



MLP
GROUP



Grupa Kapitałowa MLP Group S.A.

Skonsolidowany
Raport Półroczny

ZA OKRES 6 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY 30 CZERWCA 2019 ROKU

www.mlp.pl

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

Zawartość Skonsolidowanego raportu półrocznego:

I. Wybrane dane finansowe Grupy Kapitałowej MLP Group S.A.	6
II. Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej MLP Group S.A. za okres 6 miesięcy kończący się 30 czerwca 2019 roku	8
Zatwierdzenie śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego	9
Skrócony skonsolidowany rachunek zysków lub strat oraz inne całkowite dochody	10
Skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej	11
Skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych	12
Skrócone sprawozdanie ze zmian w skonsolidowanym kapitale własnym	13
Dodatkowe informacje i objaśnienia do Śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego	14
1. Informacje ogólne	14
1.1 <i>Informacje o Jednostce Dominującej</i>	14
1.2 <i>Dane Grupy Kapitałowej</i>	14
1.3 <i>Zmiany w Grupie</i>	15
1.4 <i>Struktura akcjonariatu Jednostki Dominującej</i>	16
1.4.1 <i>Struktura Akcjonariuszy posiadających bezpośrednio, bądź przez podmioty zależne, co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy</i>	16
1.4.2 <i>Stan posiadania akcji Jednostki Dominującej lub uprawnień do nich przez osoby zarządzające i nadzorujące</i>	16
2. Podstawa sporządzenia śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego	17
2.1 <i>Oświadczenie zgodności</i>	17
2.2 <i>Status zatwierdzania Standardów w Unii Europejskiej</i>	17
2.2.1 <i>Standardy i Interpretacje zatwierdzone przez Unię Europejską, które nie weszły jeszcze w życie na koniec okresu sprawozdawczego</i>	17
2.3 <i>Podstawa sporządzenia śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania</i>	20
2.4 <i>Waluta funkcjonalna i waluta prezentacji sprawozdań finansowych oraz zasady przyjęte do przeliczenia danych finansowych</i>	20
2.4.1 <i>Waluta funkcjonalna i waluta prezentacji</i>	20
2.4.2 <i>Zasady przyjęte do przeliczenia danych finansowych</i>	20
2.5 <i>Dokonane osądy i szacunki</i>	20
3. Sprawozdawczość segmentów działalności	20
4. Przychody	23
5. Pozostałe przychody operacyjne	23
6. Pozostałe koszty operacyjne	24
7. Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu	24
8. Przychody i koszty finansowe	25

9. Podatek dochodowy	26
10. Nieruchomości inwestycyjne	27
10.1 Wycena nieruchomości inwestycyjnych Grupy do wartości godziwej	29
11. Podatek odroczony	39
12. Inwestycje oraz pozostałe inwestycje	41
12.1 Zmiana aktywów finansowych wynikająca z działalności finansowej i pozostałej	41
13. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	42
14. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	42
15. Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych	43
15.1 Przepływy z tytułu kredytów i pożyczek	43
15.2 Zmiana stanu należności	43
15.3 Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych i pozostałych	44
16. Kapitał własny	44
16.1 Kapitał zakładowy	44
17. Wynik netto oraz dywidenda przypadające na jedną akcję	44
18. Zobowiązania z tytułu kredytów, pożyczek oraz innych instrumentów dłużnych i pozostałe zobowiązania	45
18.1 Zobowiązania długoterminowe	45
18.2 Zobowiązania krótkoterminowe	46
18.3 Zmiana zobowiązań finansowych wynikająca z działalności finansowej i pozostałej	46
18.4 Zobowiązania z tytułu obligacji	48
18.5 Kredyty, pożyczki zabezpieczone i niezabezpieczone na majątku Grupy	48
19. Zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych	50
20. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	50
21. Instrumenty finansowe	51
21.1 Wycena instrumentów finansowych	51
21.1.1 Aktywa finansowe	51
21.1.2 Zobowiązania finansowe	53
21.2 Pozostałe ujawnienia dotyczące instrumentów finansowych	53
22. Zobowiązania warunkowe i zabezpieczenia	54
23. Transakcje z podmiotami powiązanymi	55
23.1 Należności i zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	55
23.2 Pożyczki udzielone i otrzymane	56
23.3 Przychody i koszty	56
24. Istotne wydarzenia w okresie sprawozdawczym oraz następujące po jego zakończeniu	57
25. Wynagrodzenia wypłacone lub należne osobom wchodzącym w skład organów zarządzających i nadzorujących spółek	58
26. Struktura zatrudnienia	59
27. Zmiana wynikająca z wejścia w życie MSSF 15 Przychody z umów z klientami	59
28. Zmiana wynikająca z wejścia w życie MSSF 16 Leasing	60

III. Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe Spółki MLP Group S.A. za okres 6 miesięcy zakończony się 30 czerwca 2019 roku	61
Zatwierdzenie śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego	62
Skrócony jednostkowy rachunek zysków lub strat oraz inne całkowite dochody	63
Skrócone jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej	64
Skrócone jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych	65
Skrócone jednostkowe sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym	66
Dodatkowe informacje i objaśnienia do Jednostkowego sprawozdania finansowego	67
1. Informacje ogólne	67
1.1 Dane o spółce MLP Group S.A.	67
1.2 Informacje o Grupie Kapitałowej	67
1.3 Skład Zarządu	67
1.4 Skład Rady Nadzorczej	68
2. Podstawa sporządzenia jednostkowego sprawozdania finansowego	68
2.1 Oświadczenie zgodności	68
2.2 Status zatwierdzania Standardów w Unii Europejskiej	68
2.3 Podstawa sporządzenia sprawozdania	70
2.4 Waluta funkcjonalna i waluta prezentacji sprawozdań finansowych oraz zasady przyjęte do przeliczenia danych finansowych	70
2.4.1 Waluta funkcjonalna i waluta prezentacji	70
2.4.2 Zasady przyjęte do przeliczenia danych finansowych	70
2.5 Dokonane oszacowania i szacunki	70
3. Sprawozdawczość segmentów działalności	71
3.1 Informacje dotyczące głównych klientów Spółki	71
4. Przychody	72
5. Pozostałe przychody operacyjne	72
6. Pozostałe koszty operacyjne	72
7. Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu	72
8. Przychody i koszty finansowe	73
9. Podatek dochodowy	73
10. Długoterminowe aktywa finansowe w jednostkach powiązanych	75
11. Inwestycje długoterminowe	76
12. Inwestycje krótkoterminowe	76
13. Zmiana aktywów finansowych wynikająca z działalności finansowej i pozostałej	76
14. Podatek odroczony	78
15. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	79
16. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	79
17. Kapitał własny	79
17.1 Kapitał zakładowy	79

17.1. 1	Struktura Akcjonariuszy posiadających bezpośrednio, bądź przez podmioty zależne, co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy	80
17.1. 2	Stan posiadania akcji MLP Group S.A. lub uprawnień do nich przez osoby zarządzające i nadzorujące	80
17.2	Kapitał rezerwowy	80
18.	Wynik netto oraz dywidenda przypadające na jedną akcję	81
19.	Zobowiązania z tytułu pożyczek oraz innych instrumentów dłużnych	81
19.1	Zobowiązania długoterminowe	81
19.2	Zobowiązania krótkoterminowe	82
19.3	Zmiana zobowiązań finansowych wynikająca z działalności finansowej i pozostałej	82
19.4	Zobowiązania z tytułu obligacji	83
19.5	Pożyczki niezabezpieczone na majątku Spółki	83
20.	Zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych	84
21.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	84
22.	Instrumenty finansowe	85
22.1	Wycena instrumentów finansowych	85
22.1. 1	Aktywa finansowe	85
22.1. 2	Zobowiązania finansowe	86
23.	Zobowiązania warunkowe i zabezpieczenia	86
24.	Transakcje z podmiotami powiązanymi	87
24.1	Należności i zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	87
24.2	Pożyczki udzielone i otrzymane	88
24.3	Przychody i koszty	89
25.	Istotne sprawy sądowe i sporne	90
26.	Istotne wydarzenia w okresie sprawozdawczym oraz następujące po jego zakończeniu	90
27.	Wynagrodzenia wypłacone lub należne osobom wchodzącym w skład organów zarządzających i nadzorujących Spółki	90
28.	Struktura zatrudnienia	91
IV.	Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej MLP Group S.A. za okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2019 roku	92

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

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

	30 czerwca 2019	31 grudnia 2018	30 czerwca 2018
Średni kurs w okresie *	4,2880	4,2669	4,2395
Średni kurs na ostatni dzień okresu	4,2520	4,3000	4,3616

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

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

	na dzień	30 czerwca 2019		31 grudnia 2018 *	
		tys. PLN	tys. EUR	tys. PLN	tys. EUR
		(niebadany)	(niebadany)		
Aktywa trwałe		1 716 438	403 678	1 526 027	354 890
Aktywa obrotowe		195 625	46 008	137 362	31 945
Aktywa razem		1 912 063	449 686	1 663 389	386 835
Zobowiązania długoterminowe		936 048	220 143	762 389	177 300
Zobowiązania krótkoterminowe		98 801	23 236	85 648	19 918
Kapitał własny, w tym:		877 214	206 307	815 352	189 617
Kapitał zakładowy		4 529	1 065	4 529	1 053
Pasywa razem		1 912 063	449 686	1 663 389	386 835
Liczba akcji (w szt.)		18 113 255	18 113 255	18 113 255	18 113 255
Wartość księgowa i rozwodniona wartość księgowa na jedną akcję przypadająca akcjonariuszom Jednostki Dominującej (w zł)		48,43	11,39	45,01	10,47

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

* dane przekształcone

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

za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca	2019		2018 *	
	tys. PLN	tys. EUR	tys. PLN	tys. EUR
	(niebadany)	(niebadany)	(niebadany, dane przekształcone)	(niebadany, dane przekształcone)
Przychody	67 470	15 735	64 782	15 281
Pozostałe przychody operacyjne	1 076	251	894	211
Zysk z aktualizacji wyceny nieruchomości inwestycyjnych	64 841	15 122	41 802	9 860
Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu	(39 086)	(9 115)	(33 578)	(7 920)
Zysk na działalności operacyjnej	93 326	21 764	71 558	16 879
Zysk przed opodatkowaniem	87 031	20 296	44 374	10 467
Zysk netto	69 164	16 130	31 482	7 426
Całkowite dochody ogółem	61 862	14 427	31 825	7 507
Zysk netto przypadający na właścicieli Jednostki Dominującej	69 164	16 130	31 482	7 426
Zysk netto i rozdwojony zysk netto na 1 akcję przypadający właścicielom Jednostki Dominującej (w zł)	3,82	0,89	1,74	0,41

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

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

za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca	2019		2018	
	tys. PLN	tys. EUR	tys. PLN	tys. EUR
	(niebadany)	(niebadany)	(niebadany)	(niebadany)
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	42 765	9 973	20 198	4 764
Środki pieniężne z działalności inwestycyjnej	(101 758)	(23 731)	(103 014)	(24 299)
Środki pieniężne z działalności finansowej	134 695	31 412	119 853	28 271
Przepływy pieniężne razem	75 702	17 654	37 037	8 736

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

na dzień	30 czerwca 2019		31 grudnia 2018 *	
	tys. PLN	tys. EUR	tys. PLN	tys. EUR
	(niebadany)	(niebadany)	(niebadany)	(niebadany)
Środki pieniężne na początek okresu	46 106	10 722	64 827	15 543
Środki pieniężne na koniec okresu	122 537	28 819	46 106	10 722

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

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

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



Grupa Kapitałowa **MLP Group S.A.**

**Śródroczne skrócone skonsolidowane
sprawozdanie finansowe**

za okres 6 miesięcy
kończący się 30 czerwca 2019 roku
sporządzone zgodnie z MSSF UE

II. Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Zatwierdzenie śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

W dniu 23 sierpnia 2019 r. Zarząd Jednostki Dominującej MLP Group S.A. zatwierdził do publikacji śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe ("Skonsolidowane sprawozdanie finansowe", "Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe") Grupy Kapitałowej MLP Group S.A. ("Grupa") za okres od dnia 1 stycznia 2019 roku do dnia 30 czerwca 2019 roku.

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

1. Skrócony skonsolidowany rachunek zysków lub strat oraz inne całkowite dochody za okres od dnia 1 stycznia 2019 roku do dnia 30 czerwca 2019 roku, wykazujący zysk netto w wysokości 69 164 tys. złotych.
2. Skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień 30 czerwca 2019 roku, po stronie aktywów i pasywów, wykazujące sumę 1 912 063 tys. złotych.
3. Skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych za okres od dnia 1 stycznia 2019 roku do dnia 30 czerwca 2019 roku, wykazujące zwiększenie środków pieniężnych netto o kwotę 76 431 tys. złotych.
4. Skrócone sprawozdanie ze zmian w skonsolidowanym kapitale własnym za okres od dnia 1 stycznia 2019 roku do dnia 30 czerwca 2019 roku, wykazujące zwiększenie skonsolidowanych kapitałów własnych o kwotę 61 862 tys. złotych.
5. Dodatkowe informacje i objaśnienia do śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

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

Podpisano kwalifikowanym podpisem elektronicznym.

Radosław T. Krochta
Prezes Zarządu

Michael Shapiro
Wiceprezes Zarządu

Tomasz Zabost
Członek Zarządu

Skrócony skonsolidowany rachunek zysków lub strat oraz inne całkowite dochody

za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca	Nota	2019 (niebadany)	2018 (niebadany, dane przekształcone)
Przychody	4	67 470	64 782
Pozostałe przychody operacyjne	5	1 076	894
Zysk z aktualizacji wyceny nieruchomości inwestycyjnych	10	64 841	41 802
Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu	7	(39 086)	(33 578)
Pozostałe koszty operacyjne	6	(975)	(2 342)
Zysk na działalności operacyjnej		93 326	71 558
Przychody finansowe	8	6 694	620
Koszty finansowe	8	(12 989)	(27 804)
(Koszty) finansowe netto		(6 295)	(27 184)
Zysk przed opodatkowaniem		87 031	44 374
Podatek dochodowy	9	(17 867)	(12 892)
Zysk netto		69 164	31 482
Inne całkowite dochody			
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek działających za granicą		(392)	692
Efektywna część zmian wartości godziwej przy zabezpieczaniu przepływów pieniężnych		(8 531)	(431)
Podatek dochodowy od innych całkowitych dochodów		1 621	82
Inne całkowite dochody netto		(7 302)	343
Całkowite dochody ogółem		61 862	31 825
Zysk netto przypadający na:			
Właścicieli Jednostki Dominującej		69 164	31 482
Zysk netto		69 164	31 482
Całkowite dochody przypadające na:			
Właścicieli Jednostki Dominującej		61 862	31 825
Całkowite dochody ogółem		61 862	31 825
Zysk przypadający na 1 akcję	17		
- Podstawowy i rozwodniony (zł) zysk za okres przypadający zwykłym akcjonariuszom Jednostki Dominującej		3,82	1,74

Skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

	na dzień Nota	30 czerwca 2019 (niebadany)	31 grudnia 2018 *
Aktywa trwałe			
Rzeczowe aktywa trwałe		1 410	529
Wartości niematerialne		469	678
Nieruchomości inwestycyjne	10	1 634 835	1 448 594
Pozostałe inwestycje długoterminowe	12	76 917	72 088
Pozostałe aktywa długoterminowe		520	653
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	11	2 287	3 485
Aktywa trwałe razem		1 716 438	1 526 027
Aktywa obrotowe			
Zapasy		25	144
Inwestycje krótkoterminowe	12	22 291	22 291
Należności z tytułu podatku dochodowego	13	168	516
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	13	46 688	57 754
Inne inwestycje krótkoterminowe	12	3 916	10 551
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	14	122 537	46 106
Aktywa obrotowe razem		195 625	137 362
AKTYWA RAZEM		1 912 063	1 663 389
Kapitał własny	16		
Kapitał zakładowy		4 529	4 529
Kapitał rezerwowy		83 680	83 680
Nadwyżka z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej		71 121	71 121
Kapitał zapasowy		154 575	153 963
Kapitał rezerwowy z wyceny instrumentów zabezpieczających		(8 008)	(1 098)
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek podporządkowanych		(443)	(70)
Zyski zatrzymane		571 760	503 227
Kapitał własny razem		877 214	815 352
Zobowiązania długoterminowe			
Zobowiązania z tytułu kredytów, pożyczek oraz innych instrumentów dłużnych	18.1	760 722	612 667
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	11	130 729	119 474
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	18.1	44 597	30 248
Zobowiązania długoterminowe razem		936 048	762 389
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu kredytów, pożyczek oraz innych instrumentów dłużnych	18.2	21 768	30 996
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	18.2	140	-
Zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych	19	918	918
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	20	923	2 959
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	20	75 052	50 775
Zobowiązania krótkoterminowe razem		98 801	85 648
Zobowiązania ogółem		1 034 849	848 037
PASYWA RAZEM		1 912 063	1 663 389

* Dane przekształcone

Skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych

za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca	Nota	2019 (niebadany)	2018 (niebadany)
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
Zysk przed opodatkowaniem		87 031	44 374
<i>Korekty razem:</i>			
Amortyzacja		436	101
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych		(64 841)	(41 802)
Odsetki, netto		9 750	7 807
Różnice kursowe		(7 992)	19 493
Pozostałe		(1 798)	(104)
Zmiana stanu należności	15.2	11 185	(18 817)
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych i pozostałych	15.3	14 475	12 071
Środki pieniężne z działalności operacyjnej		48 246	23 123
Podatek dochodowy zapłacony		(5 481)	(2 925)
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej		42 765	20 198
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
Nabycie nieruchomości inwestycyjnych oraz rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych		(103 921)	(96 435)
Inne wydatki inwestycyjne		(4 472)	(6 579)
Inne wpływy inwestycyjne		6 635	-
Środki pieniężne z działalności inwestycyjnej		(101 758)	(103 014)
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
Zaciągnięcie kredytów i pożyczek	15.1	439 211	94 418
Wydatki na spłatę kredytów i pożyczek	15.1	(290 778)	(10 718)
Emisja dłużnych papierów wartościowych		-	42 473
Odsetki zapłacone		(13 738)	(6 320)
Środki pieniężne z działalności finansowej		134 695	119 853
Przepływy pieniężne razem		75 702	37 037
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	14	46 106	64 827
Wpływ zmian z tytułu różnic kursowych dotyczących środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		729	1 235
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	14	122 537	103 099

Skrócone sprawozdanie ze zmian w skonsolidowanym kapitale własnym

Kapitał własny przypadający akcjonariuszom Jednostki Dominującej

	Kapitał zakładowy	Kapitał rezerwowy	Nadwyżka z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej	Kapitał zapasowy	Kapitał rezerwowy z wyceny instrumentów zabezpieczających	Różnice kursowe z przeliczenia jednostek podporządko- wanych	Zyski zatrzymane	Kapitał własny razem
Kapitał własny na dzień 1 stycznia 2018 roku	4 529	81 384	71 121	153 963	(208)	(540)	416 402	726 651
<u>Całkowite dochody:</u>								
Wynik finansowy*	-	-	-	-	-	-	31 482	31 482
Inne całkowite dochody ogółem*	-	-	-	-	(349)	692	-	343
Całkowite dochody za okres zakończony 30 czerwca 2018 roku*	-	-	-	-	(349)	692	31 482	31 825
Kapitał własny na dzień 30 czerwca 2018 roku*	4 529	81 384	71 121	153 963	(557)	152	447 884	758 476
Kapitał własny na dzień 1 stycznia 2019 roku	4 529	83 680	71 121	153 963	(1 098)	(70)	503 227	815 352
<u>Całkowite dochody:</u>								
Wynik finansowy*	-	-	-	-	-	-	69 164	69 164
Inne całkowite dochody ogółem*	-	-	-	-	(6 910)	(373)	(19)	(7 302)
Całkowite dochody za okres zakończony 30 czerwca 2019 roku*	-	-	-	-	(6 910)	(373)	69 145	61 862
Podział zysku netto*	-	-	-	612	-	-	(612)	-
Kapitał własny na dzień 30 czerwca 2019 roku	4 529	83 680	71 121	154 575	(8 008)	(443)	571 760	877 214

* Dane niebadane

Dodatkowe informacje i objaśnienia do Śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

1. Informacje ogólne

1. 1 Informacje o Jednostce Dominującej

Podmiotem Dominującym Grupy jest MLP Group S.A. ("Spółka", "Jednostka Dominująca", "Podmiot Dominujący", "Emitent"), będąca spółką akcyjną zarejestrowaną w Polsce, której akcje znajdują się w publicznym obrocie. Główna siedziba Spółki znajduje się w Pruszkowie, przy ul. 3-go Maja 8.

Jednostka Dominująca powstała w wyniku przekształcenia przedsiębiorstwa państwowego Zakłady Naprawcze Taboru Kolejowego im. Bohaterów Warszawy w Pruszkowie w jednoosobową spółkę Skarbu Państwa. Akt notarialny przekształcenia został sporządzony w dniu 18 lutego 1995 r. Spółka działa pod firmą MLP Group S.A. na mocy uchwały Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 27 czerwca 2007 roku.

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

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

Skład Zarządu Jednostki Dominującej:

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

Skład Rady Nadzorczej Jednostki Dominującej:

- | | |
|----------------------|--------------------------------------|
| • Shimshon Marfogel | - Przewodniczący Rady Nadzorczej |
| • Eytan Levy | - Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej |
| • Daniel Nimrodi | - Członek Rady Nadzorczej |
| • Guy Shapira | - Członek Rady Nadzorczej |
| • Piotr Chajderowski | - Członek Rady Nadzorczej |
| • Maciej Matusiak | - Członek Rady Nadzorczej |

1. 2 Dane Grupy Kapitałowej

Na koniec okresu sprawozdawczego w skład Grupy Kapitałowej MLP Group S.A. ("Grupa Kapitałowa", "Grupa") wchodzi MLP Group S.A. jako podmiot dominujący oraz 32 spółki zależne.

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

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

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

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

Jednostka	Państwo rejestracji	Udział bezpośredni i pośredni Jednostki Dominującej w kapitale		Udział bezpośredni i pośredni Jednostki Dominującej w prawach głosu	
		30 czerwca 2019	31 grudnia 2018	30 czerwca 2019	31 grudnia 2018
MLP Pruszków I Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Pruszków II Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Pruszków III Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Pruszków IV Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Poznań Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Lublin Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Poznań II Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SKA	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Energy Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Property Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Bieruń Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Bieruń I Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Teresin Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Poznań West Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP FIN Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
LOKAFOP 201 Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
LOKAFOP 201 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SKA	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Wrocław Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Gliwice Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Łódź Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Czeladź Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Temp Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Dortmund LP Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Dortmund GP Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Logistic Park Germany I Sp. z o.o. & Co. KG	Niemcy	100%	100%	100%	100%
MLP Poznań West II Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Bucharest West Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Bucharest West SRL	Rumunia	100%	100%	100%	100%
MLP Teresin II Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Pruszków V Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Germany Management GmbH	Niemcy	100%	100%	100%	100%

1. 3 Zmiany w Grupie

W okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2019 roku nie wystąpiły zmiany w strukturze Grupy Kapitałowej MLP Group S.A.

Śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2019 roku obejmuje sprawozdania finansowe Jednostki Dominującej oraz jednostek zależnych, nad którymi Jednostka Dominująca sprawuje kontrolę (zwanymi łącznie „Grupą”).

1. 4 Struktura akcjonariatu Jednostki Dominującej

1. 4. 1 Struktura Akcjonariuszy posiadających bezpośrednio, bądź przez podmioty zależne, co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy

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

Akcjonariusz	Ilość akcji i głosów na WZA	% udział w kapitale i głosach na WZA
CAJAMARCA Holland BV	10 319 842	56,97%
Pozostali akcjonariusze	1 761 703	9,73%
THESINGER LIMITED	1 771 320	9,78%
Aegon Powszechne Towarzystwo Emerytalne S.A. ¹⁾	1 220 652	6,74%
MetLife OFE ²⁾	1 696 900	9,37%
GRACECUP TRADING LIMITED	641 558	3,54%
MIRO B.V.	452 955	2,50%
Shimshon Marfogel	149 155	0,82%
MIRO LTD.	99 170	0,55%
Razem	18 113 255	100,00%

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

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

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

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

Przewodniczący Rady Nadzorczej Shimshon Marfogel pośrednio, przez 7,86% udział w spółce posiadającej akcje Emitenta (Thesinger Limited) uczestniczy ekonomicznie w 0,77% kapitału zakładowego MLP Group oraz posiada bezpośrednio poprzez objęte we wrześniu 2017 roku akcje Spółki 0,82% udziału w kapitale zakładowym Spółki, co łącznie daje ekonomicznie efektywny udział w wysokości 1,59% w kapitale zakładowym MLP Group S.A.

Pozostali Członkowie Rady Nadzorczej nie posiadają bezpośrednio akcji Spółki.

2. Podstawa sporządzenia śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

2. 1 Oświadczenie zgodności

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

2. 2 Status zatwierdzania Standardów w Unii Europejskiej

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

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

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

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

MSSF 16 Leasing

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

Ujęcie zobowiązań z tytułu leasingu

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

Ujęcie aktywów z tytułu prawa do użytkowania

Aktywa z tytułu prawa do użytkowania wycenia się według kosztu.

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

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

Zastosowanie szacunków i osądów

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

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

Zastosowanie praktycznych uproszczeń

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

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

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

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

Wpływ na kapitał własny

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

Wpływ na wskaźniki finansowe

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

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

MSSF 9 Instrumenty finansowe

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

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

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

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

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

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

2. 3 Podstawa sporządzenia śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

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

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

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

2. 4. 1 Waluta funkcjonalna i waluta prezentacji

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

2. 4. 2 Zasady przyjęte do przeliczenia danych finansowych

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

Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej:

	30 czerwca 2019	31 grudnia 2018	30 czerwca 2018
EUR	4,2520	4,3000	4,3616
USD	3,7336	3,7597	3,7440

2. 5 Dokonane osądy i szacunki

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

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

3. Sprawozdawczość segmentów działalności

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

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

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

Informacje dotyczące segmentów działalności operacyjnej Grupy:

za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca		2019*			
	Polska	Niemcy	Rumunia	Wyłączenia między segmentami	Razem
Przychody					
Sprzedaż na rzecz klientów zewnętrznych	65 859	1 611	-	-	67 470
Zysk/(Strata) z aktualizacji wyceny nieruchomości inwestycyjnych	54 598	7 392	2 851	-	64 841
Przychody segmentu ogółem	120 457	9 003	2 851	-	132 311
Wynik operacyjny segmentu	84 494	6 396	2 335	-	93 225
Wynik na pozostałej działalności operacyjnej	16	86	(1)	-	101
Zysk/(Strata) przed opodatkowaniem i kosztami finansowymi netto	84 510	6 482	2 334	-	93 326
Wynik na działalności finansowej	(6 021)	(204)	(502)	432	(6 295)
Zysk/(Strata) przed opodatkowaniem	78 489	6 278	1 832	432	87 031
Podatek dochodowy	(16 335)	(1 266)	(266)	-	(17 867)
Zysk/(Strata) netto	62 154	5 012	1 566	432	69 164

za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca		2018*			
	Polska**	Niemcy	Rumunia	Wyłączenia między segmentami	Razem**
Przychody					
Sprzedaż na rzecz klientów zewnętrznych	61 580	3 202	-	-	64 782
Zysk/(Strata) z aktualizacji wyceny nieruchomości inwestycyjnych	43 104	(923)	(379)	-	41 802
Przychody segmentu ogółem	104 684	2 279	(379)	-	106 584
Wynik operacyjny segmentu	71 885	1 536	(415)	-	73 006
Wynik na pozostałej działalności operacyjnej	(1 450)	2	-	-	(1 448)
Zysk/(Strata) przed opodatkowaniem i kosztami finansowymi netto	70 435	1 538	(415)	-	71 558
Wynik na działalności finansowej	(27 169)	(229)	(15)	229	(27 184)
Zysk/(Strata) przed opodatkowaniem	43 266	1 309	(430)	229	44 374
Podatek dochodowy	(12 458)	(442)	8	-	(12 892)
Zysk/(Strata) netto	30 808	867	(422)	229	31 482

* dane niebadane

** dane przekształcone

na dzień	30 czerwca 2019*				
	Polska	Niemcy	Rumunia	Wyłączenia między segmentami	Razem
Aktywa i zobowiązania					
Aktywa segmentu	1 882 662	38 633	59 885	(69 117)	1 912 063
Aktywa ogółem	1 882 662	38 633	59 885	(69 117)	1 912 063
Zobowiązania segmentu	1 023 765	32 120	48 081	(69 117)	1 034 849
Kapitały własne	858 897	6 513	11 804	-	877 214
Zobowiązania i kapitały ogółem	1 882 662	38 633	59 885	(69 117)	1 912 063
Nakłady na nieruchomości	102 676	369	19 582	-	122 627

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

* dane niebadane

** dane przekształcone

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

4. Przychody

<i>za okres 6 miesięcy kończący się 30 czerwca</i>	2019	2018
	<i>(niebadany)</i>	<i>(niebadany, dane przekształcone)</i>
Przychody z wynajmu nieruchomości	50 971	45 079
Pozostałe przychody	15 139	13 431
Przychody uzyskane na podstawie umowy deweloperskiej zawartej przez MLP Bieruń Sp. z o.o. ¹⁾	1 360	6 272
Przychody razem	67 470	64 782

<i>za okres 6 miesięcy kończący się 30 czerwca</i>	2019	2018
	<i>(niebadany)</i>	<i>(niebadany, dane przekształcone)</i>
Refakturowanie mediów	14 428	12 532
Czynsze mieszkaniowe	17	17
Usługi wykonane dla najemców	256	196
Pozostałe przychody	438	686
Pozostałe przychody	15 139	13 431

¹⁾ Razem z umową sprzedaży nieruchomości należących do parku logistycznego MLP Bieruń, Spółka MLP Bieruń Sp. z o.o. podpisała również umowę deweloperską, na mocy której zobowiązała się do dokończenia budowy tego parku oraz jego komercjalizacji. Realizując wyżej wspomnianą umowę, MLP Bieruń Sp. z o.o. doprowadziła do wynajęcia 11.340 m² powierzchni spółce Auto Partner i zrealizowała ww. inwestycję, kończąc Etap I w 2017 roku. Z tego tytułu, Grupa rozpoznała w 2017 roku przychody w kwocie 3.789 tys. PLN (6.272 PLN w I kwartale 2018 roku), liczone na podstawie stopnia zaawansowania prac.

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

5. Pozostałe przychody operacyjne

<i>za okres 6 miesięcy kończący się 30 czerwca</i>	2019	2018
	<i>(niebadany)</i>	<i>(niebadany)</i>
Rozwiązanie odpisów na należności	10	75
Otrzymane odszkodowania z tytułu kar umownych	173	66
Inne	816	205
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	75	187
Rozwiązanie rezerwy na przyszłe koszty	2	361
Pozostałe przychody operacyjne	1 076	894

6. Pozostałe koszty operacyjne

<i>za okres 6 miesięcy kończący się 30 czerwca</i>	2019	2018
	<i>(niebadany)</i>	<i>(niebadany)</i>
Odpisy aktualizujące należności	-	(951)
Koszty sądowe	(161)	(43)
Koszty przekazanych darowizn	(11)	-
Koszty z tytułu polis ubezpieczeniowych	(795)	(35)
Inne	(7)	(79)
Koszt nakładów inwestycyjnych	-	(736)
Zapłacone odszkodowania i kary umowne	(1)	(498)
Pozostałe koszty operacyjne	(975)	(2 342)

7. Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu

<i>za okres 6 miesięcy kończący się 30 czerwca</i>	2019	2018
	<i>(niebadany)</i>	<i>(niebadany, dane przekształcone)</i>
Amortyzacja	(436)	(101)
Zużycie materiałów i energii	(14 070)	(10 957)
Usługi obce	(13 242)	(12 353)
Podatki i opłaty	(8 695)	(7 171)
Wynagrodzenia	(1 678)	(1 021)
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	(315)	(206)
Pozostałe koszty rodzajowe	(650)	(1 766)
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	-	(3)
Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu	(39 086)	(33 578)

Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu za okres zakończony 30 czerwca 2019 roku wyniosły 39 086 tys. PLN i w zdecydowanej większości obejmują wydatki związane z utrzymaniem nieruchomości inwestycyjnych generujących przychody. Koszty, które nie są bezpośrednio związane z tymi nieruchomościami, to koszty amortyzacji rzeczowych aktywów trwałych wykorzystywanych do działalności operacyjnej i niegenerujących przychodów z tytułu najmu oraz podatek od nieruchomości w części dotyczącej niezabudowanej powierzchni.

Koszty usług obcych obejmują także koszty w kwocie 649 tys. PLN (w analogicznym okresie roku ubiegłego - 3.927 tys. PLN) związane z realizacją II Etapu inwestycji wynikającej z umowy deweloperskiej podpisanej we wrześniu 2015 roku pomiędzy spółką MLP Bieruń Sp. o.o., a WestInvest Gesellschaft für Investmentfonds mbH. Inwestycja została zrealizowana i rozliczona w lutym 2019 roku.

8. Przychody i koszty finansowe

	za okres 6 miesięcy kończący się 30 czerwca	2019	2018
		(niebadany)	(niebadany)
Odsetki od pożyczek udzielonych		517	559
Przychody z tytułu odsetek z lokat bankowych		22	44
Inne odsetki		36	-
Różnice kursowe netto		6 100	-
Odsetki od należności		19	17
Przychody finansowe razem		6 694	620

	za okres 6 miesięcy kończący się 30 czerwca	2019	2018
		(niebadany)	(niebadany)
Koszty z tytułu odsetek od zobowiązań z tytułu kredytów i pożyczek		(5 534)	(4 553)
Pozostałe odsetki		(202)	(4)
Zapłacone odsetki od Swap w okresie		(3 013)	(1 053)
Wynik odsetkowy z tytułu instrumentów zabezpieczających przepływy pieniężne		93	(33)
Nieefektywna część przeszacowania instrumentów zabezpieczających przepływy pieniężne		-	(1 283)
Różnice kursowe netto		-	(18 734)
Koszty odsetek od obligacji		(1 856)	(1 444)
Pozostałe koszty finansowe		(152)	(125)
Koszty związane z obsługą kredytów		(2 325)	(575)
Koszty finansowe razem		(12 989)	(27 804)

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

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

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

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

Różnice kursowe są głównie skutkiem wyceny zobowiązań z tytułu kredytów i pożyczek denominowanych w EUR oraz USD na koniec okresu sprawozdawczego. Pomiędzy 31 grudnia 2018 roku, a 30 czerwca 2019 roku polska waluta umocniła się o 4,8 groszy, co odpowiada 1,12%. Aprecjacja PLN w stosunku do EUR przyczyniła się do powstania dodatnich różnic kursowych w wysokości 6.100 tys. PLN, które wpłynęły na wykazany wynik na działalności finansowej.

9. Podatek dochodowy

<i>za okres 6 miesięcy kończący się 30 czerwca</i>	2019 <i>(niebadany)</i>	2018 <i>(niebadany)</i>
Podatek dochodowy bieżący	3 722	2 757
Powstanie / odwrócenie różnic przejściowych	14 145	10 135
Podatek dochodowy	17 867	12 892

Efektywna stopa podatkowa

<i>za okres 6 miesięcy kończący się 30 czerwca</i>	2019 <i>(niebadany)</i>	2018 <i>(niebadany)</i>
Zysk przed opodatkowaniem	87 031	44 374
<i>Podatek w oparciu o obowiązującą stopę podatkową (19%)</i>	<i>(16 536)</i>	<i>(8 431)</i>
Nadwyżka podatku od nieruchomości komercyjnych nad podatkiem dochodowym	(748)	-
Różnica wynikająca z innej stawki podatkowej w MLP Logistic Park Germany I Sp. z o.o. Co.&KG i MLP Bucharest West SRL	375	(259)
Nieutworzone aktywo na stratę podatkową	(1 396)	(4 366)
Spisane, niewykorzystane aktywo z tytułu podatku odroczonego na stracie podatkowej	(2)	-
Wykorzystanie uprzednio odpisanego aktywa	(42)	256
Koszty nie stanowiące kosztów podatkowych	482	(92)
Podatek dochodowy	(17 867)	(12 892)

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

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

10. Nieruchomości inwestycyjne

	na dzień	30 czerwca 2019 (niebadany)	31 grudnia 2018 *
Wartość brutto na początek okresu		1 448 594	1 168 303
Nakłady na nieruchomości		122 627	189 906
Różnice kursowe z przeliczenia		(1 227)	1 672
Zmiana wartości godziwej		64 841	88 713
Wartość brutto na koniec okresu		1 634 835	1 448 594

* dane przekształcone

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

Pomiędzy 31 grudnia 2018 roku, a 30 czerwca 2019 roku wartość nieruchomości inwestycyjnych wzrosła o 45.117 tys. EUR i wyniosła 379.372 tys. EUR. Na zmianę tą największy wpływ miały poniesione nakłady na zaawansowanie prac budowlanych w nowych parkach, zawarcie nowych umów najmu na powierzchnie nowych obiektów, uzyskanie pozwolenia na budowę nowych obiektów. Uumocnienie się polskiej waluty o 4,8 groszy (1,12%) miało wpływ na zmianę wartości nieruchomości inwestycyjnych przeliczonej z EUR na PLN i przyczyniło się do obniżenia wartości godziwej nieruchomości w wysokości 16.044 tys. PLN na dzień 30 czerwca 2019 roku.

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

Nieruchomości inwestycyjne w podziale na Parki:

	na dzień	30 czerwca 2019 (niebadany)	31 grudnia 2018 *
Park MLP Pruszków I			
Wartość godziwa nieruchomości - MLP Pruszków I		377 365	351 997
Prawo wieczystej dzierżawy - MLP Pruszków I		17 775	8 977
		395 140	360 974
Park MLP Pruszków II			
Wartość godziwa nieruchomości - MLP Pruszków II		503 777	461 790
Prawo wieczystej dzierżawy - MLP Pruszków II		3 368	1 701
		507 145	463 491
Park MLP Poznań			
Wartość godziwa nieruchomości - MLP Poznań		138 062	133 188
		138 062	133 188
Park MLP Lublin			
Wartość godziwa nieruchomości - MLP Lublin		123 946	88 498
		123 946	88 498

	na dzień	30 czerwca 2019 (niebadany)	31 grudnia 2018 *
Park MLP Teresin			
Wartość godziwa nieruchomości - MLP Teresin		71 391	70 004
		71 391	70 004
Park MLP Gliwice			
Wartość godziwa nieruchomości - MLP Gliwice		101 580	99 459
		101 580	99 459
Park MLP Wrocław			
Wartość godziwa nieruchomości - MLP Wrocław		88 144	84 994
		88 144	84 994
Park MLP Czeladź			
Wartość godziwa nieruchomości - MLP Czeladź		78 407	59 000
		78 407	59 000
Park MLP Poznań West¹⁾			
Wartość godziwa nieruchomości - MLP Poznań West		43 838	32 035
		43 838	32 035
Park MLP Unna			
Wartość godziwa nieruchomości - MLP Unna		32 400	24 639
		32 400	24 639
Park MLP Bucharest West			
Wartość godziwa nieruchomości - MLP Bucharest West		54 156	31 723
		54 156	31 723
Nakłady poniesione na realizację nowych inwestycji		491	454
MLP Energy - mieszkania		135	135
Wartość brutto na koniec okresu		1 634 835	1 448 594

* dane przekształcone

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

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

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

10. 1 Wycena nieruchomości inwestycyjnych Grupy do wartości godziwej

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

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

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

Ze względu na różne lokalizacje i cechy nieruchomości inwestycyjnych Grupy przyjęte przez rzeczoznawców "yield rates" dla poszczególnych parków logistycznych różnią się i znajdują się w przedziale 5,75%-8,25%.

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

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

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

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

	Wartość godziwa na dzień 30 czerwca 2019 r.	Podejście do wyceny	Dane niemożliwe do zaobserwowania	Zakres danych niemożliwych do zaobserwowania (średnia ważona prawdopodobieństwami)	Relacje pomiędzy niemożliwymi do zaobserwowania danymi a wartością godziwą
Park Logistyczny MLP Pruszków I					
(i) budynki magazynowo- biurowe	88 750 tys. EUR	Podejście dochodowe	Miesięczna stawka czynszu za 1 m ²	1,32-9,39 EUR/m ² (3,23 EUR/m ²)	Im wyższa stawka czynszu, tym wyższa wartość godziwa
			Stopa kapitalizacji	6,25% - 8% (7,13%)	Im niższa stopa kapitalizacji, tym wyższa wartość godziwa
88 750 tys. EUR					
Park Logistyczny MLP Pruszków II					
(i) budynki magazynowo- biurowe	95 310 tys. EUR	Podejście dochodowe	Miesięczna stawka czynszu za 1 m ²	3,36 - 4,67 EUR/m ² (3,83 EUR/m ²)	Im wyższa stawka czynszu, tym wyższa wartość godziwa
			Stopa kapitalizacji	5,75% - 8% (6,88%)	Im niższa stopa kapitalizacji, tym wyższa wartość godziwa
(ii) komin	4 500 tys. EUR	Podejście dochodowe	Miesięczny czynsz	30,64 tys. EUR	Im wyższy czynsz, tym wyższa wartość godziwa
			Stopa kapitalizacji	8,00%	Im niższa stopa kapitalizacji, tym wyższa wartość godziwa
(iii) parking	3 000 tys. EUR	Podejście dochodowe	Miesięczny czynsz	9,419 - 11,522 tys. EUR (10,471 tys. EUR)	Im wyższy czynsz, tym wyższa wartość godziwa
			Stopa kapitalizacji	6,5% - 8% (7,25%)	Im niższa stopa kapitalizacji, tym wyższa wartość godziwa
(iv) rezerwa gruntu	3 200 tys. EUR	Podejście porównawcze	Cena za 1 m ²	58,82 EUR/m ² (250,00 PLN/m ²)	Im wyższa cena za 1 m.kw., tym wyższa wartość godziwa
(v) grunt objęty pozwoleniem na budowę	12 470 tys. EUR	Podejście pozostałościowe	Skapitalizowany dochód netto	(a)	Im niższy szacunkowy skapitalizowany dochód netto, tym niższa wartość godziwa
			Koszty budowy	(b)	Im wyższe szacunkowe koszty budowy, tym niższa wartość godziwa
118 480 tys. EUR					

	Wartość godziwa na dzień 30 czerwca 2019 r.	Podejście do wyceny	Dane niemożliwe do zaobserwowania	Zakres danych niemożliwych do zaobserwowania (średnia ważona prawdopodobieństwami)	Relacje pomiędzy niemożliwymi do zaobserwowania danymi a wartością godziwą
Park Logistyczny MLP Poznań					
(i) budynki magazynowo- biurowe	29 270 tys. EUR	Podejście dochodowe	Miesięczna stawka czynszu za 1 m ²	3,34 - 3,76 EUR/m ² (3,60 EUR/m ²)	Im wyższa stawka czynszu, tym wyższa wartość godziwa
			Stopa kapitalizacji	6,5% - 7,25% (6,88%)	Im niższa stopa kapitalizacji, tym wyższa wartość godziwa
(ii) grunt objęty pozwoleniem na budowę	3 200 tys. EUR	Podejście pozostałościowe	Skapitalizowany dochód netto	(a)	Im niższy szacunkowy skapitalizowany dochód netto, tym niższa wartość godziwa
			Koszty budowy	(b)	Im wyższe szacunkowe koszty budowy, tym niższa wartość godziwa
32 470 tys. EUR					
Park Logistyczny MLP Lublin					
(i) budynki magazynowo- biurowe	29 020 tys. EUR	Podejście dochodowe	Miesięczna stawka czynszu za 1 m ²	3,26 - 3,66 EUR/m ² (3,58 EUR/m ²)	Im wyższa stawka czynszu, tym wyższa wartość godziwa
			Stopa kapitalizacji	6,5%	Im niższa stopa kapitalizacji, tym wyższa wartość godziwa
(ii) rezerwa gruntu	130 tys. EUR	Podejście porównawcze	Cena za 1 mkw	44,92 EUR/m ² (191,00 PLN/m ²)	Im wyższa cena za 1 m.kw., tym wyższa wartość godziwa
29 150 tys. EUR					

	Wartość godziwa na dzień 30 czerwca 2019 r.	Podjęcie do wyceny	Dane niemożliwe do zaobserwowania	Zakres danych niemożliwych do zaobserwowania (średnia ważona prawdopodobieństwami)	Relacje pomiędzy niemożliwymi do zaobserwowania danymi a wartością godziwą
Park Logistyczny MLP Teresin					
(i) budynki magazynowo- biurowe	16 790 tys. EUR	Podjęcie dochodowe	Miesięczna stawka czynszu za 1 m ²	(2,92 EUR/m ²)	Im wyższa stawka czynszu, tym wyższa wartość godziwa
			Stopa kapitalizacji	6,75% - 7,25% (7%)	Im niższa stopa kapitalizacji, tym wyższa wartość godziwa
16.790 tys. EUR					
Park Logistyczny MLP Gliwice					
(i) budynki magazynowo- biurowe	21 240 tys. EUR	Podjęcie dochodowe	Miesięczna stawka czynszu za 1 m ²	3,28 - 3,83 EUR/m ² (3,56 EUR/m ²)	Im wyższa stawka czynszu, tym wyższa wartość godziwa
			Stopa kapitalizacji	6% - 6,5% (6,25%)	Im niższa stopa kapitalizacji, tym wyższa wartość godziwa
(ii) grunt objęty pozwoleniem na budowę	2 650 tys. EUR	Podjęcie pozostałościowe	Skapitalizowany dochód netto	(a)	Im niższy szacunkowy skapitalizowany dochód netto, tym niższa wartość godziwa
			Koszty budowy	(b)	Im wyższe szacunkowe koszty budowy, tym niższa wartość godziwa
23.890 tys. EUR					
Park Logistyczny MLP Wrocław					
(i) budynki magazynowo- biurowe	15 500 tys. EUR	Podjęcie dochodowe	Miesięczna stawka czynszu za 1 m ²	3,55 - 3,84 EUR/m ² (3,70 EUR/m ²)	Im wyższa stawka czynszu, tym wyższa wartość godziwa
			Stopa kapitalizacji	5,75% - 6,75% (6,25%)	Im niższa stopa kapitalizacji, tym wyższa wartość godziwa
(ii) grunt objęty pozwoleniem na budowę	5 230 tys. EUR	Podjęcie pozostałościowe	Skapitalizowany dochód netto	(a)	Im niższy szacunkowy skapitalizowany dochód netto, tym niższa wartość godziwa
			Koszty budowy	(b)	Im wyższe szacunkowe koszty budowy, tym niższa wartość godziwa
20.730 tys. EUR					

	Wartość godziwa na dzień 30 czerwca 2019 r.	Podejście do wyceny	Dane niemożliwe do zaobserwowania	Zakres danych niemożliwych do zaobserwowania (średnia ważona prawdopodobieństwami)	Relacje pomiędzy niemożliwymi do zaobserwowania danymi a wartością godziwą
Park Logistyczny MLP Czeladź					
(i) budynki magazynowo-biurowe	11 810 tys. EUR	Podejście dochodowe	Miesięczna stawka czynszu za 1 m ²	(3,82 EUR/m ²)	Im niższy szacunkowy skapitalizowany dochód netto, tym niższa wartość godziwa
			Stopa kapitalizacji	5,75% - 6,75% (6,25%)	Im wyższe szacunkowe koszty budowy, tym niższa wartość godziwa
(ii) grunt objęty pozwoleniem na budowę	6 630 tys. EUR	Podejście pozostałościowe	Skapitalizowany dochód netto	(a)	Im niższy szacunkowy skapitalizowany dochód netto, tym niższa wartość godziwa
			Koszty budowy	(b)	Im wyższe szacunkowe koszty budowy, tym niższa wartość godziwa
18 440 tys. EUR					
Park Logistyczny MLP Unna					
(i) grunt objęty pozwoleniem na budowę	7 620 tys. EUR	Podejście pozostałościowe	Skapitalizowany dochód netto	(a)	Im niższy szacunkowy skapitalizowany dochód netto, tym niższa wartość godziwa
			Koszty budowy	(b)	Im wyższe szacunkowe koszty budowy, tym niższa wartość godziwa
7 620 tys. EUR					
Park Logistyczny MLP Bucharest West					
(i) budynki magazynowo-biurowe	6 623 tys. EUR	Podejście dochodowe	Miesięczna stawka czynszu za 1 m ²	(4,13 EUR/m ²)	Im wyższa stawka czynszu, tym wyższa wartość godziwa
			Stopa kapitalizacji	8,25%	Im niższa stopa kapitalizacji, tym wyższa wartość godziwa
(ii) rezerwa gruntu	6 119 tys. EUR	Podejście porównawcze	Cena za 1 mkw	39 EUR/m ² (164,35 PLN/m ²)	Im wyższa cena za 1 m.kw., tym wyższa wartość godziwa
12 742 tys. EUR					

	Wartość godziwa na dzień 30 czerwca 2019 r.	Podejście do wyceny	Dane niemożliwe do zaobserwowania	Zakres danych niemożliwych do zaobserwowania (średnia ważona prawdopodobieństwami)	Relacje pomiędzy niemożliwymi do zaobserwowania danymi a wartością godziwą
Park Logistyczny MLP Poznań West					
(i) grunt objęty pozwoleniem na budowę	10 310 tys. EUR	Podejście pozostałościowe	Skapitalizowany dochód netto	(a)	Im niższy szacunkowy skapitalizowany dochód netto, tym niższa wartość godziwa
			Koszty budowy	(b)	Im wyższe szacunkowe koszty budowy, tym niższa wartość godziwa
	10 310 tys. EUR				
	379 372 tys. EUR				

- (a) Szacunkowy skapitalizowany dochód netto: skalkulowany w oparciu o szacunkowe stawki najmu i stopy kapitalizacji
- (b) Szacunkowy koszt budowy: koszty budowy dla projektu skalkulowane o szacunkowy kosztorys dla tego typu projektu

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

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

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

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

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

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

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

11. Podatek odroczony

	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego		Wartość netto	
	30 czerwca	31 grudnia	30 czerwca	31 grudnia	30 czerwca	31 grudnia
	<i>na dzień</i> 2019 <i>(niebadany)</i>	2018	2019 <i>(niebadany)</i>	2018	2019 <i>(niebadany)</i>	2018
Nieruchomości inwestycyjne	-	-	135 440	121 282	135 440	121 282
Kredyty, pożyczki udzielone i otrzymane	-	861	537	-	537	(861)
Instrumenty pochodne	1 884	995	-	-	(1 884)	(995)
Pozostałe	923	-	-	522	(923)	522
Straty podatkowe podlegające odliczeniu w przyszłych okresach	4 630	3 862	-	-	(4 630)	(3 862)
Odsetki od obligacji	98	97	-	-	(98)	(97)
Aktywa / rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego	7 535	5 815	135 977	121 804	128 442	115 989

	<i>na dzień</i> 30 czerwca 2019 <i>(niebadany)</i>	31 grudnia 2018
W tym:		
Aktywo z tytułu odroczonego podatku dochodowego	(2 287)	(3 485)
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	130 729	119 474
	128 442	115 989

Nierozpoznane aktywo z tytułu podatku odroczonego na stracie podatkowej na dzień 30 czerwca 2019 roku wyniosło 9 546 tys. zł.

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

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

	1 stycznia 2019 r.	zmiany ujęte w wyniku finansowym	zmiany ujęte w innych całkowitych dochodach	różnice kursowe z przeliczenia	30 czerwca 2019 r.
Nieruchomości inwestycyjne	121 282	14 229	-	(71)	135 440
Kredyty, pożyczki udzielone i otrzymane	(861)	1 398	-	-	537
Instrumenty pochodne	(995)	732	(1 621)	-	(1 884)
Pozostałe	522	(1 445)	-	-	(923)
Straty podatkowe podlegające odliczeniu w przyszłych okresach	(3 862)	(768)	-	-	(4 630)
Odsetki od obligacji	(97)	(1)	-	-	(98)
	115 989	14 145	(1 621)	(71)	128 442

12. Inwestycje oraz pozostałe inwestycje

	na dzień	30 czerwca 2019	31 grudnia 2018
		(niebadany)	
Inne inwestycje długoterminowe		26 767	22 295
Pożyczki długoterminowe udzielone jednostkom powiązanym		50 150	49 793
Pozostałe inwestycje długoterminowe		76 917	72 088
Pożyczki krótkoterminowe udzielone jednostkom powiązanym		152	152
Pożyczki krótkoterminowe udzielone pozostałym jednostkom		22 139	22 139
Inwestycje krótkoterminowe		22 291	22 291
Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania		3 916	10 551
Inne inwestycje krótkoterminowe		3 916	10 551

Inne inwestycje długoterminowe stanowią środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania w części długoterminowej w kwocie 26 767 tys. zł. Na kwotę tą składają się: (i) środki pieniężne w wysokości 15 549 tys. zł, które zostały wydzielone zgodnie z postanowieniami umów kredytowych w celu zabezpieczenia płatności rat kapitałowo-odsetkowych, (ii) kwota 3 297 tys. PLN będąca lokatą utworzoną z kaucji zatrzymanej od najemcy, (iii) a także inne kaucje zatrzymane w wysokości 7 921 tys. zł.

Inne inwestycje krótkoterminowe stanowią m.in. środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania w części krótkoterminowej w kwocie 3 916 tys. PLN. Na kwotę tą składają się: (i) krótkoterminowa część kaucji zatrzymanych w kwocie 2 228 tys. PLN, a także (ii) krótkoterminowa część środków wydzielonych zgodnie z postanowieniami umów kredytowych w kwocie 1 688 tys. PLN.

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

	Aktywa z tytułu pożyczek udzielonych
Wartość na dzień 31 grudnia 2018 roku	72 084
Naliczenie odsetek od pożyczki	517
Zmiana wyceny bilansowej	(160)
Wartość na dzień 30 czerwiec 2019 roku	72 441

13. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe

	<i>na dzień</i>	30 czerwca 2019 <i>(niebadany)</i>	31 grudnia 2018
Z tytułu dostaw i usług		16 323	14 503
Rozrachunki inwestycyjne		272	1 579
Rozliczenia międzyokresowe		6 990	2 376
Naliczony przychód z tytułu umowy deweloperskiej zawartej przez MLP Bieruń Sp. z o.o.		10	22 304
Zaliczka na zakup gruntu		-	2 040
Z tytułu podatków i ubezpieczeń społecznych		23 093	14 952
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe		46 688	57 754
Z tytułu podatku dochodowego		168	516
Należności krótkoterminowe		46 856	58 270

Należności od jednostek powiązanych zostały przedstawione w nocie 23.

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

	<i>na dzień</i>	30 czerwca 2019*		31 grudnia 2018	
		Należności brutto	Odpis aktualizujący	Należności brutto	Odpis aktualizujący
	Należności nieprzeterminowane	5 051	-	4 936	-
	Przeterminowane:				
	od 1 do 90 dni	6 407	-	6 776	(1)
	od 91 do 180 dni	1 433	-	2 589	-
	powyżej 180 dni	8 946	(5 514)	5 728	(5 525)
	łącznie należności	21 837	(5 514)	20 029	(5 526)

* Dane niebadane

14. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

	<i>na dzień</i>	30 czerwca 2019 <i>(niebadany)</i>	31 grudnia 2018
Środki pieniężne w kasie		71	61
Środki pieniężne na rachunkach bankowych		120 161	41 654
Lokaty krótkoterminowe		2 305	4 391
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty, wartość wykazana w Skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej		122 537	46 106
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty, wartość wykazana w Skonsolidowanym sprawozdaniu z przepływów pieniężnych		122 537	46 106

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

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

15. Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych

15. 1 Przepływy z tytułu kredytów i pożyczek

za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca	2019 (niebadany)	2018 (niebadany)
Przepływy pieniężne z tytułu zaciągniętych kredytów	439 211	94 418
Przepływy pieniężne z tytułu zaciągniętych kredytów i pożyczek	439 211	94 418
Przepływy pieniężne z tytułu zaciągniętych kredytów i pożyczek - wartość wykazana w Skonsolidowanym sprawozdaniu z przepływów pieniężnych	439 211	94 418
za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca	2019 (niebadany)	2018 (niebadany)
Przepływy pieniężne z tytułu spłaconych rat kredytów	(290 778)	(10 330)
Przepływy pieniężne z tytułu spłaconych pożyczek	-	(388)
Przepływy pieniężne z tytułu wydatków poniesionych na spłatę kredytów i pożyczek	(290 778)	(10 718)
Przepływy pieniężne z tytułu wydatków poniesionych na spłatę kredytów i pożyczek - wartość wykazana w Skonsolidowanym sprawozdaniu z przepływów pieniężnych	(290 778)	(10 718)

15. 2 Zmiana stanu należności

za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca	2019 (niebadany)	2018 (niebadany)
Zmiana stanu zapasów	119	207
Zmiana stanu należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych	11 066	(19 704)
Inne korekty	-	680
Zmiana stanu należności	11 185	(18 817)
Zmiana stanu należności wykazana w Skonsolidowanym sprawozdaniu z przepływów pieniężnych	11 185	(18 817)

15. 3 Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych i pozostałych

za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca	2019 (niebadany)	2018 (niebadany)
Zmiana stanu zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych	24 277	37 508
Zmiana stanu zobowiązań z tytułu świadczeń pracowniczych	-	(618)
Zmiana stanu zobowiązań z tytułu kaucji inwestycyjnych i gwarancyjnych	(663)	721
Zmiana stanu zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	10 463	-
Wyłączenie zmiany stanu zobowiązań inwestycyjnych	(19 602)	(25 540)
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych i pozostałych	14 475	12 071
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych i pozostałych wykazana w Skonsolidowanym sprawozdaniu z przepływów pieniężnych	14 475	12 071

16. Kapitał własny

16. 1 Kapitał zakładowy

na dzień	30 czerwca 2019 (niebadany)	31 grudnia 2018
Kapitał zakładowy		
Akcje zwykłe serii A	11 440 000	11 440 000
Akcje zwykłe serii B	3 654 379	3 654 379
Akcje zwykłe serii C	3 018 876	3 018 876
	18 113 255	18 113 255
Wartość nominalna 1 akcji	0,25	0,25

Na dzień 30 czerwca 2019 roku kapitał zakładowy Jednostki Dominującej wynosił 4.528.313,75 zł i dzielił się na 18.113.255 akcji uprawniających do 18.113.225 głosów na Walnym Zgromadzeniu. Wszystkie akcje posiadają wartość nominalną wynoszącą 0,25 zł i zostały w pełni opłacone.

17. Wynik netto oraz dywidenda przypadające na jedną akcję

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

za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca	2019 (niebadany)	2018 (niebadany)
Wynik netto okresu obrotowego	69 164	31 482
Liczba wyemitowanych akcji (w sztukach)	18 113 255	18 113 255
Średnia ważona liczba wyemitowanych akcji (w sztukach)	18 113 255	18 113 255
Zysk na jedną akcję przypadający na akcjonariuszy Jednostki Dominującej w trakcie okresu (w zł na akcję):		
- podstawowy	3,82	1,74
- rozwodniony	3,82	1,74

W prezentowanych okresach nie wystąpiły czynniki rozładniające.

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

18. 1 Zobowiązania długoterminowe

	na dzień	30 czerwca 2019 (niebadany)	31 grudnia 2018
Kredyty zabezpieczone na majątku Grupy		582 717	433 592
Obligacje		127 560	129 000
Zobowiązania z tytułu pożyczek		50 445	50 075
Zobowiązania długoterminowe z tytułu kredytów, pożyczek oraz innych instrumentów dłużnych		760 722	612 667

	na dzień	30 czerwca 2019 (niebadany)	31 grudnia 2018 *
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego (PWUG) ¹⁾		21 142	10 679
Zobowiązania z tytułu wyceny transakcji Swap		9 764	5 215
Kaucje inwestycyjne		9 074	10 379
Kaucje gwarancyjne od najemców i inne		4 617	3 975
Pozostałe zobowiązania długoterminowe		44 597	30 248

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

* dane przekształcone

18. 2 Zobowiązania krótkoterminowe

	na dzień	30 czerwca 2019 (niebadany)	31 grudnia 2018
Kredyty krótkoterminowe oraz krótkoterminowa część kredytów zabezpieczona na majątku Grupy		21 248	30 482
Obligacje		520	514
Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu kredytów, pożyczek oraz innych instrumentów dłużnych		21 768	30 996

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

	na dzień	30 czerwca 2019 (niebadany)	31 grudnia 2018
Zobowiązania z tytułu wyceny transakcji Swap		140	-
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe		140	-

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

	Obligacje
Wartość na dzień 31 grudnia 2018 roku	129 514
Naliczone odsetki od obligacji	1 856
Zapłacone odsetki od obligacji	(1 849)
Zmiana wyceny bilansowej	(1 441)
Wartość na dzień 30 czerwca 2019 roku	128 080

	Zobowiązania z tytułu pożyczek
Wartość na dzień 31 grudnia 2018 roku	50 075
Naliczenie odsetek od pożyczki	529
Różnice kursowe zrealizowane	(1)
Zmiana wyceny bilansowej	(158)
Wartość na dzień 30 czerwca 2019 roku	50 445

	Zobowiązania z tytułu kredytów
Wartość na dzień 31 grudnia 2018 roku	464 074
w tym wyłączona prowizja na dzień 31 grudnia 2018 roku	726
Naliczenie odsetek od kredytu	5 005
Spłata odsetek od kredytu	(5 140)
Naliczenie odsetek IRS	6 719
Spłata odsetek IRS	(6 749)
Zaciągnięcie kredytu	439 211
spłata kapitału kredytu	(290 778)
Różnice kursowe zrealizowane	398
Różnice kursowe niezrealizowane	(7 055)
Kapitalizacja odsetek od kredytów	213
Wartość na dzień 30 czerwca 2019 roku	603 965
w tym wyłączona prowizja na dzień 30 czerwca 2019 roku	2 659

18. 4 Zobowiązania z tytułu obligacji

Instrument	Waluta	Wartość nominalna	Data wykupu	Oprocentowanie	Gwarancje i zabezpieczenia	Rynek notowań
Obligacje niepubliczne - seria A	EUR	20 000 000	11.05.2022	Euribor 6M + marża	<i>brak</i>	Catalyst
Obligacje niepubliczne - seria B	EUR	10 000 000	11.05.2023	Euribor 6M + marża	<i>brak</i>	Catalyst

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

	waluta	efektywna stopa (%)	na dzień rok wygaśnięcia	30 czerwca 2019 * w walucie w PLN	na dzień rok wygaśnięcia	31 grudnia 2018 w walucie w PLN
Kredyty zabezpieczone na majątku Grupy:						
Kredyt inwestycyjny PKO BP S.A.	EUR	Euribor 3M+margin	2026	3 308	14 066	- -
Kredyt obrotowy (VAT) PKO BP S.A.	PLN	Wibor 1M+margin	2020	-	-	- -
Kredyt inwestycyjny mBank S.A.	EUR	EURIBOR 1M +marża	-	-	-	2021 12 445 53 439
Kredyt inwestycyjny ING Bank Śląski S.A., PKO BP S.A. i ICBC (Europe) S.A. Oddział w Polsce	PLN	Euribor 3M+margin	2025	93 460	394 741	- - -
Kredyt inwestycyjny PEKAO S.A.	EUR	EURIBOR 1M +marża	2025	6 268	26 652	2025 6 468 27 813
Kredyt inwestycyjny PEKAO S.A.	EUR	EURIBOR 1M +marża	2028	3 454	14 686	2028 3 540 15 218
Kredyt budowlany PEKAO S.A.	EUR	EURIBOR 1M +marża	2029	4 430	18 837	2029 2 939 12 638
Kredyt obrotowy (VAT) PKO BP S.A.	PLN	Wibor 1M+marża	-	-	-	2019 - 1 956
Kredyt inwestycyjny Raiffeisen Bank Polska S.A.	EUR	EURIBOR 3M +marża	2023	-	-	2023 34 252 146 891
Kredyt inwestycyjny BGŻ BNP Paribas S.A.	EUR	EURIBOR 3M +marża	2024	-	-	2022 7 112 30 335
Kredyt inwestycyjny BGŻ BNP Paribas S.A.	EUR	EURIBOR 3M +marża	2024	-	-	2024 6 730 28 941
Kredyt inwestycyjny BGŻ BNP Paribas S.A.	EUR	EURIBOR 3M +marża	2024	-	-	2024 4 971 21 377
Kredyt obrotowy (VAT) BGŻ BNP Paribas S.A.	PLN	EURIBOR 1M +marża	-	-	-	2019 - 985
Kredyt inwestycyjny PKO BP S.A.	EUR	EURIBOR 3M +marża	2030	10 109	42 982	2030 7 252 31 184
Kredyt obrotowy (VAT) PKO BP S.A.	PLN	Wibor 1M+marża	-	-	1 755	2018 - -
Kredyt inwestycyjny ING Bank Śląski S.A.	EUR	EURIBOR 1M +marża	2024	1 837	7 804	2024 1 925 8 264
Kredyt inwestycyjny ING Bank Śląski S.A.	EUR	EURIBOR 3M +marża	2024	4 420	18 794	2024 4 565 19 632
Kredyt inwestycyjny ING Bank Śląski S.A.	EUR	EURIBOR 1M +marża	2024	5 448	23 164	2024 5 561 23 912
Kredyt inwestycyjny PEKAO S.A.	EUR	EURIBOR 1M +marża	2030	8 102	34 452	2030 8 300 35 689
Kredyt inwestycyjny PEKAO S.A.	EUR	EURIBOR 1M +marża	2029	1 419	6 032	2030 1 349 5 800
Razem kredyty:					603 965	464 074

* dane niebadane

	waluta	efektywna stopa (%)	na dzień rok wygaśnięcia	30 czerwca 2019 *		na dzień rok wygaśnięcia	31 grudnia 2018	
				w walucie	w PLN		w walucie	w PLN
Pożyczki niezabezpieczone na majątku Grupy:								
Fenix Polska S.A.	PLN	WIBOR 3M +marża	2021	-	2 940	2021	-	2 905
Fenix Polska S.A.	PLN	WIBOR 3M +marża	2020	-	8 209	2020	-	8 116
Fenix Polska S.A.	PLN	WIBOR 3M +marża	2025	-	12	2025	-	12
Fenix Polska S.A.	PLN	WIBOR 3M +marża	2029	-	253	2029	-	253
Fenix Polska S.A.	PLN	WIBOR 3M +marża	2027	-	1 632	2027	-	1 632
Fenix Polska S.A.	PLN	WIBOR 3M +marża	2021	-	150	2021	-	148
Fenix Polska S.A.	PLN	WIBOR 3M +marża	2030	-	465	2030	-	465
Fenix Polska S.A.	PLN	WIBOR 3M +marża	2020	-	22 265	2020	-	21 951
Fenix Polska S.A.	PLN	WIBOR 3M +marża	-	-	-	2025	-	115
Fenix Polska S.A.	PLN	WIBOR 3M +marża	2025	-	415	2025	-	300
Fenix Polska S.A.	PLN	WIBOR 3M +marża	2028	-	7	2028	-	7
Fenix Polska S.A.	EUR	EURIBOR 3M +marża	2029	1 954	8 310	2029	1 943	8 354
Fenix Polska S.A.	EUR	EURIBOR 3M +marża	2020	1 361	5 787	2020	1 353	5 817
Razem pożyczki:					50 445			50 075
Razem kredyty i pożyczki zabezpieczone i niezabezpieczone na majątku Grupy					654 410			514 149

* dane niebadane

19. Zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych

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

20. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe

	30 czerwca 2019 <i>(niebadany)</i>	31 grudnia 2018
<i>na dzień</i>		
Z tytułu dostaw i usług	12 635	12 531
Zobowiązania związane z wykonaniem umowy deweloperskiej	-	30
Rozliczenia międzyokresowe przychodów	537	415
Z tytułu podatków i ubezpieczeń społecznych	2 441	2 833
Z tytułu niezafakturowanych dostaw i usług	884	4 123
Zobowiązania inwestycyjne, z tytułu kaucji gwarancyjnych i inne	58 555	30 843
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	75 052	50 775
Z tytułu podatku dochodowego	923	2 959
Zobowiązania krótkoterminowe	75 975	53 734

Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych zostały wykazane w nocie 23.

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

	30 czerwca 2019 <i>(niebadany)</i>	31 grudnia 2018
<i>na dzień</i>		
Zobowiązania bieżące	55 115	56 097
Przeterminowane od 1 do 90 dni	28 453	3 120
Przeterminowane od 91 do 180 dni	375	213
Przeterminowane powyżej 180 dni	1 822	2 451
Łącznie zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	85 764	61 881

Powyższa struktura wiekowa zobowiązań zawiera również zobowiązania długoterminowe.

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

21. Instrumenty finansowe

21. 1 Wycena instrumentów finansowych

Na dzień 30 czerwca 2019 roku i na dzień 31 grudnia 2018 roku wartość godziwa i wartość wykazana w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej aktywów i zobowiązań finansowych są sobie równe.

Przy wycenie wartości godziwej przyjęto następujące założenia:

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

21. 1. 1 Aktywa finansowe

	30 czerwca 2019 (niebadany)	31 grudnia 2018
na dzień		
Aktywa finansowe wyceniane wg zamortyzowanego kosztu:		
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	122 537	46 106
Pożyczki i należności, w tym:		
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	16 605	38 386
Pożyczki udzielone	72 441	72 084
Inne inwestycje długoterminowe	26 767	22 295
Inne inwestycje krótkoterminowe	3 916	10 551
	242 266	189 422
Aktywa finansowe razem	242 266	189 422

Wycena aktywów według zamortyzowanego kosztu na dzień 30 czerwca 2019:			
	Stopień 1	Stopień 2	Stopień 3
Wartość brutto	244 533	3 247	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	122 537	-	-
Pożyczki i należności, w tym:			
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	18 972	3 247	-
Pożyczki udzielone	72 441	-	-
Inne inwestycje długoterminowe	26 767	-	-
Inne inwestycje krótkoterminowe	3 916	-	-
Odpisy aktualizujące (MSSF 9)	(5 514)		
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	-	-	-
Pożyczki i należności, w tym:			
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	(5 514)	-	-
Pożyczki udzielone	-	-	-
Inne inwestycje długoterminowe	-	-	-
Inne inwestycje krótkoterminowe	-	-	-
Wartość bilansowa (MSSF 9)	242 266	-	-

21. 1. 2 Zobowiązania finansowe

	na dzień	30 czerwca 2019 (niebadany)	31 grudnia 2018 *
Instrumenty finansowe zabezpieczające:			
Zobowiązania z tytułu wyceny transakcji Swap		9 904	5 215
		9 904	5 215
Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu:			
Kredyty bankowe		603 965	464 074
Pożyczki otrzymane		50 445	50 075
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe		85 765	61 881
Zobowiązania leasingowe		21 142	10 679
Obligacje		128 080	129 514
		889 396	716 223
Zobowiązania finansowe razem		899 300	721 438

* dane przekształcone

Wartość godziwa instrumentów finansowych zabezpieczających, na dzień 30 czerwca 2019 roku wynosząca 9 904 tys. zł, ustalana jest na podstawie innych notowań dających się zaobserwować bezpośrednio lub pośrednio (tzw. poziom 2). Informacje te dostarczane są przez banki i opierają się o referencje do instrumentów notowanych na aktywnym rynku.

W okresie sprawozdawczym zakończonym 30 czerwca 2019 roku nie było żadnych przekwalifikowań pomiędzy poziomami.

21. 2 Pozostałe ujawnienia dotyczące instrumentów finansowych

Zabezpieczenia

Informacja dotycząca zabezpieczeń została ujawniona w nocie 22.

Rachunkowość zabezpieczeń

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

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

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

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

22. Zobowiązania warunkowe i zabezpieczenia

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

- W marcu 2019 roku w księgach wieczystych spółki MLP Czeladź Sp. z o.o. została wpisana hipoteka umowna do kwoty 34.121 tys. EUR na rzecz banku PKO BP S.A., na zabezpieczenie kredytu udzielonego na podstawie umowy kredytowej z dnia 14 grudnia 2018 roku.
- W marcu 2019 roku w księgach wieczystych spółki MLP Czeladź Sp. z o.o. została wpisana hipoteka umowna do kwoty 15.450 tys. EUR na rzecz banku PKO BP S.A., na zabezpieczenie kredytu udzielonego na podstawie umowy kredytowej z dnia 28 listopada 2018 roku.
- W dniu 1 stycznia 2019 roku w księgach wieczystych MLP Poznań Sp. z o.o. została zwiększona wartość hipoteki z 1.353 tys. EUR do 1.788 tys. EUR.
- W styczniu 2019 roku w księgach wieczystych spółki MLP Poznań II Sp. z o.o. została wpisana hipoteka umowna do kwoty 25.910 tys. EUR na rzecz banku ING Bank Śląski S.A., na zabezpieczenie kredytu udzielonego na podstawie umowy kredytowej z dnia 9 lutego 2017 roku.
- W styczniu 2019 roku w księgach wieczystych spółki MLP Poznań II Sp. z o.o. została wpisana hipoteka umowna do kwoty 1.500 tys. EUR na rzecz banku ING Bank Śląski S.A., na zabezpieczenie kredytu udzielonego na podstawie umowy kredytowej z dnia 9 lutego 2017 roku.
- W lutym 2019 roku w księgach wieczystych spółki MLP Poznań II Sp. z o.o. została wpisana hipoteka umowna do kwoty 6.000 tys. PLN na rzecz banku ING Bank Śląski S.A., na zabezpieczenie kredytu udzielonego na podstawie umowy kredytowej z dnia 9 lutego 2017 roku.
- W związku z umową kredytową zawartą 9 maja 2019 roku przez spółki MLP Pruszków I Sp. z o.o., MLP Pruszków III Sp. z o.o. i MLP Pruszków IV Sp. z o.o. z bankami ING Bank Śląski S.A., PKO BP S.A. i ICBC (Europe) S.A. Oddział w Polsce, w maju 2019 roku zostały ustanowione zastawy finansowe oraz zostały ustanowione i wpisane do rejestru zastawów zastawy rejestrowe na rachunkach bankowych spółek MLP Pruszków I Sp. z o.o., MLP Pruszków III Sp. z o.o. i MLP Pruszków IV oraz zastawy na zbiorze rzeczy i praw stanowiących organizacyjną całość MLP Pruszków I Sp. z o.o., MLP Pruszków III Sp. z o.o. i MLP Pruszków IV, do najwyższej sumy zabezpieczenia wynoszącej 140.895 tys. EUR.
- W związku ze spłatą kredytu udzielonego przez bank BGŻ BNP Paribas S.A. (wcześniej: Raiffeisen Bank Polska S.A.) spółce MLP Pruszków I Sp. z o.o., wykreślone zostały: zastaw rejestrowy na udziałach MLP Group S.A. w tej spółce do łącznej sumy zabezpieczeń wynoszącej 80.000 tys. EUR oraz zastaw rejestrowy i finansowy na wyżej wymienionych udziałach do łącznej sumy zabezpieczeń wynoszącej 54.750 tys. EUR.
- W związku ze spłatą kredytu udzielonego przez bank BGŻ BNP Paribas S.A. spółce MLP Pruszków III Sp. z o.o., wykreślone zostały: zastawy rejestrowe i finansowe na udziałach MLP Group S.A., MLP Property Sp. z o.o. i MLP Pruszków II Sp. z o.o. w tej spółce do łącznej sumy zabezpieczeń wynoszącej 34.370 tys. EUR oraz 4.500 tys. PLN.
- W związku ze spłatą kredytu udzielonego przez bank mBank S.A. spółce MLP Pruszków IV Sp. z o.o., wykreślone zostały: zastawy rejestrowe i finansowe na udziałach MLP Property Sp. z o.o. i MLP Pruszków II Sp. z o.o. w tej spółce do łącznej sumy zabezpieczeń wynoszącej 10.579 tys. EUR, 21.579 tys. EUR oraz 3.750 tys. PLN.
- W dniu 10 maja 2019 r. oraz w dniu 8 czerwca 2019 r. zostały złożone wnioski o ustanowienie następujących hipotek w księgach wieczystych spółek MLP Pruszków I Sp. z o.o., MLP Pruszków III Sp. z o.o. i MLP Pruszków IV Sp. z o.o. (wnioski nie zostały jeszcze rozpoznane przez Sąd): hipoteka łączna do kwoty 140.895.000 EUR ustanowiona - z najwyższym pierwszeństwem zaspokojenia - na rzecz Administratora Hipoteki, tj. ING Bank Śląski S.A. oraz ustanowione z równym prawie pierwszeństwa - na drugim miejscu na rzecz:- ING Bank Śląski SA – do kwoty 3.385.800 EUR, Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A. - do kwoty 2.817.900 EUR - Industrial and Commercial Bank of China LTD, Luxembourg Branch - do kwoty 2.250.000 EUR.

- W dniu 8 czerwca 2019 r. zostały złożone wnioski o wykreślenie następujących hipotek, które do dnia publikacji niniejszego raportu nie zostały rozpoznane przez Sąd: dla spółki MLP Pruszków I Sp. z o.o. do kwoty 54.750 tys. EUR oraz 14.426 tys. EUR na rzecz banku Raiffeisen Bank S.A., dla spółki MLP Pruszków III Sp. z o.o. do kwoty 32.179 tys. EUR, 3.930 tys. PLN oraz 4.500 tys. PLN na rzecz banku BGŻ BNP Paribas S.A., a dla spółki MLP Pruszków IV Sp. z o.o. do kwoty 18.107 tys. EUR, 3.473 tys. EUR oraz 7.600 tys. PLN na rzecz banku mBank S.A.

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

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

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

23. Transakcje z podmiotami powiązanymi

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

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

<i>* Dane niebadane</i>	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe ¹⁾
Jednostka dominująca		
The Israel Land Development Company Ltd., Tel-Awiv	106	-
	106	-
Pozostałe podmioty powiązane		
MLP FIN Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	4	-
Fenix Polska Sp. z o.o.	4	-
	8	-
Razem	114	-

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

23. 2 Pożyczki udzielone i otrzymane

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

<i>* Dane niebadane</i>	Pożyczki udzielone	Pożyczki otrzymane
Pozostałe podmioty powiązane		
Fenix Polska Sp. z o.o.	50 268	(50 445)
MLP FIN Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	34	-
Razem	50 302	(50 445)

23. 3 Przychody i koszty

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

<i>* Dane niebadane</i>	Przychody ze sprzedaży	Zakupy usług i koszty wynagrodzeń	Przychody z tytułu odsetek	Koszty z tytułu odsetek
Jednostka dominująca				
The Israel Land Development Company Ltd., Tel-Awiw	123	-	-	-
	123	-	-	-
Pozostałe podmioty powiązane				
Fenix Polska Sp. z o.o.	-	-	517	(529)
MLP FIN Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	1	-	-	-
	1	-	517	(529)
Kluczowy personel kierowniczy				
RTK CONSULTING, Radosław T. Krochta	-	(258)	-	-
ROMI CONSULTING, Michael Shapiro	-	(221)	-	-
PROFART, Tomasz Zabost	-	(199)	-	-
PEOB, Marcin Dobieszewski	-	(123)	-	-
Pozostały kluczowy personel kierowniczy	-	(401)	-	-
	-	(1 202)	-	-
Razem	124	(1 202)	517	(529)

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

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

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

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

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

za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca		2019 (niebadany)	2018 (niebadany)
Wynagrodzenia Zarządu:			
• Wynagrodzenia i inne świadczenia:			
Radosław T. Krochta		258	347
Michael Shapiro		221	229
Tomasz Zabost		199	235
Marcin Dobieszewski		123	108
		801	919
• Płatności w formie akcji rozliczane w środkach pieniężnych oraz z tytułu innych wynagrodzeń wypłacone lub należne w okresie		-	811
		801	1 730
za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca		2019 (niebadany)	2018 (niebadany)
Wynagrodzenia Rady Nadzorczej:			
• Wynagrodzenia i inne świadczenia			
Maciej Matusiak		15	13
Jacek Tucharz		-	13
Eytan Levy		15	13
Shimshon Marfogel		15	13
Daniel Nimrodi		15	13
Guy Shapira		15	13
Piotr Chajderowski		15	13
		90	91
Razem wynagrodzenia wypłacone lub należne osobom wchodzącym w skład organów zarządzających i nadzorujących spółek		891	1 821
za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca		2019 (niebadany)	2018 (niebadany)
Pozostały kluczowy personel kierowniczy:			
• Wynagrodzenia i inne świadczenia		401	464
• Płatności w formie akcji rozliczane w środkach pieniężnych wypłacone lub należne w okresie		-	521
		401	985
Razem wynagrodzenia wypłacone lub należne osobom wchodzącym w skład organów zarządzających i nadzorujących spółek oraz kluczowemu personelowi kierowniczemu		1 292	2 806

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

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

26. Struktura zatrudnienia

	za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca	2019 (niebadany)	2018 (niebadany)
Przeciętne zatrudnienie w okresie		22	22

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

Refakturowanie mediów

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

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

	Dane według skróconego sprawozdania finansowego za okres zakończony 30 czerwca 2018	Przekształcenie	Dane przekształcone za okres zakończony 30 czerwca 2018
Przychody	62 565	2 217	64 782
Nota nr 6 Przychody			
Przychody z wynajmu nieruchomości	45 079	-	45 079
Pozostałe przychody	11 214	2 217	13 431
Przychody uzyskane na podstawie umowy deweloperskiej zawartej przez MLP Bieruń Sp. z o.o.	6 272	-	6 272
Przychody razem	62 565	2 217	64 782
Refakturowanie mediów	10 315	2 217	12 532
Czynsze mieszkaniowe	17	-	17
Usługi wykonane dla najemców	196	-	196
Pozostałe przychody	686		686
Pozostałe przychody	11 214	2 217	13 431
Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu	(31 361)	(2 217)	(33 578)
Nota nr 9 Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu			
Amortyzacja	(101)	-	(101)
Zużycie materiałów i energii	(8 835)	(2 122)	(10 957)
Usługi obce	(12 258)	(95)	(12 353)
Podatki i opłaty	(7 171)	-	(7 171)
Wynagrodzenia	(1 021)	-	(1 021)
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	(206)	-	(206)
Pozostałe koszty rodzajowe	(1 766)	-	(1 766)
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	(3)	-	(3)
Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu	(31 361)	(2 217)	(33 578)

28. Zmiana wynikająca z wejścia w życie MSSF 16 Leasing

Prawo wieczystego użytkowania gruntu

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

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

Podpisano kwalifikowanym podpisem elektronicznym.

Radosław T. Krochta
 Prezes Zarządu

Michael Shapiro
 Wiceprezes Zarządu

Tomasz Zabost
 Członek Zarządu

Maria Ratajczyk
 Podpis osoby sporządzającej
 sprawozdanie finansowe

Pruszków, dnia 23 sierpnia 2019 r.



MLP Group S.A.

Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe

za okres 6 miesięcy
kończący się 30 czerwca 2019 roku
sporządzone zgodnie z MSSF UE

Zatwierdzenie śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego

W dniu 23 sierpnia 2019 r. Zarząd Spółki MLP Group S.A. zatwierdził do publikacji Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe ("Skrócone sprawozdanie finansowe") Spółki MLP Group S.A. za okres od dnia 1 stycznia 2019 roku do dnia 30 czerwca 2019 roku.

Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe za okres od dnia 1 stycznia 2019 roku do dnia 30 czerwca 2019 roku zostało sporządzone zgodnie z wymogami MSR 34 "Śródroczna sprawozdawczość finansowa", który został zatwierdzony przez Unię Europejską. Informacje zostały zaprezentowane w niniejszym raporcie w następującej kolejności:

1. Skrócony jednostkowy rachunek zysków lub strat oraz inne całkowite dochody za okres od dnia 1 stycznia 2019 roku do dnia 30 czerwca 2019 roku, wykazujący stratę netto w wysokości 283 tys. złotych.
2. Skrócone jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień 30 czerwca 2019 roku, po stronie aktywów i pasywów, wykazujące sumę 445 323 tys. złotych.
3. Skrócone jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych za okres od dnia 1 stycznia 2019 roku do dnia 30 czerwca 2019 roku, wykazujące zwiększenie środków pieniężnych netto o kwotę 54 564 tys. złotych.
4. Skrócone jednostkowe sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym za okres od dnia 1 stycznia 2019 roku do dnia 30 czerwca 2019 roku, wykazujące zmniejszenie kapitałów własnych o kwotę 283 tys. złotych.
5. Dodatkowe informacje i objaśnienia do Jednostkowego sprawozdania finansowego.

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

Podpisano elektronicznym podpisem kwalifikowanym.

Radosław T. Krochta
Prezes Zarządu

Michael Shapiro
Wiceprezes Zarządu

Tomasz Zabost
Członek Zarządu

Pruszków, 23 sierpnia 2019 r.

Skrócony jednostkowy rachunek zysków lub strat oraz inne całkowite dochody

za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca	Nota	2019 (niebadany)	2018 (niebadany)
Przychody	4	4 426	4 496
Pozostałe przychody operacyjne	5	5	418
Pozostałe koszty operacyjne	6	(1)	(18)
Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu	7	(4 747)	(3 416)
Zysk/(Strata) na działalności operacyjnej		(317)	1 480
Przychody finansowe	8	3 231	6 810
Koszty finansowe	8	(3 296)	(2 982)
Przychody finansowe netto		(65)	3 828
Zysk przed opodatkowaniem		(382)	5 308
Podatek dochodowy	9	99	(3 425)
Zysk netto		(283)	1 883
Całkowite dochody ogółem za rok obrotowy		(283)	1 883
Zysk netto przypadający na:	18		
Właścicieli jednostki dominującej		(283)	1 883
Zysk netto za rok obrotowy		(283)	1 883
Całkowite dochody przypadające na:			
Właścicieli jednostki dominującej		(283)	1 883
Całkowite dochody ogółem za rok obrotowy		(283)	1 883
Zysk przypadający na 1 akcję:			
- Podstawowy i rozwodniony (zł) zysk za rok przypadający zwykłym akcjonariuszom Jednostki Dominującej	18	(0,02)	0,10

Skrócone jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej

	na dzień	Nota	30 czerwca 2019 (niebadany)	31 grudnia 2018
Aktywa trwałe				
Wartości niematerialne			339	678
Rzeczowe aktywa trwałe			62	92
Długoterminowe aktywa finansowe w jednostkach powiązanych	10		123 361	123 361
Inwestycje długoterminowe	11		253 533	246 894
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	14		2 774	2 675
Pozostałe inwestycje długoterminowe			520	653
Aktywa trwałe razem			380 589	374 353
Aktywa obrotowe				
Inwestycje krótkoterminowe	12		434	3 553
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	15		2 336	2 490
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	16		61 964	7 400
Aktywa obrotowe razem			64 734	13 443
AKTYWA RAZEM			445 323	387 796
Kapitał własny	17			
Kapitał zakładowy			4 529	4 529
Kapitał rezerwowy			4 194	4 194
Nadwyżka z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej			71 121	71 121
Kapitał zapasowy			65 097	64 485
Zyski zatrzymane			3 750	4 645
Kapitał własny razem			148 691	148 974
Zobowiązania długoterminowe				
Zobowiązania z tytułu pożyczek oraz innych instrumentów dłużnych	19		285 654	226 724
Zobowiązania długoterminowe razem			285 654	226 724
Zobowiązania krótkoterminowe				
Zobowiązania z tytułu pożyczek oraz innych instrumentów dłużnych	19		9 532	9 573
Zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych	20		918	918
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	21		528	1 607
Zobowiązania krótkoterminowe razem			10 978	12 098
Zobowiązania ogółem			296 632	238 822
PASYWA RAZEM			445 323	387 796

Skrócone jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych

za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca	Nota	2019 (niebadany)	2018 (niebadany)
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
Zysk przed opodatkowaniem		(382)	5 308
<i>Korekty razem:</i>			
Amortyzacja		370	37
Odsetki, netto		390	377
Różnice kursowe		(295)	1 214
Pozostałe		133	(179)
Zmiana stanu należności		154	(5 063)
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych i pozostałych		(1 079)	(398)
Środki pieniężne z działalności operacyjnej		(709)	1 296
Podatek dochodowy (zapłacony)/zwrócony		-	-
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej		(709)	1 296
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
Wpływy ze spłaty udzielonych pożyczek		51 050	25 374
Odsetki otrzymane		(721)	-
Nabycie udziałów	10	-	(75)
Nabycie nieruchomości inwestycyjnych oraz rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych		(1)	-
Udzielone pożyczki		(52 697)	(88 679)
Środki pieniężne z działalności inwestycyjnej		(2 369)	(63 380)
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
Wpływy z zaciągniętych pożyczek		60 918	38 169
Emisja obligacji		-	42 473
Wpływy z tytułu otrzymanej dywidendy		-	2 749
Zapłacone odsetki od obligacji		(1 849)	(1 295)
Nabycie udziałów		-	(5)
Środki pieniężne z działalności finansowej		58 243	82 091
Przepływy pieniężne razem		55 165	20 007
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu			
Wpływ zmian z tytułu różnic kursowych dotyczących środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		(601)	960
Środki pieniężne na koniec okresu	16	61 964	36 467

Skrócone jednostkowe sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

	Kapitał zakładowy	Kapitał rezerwowy	Nadwyżka z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej	Kapitał zapasowy	Zyski zatrzymane	Kapitał własny razem
Kapitał własny na dzień 1 stycznia 2018 roku	4 529	4 194	71 121	64 485	7 293	151 622
<u>Całkowite dochody:</u>						
Wynik finansowy	-	-	-	-	1 883	1 883
Całkowite dochody za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2018 roku*	-	-	-	-	1 883	1 883
Kapitał własny na dzień 30 czerwca 2018 roku *	4 529	4 194	71 121	64 485	9 176	153 505
Kapitał własny na dzień 1 stycznia 2019 roku	4 529	4 194	71 121	64 485	4 645	148 974
<u>Całkowite dochody:</u>						
Wynik finansowy*	-	-	-	-	(283)	(283)
Całkowite dochody za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2019 roku*	-	-	-	-	(283)	(283)
Podział zysku netto za 2018 rok	-	-	-	612	(612)	-
Kapitał własny na dzień 30 czerwca 2019 roku *	4 529	4 194	71 121	65 097	3 750	148 691

* Dane niebadane

Dodatkowe informacje i objaśnienia do Jednostkowego sprawozdania finansowego

1. Informacje ogólne

1. 1 Dane o spółce MLP Group S.A.

MLP Group S.A. ("Spółka", "Jednostka", "Emitent") jest spółką akcyjną zarejestrowaną w Polsce, której akcje znajdują się w publicznym obrocie. Główna siedziba Spółki znajduje się w Pruszkowie, przy ul. 3-go Maja 8.

Spółka powstała w wyniku przekształcenia przedsiębiorstwa państwowego Zakłady Naprawcze Taboru Kolejowego im. Bohaterów Warszawy w Pruszkowie w jednoosobową spółkę Skarbu Państwa. Akt notarialny przekształcenia został sporządzony w dniu 18 lutego 1995 roku. Spółka działa pod firmą MLP Group S.A. na mocy uchwały Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 27 czerwca 2007 roku.

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

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

Rokiem obrotowym Spółki jest rok kalendarzowy.

Czas trwania Spółki jest nieoznaczony.

1. 2 Informacje o Grupie Kapitałowej

Podmiotem dominującym Spółki jest CAJAMARCA HOLLAND B.V. z siedzibą w Holandii, 2 Martinus Nijhofflaan, 2624 ES Delft.

Podmiotem dominującym Spółki 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.

Na koniec okresu sprawozdawczego MLP Group S.A. jest podmiotem dominującym dla 32 spółek zależnych: MLP Pruszków I Sp. z o.o., MLP Pruszków II Sp. z o.o., MLP Pruszków III Sp. z o.o., MLP Pruszków IV Sp. z o.o., MLP Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SKA, MLP Energy Sp. z o.o., MLP Poznań Sp. z o.o., MLP Lublin Sp. z o.o., MLP Poznań II Sp. z o.o., MLP Bieruń Sp. z o.o., MLP Bieruń I Sp. z o.o., MLP Sp. z o.o., MLP Property Sp. z o.o., MLP Teresin Sp. z o.o., MLP Poznań West Sp. z o.o., MLP Fin Sp. z o.o., Lokafof 201 Sp. z o.o. SKA, Lokafof 201 Sp. z o.o., MLP Wrocław Sp. z o.o., MLP Gliwice Sp. z o.o., MLP Łódź Sp. z o.o., MLP Czeladź Sp. z o.o., MLP Temp Sp. z o.o., MLP Dortmund LP Sp. z o.o., MLP Dortmund GP Sp. z o.o., MLP Logistic Park Germany I Sp. z o.o. & Co. KG, MLP Poznań West II Sp. z o.o., MLP Bucharest West Sp. z o.o., MLP Teresin II Sp. z o.o., MLP Bucharest West SRL, MLP Pruszków V Sp. z o.o., MLP Germany Management GmbH.

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

1. 3 Skład Zarządu

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

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

1. 4 Skład Rady Nadzorczej

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

- | | |
|----------------------|--------------------------------------|
| ● Shimshon Marfogel | - Przewodniczący Rady Nadzorczej |
| ● Eytan Levy | - Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej |
| ● Daniel Nimrodi | - Członek Rady Nadzorczej |
| ● Guy Shapira | - Członek Rady Nadzorczej |
| ● Piotr Chajderowski | - Członek Rady Nadzorczej |
| ● Maciej Matusiak | - Członek Rady Nadzorczej |

2. Podstawa sporządzenia jednostkowego sprawozdania finansowego

2. 1 Oświadczenie zgodności

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

2. 2 Status zatwierdzania Standardów w Unii Europejskiej

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

Niniejsze śródroczne jednostkowe sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z zasadami rachunkowości opisanymi w Jednostkowym Sprawozdaniu Finansowym za rok 2018 za wyjątkiem zastosowania nowego standardu MSSF 16 Leasing, który obowiązuje od 1 stycznia 2019 r.

Następujący nowy standard wchodzi w życie po raz pierwszy w jednostkowym sprawozdaniu finansowym spółki za 2019 rok:

MSSF 16 Leasing

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

Ujęcie zobowiązań z tytułu leasingu

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

Ujęcie aktywów z tytułu prawa do użytkowania

Aktywa z tytułu prawa do użytkowania wycenia się według kosztu.

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

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

Zastosowanie szacunków i osądów

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

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

Zastosowanie praktycznych uproszczeń

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

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

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

Spółka nie ponosi kosztów z tytułu prawa do użytkowania. Wdrożenie nowego standardu nie ma wpływu na skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe.

Wpływ na kapitał własny

Wdrożenie MSSF 16 nie ma wpływu na zyski zatrzymane i kapitał własny na dzień 31 grudnia 2018 r.

Wpływ na wskaźniki finansowe

Wdrożenie MSSF 16 nie ma wpływu na wskaźniki bilansowe.

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

MSSF 9 Instrumenty finansowe

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

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

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

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

- pożyczka jest przeterminowana o co najmniej 30 dni;
- nastąpiły zmiany legislacyjne, technologiczne lub makroekonomiczne, które mają znaczący negatywny wpływ na dłużnika;

- pojawiły się informacje o znaczącym niekorzystnym zdarzeniu dotyczącym pożyczki lub innej pożyczki tego samego dłużnika od innego pożyczkodawcy, np. wypowiedzenie umowy pożyczki, naruszenie jej warunków czy renegocjacja warunków ze względu na trudności finansowe itp.
- dłużnik stracił znaczącego klienta lub dostawcę albo doświadczył innych niekorzystnych zmian na swoim rynku.

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

2. 3 Podstawa sporządzenia sprawozdania

Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności przez Spółkę w dającej się przewidzieć przyszłości oraz przekonaniu, że nie istnieją żadne okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania przez Spółkę działalności. Niniejsze jednostkowe sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z zasadami rachunkowości opisanymi w Jednostkowym Sprawozdaniu Finansowym za rok 2018.

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

2. 4. 1 Waluta funkcjonalna i waluta prezentacji

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

2. 4. 2 Zasady przyjęte do przeliczenia danych finansowych

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

Jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej:

	30 czerwca 2019 (niebadany)	31 grudnia 2018	30 czerwca 2018 (niebadany)
EUR	4,2520	4,3000	4,3616
USD	3,7336	3,7597	3,7440

2. 5 Dokonane osądy i szacunki

W niniejszym śródrocznym skróconym jednostkowym sprawozdaniu finansowym, dokonane przez Zarząd istotne osądy w zakresie stosowania przez Spółkę zasad rachunkowości i główne źródła szacowania niepewności były takie same jak opisane w Jednostkowym Sprawozdaniu Finansowym za rok 2018 w nocy 3.

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

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

3. Sprawozdawczość segmentów działalności

Segment działalności jest wyodrębnioną częścią Spółki, która zajmuje się dostarczaniem określonych produktów lub usług (segment branżowy) lub dostarczaniem produktów lub usług w określonym środowisku ekonomicznym (segment geograficzny), który podlega innym ryzykom i czerpie inne korzyści niż pozostałe segmenty.

Podstawowym i wyłącznym przedmiotem działalności Spółki MLP Group S.A. jest zarządzanie nieruchomościami o charakterze logistycznym.

Zgodnie z MSSF 8 pkt 4, sprawozdawczość segmentów została zaprezentowana w notce nr 5 Skonsolidowanego Sprawozdania Grupy Kapitałowej.

3. 1. Informacje dotyczące głównych klientów Spółki

Udział głównych klientów w osiągniętych przychodach Spółki przedstawia się następująco:

	za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca	
	2019 (niebadany)	2018 (niebadany)
MLP Pruszków I Sp. z o.o.	48%	59%
MLP Pruszków III Sp. z o.o.	10%	6%
MLP Pruszków IV Sp. z o.o.	6%	3%
MLP Pruszków II Sp. z o.o.	3%	3%

4. Przychody

	za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca	2019 (niebadany)	2018 (niebadany)
Zarządzanie nieruchomościami		1 929	1 725
Zarządzanie projektami		428	297
Usługi doradcze		1 668	2 119
Usługi refakturowane		401	355
Przychody razem		4 426	4 496
<i>w tym przychody od jednostek powiązanych</i>		<i>4 412</i>	<i>4 328</i>

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

5. Pozostałe przychody operacyjne

	za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca	2019 (niebadany)	2018 (niebadany)
Rozwiązanie rezerwy na przyszłe koszty		-	359
Inne		5	59
Pozostałe przychody operacyjne		5	418

6. Pozostałe koszty operacyjne

	za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca	2019 (niebadany)	2018 (niebadany)
Pozostałe koszty operacyjne		(1)	(10)
Przekazane darowizny		-	(8)
Pozostałe koszty operacyjne		(1)	(18)

7. Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu

	za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca	2019 (niebadany)	2018 (niebadany)
Amortyzacja		(370)	(37)
Zużycie materiałów i energii		(127)	(113)
Usługi obce		(2 655)	(2 034)
Podatki i opłaty		(33)	(25)
Wynagrodzenia		(1 073)	(810)
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia		(265)	(176)
Pozostałe koszty rodzajowe		(224)	(221)
Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu		(4 747)	(3 416)

Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu za rok zakończony 30 czerwca 2019 r. wyniosły 4.747 tys. PLN. Wyżej wymienione koszty ponoszone przez Spółkę w zdecydowanej większości obejmują wydatki związane z obsługą i utrzymaniem nieruchomości inwestycyjnych generujących przychody, będących własnością spółek zależnych oraz usługi doradcze. Spółka odzyskuje te kwoty poprzez wystawianie faktur za zarządzanie nieruchomościami tych spółek.

8. Przychody i koszty finansowe

<i>za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca</i>	2019	2018
	<i>(niebadany)</i>	<i>(niebadany)</i>
Odsetki od pożyczek udzielonych jednostkom powiązanym	2 798	1 791
Przychody z tytułu otrzymanej dywidendy	133	5 000
Pozostałe	8	19
Różnice kursowe netto	292	-
Przychody finansowe razem	3 231	6 810
Koszty odsetek od zobowiązań z tytułu pożyczek od jednostek powiązanych	(1 332)	(724)
Koszty odsetek od obligacji	(1 856)	(1 444)
Różnice kursowe netto	-	(733)
Pozostałe koszty finansowe	(108)	(81)
Koszty finansowe razem	(3 296)	(2 982)

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

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

9. Podatek dochodowy

<i>za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca</i>	2019	2018
	<i>(niebadany)</i>	<i>(niebadany)</i>
Powstanie / odwrócenie różnic przejściowych	(99)	3 425
Podatek dochodowy	(99)	3 425

Efektywna stopa podatkowa

<i>za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca</i>	2019	2018
Zysk przed opodatkowaniem	(382)	5 308
Podatek w oparciu o obowiązującą stopę podatkową (19%)	73	(1 009)
Przychody z tytułu otrzymanej dywidendy	25	-
Spisanie aktywa od straty podatkowej	-	(3 340)
Nieutworzone aktywo na stratę	(71)	-
Przychody nie będące przychodami podatkowymi	74	950
Koszty nie stanowiące kosztów podatkowych	(2)	(26)
Podatek dochodowy	99	(3 425)

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

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

10. Długoterminowe aktywa finansowe w jednostkach powiązanych

	na dzień 30 czerwca 2019 (niebadany)	31 grudnia 2018
Wartość brutto na początek okresu	123 361	123 249
Objęcie udziałów w spółce MLP Pruszków V Sp. z o.o.	-	5
Objęcie udziałów w spółce MLP Germany Management GmbH	-	107
Wartość brutto na koniec okresu	123 361	123 361
Wartość netto na koniec okresu	123 361	123 361

Na dzień 30 czerwca 2019 r. Spółka posiada udziały w sposób bezpośredni lub pośredni w następujących podmiotach:

Jednostka	Państwo rejestracji	Udział bezpośredni i pośredni Spółki w kapitale		Udział bezpośredni i pośredni Spółki w prawach	
		30 czerwca 2019	31 grudnia 2018	30 czerwca 2019	31 grudnia 2018
MLP Pruszków I Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Pruszków II Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Pruszków III Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Pruszków IV Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Poznań Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Lublin Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Poznań II Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SKA	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Energy Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Property Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Bieruń Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Bieruń I Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Teresin Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Poznań West Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP FIN Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
LOKAFOP 201 Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
LOKAFOP 201 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SKA	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Wrocław Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Gliwice Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Łódź Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%

Jednostka	Państwo rejestracji	Udział bezpośredni i pośredni Spółki w kapitale		Udział bezpośredni i pośredni Spółki w prawach	
		30 czerwca 2019	31 grudnia 2018	30 czerwca 2019	31 grudnia 2018
MLP Czeladź Sp z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Temp Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Dortmund LP Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Dortmund GP Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Logistic Park Germany I Sp. z o.o. & Co. KG	Niemcy	100%	100%	100%	100%
MLP Poznań West II Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Bucharest West Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Bucharest West SRL	Rumunia	100%	100%	100%	100%
MLP Teresin II Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Pruszków V Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Germany Management GmbH	Niemcy	100%	100%	100%	100%

11. Inwestycje długoterminowe

	na dzień 30 czerwca 2019 (niebadany)	31 grudnia 2018
Pożyczki długoterminowe udzielone jednostkom powiązanym	253 533	246 894
	253 533	246 894

12. Inwestycje krótkoterminowe

	na dzień 30 czerwca 2019 (niebadany)	31 grudnia 2018
Pożyczki krótkoterminowe udzielone jednostkom powiązanym	434	3 553
Inwestycje krótkoterminowe	434	3 553

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

13. Zmiana aktywów finansowych wynikająca z działalności finansowej i pozostałej

	Udziały
Wartość na dzień 31 grudnia 2018 roku	123 361
Wartość na dzień 30 czerwca 2019 roku	123 361

	Aktywa z tytułu pożyczek udzielonych
Wartość na dzień 31 grudnia 2018 roku	250 447
Udzielenie pożyczki	52 697
Spłata kapitału pożyczki	(51 050)
Naliczenie odsetek od pożyczki	2 798
Spłata odsetek od pożyczki	721
Kapitalizacja odsetek od pożyczki	
Różnice kursowe zrealizowane	167
Zmiana wyceny bilansowej	(1 813)
Wartość na dzień 30 czerwca 2019 roku	253 967

14. Podatek odroczony

	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego		Wartość netto	
	30 czerwca	31 grudnia	30 czerwca	31 grudnia	30 czerwca	31 grudnia
<i>na dzień</i>	2019	2018	2019	2018	2019	2018
Pożyczki udzielone i otrzymane	(609)	(891)	-	-	(609)	(891)
Strata podatkowa	(1 900)	(1 434)	-	-	(1 900)	(1 434)
Pozostałe	(167)	(253)	-	-	(167)	(253)
Obligacje	(98)	(97)	-	-	(98)	(97)
Aktywa / rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego	(2 774)	(2 675)	-	-	(2 774)	(2 675)

	1 stycznia	zmiany ujęte w	31 grudnia	zmiany ujęte w	30 czerwca
	2018	rachunku zysków lub strat	2018	rachunku zysków lub strat	2019
Pożyczki udzielone i otrzymane	(974)	83	(891)	282	(609)
Strata podatkowa	(4 508)	3 074	(1 434)	(466)	(1 900)
Pozostałe	(424)	171	(253)	86	(167)
Obligacje	(67)	(30)	(97)	(1)	(98)
	(5 973)	3 298	(2 675)	(99)	(2 774)

Nierozpoznane aktywo z tytułu podatku odroczonego na stracie podatkowej na dzień 30 czerwiec 2019 r. wyniosło 71 tys. zł.

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

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

15. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe

	30 czerwca 2019	31 grudnia 2018
<i>na dzień</i>	<i>(niebadany)</i>	
Z tytułu dostaw i usług od jednostek powiązanych	1 387	1 873
Z tytułu dostaw i usług od innych jednostek	6	3
Z tytułu podatków i ubezpieczeń społecznych	66	22
Rozliczenia międzyokresowe	592	549
Z tytułu dywidendy	133	-
Pozostałe	152	43
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	2 336	2 490

Należności od jednostek powiązanych zostały przedstawione w nocie 24.

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

	30 czerwca 2019 <i>(niebadany)</i>		31 grudnia 2018	
	Należności brutto	Odpis aktualizujący	Należności brutto	Odpis aktualizujący
Należności nie przeterminowane	1 096	-	859	-
Przeterminowane od 1 do 90 dni	475	-	892	-
Przeterminowane od 91 do 180 dni	41	-	106	-
Przeterminowane powyżej 180 dni	66	-	62	-
łącznie należności	1 678	-	1 919	-

16. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

	30 czerwca 2019	31 grudnia 2018
<i>na dzień</i>	<i>(niebadany)</i>	
Środki pieniężne w kasie	10	4
Środki pieniężne na rachunkach bankowych	61 278	6 669
Depozyty krótkoterminowe	676	727
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty, wartość wykazana w jednostkowym sprawozdaniu z sytuacji finansowej	61 964	7 400
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty, wartość wykazana w jednostkowym sprawozdaniu z przepływów środków pieniężnych	61 964	7 400

Spółka nie posiada środków pieniężnych o ograniczonej możliwości dysponowania.

17. Kapitał własny

17. 1 Kapitał zakładowy

	30 czerwca 2019	31 grudnia 2018
<i>na dzień</i>	<i>(niebadany)</i>	
Kapitał zakładowy		
Akcje zwykłe serii A	11 440 000	11 440 000
Akcje zwykłe serii B	3 654 379	3 654 379
Akcje zwykłe serii C	3 018 876	3 018 876
	18 113 255	18 113 255
Wartość nominalna 1 akcji	0,25	0,25

Na dzień 30 czerwca 2019 roku kapitał zakładowy Spółki MLP Group S.A. 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.

17. 1. 1 Struktura Akcjonariuszy posiadających bezpośrednio, bądź przez podmioty zależne, co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy

Zgodnie z wiedzą Zarządu Spółki, stan Akcjonariuszy posiadających bezpośrednio, bądź przez podmioty zależne, co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy na dzień sporządzenia niniejszego śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego przedstawia się następująco:

Akcionariusz	Ilość akcji i głosów na WZA	% kapitału i głosów na WZA
CAJAMARCA Holland BV	10 319 842	56,97%
Pozostali akcjonariusze	1 761 703	9,73%
THESINGER LIMITED	1 771 320	9,78%
Aegon Powszechne Towarzystwo Emerytalne S.A.	1 220 652	6,74%
MetLife OFE	1 696 900	9,37%
GRACECUP TRADING LIMITED	641 558	3,54%
MIRO B.V.	452 955	2,50%
Shimshon Marfogel	149 155	0,82%
MIRO LTD.	99 170	0,55%
Razem	18 113 255	100,00%

17. 1. 2 Stan posiadania akcji MLP Group S.A. lub uprawnień do nich przez osoby zarządzające i nadzorujące

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

Przewodniczący Rady Nadzorczej Shimshon Marfogel pośrednio, przez 7,86% udział w spółce posiadającej akcje Emitenta (Thesinger Limited) uczestniczy ekonomicznie w 0,77% kapitału zakładowego MLP Group oraz posiada bezpośrednio poprzez objęte we wrześniu 2017 roku akcje Spółki 0,82% udziału w kapitale zakładowym Spółki, co łącznie daje ekonomicznie efektywny udział w wysokości 1,59% w kapitale zakładowym MLP Group S.A.

Pozostali Członkowie Rady Nadzorczej nie posiadają bezpośrednio akcji Spółki.

17. 2 Kapitał rezerwowy

Kapitał rezerwowy został utworzony z zysku wygenerowanego w 2010 r. (1.470 tys. PLN) oraz z zysku wygenerowanego w 2012 r. (2.724 tys. PLN)

18. Wynik netto oraz dywidenda przypadające na jedną akcję

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

	za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca	2019 (niebadany)	2018 (niebadany)
Wynik netto okresu obrotowego		(283)	1 883
Średnia ważona liczba wyemitowanych akcji (w sztukach)		18 113 255	18 113 255
Wynik na jedną akcję za okres (w zł na akcję):			
- podstawowy		(0,02)	0,10
- rozwodniony		(0,02)	0,10
W prezentowanych okresach nie wystąpiły czynniki rozładniające.			

19. Zobowiązania z tytułu pożyczek oraz innych instrumentów dłużnych

19. 1 Zobowiązania długoterminowe

	na dzień	30 czerwca 2019 (niebadany)	31 grudnia 2018
Obligacje		127 560	129 000
Zobowiązania z tytułu pożyczek od jednostek powiązanych		158 094	97 724
Zobowiązania długoterminowe z tytułu pożyczek oraz innych instrumentów dłużnych		285 654	226 724

19. 2 Zobowiązania krótkoterminowe

	na dzień	30 czerwca 2019 (niebadany)	31 grudnia 2018
Obligacje		520	514
Zobowiązania z tytułu pożyczek od jednostek powiązanych		9 012	9 059
Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu pożyczek oraz innych instrumentów dłużnych		9 532	9 573
Szczegóły dotyczące pożyczek otrzymanych od jednostek powiązanych znajdują się w nocie 24.2.			

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

	<i>Obligacje</i>
Wartość na dzień 31 grudnia 2018 roku	129 514
Naliczone odsetki od obligacji	1 856
Zapłacone odsetki od obligacji	(1 849)
Zmiana wyceny bilansowej	(1 441)
Wartość na dzień 30 czerwca 2019 roku	128 080

	<i>Zobowiązania z tytułu pożyczek od jednostek powiązanych</i>
Wartość na dzień 31 grudnia 2018 roku	106 783
Zaciągnięcie pożyczki	60 918
Spłata kapitału pożyczki	(826)
Naliczenie/ spłata/ kapitalizacja odsetek od pożyczki	1 332
Różnice kursowe zrealizowane	4
Zmiana wyceny bilansowej	(1 105)
Wartość na dzień 30 czerwca 2019 roku	167 106

19. 4 Zobowiązania z tytułu obligacji

Instrument	waluta	wartość nominalna	data wykupu	oprocentowanie	gwarancje i zabezpieczenie	Rynek notowań
Obligacje niepubliczne - seria A	EUR	20 000 000	11.05.2022	Euribor 6M + marża	<i>brak</i>	Catalyst
Obligacje niepubliczne - seria B	EUR	10 000 000	11.05.2023	Euribor 6M + marża	<i>brak</i>	Catalyst

19. 5 Pożyczki niezabezpieczone na majątku Spółki

Pożyczka otrzymana od	waluta	efektywna stopa (%)	na dzień	30 czerwca 2019*		rok wygaśnięcia	31 grudnia 2018	
			rok wygaśnięcia	w walucie	w PLN		w walucie	w PLN
MLP Pruszków I Sp. z o.o.	EUR	Euribor 3M + marża	2027	13 893	59 073	-	-	-
MLP Pruszków I Sp. z o.o.	EUR	Euribor 3M + marża	2021	287	1 219	2021	345	1 483
MLP Pruszków I Sp. z o.o.	EUR	Euribor 3M + marża	2020	-	-	2020	629	2 703
MLP Pruszków I Sp. z o.o.	PLN	Wibor 3M + marża	2020	-	8 501	2020	-	8 384
MLP Pruszków I Sp. z o.o.	PLN	Wibor 3M + marża	2026	-	39 788	2026	-	39 084
MLP Pruszków I Sp. z o.o.	EUR	Euribor 1M + marża	2020	7 635	32 463	2020	7 103	30 542
MLP Pruszków III Sp. z o.o.	EUR	Euribor 3M + marża	2027	293	1 248	-	-	-
MLP Temp Sp. z o.o.	EUR	Euribor 3M + marża	2019	2 119	9 012	2019	2 107	9 059
MLP Temp Sp. z o.o.	EUR	Euribor 3M + marża	2020	399	1 698	2020	397	1 708
MLP Bieruń Sp. z o.o.	EUR	Euribor 3M + marża	2027	31	132	-	-	-
LOKAFOP 201 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SKA	PLN	Wibor 3M + marża	2020	-	11 150	2020	-	10 985
MLP Temp Sp. z o.o.	EUR	Euribor 3M + marża	2025	664	2 822	2025	660	2 835
Razem				25 321	167 106		11 241	106 783

* Dane niebadane

20. Zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych

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

21. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe

	<i>na dzień</i>	30 czerwca 2019 <i>(niebadany)</i>	31 grudnia 2018
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług wobec pozostałych jednostek		367	858
Zobowiązania z tytułu podatków i ubezpieczeń społecznych		79	216
Rozliczenia międzyokresowe kosztów		80	532
Zobowiązania inwestycyjne i inne		2	1
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe		528	1 607

Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych zostały wykazane w nocie 24.

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

	<i>na dzień</i>	30 czerwca 2019 <i>(niebadany)</i>	31 grudnia 2018
Zobowiązania bieżące		425	650
Przeterminowane od 1 do 90 dni		19	741
Przeterminowane od 91 do 180 dni		5	-
Łącznie zobowiązania handlowe i pozostałe		449	1 391

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług są nieoprocenowane i zazwyczaj rozliczane w terminach od 30 do 60 dni. Kwota wynikająca z różnicy pomiędzy zobowiązaniami a należnościami z tytułu podatku od towarów i usług jest płacona właściwym władzom podatkowym w okresach wynikających z przepisów podatkowych. Zobowiązania z tytułu odsetek są zazwyczaj rozliczane na podstawie zaakceptowanych not odsetkowych.

22. Instrumenty finansowe

22. 1 Wycena instrumentów finansowych

Na dzień 30 czerwca 2019 r. i na dzień 31 grudnia 2018 r. wartość godziwa i wartość wykazana w jednostkowym sprawozdaniu z sytuacji finansowej aktywów i zobowiązań finansowych są sobie równe.

Przy wycenie wartości godziwej przyjęto następujące założenia:

środki pieniężne i ich ekwiwalenty: wartość księgowa niniejszych instrumentów finansowych odpowiada wartości godziwej, z uwagi na szybką zapadalność tych instrumentów,

należności handlowe, pozostałe należności, zobowiązania handlowe oraz rozliczenia międzyokresowe kosztów: wartość księgowa jest zbliżona do wartości godziwej z uwagi na krótkoterminowy charakter tych instrumentów,

pożyczki udzielone: wartość księgowa odpowiada wartości godziwej ze względu na zmienne oprocentowanie tych instrumentów zbliżone do oprocentowania rynkowego,

pożyczki otrzymane: wartość księgowa tych instrumentów jest zbliżona do ich wartości godziwej z uwagi na zmienny charakter ich oprocentowania,

obligacje: wartość księgowa tych instrumentów jest zbliżona do ich wartości godziwej, z uwagi na zmienny charakter ich oprocentowania, oparty na stopach rynkowych.

22. 1. 1 Aktywa finansowe

	na dzień	30 czerwca 2019 (niebadany)	31 grudnia 2018
Aktywa finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu			
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		61 964	7 400
Pożyczki i należności, w tym:			
Należności handlowe i inne należności		1 678	1 919
Pożyczki udzielone		253 967	250 447
		317 609	259 766
Aktywa finansowe razem		317 609	259 766

Wycena aktywów według zamortyzowanego kosztu na dzień 30 czerwca 2019:			
	Stopień 1	Stopień 2	Stopień 3
Wartość brutto	317 609	-	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	61 964	-	-
Pożyczki i należności, w tym:			
Należności handlowe i inne należności	1 678	-	-
Pożyczki udzielone	253 967	-	-
Odpisy aktualizujące (MSSF 9)	-	-	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	-	-	-
Pożyczki i należności, w tym:			
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	-	-	-
Pożyczki udzielone	-	-	-
Wartość bilansowa (MSSF 9)	317 609	-	-

22. 1. 2 Zobowiązania finansowe

	na dzień 30 czerwca 2019 (niebadany)	31 grudnia 2018
Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu:		
Pożyczki otrzymane	167 106	106 783
Zobowiązania handlowe i pozostałe	449	1 391
Obligacje	128 080	129 514
	295 635	237 688
Zobowiązania finansowe razem	295 635	237 688

23. Zobowiązania warunkowe i zabezpieczenia

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

W związku ze spłatą kredytu udzielonego przez bank BGŻ BNP Paribas S.A. (wcześniej: Raiffeisen Bank Polska S.A.) spółce MLP Pruszków I Sp. z o.o., wykreślone zostały: zastaw rejestrowy na udziałach MLP Group S.A. w tej spółce do łącznej sumy zabezpieczeń wynoszącej 80.000 tys. EUR oraz zastaw rejestrowy i finansowy na wyżej wymienionych udziałach do łącznej sumy zabezpieczeń wynoszącej 54.750 tys. EUR.

W związku ze spłatą kredytu udzielonego przez bank BGŻ BNP Paribas S.A. spółce MLP Pruszków III Sp. z o.o., wykreślone zostały: zastawy rejestrowe i finansowe na udziałach MLP Group S.A. w tej spółce do łącznej sumy zabezpieczeń wynoszącej 34.370 tys. EUR oraz 4.500 tys. PLN.

W związku z zawarciem nowej umowy kredytowej w dniu 9 maja 2019 roku przez spółki MLP Pruszków I Sp. z o.o., MLP Pruszków III Sp. z o.o. i MLP Pruszków IV Sp. z o.o. z bankami ING Bank Śląski S.A., PKO BP S.A. i ICBC (Europe) S.A. Oddział w Polsce, zostały ustanowione zastawy rejestrowe i finansowe na udziałach spółki MLP Group S.A. w spółkach MLP Pruszków I Sp. z o.o. i MLP Pruszków III Sp. z o.o. do sumy zabezpieczenia wynoszącej 140.895 tys. EUR. Przedmiotem zabezpieczenia są wierzytelności ING BANK ŚLĄSKI S.A. (oraz PKO BP S.A. i ICBC (Europe) S.A. Oddział w Polsce) wynikające z zawartej umowy kredytu. Zastawy te zostały wpisane do rejestru zastawów w maju 2019 roku.

Pozostałe zobowiązania warunkowe i zabezpieczenia wykazane w Jednostkowym sprawozdaniu finansowym za 2018 rok nie zmieniły się w okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2019 roku i pozostają nadal w mocy na dzień 30 czerwca 2019 roku.

24. Transakcje z podmiotami powiązanymi

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

Salda transakcji z podmiotami powiązanymi dotyczących należności i zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych na dzień 30 czerwca 2019 roku przedstawiają się następująco:

	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe ¹⁾
Jednostka dominująca		
The Israel Land Development Company Ltd., Tel-Awiw	106	-
	106	-
Pozostałe podmioty powiązane		
MLP Pruszków I Sp. z o.o.	539	-
MLP Pruszków II Sp. z o.o.	43	-
MLP Pruszków III Sp. z o.o.	111	-
MLP Pruszków IV Sp. z o.o.	73	-
MLP Pruszków V Sp. z o.o.	39	-
MLP Poznań Sp. z o.o.	20	-
MLP Poznań II Sp. z o.o.	64	-
MLP Lublin Sp. z o.o.	70	-
MLP Teresin Sp. z o.o.	130	-
MLP Energy Sp. z o.o.	6	-
MLP Wrocław Sp. z o.o.	20	-
MLP Czeladź Sp. z o.o.	28	-
MLP Gliwice Sp. z o.o.	68	-
MLP Bieruń Sp. z o.o.	133	-
MLP Bieruń I Sp. z o.o.	13	-
MLP Łódź Sp. z o.o.	2	-
MLP Poznań West II Sp. z o.o.	12	-
MLP Bucharest West Sp. z o.o.	4	-
MLP Logistic Park Germany 1 Sp. z o.o. & Co. KG	3	-
MLP Bucharest West SRL	15	-
MLP Germany Management GmbH	13	-
MLP FIN Sp. z o.o. Spółka Komandytowa	4	-
Fenix Polska Sp. z o.o.	4	-
	1 414	-
Razem	1 520	-

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

24. 2 Pożyczki udzielone i otrzymane

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

	Pożyczki udzielone	Pożyczki otrzymane
Pozostałe podmioty powiązane		
MLP Pruszków I Sp. z o.o.	295	141 044
MLP Pruszków II Sp. z o.o.	7 382	-
MLP Pruszków III Sp. z o.o.	731	1 248
MLP Pruszków IV Sp. z o.o.	2	-
MLP Pruszków V Sp. z o.o.	28 240	-
MLP Poznań Sp. z o.o.	321	-
MLP Poznań II Sp. z o.o.	168	-
MLP Lublin Sp. z o.o.	15 027	-
MLP Teresin Sp. z o.o.	8 180	-
MLP Wrocław Sp. z o.o.	10 148	-
MLP Czeladź Sp. z o.o.	17 700	-
MLP Gliwice Sp. z o.o.	26 103	-
MLP Property Sp. z o.o.	312	-
MLP Poznań West Sp. z o.o.	888	-
MLP Temp Sp. z o.o.	-	13 532
LOKAFOP 201 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SKA	-	11 150
MLP Bieruń Sp. z o.o.	59	132
MLP Bieruń I Sp. z o.o.	1 639	-
MLP FIN Sp. z o.o.	57	-
MLP Poznań West II Sp. z o.o.	34 295	-
MLP Bucharest West Sp. z o.o.	17 914	-
MLP MLP Dortmund LP Sp. z o.o.	41	-
MLP Teresin II Sp. z o.o.	20	-
MLP FIN Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k.	34	-
MLP Logistic Park Germany I Sp. z o.o. &Co KG.	24 462	-
MLP Bucharest West SRL	21 448	-
MLP Germany Management GmbH	962	-
Fenix Polska Sp. z o.o.	37 539	-
	253 967	167 106
Razem	253 967	167 106

24. 3 Przychody i koszty

Transakcje z podmiotami powiązanymi dotyczące przychodów i kosztów za okres dwunastu miesięcy zakończony 30 czerwca 2019 roku przedstawiają się następująco:

		Sprzedaż usług	Przychody z tytułu odsetek	Inne przychody finansowe
Jednostka dominująca				
904	The Israel Land Development Company Ltd., Tel-Awiw	123	-	-
		123	-	-
Pozostałe podmioty powiązane				
101	MLP Pruszków I Sp. z o.o.	2 143	62	-
102	MLP Pruszków II Sp. z o.o.	122	95	-
103	MLP Pruszków III Sp. z o.o.	434	168	-
104	MLP Pruszków IV Sp. z o.o.	279	2	-
130	MLP Pruszków V Sp. z o.o.	123	232	-
106	MLP Poznań Sp. z o.o.	104	9	-
107	MLP Poznań II Sp. z o.o.	162	2	-
108	MLP Lublin Sp. z o.o.	242	78	-
109	MLP Teresin Sp. z o.o.	124	119	-
110	MLP Energy Sp. z o.o.	34	-	133
111	MLP Wrocław Sp. z o.o.	130	92	-
112	MLP Czeladź Sp. z o.o.	129	151	-
113	MLP Gliwice Sp. z o.o.	169	326	-
114	MLP Property Sp. z o.o.	-	4	-
115	MLP Poznań West Sp. z o.o.	-	12	-
118	MLP Bieruń Sp. z o.o.	-	22	-
119	MLP Bieruń I Sp. z o.o.	14	20	-
121	MLP FIN Sp. z o.o.	-	1	-
123	MLP Łódź Sp. z o.o.	3	-	-
125	MLP Poznań West II Sp. z o.o.	33	590	-
126	MLP Bucharest West Sp. z o.o.	-	172	-
127	MLP MLP Dortmund LP Sp. z o.o.	-	1	-
906	MLP Logistic Park Germany I Sp. z o.o. & Co. KG	20	198	-
907	MLP Bucharest West SRL	14	44	-
908	MLP Germany Management GmbH	10	4	-
902	Fenix Polska Sp. z o.o.	-	394	-
		4 289	2 798	133
	Razem przychody	4 412	2 798	133
			Zakupy usług i koszty wynagrodzeń	Koszty z tytułu odsetek
Pozostałe podmioty powiązane				
	MLP Pruszków I Sp. z o.o.		(27)	(1 085)
	MLP Teresin Sp. z o.o.		(3)	-
	MLP Wrocław Sp. z o.o.		(3)	-
	MLP Czeladź Sp. z o.o.		(3)	-
	MLP Gliwice Sp. z o.o.		(3)	-
	MLP Temp Sp. z o.o.		-	(82)
	LOKAFOP 201 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SKA		-	(165)
	MLP Poznań West II Sp. z o.o.		(3)	-
			(42)	(1 332)

		Zakupy usług i koszty wynagrodzeń	Koszty z tytułu odsetek
Kluczowy personel kierowniczy			
ROMI CONSULTING, Michael Shapiro	<i>patrz nota 27.</i>	(193)	-
RTK CONSULTING, Radosław T. Krochta	<i>patrz nota 27.</i>	(62)	-
PROFART, Tomasz Zabost	<i>patrz nota 27.</i>	(15)	-
Pozostały kluczowy personel kierowniczy	<i>patrz nota 27.</i>	(275)	-
		(545)	-
Razem koszty		(587)	(1 332)

25. Istotne sprawy sądowe i sporne

Na dzień 30 czerwca 2019 roku, Spółka nie była stroną żadnego istotnego postępowania sądowego.

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

Po zakończeniu okresu sprawozdawczego do dnia sporządzenia niniejszego Śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego nie wystąpiły zdarzenia, które nie zostały, a powinny być ujęte zarówno w księgach rachunkowych roku obrotowego, jak i w jednostkowym sprawozdaniu finansowym Spółki.

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

<i>za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca</i>		2019 <i>(niebadany)</i>	2018 <i>(niebadany)</i>
Wynagrodzenie Zarządu:			
Wynagrodzenia i inne świadczenia			
Radosław T. Krochta	<i>patrz nota 24.3</i>	62	347
Michael Shapiro	<i>patrz nota 24.3</i>	193	229
Tomasz Zabost	<i>patrz nota 24.3</i>	15	235
		270	811
Płatności w formie akcji rozliczane w środkach pieniężnych oraz z tytułu innych wynagrodzeń wypłacone lub należne w okresie		-	657
		270	1 468
Wynagrodzenie Rady Nadzorczej:			
Wynagrodzenia i inne świadczenia			
Matusiak Maciej		15	13
Tucharz Jacek		-	13
Levy Eytan		15	13
Marfogel Shimshon		15	13
Piotr Chajderowski		15	-
Daniel Nimrodi		15	13
Guy Shapira		15	13
Yosef Zvi Meir		-	13
		90	91

<i>za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca</i>	2019 <i>(niebadany)</i>	2018 <i>(niebadany)</i>
Razem wynagrodzenia wypłacone lub należne osobom wchodzącym w skład organów zarządzających i nadzorujących Spółki	360	1 559
Pozostały personel kierowniczy:		
Wynagrodzenia i inne świadczenia <i>patrz nota 24.3</i>	275	397
Płatności w formie akcji rozliczane w środkach pieniężnych wypłacone lub należne w okresie	-	618
	275	1 015
Razem wynagrodzenia wypłacone lub należne osobom wchodzącym w skład organów zarządzających i nadzorujących Spółki	635	2 574

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

28. Struktura zatrudnienia

	<i>na dzień</i>	30 czerwca 2019 <i>(niebadany)</i>	31 grudnia 2018
Liczba pracowników		20	20

Podpisano elektronicznym podpisem kwalifikowanym.


Radosław T. Krochta
Prezes Zarządu

Michael Shapiro
Wiceprezes Zarządu

Tomasz Zabost
Członek Zarządu

Maria Ratajczyk
*Podpis osoby sporządzającej
sprawozdanie finansowe*

Pruszków, 23 sierpnia 2019 r.



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

**za okres 6 miesięcy
zakończony 30 czerwca 2019 roku**

Niniejsze Sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej MLP Group S.A. za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2019 roku zostało sporządzone na podstawie Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 29 marca 2018 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (Dz. U. z 2018 r. poz. 757).

Spis treści

Zatwierdzenie przez Zarząd Spółki MLP Group S.A. Sprawozdania Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej MLP Group S.A. w okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2019 roku	95
Wprowadzenie	96
1. Podstawowe informacje o Grupie Kapitałowej i Spółce MLP Group S.A.	97
1.1 Struktura Grupy	97
1.2 Przedmiot działalności Spółki i Grupy	98
1.3 Informacje o portfelu nieruchomości Grupy Kapitałowej	99
1.4 Informacje o rynku zbytu, klientach oraz dostawcach	102
1.4.1 Struktura sprzedaży Grupy	102
1.4.2 Najwięksi kontrahenci	103
2. Działalność Grupy Kapitałowej MLP Group S.A.	104
2.1 Działalność Grupy Kapitałowej MLP Group S.A. w 2019 roku	104
2.1.1 Projekty inwestycyjne rozpoczęte i zakończone	104
2.1.2 Projekty inwestycyjne obecnie realizowane i w przygotowaniu	104
2.1.3 Umowy znaczące dla działalności gospodarczej Grupy	105
2.1.4 Umowy zawarte pomiędzy akcjonariuszami	105
2.1.5 Umowy współpracy lub kooperacji	105
2.1.6 Transakcje z podmiotami powiązanymi	106
2.1.7 Spory sądowe	106
2.2 Rozwój Grupy Kapitałowej MLP Group S.A., czynniki ryzyka	107
2.2.1 Kluczowe rodzaje ryzyka, czynniki istotne dla rozwoju Grupy	107
2.2.2 Perspektywy rozwoju działalności gospodarczej	113
3. Sytuacja finansowa Grupy Kapitałowej, zarządzanie zasobami finansowymi	115
3.1 Omówienie podstawowych wielkości ekonomiczno-finansowych, ujawnionych w Skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy w pierwszym półroczu 2019 roku	115
3.1.1 Wybrane dane finansowe ze Skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej	115
3.1.2 Wybrane dane finansowe ze skonsolidowanego rachunku zysków lub strat	120
3.1.3 Wybrane informacje ze skonsolidowanego rachunku przepływów pieniężnych	124
3.2 Stanowisko Zarządu odnośnie opublikowanych prognoz	124
3.3 Zarządzanie zasobami finansowymi Grupy	125
3.3.1 Wskaźniki rentowności	126
3.3.2 Wskaźniki płynności	127
3.3.3 Wskaźniki zadłużenia	128

3.4	Informacje o kredytach, obligacjach, pożyczkach, poręczeniach i gwarancjach	129
3.4.1	<i>Zaciągnięte i wypowiedziane umowy dotyczące pożyczek</i>	129
3.4.2	<i>Zaciągnięte i wypowiedziane umowy dotyczące kredytów</i>	129
3.4.3	<i>Obligacje</i>	130
3.4.4	<i>Udzielone pożyczki</i>	130
3.4.5	<i>Udzielone i otrzymane poręczenia</i>	130
3.4.6	<i>Udzielone i otrzymane gwarancje</i>	130
3.5	Ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych	130
3.6	Ocena czynników i nietypowych zdarzeń mających wpływ na skonsolidowany wynik za okres dwunastu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2019 roku.	130
3.7	Informacje dotyczące emisji, wykupu i spłaty nieudziałowych i kapitałowych papierów wartościowych	130
3.8	Zwięzły opis istotnych dokonań lub niepowodzeń w okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2019 roku.	130
3.9	Sezonowość i cykliczność	130
4.	Oświadczenie Zarządu	131

Zatwierdzenie przez Zarząd Spółki MLP Group S.A. Sprawozdania Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej MLP Group S.A. w okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2019 roku

Niniejsze Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej MLP Group S.A. w okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2019 roku zostało sporządzone oraz zatwierdzone przez Zarząd Spółki w dniu 23 sierpnia 2019 roku.

Podpisano kwalifikowanym podpisem elektronicznym.

Radosław T. Krochta
Prezes Zarządu

Michael Shapiro
Wiceprezes Zarządu

Tomasz Zabost
Członek Zarządu

Pruszków, 23 sierpnia 2019 roku

Wprowadzenie

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

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

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

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

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

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

1. 1 Struktura Grupy

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

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

1. 2 Przedmiot działalności Spółki i Grupy

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

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

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

W Polsce Grupa prowadzi obecnie osiem operacyjnych parków logistycznych: MLP Pruszków I, MLP Pruszków II, MLP Poznań, MLP Lublin, MLP Teresin, MLP Wrocław, MLP Gliwice, MLP Czeladź oraz park logistyczny w budowie - MLP Poznań West. Na podstawie umowy deweloperskiej Grupa była odpowiedzialna także za komercjalizację parku logistycznego MLP Bieruń, który został sprzedany w 2015 roku. W pierwszym kwartale 2019 roku komercjalizacja ww parku została zakończona. W Niemczech Grupa aktualnie prowadzi jeden park logistyczny - MLP Unna. Z kolei w Rumunii Grupa posiada park logistyczny w budowie - MLP Bucharest West. Łączna wielkość posiadanego banku ziemi wynosi 97,3 ha. Grupa posiada również umowy rezerwacyjne na zakup nowych gruntów pod planowane parki logistyczne. Powoduje to, że w skład aktualnego i potencjalnego portfela zarządzanych nieruchomości przez MLP Group wchodzi łącznie szesnaście operacyjnych parków logistycznych zlokalizowanych w Europie na trzech obsługiwanych rynkach.

1. 3 Informacje o portfelu nieruchomości Grupy Kapitałowej

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 30 czerwca 2019 r.:

Parki logistyczne w Polsce	Lokalizacja	Powierzchnia			
		Docelowa powierzchnia (m ²)	Istniejąca powierzchnia najmu (m ²)	w trakcie budowy i w przygotowaniu (m ²)	Bank Ziemi (m ²)
MLP Pruszków I	Pruszków	170 695	167 320	-	-
MLP Pruszków II	Brwinów	283 897	154 895	7 640	237 863
MLP Poznań	Poznań	89 935	48 351	-	83 167
MLP Lublin	Lublin	48 288	45 776	622	3 780
MLP Teresin	Teresin	37 954	37 954	-	-
MLP Gliwice	Szalsza	66 124	35 564	-	61 120
MLP Wrocław	Mirków	66 795	25 407	-	82 777
MLP Czeladź	Czeladź	76 258	18 681	-	115 155
MLP Poznań West	Dąbrówka	96 844	-	8 507	176 674
MLP Unna ¹⁾	Unna	56 500	48 096	56 500	56 500
MLP Bucharest	Bukareszt	99 000	12 232	216	173 168
Razem		1 092 290	594 276	73 485	990 204

¹⁾ W pierwszym półroczu 2019 roku Grupa zawarła z L-Shop Team 15 letnią umowę najmu o łącznej powierzchni najmu 56 tys. m² z terminem dostarczenia na 2022 rok. MLP Unna jest w trakcie procesu uzyskiwania pozwolenia na budowę - powinno otrzymać pozwolenie na budowę w czwartym kwartale 2019 roku lub w pierwszym kwartale 2020 roku.

Istniejąca powierzchnia wynosi 48 tys. m². Obecnie budynki te w części wynajmowane są na podstawie umów krótkoterminowych, które wygasają w 2021 roku i zostaną w również w 2021 roku wyburzone.

W lipcu 2019 r. MLP Grupa podpisała przedwstępną umowę zakupu nieruchomości gruntowej o powierzchni 5,5 ha pod budowę nowego parku logistycznego w okolicach Berlina - MLP Business Park Berlin I.

Podsumowanie powierzchni najmu będącej w posiadaniu Grupy na dzień 30 czerwca 2019 roku (m²):

Docelowa powierzchnia do zabudowy w Grupie (m ²)	Wybudowana powierzchnia (m ²)	Powierzchnia w trakcie budowy i w przygotowaniu (m ²)	Powierzchnia wybudowana i wynajęta (m ²)	Powierzchnia w trakcie budowy i w przygotowaniu, objęta umowami najmu (m ²)	Powierzchnia wybudowana, lecz nie wynajęta (m ²)
POLSKA:					
936 790	533 948	19 199	502 777	16 769	31 171
NIEMCY:					
56 500	48 096	56 500	48 096	56 500	-
RUMUNIA:					
99 000	12 232	216	8 200	216	4 032
1 092 290	594 276	75 915	559 073	73 485	35 203

Na dzień 30 czerwca 2019 r. powierzchnia w parkach MLP Group w Polsce wynosi 594.276 m², z czego 25 540 m² jest w trakcie finalizacji umów najmu - umowy zostaną podpisane w trzecim kwartale 2019 roku. Natomiast w Rumunii w trakcie podpisów jest umowa najmu na powierzchnię 4000 m² - umowa zostanie podpisana również w trzecim kwartale 2019 roku.

Rodzaje oferowanej powierzchni najmu:

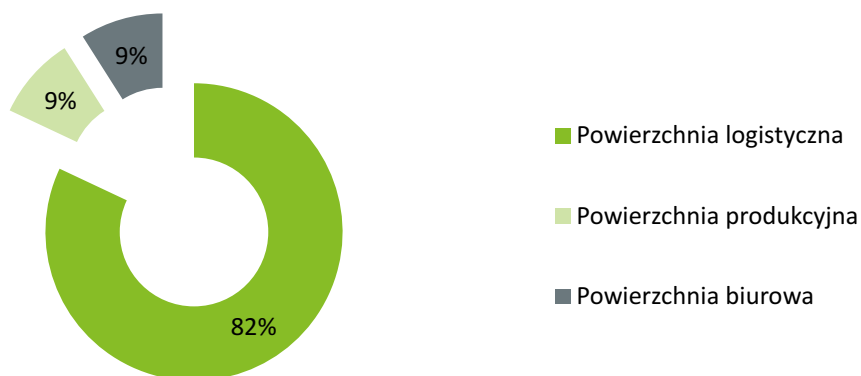
Grupa oferuje swoim najemcom dwa typy powierzchni:

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

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

Wybudowana powierzchnia w parkach Grupy na dzień 30 czerwca 2019 r. kształtowała się następująco:

Podział powierzchni wybudowanej w Grupie według jej rodzaju na dzień 30 czerwca 2019 roku



Wartość godziwa portfela nieruchomości Grupy na dzień 30 czerwca 2019 roku:

Park logistyczny	Wartość godziwa w tys. EUR	Wartość godziwa w tys. PLN
MLP Pruszków I	88 750	377 365
MLP Pruszków II	118 480	503 777
MLP Poznań	32 470	138 062
MLP Lublin	29 150	123 946
MLP Teresin	16 790	71 391
MLP Gliwice	23 890	101 580
MLP Wrocław	20 730	88 144
MLP Czeladź	18 440	78 407
MLP Poznań West	10 310	43 838
MLP Unna	7 620	32 400
MLP Bucharest West	12 742	54 156
Razem	379 372	1 613 066

Wartość portfela nieruchomości inwestycyjnych wykazywana w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym na dzień 30 czerwca 2019 roku zawiera: (i) wartość rynkową nieruchomości inwestycyjnych w wysokości 1.613.066 tys. zł, (ii) prawo wieczystego użytkowania gruntów w wysokości 21.143 tys. zł oraz nakłady na realizację przyszłych inwestycji MLP Łódź Sp. z o.o. w kwocie 491 tys. zł w nowych lokalizacjach, które są przedmiotem zainteresowania Grupy.

1. 4 Informacje o rynku zbytu, klientach oraz dostawcach

W skład portfela nieruchomości Grupy Kapitałowej wchodzi osiem operacyjnych parków logistycznych zlokalizowanych w Polsce - parki: MLP Pruszków I, MLP Pruszków II, MLP Poznań, MLP Lublin, MLP Teresin, MLP Wrocław, MLP Gliwice i MLP Czeladź oraz park logistyczny w budowie - MLP Poznań West. W Niemczech Grupa aktualnie prowadzi jeden park logistyczny - MLP Unna. Z kolei w Rumunii Grupa posiada park logistyczny w budowie - MLP Bucharest West.

1. 4.1 Struktura sprzedaży Grupy

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

Przychody ze sprzedaży

za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca	2019	2018	zmiana (%)
		(niebadany, dane przekształcone)	
Sprzedaż na rzecz klientów zewnętrznych:			
Czynsz z najmu z nieruchomości inwestycyjnych	38 663	35 260	9,6%
Przychody z tytułu refakturowania kosztów operacyjnych	12 308	9 820	25,3%
Przychody z refakturowania mediów	14 428	12 532	15,1%
Pozostałe przychody	711	899	-21,0%
Przychody uzyskane na podstawie umowy deweloperskiej zawartej przez MLP Bieruń Sp. z o.o.	1 360	6 272	-78,3%
Razem	67 470	64 783	4,1%

Strukturę najemców Grupy cechuje duże zróżnicowanie, w związku z czym Grupa nie jest narażona na istotne ryzyko wiążące się z pojedynczym najemcą lub grupą najemców. Na dzień 30 czerwca 2019 roku na jednego najemcę powierzchni nieruchomości należących do portfela generujących przychody z najmu przypadało średnio około 6,2 tys. m² wynajętej powierzchni (na dzień 30 czerwca 2018 roku było to 6,4 tys. m²).

Na dzień 30 czerwca 2019 roku 10 największych najemców Grupy zajmowało razem ok. 45% łącznej wynajętej powierzchni najmu we wszystkich parkach należących do Grupy (na dzień 30 czerwca 2018 roku było to 49%).

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 pierwszej połowie 2019 roku Grupa współpracowała z dwiema firmami budowlanymi - Mirbud S.A. oraz Firma Budowlana Antczak Marek Sp. z o.o. w ramach systemu generalnego wykonawstwa, z którą obroty w okresie sprawozdawczym przekroczyły 10% przychodów Grupy.

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

2. Działalność Grupy Kapitałowej MLP Group S.A.

2. 1 Działalność Grupy Kapitałowej MLP Group S.A. w 2019 roku

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

W omawianym okresie Grupa prowadziła równolegle kilka projektów deweloperskich oraz wynajmowała w obecnie posiadanych parkach ponad 546 tys. m² istniejącej powierzchni obiektów magazynowo-biurowych. Zarząd Spółki na bieżąco dokonywał przeglądu i oceny:

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

2. 1.1 *Projekty inwestycyjne rozpoczęte i zakończone*

W pierwszym półroczu 2019 roku Grupa prowadziła realizację projektów inwestycyjnych o łącznej powierzchni 53.549 m² oraz posiada w przygotowaniu 58.930 m² co łącznie daje 112.479 m².

Spośród łącznej powierzchni 112.479 m² projektów, które były realizowane i w przygotowaniu w pierwszej połowie 2019 roku, 35.942 m² powierzchni projektów inwestycyjnych została rozpoczęta przed 2019 rokiem. Łączna powierzchnia projektów zakończonych przez Grupę w pierwszym półroczu 2019 roku wyniosła 56.166 m². Projekty te realizowane były na terenie 4 parków logistycznych.

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

MLP Group S.A. skupia swoje działania na rozbudowie istniejących parków logistycznych w Polsce, jak i zagranicą (tj. budowie hal magazynowych na posiadanych gruntach) oraz budowie projektów typu BTS poza istniejącymi parkami. Ponadto Grupa prowadzi poszukiwania atrakcyjnych gruntów dla nowych parków logistycznych. Zgodnie z przyjętą strategią dynamicznego rozwoju na rynku niemieckim, MLP Group planuje ekspansję w kilku lokalizacjach m.in. w okolicach Berlina, Kolonii, Koblencji i Mönchengladbach. Obecnie Grupa prowadzi aktywne działania komercjalizacyjne. W Polsce w najbliższym czasie spółka dokona akwizycji gruntów w Polsce Centralnej oraz w okolicach Wrocławia.

W pierwszym półroczu 2019 r. MLP Grupa podpisała przedwstępną umowę zakupu nieruchomości gruntowej o powierzchni 5,5 ha pod budowę nowego parku logistycznego w okolicach Berlina - MLP Business Park Berlin I. Na koniec 2019 roku planowane jest uzyskanie pozwolenia na budowę parku MLP Business Park Berlin I, o całkowitej powierzchni około 15 000 m². Realizacja projektu jest planowana na rok 2020. MLP Business Park Berlin I będzie projektem typu SBU - small business unit, wpisującym się w trendy logistyki miejskiej tzw "last mile delivery". W projekcie będą realizowane małe moduły magazynowe o wielkości około 700-1500 m² wraz z biurem o wysokim standardzie, stanowiącym około 20% powierzchni magazynowej. Projekt jest adresowany do klientów e-commerce oraz firm poszukujących tzw miejskich magazynów zlokalizowanych na obrzeżach dużych aglomeracji miejskich. Jest to dzisiaj jeden z najszybciej rozwijających się segmentów rynku logistycznego, w dużej mierze związanego z rozwojem handlu internetowego.

W pierwszym półroczu 2019 r MLP Group podpisało list intencyjny na zakup nieruchomości w Mönchengladbach. Projekt o powierzchni ok 55 000 m² powstanie w miejscu obecnie istniejących zakładów przemysłowych. Inwestycja dedykowana zarówno dla operatorów logistycznych i firm produkcyjnych - poszukujących obiektów typu Big Box, jak i dla mniejszych klientów poszukujących magazynów typu SBU - minimalne moduły od 1500 m².

W pierwszym półroczu 2019 r. MLP Grupa podpisała umowy rezerwacyjne na zakup gruntów inwestycyjnych w okolicach Kolonii (grunt ok 6,5 ha - projekt SBU) oraz Koblencji (10 ha koncepcja Big-Box). Rozpoczęcie realizacji projektu, w zależności od czasu uzyskania pozwolenia na budowę, planowane jest na rok 2020.

W drugim półroczu MLP Group planuje rozpoczęcie ekspansji na rynku austriackim w okolicach lotniska we Wiedniu. Spółka planuje tam realizację projektu typu SBU obsługującego w dużej mierze klientów e-commerce.

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

2. 1.3 Umowy znaczące dla działalności gospodarczej Grupy

Znaczący dostawcy, z którymi w 2018 roku zawarto umowy o łącznej wartości przekraczającej 10% wartości kapitałów własnych Grupy.

W pierwszej połowie roku obrotowego 2019 Grupa nie zawarła umów handlowych z pojedynczym dostawcą, których łączna wartość przekraczałaby 10% wartości kapitałów własnych Grupy.

2. 1.4 Umowy zawarte pomiędzy akcjonariuszami

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

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

2. 1.5 Umowy współpracy lub kooperacji

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

2. 1.6 Transakcje z podmiotami powiązanymi

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

Opis transakcji z podmiotami powiązanymi przedstawiony został w nocie 25 Roczego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2019 roku.

2. 1.7 Spory sądowe

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

Na dzień 30 czerwca 2019 roku Grupa była stroną postępowań dotyczących zobowiązań oraz wierzytelności, których łączna wartość wynosiła ok. 31.713 tys. zł, w tym łączna wartość postępowań dotyczących zobowiązań wynosiła ok. 5.486 tys. zł (z czego 5.406 tys. zł dotyczy sprawy sądowej ze spółką OLPIZ Sp. z o.o., która toczy się od 2014 roku), natomiast łączna wartość postępowań dotyczących wierzytelności wynosiła ok. 26.227 tys. zł (w tym 21.888,7 tys. zł dotyczy sprawy sądowej ze spółką Czerwona Torebka S.A.).

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

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

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

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

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

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

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

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

Ryzyko kredytowe

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

Ryzyko płynności

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

Ryzyko rynkowe

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

Ryzyko walutowe

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

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

Ryzyko stopy procentowej

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

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

Ryzyko związane z zależnością Grupy od sytuacji makroekonomicznej

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

Ryzyko związane z czynnikami charakterystycznymi dla sektora nieruchomości

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

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

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

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

Ryzyko ubezpieczeniowe

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

Ryzyko związane z pozyskiwaniem gruntów

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

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

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

2. 2.2 Perspektywy rozwoju działalności gospodarczej

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

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

Rynek magazynowy w pierwszej połowie 2019 roku

- **Polska**

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

W pierwszej połowie 2019 roku rynek magazynowy w Polsce rozwijał się na względnie porównywalnym, choć niższym poziomie niż w roku poprzednim. Firmy podpisały umowy najmu na ponad 1,6 mln m² powierzchni magazynowej, co oznacza spadek o 21 % w ujęciu rok do roku. Największą popularnością najemców cieszyły się regiony Warszawy, Polski Centralnej, Dolnego Śląska, Górnego Śląska oraz Poznania, które odpowiadały za ponad połowę całkowitego popytu. Przedstawiciele trzech głównych sektorów na rynku magazynowym (operatorzy logistyczni, sieci handlowe i lekka produkcja) odpowiadali za 80% popytu netto w analizowanym okresie. Co interesujące, przedłużenia umów stanowiły około 35 % łącznego popytu.

Średni wskaźnik pustostanów na dzień 30 czerwca 2019 r. wzrósł w relacji rok do roku o 0,6 p.p. do 6,3 % pozostając jednocześnie na niskim poziomie. Czynsze w Polsce pozostawały stabilne i na głównych rynkach mieszczą się w przedziale 2,4 - 3,8 euro /m²/ miesiąc.

W pierwszej połowie 2019 r. deweloperzy oddali do użytkowania blisko 1,1 mln m² nowej powierzchni magazynowej. W efekcie całkowite zasoby w Polsce osiągnęły poziom 16,9 mln m².

Źródło: Polski powierzchni magazynowych w Polsce, H1 2019, JLL

- **Niemcy**

W pierwszej połowie 2019 r. wolumen transakcji na niemieckim rynku powierzchni magazynowych i logistycznych osiągnął poziom 3,3 mln m². Oznacza to 9 % spadek w porównaniu do 1 połowy 2018 roku. Około 63 % popytu stanowiły nowe umowy najmu, co było zbliżonym wynikiem do roku poprzedniego (spadek o - 2 %). W regionach pięciu największych rynków, dostarczono jedyne 353 000 m² nowoczesnej powierzchni magazynowej, z czego tylko 15 % było dostępnych w momencie ukończenia budowy.

W ramach pięciu największych rynków magazynowych, wolumen transakcji wyniósł 847 000 m² (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg i Monachium). Oznacza to spadek o 20% w relacji rok do roku. Jedyne rejon Berlina zanotował wzrost popytu o 60 % w porównaniu do 2018 roku.

W pierwszej połowie 2019 roku najwyższe czynsze za powierzchnię magazynową równą i większą niż 5 tys. m² pozostawały stabilne w regionie Monachium (7,10 euro/m²), Berlina (5,50 euro/m²) i Düsseldorfu (5,40 euro/m²). Natomiast wzrosty odnotowano w rejonie Frankfurtu (z 6,00 do 6,20 euro/m²) i Hamburga (z 6,00 euro/m² do 6,30 euro/m²).

W pierwszej połowie 2019 r. wolumen transakcji na pozostałym obszarze Niemiec, poza pięcioma największymi rynkami, wyniósł 2,45 mln m² (nieznaczny spadek o 4%). Jednocześnie popyt przewyższył o 9% średnią pięcioletnią. Najwyższy wolumen transakcji na rynku regionalnym odnotowany został w Zagłębiu Ruhry (343 tys. m²).

Źródło: JLL, Logistics and Industrial Market Overview, Germany, 2nd quarter 2019

- **Rumunia**

Rumuński rynek powierzchni przemysłowych i logistycznych w tym roku przekroczył poziom 4 mln m². Do połowy 2019 roku zostało oddanych do użytkowania około 240 tys. m² nowoczesnej powierzchni magazynowej. Niestabnym zainteresowaniem najemców cieszy się rejon Bukaresztu z 75 % udziałem w popycie krajowym.

W pierwszej połowie 2019 roku łączny popyt osiągnął około 113 tys. m², co jest wynikiem o 33% wyższym niż w analogicznym okresie 2018 roku. Dominującym sektorem zawierającym nowe umowy były firmy logistyczne, których udział w całkowitym popycie wyniósł 78%.

Wskaźnik pustostanów wzrósł o ok 0,9 % osiągając 5,9%. Z kolei poziom czynszów utrzymuje się w stabilnym przedziale 3,5 - 4,0 euro/m²/ miesiąc.

Przewiduje się, że do końca 2019 roku zotanie dostarczone na rynek dodatkowe 380 000 m² powierzchni magazynowych.

Źródło: Romania Marketview H1 2019, CBRE

3. Sytuacja finansowa Grupy Kapitałowej, zarządzanie zasobami finansowymi

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

3.1.1 Wybrane dane finansowe ze Skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej

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

	30 czerwca na dzień 2019	Udział w %	31 grudnia 2018	Udział w %	Zmiana %
AKTYWA	1 912 063	100%	1 657 966	100%	15%
Aktywa trwałe	1 716 438	90%	1 520 604	91%	13%
W tym:					
Nieruchomości inwestycyjne	1 634 835	86%	1 443 171	86%	13%
Pozostałe inwestycje długoterminowe	76 917	5%	72 088	6%	7%
Aktywa obrotowe	195 625	10%	137 362	9%	42%
W tym:					
Inwestycje krótkoterminowe	22 291	1%	22 291	2%	0%
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	46 688	2%	57 754	2%	-19%
Inne inwestycje krótkoterminowe	3 916	0%	10 551	0%	-63%
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	122 537	6%	46 106	5%	166%

	30 czerwca na dzień 2019	Udział w %	31 grudnia 2018	Udział w %	Zmiana %
PASYWA	1 912 063	100%	1 657 966	100%	15%
Kapitał własny razem	877 214	46%	815 352	53%	8%
Zobowiązania długoterminowe	936 048	49%	756 966	42%	24%
W tym:					
Zobowiązania z tytułu kredytów, pożyczek, innych instrumentów dłużnych oraz pozostałe zobowiązania długoterminowe	805 319	42%	637 492	35%	26%
Zobowiązania krótkoterminowe	98 801	5%	85 648	5%	15%
W tym:					
Zobowiązania z tytułu kredytów, pożyczek oraz innych instrumentów dłużnych	21 768	1%	30 996	2%	-30%
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	75 052	4%	50 775	3%	48%

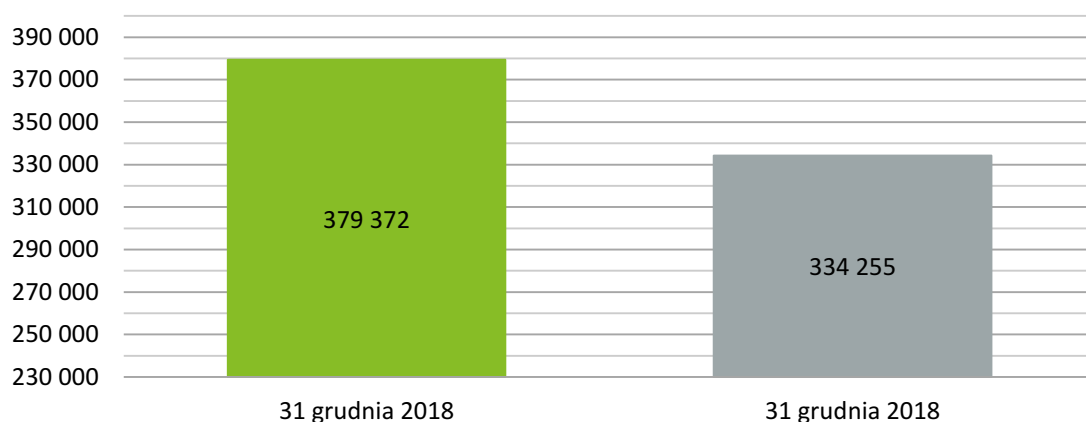
Na dzień 30 czerwca 2019 roku nieruchomości inwestycyjne, obejmujące parki logistyczne należące do Grupy, niezmiennie stanowiły kluczową pozycję aktywów Grupy, tj. 86% aktywów ogółem. Po stronie pasywów, największymi pozycjami były: zobowiązania z tytułu kredytów, pożyczek oraz innych instrumentów dłużnych oraz kapitał własny, które na dzień 30 czerwca 2019 roku stanowiły odpowiednio: kapitał własny 46% oraz długoterminowe zobowiązania z tytułu kredytów, pożyczek, innych instrumentów dłużnych oraz pozostałe zobowiązania 42%. Wzrost zobowiązań z tytułu kredytów, pożyczek, innych instrumentów dłużnych oraz pozostałych zobowiązań długoterminowych i krótkoterminowych wynika przede wszystkim z faktu, iż Grupa w maju zawarła umowę kredytową na 93.900 tys. EUR na refinansowanie istniejących kredytów, który został wypłacony również w maju 2019 roku. W wyniku tej transakcji wzrosło zadłużenie z tytułu kredytów o ponad 25 mln. EUR.

Nieruchomości inwestycyjne

<i>na dzień</i>	30 czerwca 2019	30 czerwca 2019	31 grudnia 2018	31 grudnia 2018	Zmiana
	[tys. EUR]	[tys. PLN]	[tys. EUR]	[tys. PLN]	[tys. EUR]
MLP Pruszków I	88 750	377 365	81 860	351 997	6 890
MLP Pruszków II	118 480	503 777	107 393	461 790	11 087
MLP Poznań	32 470	138 062	30 974	133 188	1 496
MLP Lublin	29 150	123 946	20 581	88 498	8 569
MLP Teresin	16 790	71 391	16 280	70 004	510
MLP Gliwice	23 890	101 580	23 130	99 459	760
MLP Wrocław	20 730	88 144	19 766	84 994	964
MLP Czeladź	18 440	78 407	13 721	59 000	4 719
MLP Poznań West	10 310	43 838	7 450	32 035	2 860
MLP Unna	7 620	32 400	5 730	24 639	1 890
MLP Bucharest West	12 742	54 156	7 370	31 723	5 372
Wartość nieruchomości według wycen	379 372	1 613 066	334 255	1 437 327	45 117

Według wycen sporządzonych na dzień 30 czerwca 2019 roku łączna wartość portfela nieruchomości należących do Grupy wynosi 379.372 tys. EUR (1.613.066 tys. zł) i odnotowała wzrost o 45.117 tys. EUR w stosunku do wartości nieruchomości według wycen na dzień 31 grudnia 2018 roku. Na zmianę tą największy wpływ miało zakończenie realizacji projektów i wydanie w 2019 roku około 55 tys. m² nowych powierzchni oraz rozpoczęcie nowych inwestycji w parkach. W przypadku parku MLP Unna (w Niemczech) nastąpił wzrost wyceny o 1.890 tys. PLN w stosunku do wyceny na dzień 31 grudnia 2018 roku. W czerwcu 2018 roku wygasła umowa z najemcą Metro Group i na koniec roku istniejąca powierzchnia obiektów magazynowych nie była wynajęta. W pierwszym półroczu 2019 roku, Grupa zawarła krótkoterminowe umowy. Powyższe krótkoterminowe umowy najmu zostały zawarte do 2020 r. i dotyczą powierzchni w istniejących starych budynkach, które są przeznaczone do wyburzenia w 2021 r. Na terenie MLP Unna zostanie zrealizowana nowa inwestycja dla firmy L-Shop Team. W pierwszej połowie 2019 roku Grupa zawarła z L-Shop Team 15 letnią umowę najmu o łącznej powierzchni najmu 56 tys. m² z terminem dostarczenia na 2022 rok. MLP Unna jest w trakcie procesu uzyskiwania pozwolenia na budowę - powinno otrzymać pozwolenie na budowę w czwartym kwartale 2019 roku lub w pierwszym kwartale 2020 roku.

Wartość nieruchomości inwestycyjnych (w tys. EUR)



Inwestycje oraz pozostałe inwestycje

	30 czerwca 2019	31 grudnia 2018
<i>na dzień</i>		
Inne inwestycje długoterminowe	26 767	22 295
Pożyczki długoterminowe	50 150	49 793
Pożyczki krótkoterminowe	22 291	22 291
Inne inwestycje krótkoterminowe	3 916	10 551
Razem inwestycje oraz pozostałe inwestycje	103 124	104 930

Na dzień 30 czerwca 2019 roku kwota należności z tytułu udzielonych pożyczek zwiększyła się o 357 tys. zł w stosunku do stanu na koniec 2018 roku.

Inne inwestycje długoterminowe stanowią środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania w części długoterminowej w kwocie 26 767 tys. PLN. Na kwotę tą składają się: (i) środki pieniężne w wysokości 15 549 tys. PLN, które zostały wydzielone zgodnie z postanowieniami umów kredytowych w celu zabezpieczenia płatności rat kapitałowo-odsetkowych, (ii) kwota 3 297 tys. PLN będąca lokatą utworzoną z kaucji zatrzymanej od najemcy, (iii) a także inne kaucje zatrzymane w wysokości 7 921 tys. PLN.

Inne inwestycje krótkoterminowe stanowią m.in. środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania w części krótkoterminowej w kwocie 3 916 tys. PLN. Na kwotę tą składają się: krótkoterminowa część kaucji zatrzymanych w kwocie 2 228 tys. PLN, a także krótkoterminowa część środków wydzielonych zgodnie z postanowieniami umów kredytowych w wysokości 1 688 tys. PLN.

Środki pieniężne

	na dzień	30 czerwca 2019	31 grudnia 2018
Środki pieniężne w kasie		71	61
Środki pieniężne na rachunkach bankowych		120 161	41 654
Lokaty krótkoterminowe		2 305	4 391
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty, wartość wykazana w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej		122 537	46 106
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty, wartość wykazana w skonsolidowanym sprawozdaniu z przepływów pieniężnych		122 537	46 106

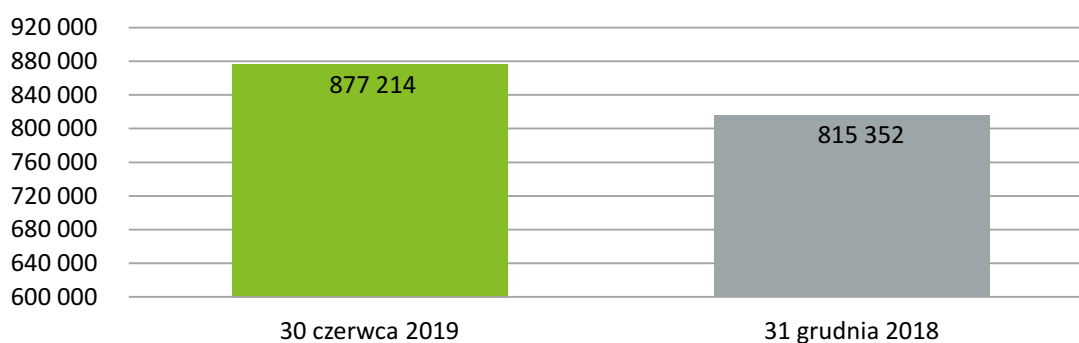
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej obejmują środki w kasie oraz depozyty bankowe o początkowym okresie zapadalności do 3 miesięcy.

Saldo środków pieniężnych na dzień 30 czerwca 2019 roku wyniosło 122.537 tys. zł, i zwiększyło się o 76.431 tys. zł w porównaniu do poziomu osiągniętego na 31 grudnia 2018 roku. Wzrost ten wynika głównie z wpływu środków z zaciągniętych kredytów.

Kapitał własny

- Aktywa Netto (NAV)

Wartość aktywów netto (w tys. zł)



Wartość aktywów netto na dzień 30 czerwca 2019 roku wyniosła 877 214 tys. zł, odnotowując wzrost o 61 862 tys. zł (7,59%).

Wzrost NAV wynika głównie z osiągniętego w pierwszej połowie 2019 roku zysk netto, który wyniósł 69 164 tys. PLN oraz ujętej w innych całkowitych dochodach wyceny instrumentów zabezpieczających.

• **Kapitał zakładowy**

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

Na dzień 30 czerwca 2019 roku kapitał zakładowy Jednostki Dominującej wynosił 4.528.313,75 zł i dzielił się na 18.113.255 akcji uprawniających do 18.113.225 głosów na Walnym Zgromadzeniu. Wszystkie akcje posiadają wartość nominalną wynoszącą 0,25 zł i zostały w pełni opłacone.

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

	30 czerwca 2019	31 grudnia 2018
<i>na dzień</i>		
Kredyty zabezpieczone na majątku Grupy	582 717	433 592
Obligacje	127 560	129 000
Zobowiązania z tytułu pożyczek	50 445	50 075
łącznie zobowiązania długoterminowe z tytułu kredytów, pożyczek oraz instrumentów dłużnych	760 722	612 667
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	21 142	5 256
Zobowiązania z tytułu wyceny transakcji zabezpieczenia stopy procentowej	9 764	5 215
Kaucje inwestycyjne, kaucje gwarancyjne od najemców i inne	13 691	14 354
łącznie pozostałe zobowiązania długoterminowe	44 597	24 825
Kredyty krótkoterminowe oraz krótkoterminowa część kredytów zabezpieczona na majątku Grupy	21 248	30 482
Obligacje	520	514
Zobowiązania z tytułu pożyczek	-	-
Zobowiązania z tytułu wyceny transakcji zabezpieczenia stopy procentowej	-	-
łącznie zobowiązania krótkoterminowe z tytułu kredytów, pożyczek oraz innych instrumentów dłużnych i pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	21 768	30 996
Zobowiązania z tytułu kredytów, pożyczek oraz innych instrumentów dłużnych i pozostałe zobowiązania	827 087	668 488

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

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

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

Skonsolidowany rachunek zysków lub strat Grupy Kapitałowej MLP Group S.A. za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2019 w porównaniu z pierwszym półroczem 2018 roku:

za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca	2019	% sprzedaży	2018	% sprzedaży	Zmiana %
(dane przekształcone)					
Przychody	67 470	100%	64 782	100%	4%
w tym:					
Przychody uzyskane na podstawie umowy deweloperskiej zawartej przez MLP Bieruń Sp. z o.o.	1 360	2%	6 272	10%	-
Pozostałe przychody operacyjne	1 076	2%	894	1%	20%
Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu	(39 086)	58%	(33 578)	52%	16%
w tym:					
Koszty związane z realizacją inwestycji wynikającej z umowy deweloperskiej zawartej przez MLP Bieruń Sp. z o.o.	(649)	1%	(3 927)	-6%	-
Pozostałe koszty operacyjne	(975)	1%	(2 342)	4%	-58%
Zysk na działalności operacyjnej przed ujęciem wyceny nieruchomości inwestycyjnych	28 485	42%	29 756	46%	-4%
Zysk z aktualizacji wyceny nieruchomości inwestycyjnych	64 841	96%	41 802	65%	55%
Zysk na działalności operacyjnej	93 326	138%	71 558	110%	30%
Koszty finansowe netto	(6 295)	9%	(27 184)	42%	-77%
Zysk przed opodatkowaniem	87 031	129%	44 374	68%	96%
Podatek dochodowy	(17 867)	26%	(12 892)	20%	39%
Zysk netto	69 164	103%	31 482	49%	120%
za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca			2019	2018	
Zysk przypadający na 1 akcję:					
- Podstawowy (zł) zysk za okres przypadający zwykłym akcjonariuszom Jednostki Dominującej			3,82	1,74	
- Rozwodniony (zł) zysk za okres przypadający zwykłym akcjonariuszom Jednostki Dominującej			3,82	1,74	

Struktura sprzedaży Grupy

<i>za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca</i>	2019	2018	zmiana (%)
		<i>(dane przekształcone)</i>	
Czynsz z najmu z nieruchomości inwestycyjnych	38 663	35 260	9,6%
Przychody z tytułu refakturowania kosztów operacyjnych	12 308	9 820	25,3%
Przychody z refakturowania mediów	14 428	12 532	15,1%
Pozostałe przychody	711	899	-21,0%
Przychody uzyskane na podstawie umowy deweloperskiej zawartej przez MLP Bieruń Sp. z o.o.	1 360	6 272	-78,3%
Przychody razem	67 470	64 783	4,1%

Głównym źródłem przychodów z działalności podstawowej Grupy są przychody osiągane z czynszów z najmu. Przychody te w pierwszym półroczu 2019 roku wyniosły 38.662 tys. zł i wzrosły o 9,6% w porównaniu do roku poprzedniego. Wzrost przychodów z tytułu czynszów z najmu nieruchomości (o 3.402 tys. PLN), wynikał głównie z tego, iż (i) nowe budynki, które zostały wydane w najem w trzecim i czwartym kwartale 2018 roku o łącznej powierzchni najmu: 49.938 m², w pierwszym półroczu 2019 roku generowały przychód przez pełne 6 miesięcy; (ii) w maju br. wydano w najem nowe budynki o łącznej powierzchni 14.229 m² (w parkach: MLP Lublin i MLP Pruszków II2). Odnotowany wzrost przychodów wynikający z przyrostu wolumenu powierzchni wydanych w najem, został skorygowany o następujące czynniki: (i) w pierwszym półroczu 2018 roku były wykazywane przychody najmu z umowy najmu z Metro Group w MLP Unna (wpływ na przychody z tyt. czynszów w 1H2018: 2.684 tys. PLN), podczas gdy najemca zakończył umowę najmu z końcem czerwca 2018 roku, a w pierwszym półroczu 2019 roku zostały zawarte krótkoterminowe nowe umowy najmu na część istniejącego obiektu, które wygenerowały przychód w wysokości 860 tys. PLN, czyli nastąpił spadek o 1.824 tys. PLN w stosunku do porównywanego okresu w 2018 roku. Powyższe krótkoterminowe umowy najmu zostały zawarte do 2020 r. i dotyczą powierzchni w istniejących starych budynkach, które są przeznaczone do wyburzenia w 2021 r. Na terenie MLP Unna zostanie zrealizowana nowa inwestycja dla firmy L-Shop Team. W tym roku Grupa zawarła z L-Shop Team 15 letnią umowę najmu o łącznej powierzchni najmu 56 tys. m² z terminem dostarczenia na 2022 rok; (iv) ponadto przychody w MLP Pruszków I obniżyły się o 1.309 tys. PLN. Przejściowe obniżenie przychodów zostało spowodowane jest przede wszystkim realokacją dwóch najemców o łącznej powierzchni ponad 13.000 m² z parku MLP Pruszków I do parku MLP Pruszków II ze względu na potrzeby posiadania znacznie większej powierzchni dla prowadzonej przez nich działalności. Zwolniona przez nich powierzchnia została wynajęta nowym najemcom, którzy rozpoczęli swoje płatności w 2Q 2019r. Powierzchnia przez okres 6 miesięcy nie była wynajęta, wymagała odświeżenia i przeprowadzenia remontu po poprzednich najemcach. Dodatkowo do spadku przychodów przyczyniła się także nieznaczna korekta stawek czynszu, spowodowana znacznym wydłużeniem okresu najmu oraz zmianą przeznaczenia wynajmowanej powierzchni najmu - co dodatkowo zapewnia długofalowe bezpieczeństwo operacyjne.

Przychody z tytułu refakturowania kosztów operacyjnych oraz mediów stanowią drugi istotny rodzaj przychodów z działalności podstawowej Grupy. W pierwszym półroczu 2019 roku przychody te wzrosły odpowiednio o 25,3% i 15,1% w stosunku do porównywalnego okresu roku poprzedniego. Głównym czynnikiem wzrostu był przyrost wolumenu wynajmowanych powierzchni.

W ramach przychód Grupa rozpoznaje również przychody związane z umową deweloperską zawartą przez MLP Bieruń Sp. z o.o., w pierwszym półroczu 2019 roku Grupa wykazuje 1.360 tys. PLN, natomiast w analogicznym okresie 2018 roku: 6.272 tys. PLN. Przychody te zostały rozpoznawane na podstawie zaawansowania kosztów budowy (wykazywane w usługach obcych). Zakończenie projektu nastąpiło w marcu 2019 roku.

Struktura kosztów Grupy

<i>za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca</i>	2019	2018 <i>(dane przekształcone)</i>	zmiana (%)
Koszty utrzymania nieruchomości, w tym:	29 794	23 760	25,4%
- Energia elektryczna i inne media	13 687	10 450	31,0%
- Podatek od nieruchomości i inne opłaty związane z nieruchomością	8 361	6 654	25,7%
- Usługi związane z utrzymaniem nieruchomości	2 297	2 427	-5,4%
- Usługi związane z usprawnieniami dla najemców oraz remonty	2 148	1 782	20,5%
- Usługi porządkowe i ochrona	2 269	1 810	25,4%
- Inne	1 032	637	62,0%
Koszty ogólnego zarządu i sprzedaży, w tym:	9 293	9 817	-5,3%
- Koszty ogólnego zarządu - Usługi obce	4 562	3 255	40,2%
- Koszty sprzedaży - Usługi obce	1 673	1 308	28,0%
- Umowa deweloperska - Usługi obce	649	3 927	-83,5%
- Wynagrodzenia i inne obciążenia	1 972	1 227	60,7%
- Amortyzacja	436	101	331,7%
Koszty razem	39 086	33 578	16,4%

Ze względu na rodzaj prowadzonej przez Grupę działalności, największymi pozycjami kosztów były koszty związane z utrzymaniem nieruchomości, które w pierwszym półroczu 2019 roku wyniosły 29.794 tys. PLN. W stosunku do okresu porównawczego w 2018 roku, nastąpił wzrost o 6.034 tys. PLN. Wzrost ten wynika przede wszystkim z (i) wzrost kosztu zakupu energii elektrycznej w stosunku do roku poprzedniego (przyrost o 2.134 tys. PLN) co związane jest z ogólnym wzrost cen energii w Polsce wynikający z polityki energetycznej rządu; (ii) przesunięcia w czasie na trzeci kwartał 2019 refakturowania części kosztów mediów na najemców - dotyczy to kwoty kosztów w wysokości 800 tys. PLN; (iii) wzrostu kosztu podatku od nieruchomości o 1.422 tys. PLN związanego z objęciem podatkiem od nieruchomości powierzchni budynków wybudowanych w 2018 roku o łącznej powierzchni 78 tys. m², a także zwiększeniem wartości budowli towarzyszących nowym budynkiem, które również zostały objęte podatkiem od nieruchomości od 1 stycznia 2019 roku.

Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu wyniosły 9.292 tys. PLN w pierwszym półroczu 2019 i odnotowały spadek o 526 tys. PLN w stosunku do analogicznego okresu 2018 roku.

Koszty ogólnego zarządu obejmują szeroki zakres usług m.in. usługi doradcze, prawne, podatkowe, audytu, usługi specjalistów (np. project monitoring) niezbędne przy pozyskiwaniu kredytów bankowych, czy inne koszty związane z finansowaniem zewnętrznym (inne niż prowizje).

W pierwszym półroczu 2019 roku w pozycji Koszty finansowe netto, Grupa wykazuje kwotę 12.989 tys. zł. Aprecjacja polskiej waluty w stosunku do EUR, która miała miejsce w dniu 30 czerwca 2019 roku w stosunku do 31 grudnia 2018 roku, przyczyniła się do powstania dodatnich różnic kursowych w wysokości 6.100 tys. PLN, podczas gdy w pierwszym półroczu 2018 roku Grupa wykazywała ujemne różnice kursowe w wysokości 18.734 tys. PLN. W pierwszym półroczu 2019 roku Grupa zawarła umowę kredytową na refinansowanie dotychczasowych umów kredytowych, w związku z tym zostały rozliczone transakcje zabezpieczenia stopy procentowej, stąd Grupa wykazuje kwotę 6.747 tys. PLN jako zapłacone odsetki od Swap IRS. W stosunku do analogicznego okresu w 2018 roku, nastąpił wzrost o 5.694 tys. PLN.

W pierwszym półroczu 2019 roku Grupa wykazuje dodatni wynik z aktualizacji wyceny nieruchomości inwestycyjnych, który wyniósł 64.841 tys. zł (w analogicznym okresie 2018 roku Grupa wykazywała zysk w wysokości 41.802 tys. zł). Na poziom osiągniętego w pierwszej połowie 2019 roku zysku z aktualizacji nieruchomości inwestycyjnych wpływ miał m. in. zakończenie realizacji projektów i wydanie w 2018 roku 44.620 m² powierzchni.

3. 1.3 Wybrane informacje ze skonsolidowanego rachunku przepływów pieniężnych

	za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca	2019	2018
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	42 765	20 198	
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(101 758)	(103 014)	
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	134 695	119 853	
Przepływy pieniężne netto razem	75 702	37 037	
Środki pieniężne na początek okresu	46 106	64 827	
Wpływ zmian z tytułu różnic kursowych dotyczących środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	729	1 235	
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	122 537	103 099	

W pierwszej połowie 2019 roku Grupa odnotowała dodatnie przepływy z działalności operacyjnej w kwocie 42.765 tys. zł. W stosunku do analogicznego okresu 2018 roku nastąpił wzrost o 22.567 tys. zł.

Na wysokość osiągniętych przepływów z działalności operacyjnej w pierwszym półroczu 2019 roku wpływ miała otrzymana zapłata środków pieniężnych z tytułu umowy deweloperskiej zawartej przez MLP Bieruń Sp. z o.o., dotyczącej zrealizowanego kontraktu dla najemcy Auto Partner S.A. (kwota 24.782 tys. PLN). W związku z realizacją kontraktu dla Auto - Partner II etap na podstawie umowy deweloperskiej, Grupa poniosła wydatki w 2018 roku na łączną kwotę 15.835 tys. zł., które zostały sfinansowane ze środków własnych Grupy. Natomiast wpływ środków ze sprzedaży tego projektu został odnotowany w pierwszym kwartale 2019 roku.

Grupa wykazała w pierwszej połowie 2019 roku ujemne przepływy z działalności inwestycyjnej w kwocie 101.758 tys. zł. W pierwszej połowie 2018 roku ujemne przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej wyniosły 103.014 tys. zł. Przepływy z działalności inwestycyjnej związane były z prowadzonym przez Grupę programem inwestycyjnym. Największymi wydatkami poniesionymi przez Grupę były nakłady na rozbudowę posiadanych w Polsce parków logistycznych.

W pierwszej połowie 2019 roku Grupa odnotowała dodatnie przepływy z działalności finansowej w kwocie 134.695 tys. zł. Nadwyżka wpływów finansowych nad wypływami wynika przede wszystkim z otrzymanych na podstawie umów spółki w Grupie, z czego największy wpływ nastąpił w wyniku zawarcia umowy kredytowej przez spółki MLP Pruszków I Sp. z o.o., MLP Pruszków III Sp. z o.o., MLP Pruszków IV Sp. z o.o. z bankami ING BANK ŚLĄSKI S.A. z siedzibą w Katowicach, Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A. z siedzibą w Warszawie oraz Industrial and Commercial Bank of China (Europe) S.A.

3. 2 Stanowisko Zarządu odnośnie opublikowanych prognoz

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

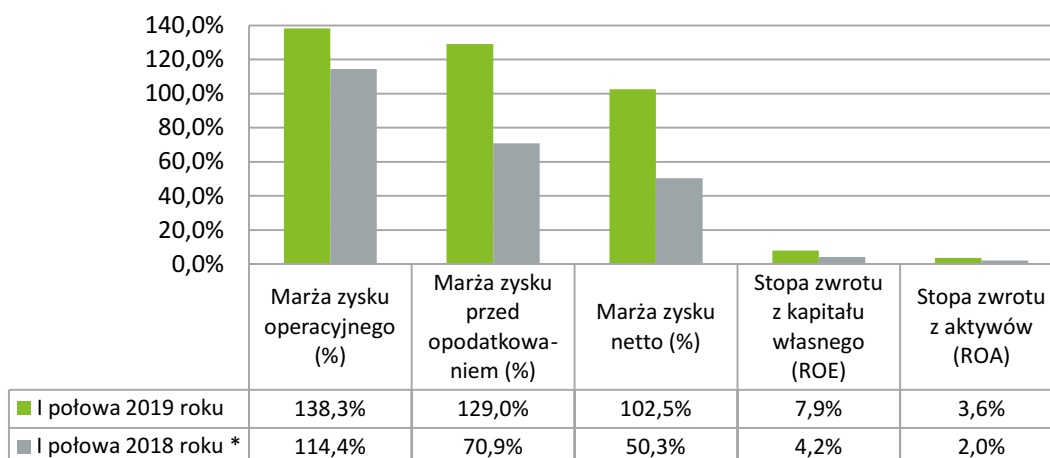
3. 3 Zarządzanie zasobami finansowymi Grupy

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

Zdaniem Zarządu, sytuacja majątkowa i finansowa Grupy na dzień 30 czerwca 2019 roku świadczy o stabilnej sytuacji Grupy. Wynika to z osiągniętej przez Grupę ugruntowanej pozycji na rynku magazynowym, zakumulowaniem odpowiedniego doświadczenia i potencjału operacyjnego zarówno w sferze realizacji projektów inwestycyjnych jak również w procesie najmu obiektów. Sytuacja finansowa i majątkowa Grupy scharakteryzowana została wybranymi wskaźnikami płynności i zadłużenia w dalszej części raportu.

3. 3.1 Wskaźniki rentowności

Wskaźniki rentowności



Ocena rentowności została dokonana w oparciu o niżej zdefiniowane wskaźniki:

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

*dane nieprzekształcone

W pierwszej połowie 2019 roku wskaźnik marży zysku operacyjnego odnotował wzrost w stosunku do wartości z analogicznego okresu 2018 roku. Na poziom marży zysku operacyjnego w 2019 roku największy wpływ miał wzrost kursu EUR o 1,9% pierwszej połowie 2019 roku, zakończenie w pierwszej połowie 2019 roku realizacji projektów o powierzchni 56 tys. m². Czynniki te przyczyniły się do wypracowania w pierwszej połowie 2019 roku zysku z aktualizacji wyceny nieruchomości inwestycyjnych (64.841 tys PLN), który m.in. przyczynił się do wzrostu zysku netto.

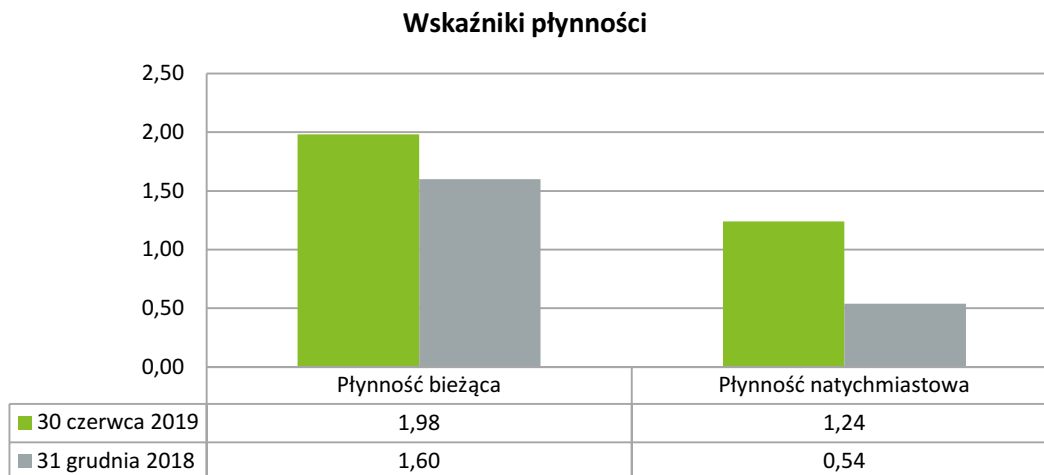
Wskaźnik marży zysku przed opodatkowaniem zwiększył się w pierwszej połowie 2019 roku o 59,9 p.p. i wyniósł 129,0%. Przede wszystkim wpływ na wartość wskaźnika miał dużo wyższy zysk przed opodatkowaniem w porównaniu do analogicznego okresu 2018 roku.

Wskaźnik marży zysku netto wzrósł się w porównaniu do pierwszej połowy 2018 roku o 52,2 p.p. i wyniósł w pierwszej połowie 2019 roku 102,5%. Wzrost ten świadczy o korzystnej kondycji finansowej Grupy.

Stopa zwrotu z kapitału własnego w pierwszym półroczu 2019 roku wzrosła w porównaniu do analogicznego okresu 2018 roku (zmiana o 3,7 p.p.). Istotny okazał się tu wyższy wynik netto (o 46,3%) w stosunku do pierwszej połowy 2018 roku.

Wskaźnik stopy zwrotu z aktywów nieznacznie wzrósł w stosunku do roku ubiegłego (wzrost o 1,6 p.p.).

3. 3.2 Wskaźniki płynności



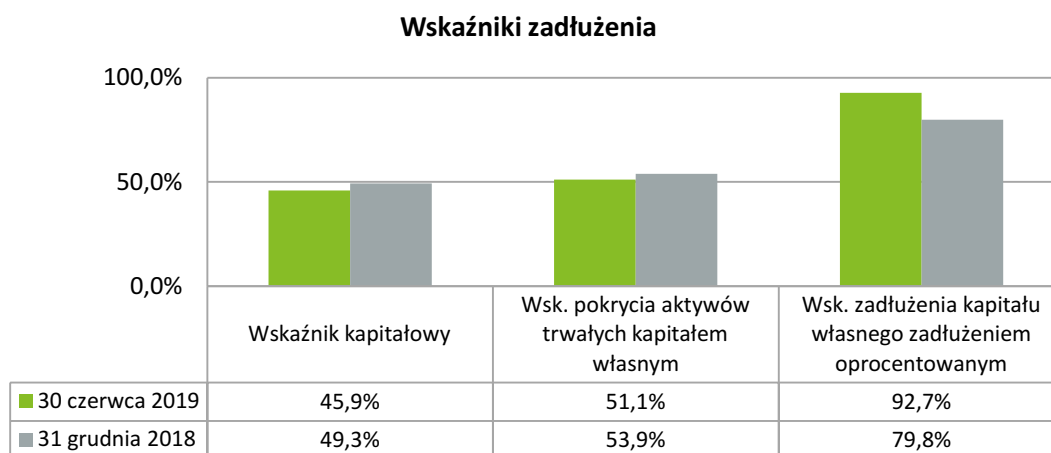
Ocena płynności została dokonana w oparciu o niżej zaprezentowane wskaźniki:

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

Wskaźnik płynności bieżącej na 30 czerwca 2019 roku spadł w porównaniu do wartości z końca 2018 roku (spadek o 0,38 p.p.).

Wskaźnik płynności natychmiastowej na dzień 30 czerwca 2019 roku zwiększył się w porównaniu do wartości z końca 2018 roku (wzrost o 0,70 p.p.). Wzrost ten wynika głównie z wpływu środków z zaciągniętych kredytów.

3. 3.3 Wskaźniki zadłużenia



Analiza zadłużenia została dokonana w oparciu o niżej zaprezentowane wskaźniki:

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

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

W pierwszej połowie 2019 roku nastąpiło zmniejszenie wartości wskaźnika kapitałowego (o 3,4 p.p.). Zmiana ta wynikała głównie z wyższej wartości aktywów ogółem w porównaniu do wartości na dzień 31 grudnia 2018 (wzrost o 15,1 %). Przyczynił się do tego wzrost wartości nieruchomości inwestycyjnych. Spadek odnotował również wskaźnik pokrycia aktywów trwałych kapitałem własnym (spadek o 2,8 p.p.). Wzrósł natomiast wskaźnik zadłużenia kapitału własnego zadłużeniem oprocentowanym (o 12,9 p.p.), co było spowodowane zaciąganiem nowych kredytów, mającym wpływ na wzrost zobowiązań oraz skutkiem ujawnień wieczystego użytkowania zgodnie z MSSF 16.

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

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

3. 4.1 Zaciągnięte i wypowiedziane umowy dotyczące pożyczek

W pierwszej połowie 2019 roku Grupa nie zaciągnęła żadnych nowych pożyczek.

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

Pożyczkobiorca	Pożyczkodawca	Data umowy pożyczki	Zapłacona kwota pożyczki	Kwota zapłaconych odsetek
MLP Pruszków I Sp. z o.o.	Fenix Polska Sp. z o.o.	25.05.1998	114 344 USD	3 017 USD
MLP Pruszków II Sp. z o.o.	Fenix Polska Sp. z o.o.	22.06.2009	166 000 PLN	0 PLN
MLP Pruszków II Sp. z o.o.	Fenix Polska Sp. z o.o.	13.01.2009	0 PLN	10 576 PLN
MLP Poznań Sp. z o.o.	Fenix Polska Sp. z o.o.	28.03.2013	1 608 262 EUR	133 285 EUR
MLP Pruszków II Sp. z o.o.	Fenix Polska Sp. z o.o.	08.09.2009	0 PLN	6 988 PLN

W pierwszej połowie 2019 roku nie zostały wypowiedziane żadne umowy pożyczek.

3. 4.2 Zaciągnięte i wypowiedziane umowy dotyczące kredytów

- Nowe umowy kredytowe w 2019 roku**

W dniu 14 grudnia 2018 r. spółka MLP Czeladź Sp. z o.o. zawarła umowę kredytową z bankiem PKO BP S.A. Kredyt został uruchomiony w lutym 2019 roku.

W dniu 9 maja 2019 roku trzy spółki należące do grupy kapitałowej Spółki: MLP Pruszków I Sp. z o.o. z siedzibą w Pruszkowie, MLP Pruszków III Sp. z o.o. z siedzibą w Pruszkowie oraz MLP Pruszków IV Sp. z o.o. z siedzibą w Pruszkowie („Kredytobiorcy”), zawarły umowę kredytu z bankami : ING BANK ŚLĄSKI S.A. z siedzibą w Katowicach, POWSZECHNA KASA OSZCZĘDNOŚCI BANK POLSKI S.A. z siedzibą w Warszawie oraz INDUSTRIAL AND COMMERCIAL BANK OF CHINA (EUROPE) S.A. ODDZIAŁ W POLSCE z siedzibą w Warszawie („Banki”). Kwota kredytu to 93.930.000,00 EUR, a środki z kredytu zostaną przeznaczone na refinansowanie poprzednio istniejących zobowiązań kredytowych Kredytobiorców oraz na finansowanie projektów inwestycyjnych Grupy Kapitałowej MLP Group S.A. Zgodnie z Umową Kredytu środki będą spłacane będą w równych ratach kapitałowych, okres obowiązywania umowy kredytowej wynosi 6 lat od dnia podpisania umowy kredytowej.

- Spłaty kredytów w 2019 roku**

Z powodów niezależnych od spółki MLP Teresin Sp. z o.o. doszło do czasowego naruszenia zobowiązań do utrzymywania niektórych wskaźników finansowych badanych przez bank, który udzielił Spółce kredytu (Pekao S.A.). Spółka uzyskała od banku zgodę na wspomniane w zdaniu poprzednim odmienne od postanowień umowy kredytowej kształtowanie wskaźników. Zgodę otrzymano w II kwartale 2019 roku, w związku z czym saldo zobowiązania z tytułu kredytu na dzień 31 marca 2019 roku zaprezentowano jako krótkoterminowe, a na dzień 30 czerwca 2019 roku zgodnie z harmonogramem spłat kredytu.

Grupa spłacała kredyty w 2019 roku zgodnie z ustalonymi harmonogramami.

W pierwszej połowie 2019 roku nie zostały wypowiedziane żadne umowy kredytowe.

3. 4.3 Obligacje

W pierwszym półroczu 2019 roku nie było nowych emisji obligacji.

3. 4.4 Udzielone pożyczki

W pierwszej połowie 2019 roku Grupa nie udzieliła żadnych nowych pożyczek.

3. 4.5 Udzielone i otrzymane poręczenia

Na dzień 30 czerwca 2019 r. Grupa nie udzielała żadnych poręczeń.

3. 4.6 Udzielone i otrzymane gwarancje

Na dzień 30 czerwca 2019 r. Grupa nie udzielała żadnych gwarancji.

3. 5 Ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych

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

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

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

3. 6 Ocena czynników i nietypowych zdarzeń mających wpływ na skonsolidowany wynik za okres dwunastu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2019 roku.

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

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

W dniu 11 maja 2018 roku Spółka wyemitowała w ramach oferty prywatnej 10.000 sztuk obligacji na okaziciela serii B Spółki o wartości nominalnej 1.000 euro każda i łącznej wartości emisyjnej 10.000.000 EUR). Więcej informacji przedstawiono w nocie 3.4.3.

3. 8 Zwięzły opis istotnych dokonań lub niepowodzeń w okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2019 roku.

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

3. 9 Sezonowość i cykliczność

Działalność Grupy nie podlega sezonowości lub cykliczności.

4. Oświadczenie Zarządu

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

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

Oświadczamy, że podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych, dokonujący przeglądu skróconego śródrocznego skonsolidowanego oraz badania jednostkowego sprawozdania finansowego za okres od 1 stycznia 2019 r. do 30 czerwca 2019 roku został wybrany zgodnie z przepisami prawa i jest nim: PWC Polska Sp. z o.o. Audyt Sp.k.

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

Radosław T. Krochta
Prezes Zarządu

Michael Shapiro
Wiceprezes Zarządu

Tomasz Zabost
Członek Zarządu

Pruszków, dnia 23 sierpnia 2019 roku