia, aby skonsolidowane sprawozdanie finansowe oraz sprawozdanie z działalności spełniały wymagania przewidziane w tej ustawie.

### *Odpowiedzialność Biegłego Rewidenta*

Naszym zadaniem jest, w oparciu o przeprowadzone badanie, wyrażenie opinii o tym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym. Badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego przeprowadziliśmy stosownie do postanowień rozdziału 7 ustawy o rachunkowości, krajowych standardów rewizji finansowej wydanych przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów w Polsce oraz Międzynarodowych Standardów Rewizji Finansowej. Regulacje te nakładają na nas obowiązek postępowania zgodnego z zasadami etyki oraz zaplanowania i przeprowadzenia badania w taki sposób, aby uzyskać racjonalną pewność, że skonsolidowane sprawozdanie finansowe jest wolne od istotnych nieprawidłowości.

Badanie polega na przeprowadzeniu procedur mających na celu uzyskanie dowodów badania dotyczących kwot i informacji ujawnionych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym. Wybór procedur badania zależy od naszego osądu, w tym oceny ryzyka wystąpienia istotnej nieprawidłowości skonsolidowanego sprawozdania finansowego na skutek celowych działań lub

błędów. Przeprowadzając ocenę tego ryzyka bierzemy pod uwagę kontrolę wewnętrzną związaną ze sporządzeniem oraz rzetelną prezentacją skonsolidowanego sprawozdania finansowego w celu zaplanowania stosownych do okoliczności procedur badania, nie zaś w celu wyrażenia opinii na temat skuteczności działania kontroli wewnętrznej w jednostce. Badanie obejmuje również ocenę odpowiedności stosowanej polityki rachunkowości, zasadności szacunków dokonanych przez Zarząd jednostki dominującej oraz ocenę ogólnej prezentacji skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Wyrażamy przekonanie, że uzyskane przez nas dowody badania stanowią wystarczającą i odpowiednią podstawę do wyrażenia przez nas opinii z badania.

### *Opinia*

Naszym zdaniem, załączone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej MLP Group S.A. przedstawia rzetelnie i jasno sytuację majątkową i finansową Grupy Kapitałowej na dzień 31 grudnia 2013 r., wynik finansowy oraz przepływy pieniężne za rok obrotowy kończący się tego dnia, zostało sporządzone, we wszystkich istotnych aspektach, zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, które zostały zatwierdzone przez Unię Europejską oraz jest zgodne z wpływającymi na treść skonsolidowanego sprawozdania finansowego przepisami prawa obowiązującymi Grupę Kapitałową.

### **Szczególne objaśnienia na temat innych wymogów prawa i regulacji**

#### *Sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej*

Zgodnie z wymogami ustawy o rachunkowości, stwierdzamy, że sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej uwzględnia, we wszystkich istotnych aspektach, informacje, o których mowa w art. 49 ustawy o rachunkowości oraz w rozporządzeniu Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (Dz. U. z 2009 r. Nr 33, poz. 259 z późniejszymi zmianami) i są one zgodne z informacjami zawartymi w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

W imieniu KPMG Audyt Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k.  
Nr ewidencyjny 3546  
ul. Chłodna 51  
00-867 Warszawa

.....  
Monika Bartoszewicz  
Kluczowy biegły rewident  
Nr ewidencyjny 10268  
Komandytariusz, Pełnomocnik

12 marca 2014 r.



**Grupa Kapitałowa MLP Group S.A.**

**Raport uzupełniający  
z badania skonsolidowanego  
sprawozdania finansowego  
Rok obrotowy kończący się  
31 grudnia 2013 r.**

Raport uzupełniający zawiera 11 stron  
Raport uzupełniający z badania  
skonsolidowanego sprawozdania finansowego  
za rok obrotowy kończący się  
31 grudnia 2013 r.

## Spis treści

1.	Część ogólna raportu	3
1.1.	Dane identyfikujące Grupę Kapitałową	3
1.1.1.	Nazwa Grupy Kapitałowej	3
1.1.2.	Siedziba jednostki dominującej	3
1.1.3.	Rejestracja jednostki dominującej w Krajowym Rejestrze Sądowym	3
1.1.4.	Kierownik jednostki dominującej	3
1.2.	Informacja o jednostkach wchodzących w skład Grupy Kapitałowej	3
1.2.1.	Jednostki objęte skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym	3
1.3.	Dane identyfikujące kluczowego biegłego rewidenta i podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych	4
1.3.1.	Dane identyfikujące kluczowego biegłego rewidenta	4
1.3.2.	Dane identyfikujące podmiot uprawniony	4
1.4.	Informacje o skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za poprzedni rok obrotowy	4
1.5.	Zakres prac i odpowiedzialności	5
1.6.	Informacja o przeprowadzonych badaniach sprawozdań finansowych jednostek objętych konsolidacją	6
1.6.1.	Jednostka dominująca	6
1.6.2.	Pozostałe jednostki objęte konsolidacją	6
2.	Analiza finansowa Grupy Kapitałowej	7
2.1.	Ogólna analiza skonsolidowanego sprawozdania finansowego	7
2.1.1.	Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej	7
2.1.2.	Skonsolidowany rachunek zysków lub strat oraz inne całkowite dochody	8
2.2.	Wybrane wskaźniki finansowe	9
3.	Część szczegółowa raportu	10
3.1.	Zasady rachunkowości	10
3.2.	Podstawa sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego	10
3.3.	Metoda konsolidacji	10
3.4.	Konsolidacja kapitałów	10
3.5.	Wyłączenia konsolidacyjne	11
3.6.	Informacje dodatkowe do skonsolidowanego sprawozdania finansowego	11
3.7.	Sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej	11

## **1. Część ogólna raportu**

### **1.1. Dane identyfikujące Grupę Kapitałową**

#### **1.1.1. Nazwa Grupy Kapitałowej**

Grupa Kapitałowa MLP Group S.A.

#### **1.1.2. Siedziba jednostki dominującej**

ul. 3 Maja 8  
05-800 Pruszków

#### **1.1.3. Rejestracja jednostki dominującej w Krajowym Rejestrze Sądowym**

Sąd rejestrowy:	Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIV Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
Data:	15 października 2001 r.
Numer rejestru:	KRS 0000053299
Kapitał zakładowy na koniec okresu sprawozdawczego:	4.528.313,75 złotych

#### **1.1.4. Kierownik jednostki dominującej**

Funkcje kierownika jednostki sprawuje Zarząd jednostki dominującej.

W skład Zarządu jednostki dominującej na dzień 31 grudnia 2013 r. wchodził:

- Michael Shapiro – Prezes Zarządu,
- Dorota Jagodzińska-Sasson – Członek Zarządu,
- Radosław Tomasz Krochta – Wice-Prezes Zarządu.

### **1.2. Informacja o jednostkach wchodzących w skład Grupy Kapitałowej**

#### **1.2.1. Jednostki objęte skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym**

Według stanu na dzień 31 grudnia 2013 r. następujące jednostki wchodzące w skład Grupy Kapitałowej zostały objęte konsolidacją:

Jednostka dominująca:

- MLP Group S.A.

Jednostki zależne objęte konsolidacją metodą pełną:

- MLP Pruszków I Sp. z o.o.,
- MLP Sp. z o.o. s.k.a. (dawniej MLP Tychy Sp. z o.o.),
- MLP Pruszków II Sp. z o.o.,
- MLP Poznań Sp. z o.o.,

- MLP Energy Sp. z o.o.,
- MLP Poznań II Sp. z o.o.,
- MLP Moszna I Sp. z o.o.,
- MLP Property Sp. z o.o.,
- MLP Bieruń Sp. z o.o.,
- MLP Pruszków III Sp. z o.o.,
- MLP Pruszków IV Sp. z o.o.,
- MLP Sp. z o.o.,
- MLP Poznań I Sp. z o.o.

### **1.3. Dane identyfikujące kluczowego biegłego rewidenta i podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych**

#### **1.3.1. Dane identyfikujące kluczowego biegłego rewidenta**

Imię i nazwisko: Monika Bartoszewicz  
Numer w rejestrze: 10268

#### **1.3.2. Dane identyfikujące podmiot uprawniony**

Firma: KPMG Audyt Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k.  
Adres siedziby: ul. Chłodna 51, 00-867 Warszawa  
Numer rejestru: KRS 0000339379  
Sąd rejestrowy: Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie,  
XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego  
Numer NIP: 527-26-15-362

KPMG Audyt Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. jest wpisana na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych, prowadzoną przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów, pod numerem 3546.

### **1.4. Informacje o skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za poprzedni rok obrotowy**

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2012 r. zostało zbadane przez KPMG Audyt Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. i uzyskało opinię biegłego rewidenta bez zastrzeżeń.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone w dniu 28 czerwca 2013 r. przez Walne Zgromadzenie jednostki dominującej.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało złożone w Sądzie Rejestrowym w dniu 11 lipca 2013 r.

## **1.5. Zakres prac i odpowiedzialności**

Niniejszy raport został przygotowany dla Walnego Zgromadzenia MLP Group S.A. z siedzibą w Pruszkowie, ul. 3 Maja 8 i dotyczy skonsolidowanego sprawozdania finansowego, na które składa się skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 31 grudnia 2013 r., skonsolidowany rachunek zysków lub strat oraz inne całkowite dochody, sprawozdanie ze zmian w skonsolidowanym kapitale własnym oraz skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych za rok obrotowy kończący się tego dnia oraz informacje dodatkowe zawierające opis istotnych zasad rachunkowości oraz inne informacje objaśniające.

Badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego przeprowadzono zgodnie z umową z dnia 9 stycznia 2014 r., zawartą na podstawie uchwały Rady Nadzorczej z dnia 12 grudnia 2013 r. odnośnie wyboru podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego.

Badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego przeprowadziliśmy stosownie do postanowień rozdziału 7 ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz. U. z 2013 r. poz. 330 z późniejszymi zmianami) („ustawa o rachunkowości”), krajowych standardów rewizji finansowej wydanych przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów oraz Międzynarodowych Standardów Rewizji Finansowej.

Badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego zostało przeprowadzone w jednostkach wchodzących w skład Grupy Kapitałowej w okresie od 3 lutego 2014 r. do 21 lutego 2014 r.

Zarząd jednostki dominującej jest odpowiedzialny za sporządzenie i rzetelną prezentację skonsolidowanego sprawozdania finansowego zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, które zostały zatwierdzone przez Unię Europejską i z innymi obowiązującymi przepisami prawa oraz sporządzenie sprawozdania z działalności.

Naszym zadaniem było, w oparciu o przeprowadzone badanie, wyrażenie opinii i sporządzenie raportu uzupełniającego, odnośnie tego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Zarząd jednostki dominującej złożył w dniu wydania niniejszego raportu oświadczenie o rzetelności i jasności załączonego skonsolidowanego sprawozdania finansowego oraz niezastnienui zdarzeń nieujawnionych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym, wpływających w sposób znaczący na dane wykazywane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za rok badany.

W trakcie badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego Zarząd jednostki dominującej złożył wszystkie żądane przez nas oświadczenia, wyjaśnienia i informacje oraz udostępnił nam wszelkie dokumenty i informacje niezbędne do wydania opinii i przygotowania raportu.

Zakres planowanej i wykonanej pracy nie został w żaden sposób ograniczony. Zakres i sposób przeprowadzonego badania wynika ze sporządzonej przez nas dokumentacji roboczej, znajdującej się w siedzibie podmiotu uprawnionego.

Kluczowy biegły rewident oraz podmiot uprawniony spełniają wymóg niezależności od jednostek wchodzących w skład badanej Grupy Kapitałowej w rozumieniu art. 56 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 7 maja 2009 r. o biegłych rewidentach i ich samorządzie, podmiotach uprawnionych do badania sprawozdań finansowych oraz o nadzorze publicznym (Dz.U. z 2009 r. Nr 77, poz. 649 z późniejszymi zmianami).

## **1.6. Informacja o przeprowadzonych badaniach sprawozdań finansowych jednostek objętych konsolidacją**

### **1.6.1. Jednostka dominująca**

Jednostkowe sprawozdanie finansowe jednostki dominującej za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2013 r. zostało zbadane przez KPMG Audyt Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k., podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych nr 3546 i uzyskało opinię bez zastrzeżeń.

### **1.6.2. Pozostałe jednostki objęte konsolidacją**

Jednostki objęte konsolidacją są w trakcie badania przez KPMG Audyt Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k., za wyjątkiem MLP Pruszków IV Sp. z o.o., MLP Sp. z o.o., MLP Property Sp. z o.o., MLP spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A.

## 2. Analiza finansowa Grupy Kapitałowej

### 2.1. Ogólna analiza skonsolidowanego sprawozdania finansowego

#### 2.1.1. Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

AKTYWA	31.12.2013	%	31.12.2012	%
	zł '000	aktywów	zł '000	aktywów
<b>Aktywa trwałe</b>				
Rzeczowe aktywa trwałe	497	-	4.363	0,5
Wartości niematerialne	23	-	19	-
Nieruchomości inwestycyjne	930.708	85,0	936.452	94,7
Należności długoterminowe	-	-	6	-
Pozostałe inwestycje długoterminowe	5.966	0,6	16.206	1,6
Pozostałe aktywa długoterminowe	17	-	759	-
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	6.606	0,6	1.997	0,2
<b>Aktywa trwałe razem</b>	<b>943.817</b>	<b>86,2</b>	<b>959.802</b>	<b>97,0</b>
<b>Aktywa obrotowe</b>				
Zapasy	285	-	-	-
Inwestycje krótkoterminowe	52.870	4,8	6	-
Należności z tytułu podatku dochodowego	1.491	0,1	222	-
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	13.145	1,2	10.692	1,1
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	83.787	7,7	18.455	1,9
<b>Aktywa obrotowe razem</b>	<b>151.578</b>	<b>13,8</b>	<b>29.375</b>	<b>3,0</b>
<b>AKTYWA RAZEM</b>	<b>1.095.395</b>	<b>100,0</b>	<b>989.177</b>	<b>100,0</b>
<b>PASYWA</b>				
	31.12.2013	%	31.12.2012	%
	zł '000	aktywów	zł '000	aktywów
<b>Kapitał własny</b>				
Kapitał zakładowy	4.529	0,4	3.774	0,4
Kapitał rezerwowy	81.384	7,5	78.660	8,0
Nadwyżka z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej	71.121	6,5	-	-
Kapitał zapasowy	153.963	14,1	132.611	13,4
Kapitał rezerwowy z wyceny instrumentów zabezpieczających	(17.093)	1,6	(26.662)	2,7
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek podporządkowanych	-	-	3.422	0,3
Zyski zatrzymane	214.963	19,6	182.431	18,4
<b>Kapitał własny razem</b>	<b>508.867</b>	<b>46,5</b>	<b>374.236</b>	<b>37,8</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>				
Zobowiązania z tytułu kredytów, pożyczek oraz innych instrumentów dłużnych	345.705	31,5	322.581	32,6
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	83.033	7,6	74.794	7,6
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	46.940	4,3	57.080	5,8
<b>Zobowiązania długoterminowe razem</b>	<b>475.678</b>	<b>43,4</b>	<b>454.455</b>	<b>46,0</b>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe razem</b>				
Zobowiązania z tytułu kredytów, pożyczek oraz innych instrumentów dłużnych	81.740	7,5	143.416	14,5
Zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych	157	-	158	-
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	125	-	605	0,1
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	28.828	2,6	16.307	1,6
<b>Zobowiązania krótkoterminowe razem</b>	<b>110.850</b>	<b>10,1</b>	<b>160.486</b>	<b>16,2</b>
<b>Zobowiązania ogółem</b>	<b>586.528</b>	<b>53,5</b>	<b>614.941</b>	<b>62,2</b>
<b>PASYWA RAZEM</b>	<b>1.095.395</b>	<b>100,0</b>	<b>989.177</b>	<b>100,0</b>

## 2.1.2. Skonsolidowany rachunek zysków lub strat oraz inne całkowite dochody

	1.01.2013 - 31.12.2013 zł '000	% przychodów ze sprzedaży	1.01.2012 - 31.12.2012 zł '000	% przychodów ze sprzedaży
Przychody	92.082	100,0	86.055	100,0
Pozostałe przychody operacyjne	51.124	55,5	2.095	2,4
Zysk z aktualizacji wyceny nieruchomości inwestycyjnych	16.526	17,9	19.017	22,1
Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu	(39.892)	43,3	(33.332)	38,7
Pozostałe koszty operacyjne	(1.562)	1,7	(901)	1,0
<b>Zysk na działalności operacyjnej</b>	<b>118.278</b>	<b>128,4</b>	<b>72.934</b>	<b>84,8</b>
Przychody finansowe	2.256	2,4	21.668	25,2
Koszty finansowe	(62.561)	67,9	(22.353)	26,0
<b>Koszty finansowe netto</b>	<b>(60.305)</b>	<b>65,5</b>	<b>(685)</b>	<b>0,8</b>
<b>Zysk przed opodatkowaniem</b>	<b>57.973</b>	<b>62,9</b>	<b>72.249</b>	<b>84,0</b>
Podatek dochodowy	(1.365)	1,4	(15.292)	17,8
<b>Zysk netto z działalności kontynuowanej</b>	<b>56.608</b>	<b>61,5</b>	<b>56.957</b>	<b>66,2</b>

### INNE CAŁKOWITE DOCHODY

Różnice kursowe z przeliczenia jednostek działających za granicą	(3.422)	3,7	5.150	6,0
Efektywna część zmian wartości godziwej przy zabezpieczeniu przepływów pieniężnych	7.065	7,7	(9.702)	11,3
Wycena instrumentów finansowych	4.749	5,1	-	-
Podatek dochodowy od innych całkowitych dochodów	(2.245)	2,4	1.843	2,1
<b>Inne całkowite dochody netto</b>	<b>6.147</b>	<b>6,7</b>	<b>(2.709)</b>	<b>3,2</b>
<b>Całkowite dochody ogółem</b>	<b>62.755</b>	<b>68,2</b>	<b>54.248</b>	<b>63,0</b>

### Zysk netto przypadający na:

Właścicieli jednostki dominującej	56.608	-	56.957	-
<b>Zysk netto</b>	<b>56.608</b>	<b>-</b>	<b>56.957</b>	<b>-</b>

### Całkowite dochody przypadające na:

Właścicieli jednostki dominującej	62.755	-	54.248	-
<b>Całkowite dochody ogółem</b>	<b>62.755</b>	<b>-</b>	<b>54.248</b>	<b>-</b>

### Zysk przypadający na 1 akcję

Podstawowy (zł)	3,63	-	3,77	-
Rozwodniony (zł)	3,63	-	3,77	-

## 2.2. Wybrane wskaźniki finansowe

	2013	2012	2011
<b>1. Rentowność sprzedaży netto</b>			
$\frac{\text{zysk netto} \times 100\%}{\text{przychody netto}}$	61,5%	66,2%	13,1%
<b>2. Rentowność kapitału własnego</b>			
$\frac{\text{zysk netto} \times 100\%}{\text{kapitał własny} - \text{zysk netto}}$	12,5%	18,0%	3,1%
<b>3. Szybkość obrotu należności</b>			
$\frac{\text{średni stan należności z tytułu dostaw i usług brutto} \times 365 \text{ dni}}{\text{przychody netto}}$	33 dni	34 dni	35 dni
<b>4. Stopa zadłużenia</b>			
$\frac{\text{zobowiązania} \times 100\%}{\text{suma pasywów}}$	53,5%	62,2%	65,8%
<b>5. Wskaźnik płynności</b>			
$\frac{\text{aktywa obrotowe}}{\text{zobowiązania krótkoterminowe}}$	1,4	0,2	0,3

- Przychody ze sprzedaży obejmują przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów.
- Średni stan należności z tytułu dostaw i usług brutto stanowi średnią arytmetyczną należności z tytułu dostaw i usług z początku i końca okresu sprawozdawczego, bez uwzględnienia odpisów aktualizujących ich wartość.

### **3. Część szczegółowa raportu**

#### **3.1. Zasady rachunkowości**

Jednostka dominująca posiada aktualną dokumentację opisującą stosowane w Grupie Kapitałowej zasady rachunkowości, przyjęte przez Zarząd jednostki dominującej.

Przyjęte zasady rachunkowości zostały przedstawione w informacjach dodatkowych do skonsolidowanego sprawozdania finansowego, w zakresie wymaganym przez Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej, które zostały zatwierdzone przez Unię Europejską.

Jednostki wchodzące w skład Grupy Kapitałowej stosują jednakowe zasady rachunkowości, zgodne z zasadami stosowanymi przez jednostkę dominującą.

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

Sprawozdania finansowe jednostek objętych skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym zostały sporządzone na koniec tego samego okresu sprawozdawczego, co sprawozdanie finansowe jednostki dominującej.

#### **3.2. Podstawa sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego**

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej MLP Group S.A. zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, które zostały zatwierdzone przez Unię Europejską i innymi obowiązującymi przepisami.

Podstawę sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego stanowiła dokumentacja konsolidacyjna sporządzona na podstawie wymogów rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 25 września 2009 r. w sprawie szczególnych zasad sporządzania przez jednostki inne niż banki i zakłady ubezpieczeń skonsolidowanych sprawozdań finansowych grup kapitałowych (Dz. U. z 2009 r. Nr 169, poz. 1327).

#### **3.3. Metoda konsolidacji**

Zastosowana metoda konsolidacji została przedstawiona w nocy 3 informacji dodatkowych do skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

#### **3.4. Konsolidacja kapitałów**

Kapitałem zakładowym Grupy Kapitałowej jest kapitał zakładowy jednostki dominującej.

Wyliczenia pozostałych składników kapitału własnego Grupy Kapitałowej dokonano poprzez dodanie do poszczególnych składników kapitału własnego jednostki dominującej odpowiednich składników kapitału własnego jednostek zależnych objętych skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym, odpowiadających procentowemu udziałowi jednostki dominującej w kapitale własnym jednostek zależnych według stanu na koniec okresu sprawozdawczego.

Do kapitału własnego Grupy Kapitałowej włączono tylko te części odpowiednich składników kapitału własnego jednostek zależnych, które powstały od dnia objęcia kontroli nad nimi przez jednostkę dominującą.

### **3.5. Wyłączenia konsolidacyjne**

Dokonano wyłączeń konsolidacyjnych dotyczących wewnątrzgrupowych rozrachunków.

Podczas konsolidacji dokonano wyłączeń dotyczących sprzedaży pomiędzy jednostkami Grupy, pozostałych wewnątrzgrupowych przychodów i kosztów operacyjnych oraz kosztów i przychodów finansowych.

Dane, stanowiące podstawę do wyłączeń, uzyskano z ksiąg rachunkowych MLP Group S.A. i uzgodniono z informacjami uzyskanymi od jednostek zależnych.

### **3.6. Informacje dodatkowe do skonsolidowanego sprawozdania finansowego**

Dane zawarte w informacjach dodatkowych do skonsolidowanego sprawozdania finansowego zawierające opis znaczących zasad rachunkowości oraz inne informacje objaśniające, zostały przedstawione, we wszystkich istotnych aspektach, kompletnie i prawidłowo. Dane te stanowią integralną część skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

### **3.7. Sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej**

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej uwzględnia, we wszystkich istotnych aspektach, informacje, o których mowa w art. 49 ustawy o rachunkowości oraz w rozporządzeniu Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (Dz. U. z 2009 r, Nr 33, poz. 259 z późniejszymi zmianami) i są one zgodne z informacjami zawartymi w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

W imieniu KPMG Audyt Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k.  
Nr ewidencyjny 3546  
ul. Chłodna 51  
00-867 Warszawa

.....  
Monika Bartoszewicz  
Kluczowy biegły rewident  
Nr ewidencyjny 10268  
Komandytariusz, Pełnomocnik

12 marca 2014 r.