



**MLP**  
GROUP



**Grupa Kapitałowa MLP Group S.A.**

Skonsolidowany  
**Raport Półroczny**

ZA OKRES 6 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY 30 CZERWCA 2017 ROKU

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

*Opublikowany zgodnie z § 82 ust. 1 pkt. 1 Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (Dz.U. 2014 poz. 133)*

## Zawartość Skonsolidowanego raportu półrocznego:

<b>I. Wybrane dane finansowe Grupy Kapitałowej MLP Group S.A.</b>	<b>6</b>
<b>II. Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej MLP Group S.A. za okres 6 miesięcy kończący się 30 czerwca 2017 roku</b>	<b>8</b>
<b>Zatwierdzenie śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego</b>	<b>9</b>
<b>Skrócony skonsolidowany rachunek zysków lub strat oraz inne całkowite dochody</b>	<b>10</b>
<b>Skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej</b>	<b>11</b>
<b>Skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych</b>	<b>12</b>
<b>Skrócone sprawozdanie ze zmian w skonsolidowanym kapitale własnym</b>	<b>13</b>
<b>Dodatkowe informacje i objaśnienia do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego</b>	<b>14</b>
<b>1. Informacje ogólne</b>	<b>14</b>
1.1 <i>Informacje o Jednostce Dominującej</i>	14
1.2 <i>Dane Grupy Kapitałowej</i>	14
1.3 <i>Zmiany w Grupie</i>	16
1.4 <i>Struktura akcjonariatu Jednostki Dominującej</i>	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>	17
<b>2. Podstawa sporządzenia Śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego</b>	<b>17</b>
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 finansowego</i>	18
2.4 <i>Waluta funkcjonalna i waluta prezentacji sprawozdań finansowych oraz zasady przyjęte do przeliczenia danych finansowych</i>	18
2.4.1 <i>Waluta funkcjonalna i waluta prezentacji</i>	18
2.4.2 <i>Zasady przyjęte do przeliczenia danych finansowych</i>	18
2.5 <i>Dokonane osądy i szacunki</i>	18
<b>3. Sprawozdawczość segmentów działalności</b>	<b>18</b>
<b>4. Przychody</b>	<b>20</b>
<b>5. Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu</b>	<b>20</b>
<b>6. Przychody i koszty finansowe</b>	<b>21</b>

<b>7. Podatek dochodowy</b>	<b>22</b>
<b>8. Nieruchomości inwestycyjne</b>	<b>23</b>
8.1 Wycena nieruchomości inwestycyjnych Grupy do wartości godziwej	24
<b>9. Podatek odroczony</b>	<b>33</b>
<b>10. Inwestycje oraz pozostałe inwestycje</b>	<b>35</b>
<b>11. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe</b>	<b>35</b>
<b>12. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty</b>	<b>36</b>
<b>13. Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych</b>	<b>36</b>
13.1 Przepływy z tytułu pożyczek	36
13.2 Zmiana stanu należności	37
13.3 Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych i pozostałych	37
<b>14. Kapitał własny</b>	<b>38</b>
14.1 Kapitał zakładowy	38
<b>15. Wynik przypadający na jedną akcję</b>	<b>38</b>
<b>16. Zobowiązania z tytułu kredytów, pożyczek oraz innych instrumentów dłużnych i pozostałe zobowiązania</b>	<b>38</b>
16.1 Zobowiązania długoterminowe	38
16.2 Zobowiązania krótkoterminowe	39
16.3 Zobowiązania z tytułu obligacji	40
16.4 Kredyty, pożyczki zabezpieczone i niezabezpieczone na majątku Grupy	40
<b>17. Zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych</b>	<b>42</b>
<b>18. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe</b>	<b>42</b>
<b>19. Instrumenty finansowe</b>	<b>43</b>
19.1 Wycena instrumentów finansowych	43
19.1.1 Aktywa finansowe	43
19.1.2 Zobowiązania finansowe	44
19.2 Pozostałe ujawnienia dotyczące instrumentów finansowych	44
<b>20. Zobowiązania warunkowe i zabezpieczenia</b>	<b>45</b>
<b>21. Transakcje z podmiotami powiązаныmi</b>	<b>45</b>
21.1 Należności i zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	45
21.2 Pożyczki udzielone i otrzymane	45
21.3 Przychody i koszty	46
<b>22. Istotne wydarzenia w okresie sprawozdawczym oraz następujące po jego zakończeniu</b>	<b>46</b>
<b>23. Wynagrodzenia wypłacone lub należne osobom wchodzącym w skład organów zarządzających i nadzorujących spółek</b>	<b>47</b>
<b>24. Struktura zatrudnienia</b>	<b>48</b>
<b>III. Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe</b>	<b>49</b>
<b>Zatwierdzenie jednostkowego sprawozdania finansowego</b>	<b>50</b>
<b>Skrócony jednostkowy rachunek zysków lub strat oraz inne całkowite dochody</b>	<b>51</b>

<b>Skrócone jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej</b>	<b>52</b>
<b>Skrócone jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych</b>	<b>53</b>
<b>Skrócone jednostkowe sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym</b>	<b>54</b>
<b>Dodatkowe informacje i objaśnienia do śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego MLP Group S.A.</b>	<b>55</b>
<b>1. Informacje ogólne</b>	<b>55</b>
1.1 <i>Dane o spółce MLP Group S.A.</i>	55
1.2 <i>Informacje o Grupie Kapitałowej</i>	55
1.3 <i>Skład Zarządu</i>	55
1.4 <i>Skład Rady Nadzorczej</i>	56
<b>2. Podstawa sporządzenia śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego</b>	<b>56</b>
2.1 <i>Oświadczenie zgodności</i>	56
2.2 <i>Status zatwierdzania Standardów w Unii Europejskiej</i>	56
2.3 <i>Podstawa sporządzenia sprawozdania</i>	56
2.4 <i>Waluta funkcjonalna i waluta prezentacji sprawozdań finansowych oraz zasady przyjęte do przeliczenia danych finansowych</i>	57
2.4.1 <i>Waluta funkcjonalna i waluta prezentacji</i>	57
2.4.2 <i>Zasady przyjęte do przeliczenia danych finansowych</i>	57
2.5 <i>Dokonane osądy i szacunki</i>	57
<b>3. Sprawozdawczość segmentów działalności</b>	<b>57</b>
3.1 <i>Informacje dotyczące głównych klientów Spółki</i>	58
<b>4. Przychody</b>	<b>59</b>
<b>5. Pozostałe przychody operacyjne</b>	<b>59</b>
<b>6. Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu</b>	<b>59</b>
<b>7. Przychody i koszty finansowe</b>	<b>60</b>
<b>8. Podatek dochodowy</b>	<b>60</b>
<b>9. Długoterminowe aktywa finansowe w jednostkach powiązanych</b>	<b>61</b>
<b>10. Inwestycje długoterminowe</b>	<b>63</b>
<b>11. Inwestycje krótkoterminowe</b>	<b>63</b>
<b>12. Podatek odroczony</b>	<b>64</b>
<b>13. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe</b>	<b>65</b>
<b>14. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty</b>	<b>65</b>
<b>15. Kapitał własny</b>	<b>66</b>
15.1 <i>Kapitał zakładowy</i>	66
15.2 <i>Kapitał rezerwowy</i>	66
<b>16. Wynik netto przypadający na jedną akcję</b>	<b>67</b>
<b>17. Zobowiązania z tytułu pożyczek oraz innych instrumentów dłużnych</b>	<b>67</b>
17.1 <i>Zobowiązania długoterminowe</i>	67
17.2 <i>Zobowiązania krótkoterminowe</i>	67
17.3 <i>Zobowiązania z tytułu obligacji</i>	68
17.4 <i>Pożyczki niezabezpieczone na majątku Spółki</i>	68

<b>18. Zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych</b>	<b>69</b>
<b>19. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe</b>	<b>69</b>
<b>20. Instrumenty finansowe</b>	<b>70</b>
20.1 <i>Wycena instrumentów finansowych</i>	70
20.1.1 <i>Aktywa finansowe</i>	70
20.1.2 <i>Zobowiązania finansowe</i>	70
<b>21. Zobowiązania warunkowe i zabezpieczenia</b>	<b>71</b>
<b>22. Transakcje z podmiotami powiązаныmi</b>	<b>71</b>
22.1 <i>Należności i zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe</i>	71
22.2 <i>Pożyczki udzielone i otrzymane</i>	72
22.3 <i>Przychody i koszty</i>	73
<b>23. Istotne sprawy sądowe i sporne</b>	<b>74</b>
<b>24. Istotne wydarzenia w okresie sprawozdawczym oraz następujące po jego zakończeniu</b>	<b>74</b>
<b>25. Wynagrodzenia wypłacone lub należne osobom wchodzącym w skład organów zarządzających i nadzorujących Spółki</b>	<b>75</b>
<b>26. Struktura zatrudnienia</b>	<b>75</b>
<b>IV. Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej MLP Group S.A. za okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2017 roku</b>	<b>76</b>
<b>V. Raport biegłego rewidenta z przeglądu śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego obejmującego okres od 1 stycznia 2017 roku do 30 czerwca 2017 roku</b>	<b>115</b>
<b>VI. Raport biegłego rewidenta z przeglądu śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego obejmującego okres od 1 stycznia 2017 roku do 30 czerwca 2017 roku</b>	<b>117</b>

## 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 2017	31 grudnia 2016	30 czerwca 2016
Średni kurs w okresie *	4,2474	4,3757	4,3805
Średni kurs na ostatni dzień okresu	4,2265	4,4240	4,4255

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

Podstawowe pozycje Śródrocznego skróconego sprawozdania z sytuacji finansowej w przeliczeniu na euro:

	na dzień	30 czerwca 2017		31 grudnia 2016	
		tys. PLN (niebadany)	tys. EUR (niebadany)	tys. PLN	tys. EUR
Aktywa trwałe		1 148 876	271 827	1 042 700	235 692
Aktywa obrotowe		157 401	37 241	135 281	30 579
<b>Aktywa razem</b>		<b>1 306 277</b>	<b>309 068</b>	<b>1 177 981</b>	<b>266 271</b>
Zobowiązania długoterminowe		508 899	120 407	435 140	98 359
Zobowiązania krótkoterminowe		99 333	23 502	67 115	15 171
Kapitał własny, w tym:		698 045	165 159	675 726	152 741
Kapitał zakładowy		4 529	1 072	4 529	1 024
<b>Pasywa razem</b>		<b>1 306 277</b>	<b>309 068</b>	<b>1 177 981</b>	<b>266 271</b>
Liczba akcji (w szt.)		18 113 255	18 113 255	18 113 255	18 113 255
Wartość księgową i rozwodniona wartość księgową na jedną akcję przypadająca akcjonariuszom Jednostki Dominującej (w zł)		38,54	9,12	37,31	8,43

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

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

	za okres kończący się	30 czerwca 2017		30 czerwca 2016	
		tys. PLN (niebadany)	tys. EUR (niebadany)	tys. PLN (niebadany)	tys. EUR (niebadany)
Przychody		47 545	11 194	43 420	9 912
Pozostałe przychody operacyjne		221	52	1 386	316
Zysk/(Strata) z aktualizacji wyceny nieruchomości inwestycyjnych		(2 227)	(524)	27 381	6 251
Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu		(24 567)	(5 784)	(21 362)	(4 877)
Zysk na działalności operacyjnej		18 763	4 418	49 163	11 223
Zysk przed opodatkowaniem		23 262	5 477	37 333	8 523
<b>Zysk netto</b>		<b>19 880</b>	<b>4 681</b>	<b>26 216</b>	<b>5 985</b>
Całkowite dochody ogółem		22 319	5 255	27 173	6 203
Zysk netto przypadający na właścicieli Jednostki Dominującej		19 880	4 681	26 216	5 985
Zysk netto i rozwodniony zysk netto na 1 akcję przypadający właścicielom Jednostki Dominującej (w zł)		1,10	0,26	1,45	0,33

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

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

<i>za okres kończący się</i>	<b>30 czerwca 2017</b>		<b>30 czerwca 2016</b>	
	<b>tys. PLN</b> <i>(niebadany)</i>	<b>tys. EUR</b> <i>(niebadany)</i>	<b>tys. PLN</b> <i>(niebadany)</i>	<b>tys. EUR</b> <i>(niebadany)</i>
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	35 989	8 473	9 226	2 106
Środki pieniężne z działalności inwestycyjnej	(72 682)	(17 112)	(28 621)	(6 534)
Środki pieniężne z działalności finansowej	80 950	19 059	(48 479)	(11 067)
<b>Przepływy pieniężne razem</b>	<b>44 257</b>	<b>10 420</b>	<b>(67 874)</b>	<b>(15 495)</b>

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

<i>na dzień</i>	<b>30 czerwca 2017</b>		<b>31 grudnia 2016</b>	
	<b>tys. PLN</b> <i>(niebadany)</i>	<b>tys. EUR</b> <i>(niebadany)</i>	<b>tys. PLN</b>	<b>tys. EUR</b>
Środki pieniężne na początek okresu	61 694	13 945	122 978	28 858
Środki pieniężne na koniec okresu	105 951	25 068	61 694	13 945

Do przeliczenia powyższych danych Śródrocznego 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 2015 roku wyniósł 4,2615 EUR/PLN.



# **Grupa Kapitałowa MLP Group S.A.**

**Śródroczne skrócone skonsolidowane  
sprawozdanie finansowe**

za okres 6 miesięcy  
kończący się 30 czerwca 2017 roku  
sporządzone zgodnie z MSSF UE



## II. Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

### Zatwierdzenie śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

W dniu 22 sierpnia 2017 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 2017 roku do dnia 30 czerwca 2017 roku.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od dnia 1 stycznia 2017 roku do dnia 30 czerwca 2017 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 2017 roku do dnia 30 czerwca 2017 roku, wykazujący zysk netto w wysokości 19 880 tys. złotych.
2. Skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień 30 czerwca 2017 roku, po stronie aktywów i pasywów, wykazujące sumę 1 306 277 tys. złotych.
3. Skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych za okres od dnia 1 stycznia 2017 roku do dnia 30 czerwca 2017 roku, wykazujące zwiększenie środków pieniężnych netto o kwotę 44 257 tys. złotych.
4. Skrócone sprawozdanie ze zmian w skonsolidowanym kapitale własnym za okres od dnia 1 stycznia 2017 roku do dnia 30 czerwca 2017 roku, wykazujące zwiększenie skonsolidowanych kapitałów własnych o kwotę 22 319 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.

-----  
**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	2017 (niebadany)	2016 (niebadany)
Przychody		4	47 545	43 420
Pozostałe przychody operacyjne			221	1 386
Zysk/(Strata) z aktualizacji wyceny nieruchomości inwestycyjnych		8	(2 227)	27 381
Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu		5	(24 567)	(21 362)
Pozostałe koszty operacyjne			(2 209)	(1 662)
<b>Zysk na działalności operacyjnej</b>			<b>18 763</b>	<b>49 163</b>
Przychody finansowe		6	11 543	1 682
Koszty finansowe		6	(7 044)	(13 512)
<b>Przychody/(Koszty) finansowe netto</b>			<b>4 499</b>	<b>(11 830)</b>
<b>Zysk przed opodatkowaniem</b>			<b>23 262</b>	<b>37 333</b>
Podatek dochodowy		7	(3 382)	(11 117)
<b>Zysk netto</b>			<b>19 880</b>	<b>26 216</b>
<b>Inne całkowite dochody</b>				
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek działających za granicą			(27)	-
Efektywna część zmian wartości godziwej przy zabezpieczaniu przepływów pieniężnych			3 045	1 182
Podatek dochodowy od innych całkowitych dochodów			(579)	(225)
<b>Inne całkowite dochody netto</b>			<b>2 439</b>	<b>957</b>
<b>Całkowite dochody ogółem</b>			<b>22 319</b>	<b>27 173</b>
<b>Zysk netto przypadający na:</b>				
Właścicieli Jednostki Dominującej			19 880	26 216
<b>Zysk netto</b>			<b>19 880</b>	<b>26 216</b>
<b>Całkowite dochody przypadające na:</b>				
Właścicieli Jednostki Dominującej			22 319	27 173
<b>Całkowite dochody ogółem</b>			<b>22 319</b>	<b>27 173</b>
<b>Zysk przypadający na 1 akcję</b>		15		
- Podstawowy i rozwodniony (zł) zysk za okres przypadający zwykłym akcjonariuszom Jednostki Dominującej			1,10	1,45

## Skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

	na dzień Nota	30 czerwca 2017 (niebadany)	31 grudnia 2016
<b>Aktywa trwałe</b>			
Rzeczowe aktywa trwałe		760	960
Wartości niematerialne		18	20
Zaliczki na wartości niematerialne		599	-
Nieruchomości inwestycyjne	8	1 075 438	968 524
Pozostałe inwestycje długoterminowe	10	65 555	65 964
Pozostałe aktywa długoterminowe		290	51
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	9	6 216	7 181
<b>Aktywa trwałe razem</b>		<b>1 148 876</b>	<b>1 042 700</b>
<b>Aktywa obrotowe</b>			
Zapasy		32	267
Inwestycje krótkoterminowe	10	22 866	22 884
Należności z tytułu podatku dochodowego	11	1 587	971
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	11	24 399	42 481
Inne inwestycje krótkoterminowe	10	2 566	6 984
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	12	105 951	61 694
<b>Aktywa obrotowe razem</b>		<b>157 401</b>	<b>135 281</b>
<b>AKTYWA RAZEM</b>		<b>1 306 277</b>	<b>1 177 981</b>
<b>Kapitał własny</b>	14		
Kapitał zakładowy		4 529	4 529
Kapitał rezerwowy		81 384	81 384
Nadwyżka z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej		71 121	71 121
Kapitał zapasowy		153 963	153 963
Kapitał rezerwowy z wyceny instrumentów zabezpieczających		(1 920)	(4 386)
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek podporządkowanych		(27)	-
Zyski zatrzymane		388 995	369 115
<b>Kapitał własny razem</b>		<b>698 045</b>	<b>675 726</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>			
Zobowiązania z tytułu kredytów, pożyczek oraz innych instrumentów dłużnych	16.1	397 920	327 068
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	9	94 643	93 778
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	16.1	16 336	14 294
<b>Zobowiązania długoterminowe razem</b>		<b>508 899</b>	<b>435 140</b>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>			
Zobowiązania z tytułu kredytów, pożyczek oraz innych instrumentów dłużnych	16.2	18 000	13 810
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	16.2	3 040	6 196
Zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych	17	2 205	2 205
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	18	471	939
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	18	75 617	43 965
<b>Zobowiązania krótkoterminowe razem</b>		<b>99 333</b>	<b>67 115</b>
<b>Zobowiązania ogółem</b>		<b>608 232</b>	<b>502 255</b>
<b>PASYWA RAZEM</b>		<b>1 306 277</b>	<b>1 177 981</b>

## Skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych

<i>za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca</i>	<b>Nota</b>	<b>2017</b> <i>(niebadany)</i>	<b>2016</b> <i>(niebadany)</i>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>			
<b>Zysk przed opodatkowaniem</b>		<b>23 262</b>	<b>37 333</b>
<i>Korekty razem:</i>			
Amortyzacja		151	107
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych		2 227	(27 381)
Odsetki, netto		6 260	5 559
Różnice kursowe		(12 486)	9 272
Pozostałe		(239)	51
Zmiana stanu należności	13.2	18 317	8 077
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych i pozostałych	13.3	1 712	(21 298)
<b>Środki pieniężne z działalności operacyjnej</b>		<b>39 204</b>	<b>11 720</b>
Podatek dochodowy zapłacony		(3 215)	(2 494)
<b>Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>		<b>35 989</b>	<b>9 226</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>			
Odsetki otrzymane		97	366
Wpływy ze spłaty udzielonych pożyczek		260	6
Nabycie nieruchomości inwestycyjnych oraz rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych		(77 229)	(31 572)
Zbycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		77	1
Inne wpływy inwestycyjne		4 113	2 578
<b>Środki pieniężne z działalności inwestycyjnej</b>		<b>(72 682)</b>	<b>(28 621)</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>			
Zaciągnięcie kredytów i pożyczek	13.1	14 651	9 081
Wydatki na spłatę kredytów i pożyczek	13.1	(10 678)	(9 430)
Emisja dłużnych papierów wartościowych		84 310	-
Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli		-	(41 660)
Odsetki zapłacone		(6 807)	(6 470)
Zapłacona prowizja od kredytu		(526)	-
<b>Środki pieniężne z działalności finansowej</b>		<b>80 950</b>	<b>(48 479)</b>
<b>Przepływy pieniężne razem</b>		<b>44 257</b>	<b>(67 874)</b>
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu</b>	12	<b>61 694</b>	<b>122 978</b>
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu</b>	12	<b>105 951</b>	<b>55 104</b>

## 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
<b>Kapitał własny na dzień 1 stycznia 2016 roku</b>	<b>4 529</b>	<b>81 384</b>	<b>71 121</b>	<b>153 963</b>	<b>(7 989)</b>	-	<b>344 360</b>	<b>647 368</b>
<b>Całkowite dochody:</b>								
Wynik finansowy*	-	-	-	-	-	-	26 216	<b>26 216</b>
Inne całkowite dochody ogółem*	-	-	-	-	957	-	-	<b>957</b>
<b>Całkowite dochody za okres zakończony 30 czerwca 2016 roku*</b>	-	-	-	-	<b>957</b>	-	<b>26 216</b>	<b>27 173</b>
Wypłata dywidendy	-	-	-	-	-	-	(41 660)	<b>(41 660)</b>
<b>Kapitał własny na dzień 30 czerwca 2016 roku*</b>	<b>4 529</b>	<b>81 384</b>	<b>71 121</b>	<b>153 963</b>	<b>(7 032)</b>	-	<b>328 916</b>	<b>632 881</b>
<b>Kapitał własny na dzień 1 stycznia 2017 roku</b>	<b>4 529</b>	<b>81 384</b>	<b>71 121</b>	<b>153 963</b>	<b>(4 386)</b>	-	<b>369 115</b>	<b>675 726</b>
<b>Całkowite dochody:</b>								
Wynik finansowy*	-	-	-	-	-	-	19 880	<b>19 880</b>
Inne całkowite dochody ogółem*	-	-	-	-	2 466	(27)	-	<b>2 439</b>
<b>Całkowite dochody za okres zakończony 30 czerwca 2017 roku*</b>	-	-	-	-	<b>2 466</b>	<b>(27)</b>	<b>19 880</b>	<b>22 319</b>
<b>Kapitał własny na dzień 30 czerwca 2017 roku*</b>	<b>4 529</b>	<b>81 384</b>	<b>71 121</b>	<b>153 963</b>	<b>(1 920)</b>	<b>(27)</b>	<b>388 995</b>	<b>698 045</b>

\* 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
- Yosef Zvi Meir - Członek Rady Nadzorczej
- Guy Shapira - Członek Rady Nadzorczej
- Jacek Tucharz - 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 28 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 (patrz nota 3.).

W skład Grupy Kapitałowej MLP Group S.A., na dzień 30 czerwca 2017 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 2017	31 grudnia 2016	30 czerwca 2017	31 grudnia 2016
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. zo.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Moszna I Sp. z o.o. <sup>1)</sup>	Polska	-	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. <sup>2)</sup>	Polska	100%	-	100%	-
MLP Dortmund GP Sp. z o.o. <sup>3)</sup>	Polska	100%	-	100%	-
MLP Logistic Park Germany I Sp. z o.o. &Co KG. <sup>4)</sup>	Niemcy	100%	-	100%	-
MLP Poznań West II Sp. z o.o. <sup>5)</sup>	Polska	100%	-	100%	-
MLP Bucharest West Sp. z o.o. <sup>6)</sup>	Polska	100%	-	100%	-

### 1. 3 Zmiany w Grupie

<sup>1)</sup> Dnia 2 marca 2017 roku doszło do połączenia Spółek MLP Pruszków III Sp. z o.o. i MLP Moszna I Sp. z o.o. W wyniku tego połączenia cały majątek Spółki MLP Moszna I Sp. z o.o. został przeniesiony do Spółki MLP Pruszków III Sp. z o.o.

<sup>2)</sup> W dniu 3 marca 2017 roku została zawiązana nowa spółka w Grupie Kapitałowej, pod nazwą MLP Dortmund LP Sp. z o.o. W dniu 9 marca 2017 roku Spółka ta została zarejestrowana w KRS. Udziały w nowoutworzonej spółce w całości objęła MLP Group S.A. (100 udziałów o łącznej wartości nominalnej 5.000 zł).

<sup>3)</sup> W dniu 3 marca 2017 roku została zawiązana nowa spółka w Grupie Kapitałowej, pod nazwą MLP Dortmund GP Sp. z o.o. W dniu 8 marca 2017 roku Spółka ta została zarejestrowana w KRS. Udziały w nowoutworzonej spółce objęła w całości MLP Group S.A. (100 udziałów o łącznej wartości nominalnej 5.000 zł).

<sup>4)</sup> W dniu 20 marca 2017 roku została zawiązana nowa Spółka w Grupie Kapitałowej, pod nazwą MLP Logistic Park Germany I Sp. z o.o. &Co KG.

<sup>5)</sup> W dniu 12 kwietnia 2017 roku została zawiązana nowa spółka w Grupie Kapitałowej, pod nazwą MLP Poznań West II Sp. z o.o. W dniu 18 kwietnia 2017 roku Spółka ta została zarejestrowana w KRS. Udziały w nowoutworzonej spółce objęła w całości MLP Group S.A. (100 udziałów o łącznej wartości nominalnej 5.000 zł).

<sup>6)</sup> W dniu 28 kwietnia 2017 roku została zawiązana nowa spółka w Grupie Kapitałowej, pod nazwą MLP Bucharest West Sp. z o.o. W dniu 5 maja 2017 roku Spółka ta została zarejestrowana w KRS. Udziały w nowoutworzonej spółce objęła w całości MLP Group S.A. (100 udziałów o łącznej wartości nominalnej 5.000 zł).

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2017 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 nie uległ zmianie i przedstawia się następująco na koniec okresu sprawozdawczego:

Akcjonariusz	Ilość akcji i głosów na WZA	% udział w kapitale i głosach na WZA
MIRO B.V.	452 955	2,50%
MIRO LTD.	99 170	0,55%
GRACECUP TRADING LIMITED	641 558	3,54%
MetLife OFE	948 387	5,24%
THESINGER LIMITED	1 920 475	10,60%
Pozostali akcjonariusze	3 730 868	20,59%
CAJAMARCA Holland BV	10 319 842	56,98%
<b>Razem</b>	<b>18 113 255</b>	<b>100,00%</b>

Spółka Miro B.V. z siedzibą w Delft, Holandia, jest spółką dominującą w stosunku do spółki MIRO Ltd. z siedzibą w Limassol, Cypr, posiadającą 100 % udziałów w jej kapitale zakładowym.



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

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

Członkowie Rady Nadzorczej nie posiadają bezpośrednio akcji Spółki.

**2. Podstawa sporządzenia Śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego**

**2. 1 Oświadczenie zgodności**

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

**2. 2 Status zatwierdzania Standardów w Unii Europejskiej**

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

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

Standardy i interpretacje oczekujące na zatwierdzenie przez Unię Europejską	Ewentualny wpływ na skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe	Data wejścia w życie dla okresów rozpoczynających się w dniu oraz później
<b>KIMSF 23 Niepewność Związana z Ujęciem Podatku Dochodowego</b>	Grupa nie oczekuje, aby KIMSF 23 miał znaczący wpływ na jej skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe.	1 stycznia 2019

Oszacowanie wpływu pozostałych zmian oraz nowych MSSF na przyszłe skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy zostało przedstawione w Skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym za rok 2016 w nocie 2.2.

## 2. 3 Podstawa sporządzenia śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

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

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z zasadami rachunkowości opisanymi w Skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym za rok 2016.

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

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

Dane w Śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym zostały zaprezentowane w złotych polskich, po zaokrągleniu do pełnych tysięcy. Złoty polski jest walutą funkcjonalną Podmiotu Dominującego i walutą prezentacji śródrocznego 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 2017	31 grudnia 2016	30 czerwca 2016
EUR	4,2265	4,4240	4,4255
USD	3,7062	4,1793	3,9803

## 2. 5 Dokonane osądy i szacunki

W niniejszym 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 2016 w nocie 2.

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

## 3. Sprawozdawczość segmentów działalności

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

Działalność Grupy Kapitałowej prowadzona jest na terenie Polski i od kwietnia 2017 roku także na terenie Niemiec. Kryterium lokalizacji aktywów pokrywa się z kryterium lokalizacji klientów. Segmenty operacyjne pokrywają się z segmentami geograficznymi.

Na dzień 30 czerwca 2017 roku oraz w okresie sprawozdawczym zakończonym tego dnia Grupa posiada dwa segmenty geograficzne – Polskę i Niemcy.

### Informacje dotyczące segmentów działalności operacyjnej Grupy:

	za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca			2017		2016	
	Polska	Niemcy	Wyłączenia konsolidacyjne	Razem	Polska	Razem	
<b>Przychody</b>							
Sprzedaż na rzecz klientów zewnętrznych	47 097	448	-	47 545	43 420	43 420	
Zysk/(Strata) z aktualizacji wyceny nieruchomości inwestycyjnych	(7 286)	5 059	-	(2 227)	27 381	27 381	
<b>Przychody segmentu ogółem</b>	<b>39 811</b>	<b>5 507</b>	<b>-</b>	<b>45 318</b>	<b>70 801</b>	<b>70 801</b>	
Wynik operacyjny segmentu	15 296	5 455	-	20 751	49 439	49 439	
Wynik na pozostałej działalności operacyjnej	(1 988)	-	-	(1 988)	(276)	(276)	
<b>Zysk przed opodatkowaniem i kosztami finansowymi</b>	<b>13 308</b>	<b>5 455</b>	<b>-</b>	<b>18 763</b>	<b>49 163</b>	<b>49 163</b>	
Wynik na działalności finansowej	4 499	(48)	48	4 499	(11 830)	(11 830)	
<b>Zysk przed opodatkowaniem</b>	<b>17 807</b>	<b>5 407</b>	<b>48</b>	<b>23 262</b>	<b>37 333</b>	<b>37 333</b>	
Podatek dochodowy	(2 574)	(808)	-	(3 382)	(11 117)	(11 117)	
<b>Zysk netto</b>	<b>15 233</b>	<b>4 599</b>	<b>48</b>	<b>19 880</b>	<b>26 216</b>	<b>26 216</b>	

	na dzień			30 czerwca 2017		31 grudnia 2016	
	Polska	Niemcy	Wyłączenia konsolidacyjne	Razem	Polska	Razem	
<b>Aktywa i zobowiązania</b>							
Aktywa segmentu	1 300 802	34 005	(28 530)	1 306 277	1 177 981	1 177 981	
<b>Aktywa ogółem</b>	<b>1 300 802</b>	<b>34 005</b>	<b>(28 530)</b>	<b>1 306 277</b>	<b>1 177 981</b>	<b>1 177 981</b>	
Zobowiązania segmentu	607 330	29 432	(28 530)	608 232	502 255	502 255	
Kapitały własne	693 472	4 573	-	698 045	675 726	675 726	
<b>Zobowiązania i kapitały ogółem</b>	<b>1 300 802</b>	<b>34 005</b>	<b>(28 530)</b>	<b>1 306 277</b>	<b>1 177 981</b>	<b>1 177 981</b>	
<b>Nakłady na nieruchomości</b>	<b>80 895</b>	<b>28 246</b>	<b>-</b>	<b>109 141</b>	<b>65 067</b>	<b>65 067</b>	

#### 4. Przychody

<i>za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca</i>	<b>2017</b> <i>(niebadany)</i>	<b>2016</b> <i>(niebadany)</i>
Przychody z wynajmu nieruchomości	34 210	33 059
Pozostałe przychody	9 546	10 361
Przychody uzyskane na podstawie umowy deweloperskiej zawartej przez MLP Bieruń Sp. z o.o. <sup>1)</sup>	3 789	-
<b>Przychody razem</b>	<b>47 545</b>	<b>43 420</b>

<i>za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca</i>	<b>2017</b> <i>(niebadany)</i>	<b>2016</b> <i>(niebadany)</i>
Refakturowanie mediów	8 884	8 946
Czynsze mieszkaniowe	17	16
Usługi wykonane dla najemców	645	1 399
<b>Pozostałe przychody</b>	<b>9 546</b>	<b>10 361</b>

<sup>1)</sup> Razem z umową sprzedaży nieruchomości należących do parku logistycznego MLP Bieruń, Spółka MLP Bieruń Sp. z o.o. podpisała również umowę deweloperską, na mocy której zobowiązała się do dokończenia budowy tego parku oraz jego komercjalizacji. Realizując wyżej wspomnianą umowę, MLP Bieruń Sp. z o.o. doprowadziła do wynajęcia 11.340 m<sup>2</sup> powierzchni spółce Auto Partner i rozpoczęła realizację ww. inwestycji. Z tego tytułu, Grupa rozpoznała w pierwszym półroczu 2017 roku przychody w kwocie 3.789 tys. PLN.

#### 5. Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu

<i>za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca</i>	<b>2017</b> <i>(niebadany)</i>	<b>2016</b> <i>(niebadany)</i>
Amortyzacja	(151)	(107)
Zużycie materiałów i energii	(6 340)	(7 651)
Usługi obce	(10 540)	(6 788)
Podatki i opłaty	(5 573)	(4 979)
Wynagrodzenia	(1 043)	(1 365)
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	(200)	(200)
Pozostałe koszty rodzajowe	(694)	(272)
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	(26)	-
<b>Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu</b>	<b>(24 567)</b>	<b>(21 362)</b>

Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu za okres zakończony 30 czerwca 2017 roku wyniosły 24 567 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 2.824 tys. PLN, związane z realizacją inwestycji wynikającej z umowy deweloperskiej podpisanej we wrześniu 2015 roku pomiędzy spółką MLP Bieruń Sp. o.o., a WestInvest Gesellschaft für Investmentfonds mbH.

## 6. Przychody i koszty finansowe

<i>za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca</i>	<b>2017</b> <i>(niebadany)</i>	<b>2016</b> <i>(niebadany)</i>
Odsetki od pożyczek udzielonych	597	1 265
Przychody z tytułu odsetek z lokat bankowych	61	402
Różnice kursowe netto	10 875	-
Odsetki od należności	10	15
<b>Przychody finansowe razem</b>	<b>11 543</b>	<b>1 682</b>

<i>za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca</i>	<b>2017</b> <i>(niebadany)</i>	<b>2016</b> <i>(niebadany)</i>
Koszty z tytułu odsetek od zobowiązań z tytułu kredytów i pożyczek	(3 569)	(3 267)
Pozostałe odsetki	(3)	(2)
Zapłacone odsetki od Swap w okresie	(3 519)	(3 846)
Wynik odsetkowy z tytułu instrumentów zabezpieczających przepływy pieniężne	848	735
Nieefektywna część przeszacowania instrumentów zabezpieczających przepływy pieniężne	(258)	(446)
Różnice kursowe netto	-	(6 320)
Koszty odsetek od obligacji	(359)	-
Pozostałe koszty finansowe	(9)	(17)
Koszty związane z obsługą kredytów	(175)	(349)
<b>Koszty finansowe razem</b>	<b>(7 044)</b>	<b>(13 512)</b>

W dniu 13 stycznia 2017 roku spółka MLP Pruszków I Sp. z o.o. zawarła umowę zamiany stopy zmiennej na stałą z bankiem Raiffeisen Bank Polska S.A. Dzięki zawartej umowie przyszłe płatności odsetek z tytułu kredytu naliczone według stopy zmiennej zostaną efektywnie zamienione na odsetki według harmonogramu z umów zamiany.

W okresie sześciu miesięcy zakończonych 30 czerwca 2017 roku Grupa ujmuje koszty z tytułu transakcji zabezpieczających w kosztach finansowych tj. nieefektywną część przeszacowania instrumentów Swap, a także koszty odsetkowe wynikające z tej wyceny.

Różnice kursowe są głównie skutkiem wyceny zobowiązań z tytułu kredytów i pożyczek denominowanych w EUR oraz USD na koniec okresu sprawozdawczego. Pomiędzy 31 grudnia 2016 roku, a 30 czerwca 2017 roku polska waluta umocniła się o 20 groszy, co odpowiada 4,5%. Aprecjacja PLN w stosunku do EUR przyczyniła się do powstania dodatnich różnic kursowych w wysokości 22.057 tys. PLN, które wpłynęły na wykazany wynik na działalności finansowej. W wyniku refinansowania kredytu w spółce MLP Pruszków I Sp. z o.o. zostały rozpoznane zrealizowane ujemne różnice kursowe w wysokości 11.182 tys. PLN, natomiast wartość rozpoznanych różnic kursowych w przychodach finansowych to 10.875 tys. PLN.

## 7. Podatek dochodowy

<i>za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca</i>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<i>(niebadany)</i>	<i>(niebadany)</i>
Podatek dochodowy bieżący	2 131	1 520
Powstanie / odwrócenie różnic przejściowych	1 251	9 597
<b>Podatek dochodowy</b>	<b>3 382</b>	<b>11 117</b>

### Efektywna stopa podatkowa

<i>za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca</i>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<i>(niebadany)</i>	<i>(niebadany)</i>
<b>Zysk przed opodatkowaniem</b>	<b>23 262</b>	<b>37 333</b>
<i>Podatek w oparciu o obowiązującą stopę podatkową (19%)</i>	<i>(4 420)</i>	<i>(7 093)</i>
Przychody nie stanowiące przychodów podatkowych	172	-
Różnica wynikająca z innej stawki podatkowej w MLP Logistic Park Germany I Sp. z o.o. Co.&KG	234	-
Nierozpoznane aktywo z tytułu podatku odroczonego na stracie podatkowej	-	(3 948)
Wykorzystanie uprzednio nie rozpoznanego aktywa	632	-
Koszty nie stanowiące kosztów podatkowych	-	(76)
<b>Podatek dochodowy</b>	<b>(3 382)</b>	<b>(11 117)</b>

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

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

## 8. Nieruchomości inwestycyjne

	na dzień	30 czerwca 2017 (niebadany)	31 grudnia 2016
<b>Wartość brutto na początek okresu</b>		<b>968 524</b>	<b>845 153</b>
Nakłady na nieruchomości		109 141	65 067
Zmiana wartości godziwej		(2 227)	58 304
<b>Wartość brutto na koniec okresu</b>		<b>1 075 438</b>	<b>968 524</b>

Nieruchomości inwestycyjne stanowią hale magazynowe oraz grunty pod zabudowę. Przychody z wynajmu hal magazynowych stanowią podstawowe źródło przychodów Grupy.

Pomiędzy 31 grudnia 2016 roku, a 30 czerwca 2017 roku wartość nieruchomości inwestycyjnych wzrosła o 35.492 tys. EUR i na koniec czerwca 2017 roku wyniosła 253.191 tys. EUR. Na zmianę tą największy wpływ miał zakup nieruchomości gruntowej w Niemczech o powierzchni 12,5 ha tworzącej park MLP Unna, zakończenie realizacji projektów i wydanie w pierwszym półroczu 2017 roku ponad 23 tys. m<sup>2</sup> nowych powierzchni oraz rozpoczęcie nowych inwestycji w parkach MLP Pruszków II i MLP Gliwice. Wzrost ten został częściowo skompensowany przez umocnienie się polskiej waluty o 20 groszy (4,5%), co miało wpływ na zmianę wartości nieruchomości inwestycyjnych przeliczonej z EUR na PLN. Aprecjacja PLN w stosunku do EUR przyczyniła się do negatywnej zmiany w wartości godziwej w wysokości 42.366 tys. PLN, co z kolei miało wpływ na wartość nieruchomości na dzień 30 czerwca 2017 roku.

### Nieruchomości inwestycyjne w podziale na Parki:

	na dzień	30 czerwca 2017 (niebadany)	31 grudnia 2016
<b>Park MLP Pruszków I</b>			
Wartość godziwa nieruchomości - MLP Pruszków I		335 246	354 848
Prawo wieczystej dzierżawy - MLP Pruszków I		2 641	2 641
		<b>337 887</b>	<b>357 489</b>
<b>Park MLP Pruszków II</b>			
Wartość godziwa nieruchomości - MLP Pruszków II		361 383	325 191
Prawo wieczystej dzierżawy - MLP Pruszków II		2 618	2 618
		<b>364 001</b>	<b>327 809</b>
<b>Park MLP Poznań</b>			
Wartość godziwa nieruchomości - MLP Poznań		112 814	110 436
		<b>112 814</b>	<b>110 436</b>
<b>Park MLP Lublin</b>			
Wartość godziwa nieruchomości - MLP Lublin		62 869	58 485
		<b>62 869</b>	<b>58 485</b>
<b>Park MLP Teresin</b>			
Wartość godziwa nieruchomości - MLP Teresin		54 437	37 073
		<b>54 437</b>	<b>37 073</b>
<b>Park MLP Gliwice</b>			
Wartość godziwa nieruchomości - MLP Gliwice		28 444	17 873
		<b>28 444</b>	<b>17 873</b>
<b>Park MLP Wrocław</b>			
Wartość godziwa nieruchomości - MLP Wrocław		46 534	35 304
		<b>46 534</b>	<b>35 304</b>

	<i>na dzień</i>	<b>30 czerwca 2017</b>	<b>31 grudnia 2016</b>
		<i>(niebadany)</i>	
<b>Park MLP Czeladź</b>			
Wartość godziwa nieruchomości - MLP Czeladź		35 080	23 890
		<b>35 080</b>	<b>23 890</b>
<b>Park MLP Unna<sup>1)</sup></b>			
Wartość godziwa nieruchomości - MLP Unna		33 305	-
		<b>33 305</b>	-
Nakłady poniesione na realizację nowych inwestycji		-	<b>98</b>
<b>MLP Energy - mieszkania</b>		<b>67</b>	<b>67</b>
<b>Wartość brutto na koniec okresu</b>		<b>1 075 438</b>	<b>968 524</b>

<sup>1)</sup> W dniu 4 kwietnia 2017 roku Grupa (poprzez jednostkę zależną - MLP Logistic Park Germany 1 Sp. z o.o. & Co.KG z siedzibą w Dortmundzie) zakupiła nieruchomość położoną w miejscowości Unna w Niemczech o powierzchni 12,58 ha.

Informacja na temat zabezpieczeń ustanowionych na nieruchomościach inwestycyjnych została ujawniona w nocy 20.

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

#### **8. 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 5,00%-8,5%.

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

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

W okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2017 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 2017 r.	Podjęcie do wyceny	Dane niemożliwe do zaobserwowania	Zakres danych niemożliwych do zaobserwowania (średnia ważona prawdopodobieństwami)	Relacje pomiędzy niemożliwymi do zaobserwowania danymi a wartością godziwą
<b>Park Logistyczny MLP Pruszków I</b>					
(i) budynki magazynowo- biurowe	79 200 tys. EUR	Podjęcie dochodowe	Miesięczna stawka czynszu za 1 mkw	2,63 - 7,47 EUR/m <sup>2</sup> (3,28 EUR/m <sup>2</sup> )	Im wyższa stawka czynszu, tym wyższa wartość godziwa
			Stopa kapitalizacji	7,50% - 8,50% (8,00%)	Im niższa stopa kapitalizacji, tym wyższa wartość godziwa
(ii) grunt objęty pozwoleniem na budowę	120 tys. EUR	Podjęcie pozostałościowe	Skapitalizowany dochód netto	(a)	Im niższy szacunkowy skapitalizowany dochód netto, tym niższa wartość godziwa
			Koszty budowy	(b)	Im wyższe szacunkowe koszty budowy, tym niższa wartość godziwa
<b>79 320 tys. EUR</b>					

	Wartość godziwa na dzień 30 czerwca 2017 r.	Podejście do wyceny	Dane niemożliwe do zaobserwowania	Zakres danych niemożliwych do zaobserwowania (średnia ważona prawdopodobieństwami)	Relacje pomiędzy niemożliwymi do zaobserwowania danymi a wartością godziwą
<b>Park Logistyczny MLP Pruszków II</b>					
(i) budynki magazynowo- biurowe	55 353 tys. EUR	Podejście dochodowe	Miesięczna stawka czynszu za 1 mkw	2,79 - 4,82 EUR/m <sup>2</sup> (3,57 EUR/m <sup>2</sup> )	Im wyższa stawka czynszu, tym wyższa wartość godziwa
			Stopa kapitalizacji	6,75% - 8,50% (7,46%)	Im niższa stopa kapitalizacji, tym wyższa wartość godziwa
(ii) komin	5 369 tys. EUR	Podejście dochodowe	Miesięczny czynsz	38,8 tys. EUR	Im wyższy czynsz, tym wyższa wartość godziwa
			Stopa kapitalizacji	(8,50%)	Im niższa stopa kapitalizacji, tym wyższa wartość godziwa
(iii) parking	1 132 tys. EUR	Podejście dochodowe	Miesięczny czynsz	7,9 - 10,4 tys. EUR (9,17 tys. EUR)	Im wyższy czynsz, tym wyższa wartość godziwa
			Stopa kapitalizacji	(8,50%)	Im niższa stopa kapitalizacji, tym wyższa wartość godziwa
(iv) rezerwa gruntu	17 290 tys. EUR (73 087 tys. PLN)	Podejście porównawcze	Cena za 1 mkw	42,28 EUR/m <sup>2</sup> (187,00 PLN/m <sup>2</sup> )	Im wyższa cena za 1 m.kw., tym wyższa wartość godziwa
(v) grunt objęty pozwoleniem na budowę	6 360 tys. EUR	Podejście pozostałościowe	Skapitalizowany dochód netto	(a)	Im niższy szacunkowy skapitalizowany dochód netto, tym niższa wartość godziwa
			Koszty budowy	(b)	Im wyższe szacunkowe koszty budowy, tym niższa wartość godziwa
<b>85 504 tys. EUR</b>					

	Wartość godziwa na dzień 30 czerwca 2017 r.	Podjęcie do wyceny	Dane niemożliwe do zaobserwowania	Zakres danych niemożliwych do zaobserwowania (średnia ważona prawdopodob- nieństwami)	Relacje pomiędzy niemożliwymi do zaobserwowania danymi a wartością godziwą
<b>Park Logistyczny MLP Poznań</b>					
(i) budynki magazynowo- biurowe	17 662 tys. EUR	Podjęcie dochodowe	Miesięczna stawka czynszu za 1 mkw	2,81 - 4,66 EUR/m <sup>2</sup> (3,74 EUR/m <sup>2</sup> )	Im wyższa stawka czynszu, tym wyższa wartość godziwa
			Stopa kapitalizacji	7 % - 7,26 % (7,13 %)	Im niższa stopa kapitalizacji, tym wyższa wartość godziwa
(ii) rezerwa gruntu	1 810 tys. EUR (7 630 tys. PLN)	Podjęcie porównawcze	Cena za 1 mkw	35,49 EUR/m <sup>2</sup> (149,98 PLN/m <sup>2</sup> )	Im wyższa cena za 1 m.kw., tym wyższa wartość godziwa
(iii) grunt objęty pozwoleniem na budowę	7 220 tys. EUR	Podjęcie pozostałościowe	Skapitalizowany dochód netto	(a)	Im niższy szacunkowy skapitalizowany dochód netto, tym niższa wartość godziwa
			Koszty budowy	(b)	Im wyższe szacunkowe koszty budowy, tym niższa wartość godziwa
<b>26 692 tys. EUR</b>					
<b>Park Logistyczny MLP Lublin</b>					
(i) budynki magazynowo- biurowe	8 825 tys. EUR	Podjęcie dochodowe	Miesięczna stawka czynszu za 1 mkw	3,14 - 3,66 EUR/m <sup>2</sup> (3,4 EUR/m <sup>2</sup> )	Im wyższa stawka czynszu, tym wyższa wartość godziwa
			Stopa kapitalizacji	(7,50%)	Im niższa stopa kapitalizacji, tym wyższa wartość godziwa
(ii) grunt objęty pozwoleniem na budowę	6 050 tys. EUR	Podjęcie pozostałościowe	Skapitalizowany dochód netto	(a)	Im niższy szacunkowy skapitalizowany dochód netto, tym niższa wartość godziwa
			Koszty budowy	(b)	Im wyższe szacunkowe koszty budowy, tym niższa wartość godziwa
<b>14 875 tys. EUR</b>					

	Wartość godziwa na dzień 30 czerwca 2017 r.	Podjęcie do wyceny	Dane niemożliwe do zaobserwowania	Zakres danych niemożliwych do zaobserwowania (średnia ważona prawdopodobieństwami)	Relacje pomiędzy niemożliwymi do zaobserwowania danymi a wartością godziwą
<b>Park Logistyczny MLP Teresin</b>					
(i) budynki magazynowo- biurowe	6 130 tys. EUR	Podjęcie dochodowe	Miesięczna stawka czynszu za 1 mkw	(2,34 EUR/m <sup>2</sup> )	Im wyższa stawka czynszu, tym wyższa wartość godziwa
			Stopa kapitalizacji	(7,0%)	Im niższa stopa kapitalizacji, tym wyższa wartość godziwa
(i) grunt objęty pozwoleniem na budowę	6 750 tys. EUR	Podjęcie pozostałościowe	Skapitalizowany dochód netto	(a)	Im niższy szacunkowy skapitalizowany dochód netto, tym niższa wartość godziwa
			Koszty budowy	(b)	Im wyższe szacunkowe koszty budowy, tym niższa wartość godziwa
<b>12 880 tys. EUR</b>					
<b>Park Logistyczny MLP Gliwice</b>					
(i) grunt objęty pozwoleniem na budowę	6 730 tys. EUR	Podjęcie pozostałościowe	Skapitalizowany dochód netto	(a)	Im niższy szacunkowy skapitalizowany dochód netto, tym niższa wartość godziwa
			Koszty budowy	(b)	Im wyższe szacunkowe koszty budowy, tym niższa wartość godziwa
<b>6 730 tys. EUR</b>					
<b>Park Logistyczny MLP Wrocław</b>					
(i) grunt objęty pozwoleniem na budowę	11 010 tys. EUR	Podjęcie pozostałościowe	Skapitalizowany dochód netto	(a)	Im niższy szacunkowy skapitalizowany dochód netto, tym niższa wartość godziwa
			Koszty budowy	(b)	Im wyższe szacunkowe koszty budowy, tym niższa wartość godziwa
<b>11 010 tys. EUR</b>					

	Wartość godziwa na dzień 30 czerwca 2017 r.	Podjęcie do wyceny	Dane niemożliwe do zaobserwowania	Zakres danych niemożliwych do zaobserwowania (średnia ważona prawdopodobieństwami)	Relacje pomiędzy niemożliwymi do zaobserwowania danymi a wartością godziwą
<b>Park Logistyczny MLP Czeladź</b>					
(i) grunt objęty pozwoleniem na budowę	8 300 tys. EUR	Podjęcie pozostałościowe	Skapitalizowany dochód netto	(a)	Im niższy szacunkowy skapitalizowany dochód netto, tym niższa wartość godziwa
			Koszty budowy	(b)	Im wyższe szacunkowe koszty budowy, tym niższa wartość godziwa
<b>8 300 tys. EUR</b>					
<b>Park Logistyczny MLP Unna</b>					
(i) grunt objęty pozwoleniem na budowę	7 880 tys. EUR	Podjęcie pozostałościowe	Skapitalizowany dochód netto	(a)	Im niższy szacunkowy skapitalizowany dochód netto, tym niższa wartość godziwa
			Koszty budowy	(b)	Im wyższe szacunkowe koszty budowy, tym niższa wartość godziwa
<b>7 880 tys. EUR</b>					
<b>253 191 tys. EUR</b>					

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

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

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

	Wartość godziwa na dzień 31 grudnia 2016 r.	Podójście do wyceny	Dane niemożliwe do zaobserwowania	Zakres danych niemożliwych do zaobserwowania (średnia ważona prawdopodobieństwami)	Relacje pomiędzy niemożliwymi do zaobserwowania danymi a wartością godziwą
<b>Park Logistyczny MLP Pruszków I</b>					
(i) budynki magazynowo-biurowe	80 210 tys. EUR	Podójście dochodowe	Miesięczna stawka czynszu za 1 mkw Stopa kapitalizacji	2,74 - 7,9 EUR/m <sup>2</sup> , (5,32EUR/m <sup>2</sup> ) 7,50% - 8,50 %, (8,00%)	Im wyższa stawka czynszu, tym wyższa wartość godziwa Im niższa stopa kapitalizacji, tym wyższa wartość godziwa
<b>80 210 tys. EUR</b>					
<b>Park Logistyczny MLP Pruszków II</b>					
(i) budynki magazynowo-biurowe	39 060 tys. EUR	Podójście dochodowe	Miesięczna stawka czynszu za 1 mkw Stopa kapitalizacji	2,28 - 3,69 EUR/m <sup>2</sup> , (3,04 EUR/m <sup>2</sup> ) 6,75% - 8,50 %, (7,22%)	Im wyższa stawka czynszu, tym wyższa wartość godziwa Im niższa stopa kapitalizacji, tym wyższa wartość godziwa
(ii) komin	5 124 tys. EUR	Podójście dochodowe	Miesięczny czynsz Stopa kapitalizacji	37,0 tys. EUR - 37,1 tys. EUR, (37,0 tys. EUR) (8,50%)	Im wyższy czynsz, tym wyższa wartość godziwa Im niższa stopa kapitalizacji, tym wyższa wartość godziwa
(iii) parking	1 132 tys. EUR	Podójście dochodowe	Miesięczny czynsz Stopa kapitalizacji	7,9 tys. EUR - 10,4 tys. EUR, (9,2 tys. EUR) (8,50%)	Im wyższy czynsz, tym wyższa wartość godziwa Im niższa stopa kapitalizacji, tym wyższa wartość godziwa
(iv) rezerwa gruntu	16 520 tys. EUR (73 087 tys. PLN)	Podójście porównawcze	Cena za 1 mkw	42,27 EUR/m <sup>2</sup> (187,00 PLN/m <sup>2</sup> )	Im wyższa cena za 1 m <sup>2</sup> , tym wyższa wartość godziwa
(v) grunt objęty pozwoleniem na budowę	11 670 tys. EUR	Podójście pozostałościowe	Skapitalizowany dochód netto Koszty budowy	(a) (b)	Im niższy szacunkowy skapitalizowany dochód netto, tym niższa wartość godziwa Im wyższe szacunkowe koszty budowy, tym niższa wartość godziwa
<b>73 506 tys. EUR</b>					

	Wartość godziwa na dzień 31 grudnia 2016 r.	Podjęcie do wyceny	Dane niemożliwe do zaobserwowania	Zakres danych niemożliwych do zaobserwowania (średnia ważona prawdopodobieństwami)	Relacje pomiędzy niemożliwymi do zaobserwowania danymi a wartością godziwą
<b>Park Logistyczny MLP Poznań</b>					
(i) budynki magazynowo- biurowe	17 583 tys. EUR	Podjęcie dochodowe	Miesięczna stawka czynszu za 1 mkw	2,81 - 4,7 EUR/m <sup>2</sup> , (4 EUR/m <sup>2</sup> )	Im wyższa stawka czynszu, tym wyższa wartość godziwa
			Stopa kapitalizacji	6,75%-7,26% (7,1%)	Im niższa stopa kapitalizacji, tym wyższa wartość godziwa
(ii) rezerwa gruntu	1 720 tys. EUR (7 630 tys. PLN)	Podjęcie porównawcze	Cena za 1 mkw	33,91 EUR/m <sup>2</sup> (149,98 PLN/m <sup>2</sup> )	Im wyższa cena za 1 m <sup>2</sup> , tym wyższa wartość godziwa
(iii) grunt objęty pozwoleniem na budowę	5 660 tys. EUR	Podjęcie pozostałościowe	Skapitalizowany dochód netto	(a)	Im niższy szacunkowy skapitalizowany dochód netto, tym niższa wartość godziwa
			Koszty budowy	(b)	Im wyższe szacunkowe koszty budowy, tym niższa wartość godziwa
<b>24 963 tys. EUR</b>					
<b>Park Logistyczny MLP Lublin</b>					
(i) budynki magazynowo- biurowe	8 800 tys. EUR	Podjęcie dochodowe	Miesięczna stawka czynszu za 1 mkw	3,1 - 3,7 EUR/m <sup>2</sup> , (3,4 EUR/m <sup>2</sup> )	Im wyższa stawka czynszu, tym wyższa wartość godziwa
			Stopa kapitalizacji	(7,51%)	Im niższa stopa kapitalizacji, tym wyższa wartość godziwa
(ii) grunt objęty pozwoleniem na budowę	4 420 tys. EUR	Podjęcie pozostałościowe	Skapitalizowany dochód netto	(a)	Im niższy szacunkowy skapitalizowany dochód netto, tym niższa wartość godziwa
			Koszty budowy	(b)	Im wyższe szacunkowe koszty budowy, tym niższa wartość godziwa
<b>13 220 tys. EUR</b>					

	Wartość godziwa na dzień 31 grudnia 2016 r.	Podjęcie do wyceny	Dane niemożliwe do zaobserwowania	Zakres danych niemożliwych do zaobserwowania (średnia ważona prawdopodobieństwami)	Relacje pomiędzy niemożliwymi do zaobserwowania danymi a wartością godziwą
<b>Park Logistyczny MLP Teresin</b>					
(i) budynki magazynowo- biurowe	6 130 tys. EUR	Podjęcie dochodowe	Miesięczna stawka czynszu za 1 mkw  Stopa kapitalizacji	2,05-8,57 EUR/m <sup>2</sup> , (5,31 EUR/m <sup>2</sup> )  (7,0%)	Im wyższa stawka czynszu, tym wyższa wartość godziwa  Im niższa stopa kapitalizacji, tym wyższa wartość godziwa
(i) grunt objęty pozwoleniem na budowę	2 250 tys. EUR	Podjęcie pozostałościowe	Skapitalizowany dochód netto  Koszty budowy	(a)  (b)	Im niższy szacunkowy skapitalizowany dochód netto, tym niższa wartość godziwa  Im wyższe szacunkowe koszty budowy, tym niższa wartość godziwa
<b>8 380 tys. EUR</b>					
<b>Park Logistyczny MLP Gliwice</b>					
(i) rezerwa gruntu	4 040 tys. PLN (17 892 tys. PLN)	Podjęcie porównawcze	Cena za 1 mkw	27,12 EUR/m <sup>2</sup> (120,00 PLN/m <sup>2</sup> )	Im wyższa cena za 1 m <sup>2</sup> , tym wyższa wartość godziwa
<b>4 040 tys. EUR</b>					
<b>Park Logistyczny MLP Wrocław</b>					
(i) grunt objęty pozwoleniem na budowę	7 980 tys. EUR	Podjęcie pozostałościowe	Skapitalizowany dochód netto  Koszty budowy	(a)  (b)	Im niższy szacunkowy skapitalizowany dochód netto, tym niższa wartość godziwa  Im wyższe szacunkowe koszty budowy, tym niższa wartość godziwa
<b>7 980 tys. EUR</b>					
<b>Park Logistyczny MLP Czeladź</b>					
(i) rezerwa gruntu	5 400 tys. EUR (23 890 tys. PLN)	Podjęcie porównawcze	Cena za 1 mkw	32,78 EUR/m (144,99 PLN/m <sup>2</sup> )	Im wyższa cena za 1 m.kw., tym wyższa wartość godziwa
<b>5 400 tys. EUR</b>					
<b>217 699 tys. EUR</b>					

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



## 9. 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>					
	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<i>(niebadany)</i>		<i>(niebadany)</i>		<i>(niebadany)</i>	
Nieruchomości inwestycyjne	-	-	96 292	95 689	96 292	95 689
Kredyty, pożyczki udzielone i otrzymane	-	3 467	859	-	859	(3 467)
Instrumenty pochodne	911	1 602	-	-	(911)	(1 602)
Pozostałe	538	-	-	990	(538)	990
Straty podatkowe podlegające odliczeniu w przyszłych okresach	7 207	5 013	-	-	(7 207)	(5 013)
Odsetki od obligacji	68	-	-	-	(68)	-
<b>Aktywa / rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego</b>	<b>8 724</b>	<b>10 082</b>	<b>97 151</b>	<b>96 679</b>	<b>88 427</b>	<b>86 597</b>
				<i>na dzień</i>	<b>30 czerwca</b>	<b>31 grudnia</b>
					<b>2017</b>	<b>2016</b>
<b>W tym:</b>						
Aktywo z tytułu odroczonego podatku dochodowego					(6 216)	(7 181)
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego					94 643	93 778
					<b>88 427</b>	<b>86 597</b>

Nierozpoznane aktywo z tytułu podatku odroczonego na stracie podatkowej na dzień 30 czerwca 2017 roku wyniosło 3 264 tys. zł.

	1 stycznia 2016r.	zmiany ujęte w wyniku finansowym	zmiany ujęte w innych całkowitych dochodach	31 grudnia 2016r.
Nieruchomości inwestycyjne	82 058	13 631	-	95 689
Kredyty, pożyczki udzielone i otrzymane	(1 919)	(1 548)	-	(3 467)
Instrumenty pochodne	(2 612)	165	845	(1 602)
Pozostałe	(900)	1 890	-	990
Straty podatkowe podlegające odliczeniu w przyszłych okresach	(8 689)	3 676	-	(5 013)
	<b>67 938</b>	<b>17 814</b>	<b>845</b>	<b>86 597</b>

	1 stycznia 2017r.	zmiany ujęte w wyniku finansowym <i>(niebadany)</i>	zmiany ujęte w innych całkowitych dochodach <i>(niebadany)</i>	30 czerwca 2017r. <i>(niebadany)</i>
Nieruchomości inwestycyjne	95 689	603	-	96 292
Kredyty, pożyczki udzielone i otrzymane	(3 467)	4 326	-	859
Instrumenty pochodne	(1 602)	112	579	(911)
Pozostałe	990	(1 528)	-	(538)
Straty podatkowe podlegające odliczeniu w przyszłych okresach	(5 013)	(2 194)	-	(7 207)
Odsetki od obligacji	-	(68)	-	(68)
	<b>86 597</b>	<b>1 251</b>	<b>579</b>	<b>88 427</b>

## 10. Inwestycje oraz pozostałe inwestycje

	na dzień	30 czerwca 2017 (niebadany)	31 grudnia 2016
Inne inwestycje długoterminowe		8 872	8 567
Pożyczki długoterminowe udzielone jednostkom powiązanim		56 683	57 397
<b>Pozostałe inwestycje długoterminowe</b>		<b>65 555</b>	<b>65 964</b>
Pożyczki krótkoterminowe udzielone jednostkom powiązanim		727	745
Pożyczki krótkoterminowe udzielone pozostałym jednostkom		22 139	22 139
<b>Inwestycje krótkoterminowe</b>		<b>22 866</b>	<b>22 884</b>
Rachunek zastrzeżony Escrow		466	739
Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania		2 100	6 245
<b>Inne inwestycje krótkoterminowe</b>		<b>2 566</b>	<b>6 984</b>

Inne inwestycje długoterminowe stanowią środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania w części długoterminowej w kwocie 8 872 tys. PLN. Na kwotę tą składają się: środki pieniężne w wysokości 6 399 tys. PLN, które zostały wydzielone zgodnie z postanowieniami umów kredytowych w celu zabezpieczenia płatności rat kapitałowo-odsetkowych, kwota 379 tys. PLN będąca lokatą utworzoną z kaucji zatrzymanej od najemcy, a także inne kaucje zatrzymane w wysokości 2 094 tys. zł.

Grupa posiada środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania w części krótkoterminowej w kwocie 2 100 tys. PLN. Na kwotę tą składają się: krótkoterminowa część kaucji zatrzymanych w kwocie 605 tys. PLN, a także krótkoterminowa część środków wydzielonych zgodnie z postanowieniami umów kredytowych w kwocie 1 495 tys. PLN.

Inne inwestycje krótkoterminowe stanowią także środki na rachunku zastrzeżonym Escrow, zatrzymane w związku ze sprzedażą nieruchomości inwestycyjnych. Środki te są zwalniane w miarę wykonywania przez Grupę zobowiązań wynikających z umowy sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych. Grupa oczekuje, że zobowiązania te zostaną zrealizowane w okresie 12 miesięcy od zakończenia okresu sprawozdawczego.

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

	na dzień	30 czerwca 2017 (niebadany)	31 grudnia 2016
Z tytułu dostaw i usług		6 061	6 850
Rozrachunki inwestycyjne		176	504
Rozliczenia międzyokresowe		1 791	758
Należności z tytułu rozliczenia transakcji IRS		-	2 306
Naliczony przychód z tytułu umowy deweloperskiej zawartej przez MLP Bieruń Sp. z o.o.		16	17 523
Z tytułu podatków i ubezpieczeń społecznych		16 355	14 540
<b>Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe</b>		<b>24 399</b>	<b>42 481</b>
Z tytułu podatku dochodowego		1 587	971
<b>Należności krótkoterminowe</b>		<b>25 986</b>	<b>43 452</b>

Należności od jednostek powiązanych zostały przedstawione w nocie 21.

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

	<i>na dzień</i>		<b>30 czerwca 2017*</b>		<b>31 grudnia 2016</b>	
		<b>Należności brutto</b>	<b>Odpis aktualizujący</b>	<b>Należności brutto</b>	<b>Odpis aktualizujący</b>	
Należności nieprzeterminowane		1 495	-	3 331	-	
Przeterminowane:						
od 0 do 90 dni		4 095	-	2 970	-	
od 91 do 180 dni		2 339	-	207	(1)	
powyżej 180 dni		2 700	(4 568)	4 909	(4 566)	
<b>Łącznie należności</b>		<b>10 629</b>	<b>(4 568)</b>	<b>11 417</b>	<b>(4 567)</b>	

\* Dane niebadane

## 12. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

	<i>na dzień</i>	<b>30 czerwca 2017</b>	<b>31 grudnia 2016</b>
		<i>(niebadany)</i>	
Środki pieniężne w kasie		751	61
Środki pieniężne na rachunkach bankowych		96 561	20 153
Lokaty krótkoterminowe		8 639	41 480
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty, wartość wykazana w skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej</b>		<b>105 951</b>	<b>61 694</b>
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty, wartość wykazana w skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu z przepływów pieniężnych</b>		<b>105 951</b>	<b>61 694</b>

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

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

## 13. Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych

### 13. 1 Przepływy z tytułu pożyczek

	<i>za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca</i>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
		<i>(niebadany)</i>	<i>(niebadany)</i>
Przepływy pieniężne z tytułu zaciągniętych kredytów		14 651	9 081
<b>Przepływy pieniężne z tytułu zaciągniętych kredytów i pożyczek</b>		<b>14 651</b>	<b>9 081</b>
<b>Przepływy pieniężne z tytułu zaciągniętych kredytów i pożyczek - wartość wykazana w skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu z przepływów pieniężnych</b>		<b>14 651</b>	<b>9 081</b>

<i>za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca</i>	<b>2017</b> <i>(niebadany)</i>	<b>2016</b> <i>(niebadany)</i>
Przepływy pieniężne z tytułu spłaconych rat kredytów	(8 997)	(8 066)
Przepływy pieniężne z tytułu spłaconych pożyczek	(1 681)	(19 583)
<b>Razem przepływy pieniężne z tytułu spłaconych kredytów i pożyczek</b>	<b>(10 676)</b>	<b>(27 649)</b>
Eliminacja spłaconych pożyczek otrzymanych z Fenix Polska Sp. z o.o.	-	18 219
<b>Przepływy pieniężne z tytułu wydatków poniesionych na spłatę kredytów i pożyczek</b>	<b>(10 676)</b>	<b>(9 430)</b>
<b>Przepływy pieniężne z tytułu wydatków poniesionych na spłatę kredytów i pożyczek - wartość wykazana w skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu z przepływów pieniężnych</b>	<b>(10 676)</b>	<b>(9 430)</b>

### 13. 2 Zmiana stanu należności

<i>za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca</i>	<b>2017</b> <i>(niebadany)</i>	<b>2016</b> <i>(niebadany)</i>
Zmiana stanu należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych	18 082	8 037
Inne korekty	235	40
<b>Zmiana stanu należności</b>	<b>18 317</b>	<b>8 077</b>
<b>Zmiana stanu należności wykazana w skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu z przepływów pieniężnych</b>	<b>18 317</b>	<b>8 077</b>

### 13. 3 Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych i pozostałych

<i>za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca</i>	<b>2017</b> <i>(niebadany)</i>	<b>2016</b> <i>(niebadany)</i>
Zmiana stanu zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych	31 652	(35 090)
Zmiana stanu zobowiązań z tytułu świadczeń pracowniczych	-	(1 760)
Zmiana stanu zobowiązań z tytułu kaucji inwestycyjnych i gwarancyjnych	2 520	3 475
Wyłączenie zmiany stanu zobowiązań inwestycyjnych	(32 460)	12 077
<b>Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych i pozostałych</b>	<b>1 712</b>	<b>(21 298)</b>
<b>Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych i pozostałych wykazana w skonsolidowanym sprawozdaniu z przepływów pieniężnych</b>	<b>1 712</b>	<b>(21 298)</b>

## 14. Kapitał własny

### 14. 1 Kapitał zakładowy

	na dzień	30 czerwca 2017 (niebadany)	31 grudnia 2016
<b>Kapitał zakładowy</b>			
Akcje zwykłe serii A		11 440 000	11 440 000
Akcje zwykłe serii B		3 654 379	3 654 379
Akcje zwykłe serii C		3 018 876	3 018 876
		<b>18 113 255</b>	<b>18 113 255</b>
Wartość nominalna 1 akcji		0,25	0,25

Na dzień 30 czerwca 2017 roku kapitał zakładowy Jednostki Dominującej wynosił 4.528.313,75 zł i dzielił się na 18.113.255 akcji uprawniających do 18.113.225 głosów na Walnym Zgromadzeniu. Wszystkie akcje posiadają wartość nominalną wynoszącą 0,25 zł i zostały w pełni opłacone.

W okresie zakończonym 30 czerwca 2017 roku nie było żadnych zmian w kapitale zakładowym.

## 15. Wynik przypadający 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	2017 (niebadany)	2016 (niebadany)
<b>Wynik netto okresu obrotowego</b>		<b>19 880</b>	<b>26 216</b>
Liczba wyemitowanych akcji (w sztukach)		18 113 255	18 113 255
Średnia ważona liczba wyemitowanych akcji (w sztukach)		18 113 255	18 113 255
Zysk na jedną akcję przypadający na akcjonariuszy Jednostki Dominującej w trakcie okresu (w zł na akcję):			
- podstawowy		1,10	1,45
- rozwodniony		1,10	1,45

W prezentowanych okresach nie wystąpiły czynniki rozwadniające.

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

### 16. 1 Zobowiązania długoterminowe

	na dzień	30 czerwca 2017 (niebadany)	31 grudnia 2016
Kredyty zabezpieczone na majątku Grupy		254 505	265 750
Obligacje <sup>1)</sup>		84 530	-
Zobowiązania z tytułu pożyczek		58 885	61 318
<b>Zobowiązania długoterminowe z tytułu kredytów, pożyczek oraz instrumentów dłużnych</b>		<b>397 920</b>	<b>327 068</b>

	<b>30 czerwca</b>	<b>31 grudnia</b>
<i>na dzień</i>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<i>(niebadany)</i>	
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	5 259	5 259
Zobowiązania z tytułu wyceny transakcji Swap	1 750	2 229
Kaucje inwestycyjne	5 151	5 739
Kaucje gwarancyjne od najemców i inne	4 158	1 050
Zobowiązania z tytułu wyceny innych instrumentów finansowych	18	17
<b>Pozostałe zobowiązania długoterminowe</b>	<b>16 336</b>	<b>14 294</b>

## 16. 2 Zobowiązania krótkoterminowe

	<b>30 czerwca</b>	<b>31 grudnia</b>
<i>na dzień</i>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<i>(niebadany)</i>	
Kredyty krótkoterminowe oraz krótkoterminowa część kredytów zabezpieczona na majątku Grupy	17 076	13 230
Obligacje <sup>1)</sup>	359	-
Zobowiązania z tytułu pożyczek	565	580
<b>Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu kredytów, pożyczek oraz innych instrumentów dłużnych</b>	<b>18 000</b>	<b>13 810</b>

<sup>1)</sup> W dniu 11 maja 2017 roku Spółka wyemitowała w ramach oferty prywatnej 20.000 sztuk obligacji na okaziciela serii A Spółki o wartości nominalnej 1.000 euro każda i łącznej wartości emisyjnej 20.000.000 EUR.

Obligacje podlegają zmiennemu oprocentowaniu w wysokości stawki EURIBOR dla sześciomiesięcznych depozytów bankowych w EUR powiększonej o marżę. Obligacje zostały wyemitowane jako niezabezpieczone. Cel emisji Obligacji nie został określony. Ostateczny termin wykupu obligacji został ustalony na dzień 11 maja 2022 roku z możliwością ich wcześniejszego wykupu przez Spółkę. Obligacje nie mają formy dokumentu.

Obligacje zostały przyjęte do depozytu papierów wartościowych przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. na podstawie uchwały nr 305/17 Zarządu Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych S.A. i oznaczone kodem PLMLPGR00033.

Zgodnie z uchwałą Zarząd Giełdy Papierów Wartościowych S.A. nr 720/2017 z dnia 4 lipca 2017 r., Zarząd Giełdy postanowił wprowadzić do alternatywnego systemu obrotu Catalyst 20.000 obligacji na okaziciela serii A Spółki MLP Group S.A. o wartości nominalnej 1.000 EUR każda. Dzień 12 lipca był pierwszym dniem notowania w alternatywnym systemie obrotu Catalyst. Obligacje będą notowane w systemie ciągłych notowań pod nazwą skróconą "MLP0522".

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.

	<b>30 czerwca</b>	<b>31 grudnia</b>
<i>na dzień</i>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<i>(niebadany)</i>	
Zobowiązania z tytułu wyceny transakcji Swap	3 040	6 196
<b>Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>3 040</b>	<b>6 196</b>

### 16. 3 Zobowiązania z tytułu obligacji

Instrument	waluta	wartość nominalna	data wykupu	oprocentowanie	gwarancje i zabezpieczenia	Rynek notowań
Obligacje niepubliczne	EUR	20 000 000	2022-05-11	Euribor 6M + marża	brak	Catalyst

### 16. 4 Kredyty, pożyczki zabezpieczone i niezabezpieczone na majątku Grupy

	waluta	efektywna stopa (%)	na dzień	30 czerwca 2017*		na dzień	31 grudnia 2016	
			rok	wygaśnięcia	w walucie	w PLN	wygaśnięcia	w walucie
<b>Kredyty zabezpieczone na majątku Grupy:</b>								
Kredyt inwestycyjny mBank S.A.	EUR	EURIBOR 1M +marża	2021	13 301	56 100	2021	11 628	51 309
Kredyt obrotowy mBank S.A.	PLN	Wibor 1M+marża	2017	-	288	-	-	-
Kredyt inwestycyjny PEKAO S.A.	EUR	EURIBOR 1M +marża	2025	3 725	15 744	2025	3 303	14 614
Kredyt obrotowy PEKAO S.A.	PLN	Wibor 1M+marża	2017	-	329	-	-	-
Kredyt inwestycyjny Raiffeisen Bank Polska S.A.	EUR	EURIBOR 3M +marża	2023	28 525	120 035	2023	29 749	131 578
Kredyt inwestycyjny BGŻ BNP Paribas <sup>1)</sup>	EUR	EURIBOR 3M +marża	2022	7 813	32 900	2022	8 097	35 686
Kredyt inwestycyjny PKO BP S.A.	EUR	EURIBOR 3M +marża	2030	5 792	24 480	2030	5 075	22 453
Kredyt inwestycyjny ING Bank Śląski S.A.	EUR	EURIBOR 1M +marża	2020	3 535	14 913	2020	3 677	16 230
Kredyt inwestycyjny ING Bank Śląski S.A.	EUR	EURIBOR 3M +marża	2020	1 607	6 792	2020	1 607	7 110
<b>Razem kredyty:</b>					<b>271 581</b>			<b>278 980</b>

\* Dane niebadane

<sup>1)</sup> Na dzień 31 grudnia 2016 roku MLP Pruszków III Sp. z o.o. posiadała kredyt inwestycyjny w banku BGŻ BNP Paribas na kwotę 5.340 tys. EUR natomiast MLP Moszna I Sp. z o.o. posiadała kredyt inwestycyjny w banku BGŻ BNP Paribas na kwotę 2.757 tys. EUR. Spółki te zostały połączone 2 marca 2017 roku. W wyniku tego połączenia cały majątek Spółki MLP Moszna I Sp.z o.o. został przejęty przez spółkę MLP Pruszków III Sp. z o.o. W związku z tym, w niniejszym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym zobowiązania obu ww. spółek z tytułu kredytów zostały wykazane w jednej pozycji i na dzień 30 czerwca 2017 roku wyniosły 32.900 tys. PLN.



	waluta	efektywna stopa (%)	na dzień	30 czerwca 2017*		na dzień	31 grudnia 2016	
			rok	w walucie	w PLN	rok	w walucie	w PLN
			wygaśnięcia			wygaśnięcia		
<b>Pożyczki niezabezpieczone na majątku Grupy:</b>								
Fenix Polska S.A.	PLN	WIBOR 3M +marża	2021	-	2 805	2021	-	2 769
Fenix Polska S.A.	PLN	WIBOR 3M +marża	2020	-	8 019	2020	-	7 923
Fenix Polska S.A.	PLN	WIBOR 3M +marża	2026	-	-	2026	-	3 405
Fenix Polska S.A.	PLN	WIBOR 3M +marża	2020	-	12	2024	-	12
Fenix Polska S.A.	PLN	WIBOR 3M +marża	2029	-	253	2029	-	253
Fenix Polska S.A.	PLN	WIBOR 3M +marża	2026	-	3 437	2020	-	-
Fenix Polska S.A.	PLN	WIBOR 3M +marża	2021	-	143	2021	-	169
Fenix Polska S.A.	PLN	WIBOR 3M +marża	2017	-	565	2017	-	565
Fenix Polska S.A.	PLN	WIBOR 3M +marża	2020	-	21 052	2020	-	21 064
Fenix Polska S.A.	PLN	WIBOR 3M +marża	2025	-	15	2017	-	15
Fenix Polska S.A.	PLN	WIBOR 3M +marża	2024	-	300	2024	-	293
Fenix Polska S.A.	PLN	WIBOR 3M +marża	-	-	-	2024	-	8
Fenix Polska S.A.	EUR	EURIBOR 3M +marża	2020	3 048	12 883	2020	3 030	13 403
Fenix Polska S.A.	EUR	EURIBOR 3M +marża	2029	1 908	8 063	2029	1 896	8 388
Fenix Polska S.A.	USD	LIBOR R USD +marża	2018	513	1 903	2018	869	3 631
<b>Razem pożyczki:</b>					<b>59 450</b>			<b>61 898</b>
<b>Razem kredyty i pożyczki zabezpieczone i niezabezpieczone na majątku Grupy</b>					<b>331 031</b>			<b>340 878</b>

\* Dane niebadane

## 17. Zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych

	<b>30 czerwca</b>	<b>31 grudnia</b>
<i>na dzień</i>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<i>(niebadane)</i>	
Fundusze specjalne	157	157
Płatności w formie akcji rozliczane w środkach pieniężnych	2 048	2 048
<b>Zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych</b>	<b>2 205</b>	<b>2 205</b>

Zgodnie z uchwałą Rady Nadzorczej Spółki MLP Group S.A. pracowników spółek Grupy objęto programem akcji fantomowych w okresie od 2014 do 2017 roku.

Każdemu uprawnionemu pracownikowi przysługuje ustalona liczba akcji fantomowych, która jest uzależniona w danym roku od osiągnięcia przez Grupę ustalonych celów finansowych.

Po zatwierdzeniu rocznego sprawozdania finansowego przez Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy, Rada Nadzorcza powinna zatwierdzić i przekazać listę osób uprawnionych i liczbę akcji fantomowych przydzielonych każdej z tych osób. Równowartość akcji fantomowych zostanie następnie wypłacona poszczególnym pracownikom w postaci środków pieniężnych.

Akcje fantomowe za poprzedni rok finansowy zostały wypłacone w lipcu 2017 roku w kwocie 2.074 tys. zł.

Wartość jednej akcji fantomowej oparta jest o aktualny kurs akcji MLP Group S.A.

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

	<b>30 czerwca</b>	<b>31 grudnia</b>
<i>na dzień</i>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<i>(niebadane)</i>	
Z tytułu dostaw i usług	6 246	4 406
Zobowiązania związane z wykonaniem umowy deweloperskiej	1 882	13 105
Rozliczenia międzyokresowe przychodów	349	361
Z tytułu podatków i ubezpieczeń społecznych	1 875	1 861
Z tytułu niezafakturowanych dostaw i usług	955	1 612
Zobowiązania inwestycyjne, z tytułu kaucji gwarancyjnych i inne	64 310	22 620
<b>Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe</b>	<b>75 617</b>	<b>43 965</b>
Z tytułu podatku dochodowego	471	939
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>76 088</b>	<b>44 904</b>

Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych zostały wykazane w nocie 21.

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

	<b>30 czerwca</b>	<b>31 grudnia</b>
<i>na dzień</i>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<i>(niebadane)</i>	
Zobowiązania bieżące	70 097	47 178
Przeterminowane od 1 do 90 dni	11 849	714
Przeterminowane od 91 do 180 dni	58	12
Przeterminowane powyżej 180 dni	698	628
<b>łącznie zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe</b>	<b>82 702</b>	<b>48 532</b>

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

## 19. Instrumenty finansowe

### 19. 1 Wycena instrumentów finansowych

Na dzień 30 czerwca 2017 roku i na dzień 31 grudnia 2016 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.

#### 19. 1. 1 Aktywa finansowe

	30 czerwca 2017 <i>(niebadane)</i>	31 grudnia 2016
	<i>na dzień</i>	
<b>Pożyczki i należności:</b>		
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	105 951	61 694
Pożyczki i należności, w tym:		
• Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	6 253	27 183
• Pożyczki udzielone	79 549	80 281
• Inne inwestycje długoterminowe	8 872	8 567
• Inne inwestycje krótkoterminowe	2 566	6 984
	<b>203 191</b>	<b>184 709</b>
<b>Aktywa finansowe razem</b>	<b>203 191</b>	<b>184 709</b>

### 19. 1. 2 Zobowiązania finansowe

	na dzień	30 czerwca 2017 (niebadane)	31 grudnia 2016
<b>Instrumenty finansowe zabezpieczające:</b>			
Zobowiązania z tytułu wyceny transakcji Swap		4 790	8 425
Zobowiązania z tytułu wyceny innych instrumentów finansowych		18	17
		<b>4 808</b>	<b>8 442</b>
<b>Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu:</b>			
Kredyty bankowe		271 581	278 980
Pożyczki otrzymane		59 450	61 898
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe		82 702	48 532
Zobowiązania leasingowe		5 259	5 259
Obligacje		84 889	-
		<b>503 881</b>	<b>394 669</b>
<b>Zobowiązania finansowe razem</b>		<b>508 689</b>	<b>403 111</b>

Wartość godziwa instrumentów finansowych zabezpieczających, na dzień 30 czerwca 2017 roku wynosząca 4 808 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 2017 roku nie było żadnych przekwalifikowań pomiędzy poziomami.

### 19. 2 Pozostałe ujawnienia dotyczące instrumentów finansowych

#### Zabezpieczenia

Informacja dotycząca zabezpieczeń została ujawniona w nocie 20.

#### Rachunkowość zabezpieczeń

W dniu 13 stycznia 2017 roku spółka MLP Pruszków I Sp. z o.o. zawarła umowę zamiany stopy zmiennej na stałą z bankiem Raiffeisen Bank Polska S.A. Dzięki zawartym umowom przyszłe płatności odsetek z tytułu kredytu naliczone według stopy zmiennej zostaną efektywnie zamienione na odsetki według harmonogramu z umów zamiany.

Oczekuje się występowania przepływów pieniężnych co miesiąc do 31 grudnia 2023 r.

## 20. Zobowiązania warunkowe i zabezpieczenia

W okresie zakończonym 30 czerwca 2017 roku nastąpiły następujące zmiany zobowiązań warunkowych i zabezpieczeń ustanowionych przez Grupę:

- Z dniem 24 kwietnia 2017 roku wygasta gwarancja udzielona przez MLP Pruszków I Sp. z o.o. na rzecz Mercantile Discount Bank w kwocie 1.000.000 USD,
- Z dniem 10 maja 2017 roku wygasta gwarancja udzielona przez MLP Pruszków I Sp. z o.o. na rzecz Mercantile Discount Bank w kwocie 200.000 USD,
- W lutym 2017 roku został wpisany do rejestru zastawów zastaw rejestrowy na udziałach spółki MLP Pruszków II Sp. z o.o. w MLP Pruszków IV Sp. z o.o. do sumy zabezpieczenia wynoszącej 3.000 tys. PLN.
- W związku z połączeniem spółek MLP Pruszków III Sp. z o.o. i MLP Moszna I Sp. z o.o., zastaw ustanowiony na udziałach MLP Group S.A. w MLP Moszna I Sp. z o.o. do wysokości sumy zabezpieczenia 12.975 tys. EUR, zabezpieczający wierzytelności BGŻ BNP Paribas S.A. z tytułu kredytu z dnia 5 listopada 2015 roku, został przeniesiony na udziały MLP Group S.A. w MLP Pruszków III Sp. z o.o. Zmiana ta została wpisana w rejestrze zastawów w maju 2017 roku.

Pozostałe zobowiązania warunkowe i zabezpieczenia wykazane w Skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za 2016 rok nie zmieniły się w okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2017 roku i pozostają nadal w mocy na dzień zakończenia okresu sprawozdawczego.

## 21. Transakcje z podmiotami powiązаныmi

### 21. 1 Należności i zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe

Salda rozrachunków z podmiotami powiązаныmi dotyczące należności i zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych na dzień 30 czerwca 2017 roku\* przedstawiają się następująco:

<i>* Dane niebadane</i>	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe <sup>1)</sup>
<b>Kluczowy personel kierowniczy</b>	
Pozostały kluczowy personel kierowniczy	42
<b>Razem</b>	<b>42</b>

Na dzień 30 czerwca 2017 roku Grupa nie posiada należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych od jednostek powiązanych.

<sup>1)</sup> W pozycji "Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe" nie zostały ujęte wynagrodzenia kluczowego personelu kierowniczego oraz płatności w formie akcji, które zostały ujawnione w nocy 23.

### 21. 2 Pożyczki udzielone i otrzymane

Salda pożyczek udzielonych i otrzymanych od podmiotów powiązanych na dzień 30 czerwca 2017 roku\* przedstawiają się następująco:

<i>* Dane niebadane</i>	Pożyczki udzielone	Pożyczki otrzymane
<b>Pozostałe podmioty powiązane</b>		
Fenix Polska Sp. z o.o.	57 378	59 450
MLP FIN Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	32	-
<b>Razem</b>	<b>57 410</b>	<b>59 450</b>

### 21. 3 Przychody i koszty

Transakcje z podmiotami powiązаныmi dotyczące przychodów i kosztów za okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2017 roku\* przedstawiają się następująco:

* Dane niebadane	Zakupy usług i koszty wynagrodzeń	Przychody z tytułu odsetek	Koszty z tytułu odsetek
<b>Pozostałe podmioty powiązane</b>			
Fenix Polska Sp. z o.o.	-	597	700
	-	<b>597</b>	<b>700</b>
<b>Kluczowy personel kierowniczy</b>			
RTK CONSULTING, Radosław T. Krochta	(443)	-	-
ROMI CONSULTING, Michael Shapiro	(204)	-	-
PROFART, Tomasz Zabost	(269)	-	-
PEOB, Marcin Dobieszewski	(110)	-	-
Pozostały kluczowy personel kierowniczy	(406)	-	-
	<b>(1 432)</b>	-	-
<b>Razem</b>	<b>(1 432)</b>	<b>597</b>	<b>700</b>

Fenix Polska Sp. z o.o. jest powiązana z Grupą poprzez spółkę Cajamarca Holland B.V., która na dzień 30 czerwca 2017 roku posiada 100% udziałów w Fenix Polska Sp. z o.o., oraz 56,98% udziałów w kapitale zakładowym Grupy.

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

- W dniu 13 stycznia 2017 roku Bank Reiffeisen Bank Polska S.A. wypłacił kredyt Spółce MLP Pruszków I Sp. z o.o. na zrefinansowanie poprzedniego zadłużenia.
- W dniu 9 lutego 2017 roku Spółka MLP Poznań Sp. z o.o. zawarła umowę kredytową z bankiem ING Bank Śląski S.A.
- Dnia 2 marca 2017 roku doszło do połączenia Spółek MLP Pruszków III Sp. z o.o. i MLP Moszna I Sp. z o.o. W wyniku tego połączenia cały majątek Spółki MLP Moszna I Sp. z o.o. został przeniesiony do Spółki MLP Pruszków III Sp. z o.o.
- W marcu i kwietniu 2017 roku Bank mBank S.A. wypłacił kolejną transzę kredytu Spółce MLP Pruszków IV Sp. z o.o.
- Dnia 26 kwietnia 2017 roku Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników MLP Energy Sp. z o.o. powierzyło funkcję Prezesa Zarządu Panu Marcinowi Dobieszewskiemu, a Panu Radosławowi T. Krochcie powierzyło funkcję Wiceprezesa Zarządu.
- Dnia 26 kwietnia 2017 roku Pan Radosław T. Krochta na mocy uchwał Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników został powołany na Prezesa Zarządu w spółkach: 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 Poznań Sp. z o.o., MLP Lublin Sp. z o.o., MLP Poznań II Sp. z o.o., MLP Property Sp. z o.o., MLP Bieruń Sp. z o.o., MLP Bieruń I Sp. z o.o., MLP Sp. z o.o., MLP Poznań West Sp. z o.o., MLP Teresin Sp. z o.o., MLP Fin Sp. z o.o., Lokařop 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.
- W maju 2017 roku bank PKO BP S.A. wypłacił kolejną transzę kredytu Spółce MLP Lublin Sp. z o.o.

- W dniu 11 maja 2017 roku Spółka wyemitowała w ramach oferty prywatnej 20.000 sztuk obligacji na okaziciela serii A Spółki o wartości nominalnej 1.000 euro każda i łącznej wartości emisyjnej 20.000.000 euro („Obligacje”).  
 Obligacje podlegają zmiennemu oprocentowaniu w wysokości stawki EURIBOR dla sześciomiesięcznych depozytów bankowych w EUR powiększonej o marżę.  
 Obligacje zostały wyemitowane jako niezabezpieczone.  
 Cel emisji Obligacji nie został określony.  
 Ostateczny termin wykupu Obligacji został ustalony na dzień 11 maja 2022 roku z możliwością wcześniejszego ich wykupu przez Spółkę.

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

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

<i>za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca</i>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<i>(niebadany)</i>	<i>(niebadany)</i>
<b>Wynagrodzenia Zarządu:</b>		
• <b>Wynagrodzenia i inne świadczenia:</b>		
Radosław T. Krochta	443	532
Michael Shapiro	204	209
Tomasz Zabost	269	284
Marcin Dobieszewski	110	110
	<b>1 026</b>	<b>1 135</b>
• <b>Płatności w formie akcji rozliczane w środkach pieniężnych wypłacone lub należne w okresie</b>	630	510
	<b>1 656</b>	<b>1 645</b>
<b>Wynagrodzenia Rady Nadzorczej:</b>		
• <b>Wynagrodzenia i inne świadczenia</b>		
Maciej Matusiak	15	15
Jacek Tucharz	15	15
Eytan Levy	15	15
Shimshon Marfogel	15	15
Yosef Zvi Meir	15	15
Guy Shapira	15	15
	<b>90</b>	<b>90</b>
<b>Razem wynagrodzenia wypłacone lub należne osobom wchodzącym w skład organów zarządzających i nadzorujących spółek</b>	<b>1 746</b>	<b>1 735</b>

<i>za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca</i>	<b>2017</b> <i>(niebadany)</i>	<b>2016</b> <i>(niebadany)</i>
<b>Pozostały kluczowy personel kierowniczy:</b>		
• Wynagrodzenia i inne świadczenia	406	271
• Płatności w formie akcji rozliczane w środkach pieniężnych wypłacone lub należne w okresie	438	405
	<b>844</b>	<b>676</b>
<b>Razem wynagrodzenia wypłacone lub należne osobom wchodzącym w skład organów zarządzających i nadzorujących spółek oraz kluczowemu personelowi kierowniczemu</b>	<b>2 590</b>	<b>2 411</b>

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.

#### **24. Struktura zatrudnienia**

<i>za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca</i>	<b>2017</b> <i>(niebadany)</i>	<b>2016</b> <i>(niebadany)</i>
Przeciętne zatrudnienie w okresie	18	16

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

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

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

*Pruszków, dnia 22 sierpnia 2017 r.*





# MLP Group S.A.

**Śródroczne skrócone jednostkowe  
sprawozdanie finansowe**

za okres 6 miesięcy

kończący się 30 czerwca 2017 roku

*sporządzone zgodnie z MSSF UE*

## Zatwierdzenie śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego

W dniu 22 sierpnia 2017 r. Zarząd Spółki MLP Group S.A. zatwierdził do publikacji śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe ("Sprawozdanie finansowe") Spółki MLP Group S.A. za okres od dnia 1 stycznia 2017 roku do dnia 30 czerwca 2017 roku.

Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe za okres od dnia 1 stycznia 2017 roku do dnia 30 czerwca 2017 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 2017 roku do dnia 30 czerwca 2017 roku, wykazujący zysk netto w wysokości 955 tys. złotych.
2. Skrócone jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień 30 czerwca 2017 roku, po stronie aktywów i pasywów, wykazujące sumę 301 867 tys. złotych.
3. Skrócone jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych za okres od dnia 1 stycznia 2017 roku do dnia 30 czerwca 2017 roku, wykazujące zwiększenie środków pieniężnych netto o kwotę 57 903 tys. złotych.
4. Skrócone jednostkowe sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym za okres od dnia 1 stycznia 2017 roku do dnia 30 czerwca 2017 roku, wykazujące zwiększenie kapitałów własnych o kwotę 955 tys. złotych.
5. Dodatkowe informacje i objaśnienia do śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego.

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

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

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

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

Pruszków, 22 sierpnia 2017 r.

## Skrócony jednostkowy rachunek zysków lub strat oraz inne całkowite dochody

za okres 6 miesięcy kończący się 30 czerwca	Nota	2017 (niebadany)	2016 (niebadany)
Przychody	4	4 074	4 119
Pozostałe przychody operacyjne	5	10	538
Pozostałe koszty operacyjne		(9)	(46)
Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu	6	(3 449)	(3 446)
<b>Zysk na działalności operacyjnej</b>		<b>626</b>	<b>1 165</b>
Przychody finansowe	7	1 440	1 354
Koszty finansowe	7	(878)	(833)
<b>Przychody finansowe netto</b>		<b>562</b>	<b>521</b>
<b>Zysk przed opodatkowaniem</b>		<b>1 188</b>	<b>1 686</b>
Podatek dochodowy	8	(233)	(607)
<b>Zysk netto</b>		<b>955</b>	<b>1 079</b>
<b>Całkowite dochody ogółem za rok obrotowy</b>		<b>955</b>	<b>1 079</b>
<b>Zysk przypadający na 1 akcję:</b>			
- Podstawowy i rozwodniony (zł) zysk za rok przypadający zwykłym akcjonariuszom Jednostki Dominującej	16	0,05	0,06

## Skrócone jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej

	na dzień	30 czerwca	31 grudnia
	Nota	2017	2016
		(niebadany)	
<b>Aktywa trwałe</b>			
Wartości niematerialne		18	21
Zaliczki na wartości niematerialne i prawne		599	-
Rzeczowe aktywa trwałe		132	153
Długoterminowe aktywa finansowe w jednostkach powiązanych	9	123 244	123 224
Inwestycje długoterminowe	10	108 383	79 408
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	12	5 640	5 873
Pozostałe inwestycje długoterminowe		289	51
<b>Aktywa trwałe razem</b>		<b>238 305</b>	<b>208 730</b>
<b>Aktywa obrotowe</b>			
Inwestycje krótkoterminowe	11	1 058	1 068
Należności z tytułu podatku dochodowego	13	809	742
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	13	1 687	2 515
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	14	60 008	2 105
<b>Aktywa obrotowe razem</b>		<b>63 562</b>	<b>6 430</b>
<b>AKTYWA RAZEM</b>		<b>301 867</b>	<b>215 160</b>
<b>Kapitał własny</b>			
	15		
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		64 485	64 485
Zyski zatrzymane		4 305	3 350
<b>Kapitał własny razem</b>		<b>148 634</b>	<b>147 679</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>			
Zobowiązania z tytułu pożyczek oraz innych instrumentów dłużnych	17	149 819	64 096
<b>Zobowiązania długoterminowe razem</b>		<b>149 819</b>	<b>64 096</b>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>			
Zobowiązania z tytułu pożyczek oraz innych instrumentów dłużnych	17	359	-
Zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych	18	2 205	2 205
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	19	850	1 180
<b>Zobowiązania krótkoterminowe razem</b>		<b>3 414</b>	<b>3 385</b>
<b>Zobowiązania ogółem</b>		<b>153 233</b>	<b>67 481</b>
<b>PASYWA RAZEM</b>		<b>301 867</b>	<b>215 160</b>

## Skrócone jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych

za okres 6 miesięcy kończący się 30 czerwca	Nota	2017 (niebadany)	2016 (niebadany)
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>			
Zysk przed opodatkowaniem		1 188	1 686
Korekty razem:			
Amortyzacja		45	10
Odsetki, netto		(92)	(714)
Różnice kursowe		(483)	477
Pozostałe		(238)	16
Zmiana stanu należności		830	971
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych i pozostałych		(330)	(1 575)
<b>Środki pieniężne z działalności operacyjnej</b>		<b>920</b>	<b>872</b>
Podatek dochodowy zapłacony		(67)	(324)
<b>Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>		<b>853</b>	<b>548</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>			
Wpływy ze spłaty udzielonych pożyczek		260	23 187
Odsetki otrzymane		191	366
Nabycie udziałów	9	(20)	(1 015)
Nabycie nieruchomości inwestycyjnych oraz rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych		(620)	(17)
Udzielone pożyczki		(29 822)	(200)
<b>Środki pieniężne z działalności inwestycyjnej</b>		<b>(30 011)</b>	<b>22 321</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>			
Wpływy z zaciągniętych pożyczek		2 751	10 000
Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli		-	(41 660)
Emisja obligacji		84 310	-
Odsetki zapłacone		-	(1)
<b>Środki pieniężne z działalności finansowej</b>		<b>87 061</b>	<b>(31 661)</b>
<b>Przepływy pieniężne razem</b>		<b>57 903</b>	<b>(8 792)</b>
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu</b>		<b>2 105</b>	<b>10 252</b>
<b>Środki pieniężne na koniec okresu</b>	14	<b>60 008</b>	<b>1 460</b>

## 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
<b>Kapitał własny na dzień 1 stycznia 2016 roku</b>	<b>4 529</b>	<b>4 194</b>	<b>71 121</b>	<b>64 485</b>	<b>44 591</b>	<b>188 920</b>
<b><u>Całkowite dochody:</u></b>						
Wynik finansowy*	-	-	-	-	1 079	<b>1 079</b>
<b>Całkowite dochody za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2016 roku*</b>	-	-	-	-	<b>1 079</b>	<b>1 079</b>
Wypłata dywidendy	-	-	-	-	(41 660)	<b>(41 660)</b>
<b>Kapitał własny na dzień 30 czerwca 2016 roku*</b>	<b>4 529</b>	<b>4 194</b>	<b>71 121</b>	<b>64 485</b>	<b>4 010</b>	<b>148 339</b>
<b>Kapitał własny na dzień 1 stycznia 2017 roku</b>	<b>4 529</b>	<b>4 194</b>	<b>71 121</b>	<b>64 485</b>	<b>3 350</b>	<b>147 679</b>
<b><u>Całkowite dochody:</u></b>						
Wynik finansowy*	-	-	-	-	955	<b>955</b>
<b>Całkowite dochody za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2017 roku*</b>	-	-	-	-	<b>955</b>	<b>955</b>
<b>Kapitał własny na dzień 30 czerwca 2017 roku*</b>	<b>4 529</b>	<b>4 194</b>	<b>71 121</b>	<b>64 485</b>	<b>4 305</b>	<b>148 634</b>

\* Dane niebadane

## Dodatkowe informacje i objaśnienia do śródrocznego skróconego 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 (patrz nota 3.). 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 28 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., Lokafoop 201 Sp. z o.o. SKA, Lokafoop 201 Sp. z o.o., MLP Wrocław Sp. z o.o., MLP Gliwice Sp. z o.o., MLP 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.

Dodatkowe informacje na temat jednostek podporządkowanych zostały zamieszczone w notcie 9.

#### 1. 3 Skład Zarządu

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

- Shimshon Marfogel - Przewodniczący Rady Nadzorczej
- Eytan Levy - Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej
- Yosef Zvi Meir - Członek Rady Nadzorczej
- Guy Shapira - Członek Rady Nadzorczej
- Jacek Tucharz - Członek Rady Nadzorczej
- Maciej Matusiak - Członek Rady Nadzorczej

## 2. Podstawa sporządzenia śródrocznego skróconego 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

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

Standardy i interpretacje oczekujące na zatwierdzenie przez Unię Europejską	Ewentualny wpływ na skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe	Data wejścia w życie
<b>KIMSF 23 Niepewność Związana z Ujęciem Podatku Dochodowego</b>	Spółka nie oczekuje, aby KIMSF 23 miał znaczący wpływ na jej skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe.	1 stycznia 2019

Oszacowanie wpływu pozostałych zmian oraz nowych MSSF na przyszłe jednostkowe sprawozdanie finansowe Spółki zostało przedstawione w Jednostkowym Sprawozdaniu Finansowym za rok 2016 w nocy 2.2.

### 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 śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z zasadami rachunkowości opisanymi w Jednostkowym Sprawozdaniu Finansowym za rok 2016.



## **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 ze skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej wyrażonych w walutach obcych, przyjęto następujące kursy (w PLN):

#### **Skrócone jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej:**

	<b>30 czerwca 2017</b>	<b>31 grudnia 2016</b>	<b>30 czerwca 2016</b>
EUR	4,2265	4,4240	4,4255
USD	3,7062	4,1793	3,9803

## **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 2016 w nocie 3.

Sporządzenie śródrocznego skróconego 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 bilansowej aktywów i zobowiązań, która nie wynika bezpośrednio z innych źródeł. Faktyczna wartość może różnić się od wartości szacowanej.

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

## **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. Działalność Spółki prowadzona jest na terenie Polski. W oparciu o kryterium lokalizacji nieruchomości inwestycyjnych, Spółka wyodrębnia jeden segment operacyjny - Polskę. Kryterium lokalizacji aktywów pokrywa się z kryterium lokalizacji klientów. Segmenty operacyjne pokrywają się z segmentami geograficznymi. Ze względu na występowanie jednego segmentu, wszystkie informacje dotyczące działalności w segmencie zostały zawarte w rachunku zysków lub strat oraz innych całkowitych dochodach, a także w sprawozdaniu z sytuacji finansowej.

### **3. 1. Informacje dotyczące głównych klientów Spółki**

Udział głównych klientów w osiągniętych przychodach Spółki przedstawia się następująco:

<i>za okres 6 miesięcy kończący się 30 czerwca</i>	<b>2017</b> <i>(niebadany)</i>	<b>2016</b> <i>(niebadany)</i>
MLP Pruszków I Sp. z o.o.	65%	75%
MLP Pruszków IV Sp. z o.o.	5%	3%

#### 4. Przychody

	za okres 6 miesięcy kończący się 30 czerwca	2017	2016
		(niebadany)	(niebadany)
Zarządzanie nieruchomościami		1 546	1 680
Zarządzanie projektami		286	148
Usługi doradcze		1 827	1 915
Usługi refakturowane		202	222
Pozostałe przychody		213	154
<b>Przychody razem</b>		<b>4 074</b>	<b>4 119</b>
<i>w tym przychody od jednostek powiązanych</i>		<i>3 861</i>	<i>3 969</i>

Szczegóły dotyczące przychodów od jednostek powiązanych znajdują się w nocie 22.3.

#### 5. Pozostałe przychody operacyjne

	za okres 6 miesięcy kończący się 30 czerwca	2017	2016
		(niebadany)	(niebadany)
Rozwiązanie rezerwy na przyszłe koszty		-	535
Przychody ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych		10	3
<b>Pozostałe przychody operacyjne</b>		<b>10</b>	<b>538</b>

#### 6. Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu

	za okres 6 miesięcy kończący się 30 czerwca	2017	2016
		(niebadany)	(niebadany)
Amortyzacja		(45)	(10)
Zużycie materiałów i energii		(93)	(54)
Usługi obce		(2 166)	(1 937)
Podatki i opłaty		(38)	(16)
Wynagrodzenia		(819)	(1 157)
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia		(170)	(167)
Pozostałe koszty rodzajowe		(118)	(105)
<b>Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu</b>		<b>(3 449)</b>	<b>(3 446)</b>

Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu za okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2017 r. wyniosły 3.449 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.

## 7. Przychody i koszty finansowe

<i>za okres 6 miesięcy kończący się 30 czerwca</i>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<i>(niebadany)</i>	<i>(niebadany)</i>
Odsetki od pożyczek udzielonych jednostkom powiązanim	966	1 235
Przychody z tytułu odsetek z lokat bankowych	4	119
Różnice kursowe netto	470	-
<b>Przychody finansowe razem</b>	<b>1 440</b>	<b>1 354</b>
Koszty odsetek od zobowiązań z tytułu pożyczek od jednostek powiązanych	(515)	(521)
Koszty odsetek od obligacji	(359)	-
Różnice kursowe netto	-	(311)
Pozostałe koszty finansowe	(4)	(1)
<b>Koszty finansowe razem</b>	<b>(878)</b>	<b>(833)</b>

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

Szczegóły dotyczące przychodów i kosztów finansowych od jednostek powiązanych znajdują się w nocie 22.3.

## 8. Podatek dochodowy

<i>za okres 6 miesięcy kończący się 30 czerwca</i>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<i>(niebadany)</i>	<i>(niebadany)</i>
Powstanie / odwrócenie różnic przejściowych	233	607
<b>Podatek dochodowy</b>	<b>233</b>	<b>607</b>

### Efektywna stopa podatkowa

<i>za okres 6 miesięcy kończący się 30 czerwca</i>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<i>(niebadany)</i>	<i>(niebadany)</i>
<b>Zysk przed opodatkowaniem</b>	<b>1 188</b>	<b>1 686</b>
Podatek w oparciu o obowiązującą stopę podatkową (19%)	(226)	(320)
Nieutworzone aktywo na stratę	-	(249)
Przychody nie będące przychodami podatkowymi	-	(34)
Koszty nie stanowiące kosztów podatkowych	(7)	(4)
<b>Podatek dochodowy</b>	<b>(233)</b>	<b>(607)</b>

## 9. Długoterminowe aktywa finansowe w jednostkach powiązanych

	30 czerwca 2017	31 grudnia 2016
	na dzień (niebadany)	
<b>Wartość brutto na początek okresu</b>	<b>123 224</b>	<b>122 209</b>
Objęcie udziałów w spółce MLP Łódź Sp. z o.o.	-	5
Objęcie udziałów w spółce MLP Czeladź Sp. z o.o.	-	5
Objęcie udziałów w spółce MLP Temp Sp. z o.o.	-	1 005
Objęcie udziałów w spółce MLP Dortmund LP Sp. z o.o. <sup>2)</sup>	5	-
Objęcie udziałów w spółce MLP Dortmund GP Sp. z o.o. <sup>3)</sup>	5	-
Objęcie udziałów w spółce MLP Poznań West II Sp. z o.o. <sup>5)</sup>	5	-
Objęcie udziałów w spółce MLP Bucharest West Sp. z o.o. <sup>6)</sup>	5	-
<b>Wartość brutto na koniec okresu</b>	<b>123 244</b>	<b>123 224</b>
<b>Wartość netto na koniec okresu</b>	<b>123 244</b>	<b>123 224</b>

Na dzień 30 czerwca 2017 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 2017	31 grudnia 2016	30 czerwca 2017	31 grudnia 2016
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. zo.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Moszna I Sp. z o.o. <sup>1)</sup>	Polska	-	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%

Jednostka	Państwo rejestracji	Udział bezpośredni i pośredni Spółki w kapitale		Udział bezpośredni i pośredni Spółki w prawach	
		30 czerwca 2017	31 grudnia 2016	30 czerwca 2017	31 grudnia 2016
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. <sup>2)</sup>	Polska	100%	-	100%	-
MLP Dortmund GP Sp. z o.o. <sup>3)</sup>	Polska	100%	-	100%	-
MLP Logistic Park Germany I Sp. z o.o. &Co KG. <sup>4)</sup>	Niemcy	100%	-	100%	-
MLP Poznań West II Sp. z o.o. <sup>5)</sup>	Polska	100%	-	100%	-
MLP Bucharest West Sp. z o.o. <sup>6)</sup>	Polska	100%	-	100%	-

<sup>1)</sup> Dnia 2 marca 2017 roku doszło do połączenia Spółek MLP Pruszków III Sp. z o.o. i MLP Moszna I Sp. z o.o. W wyniku tego połączenia cały majątek Spółki MLP Moszna I Sp. z o.o. został przeniesiony do Spółki MLP Pruszków III Sp. z o.o.

<sup>2)</sup> W dniu 3 marca 2017 roku została zawiązana nowa spółka w Grupie Kapitałowej, pod nazwą MLP Dortmund LP Sp. z o.o. W dniu 9 marca 2017 roku Spółka ta została zarejestrowana w KRS. Udziały w nowoutworzonej spółce w całości objęła MLP Group S.A. (100 udziałów o łącznej wartości nominalnej 5.000 zł).

<sup>3)</sup> W dniu 3 marca 2017 roku została zawiązana nowa spółka w Grupie Kapitałowej, pod nazwą MLP Dortmund GP Sp. z o.o. W dniu 8 marca 2017 roku Spółka ta została zarejestrowana w KRS. Udziały w nowoutworzonej spółce zostały objęte w całości przez MLP Group S.A. (100 udziałów o łącznej wartości nominalnej 5.000 zł).

<sup>4)</sup> W dniu 20 marca 2017 roku została zawiązana nowa Spółka w Grupie Kapitałowej, pod nazwą MLP Logistic Park Germany I Sp. z o.o. &Co KG.

<sup>5)</sup> W dniu 12 kwietnia 2017 roku została zawiązana nowa spółka w Grupie Kapitałowej, pod nazwą MLP Poznań West II Sp. z o.o. W dniu 18 kwietnia 2017 roku Spółka ta została zarejestrowana w KRS. Udziały w nowoutworzonej spółce zostały objęte w całości przez MLP Group S.A. (100 udziałów o łącznej wartości nominalnej 5.000 zł).

<sup>6)</sup> W dniu 28 kwietnia 2017 roku została zawiązana nowa spółka w Grupie Kapitałowej, pod nazwą MLP Bucharest West Sp. z o.o. W dniu 5 maja 2017 roku Spółka ta została zarejestrowana w KRS. Udziały w nowoutworzonej spółce zostały objęte w całości przez MLP Group S.A. (100 udziałów o łącznej wartości nominalnej 5.000 zł).

W okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2017 roku nie wystąpiły żadne inne zmiany w strukturze Grupy Kapitałowej MLP Group S.A.

## 10. Inwestycje długoterminowe

	<i>na dzień</i>	<b>30 czerwca 2017</b>	<b>31 grudnia 2016</b>
		<i>(niebadany)</i>	
Pożyczki długoterminowe udzielone jednostkom powiązanym		108 383	79 408
		<b>108 383</b>	<b>79 408</b>

## 11. Inwestycje krótkoterminowe

	<i>na dzień</i>	<b>30 czerwca 2017</b>	<b>31 grudnia 2016</b>
		<i>(niebadany)</i>	
Pożyczki krótkoterminowe udzielone jednostkom powiązanym		1 058	1 068
<b>Inwestycje krótkoterminowe</b>		<b>1 058</b>	<b>1 068</b>

Szczegóły dotyczące pożyczek udzielonych jednostkom powiązanym znajdują się w nocie 22.2.

## 12. 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> 2017 <i>(niebadany)</i>	2016	2017 <i>(niebadany)</i>	2016	2017 <i>(niebadany)</i>	2016
Pożyczki udzielone i otrzymane	(1 137)	(1 306)	-	-	(1 137)	(1 306)
Strata podatkowa	(4 023)	(4 107)	-	-	(4 023)	(4 107)
Pozostałe	(412)	(460)	-	-	(412)	(460)
Obligacje	(68)	-	-	-	(68)	-
<b>Aktywa / rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego</b>	<b>(5 640)</b>	<b>(5 873)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(5 640)</b>	<b>(5 873)</b>

	1 stycznia 2016	zmiany ujęte w rachunku zysków lub strat	31 grudnia 2016	zmiany ujęte w rachunku zysków lub strat <i>(niebadany)</i>	30 czerwca 2017 <i>(niebadany)</i>
Pożyczki udzielone i otrzymane	(1 349)	43	(1 306)	169	(1 137)
Strata podatkowa	(4 277)	170	(4 107)	84	(4 023)
Pozostałe	(379)	(81)	(460)	48	(412)
Obligacje	-	-	-	(68)	(68)
	<b>(6 005)</b>	<b>132</b>	<b>(5 873)</b>	<b>233</b>	<b>(5 640)</b>

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.



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

	<i>na dzień</i>	<b>30 czerwca 2017</b> <i>(niebadany)</i>	<b>31 grudnia 2016</b>
Z tytułu dostaw i usług od jednostek powiązanych		1 320	1 890
Z tytułu podatków i ubezpieczeń społecznych		28	-
Rozliczenia międzyokresowe		270	157
Pozostałe		69	468
<b>Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe</b>		<b>1 687</b>	<b>2 515</b>
Należności z tytułu podatku dochodowego		809	742
<b>Należności krótkoterminowe</b>		<b>2 496</b>	<b>3 257</b>

Należności od jednostek powiązanych zostały przedstawione w nocie 22.

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

	<i>na dzień</i>	<b>30 czerwca 2017*</b>		<b>31 grudnia 2016</b>	
		<b>Należności brutto</b>	<b>Odpis aktualizujący</b>	<b>Należności brutto</b>	<b>Odpis aktualizujący</b>
Należności nie przeterminowane		674	-	1 436	-
Przeterminowane od 1 do 90 dni		510	-	690	-
Przeterminowane od 91 do 180 dni		69	-	103	-
Przeterminowane powyżej 181 dni		136	-	129	-
<b>łącznie należności</b>		<b>1 389</b>	<b>-</b>	<b>2 358</b>	<b>-</b>

\* Dane niebadane

### 14. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

	<i>na dzień</i>	<b>30 czerwca 2017</b> <i>(niebadany)</i>	<b>31 grudnia 2016</b>
Środki pieniężne w kasie		5	11
Środki pieniężne na rachunkach bankowych		59 221	24
Depozyty krótkoterminowe		782	2 070
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty, wartość wykazana w skróconym jednostkowym sprawozdaniu z sytuacji finansowej</b>		<b>60 008</b>	<b>2 105</b>
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty, wartość wykazana w skróconym jednostkowym sprawozdaniu z przepływów środków pieniężnych</b>		<b>60 008</b>	<b>2 105</b>

Spółka nie posiada środków pieniężnych o ograniczonej możliwości dysponowania.

## 15. Kapitał własny

### 15. 1 Kapitał zakładowy

	na dzień	30 czerwca 2017 (niebadany)	31 grudnia 2016
<b>Kapitał zakładowy</b>			
Akcje zwykłe serii A		11 440 000	11 440 000
Akcje zwykłe serii B		3 654 379	3 654 379
Akcje zwykłe serii C		3 018 876	3 018 876
		<b>18 113 255</b>	<b>18 113 255</b>
Wartość nominalna 1 akcji		0,25	0,25

Na dzień 30 czerwca 2017 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.

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:

Akcjonariusz	Ilość akcji i głosów na WZA	% kapitału i głosów na WZA
MIRO B.V.	452 955	2,50%
MIRO LTD.	99 170	0,55%
GRACECUP TRADING LIMITED	641 558	3,54%
MetLife OFE	948 389	5,24%
THESINGER LIMITED	1 920 475	10,60%
Pozostali akcjonariusze	3 730 866	20,59%
CAJAMARCA Holland BV	10 319 842	56,98%
<b>Razem</b>	<b>18 113 255</b>	<b>100,00%</b>

Członkowie Rady Nadzorczej nie posiadają bezpośrednio akcji Spółki.

### 15. 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)

## 16. Wynik netto przypadający na jedną akcję

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

	za okres 6 miesięcy kończący się 30 czerwca	
	2017 (niebadany)	2016 (niebadany)
<b>Wynik netto okresu obrotowego</b>	<b>955</b>	<b>1 079</b>
Średnia ważona liczba wyemitowanych akcji (w sztukach)	18 113 255	18 113 255
<b>Wynik na jedną akcję za okres (w zł na akcję):</b>		
- podstawowy	0,05	0,06
- rozwodniony	0,05	0,06

W prezentowanych okresach nie wystąpiły czynniki rozwadniające.

## 17. Zobowiązania z tytułu pożyczek oraz innych instrumentów dłużnych

### 17. 1 Zobowiązania długoterminowe

	na dzień	30 czerwca 2017 (niebadany)	31 grudnia 2016
Obligacje		84 530	-
Zobowiązania z tytułu pożyczek od jednostek powiązanych		65 289	64 096
<b>Zobowiązania długoterminowe z tytułu pożyczek oraz instrumentów dłużnych</b>		<b>149 819</b>	<b>64 096</b>

### 17. 2 Zobowiązania krótkoterminowe

	na dzień	30 czerwca 2017 (niebadany)	31 grudnia 2016
Obligacje		359	-
<b>Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu pożyczek oraz innych instrumentów dłużnych</b>		<b>359</b>	<b>-</b>

Szczegóły dotyczące pożyczek otrzymanych od jednostek powiązanych znajdują się w nocie 22.2.

### 17. 3 Zobowiązania z tytułu obligacji

Instrument	waluta	wartość nominalna	data wykupu	oprocentowanie	gwarancje i zabezpieczenie	Rynek notowań
Obligacje niepubliczne	EUR	20 000 000	2022-05-11	Euribor 6M + marża	brak	Catalyst <sup>1)</sup>

<sup>1)</sup> Zgodnie z uchwałą Zarządu Giełdy Papierów Wartościowych S.A. nr 720/2017 z dnia 4 lipca 2017 r., Zarząd Giełdy postanowił wprowadzić do alternatywnego systemu obrotu na Catalyst 20.000 obligacji na okaziciela serii A Spółki MLP Group S.A. o wartości nominalnej 1.000 EUR każda. Dzień 12 lipca 2017 roku był pierwszym dniem notowania w alternatywnym systemie obrotu na Catalyst. Obligacje będą notowane w systemie ciągłych notowań pod nazwą skróconą "MLP0522".

### 17. 4 Pożyczki niezabezpieczone na majątku Spółki

Pożyczka otrzymana od	waluta	efektywna stopa (%)	na dzień	30 czerwca 2017*		31 grudnia 2016		
			rok wygaśnięcia	w walucie	w PLN	rok wygaśnięcia	w walucie	w PLN
MLP Pruszków I Sp. z o.o.	EUR	Euribor 3M + marża	2021	339	1 433	2021	337	1 492
MLP Pruszków I Sp. z o.o.	EUR	Euribor 3M + marża	2020	618	2 611	2020	614	2 718
MLP Pruszków I Sp. z o.o.	PLN	Wibor 3M + marża	2020	-	1 079	2020	-	1 062
MLP Pruszków I Sp. z o.o.	PLN	Wibor 3M + marża	2020	-	6 951	2020	-	6 850
MLP Pruszków I Sp. z o.o.	EUR	Euribor 1M + marża	2020	7 004	29 603	2020	6 972	30 843
MLP Temp Sp. z o.o.	EUR	Euribor 3M + marża	2019	2 068	8 742	2019	2 056	9 094
MLP Temp Sp. z o.o.	EUR	Euribor 3M + marża	2020	390	1 649	2020	388	1 716
LOKAFOP 201 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SKA	PLN	Wibor 3M + marża	2020	-	10 486	2020	-	10 321
MLP Temp Sp. z o.o.	EUR	Euribor 3M + marża	2025	647	2 735	-	-	-
<b>Razem</b>				<b>11 066</b>	<b>65 289</b>		<b>10 367</b>	<b>64 096</b>

\* Dane niebadane

## 18. Zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych

	<i>na dzień</i>	<b>30 czerwca 2017</b> <i>(niebadany)</i>	<b>31 grudnia 2016</b>
Fundusze specjalne		157	157
Płatności w formie akcji rozliczane w środkach pieniężnych		2 048	2 048
<b>Zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych</b>		<b>2 205</b>	<b>2 205</b>

Zgodnie z uchwałą Rady Nadzorczej Spółki MLP Group S.A. pracowników spółek Grupy objęto programem opcji fantomowych w okresie od 2014 do 2017 roku.

Każdemu uprawnionemu pracownikowi przysługuje ustalona liczba akcji fantomowych, która jest uzależniona w danym roku od osiągnięcia przez Grupę ustalonych celów finansowych.

Po zatwierdzeniu rocznego sprawozdania finansowego przez Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy, Rada Nadzorcza przekaze listę osób uprawnionych i liczbę akcji fantomowych przydzielonych każdej z tych osób. Równowartość akcji fantomowych zostanie następnie wypłacona poszczególnym pracownikom w postaci środków pieniężnych.

Akcje fantomowe za poprzedni rok finansowy zostały wypłacone w lipcu 2017 roku w kwocie 2.074 tys. zł.

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

	<i>na dzień</i>	<b>30 czerwca 2017</b> <i>(niebadany)</i>	<b>31 grudnia 2016</b>
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług wobec jednostek powiązanych		35	41
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług wobec pozostałych jednostek		604	540
Zobowiązania z tytułu podatków i ubezpieczeń społecznych		74	156
Rozliczenia międzyokresowe kosztów		76	329
Zobowiązania inwestycyjne i inne		61	114
<b>Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe</b>		<b>850</b>	<b>1 180</b>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>		<b>850</b>	<b>1 180</b>

Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych zostały wykazane w nocie 22.

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

	<i>na dzień</i>	<b>30 czerwca 2017</b> <i>(niebadany)</i>	<b>31 grudnia 2016</b>
Zobowiązania bieżące		612	849
Przeterminowane od 1 do 90 dni		84	160
Przeterminowane od 91 do 180 dni		65	-
Przeterminowane powyżej 181 dni		15	15
<b>Łącznie zobowiązania handlowe i pozostałe</b>		<b>776</b>	<b>1 024</b>

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

## 20. Instrumenty finansowe

### 20. 1 Wycena instrumentów finansowych

Na dzień 30 czerwca 2017 r. i na dzień 31 grudnia 2016 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.

#### 20. 1. 1 Aktywa finansowe

	<i>na dzień</i>	<b>30 czerwca 2017</b> <i>(niebadany)</i>	<b>31 grudnia 2016</b>
<b>Pożyczki i należności:</b>			
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		60 008	2 105
Pożyczki i należności, w tym:			
• Należności handlowe i inne należności		1 389	2 358
• Pożyczki udzielone		109 441	80 476
		<b>170 838</b>	<b>84 939</b>
<b>Aktywa finansowe razem</b>		<b>170 838</b>	<b>84 939</b>

#### 20. 1. 2 Zobowiązania finansowe

	<i>na dzień</i>	<b>30 czerwca 2017</b> <i>(niebadany)</i>	<b>31 grudnia 2016</b>
<b>Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu:</b>			
Pożyczki otrzymane		65 289	64 096
Zobowiązania handlowe i pozostałe		776	1 024
Obligacje		84 889	-
		<b>150 954</b>	<b>65 120</b>
<b>Zobowiązania finansowe razem</b>		<b>150 954</b>	<b>65 120</b>

## 21. Zobowiązania warunkowe i zabezpieczenia

Wykazane w Jednostkowym sprawozdaniu finansowym za 2016 rok zobowiązania warunkowe i zabezpieczenia nie zmieniły się w okresie pierwszego półrocza 2017 roku i pozostają nadal w mocy na dzień 30 czerwca 2017 roku.

## 22. Transakcje z podmiotami powiązаныmi

### 22. 1 Należności i zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe

Salda transakcji z podmiotami powiązаныmi dotyczących należności i zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych na dzień 30 czerwca 2017\* roku przedstawiają się następująco:

<i>* Dane niebadane</i>	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe <sup>1)</sup>
<b>Jednostka dominująca</b>		
The Israel Land Development Company Ltd., Tel-Awiv	116	-
	<b>116</b>	<b>-</b>
<b>Pozostałe podmioty powiązane</b>		
MLP Pruszków I Sp. z o.o.	542	28
MLP Pruszków II Sp. z o.o.	45	-
MLP Pruszków III Sp. z o.o.	111	-
MLP Pruszków IV Sp. zo.o.	35	-
MLP Poznań Sp. z o.o.	8	-
MLP Poznań II Sp. z o.o.	31	-
MLP Lublin Sp. z o.o.	36	-
MLP Teresin Sp. z o.o.	36	2
MLP Energy Sp. z o.o.	11	-
MLP Wrocław Sp. z o.o.	210	1
MLP Czeladź Sp z o.o.	45	2
MLP Gliwice Sp. z o.o.	74	2
MLP Poznań West Sp. z o.o.	1	-
MLP Bieruń Sp. z o.o.	1	-
MLP Bieruń I Sp. z o.o.	7	-
MLP Łódź Sp. z o.o.	7	-
MLP Poznań West II Sp. z o.o.	4	-
	<b>1 204</b>	<b>35</b>
<b>Kluczowy personel kierowniczy</b>		
ROMI CONSULTING Michael Shapiro	-	41
	-	<b>41</b>
<b>Razem</b>	<b>1 320</b>	<b>76</b>

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

## 22. 2 Pożyczki udzielone i otrzymane

Salda pożyczek udzielonych i otrzymanych od podmiotów powiązanych na dzień 30 czerwca 2017\* roku przedstawiają się następująco:

<i>* Dane niebadane</i>	<b>Pożyczki udzielone</b>	<b>Pożyczki otrzymane</b>
<b>Pozostałe podmioty powiązane</b>		
MLP Pruszków I Sp. z o.o.	2 927	41 677
MLP Pruszków III Sp. z o.o.	1 457	-
MLP Poznań Sp. z o.o.	1 041	-
MLP Poznań II Sp. z o.o.	159	-
MLP Lublin Sp. z o.o.	8 736	-
MLP Teresin Sp. z o.o.	7 510	-
MLP Gliwice Sp. z o.o.	13 658	-
MLP Property Sp. z o.o.	295	-
MLP Poznań West Sp. z o.o.	702	-
MLP Temp Sp. z o.o.	-	13 126
LOKAFOP 201 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SKA	-	10 486
MLP Bieruń I Sp. z o.o.	1 164	-
MLP FIN Sp. z o.o.	54	-
MLP Fin Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	32	-
MLP Logistic Park Germany I Sp. z o.o. &Co KG.	28 530	-
Fenix Polska Sp. z o.o.	43 176	-
<b>Razem</b>	<b>109 441</b>	<b>65 289</b>



## 22. 3 Przychody i koszty

Transakcje z podmiotami powiązanymi dotyczące przychodów i kosztów za okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2017\* roku przedstawiają się następująco:

<i>* Dane niebadane</i>	Sprzedaż usług	Przychody z tytułu odsetek
<b>Jednostka dominująca</b>		
Fenix Polska Sp. z o.o.	-	440
The Israel Land Development Company Ltd., Tel-Awiw	116	-
	<b>116</b>	<b>440</b>
<b>Pozostałe podmioty powiązane</b>		
MLP Pruszków I Sp. z o.o.	2 649	32
MLP Pruszków II Sp. z o.o.	121	-
MLP Pruszków III Sp. z o.o.	176	20
MLP Pruszków IV Sp. zo.o.	187	-
MLP Poznań Sp. z o.o.	43	6
MLP Poznań II Sp. z o.o.	128	2
MLP Lublin Sp. z o.o.	128	54
MLP Teresin Sp. z o.o.	81	116
MLP Energy Sp. z o.o.	54	-
MLP Wrocław Sp. z o.o.	58	-
MLP Czeladź Sp z o.o.	41	-
MLP Gliwice Sp. z o.o.	62	214
MLP Property Sp. z.o.o.	-	4
MLP Poznań West Sp. z o.o.	1	11
MLP Bieruń Sp. z o.o.	2	-
MLP Bieruń I Sp. z o.o.	6	18
MLP FIN Sp. z o.o.	-	1
MLP Łódź Sp. z o.o.	5	-
MLP Poznań West II Sp. z o.o.	3	-
MLP Logistic Park Germany I Sp. z o.o. &Co KG.	-	48
	<b>3 745</b>	<b>526</b>
<b>Razem przychody</b>	<b>3 861</b>	<b>966</b>

		Zakupy usług i koszty wynagrodzeń	Koszty z tytułu odsetek
<b>Pozostałe podmioty powiązane</b>			
MLP Pruszków I Sp. z o.o.		(27)	(278)
MLP Teresin Sp. z o.o.		(3)	-
MLP Wrocław Sp. z o.o.		(1)	-
MLP Czeladź Sp z o.o.		(3)	-
MLP Gliwice Sp. z o.o.		(2)	-
MLP Temp Sp. z o.o.		-	(72)
LOKAFOP 201 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SKA		-	(165)
		<b>(36)</b>	<b>(515)</b>
<b>Kluczowy personel kierowniczy</b>			
ROMI CONSULTING, Michael Shapiro	<i>patrz nota 25.</i>	(191)	-
RTK CONSULTING, Radosław T. Krochta	<i>patrz nota 25.</i>	(250)	-
PROFART, Tomasz Zabost	<i>patrz nota 25.</i>	(89)	-
Pozostały kluczowy personel kierowniczy	<i>patrz nota 25.</i>	(407)	-
		<b>(937)</b>	<b>-</b>
<b>Razem koszty</b>		<b>(973)</b>	<b>(515)</b>

### 23. Istotne sprawy sądowe i sporne

Od dnia publikacji Raportu za rok zakończony 31 grudnia 2016 roku, nie było zmian w istotnych sprawach sądowych i spornych opisanych w Sprawozdaniu finansowym MLP Group S.A. za rok sprawozdawczy 2016.

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

- W dniu 11 maja 2017 roku Spółka wyemitowała w ramach oferty prywatnej 20.000 sztuk obligacji na okaziciela serii A o wartości nominalnej 1.000 euro każda i łącznej wartości emisyjnej 20.000.000 euro („Obligacje”).

Obligacje podlegają zmiennemu oprocentowaniu w wysokości stawki EURIBOR dla sześciomiesięcznych depozytów bankowych w EUR powiększonej o marżę.

Obligacje zostały wyemitowane jako niezabezpieczone.

Cel emisji Obligacji nie został określony.

Ostateczny termin wykupu Obligacji został ustalony na dzień 11 maja 2022 roku z możliwością wcześniejszego ich wykupu przez Spółkę.

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

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

<i>za okres 6 miesięcy kończący się 30 czerwca</i>	<b>2017</b> <i>(niebadany)</i>	<b>2016</b> <i>(niebadany)</i>
<b>Wynagrodzenie Zarządu:</b>		
• <b>Wynagrodzenia i inne świadczenia</b>		
Michael Shapiro	191	196
Radosław T. Krochta	250	345
Tomasz Zabost	89	116
<i>patrz nota 22.3</i>	<b>530</b>	<b>657</b>
• <b>Płatności w formie akcji rozliczane w środkach pieniężnych wypłacone lub należne w okresie</b>	630	510
	<b>1 160</b>	<b>1 167</b>
<b>Wynagrodzenie Rady Nadzorczej:</b>		
• <b>Wynagrodzenia i inne świadczenia</b>		
Matusiak Maciej	15	15
Tucharz Jacek	15	15
Levy Eytan	15	15
Marfogel Shimshon	15	15
Meir Yosef Zvi	15	15
Guy Shapira	15	15
	<b>90</b>	<b>90</b>
<b>Pozostały personel kierowniczy:</b>		
• Wynagrodzenia i inne świadczenia <i>patrz nota 22.3</i>	407	272
• Płatności w formie akcji rozliczane w środkach pieniężnych wypłacone w okresie	438	405
	<b>845</b>	<b>677</b>
<b>Razem wynagrodzenia wypłacone lub należne osobom wchodzącym w skład organów zarządzających i nadzorujących Spółki</b>	<b>2 095</b>	<b>1 934</b>

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

## 26. Struktura zatrudnienia


<i>na dzień</i>	<b>30 czerwca</b> <b>2017</b> <i>(niebadany)</i>	<b>31 grudnia</b> <b>2016</b>
Ilość pracowników	15	16

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

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

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

Pruszków, 22 sierpnia 2017 r.



# Sprawozdanie Zarządu z działalności

## Grupy Kapitałowej MLP Group S.A.

za okres 6 miesięcy  
zakończony 30 czerwca 2017 roku

Niniejsze Sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej MLP Group S.A. za rok zakończony 31 grudnia 2016 roku zostało sporządzone na podstawie § 91 Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (Dz.U. 2014 poz. 133 z późniejszymi zmianami).

## Spis treści

<b>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 2017 roku</b>	<b>79</b>
<b>Wprowadzenie</b>	<b>80</b>
<b>1. Podstawowe informacje o Grupie Kapitałowej i Spółce MLP Group S.A.</b>	<b>81</b>
1.1 Struktura Grupy	81
1.2 Przedmiot działalności Spółki i Grupy	83
1.3 Informacje o portfelu nieruchomości Grupy Kapitałowej	84
1.4 Informacje o rynku zbytu, klientach oraz dostawcach	87
1.4.1 Struktura sprzedaży Grupy	87
1.4.2 Najwięksi kontrahenci	88
<b>2. Działalność Grupy Kapitałowej MLP Group S.A.</b>	<b>89</b>
2.1 Działalność Grupy Kapitałowej MLP Group S.A. w pierwszym półroczu 2017 roku	89
2.1.1 Projekty inwestycyjne rozpoczęte i zakończone	89
2.1.2 Projekty inwestycyjne obecnie realizowane i w przygotowaniu	91
2.1.3 Umowy znaczące dla działalności gospodarczej Grupy	91
2.1.4 Umowy zawarte pomiędzy akcjonariuszami	91
2.1.5 Umowy współpracy lub kooperacji	91
2.1.6 Transakcje z podmiotami powiązаныmi	92
2.1.7 Spory sądowe	92
2.2 Rozwój Grupy Kapitałowej MLP Group S.A., czynniki ryzyka	93
2.2.1 Kluczowe rodzaje ryzyka, czynniki istotne dla rozwoju Grupy	93
2.2.2 Perspektywy rozwoju działalności gospodarczej	99
<b>3. Sytuacja finansowa Grupy Kapitałowej, zarządzanie zasobami finansowymi</b>	<b>100</b>
3.1 Omówienie podstawowych wielkości ekonomiczno-finansowych, ujawnionych w śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy za pierwsze półrocze 2017 roku	100
3.1.1 Wybrane dane finansowe ze skróconego skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej	100
3.1.2 Wybrane dane finansowe ze skróconego skonsolidowanego rachunku zysków lub strat	105
3.1.3 Wybrane informacje ze skróconego skonsolidowanego rachunku przepływów pieniężnych	107
3.2 Stanowisko Zarządu odnośnie opublikowanych prognoz	107
3.3 Zarządzanie zasobami finansowymi Grupy	108
3.3.1 Wskaźniki rentowności	109
3.3.2 Wskaźniki płynności	110
3.3.3 Wskaźniki zadłużenia	111

<b>3.4</b>	<b>Informacje o kredytach, obligacjach, pożyczkach, poręczeniach i gwarancjach</b>	<b>112</b>
3.4.1	<i>Zaciągnięte i wypowiedziane umowy dotyczące pożyczek</i>	112
3.4.2	<i>Zaciągnięte i wypowiedziane umowy dotyczące kredytów</i>	112
3.4.3	<i>Obligacje</i>	112
3.4.4	<i>Udzielone pożyczki</i>	113
3.4.5	<i>Udzielone i otrzymane poręczenia</i>	113
3.4.6	<i>Udzielone i otrzymane gwarancje</i>	113
<b>3.5</b>	<b>Ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych</b>	<b>113</b>
<b>3.6</b>	<b>Ocena czynników i nietypowych zdarzeń mających wpływ na skonsolidowany wynik za rok obrotowy</b>	<b>113</b>
<b>3.7</b>	<b>Informacje dotyczące emisji, wykupu i spłaty nieudziałowych i kapitałowych papierów wartościowych</b>	<b>113</b>
<b>3.8</b>	<b>Zwięzły opis istotnych dokonań lub niepowodzeń w pierwszym półroczu 2017 roku</b>	<b>113</b>
<b>3.9</b>	<b>Sezonowość i cykliczność</b>	<b>113</b>
<b>4.</b>	<b>Oświadczenie Zarządu</b>	<b>114</b>

## 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 2017 roku

Niniejsze Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej MLP Group S.A. za okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2017 roku zostało sporządzone oraz zatwierdzone przez Zarząd Spółki w dniu 22 sierpnia 2017 roku.

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

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

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

*Pruszków, 22 sierpnia 2017 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 2017 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. zo.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. <sup>1)</sup>	Polska	100%	100%
25	MLP Dortmund GP Sp. z o.o. <sup>2)</sup>	Polska	100%	100%
26	MLP Logistic Park Germany I Sp. z o.o. &Co KG. <sup>3)</sup>	Niemcy	100%	100%
27	MLP Poznań West II Sp. z o.o. <sup>4)</sup>	Polska	100%	100%
28	MLP Bucharest West Sp. z o.o. <sup>5)</sup>	Polska	100%	100%

## Zmiany w Grupie

Dnia 2 marca 2017 roku doszło do połączenia Spółek MLP Pruszków III Sp. z o.o. i MLP Moszna I Sp. z o.o. W wyniku tego połączenia cały majątek Spółki MLP Moszna I Sp. z o.o. został przeniesiony do Spółki MLP Pruszków III Sp. z o.o.

<sup>1)</sup> W dniu 3 marca 2017 roku została zawiązana nowa spółka w Grupie Kapitałowej, pod nazwą MLP Dortmund LP Sp. z o.o. W dniu 9 marca 2017 roku Spółka ta została zarejestrowana w KRS. Udziały w nowoutworzonej spółce objęła MLP Group S.A. (100 udziałów o łącznej wartości nominalnej 5.000 zł).

<sup>2)</sup> W dniu 3 marca 2017 roku została zawiązana nowa spółka w Grupie Kapitałowej, pod nazwą MLP Dortmund GP Sp. z o.o. W dniu 8 marca 2017 roku Spółka ta została zarejestrowana w KRS. Udziały w nowoutworzonej spółce objęła w całości MLP Group S.A. (100 udziałów o łącznej wartości nominalnej 5.000 zł).

<sup>3)</sup> W dniu 20 marca 2017 roku została zawiązana nowa Spółka w Grupie Kapitałowej, pod nazwą MLP Logistic Park Germany I Sp. z o.o. &Co KG, której komandytariuszem jest spółka MLP Dortmund LP Sp. z o.o., a komplementariuszem spółka MLP Dortmund GP Sp. z o.o.

<sup>4)</sup> W dniu 12 kwietnia 2017 roku została zawiązana nowa spółka w Grupie Kapitałowej, pod nazwą MLP Poznań West II Sp. z o.o. W dniu 18 kwietnia 2017 roku Spółka ta została zarejestrowana w KRS. Udziały w nowoutworzonej spółce objęła w całości MLP Group S.A. (100 udziałów o łącznej wartości nominalnej 5.000 zł).

<sup>5)</sup> W dniu 28 kwietnia 2017 roku została zawiązana nowa spółka w Grupie Kapitałowej, pod nazwą MLP Bucharest West Sp. z o.o. W dniu 5 maja 2017 roku Spółka ta została zarejestrowana w KRS. Udziały w nowoutworzonej spółce objęła w całości MLP Group S.A. (100 udziałów o łącznej wartości nominalnej 5.000 zł).

## 1. 2 Przedmiot działalności Spółki i Grupy

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

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

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

Grupa prowadzi obecnie pięć operacyjnych parków logistycznych zlokalizowanych w Polsce - parki: MLP Pruszków I, MLP Pruszków II, MLP Poznań, MLP Lublin i MLP Teresin, jeden park w Niemczech - MLP Unna, dwa parki logistyczne w budowie - MLP Wrocław, MLP Gliwice oraz jeden park w fazie przygotowawczej MLP Czeladź. Łączna wielkość posiadanego banku ziemi wynosi 90,4 ha.

### 1.3 Informacje o portfelu nieruchomości Grupy Kapitałowej

W skład portfela nieruchomości Grupy Kapitałowej wchodzi pięć operacyjnych parków logistycznych zlokalizowanych w Polsce - parki: MLP Pruszków I, MLP Pruszków II, MLP Poznań, MLP Lublin i MLP Teresin, jeden park zlokalizowany w Niemczech - MLP Unna, dwa parki logistyczne w budowie MLP Wrocław i MLP Gliwice oraz park w fazie przygotowawczej - MLP Czeladź.

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 2017 r.:

Parki logistyczne w Polsce	Lokalizacja	Docelowa powierzchnia (m <sup>2</sup> )	Istniejąca powierzchnia najmu (m <sup>2</sup> )	Powierzchnia	Bank Ziemi (m <sup>2</sup> )
				w trakcie budowy i w przygotowaniu (m <sup>2</sup> )	
MLP Pruszków I	Pruszków	170 695	165 779	3 662	-
MLP Pruszków II	Brwinów	260 000	98 475	27 221	430 760
MLP Poznań	Poznań	86 200	28 252	17 353	90 311
MLP Lublin	Lublin	49 889	22 205	5 805	37 409
MLP Teresin	Teresin	37 601	15 591	22 176	-
MLP Gliwice	Szałsza	61 500	-	24 722	91 870
MLP Wrocław	Mirków	63 500	-	8 703	108 516
MLP Czeladź	Czeladź	74 200	-	8 703	145 334
MLP Unna <sup>1)</sup>	Unna	56 700	48 096	-	-
<b>Razem</b>		<b>860 285</b>	<b>378 398</b>	<b>118 345</b>	<b>904 200</b>

<sup>1)</sup> W dniu 4 kwietnia 2017 roku powstał nowy park logistyczny na terenie Niemiec (MLP Unna), poprzez nabycie nieruchomości przez spółkę MLP Logistic Park Germany I Sp. z o.o. &Co.KG. Zakupiona nieruchomość to grunt o powierzchni 12,5 ha wraz z istniejącą zabudową magazynowo-biurową. Budynki są obecnie wynajmowane przez najemcę, a umowa najmu wygasa z dniem 30 czerwca 2018 roku. Docelowo Grupa zamierza wybudować nowe obiekty magazynowo-biurowe na zakupionym gruncie i ponownie skomercjalizować park logistyczny.

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

Realizując wyżej wspomnianą umowę, spółka MLP Bieruń Sp. z o.o. doprowadziła do wynajęcia 11.340 m<sup>2</sup> powierzchni spółce Auto Partner i zakończyła budowę ww. budynku. Szczegóły zawarto w nocie 2.1.2 niniejszego Sprawozdania Zarządu.

Podsumowanie powierzchni najmu będącej w posiadaniu Grupy na dzień 30.06.2017 roku (m<sup>2</sup>):

Docelowa powierzchnia do zabudowy w Grupie (m <sup>2</sup> )	Wybudowana powierzchnia (m <sup>2</sup> )	Powierzchnia w trakcie budowy i w przygotowaniu (m <sup>2</sup> )	Powierzchnia wybudowana i wynajęta (m <sup>2</sup> )	Powierzchnia w trakcie budowy i w przygotowaniu, objęta umowami najmu (m <sup>2</sup> )	Powierzchnia wybudowana, lecz nie wynajęta (m <sup>2</sup> )
<b>POLSKA:</b>					
803 585	330 302	118 345	318 240	107 404	12 062
<b>NIEMCY:</b>					
56 700	48 096	-	48 096	-	-
<b>860 285</b>	<b>378 398</b>	<b>118 345</b>	<b>366 336</b>	<b>107 404</b>	<b>12 062</b>

#### Rodzaje oferowanej powierzchni najmu:

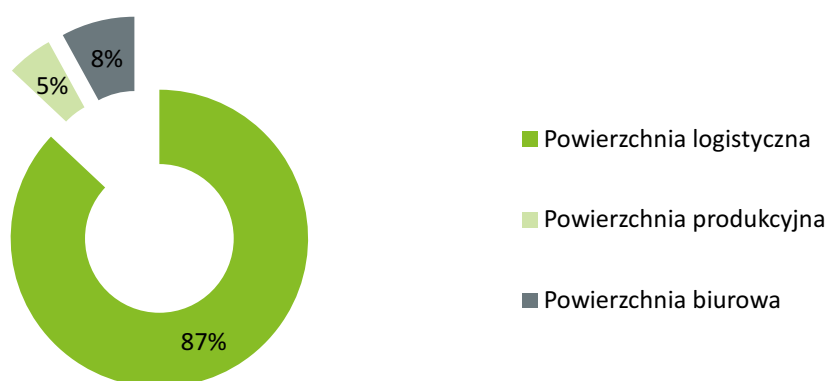
Grupa oferuje swoim najemcom dwa typy powierzchni:

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

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

Wybudowana powierzchnia w parkach Grupy na dzień 30 czerwca 2017 r. kształtowała się następująco:

#### Podział powierzchni wybudowanej w Grupie według jej rodzaju na dzień 30 czerwca 2017 roku



Wartość godziwa portfela nieruchomości Grupy na dzień 30 czerwca 2017 roku:

Park logistyczny	Wartość godziwa w tys. EUR	Wartość godziwa w tys. PLN
MLP Pruszków I	79 320	335 246
MLP Pruszków II	85 504	361 383
MLP Poznań	26 692	112 814
MLP Lublin	14 875	62 869
MLP Teresin	12 880	54 437
MLP Gliwice	6 730	28 444
MLP Wrocław	11 010	46 534
MLP Czeladź	8 300	35 080
MLP Unna	7 880	33 305
<b>Razem</b>	<b>253 191</b>	<b>1 070 112</b>

Wartość portfela nieruchomości inwestycyjnych wykazywana w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym na dzień 30 czerwca 2017 roku zawiera: (i) wartość rynkową nieruchomości inwestycyjnych w wysokości 1.070.112 tys. zł, (ii) prawo wieczystego użytkowania gruntów w wysokości 5.259 tys. zł

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

W skład portfela nieruchomości Grupy Kapitałowej wchodzi pięć operacyjnych parków logistycznych zlokalizowanych w Polsce - parki: MLP Pruszków I, MLP Pruszków II, MLP Poznań, MLP Lublin i MLP Teresin, jeden park w Niemczech: MLP Unna, dwa parki logistyczne w budowie MLP Wrocław, MLP Gliwice oraz jeden park w fazie przygotowawczej - MLP Czeladź.

### 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	2017	2016	zmiana (%)
<b>Sprzedaż na rzecz klientów zewnętrznych:</b>			
Czynsz z najmu z nieruchomości inwestycyjnych	26 175	25 756	1,6%
Przychody z tytułu refakturowania kosztów operacyjnych	8 035	7 303	10,0%
Przychody z refakturowania mediów	8 884	8 946	-0,7%
Pozostałe przychody	662	1 415	-53,2%
Przychody uzyskane na podstawie umowy deweloperskiej zawartej przez MLP Bieruń Sp. z o.o.	3 789	-	-
<b>Razem</b>	<b>47 545</b>	<b>43 420</b>	<b>9,5%</b>

Strukturę najemców Grupy cechuje duże zróżnicowanie, w związku z czym Grupa nie jest narażona na istotne ryzyko wiążące się z pojedynczym najemcą lub grupą najemców. Na dzień 30 czerwca 2017 roku na jednego najemcę powierzchni nieruchomości należących do portfela generujących przychody z najmu przypadają średnio około 6,2 tys. m<sup>2</sup> wynajętej powierzchni (na dzień 30 czerwca 2016 roku było to 4,9 tys. m<sup>2</sup>).

Na dzień 30 czerwca 2017 roku 10 największych najemców Grupy zajmowało razem ok. 56% łącznej wynajętej powierzchni najmu we wszystkich parkach należących do Grupy (na dzień 30 czerwca 2016 roku było to 57%).

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 około 50% docelowej powierzchni, tj. 11.340 m<sup>2</sup> spółce Auto Partner i zakończyła realizację ww. inwestycji. Z tego tytułu, Grupa rozpoznała w pierwszym półroczu 2017 roku przychody w kwocie 3.789 tys. zł (przychody w 2016 roku rozpoznano na kwotę 17.340 tys. zł, co odpowiadało zaawansowaniu poniesionych kosztów budowy).

#### **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 2017 roku Grupa współpracowała z czterema firmami budowlanymi w ramach systemu generalnego wykonawstwa, z którymi obroty w pierwszym półroczu 2017 roku przekroczyły 10% przychodów Grupy:

- Bremer Sp. z o.o.
- Firma Budowlana Antczak Marek Sp z o.o.
- Bln-Biuro Inżynierskie Sp. z o.o.
- Mirbud S.A.

W przypadku zakupu pozostałych usług szeroka baza dostawców powoduje, że Grupa nie jest uzależniona od jednego dostawcy. W 2017 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 pierwszym półroczu 2017 roku

W pierwszym półroczu 2017 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.

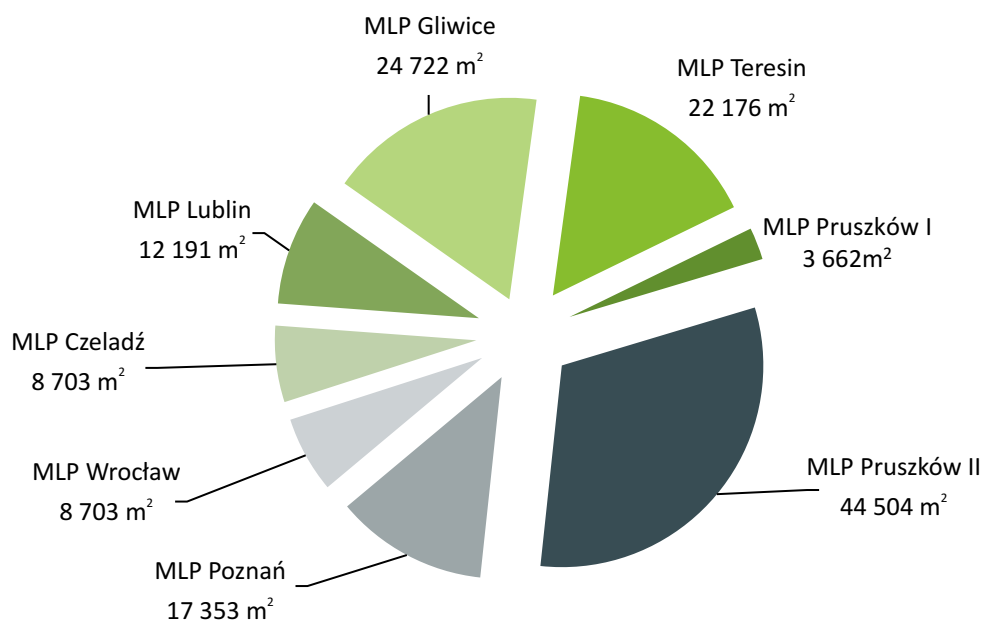
W omawianym okresie Grupa prowadziła równolegle kilka projektów deweloperskich oraz wynajmowała w obecnie posiadanych parkach ponad 366 tys. m<sup>2</sup> istniejącej powierzchni obiektów magazynowo-biurowych. Zarząd Spółki na bieżąco dokonywał przeglądu i oceny:

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

#### 2.1.1 Projekty inwestycyjne rozpoczęte i zakończone

W pierwszym półroczu 2017 roku Grupa prowadziła realizację projektów inwestycyjnych o łącznej powierzchni 110.633 m<sup>2</sup> oraz posiadała w przygotowaniu 31.381 m<sup>2</sup>, co łącznie daje 142.014 m<sup>2</sup>.

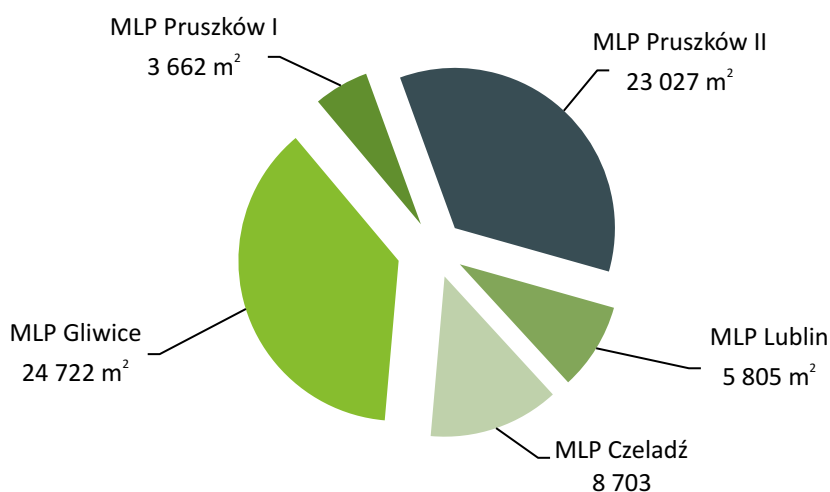
#### Powierzchnia projektów inwestycyjnych realizowanych i będących w przygotowaniu w trakcie pierwszego półrocza 2017 roku (w m<sup>2</sup>)



Spośród łącznej powierzchni 142.014 m<sup>2</sup> projektów, które były realizowane i w przygotowaniu w pierwszej połowie 2017 roku, 76.095 m<sup>2</sup> powierzchni projektów inwestycyjnych została rozpoczęta przed 2017 rokiem. Z kolei w pierwszym półroczu 2017 roku Grupa rozpoczęła realizację projektów o łącznej powierzchni 34.538 m<sup>2</sup>. Na dzień 30 czerwca 2017 roku, Grupa posiada w przygotowaniu projekty inwestycyjne o powierzchni 31.381 m<sup>2</sup>: w parku logistycznym MLP Czeladź - 8.703 m<sup>2</sup>, w parku logistycznym MLP Pruszków II - 13.211 m<sup>2</sup>, w parku logistycznym MLP Lublin - 5.805 m<sup>2</sup>, w parku logistycznym MLP Pruszków I - 3.662 m<sup>2</sup>. Termin realizacji tych projektów przypada na lata 2017-2018.

Poniższy wykres pokazuje powierzchnię rozpoczętych projektów inwestycyjnych w poszczególnych parkach Grupy:

#### Powierzchnia projektów inwestycyjnych rozpoczętych i będących w przygotowaniu w trakcie pierwszego półrocza 2017 roku (w m<sup>2</sup>)



Spośród realizowanych w 2016 roku projektów inwestycyjnych, Grupa w pierwszej połowie 2017 roku zakończyła budowę projektów o powierzchni 23.738 m<sup>2</sup>.

#### Powierzchnia projektów inwestycyjnych, których realizacja została zakończona w 2017 roku (w m<sup>2</sup>)



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

Od początku 2017 roku do dnia publikacji niniejszego Raportu, Grupa zakończyła realizację projektów o łącznej powierzchni 62.986 m<sup>2</sup>. Realizacja większości z nich rozpoczęła się jeszcze przed 2017 rokiem. Ponadto, na dzień publikacji raportu do wybudowania pozostaje 79.029 m<sup>2</sup> objętych umowami najmu.

W dniu 4 kwietnia 2017 roku Spółka MLP Logistic Park Germany I Sp. z o.o. & Co. KG zakupiła nieruchomość gruntową o powierzchni 12,5 ha. Na gruncie tym zlokalizowany jest park logistyczny MLP Unna, na którego terenie znajdują się wynajmowane obecnie przez Spółkę budynki. Obowiązująca umowa najmu wygasa 30.06.2018 roku. Po tym terminie park zostanie ponownie skomercjalizowany.

Zgodnie z przyjętą strategią Grupa skupi swoje działania na rozbudowie istniejących parków logistycznych (tj. budowie hal magazynowych na posiadanych gruntach) oraz budowie projektów typu BTS poza istniejącymi parkami. Ponadto Grupa planuje zakup gruntu w Rumunii pod nowy park logistyczny.

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

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

Realizując wyżej wspomnianą umowę, Grupa doprowadziła do tej pory do wynajęcia ok. 50% docelowej powierzchni, tj. 11.340 m<sup>2</sup>. Na dzień 30 czerwca 2017 roku Grupa zakończyła budowę ww. budynku. Ponadto, Grupa zamierza także podpisać umowy na pozostałą powierzchnię do komercjalizacji w MLP Bieruń (powierzchnia około 11.000 m<sup>2</sup>).

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 pierwszym półroczu 2017 roku zawarto umowy o łącznej wartości przekraczającej 10% wartości kapitałów własnych Grupy.**

W pierwszej połowie roku obrotowego 2017 Grupa nie zawarła umów handlowych z pojedynczym dostawcą, których łączna wartość przekraczałyby 10% wartości kapitałów własnych Grupy.

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

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

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

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

Grupa MLP Group S.A. nie zawarła w pierwszym półroczu 2017 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 21 Śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2017 roku.

## **2. 1.7 Spory sądowe**

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

Według stanu na dzień 30 czerwca 2017 roku nie występowało pojedyncze postępowanie przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego oraz organem administracji publicznej, dotyczące zobowiązań albo wierzytelności Spółki lub jednostek od niej zależnych, których wartość stanowiłaby co najmniej 10% kapitałów własnych Grupy.

Według stanu na dzień 30 czerwca 2017 roku nie występowały dwa lub więcej postępowania przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego oraz organem administracji, dotyczące zobowiązań oraz wierzytelności, których łączna wartość stanowiłaby odpowiednio co najmniej 10% kapitałów własnych Grupy.

Na dzień 30 czerwca 2017 roku Grupa była stroną postępowań dotyczących zobowiązań oraz wierzytelności, których łączna wartość wynosiła ok. 31.314 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.), natomiast łączna wartość postępowań dotyczących wierzytelności wynosiła ok. 25.828 tys. zł (w tym 21.888,7 tys. zł dotyczy sprawy sądowej ze spółką Czerwona Torebka S.A.).

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, Grupę posiadała płynność wystarczającą do regulowania wymagalnych zobowiązań, zarówno w normalnej jak i kryzysowej sytuacji, bez narażania na niedopuszczalne straty lub podważenie reputacji Grupy. W tym celu Grupa monitoruje przepływy pieniężne, utrzymuje linie kredytowe i zapewnia środki pieniężne w kwocie wystarczającej dla pokrycia oczekiwanych wydatków operacyjnych i bieżących zobowiązań finansowych oraz utrzymuje założone wskaźniki płynności.

#### **Ryzyko rynkowe**

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

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

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

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

### **Ryzyko ubezpieczeniowe**

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

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

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

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

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

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

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

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

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



### **Ryzyko dotyczące generalnych wykonawców**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Wpływ na ceny nieruchomości gruntowych mają pośrednio m.in. popyt na wynajem powierzchni magazynowo-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 90,4 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 oraz ekspansje za granicą głównie na rynku Niemieckim i Rumuńskim. W pierwszej połowie 2017 roku Grupa dokonała zakupu nieruchomości w Niemczech, a także planuje inwestycje w Rumunii. W tym celu zostały wyemitowane obligacje korporacyjne na kwotę 20 mln EUR. Efektem tego będzie ugruntowanie pozycji Spółki jako długoterminowego partnera klientów rozwijających działalność operacyjną w tym obszarze. Strategicznym celem Grupy jest realizacja budynków w systemie Built to Suit (BTS) w aktualnym banku ziemi oraz realizacja budynków w systemie BTS poza aktualnymi parkami w celu dalszej odsprzedaży.

Na polskim rynku magazynowym panuje dobra koniunktura. Polska utrzymuje jednocześnie pozycję lidera w regionie Europy Środkowo-Wschodniej. O konkurencyjności polskiego rynku stanowi nadal wysoka dostępność terenów pod inwestycje deweloperskie, relatywnie niskie koszty pracy, rozwinięta infrastruktura drogowa oraz dostęp do pracowników. Dobre perspektywy zachęcają deweloperów do dalszych inwestycji.

W pierwszej połowie 2017 r. kontynuowany był dynamiczny rozwój krajowego rynku magazynowego. W pierwszych sześciu miesiącach 2017 r. firmy podpisały umowy najmu na ponad 1,82<sup>1)</sup> mln m<sup>2</sup> powierzchni magazynowej, co jest historycznie rekordowym wynikiem pierwszej połowy roku i jednocześnie o 32% lepszym wynikiem niż rok wcześniej. W minionym okresie w strukturze popytu największy udział miały sieci handlowe (35%), a następnie operatorzy logistyczni (30%). Najwięcej powierzchni wynajęto w Polsce Centralnej (444 tys. m<sup>2</sup>), na Górnym Śląsku (401 tys. m<sup>2</sup>) oraz w okolicach Warszawy (392 tys. m<sup>2</sup>). Transakcje na mniejszych rynkach stanowiły 11% popytu brutto. Poziom pustostanów na koniec pierwszego półrocza br. był na poziomie 5,9%.

W pierwszej połowie 2017 r. deweloperzy oddali do użytkowania 720 tys. m<sup>2</sup> nowej powierzchni magazynowej, czyli o 10% więcej niż w analogicznym okresie poprzedniego roku. W efekcie całkowite zasoby nowoczesnej powierzchni magazynowej w Polsce przekroczyły 12 mln m<sup>2</sup>. Na koniec pierwszej połowy br. w budowie pozostawało 1,7 mln m<sup>2</sup>.

<sup>1)</sup> Źródło: Raport Rynek Magazynowy w I połowie 2017 roku (Axi Immo)

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

#### 3.1 Omówienie podstawowych wielkości ekonomiczno-finansowych, ujawnionych w śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy za pierwsze półrocze 2017 roku

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

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

	30 czerwca na dzień 2017	Udział w %	31 grudnia 2016	Udział w %	Zmiana %
<b>AKTYWA</b>	<b>1 306 277</b>	<b>100%</b>	<b>1 177 981</b>	<b>100%</b>	<b>11%</b>
<b>Aktywa trwałe</b>	<b>1 148 876</b>	<b>88%</b>	<b>1 042 700</b>	<b>89%</b>	<b>10%</b>
W tym:					
Nieruchomości inwestycyjne	1 075 438	82%	968 524	82%	11%
Pozostałe inwestycje długoterminowe	65 555	6%	65 964	7%	-1%
<b>Aktywa obrotowe</b>	<b>157 401</b>	<b>12%</b>	<b>135 281</b>	<b>11%</b>	<b>16%</b>
W tym:					
Inwestycje krótkoterminowe	22 866	2%	22 884	2%	0%
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	24 399	2%	42 481	4%	-43%
Inne inwestycje krótkoterminowe	2 566	0%	6 984	1%	-63%
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	105 951	8%	61 694	5%	72%

	30 czerwca na dzień 2017	Udział w %	31 grudnia 2016	Udział w %	Zmiana %
<b>PASYWA</b>	<b>1 306 277</b>	<b>100%</b>	<b>1 177 981</b>	<b>100%</b>	<b>11%</b>
<b>Kapitał własny razem</b>	<b>698 045</b>	<b>53%</b>	<b>675 726</b>	<b>57%</b>	<b>3%</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>	<b>508 899</b>	<b>39%</b>	<b>435 140</b>	<b>37%</b>	<b>17%</b>
W tym:					
Zobowiązania z tytułu kredytów, pożyczek, innych instrumentów dłużnych oraz pozostałe zobowiązania długoterminowe	414 256	32%	341 362	29%	21%
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>99 333</b>	<b>8%</b>	<b>67 115</b>	<b>6%</b>	<b>48%</b>
W tym:					
Zobowiązania z tytułu kredytów, pożyczek oraz innych instrumentów dłużnych	18 000	1%	13 810	1%	30%
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	75 617	6%	43 965	4%	72%

Na dzień 30 czerwca 2017 roku nieruchomości inwestycyjne, obejmujące parki logistyczne należące do Grupy, stanowiły kluczową pozycję aktywów Grupy, tj. 82% 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 2017 roku stanowiły odpowiednio: kapitał własny 53% oraz zobowiązania z tytułu kredytów, pożyczek, innych instrumentów dłużnych oraz pozostałe zobowiązania 32%. Wzrost zobowiązań z tytułu kredytów, pożyczek, innych instrumentów dłużnych oraz pozostałych zobowiązań długoterminowych i krótkoterminowych wynika przede wszystkim z faktu, iż Grupa w maju 2017 roku wyemitowała 20.000 szt obligacji o wartości 1.000 EUR (84.310 tys. zł).

#### Nieruchomości inwestycyjne

<i>na dzień</i>	30 czerwca 2017	30 czerwca 2017	31 grudnia 2016	31 grudnia 2016	Zmiana
	[tys. EUR]	[tys. PLN]	[tys. EUR]	[tys. PLN]	[tys. EUR]
MLP Pruszków I	79 320	335 246	80 210	354 848	(890)
MLP Pruszków II	85 504	361 383	73 506	325 191	11 998
MLP Poznań	26 692	112 814	24 963	110 436	1 729
MLP Lublin	14 875	62 869	13 220	58 485	1 655
MLP Teresin	12 880	54 437	8 380	37 073	4 500
MLP Gliwice	6 730	28 444	4 040	17 873	2 690
MLP Wrocław	11 010	46 534	7 980	35 304	3 030
MLP Czeladź	8 300	35 080	5 400	23 890	2 900
MLP Unna	7 880	33 305	-	-	7 880
<b>Wartość nieruchomości według wycen</b>	<b>253 191</b>	<b>1 070 112</b>	<b>217 699</b>	<b>963 100</b>	<b>35 492</b>

Według wycen sporządzonych na dzień 30 czerwca 2017 roku łączna wartość portfela nieruchomości należących do Grupy wynosi 253.191 tys. EUR (1.070.112 tys. zł) i odnotowała wzrost o 35.492 tys. EUR w stosunku do wartości nieruchomości według wycen na dzień 31 grudnia 2016 roku. Na zmianę tą największy wpływ miał zakup nieruchomości gruntowej o powierzchni 12,5 ha tworzącej park MLP Unna, zakończenie realizacji projektów i wydanie w pierwszym półroczu 2017 roku ponad 23 tys. m<sup>2</sup> nowych powierzchni oraz rozpoczęcie nowych inwestycji w parkach: MLP Pruszków II i MLP Gliwice. W parkach logistycznych posiadanych przez Grupę na dzień 30 czerwca 2017 roku, całkowita powierzchnia objęta umowami najmu wzrosła w porównaniu do 2016 roku o 102.378 tys. m<sup>2</sup> (w tym zakupiony park logistyczny MLP Unna - 48.096 m<sup>2</sup>).

### Wartość nieruchomości inwestycyjnych (w tys. EUR)



### Inwestycje oraz pozostałe inwestycje

	30 czerwca 2017	31 grudnia 2016
	<i>na dzień</i>	
Inne inwestycje długoterminowe	8 872	8 567
Pożyczki długoterminowe	56 683	57 397
Pożyczki krótkoterminowe	22 866	22 884
Inne inwestycje krótkoterminowe	2 566	6 984
<b>Razem inwestycje oraz pozostałe inwestycje</b>	<b>90 987</b>	<b>95 832</b>

Na dzień 30 czerwca 2017 roku kwota należności z tytułu udzielonych pożyczek zmniejszyła się o 732 tys. zł w stosunku do stanu na koniec 2016 roku.

Inne inwestycje długoterminowe stanowią środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania w części długoterminowej w kwocie 8 872 tys. PLN. Na kwotę tą składają się: (i) środki pieniężne w wysokości 6 399 tys. PLN, które zostały wydzielone zgodnie z postanowieniami umów kredytowych w celu zabezpieczenia płatności rat kapitałowo-odsetkowych, (ii) kwota 379 tys. PLN będąca lokatą utworzoną z kaucji zatrzymanej od najemcy, (iii) a także inne kaucje zatrzymane w wysokości 2 094 zł. tys.

Inne inwestycje krótkoterminowe stanowią m.in. środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania w części krótkoterminowej w kwocie 2 100 tys. PLN. Na kwotę tą składają się: środki pieniężne w wysokości 1 495 tys. PLN stanowiące krótkoterminową część środków wydzielonych zgodnie z postanowieniami umów kredytowych oraz krótkoterminowa część kaucji zatrzymanych w kwocie 605 tys. PLN.

Inne inwestycje krótkoterminowe stanowią także środki na rachunku zastrzeżonym Escrow (466 tys. zł), zatrzymane w związku ze sprzedażą nieruchomości inwestycyjnych. Środki te są zwalniane w miarę wykonywania przez Grupę zobowiązań wynikających z umowy sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych. Grupa oczekuje, że zobowiązania te zostaną zrealizowane w okresie 12 miesięcy od zakończenia okresu sprawozdawczego.

### Środki pieniężne

	30 czerwca 2017	31 grudnia 2016
	<i>na dzień</i>	
Środki pieniężne w kasie	751	61
Środki pieniężne na rachunkach bankowych	96 561	20 153
Lokaty krótkoterminowe	8 639	41 480
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty, wartość wykazana w skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej</b>	<b>105 951</b>	<b>61 694</b>
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty, wartość wykazana w skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu z przepływów pieniężnych</b>	<b>105 951</b>	<b>61 694</b>

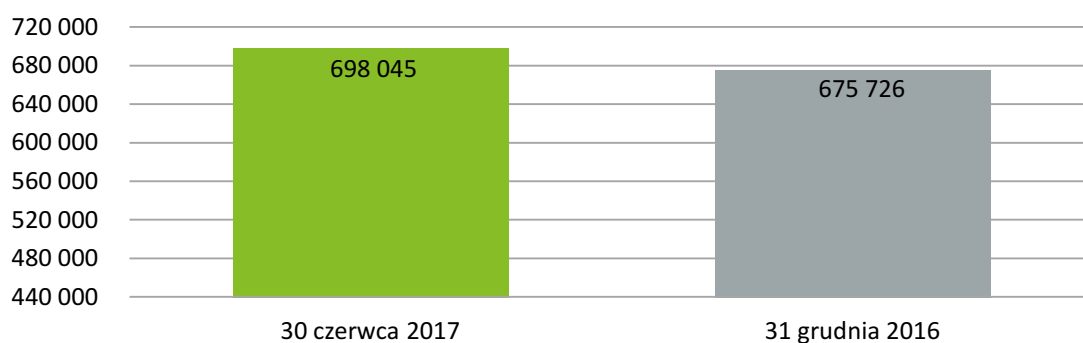
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty w skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej obejmują środki w kasie oraz depozyty bankowe o początkowym terminie zapadalności do 3 miesięcy.

Saldo środków pieniężnych na dzień 30 czerwca 2017 roku wyniosło 105.951 tys. zł, i zwiększyło się o 44.257 tys. zł w porównaniu do poziomu osiągniętego na 31 grudnia 2016 roku. Wzrost ten wynikał głównie z wpływu środków z emisji obligacji w kwocie 84.310 tys. zł, oraz z wpływów środków z tytułu działalności operacyjnej w kwocie 35.989 tys. zł. Wpływy te zostały częściowo skompensowane przez nakłady poniesione na zakup nieruchomości inwestycyjnej w Niemczech (MLP Unna) oraz budowę nowych obiektów (77.229 tys. zł).

### Kapitał własny

#### Aktywa Netto (NAV)

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



Wartość aktywów netto na dzień 30 czerwca 2017 roku wyniosła 698 045 tys. zł, odnotowując wzrost o 22 319 tys. zł (3,3%).

Wzrost NAV wynika głównie z osiągniętego w pierwszej połowie 2017 roku zysku netto oraz ujętej w innych całkowitych dochodach wyceny instrumentów zabezpieczających.

#### Kapitał zakładowy

	30 czerwca 2017	31 grudnia 2016
	<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
<b>Razem</b>	<b>18 113 255</b>	<b>18 113 255</b>
Wartość nominalna 1 akcji	0,25 zł	0,25 zł

Na dzień 30 czerwca 2017 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 2017	31 grudnia 2016
	<i>na dzień</i>	
Kredyty zabezpieczone na majątku Grupy	254 505	265 750
Obligacje	84 530	-
Zobowiązania z tytułu pożyczek	58 885	61 318
<b>Łącznie zobowiązania długoterminowe z tytułu kredytów, pożyczek oraz instrumentów dłużnych</b>	<b>397 920</b>	<b>327 068</b>
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	5 259	5 259
Zobowiązania z tytułu wyceny transakcji zabezpieczenia stopy procentowej	1 750	2 229
Kaucje inwestycyjne, kaucje gwarancyjne od najemców i inne	9 309	6 789
Zobowiązania z tytułu wyceny innych instrumentów finansowych	18	17
<b>Łącznie pozostałe zobowiązania długoterminowe</b>	<b>16 336</b>	<b>14 294</b>
Kredyty krótkoterminowe oraz krótkoterminowa część kredytów zabezpieczona na majątku Grupy	17 076	13 230
Obligacje	359	-
Zobowiązania z tytułu pożyczek	565	580
Zobowiązania z tytułu wyceny transakcji zabezpieczenia stopy procentowej	3 040	6 196
<b>Łącznie zobowiązania krótkoterminowe z tytułu kredytów, pożyczek oraz innych instrumentów dłużnych</b>	<b>21 040</b>	<b>20 006</b>
<b>Zobowiązania z tytułu kredytów, pożyczek oraz innych instrumentów dłużnych i pozostałe zobowiązania</b>	<b>435 296</b>	<b>361 368</b>

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

Największy wpływ na wzrost zobowiązań z tytułu kredytów, pożyczek oraz innych instrumentów dłużnych i pozostałych zobowiązań miało wyemitowanie przez Grupę 20.000 szt. obligacji o wartości 1.000 EUR (w przeliczeniu na PLN po średnim kursie NBP z dnia 30 czerwca 2017 roku: 84.530 tys. zł). Wzrost ten został częściowo skompensowany spadkiem zobowiązań z tytułu pożyczek (spłata części pożyczek do Fenix Polska Sp. z o.o.), a także kredytów, który jest wypadkową spłaty kredytów zgodnie z harmonogramem oraz zaciągnięcia nowych transz przez spółki MLP Pruszków IV Sp. z o.o., MLP Lublin Sp. z o.o. oraz MLP Teresin Sp. z o.o.





	za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca	2017	2016	zmiana (%)
Czynsz z najmu z nieruchomości inwestycyjnych		26 175	25 756	1,6%
Przychody z tytułu refakturowania kosztów operacyjnych		8 035	7 303	10,0%
Przychody z refakturowania mediów		8 884	8 946	-0,7%
Pozostałe przychody		662	1 415	-53,2%
Przychody uzyskane na podstawie umowy deweloperskiej zawartej przez MLP Bieruń Sp. z o.o.		3 789	-	-
<b>Przychody razem</b>		<b>47 545</b>	<b>43 420</b>	<b>9,5%</b>

Głównym źródłem przychodów z działalności podstawowej Grupy są przychody osiągnięte z czynszów z najmu. Przychody te w pierwszym półroczu 2017 roku wyniosły 26.175 tys. zł i wzrosły o 1,6% w porównaniu do analogicznego okresu roku poprzedniego. Na koniec czerwca 2017 roku Grupa posiadała 366.333 m<sup>2</sup> wydanych w najem, co stanowiło przyrost o 91.431 m<sup>2</sup> w stosunku do powierzchni wydanej w najem na koniec czerwca 2016 roku. Znaczna część powierzchni została wybudowana i wydana w najem w drugim kwartale 2017 roku, co nie wpłynęło na istotny wzrost poziomu przychodów z czynszów. W okresie tym zostały przedłużone umowy najmu, w których wcześniej obowiązujące stawki najmu podlegały indeksacji o dodatni wskaźnik MUICP na przestrzeni minionych lat, natomiast obecne stawki nie uwzględniają tego czynnika.

Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu w pierwszym półroczu 2017 roku wyniosły 24.567 tys. zł i wzrosły o 3.205 tys. zł w porównaniu do analogicznego okresu 2016 roku. Wzrost ten związany jest głównie z realizacją projektu na podstawie umowy deweloperskiej zawartej przez MLP Bieruń Sp. z o.o.

Ze względu na rodzaj prowadzonej przez Grupę działalności, największymi pozycjami ponoszonych kosztów sprzedaży i ogólnego zarządu były koszty usług obcych, koszty zużytych materiałów i energii, oraz podatki i opłaty, wynoszące w pierwszej połowie 2017 roku odpowiednio 10.540 tys. zł, 6.340 tys. zł, i 5.573 tys. zł – są to kategorie kosztów pozostających w ścisłej relacji z wielkością powierzchni w parkach magazynowo-produkcyjnych posiadanych przez Grupę, jej rozbudowę oraz ponoszonymi kosztami utrzymania tej powierzchni. Znaczący wzrost usług obcych związany jest głównie z realizacją projektu na podstawie umowy deweloperskiej zawartej przez MLP Bieruń Sp. z o.o.

W pierwszym półroczu 2017 roku nastąpił wzrost poziomu przychodów finansowych netto Grupy (w kwocie przychodu 4.499 tys. zł) względem analogicznego okresu roku poprzedniego (w kwocie kosztu 11.830 tys. zł). Zmiana ta spowodowana była przede wszystkim przez różnice kursowe.

W pierwszym półroczu 2017 roku Grupa wykazuje ujemny wynik z aktualizacji wyceny nieruchomości inwestycyjnych, który wyniósł 2.227 tys. zł (w analogicznym okresie 2016 roku Grupa wykazywała zysk w wysokości 27.381 tys. zł). Na zmianę tą największy wpływ miał spadek kursu EUR w pierwszym półroczu 2017 roku o 4,46 %, który skompensowany został częściowo przez zakończenie realizacji projektów i wydanie w pierwszym półroczu 23.738 m<sup>2</sup> powierzchni, zakup nieruchomości gruntowej w Niemczech oraz rozpoczęcie nowych inwestycji w parkach MLP o łącznej powierzchni 34.538 m<sup>2</sup>.

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

	za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca	2017	2016
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej		35 989	9 226
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		-72 682	-28 621
Środki pieniężne netto z działalności finansowej		80 950	-48 479
<b>Przepływy pieniężne netto razem</b>		<b>44 257</b>	<b>-67 874</b>
<b>Środki pieniężne na początek okresu</b>		<b>61 694</b>	<b>122 978</b>
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu</b>		<b>105 951</b>	<b>55 104</b>

W pierwszej połowie 2017 roku Grupa odnotowała dodatnie przepływy z działalności operacyjnej w kwocie 35.989 tys. zł. W stosunku do analogicznego okresu 2016 roku nastąpił wzrost o 26.763 tys. zł. Istotny okazał się tu wpływ środków uzyskanych z tytułu umowy deweloperskiej zawartej przez MLP Bieruń Sp. z o.o., dotyczącej zrealizowanego kontraktu dla najemcy Auto Partner S.A. (21.129 tys. zł).

Grupa wykazała w pierwszym półroczu 2017 roku ujemne przepływy z działalności inwestycyjnej w kwocie 72.682 tys. zł. W analogicznym okresie 2016 roku ujemne przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej wyniosły 28.621 tys. zł. Wyższe ujemne przepływy z działalności inwestycyjnej związane były z prowadzonym przez Grupę programem inwestycyjnym. Największymi wydatkami poniesionymi przez Grupę były nakłady na rozbudowę posiadanych parków logistycznych oraz zakup nieruchomości gruntowej przez MLP Logistic Park Germany I Sp. z o.o. & Co. KG.

W pierwszej połowie 2017 roku Grupa odnotowała dodatnie przepływy z działalności finansowej w kwocie 80.950 tys. zł. Nadwyżka wpływów finansowych nad wypływami wynika przede wszystkim z wyemitowania przez Grupę 20.000 szt obligacji o wartości 1.000 EUR każda.

### 3. 2 Stanowisko Zarządu odnośnie opublikowanych prognoz

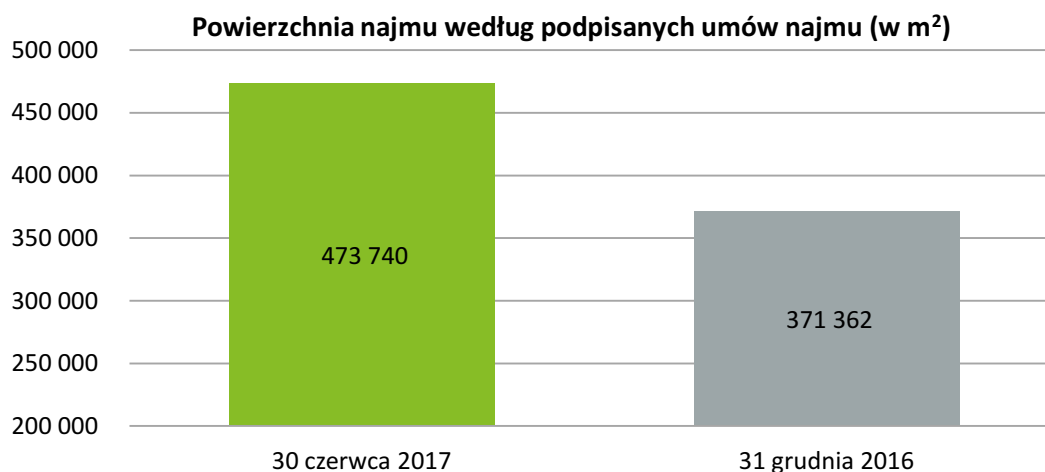
Zarząd Spółki MLP Group S.A. nie publikował prognoz wyników finansowych na 2017 rok.

### 3.3 Zarządzanie zasobami finansowymi Grupy

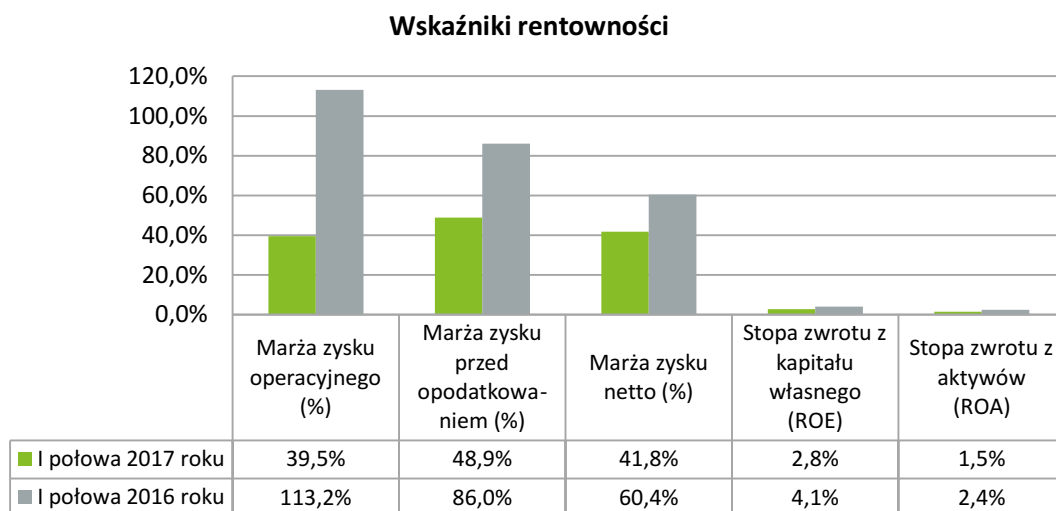
Zarządzanie zasobami finansowymi Grupy Kapitałowej MLP Group S.A. w pierwszej połowie 2017 roku, w związku z prowadzonymi projektami inwestycyjnymi budowy obiektów magazynowo-biurowych, koncentrowało się głównie na pozyskiwaniu i odpowiednim strukturyzowaniu źródeł finansowania, jak również na utrzymaniu 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 2017 roku świadczy o stabilnej sytuacji Grupy. Wynika to z osiągniętej przez Grupę ugruntowanej pozycji na rynku magazynowym, zakumulowaniem odpowiedniego doświadczenia i potencjału operacyjnego zarówno w sferze realizacji projektów inwestycyjnych jak również w procesie najmu obiektów. Sytuacja finansowa i majątkowa Grupy scharakteryzowana została wybranymi wskaźnikami płynności i zadłużenia w dalszej części raportu.

Biorąc pod uwagę kształtowanie się sytuacji na rynku nieruchomości w Polsce w ostatnich latach, wyniki finansowe osiągnięte przez Grupę w pierwszej połowie 2017 roku, należy uznać za dobre. Na dzień 30 czerwca 2017 roku Grupa posiadała umowy najmu na łączną powierzchnię 437.740 m<sup>2</sup>, dla porównania na koniec 2016 roku powierzchnia wynajęta na podstawie umów najmu wyniosła 371.362 m<sup>2</sup>.



### 3. 3.1 Wskaźniki rentowności



Ocena rentowności została dokonana w oparciu o niżej zdefiniowane wskaźniki:

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

W pierwszej połowie 2017 roku wskaźnik marży zysku operacyjnego odnotował spadek w stosunku do wartości z pierwszego półrocza 2016 roku. Na poziom marży zysku operacyjnego w 2017 roku największy wpływ miał spadek kursu EUR o 4,46% w pierwszym półroczu 2017 roku, który przyczynił się do powstania ujemnej wartości przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych (2.227 tys zł) oraz marża wygenerowana na komercjalizacji parku w Bieruniu, która w pierwszej połowie 2017 roku wyniosła 25%. Po eliminacji przeszacowania nieruchomości oraz kosztów i przychodów dotyczących umowy deweloperskiej, wskaźnik marży zysku operacyjnego wyniósł na dzień 30 czerwca 2017 roku 45,8% i pozostał on na zbliżonym poziomie do wartości z pierwszej połowy 2016 roku, kiedy to wynosił 50,2% (przy tych samych założeniach).

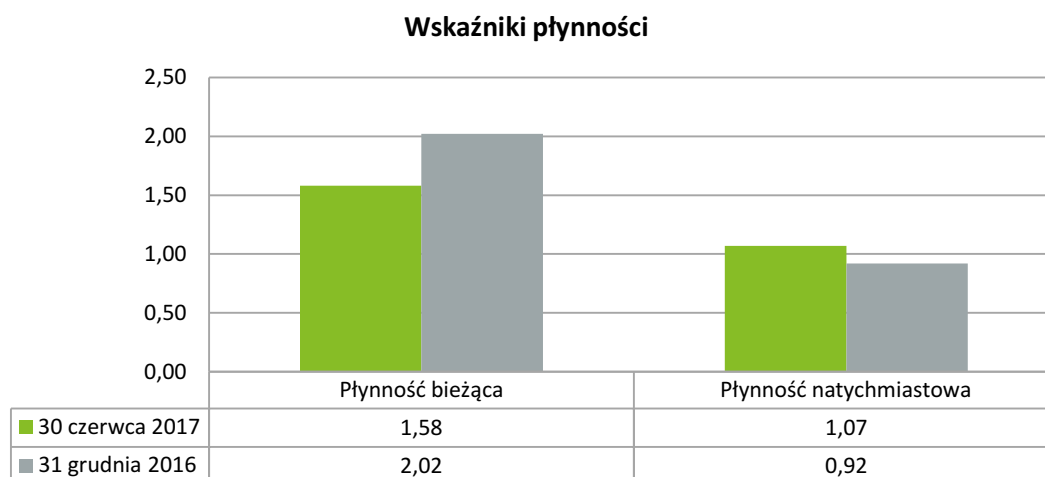
Wskaźnik marży zysku przed opodatkowaniem zmniejszył się w pierwszej połowie 2017 roku o 37,1 p.p. i wyniósł 48,9%. Wpływ na wartość wskaźnika miał niższy zysk przed opodatkowaniem o 37,7% w porównaniu do analogicznego okresu 2016 roku, który nie został w pełni skompensowany przez wzrost przychodów o 9,5% w stosunku do analogicznego okresu 2016 roku. Na sytuację tą największy wpływ ma spadek kursu EUR o 4,46% w pierwszym półroczu 2017 roku.

Wskaźnik marży zysku netto zmniejszył się w porównaniu do pierwszego półrocza roku 2016 roku o 18,6 p.p. i wyniósł w pierwszej połowie 2017 roku 41,8%. Na jego zmianę miał wpływ niższy niż w poprzednim roku osiągnięty zysk netto (spadek o 24,2%).

Stopa zwrotu z kapitału własnego w pierwszej połowie 2017 roku spadła w porównaniu do analogicznego okresu roku 2016 (zmiana o 1,3 p.p.). Istotny okazał się tu jednocześnie niższy wynik netto (o 24,2%) w stosunku do pierwszego półrocza 2016 roku oraz wyższa wartość kapitału własnego (o 10,3%).

Stopa zwrotu z aktywów nieznacznie spadła w stosunku do roku ubiegłego (spadek o 0,9 p.p.).

### 3. 3.2 Wskaźniki płynności



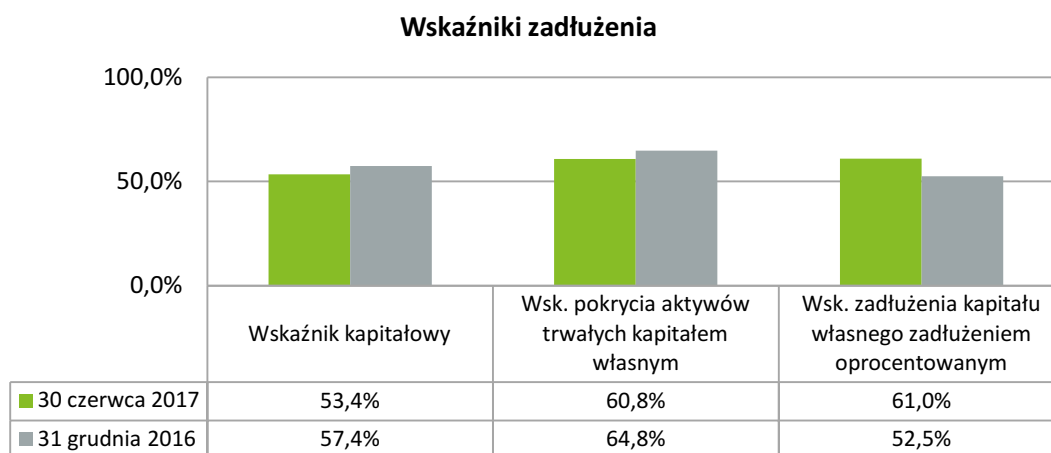
Ocena płynności została dokonana w oparciu o niżej zaprezentowane wskaźniki:

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

Wskaźnik płynności bieżącej na 30 czerwca 2017 roku spadł w porównaniu do wartości z końca 2016 roku (spadek o 0,44).

Wskaźnik płynności natychmiastowej na dzień 30 czerwca 2017 roku wzrósł w porównaniu do wartości z końca 2016 roku (wzrost o 0,15). Na wzmianę tą wpływ miał głównie wzrost salda środków pieniężnych o 72% w porównaniu do stanu na dzień 31 grudnia 2016 roku, przy jednoczesnym wzroście zobowiązań krótkoterminowych o 48%.

### 3. 3.3 Wskaźniki zadłużenia



Analiza zadłużenia została dokonana w oparciu o niżej zaprezentowane wskaźniki:

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

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

W 2017 roku nastąpiło zmniejszenie wartości wskaźnika kapitałowego (o 4,0 p.p.). Zmiana ta wynikała głównie z wyższej wartości aktywów ogółem w porównaniu do wartości na dzień 31 grudnia 2016 (wzrost o 10,9%). Przyczynił się do tego wzrost wartości nieruchomości inwestycyjnych, a także większe saldo środków pieniężnych, przede wszystkim dzięki środkom uzyskanym z wyemitowanych obligacji - analizę ww. pozycji bilansowych przedstawiono w nocie 3.1.1 niniejszego Sprawozdania Zarządu z działalności. Spadek odnotował również wskaźnik pokrycia aktywów trwałych kapitałem własnym (spadek o 4,0 p.p.). Wzrósł natomiast wskaźnik zadłużenia kapitału własnego zadłużeniem oprocentowanym (o 8,5 p.p.), co było spowodowane emisją obligacji w pierwszym półroczu 2017 roku, która z kolei przyczyniła się do wzrostu zobowiązań.

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

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

W pierwszym półroczu 2017 roku Grupa nie zaciągnęła żadnych nowych pożyczek.

W pierwszym półroczu 2017 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.	1998-05-25	350 008 USD	27 739 USD
MLP LUBLIN Sp. z o.o.	Fenix Polska Sp. z o.o.	2014-11-05	260 714 PLN	0 PLN
MLP Poznań Sp. z o.o.	Fenix Polska Sp. z o.o.	2013-11-08	0 PLN	40 184 PLN
MLP Poznań Sp. z o.o.	Fenix Polska Sp. z o.o.	2013-11-21	0 PLN	4 892 PLN
MLP Poznań Sp. z o.o.	Fenix Polska Sp. z o.o.	2014-09-26	0 PLN	27 932 PLN
MLP Poznań Sp. z o.o.	Fenix Polska Sp. z o.o.	2014-11-26	0 PLN	24 990 PLN

W pierwszym półroczu 2017 roku nie zostały wypowiedziane żadne umowy pożyczek.

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

- **Nowe umowy kredytowe w pierwszym półroczu 2017 roku**

W dniu 13 stycznia 2017 roku Bank Reiffeisen Bank Polska S.A. wypłacił kredyt Spółce MLP Pruszków I Sp. z o.o. na zrefinansowanie poprzedniego zadłużenia.

W dniu 9 lutego 2017 roku Spółka MLP Poznań Sp. z o.o. zawarła umowę kredytową z bankiem ING Bank Śląski S.A. Środki z kredytu nie zostały jeszcze wypłacone.

W marcu i kwietniu 2017 roku Bank mBank S.A. wypłacił kolejne transze kredytu Spółce MLP Pruszków IV Sp. z o.o.

W maju 2017 roku bank PKO BP S.A. wypłacił kolejną transzę kredytu Spółce MLP Lublin Sp. z o.o.

W czerwcu 2017 roku Bank Polska Kasa Opieki S.A. wypłacił kolejną transzę kredytu Spółce MLP Teresin Sp. z o.o.

- **Spłaty kredytów w 2016 roku**

Grupa spłacała kredyty w pierwszej połowie 2017 roku zgodnie z ustalonymi harmonogramami.

W pierwszej połowie 2017 roku nie zostały wypowiedziane żadne umowy kredytowe.

#### 3. 4.3 Obligacje

W dniu 11 maja 2017 roku Spółka wyemitowała w ramach oferty prywatnej 20.000 sztuk obligacji na okaziciela serii A Spółki o wartości nominalnej 1.000 EUR każda i łącznej wartości emisyjnej 20.000.000 EUR.

Obligacje podlegają zmiennemu oprocentowaniu w wysokości stawki EURIBOR dla sześciomiesięcznych depozytów bankowych w EUR powiększonej o marżę.

Obligacje zostały wyemitowane jako niezabezpieczone.

Cel emisji obligacji nie został określony.

Ostateczny termin wykupu obligacji został ustalony na dzień 11 maja 2022 roku z możliwością wcześniejszego ich wykupu przez Spółkę.



### **3. 4.4 Udzielone pożyczki**

W pierwszym półroczu 2017 roku Grupa nie udzieliła żadnych nowych pożyczek.

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

Na dzień 30 czerwca 2017 r. Grupa nie udzielała żadnych poręczeń.

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

Na dzień 30 czerwca 2017 r. Grupa udzielała następujących gwarancji:

- W dniu 16 grudnia 2016 roku MLP Group S.A. zawarła umowę gwarancji (Cash Flow Back) z Raiffeisen Bank Polska S.A. i MLP Pruszków I Sp. z o.o. zwaną dalej Kredytobiorcą, na mocy której MLP Group S.A. zobowiązuje się do zapewnienia środków finansowych Kredytobiorcy w celu sfinansowania jego potrzeb kredytowych w zakresie, który spowoduje, że Wskaźnik Pokrycia Obsługi Długu (obliczany według postanowień umowy kredytowej z dnia 16 grudnia 2016 roku) zostanie przywrócony do wymaganego poziomu (do wysokości dodatkowej wypłaty kwoty kredytu w 2018 roku).

### **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 i pożyczek.

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 rok obrotowy**

W pierwszej połowie 2017 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 pierwszej połowie 2017 roku nie wystąpiły zdarzenia dotyczące emisji, wykupu i spłaty nieudziałowych i kapitałowych papierów wartościowych.

### **3. 8 Zwięzły opis istotnych dokonań lub niepowodzeń w pierwszym półroczu 2017 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 jednostkowego sprawozdania finansowego za okres od 1 stycznia 2017 r. do 30 czerwca 2017 roku został wybrany zgodnie z przepisami prawa i jest nim: KPMG Audyt Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.

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

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

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

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

*Pruszków, dnia 22 sierpnia 2017 roku*



KPMG Audyt Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k.  
ul. Inflancka 4A  
00-189 Warszawa, Poland  
Tel. +48 (22) 528 11 00  
Fax +48 (22) 528 10 09  
kpmg@kpmg.pl

**RAPORT NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA  
Z PRZEGLĄDU ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO  
SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO  
OBEJMUJĄCEGO OKRES  
OD 1 STYCZNIA 2017 ROKU DO 30 CZERWCA 2017 ROKU**

Dla Akcjonariuszy MLP Group S.A.

*Wprowadzenie*

Przeprowadziliśmy przegląd załączonego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej MLP Group S.A., której jednostka dominująca ma siedzibę w Pruszkowie, ul. 3-go Maja 8, sporządzonego na dzień 30 czerwca 2017 roku („śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe”), na które składają się:

- skrócony skonsolidowany rachunek zysków lub strat oraz inne całkowite dochody za okres sześciu miesięcy kończący się 30 czerwca 2017 roku,
- skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 30 czerwca 2017 roku,
- skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych za okres sześciu miesięcy kończący się 30 czerwca 2017 roku,
- skrócone sprawozdanie ze zmian w skonsolidowanym kapitale własnym za okres sześciu miesięcy kończący się 30 czerwca 2017 roku, oraz
- dodatkowe informacje i objaśnienia do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Zarząd jednostki dominującej jest odpowiedzialny za sporządzenie i prezentację tego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego zgodnie z wymogami Międzynarodowego Standardu Rachunkowości 34 *Śródroczna sprawozdawczość finansowa*, który został zatwierdzony przez Unię Europejską. Naszym zadaniem było przedstawienie wniosku na temat tego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego w oparciu o przeprowadzony przegląd.

### *Zakres przeglądu*

Przeгляд przeprowadziliśmy stosownie do postanowień Krajowego Standardu Rewizji Finansowej 2410 w brzmieniu Międzynarodowego Standardu Usług Przeglądu 2410 *Przeгляд śródrocznych informacji finansowych przeprowadzany przez niezależnego biegłego rewidenta jednostki* przyjętego uchwałą Krajowej Rady Biegłych Rewidentów z dnia 10 lutego 2015 r. Przeгляд śródrocznego sprawozdania finansowego obejmuje wykorzystanie informacji uzyskanych w szczególności od osób odpowiedzialnych za finanse i księgowość jednostki oraz zastosowanie procedur analitycznych i innych procedur przeglądu. Zakres przeglądu istotnie różni się od zakresu badania zgodnie z Krajowymi Standardami Rewizji Finansowej oraz Międzynarodowymi Standardami Badania i nie pozwala nam na uzyskanie pewności, że zidentyfikowaliśmy wszystkie istotne zagadnienia, które mogłyby zostać zidentyfikowane w przypadku badania. W związku z powyższym nie wyrażamy opinii z badania o załączonym śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

### *Wniosek*

Przeprowadzony przez nas przeгляд nie wykazał niczego, co pozwalałoby sądzić, iż załączone śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe na dzień 30 czerwca 2017 roku nie zostało sporządzone, we wszystkich istotnych aspektach, zgodnie z wymogami Międzynarodowego Standardu Rachunkowości 34 *Śródroczna sprawozdawczość finansowa*, który został zatwierdzony przez Unię Europejską.

W imieniu KPMG Audyt Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k.  
nr ewidencyjny 3546  
ul. Inflancka 4A  
00-189 Warszawa

.....  
Wojciech Wróbel  
Kluczowy biegły rewident  
Nr ewidencyjny 13291

.....  
Steven Baxted  
Komandytariusz, Pełnomocnik

22 sierpnia 2017 r.



KPMG Audyt Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k.  
ul. Inflancka 4A  
00-189 Warszawa, Poland  
Tel. +48 (22) 528 11 00  
Fax +48 (22) 528 10 09  
kpmg@kpmg.pl

**RAPORT NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA  
Z PRZEGLĄDU ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO  
JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO  
OBEJMUJĄCEGO OKRES  
OD 1 STYCZNIA 2017 ROKU DO 30 CZERWCA 2017 ROKU**

Dla Akcjonariuszy MLP Group S.A.

*Wprowadzenie*

Przeprowadziliśmy przegląd załączonego śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego MLP Group S.A. z siedzibą w Pruszkowie, ul. 3-go Maja 8, sporządzonego na dzień 30 czerwca 2017 roku („śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe”), na które składają się:

- skrócony jednostkowy rachunek zysków lub strat oraz inne całkowite dochody za okres sześciu miesięcy kończący się 30 czerwca 2017 roku,
- skrócone jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 30 czerwca 2017 roku,
- skrócone jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych za okres sześciu miesięcy kończący się 30 czerwca 2017 roku,
- skrócone jednostkowe sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym za okres sześciu miesięcy kończący się 30 czerwca 2017 roku, oraz
- dodatkowe informacje i objaśnienia do śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego.

Zarząd jednostki dominującej jest odpowiedzialny za sporządzenie i prezentację tego śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego zgodnie z wymogami Międzynarodowego Standardu Rachunkowości 34 *Śródroczna sprawozdawczość finansowa*, który został zatwierdzony przez Unię Europejską. Naszym zadaniem było przedstawienie wniosku na temat tego śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego w oparciu o przeprowadzony przegląd.

### *Zakres przeglądu*

Przeгляд przeprowadziliśmy stosownie do postanowień Krajowego Standardu Rewizji Finansowej 2410 w brzmieniu Międzynarodowego Standardu Usług Przeglądu 2410 *Przeгляд śródrocznych informacji finansowych przeprowadzany przez niezależnego biegłego rewidenta jednostki* przyjętego uchwałą Krajowej Rady Biegłych Rewidentów z dnia 10 lutego 2015 r. Przeгляд śródrocznego sprawozdania finansowego obejmuje wykorzystanie informacji uzyskanych w szczególności od osób odpowiedzialnych za finanse i księgowość jednostki oraz zastosowanie procedur analitycznych i innych procedur przeglądu. Zakres przeglądu istotnie różni się od zakresu badania zgodnie z Krajowymi Standardami Rewizji Finansowej oraz Międzynarodowymi Standardami Badania i nie pozwala nam na uzyskanie pewności, że zidentyfikowaliśmy wszystkie istotne zagadnienia, które mogłyby zostać zidentyfikowane w przypadku badania. W związku z powyższym nie wyrażamy opinii z badania o załączonym śródrocznym skróconym jednostkowym sprawozdaniu finansowym.

### *Wniosek*

Przeprowadzony przez nas przeгляд nie wykazał niczego, co pozwalałoby sądzić, iż załączone śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe na dzień 30 czerwca 2017 roku nie zostało sporządzone, we wszystkich istotnych aspektach, zgodnie z wymogami Międzynarodowego Standardu Rachunkowości 34 *Śródroczna sprawozdawczość finansowa*, który został zatwierdzony przez Unię Europejską.

W imieniu KPMG Audyt Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k.  
nr ewidencyjny 3546  
ul. Inflancka 4A  
00-189 Warszawa

.....  
Wojciech Wróbel  
Kluczowy biegły rewident  
Nr ewidencyjny 13291

.....  
Steven Baxted  
Komandytariusz, Pełnomocnik

22 sierpnia 2017 r.