



**MLP**  
GROUP



**Grupa Kapitałowa MLP Group S.A.**

Skonsolidowany

**Raport Roczny**

ZA ROK ZAKOŃCZONY 31 GRUDNIA 2016 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 rocznego:

|             |   |           |
|-------------|---|-----------|
| <b>I.</b>   | <b>List Prezesa Zarządu do Akcjonariuszy</b>  | <b>6</b>  |
| <b>II.</b>  | <b>Wybrane dane finansowe Grupy Kapitałowej MLP Group S.A.</b>  | <b>8</b>  |
| <b>III.</b> | <b>Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej MLP Group S.A. za rok kończący się 31 grudnia 2016 roku</b>  | <b>10</b> |
|             | <b>Zatwierdzenie skonsolidowanego sprawozdania finansowego</b>  | <b>11</b> |
|             | <b>Skonsolidowany rachunek zysków lub strat oraz inne całkowite dochody</b>   | <b>12</b> |
|             | <b>Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej</b>  | <b>13</b> |
|             | <b>Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych</b>   | <b>14</b> |
|             | <b>Sprawozdanie ze zmian w skonsolidowanym kapitale własnym</b>   | <b>15</b> |
|             | <b>Dodatkowe informacje i objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego</b>  | <b>16</b> |
|             | <b>1. Informacje ogólne</b>   | <b>16</b> |
|             | 1.1 <i>Informacje o Jednostce Dominującej</i>   | 16        |
|             | 1.2 <i>Dane Grupy Kapitałowej</i>   | 16        |
|             | 1.3 <i>Zmiany w Grupie</i>  | 17        |
|             | 1.4 <i>Struktura akcjonariatu Jednostki Dominującej</i>   | 18        |
|             | 1.4.1 <i>Struktura Akcjonariuszy posiadających bezpośrednio, bądź przez podmioty zależne, co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy</i> | 18        |
|             | 1.4.2 <i>Stan posiadania akcji Jednostki Dominującej lub uprawnień do nich przez osoby zarządzające i nadzorujące</i>   | 19        |
|             | <b>2. Podstawa sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego</b>   | <b>19</b> |
|             | 2.1 <i>Oświadczenie zgodności</i>   | 19        |
|             | 2.2 <i>Status zatwierdzania Standardów w Unii Europejskiej</i>  | 19        |
|             | 2.2.1 <i>Standardy i Interpretacje zatwierdzone przez Unię Europejską, które nie weszły jeszcze w życie na koniec okresu sprawozdawczego</i>                            | 19        |
|             | 2.2.2 <i>Standardy i Interpretacje oczekujące na zatwierdzenie przez Unię Europejską</i>  | 20        |
|             | 2.3 <i>Podstawa sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego</i>  | 21        |
|             | 2.4 <i>Waluta funkcjonalna i waluta prezentacji sprawozdań finansowych oraz zasady przyjęte do przeliczenia danych finansowych</i>                                      | 21        |
|             | 2.4.1 <i>Waluta funkcjonalna i waluta prezentacji</i>   | 21        |
|             | 2.4.2 <i>Zasady przyjęte do przeliczenia danych finansowych</i>   | 21        |
|             | 2.5 <i>Dokonane osądy i szacunki</i>  | 21        |
|             | <b>3. Opis ważniejszych stosowanych zasad rachunkowości</b>   | <b>22</b> |
|             | 3.1 <i>Zasady konsolidacji</i>  | 22        |
|             | 3.2 <i>Waluty obce</i>  | 23        |
|             | 3.3 <i>Instrumenty finansowe</i>  | 23        |
|             | 3.3.1 <i>Instrumenty finansowe inne niż instrumenty pochodne</i>  | 23        |
|             | 3.3.2 <i>Pochodne instrumenty finansowe, w tym rachunkowość zabezpieczeń</i>  | 24        |

|           |  |           |
|-----------|--|-----------|
| 3.3.3     | <i>Instrumenty finansowe utrzymywane do terminu wymagalności</i>   | 24        |
| 3.3.4     | <i>Pożyczki i należności</i>   | 24        |
| 3.3.5     | <i>Instrumenty finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy</i>                               | 25        |
| 3.3.6     | <i>Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży</i>  | 25        |
| 3.4       | <b>Kapitał własny</b>  | 25        |
| 3.4.1     | <i>Kapitał zakładowy</i>   | 25        |
| 3.4.2     | <i>Kapitał zapasowy</i>  | 26        |
| 3.4.3     | <i>Nadwyżka z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej</i>   | 26        |
| 3.4.4     | <i>Kapitał rezerwowy z wyceny instrumentów zabezpieczających</i>   | 26        |
| 3.4.5     | <i>Kapitał rezerwowy</i>   | 26        |
| 3.4.6     | <i>Zyski zatrzymane</i>  | 26        |
| 3.5       | <b>Rzeczowe aktywa trwałe</b>  | 26        |
| 3.5.1     | <i>Wycena rzeczowych aktywów trwałych</i>  | 26        |
| 3.5.2     | <i>Nakłady ponoszone w terminie późniejszym</i>  | 27        |
| 3.5.3     | <i>Amortyzacja</i>   | 27        |
| 3.6       | <b>Wartości niematerialne</b>  | 28        |
| 3.7       | <b>Nieruchomości inwestycyjne</b>  | 28        |
| 3.8       | <b>Nieruchomości inwestycyjne w budowie</b>  | 28        |
| 3.9       | <b>Składniki rzeczowych aktywów trwałych użytkowane na podstawie umów leasingu – Grupa jako leasingobiorca</b> | 29        |
| 3.10      | <b>Odpisy z tytułu utraty wartości aktywów</b>   | 29        |
| 3.10.1    | <i>Aktywa finansowe</i>  | 29        |
| 3.10.2    | <i>Aktywa niefinansowe</i>   | 30        |
| 3.11      | <b>Świadczenia pracownicze</b>   | 30        |
| 3.12      | <b>Płatności w formie akcji rozliczane w środkach pieniężnych</b>  | 30        |
| 3.13      | <b>Rezerwy</b>   | 31        |
| 3.14      | <b>Kredyty bankowe i pożyczki</b>  | 31        |
| 3.15      | <b>Przychody</b>   | 31        |
| 3.15.1    | <i>Świadczenie usług</i>   | 31        |
| 3.15.2    | <i>Przychody z tytułu najmu</i>  | 31        |
| 3.16      | <b>Płatności z tytułu leasingu</b>   | 31        |
| 3.17      | <b>Koszty i przychody finansowe</b>  | 32        |
| 3.18      | <b>Podatek dochodowy</b>   | 32        |
| 3.19      | <b>Zysk na akcję</b>   | 33        |
| 3.20      | <b>Sprawozdawczość segmentów działalności</b>  | 33        |
| <b>4.</b> | <b>Zarządzanie ryzykiem finansowym</b>   | <b>33</b> |
| 4.1       | <b>Ryzyko kredytowe</b>  | 34        |
| 4.1.1     | <i>Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności</i>  | 34        |
| 4.1.2     | <i>Pożyczki udzielone</i>  | 34        |
| 4.2       | <b>Ryzyko płynności</b>  | 34        |
| 4.3       | <b>Ryzyko rynkowe</b>  | 34        |
| 4.3.1     | <i>Ryzyko walutowe</i>   | 34        |
| 4.3.2     | <i>Ryzyko stopy procentowej</i>  | 35        |
| 4.4       | <b>Zarządzanie kapitałem</b>   | 35        |
| <b>5.</b> | <b>Sprawozdawczość segmentów działalności</b>  | <b>36</b> |
| <b>6.</b> | <b>Przychody</b>   | <b>37</b> |
| <b>7.</b> | <b>Pozostałe przychody operacyjne</b>  | <b>37</b> |
| <b>8.</b> | <b>Pozostałe koszty operacyjne</b>   | <b>38</b> |
| <b>9.</b> | <b>Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu</b>   | <b>38</b> |

|  |           |
|--|-----------|
| <b>10. Przychody i koszty finansowe</b>  | <b>39</b> |
| <b>11. Podatek dochodowy</b>   | <b>40</b> |
| <b>12. Nieruchomości inwestycyjne</b>  | <b>41</b> |
| 12.1 Wycena nieruchomości inwestycyjnych Grupy do wartości godziwej  | 42        |
| <b>13. Podatek odroczony</b>   | <b>49</b> |
| <b>14. Pozostałe inwestycje</b>  | <b>51</b> |
| <b>15. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe</b>   | <b>51</b> |
| <b>16. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty</b>  | <b>52</b> |
| <b>17. Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych</b>              | <b>53</b> |
| 17.1 Przepływy z tytułu pożyczek   | 53        |
| 17.2 Zmiana stanu należności   | 54        |
| 17.3 Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych i pozostałych   | 54        |
| 17.4 Zbycie nieruchomości inwestycyjnych   | 55        |
| <b>18. Kapitał własny</b>  | <b>55</b> |
| 18.1 Kapitał zakładowy   | 55        |
| <b>19. Wynik przypadający na jedną akcję</b>   | <b>56</b> |
| <b>20. Zobowiązania z tytułu kredytów, pożyczek oraz innych instrumentów dłużnych i pozostałe zobowiązania</b> | <b>56</b> |
| 20.1 Zobowiązania długoterminowe   | 56        |
| 20.2 Zobowiązania krótkoterminowe  | 57        |
| 20.3 Kredyty, pożyczki zabezpieczone i niezabezpieczone na majątku Grupy                                       | 58        |
| <b>21. Zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych</b>   | <b>60</b> |
| <b>22. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe</b>   | <b>60</b> |
| <b>23. Instrumenty finansowe</b>   | <b>61</b> |
| 23.1 Wycena instrumentów finansowych   | 61        |
| 23.1.1 Aktywa finansowe  | 61        |
| 23.1.2 Zobowiązania finansowe  | 62        |
| 23.2 Pozostałe ujawnienia dotyczące instrumentów finansowych   | 62        |
| 23.3 Charakter i zakres ryzyk związanych z instrumentami finansowymi   | 64        |
| 23.3.1 Ryzyko płynności  | 65        |
| 23.3.2 Ryzyko walutowe   | 65        |
| 23.3.3 Ryzyko stopy procentowej  | 67        |
| 23.3.4 Ryzyko kredytowe  | 68        |
| <b>24. Leasing operacyjny</b>  | <b>68</b> |
| <b>25. Umowne zobowiązania inwestycyjne</b>  | <b>68</b> |
| <b>26. Zobowiązania warunkowe i zabezpieczenia</b>   | <b>69</b> |
| 26.1 Hipoteki  | 69        |
| 26.2 Zastawy rejestrowe i finansowe na udziałach   | 71        |
| 26.3 Zastawy na wierzytelnościach pieniężnych  | 72        |
| 26.4 Gwarancje   | 73        |
| 26.5 Poręczenia  | 73        |
| 26.6 Pozostałe zabezpieczenia  | 73        |
| 26.7 Pozostałe zobowiązania warunkowe  | 75        |
| <b>27. Transakcje z podmiotami powiązаныmi</b>   | <b>75</b> |

|            |  |            |
|------------|--|------------|
| 27.1       | Należności i zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe   | 75         |
| 27.2       | Pożyczki udzielone i otrzymane   | 75         |
| 27.3       | Przychody i koszty   | 76         |
| <b>28.</b> | <b>Istotne sprawy sądowe i sporne</b>  | <b>76</b>  |
| 28.1       | Czerwona Torebka S.A.  | 76         |
| 28.2       | CreditForce Holding B.V  | 77         |
| 28.3       | OLPIZ Sp. z o.o.   | 77         |
| <b>29.</b> | <b>Istotne wydarzenia w okresie sprawozdawczym oraz następujące po jego zakończeniu</b>                            | <b>77</b>  |
| <b>30.</b> | <b>Wynagrodzenia wypłacone lub należne osobom wchodzącym w skład organów zarządzających i nadzorujących spółek</b> | <b>78</b>  |
| <b>31.</b> | <b>Struktura zatrudnienia</b>  | <b>79</b>  |
| <b>32.</b> | <b>Informacja o podmiocie uprawnionym do badania sprawozdań finansowych</b>  | <b>79</b>  |
| <b>33.</b> | <b>Zmiana polityki rachunkowości</b>   | <b>80</b>  |
| <b>IV.</b> | <b>Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej MLP Group S.A. za rok zakończony 31 grudnia 2016 roku</b> | <b>82</b>  |
| <b>V.</b>  | <b>Opinia i Raport biegłego rewidenta</b>  | <b>138</b> |

## I. List Prezesa Zarządu do Akcjonariuszy

Szanowni Państwo,

W imieniu Zarządu mam przyjemność przedstawić Państwu Raport Roczny Grupy Kapitałowej MLP Group S.A. za rok 2016. Mamy za sobą kolejny bardzo dobry okres, w którym umocniliśmy pozycję MLP Group na dynamicznie rozwijającym się rynku powierzchni magazynowych.

### Sytuacja makroekonomiczna

Rok 2016 charakteryzował się występowaniem zróżnicowanych trendów w globalnej gospodarce, wahaniami kursów i niepewnością na globalnych rynkach. Pomimo takich warunków, polska gospodarka rozwijała się i zachowała ogólną stabilizację. W 2016 roku produkt Krajowy Brutto w naszym kraju wzrósł o 2,8%, natomiast stopa bezrobocia wyniosła 8,6%. Przewiduje się, że w 2017 roku polska gospodarka może jeszcze przyspieszyć i odnotuje wzrost o ponad 3,5%.

### Rynek nieruchomości magazynowych

Rynek magazynowy w naszym kraju utrzymuje wysokie tempo wzrostu. Na koniec 2016 całkowita podaż nowoczesnej powierzchni magazynowej w Polsce wynosiła ponad 11,2 mln m<sup>2</sup>. W roku 2016 dostarczono na rynek ok. 1,26 mln m<sup>2</sup> nowej powierzchni magazynowej, co stanowiło jeszcze lepszy wynik niż w 2015 roku (ok. 941 tys. m<sup>2</sup>). Ostatnie dwa lata były rekordowe pod względem aktywności deweloperskiej. Przewiduje się, że tendencje będą kontynuowane w roku 2017.

W roku 2016 nastąpił nieznaczny wzrost wskaźnika pustostanów do poziomu 5,4% w porównaniu do 4,6% na koniec poprzedniego roku. Głównym powodem było ukończenie przez deweloperów projektów spekulacyjnych.

Stawki czynszów na głównych rynkach w 2016 r. utrzymywały się na stabilnym poziomie. Miesięczne czynsze umowne w głównych polskich regionach kształtowały się w przedziale 1,90 – 4,80 EUR/m<sup>2</sup>.

### Wydarzenia dotyczące MLP Group w 2016 roku

Rok 2016 był dalszym rokiem ekspansji naszej Grupy. Prowadziliśmy realizację projektów inwestycyjnych o łącznej powierzchni 105,9 tys. m<sup>2</sup>, z czego zakończyliśmy budowę projektów o powierzchni 29,6 tys. m<sup>2</sup>. Na koniec 2016 r. Grupa miała wybudowanych 306,4 tys. m<sup>2</sup>, z których wynajęte było 290,9 tys. m<sup>2</sup>. To oznacza, że wskaźnik pustostanów był na poziomie 5%. Jednocześnie w trakcie budowy i w przygotowaniu było ponad 94,6 tys. m<sup>2</sup> powierzchni, z czego ponad 85% było już objęte umowami najmu.

Grupa Kapitałowa MLP Group w minionym roku zwiększyła o 4,4% wartość aktywów netto (NAV) do poziomu 675,7 mln zł. Eliminując wypłaconą w 2016 roku dywidendę, aktywa netto były na dzień 31 grudnia 2016 roku wyższe o 10,8% w porównaniu z wartością z dnia 31 grudnia 2015 roku.

W 2016 roku Grupa wypracowała 66,4 mln zł zysku netto w porównaniu do 74,6 mln zł w 2015 r. Z kolei skonsolidowane przychody w minionym roku wyniosły 101,0 mln zł i były o 1% niższe niż rok wcześniej. Nieznaczny spadek obrotów był związany ze zdarzeniami jednorazowymi dotyczącymi sprzedaży przez MLP Group w 2015 roku dwóch parków logistycznych: MLP Bieruń i MLP Tychy. Pomijając ich wyniki, przychody osiągnięte w 2016 roku byłyby o 10% wyższe niż rok wcześniej. Wzrost ten wynikał z faktu, że w 2016 roku Grupa zakończyła realizację projektów i przekazała wspomniane 29,6 tys. m<sup>2</sup> nowych powierzchni.

Grupa prowadzi obecnie pięć operacyjnych parków logistycznych zlokalizowanych w Polsce: MLP Pruszków I, MLP Pruszków II, MLP Poznań, MLP Lublin i MLP Teresin, jeden park logistyczny w budowie MLP Wrocław oraz dwa parki w fazie przygotowawczej: MLP Czeladź, MLP Gliwice. Na podstawie umowy deweloperskiej, Grupa jest odpowiedzialna także za komercjalizację parku logistycznego MLP Bieruń, który został sprzedany w 2015 roku. Ponadto, Grupa posiada umowy rezerwacyjne na zakup nowych gruntów pod planowane parki logistyczne. Powoduje to, że w skład aktualnego i potencjalnego portfela zarządzanych nieruchomości przez MLP Group wchodzi łącznie jedenaście operacyjnych parków logistycznych zlokalizowanych w Polsce: MLP Pruszków I, MLP Pruszków II, MLP Poznań, MLP Bieruń, MLP Lublin, MLP Poznań Zachód, MLP Teresin, MLP Gliwice, MLP Wrocław, MLP Łódź, MLP Czeladź.

### **Plany MLP Group na 2017 rok**

Celem strategicznym Grupy jest stałe zwiększenie posiadanej powierzchni magazynowej na rynku polskim oraz rozpoczęcie działalności za granicą. W 2017 roku Zarząd MLP Group planuje nowe inwestycje na rynku polskim poprzez rozbudowę banku ziemi pod kolejne parki logistyczne oraz rozpoczęcie działalności na rynku magazynowym w Niemczech (okolice Dortmundu) i Rumunii (okolice Bukaresztu) i analizuje oferty nabycia nieruchomości gruntowych w tych państwach.

Zarząd rozważa możliwość uruchomienia programu emisji obligacji korporacyjnych, z którego środki przeznaczone byłyby na zakup nieruchomości w Niemczech i Rumunii.

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

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

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

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

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

|                                     | 31 grudnia<br>2016 | 31 grudnia<br>2015 |
|-------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Średni kurs w okresie *             | 4,3757             | 4,1848             |
| Średni kurs na ostatni dzień okresu | 4,4240             | 4,2615             |

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

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

|   | na dzień | 31 grudnia 2016  |                | 31 grudnia 2015                      |                                      |
|---|----------|------------------|----------------|--------------------------------------|--------------------------------------|
|   |          | tys. PLN         | tys. EUR       | tys. PLN<br>(dane<br>przekształcone) | tys. EUR<br>(dane<br>przekształcone) |
| Aktywa trwałe   |          | 1 042 700        | 235 692        | 934 348                              | 219 253                              |
| Aktywa obrotowe   |          | 135 281          | 30 579         | 191 821                              | 45 013                               |
| <b>Aktywa razem</b>   |          | <b>1 177 981</b> | <b>266 271</b> | <b>1 126 169</b>                     | <b>264 266</b>                       |
| Zobowiązania długoterminowe   |          | 435 140          | 98 359         | 403 689                              | 94 729                               |
| Zobowiązania krótkoterminowe  |          | 67 115           | 15 171         | 75 112                               | 17 626                               |
| Kapitał własny, w tym:  |          | 675 726          | 152 741        | 647 368                              | 151 911                              |
| Kapitał zakładowy   |          | 4 529            | 1 024          | 4 529                                | 1 063                                |
| <b>Pasywa razem</b>   |          | <b>1 177 981</b> | <b>266 271</b> | <b>1 126 169</b>                     | <b>264 266</b>                       |
| Liczba akcji (w szt.)   |          | 18 113 255       | 18 113 255     | 18 113 255                           | 18 113 255                           |
| Wartość księgowa i rozwodniona wartość księgowa na jedną akcję przypadająca akcjonariuszom Jednostki Dominującej (w zł) |          | 37,31            | 8,43           | 35,74                                | 8,39                                 |

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

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

|   | za rok kończący się | 31 grudnia 2016 |               | 31 grudnia 2015 |               |
|---|---------------------|-----------------|---------------|-----------------|---------------|
|   |                     | tys. PLN        | tys. EUR      | tys. PLN        | tys. EUR      |
| Przychody   |                     | 101 033         | 23 090        | 102 091         | 24 396        |
| Pozostałe przychody operacyjne  |                     | 1 276           | 292           | 3 652           | 873           |
| Zysk z aktualizacji wyceny nieruchomości inwestycyjnych   |                     | 58 304          | 13 324        | 19 700          | 4 708         |
| Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu   |                     | (54 675)        | (12 495)      | (42 907)        | (10 253)      |
| Zysk na działalności operacyjnej  |                     | 102 352         | 23 391        | 81 535          | 19 484        |
| Zysk przed opodatkowaniem   |                     | 87 099          | 19 905        | 49 962          | 11 939        |
| <b>Zysk netto</b>   |                     | <b>66 415</b>   | <b>15 178</b> | <b>74 628</b>   | <b>17 833</b> |
| Całkowite dochody ogółem  |                     | 70 018          | 16 002        | 89 486          | 21 384        |
| Zysk netto przypadający na właścicieli Jednostki Dominującej  |                     | 66 415          | 15 178        | 74 628          | 17 833        |
| Zysk netto i rozwodniony zysk netto na 1 akcję przypadający właścicielom Jednostki Dominującej (w zł) |                     | 3,67            | 0,84          | 4,12            | 0,98          |



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

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

| <i>za rok kończący się</i>                                     | <b>31 grudnia 2016</b> |                 | <b>31 grudnia 2015</b>       |                              |
|--|------------------------|-----------------|------------------------------|------------------------------|
|  | <b>tys. PLN</b>        | <b>tys. EUR</b> | <b>tys. PLN</b>              | <b>tys. EUR</b>              |
|  |                        |                 | <i>(dane przekształcone)</i> | <i>(dane przekształcone)</i> |
| Przepływy środków pieniężnych netto z działalności operacyjnej | 21 171                 | 4 838           | 63 304                       | 15 127                       |
| Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej     | (55 583)               | (12 703)        | 223 641                      | 53 441                       |
| Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej        | (26 872)               | (6 141)         | (199 556)                    | (47 686)                     |
| <b>Przepływy środków pieniężnych netto, razem</b>              | <b>(61 284)</b>        | <b>(14 006)</b> | <b>87 389</b>                | <b>20 882</b>                |

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

| <i>na dzień</i>                     | <b>31 grudnia 2016</b> |                 | <b>31 grudnia 2015</b>       |                              |
|-------------------------------------|------------------------|-----------------|------------------------------|------------------------------|
|                                     | <b>tys. PLN</b>        | <b>tys. EUR</b> | <b>tys. PLN</b>              | <b>tys. EUR</b>              |
|                                     |                        |                 | <i>(dane przekształcone)</i> | <i>(dane przekształcone)</i> |
| Środki pieniężne na początek okresu | 122 978                | 28 858          | 35 530                       | 8 336                        |
| Środki pieniężne na koniec okresu   | 61 694                 | 13 945          | 122 978                      | 28 858                       |

Do przeliczenia powyższych danych Skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych przyjęto:

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

Kurs euro na ostatni dzień okresu sprawozdawczego zakończonego 31 grudnia 2014 roku wyniósł 4,2623 EUR/PLN.



# **Grupa Kapitałowa** **MLP Group S.A.**

**Skonsolidowane  
sprawozdanie finansowe**

za rok kończący się 31 grudnia 2016 roku  
*sporządzone zgodnie z MSSF UE*

### III. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe

#### Zatwierdzenie skonsolidowanego sprawozdania finansowego

W dniu 14 marca 2017 r. Zarząd Jednostki Dominującej MLP Group S.A. zatwierdził do publikacji skonsolidowane sprawozdanie finansowe ("Skonsolidowane sprawozdanie finansowe") Grupy Kapitałowej MLP Group S.A. ("Grupa") za okres od dnia 1 stycznia 2016 roku do dnia 31 grudnia 2016 roku.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od dnia 1 stycznia 2016 roku do dnia 31 grudnia 2016 roku zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzonymi przez Unię Europejską ("MSSF UE"). Informacje zostały zaprezentowane w niniejszym raporcie w następującej kolejności:

1. Skonsolidowany rachunek zysków lub strat oraz inne całkowite dochody za okres od dnia 1 stycznia 2016 roku do dnia 31 grudnia 2016 roku, wykazujący zysk netto w wysokości 66.415 tys. złotych.
2. Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień 31 grudnia 2016 roku, po stronie aktywów i pasywów, wykazujące sumę 1.177.981 tys. złotych.
3. Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych za okres od dnia 1 stycznia 2016 roku do dnia 31 grudnia 2016 roku, wykazujące zmniejszenie środków pieniężnych netto o kwotę 61.284 tys. złotych.
4. Sprawozdanie ze zmian w skonsolidowanym kapitale własnym za okres od dnia 1 stycznia 2016 roku do dnia 31 grudnia 2016 roku, wykazujące zwiększenie skonsolidowanych kapitałów własnych o kwotę 28.358 tys. złotych.
5. Dodatkowe informacje i objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

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

---

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

---

**Michael Shapiro**  
*Wiceprezes Zarządu*

---

**Tomasz Zabost**  
*Członek Zarządu*

## Skonsolidowany rachunek zysków lub strat oraz inne całkowite dochody

|   | za rok kończący się 31 grudnia | Nota | 2016            | 2015            |
|---|--------------------------------|------|-----------------|-----------------|
| Przychody   |                                | 6    | 101 033         | 102 091         |
| Pozostałe przychody operacyjne  |                                | 7    | 1 276           | 3 652           |
| Zysk z aktualizacji wyceny nieruchomości inwestycyjnych   |                                |      | 58 304          | 19 700          |
| Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu   |                                | 9    | (54 675)        | (42 907)        |
| Pozostałe koszty operacyjne   |                                | 8    | (3 586)         | (1 001)         |
| <b>Zysk na działalności operacyjnej</b>   |                                |      | <b>102 352</b>  | <b>81 535</b>   |
| Przychody finansowe   |                                | 10   | 4 826           | 7 132           |
| Koszty finansowe  |                                | 10   | (20 079)        | (38 705)        |
| <b>Koszty finansowe netto</b>   |                                |      | <b>(15 253)</b> | <b>(31 573)</b> |
| <b>Zysk przed opodatkowaniem</b>  |                                |      | <b>87 099</b>   | <b>49 962</b>   |
| Podatek dochodowy   |                                | 11   | (20 684)        | 24 666          |
| <b>Zysk netto</b>   |                                |      | <b>66 415</b>   | <b>74 628</b>   |
| <b>Inne całkowite dochody</b>   |                                |      |                 |                 |
| Efektywna część zmian wartości godziwej przy zabezpieczeniu przepływów pieniężnych                                  |                                |      | 4 448           | 4 485           |
| Zmiana wartości godziwej przy zabezpieczeniu przepływów pieniężnych, przeklasyfikowana do rachunku zysków lub strat |                                |      | -               | 16 028          |
| Wycena instrumentów finansowych   |                                |      | -               | (2 170)         |
| Podatek dochodowy od innych całkowitych dochodów  |                                |      | (845)           | (3 485)         |
| <b>Inne całkowite dochody netto</b>   |                                |      | <b>3 603</b>    | <b>14 858</b>   |
| <b>Całkowite dochody ogółem</b>   |                                |      | <b>70 018</b>   | <b>89 486</b>   |
| <b>Zysk netto przypadający na:</b>  |                                |      |                 |                 |
| Właścicieli Jednostki Dominującej   |                                |      | 66 415          | 74 628          |
| <b>Zysk netto</b>   |                                |      | <b>66 415</b>   | <b>74 628</b>   |
| <b>Całkowite dochody przypadające na:</b>   |                                |      |                 |                 |
| Właścicieli Jednostki Dominującej   |                                |      | 70 018          | 89 486          |
| <b>Całkowite dochody ogółem</b>   |                                |      | <b>70 018</b>   | <b>89 486</b>   |
| <b>Zysk przypadający na 1 akcję</b>   |                                | 19   |                 |                 |
| - Podstawowy i rozwodniony (zł) zysk za rok przypadający zwykłym akcjonariuszom Jednostki Dominującej               |                                |      | 3,67            | 4,12            |

## Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

|  | na dzień<br>Nota | 31 grudnia<br>2016 | 31 grudnia<br>2015<br>(dane<br>przekształcone) | 1 stycznia<br>2015<br>(dane<br>przekształcone) |
|--|------------------|--------------------|--|--|
| <b>Aktywa trwałe</b>   |                  |                    |  |  |
| Rzeczowe aktywa trwałe   |                  | 960                | 919  | 491  |
| Wartości niematerialne   |                  | 20                 | 5  | 10   |
| Nieruchomości inwestycyjne   | 12               | 968 524            | 845 153  | 1 046 337                                      |
| Pozostałe inwestycje długoterminowe  | 14, 33           | 65 964             | 76 265   | 14 388   |
| Pozostałe aktywa długoterminowe  |                  | 51                 | 48   | 2  |
| Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego                            | 13               | 7 181              | 11 958   | 2 718  |
| <b>Aktywa trwałe razem</b>   |                  | <b>1 042 700</b>   | <b>934 348</b>                                 | <b>1 063 946</b>                               |
| <b>Aktywa obrotowe</b>   |                  |                    |  |  |
| Zapasy   |                  | 267                | 40   | 125  |
| Inwestycje krótkoterminowe   | 14               | 22 884             | 31 096   | 97 829   |
| Należności z tytułu podatku dochodowego                                    | 15               | 971                | 784  | 305  |
| Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe                          | 15               | 42 481             | 19 333   | 30 875   |
| Inne inwestycje krótkoterminowe  | 14, 33           | 6 984              | 17 590   | 5 826  |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty   | 16, 33           | 61 694             | 122 978  | 35 530   |
| <b>Aktywa obrotowe razem</b>   |                  | <b>135 281</b>     | <b>191 821</b>                                 | <b>170 490</b>                                 |
| <b>AKTYWA RAZEM</b>  |                  | <b>1 177 981</b>   | <b>1 126 169</b>                               | <b>1 234 436</b>                               |
| <b>Kapitał własny</b> 18   |                  |                    |  |  |
| Kapitał zakładowy  |                  | 4 529              | 4 529  | 4 529  |
| Kapitał rezerwowy  |                  | 81 384             | 81 384   | 81 384   |
| Nadwyżka z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej                    |                  | 71 121             | 71 121   | 71 121   |
| Kapitał zapasowy   |                  | 153 963            | 153 963  | 153 963  |
| Kapitał rezerwowy z wyceny instrumentów zabezpieczających                  |                  | (4 386)            | (7 989)  | (22 847)                                       |
| Zyski zatrzymane   |                  | 369 115            | 344 360  | 269 732  |
| <b>Kapitał własny razem</b>  |                  | <b>675 726</b>     | <b>647 368</b>                                 | <b>557 882</b>                                 |
| <b>Zobowiązania długoterminowe</b>   |                  |                    |  |  |
| Zobowiązania z tytułu kredytów, pożyczek oraz innych instrumentów dłużnych | 20.1             | 327 068            | 303 650  | 409 343  |
| Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego                           | 13               | 93 778             | 79 896   | 95 345   |
| Pozostałe zobowiązania długoterminowe                                      | 20.1             | 14 294             | 20 143   | 47 871   |
| <b>Zobowiązania długoterminowe razem</b>                                   |                  | <b>435 140</b>     | <b>403 689</b>                                 | <b>552 559</b>                                 |
| <b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>  |                  |                    |  |  |
| Zobowiązania z tytułu kredytów, pożyczek oraz innych instrumentów dłużnych | 20.2             | 13 810             | 19 696   | 95 790   |
| Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe                                     | 20.2             | 6 196              | 164  | -  |
| Zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych                              | 21               | 2 205              | 1 917  | 1 432  |
| Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego                                  | 22               | 939                | 1 594  | 728  |
| Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe                        | 22               | 43 965             | 51 741   | 26 045   |
| <b>Zobowiązania krótkoterminowe razem</b>                                  |                  | <b>67 115</b>      | <b>75 112</b>                                  | <b>123 995</b>                                 |
| <b>Zobowiązania ogółem</b>   |                  | <b>502 255</b>     | <b>478 801</b>                                 | <b>676 554</b>                                 |
| <b>PASYWA RAZEM</b>  |                  | <b>1 177 981</b>   | <b>1 126 169</b>                               | <b>1 234 436</b>                               |

## Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych

| za rok kończący się 31 grudnia   | Nota   | 2016            | 2015<br><i>(dane przekształcone)</i> |
|--|--------|-----------------|--------------------------------------|
| <b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>                                  |        |                 |                                      |
| <b>Zysk przed opodatkowaniem</b>   |        | <b>87 099</b>   | <b>49 962</b>                        |
| <i>Korekty razem:</i>  |        |                 |                                      |
| Amortyzacja  |        | 230             | 192                                  |
| Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych  |        | (58 304)        | (19 700)                             |
| Odsetki, netto   |        | 11 256          | 12 430                               |
| Rozliczenie IRS - MLP Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SKA                                |        | -               | 19 413                               |
| Rozliczenie IRS - MLP Bieruń Sp. z o.o.  |        | -               | 1 004                                |
| Różnice kursowe  |        | 10 284          | (761)                                |
| Zysk na sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych   |        | -               | (2 513)                              |
| Pozostałe  |        | (53)            | 792                                  |
| Zmiana stanu należności  | 17.2   | (23 375)        | (9 228)                              |
| Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych i pozostałych  | 17.3   | (2 254)         | 17 136                               |
| Umorzenie części kredytu   |        | -               | (2 302)                              |
| <b>Środki pieniężne z działalności operacyjnej</b>   |        | <b>24 883</b>   | <b>66 425</b>                        |
| Podatek dochodowy zapłacony  |        | (3 712)         | (3 121)                              |
| <b>Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>   |        | <b>21 171</b>   | <b>63 304</b>                        |
| <b>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>                                |        |                 |                                      |
| Odsetki otrzymane  |        | 366             | 1                                    |
| Udzielone pożyczki   | 17     | -               | (30)                                 |
| Wpływy ze spłaty udzielonych pożyczek  |        | 7               | 474                                  |
| Nabycie nieruchomości inwestycyjnych oraz rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych |        | (65 046)        | (106 159)                            |
| Zbycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych                                 |        | 1               | 1 561                                |
| Zbycie nieruchomości inwestycyjnych  | 17.4   | -               | 325 001                              |
| Inne wpływy inwestycyjne   |        | 9 089           | 2 793                                |
| <b>Środki pieniężne z działalności inwestycyjnej</b>   |        | <b>(55 583)</b> | <b>223 641</b>                       |
| <b>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>                                   |        |                 |                                      |
| Zaciągnięcie kredytów i pożyczek   | 17.1   | 48 205          | 77 431                               |
| Wydatki na spłatę kredytów i pożyczek  | 17.1   | (20 845)        | (236 685)                            |
| Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli  |        | (41 660)        | -                                    |
| Odsetki zapłacone  |        | (12 572)        | (19 885)                             |
| Rozliczenie IRS - MLP Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SKA                                |        | -               | (19 413)                             |
| Rozliczenie IRS - MLP Bieruń Sp. z o.o.  |        | -               | (1 004)                              |
| <b>Środki pieniężne z działalności finansowej</b>  |        | <b>(26 872)</b> | <b>(199 556)</b>                     |
| <b>Przepływy pieniężne razem</b>   |        | <b>(61 284)</b> | <b>87 389</b>                        |
| <b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu</b>                                     |        |                 |                                      |
|  | 16, 33 | <b>122 978</b>  | <b>35 530</b>                        |
| Wpływ zmian z tytułu różnic kursowych dotyczących środków pieniężnych i ich ekwiwalentów         |        | -               | 59                                   |
| <b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu</b>                                       | 16, 33 | <b>61 694</b>   | <b>122 978</b>                       |

## Sprawozdanie ze zmian w skonsolidowanym kapitale własnym

### Kapitał własny przypadający akcjonariuszom Jednostki Dominującej

|  | Kapitał<br>zakładowy | Kapitał<br>rezerwowy | Nadwyżka z<br>emisji akcji<br>powyżej ich<br>wartości<br>nominalnej | Kapitał<br>zapasowy | Kapitał rezerwowy<br>z wyceny<br>instrumentów<br>zabezpieczających | Zyski<br>zatrzymane | Kapitał<br>własny razem |
|--|----------------------|----------------------|---|---------------------|--|---------------------|-------------------------|
| <b>Kapitał własny na dzień 1 stycznia 2015 roku</b>                      | <b>4 529</b>         | <b>81 384</b>        | <b>71 121</b>   | <b>153 963</b>      | <b>(22 847)</b>  | <b>269 732</b>      | <b>557 882</b>          |
| <b><u>Całkowite dochody:</u></b>   |                      |                      |   |                     |  |                     |                         |
| Wynik finansowy  | -                    | -                    | -   | -                   | -  | 74 628              | <b>74 628</b>           |
| Inne całkowite dochody ogółem  | -                    | -                    | -   | -                   | 14 858   | -                   | <b>14 858</b>           |
| <b>Całkowite dochody za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2015 roku</b> | <b>-</b>             | <b>-</b>             | <b>-</b>  | <b>-</b>            | <b>14 858</b>  | <b>74 628</b>       | <b>89 486</b>           |
| <b>Kapitał własny na dzień roku 31 grudnia 2015 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>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><u>Całkowite dochody:</u></b>   |                      |                      |   |                     |  |                     |                         |
| Wynik finansowy  | -                    | -                    | -   | -                   | -  | 66 415              | <b>66 415</b>           |
| Inne całkowite dochody ogółem  | -                    | -                    | -   | -                   | 3 603  | -                   | <b>3 603</b>            |
| <b>Całkowite dochody za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2016 roku</b> | <b>-</b>             | <b>-</b>             | <b>-</b>  | <b>-</b>            | <b>3 603</b>   | <b>66 415</b>       | <b>70 018</b>           |
| Wypłata dywidendy  | -                    | -                    | -   | -                   | -  | (41 660)            | <b>(41 660)</b>         |
| <b>Kapitał własny na dzień 31 grudnia 2016 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>          |

## Dodatkowe informacje i objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

### 1. Informacje ogólne

#### 1. 1 Informacje o Jednostce Dominującej

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

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

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

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

#### Skład Zarządu Jednostki Dominującej:

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

W dniu 9 czerwca 2016 roku na mocy uchwały Rady Nadzorczej, na Prezesa Zarządu Spółki został powołany Pan Radosław Krochta, a na Wiceprezesa Zarządu Spółki - Pan Michael Shapiro.

#### 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 24 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 5.).



W skład Grupy Kapitałowej MLP Group S.A., na dzień 31 grudnia 2016 roku, wchodzi następujące podmioty:

| Jednostka  | Państwo rejestracji | Udział bezpośredni i pośredni<br>Jednostki Dominującej<br>w kapitale |                    | Udział bezpośredni i pośredni<br>Jednostki Dominującej<br>w prawach głosu |                    |
|--|---------------------|--|--------------------|---|--------------------|
|  |                     | 31 grudnia<br>2016   | 31 grudnia<br>2015 | 31 grudnia<br>2016  | 31 grudnia<br>2015 |
| 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.                                    | Polska              | 100%   | 100%               | 100%  | 100%               |
| MLP Poznań Sp. z o.o.                                      | Polska              | 100%   | 100%               | 100%  | 100%               |
| MLP Lublin Sp. z o.o.                                      | Polska              | 100%   | 100%               | 100%  | 100%               |
| MLP Poznań II Sp. z o.o.                                   | Polska              | 100%   | 100%               | 100%  | 100%               |
| MLP Spółka z ograniczoną<br>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<br>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. <sup>1)</sup>                          | Polska              | 100%   | -                  | 100%  | -                  |
| MLP Czeladź Sp z o.o. <sup>2)</sup>                        | Polska              | 100%   | -                  | 100%  | -                  |
| MLP Temp Sp. z o.o. <sup>3)</sup>                          | Polska              | 100%   | -                  | 100%  | -                  |

### 1. 3 Zmiany w Grupie

<sup>1)</sup> W dniu 4 marca 2016 roku MLP Group S.A. nabyła 50 udziałów o łącznej wartości 5.000 zł w spółce MLP Łódź Sp. z o.o. i tym samym objęła bezpośrednio 100% udziałów w kapitale i prawach głosu w ww. spółce. Udziały zostały w całości pokryte wkładem pieniężnym. W dniu 16 maja 2016 roku spółka MLP Łódź Sp. z o.o. została zarejestrowana w KRS.

<sup>2)</sup> W dniu 4 marca 2016 roku MLP Group S.A. nabyła 50 udziałów o łącznej wartości 5.000 zł w spółce MLP Czeladź Sp. z o.o. i tym samym objęła bezpośrednio 100% udziałów w kapitale i prawach głosu w ww. spółce. Udziały zostały w całości pokryte wkładem pieniężnym. W dniu 31 maja 2016 roku spółka MLP Czeladź Sp. z o.o. została zarejestrowana w KRS.

<sup>3)</sup> W dniu 20 maja 2016 roku MLP Group S.A. nabyła 100 udziałów o łącznej wartości 5.000 zł w spółce MLP Temp Sp. z o.o. i tym samym objęła 100% udziałów w kapitale i prawach głosu w ww. Spółce.

Dnia 31 maja 2016 roku został podwyższony kapitał zakładowy spółki MLP Temp Sp. z o.o. o kwotę 1.001.000 zł, przez utworzenie 20.020 nowych udziałów o wartości nominalnej 50 zł, które zostały objęte w następujący sposób: MLP Group S.A. objęła 20.000 nowych udziałów o łącznej wartości 1.000.000 zł i w całości pokryła je wkładem pieniężnym, a MLP Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SKA objęła pozostałe 20 nowych udziałów, które pokryła aportem w postaci przedsiębiorstwa spółki MLP Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SKA.

W roku zakończonym 31 grudnia 2016 roku nie wystąpiły żadne inne zmiany w strukturze Grupy Kapitałowej MLP Group S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2016 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:

| <b>Akcjonariusz</b>      | <b>Ilość akcji i głosów na WZA</b> | <b>% udział w kapitale i głosach na WZA</b> |
|--------------------------|------------------------------------|---|
| 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>                              |

W wyniku rozliczenia transakcji z dnia 19 kwietnia 2016 roku doszło do zmniejszenia stanu posiadania akcji Spółki przez MIRO B.V. Transakcja polegała na wniesieniu aportem 552.000 akcji Spółki reprezentujących 3,05 % kapitału zakładowego Spółki przez Miro B.V. z siedzibą w Delft, Holandia do spółki MIRO Ltd. z siedzibą w Limassol, Cypr, w zamian za udziały w spółce cypryjskiej.

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.

W wyniku rozliczenia transakcji pakietowej z dnia 26 kwietnia 2016 roku, zawartej za pośrednictwem Pekao Investment Banking S.A. z siedzibą w Warszawie, Gracecup Trading Ltd. z siedzibą w Nikozji, Cypr, oraz MIRO Ltd. z siedzibą w Limassol, Cypr, zbyły łącznie 905.660 akcji reprezentujących 5% kapitału zakładowego Spółki.

W wyniku zakupu akcji Spółki w dniu 4 sierpnia 2016 roku, MetLife Otwarty Fundusz Emerytalny zwiększył udział w w ogólnej liczbie głosów na WZA i w kapitale Spółki powyżej 5%. Bezpośrednio przed zmianą udziału, MetLife OFE posiadał 870.706 akcji, co stanowiło 4,81% kapitału zakładowego Spółki i uprawniało do 870 706 głosów na Walnym Zgromadzeniu, co stanowiło 4,81% ogółu głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki.

W wyniku wyżej opisanej transakcji MetLife OFE posiada 948.387 akcji, co stanowi 5,24% kapitału zakładowego Spółki i uprawnia do 948.387 głosów na Walnym Zgromadzeniu, co stanowi 5,24% ogółu głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki.

**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 17,30% w kapitale zakładowym MLP Group S.A.

Członkowie Rady Nadzorczej nie posiadają bezpośrednio akcji Spółki.

**2. Podstawa sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego**

**2. 1 Oświadczenie zgodności**

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

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

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

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

| Standardy i interpretacje zatwierdzone przez Unię Europejską, które nie weszły jeszcze w życie dla okresów rocznych | Ewentualny wpływ na skonsolidowane sprawozdanie finansowe  | Data wejścia w życie dla okresów rozpoczynających się w tym dniu lub później |
|---|--|--|
| <b>MSSF 15 Przychody z umów z klientami</b>   | Oczekuje się, iż zmiana standardu nie będzie miała istotnego wpływu na skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy.  | 1 stycznia 2018  |
| <b>MSSF 9 Instrumenty Finansowe (2014)</b>  | Oczekuje się, że w momencie początkowego zastosowania, nowy Standard będzie miał wpływ na skonsolidowane sprawozdanie finansowe. Jednakże, do momentu pierwszego zastosowania tego standardu, Grupa nie jest w stanie przeprowadzić analizy jego wpływu na skonsolidowane sprawozdanie finansowe. Grupa nie zdecydowała jeszcze o dacie początkowego zastosowania Standardu. | 1 stycznia 2018  |

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

| 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>MSSF 14 Regulacyjne rozliczenia międzyokresowe</b>  | brak wpływu   | 1 stycznia 2016 <sup>1)</sup>   |
| <b>Sprzedaż lub Przekazanie Aktywów Pomiedzy Inwestorem a Spółką Stowarzyszoną lub Wspólnym Przedsięwzięciem (Zmiany do MSSF 10 Skonsolidowane Sprawozdania Finansowe oraz do MSR 28 Jednostki Stowarzyszone )</b>   | brak wpływu   | 1 stycznia 2016   |
| <b>MSSF 16 Leasing</b>   | Oczekuje się, iż zmiana standardu nie będzie miała istotnego wpływu na skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy. | 1 stycznia 2019   |
| <b>Ujmowanie aktywów z tytułu podatku odroczonego od niezrealizowanych strat (Zmiany do MSR 12 Podatek dochodowy )</b>   | brak istotnego wpływu   | 1 stycznia 2017   |
| <b>Inicjatywa dotycząca ujawnień (Zmiany do MSR 7 Sprawozdanie z przepływów pieniężnych )</b>  | brak istotnego wpływu   | 1 stycznia 2017   |
| <b>Zmiany do MSSF 15 Przychody z umów z klientami</b>  | Oczekuje się, iż zmiana standardu nie będzie miała istotnego wpływu na skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy. | 1 stycznia 2018   |
| <b>Zmiany do MSSF 2 (Płatności na bazie akcji )</b>  | Grupa nie dokonała jeszcze analizy wpływu nowego Standardu na jej sytuację finansową i wyniki z działalności.       | 1 stycznia 2018   |
| <b>Zmiany do MSSF 4 (umowy ubezpieczeniowe )</b>   | brak wpływu   | 1 stycznia 2018   |
| <b>Zmiany do Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej 2014-2016, w tym:</b>   | brak istotnego wpływu   | 1 stycznia 2018 <sup>2)</sup>   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- MSSF 1 Zastosowanie Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej Po Raz Pierwszy</li> <li>- MSSF 7 Instrumenty finansowe: Ujawnienia</li> <li>- MSR 19 Świadczenia pracownicze</li> <li>- MSSF 12 Ujawnianie informacji na temat udziałów w innych jednostkach</li> <li>- MSR 28 Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach</li> </ul> |   |   |
| <b>KIMSF 22 Transakcje w Obcej Walucie oraz Zaliczki</b>   | brak istotnego wpływu   | 1 stycznia 2018   |
| <b>Zmiany do MSR 40 Nieruchomości Inwestycyjne</b>   | brak wpływu   | 1 stycznia 2018   |

<sup>1)</sup> Komisja Europejska podjęła decyzję o niezatwierdzeniu omawianego przejściowego standardu w oczekiwaniu na standard właściwy.

<sup>2)</sup> za wyjątkiem zmian do MSSF 12 które obowiązują w stosunku do okresów rocznych zaczynających się 1 stycznia 2017r. lub później

## 2. 3 Podstawa sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego

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

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

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

Metody wyceny wartości godziwej zostały przedstawione w nocie 3.

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

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

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

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

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

#### *Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej:*

|     | 31 grudnia<br>2016 | 31 grudnia<br>2015 |
|-----|--------------------|--------------------|
| EUR | 4,4240             | 4,2615             |
| USD | 4,1793             | 3,9011             |

## 2. 5 Dokonane osądy i szacunki

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### *Transakcje w walucie obcej*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Jako aktywa obrotowe ujmowane są te aktywa, które zostaną zbyte w okresie nie dłuższym niż 12 miesięcy od zakończenia okresu sprawozdawczego.

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

### **3. 3. 4 Pożyczki i należności**

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



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

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

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

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

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

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

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

## **3. 4 Kapitał własny**

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

### **3. 4. 1 Kapitał zakładowy**

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

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

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

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

### **3. 4. 2 Kapitał zapasowy**

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

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

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

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

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

### **3. 4. 5 Kapitał rezerwowy**

Kapitał rezerwowy obejmuje zyski poprzednich okresów.

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

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

## **3. 5 Rzeczowe aktywa trwałe**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

---

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

---

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

### **3. 6 Wartości niematerialne**

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

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

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

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

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

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

Dla celów podatkowych nieruchomości inwestycyjne są amortyzowane.

*Wieczyste użytkowanie*

Grupa rozpoznaje prawo wieczystego użytkowania gruntów, jako leasing finansowy.

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

Nieruchomości inwestycyjne w budowie ujmowane są w pozycji nieruchomości inwestycyjnych.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **3. 11 Świadczenia pracownicze**

#### *Program określonych składek*

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

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

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

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

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

### **3. 13 Rezerwy**

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

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

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

### **3. 15 Przychody**

#### **3. 15. 1 Świadczenie usług**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

### **3. 19 Zysk na akcję**

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

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

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

## **4. Zarządzanie ryzykiem finansowym**

Wykorzystywane przez Grupę Instrumenty finansowe związane są z następującymi ryzykami:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

##### **4. 1. 2 Pożyczki udzielone**

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

#### **4. 2 Ryzyko płynności**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Sposobem pozwalającym na spełnienie powyższego warunku, tj. precyzyjne określenie poziomu kosztów odsetkowych jest zawarcie z bankiem umowy zamiany stopy zmiennej na stałą. W celu ograniczenia ryzyka stopy procentowej Grupa zawarła z bankami umowy zamiany stopy zmiennej na stałą. W spółkach MLP Pruszków I Sp. z o.o. przyjęto rozwiązanie typu step-up polegającym na tym, iż całość umowy dzieli się na etapy, w których obowiązują różne poziomy stawek, przy czym zmiana ma charakter rosnący. W początkowym okresie, poziom stawek jest najniższy (zbliżony do obecnego poziomu rynkowego). Celem zabezpieczenia są przepływy pieniężne z tytułu odsetek podlegających ryzyku stopy procentowej. Zabezpieczeniu podlega stopa referencyjna EURIBOR 1M i EURIBOR 3M. Do celów zabezpieczenia wyłączona zostaje marża na kredytach. W spółce MLP Poznań II Sp. z o.o., MLP Pruszków IV Sp. z o.o., MLP Lublin Sp. z o.o., MLP Pruszków III Sp. z o.o. oraz MLP Moszna I Sp. z o.o. przyszłe płatności odsetek z tytułu kredytu naliczone według stopy zmiennej zostają efektywnie zamienione na odsetki naliczone według harmonogramu z umowy zamiany. Spółki otrzymują od banków kwoty stanowiące równowartość iloczynu stopy referencyjnej i kwoty zadłużenia w wysokości równej kwocie, jaką spółki zapłaciłyby gdyby obowiązywała stawka zmienna.

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

#### **4. 4 Zarządzanie kapitałem**

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

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

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

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

## 5. Sprawozdawczość segmentów działalności

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

Działalność Grupy Kapitałowej prowadzona jest na terenie Polski. Kryterium lokalizacji aktywów pokrywa się z kryterium lokalizacji klientów. Segmenty operacyjne pokrywają się z segmentami geograficznymi. Ze względu na występowanie obecnie jednego segmentu, wszystkie informacje dotyczące działalności w segmencie zostały zawarte w skonsolidowanym rachunku zysków lub strat oraz innych całkowitych dochodach, a także w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej.

Na dzień 31 grudnia 2016 roku oraz w okresie sprawozdawczym zakończonym tego dnia Grupa posiada jeden segment geograficzny – Polskę.

## 6. Przychody

| <i>za rok kończący się 31 grudnia</i>   | <b>2016</b>    | <b>2015</b>    |
|---|----------------|----------------|
| Przychody uzyskane przez parki MLP  | 83 693         | 75 865         |
| Przychody uzyskane przez parki MLP Tychy i MLP Bieruń   | -              | 26 226         |
| Przychody uzyskane na podstawie umowy deweloperskiej zawartej przez MLP Bieruń Sp. z o.o. <sup>1)</sup> | 17 340         | -              |
| <b>Przychody razem</b>  | <b>101 033</b> | <b>102 091</b> |

| <i>za rok kończący się 31 grudnia</i>   | <b>2016</b>    | <b>2015</b>    |
|---|----------------|----------------|
| Przychody z wynajmu nieruchomości   | 67 262         | 59 366         |
| Przychody z wynajmu nieruchomości uzyskane przez parki MLP Tychy i MLP Bieruń             | -              | 25 860         |
| Przychody uzyskane na podstawie umowy deweloperskiej zawartej przez MLP Bieruń Sp. z o.o. | 17 340         | -              |
| Pozostałe przychody   | 16 431         | 16 499         |
| Pozostałe przychody uzyskane przez parki MLP Tychy i MLP Bieruń                           | -              | 366            |
| <b>Przychody</b>  | <b>101 033</b> | <b>102 091</b> |

| <i>za rok kończący się 31 grudnia</i> | <b>2016</b>   | <b>2015</b>   |
|---------------------------------------|---------------|---------------|
| Refakturowanie mediów                 | 14 713        | 14 880        |
| Czynsze mieszkaniowe                  | 32            | 35            |
| Usługi wykonane dla najemców          | 1 686         | 1 584         |
| <b>Pozostałe przychody</b>            | <b>16 431</b> | <b>16 499</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 2016 roku przychody w kwocie 17.340 tys. zł.

## 7. Pozostałe przychody operacyjne

| <i>za rok kończący się 31 grudnia</i>   | <b>2016</b> | <b>2015</b> |
|---|-------------|-------------|
| Rozwiązanie odpisów na należności   | 10          | -           |
| Wynik na sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych                                 | -           | 2 513       |
| Spisanie przedawnionych zobowiązań  | -           | 62          |
| Otrzymane odszkodowania z tytułu kar umownych                                   | 192         | -           |
| Inne  | 224         | 564         |
| Zaprzestanie konsolidacji MLP Fin Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k. | -           | 160         |

## 8. Pozostałe koszty operacyjne

| <i>za rok kończący się 31 grudnia</i>                | <b>2016</b>    | <b>2015</b>    |
|--|----------------|----------------|
| Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych     | (167)          | -              |
| Odpisy aktualizujące należności                      | (601)          | (10)           |
| Koszty sądowe  | (260)          | -              |
| Koszty przekazanych darowizn                         | (13)           | -              |
| Koszty związane z pozyskaniem terenów inwestycyjnych | (74)           | -              |
| Koszty z tytułu polis ubezpieczeniowych              | (321)          | -              |
| Inne   | (915)          | (991)          |
| Koszty napraw wad technicznych                       | (1 235)        | -              |
|  | <b>(3 586)</b> | <b>(1 001)</b> |

## 9. Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu

| <i>za rok kończący się 31 grudnia</i>      | <b>2016</b>     | <b>2015</b>     |
|--|-----------------|-----------------|
| Amortyzacja                                | (230)           | (192)           |
| Zużycie materiałów i energii               | (12 092)        | (12 889)        |
| Usługi obce                                | (26 679)        | (13 068)        |
| Podatki i opłaty                           | (10 261)        | (12 302)        |
| Wynagrodzenia                              | (2 480)         | (3 515)         |
| Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia | (333)           | (318)           |
| Pozostałe koszty rodzajowe                 | (2 600)         | (623)           |
| <b>Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu</b> | <b>(54 675)</b> | <b>(42 907)</b> |

Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu za rok zakończony 31 grudnia 2016 roku wyniosły 54.675 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 12.822 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.

## 10. Przychody i koszty finansowe

| <i>za rok kończący się 31 grudnia</i>        | <b>2016</b>  | <b>2015</b>  |
|--|--------------|--------------|
| Odsetki od pożyczek udzielonych              | 1 909        | 3 222        |
| Przychody z tytułu odsetek z lokat bankowych | 596          | 825          |
| Różnice kursowe netto                        | -            | 761          |
| Odsetki od należności                        | 15           | 22           |
| Umorzenie części kredytu                     | -            | 2 302        |
| Rozliczenie transakcji IRS                   | 2 306        | -            |
| <b>Przychody finansowe razem</b>             | <b>4 826</b> | <b>7 132</b> |

| <i>za rok kończący się 31 grudnia</i>  | <b>2016</b>     | <b>2015</b>     |
|--|-----------------|-----------------|
| Koszty z tytułu odsetek od zobowiązań z tytułu kredytów i pożyczek                   | (6 419)         | (11 304)        |
| Pozostałe odsetki  | (15)            | (56)            |
| Rozliczenie IRS - MLP Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SKA                    | -               | (19 413)        |
| Rozliczenie IRS - MLP Bieruń Sp. z o.o.  | -               | (1 004)         |
| Zapłacone odsetki od Swap w okresie  | (7 616)         | (10 868)        |
| Wynik odsetkowy z tytułu instrumentów zabezpieczających przepływy pieniężne          | 1 554           | 5 360           |
| Nieefektywna część przeszacowania instrumentów zabezpieczających przepływy pieniężne | (684)           | 1 160           |
| Różnice kursowe netto  | (6 199)         | -               |
| Pozostałe koszty finansowe   | (37)            | (27)            |
| Koszty związane z obsługą kredytów   | (663)           | (2 553)         |
| <b>Koszty finansowe razem</b>  | <b>(20 079)</b> | <b>(38 705)</b> |

W dniu 4 stycznia 2016 roku spółki MLP Moszna I Sp. z o.o. i MLP Pruszków III Sp. z o.o. zawarły umowy zamiany stopy zmiennej na stałą z bankiem BGŻ BNP Paribas S.A. W dniu 14 kwietnia 2016 roku MLP Lublin Sp. z o.o. zawarła umowę zmiany stopy zmiennej na stałą z bankiem PKO BP S.A. Dnia 26 września 2016 roku spółka MLP Pruszków IV Sp. z o.o. zawarła umowę zamiany stopy zmiennej na stałą z bankiem mBank S.A. Dnia 26 października 2016 roku MLP Poznań II Sp. z o.o. zawarła umowę zmiany stopy zmiennej na stałą z bankiem ING Bank Śląski 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.

W roku 2016 Grupa ujmuje koszty z tytułu transakcji 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.

## 11. Podatek dochodowy

| <i>za rok kończący się 31 grudnia</i>       | <b>2016</b>   | <b>2015</b>     |
|---|---------------|-----------------|
| Podatek dochodowy bieżący                   | 2 870         | 3 508           |
| Powstanie / odwrócenie różnic przejściowych | 17 814        | (28 174)        |
| <b>Podatek dochodowy</b>                    | <b>20 684</b> | <b>(24 666)</b> |

### Efektywna stopa podatkowa

| <i>za rok kończący się 31 grudnia</i>   | <b>2016</b>     | <b>2015</b>    |
|---|-----------------|----------------|
| <b>Zysk przed opodatkowaniem</b>  | <b>87 099</b>   | <b>49 962</b>  |
| <i>Podatek w oparciu o obowiązującą stopę podatkową (19%)</i>   | <i>(16 549)</i> | <i>(9 493)</i> |
| Różnica na wartości udziałów sprzedanych do Sanborn Holding Ltd.  | -               | 3 176          |
| Różnica wynikająca z braku opodatkowania w MLP Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SKA i Lokafoop 201 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SKA | -               | 31 958         |
| Nierozpoznane aktywo z tytułu podatku odroczonego na stracie podatkowej   | (3 702)         | -              |
| Koszty nie stanowiące kosztów podatkowych   | (433)           | (975)          |
| <b>Podatek dochodowy</b>  | <b>(20 684)</b> | <b>24 666</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.



## 12. Nieruchomości inwestycyjne

|  | <i>na dzień</i> | <b>31 grudnia<br/>2016</b> | <b>31 grudnia<br/>2015</b> |
|--|-----------------|----------------------------|----------------------------|
| <b>Wartość brutto na początek okresu</b> |                 | <b>845 153</b>             | <b>1 046 337</b>           |
| Nakłady na nieruchomości                 |                 | 65 067                     | 111 109                    |
| Sprzedaż nieruchomości inwestycyjnych    |                 | -                          | (331 993)                  |
| Zmiana wartości godziwej                 |                 | 58 304                     | 19 700                     |
| <b>Wartość brutto na koniec okresu</b>   |                 | <b>968 524</b>             | <b>845 153</b>             |

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

### Nieruchomości inwestycyjne w podziale na Parki:

|  | <i>na dzień</i> | <b>31 grudnia<br/>2016</b> | <b>31 grudnia<br/>2015</b> |
|--|-----------------|----------------------------|----------------------------|
| <b>Park MLP Pruszków I</b>                         |                 |                            |                            |
| Wartość godziwa nieruchomości - MLP Pruszków I     |                 | 354 848                    | 343 519                    |
| Prawo wieczystej dzierżawy - MLP Pruszków I        |                 | 2 641                      | 2 641                      |
|  |                 | <b>357 489</b>             | <b>346 160</b>             |
| <b>Park MLP Pruszków II</b>                        |                 |                            |                            |
| Wartość godziwa nieruchomości - MLP Pruszków II    |                 | 325 191                    | 291 141                    |
| Prawo wieczystej dzierżawy - MLP Pruszków II       |                 | 2 618                      | 2 619                      |
|  |                 | <b>327 809</b>             | <b>293 760</b>             |
| <b>Park MLP Poznań</b>                             |                 |                            |                            |
| Wartość godziwa nieruchomości - MLP Poznań         |                 | 110 436                    | 98 539                     |
|  |                 | <b>110 436</b>             | <b>98 539</b>              |
| <b>Park MLP Lublin</b>                             |                 |                            |                            |
| Wartość godziwa nieruchomości - MLP Lublin         |                 | 58 485                     | 47 281                     |
|  |                 | <b>58 485</b>              | <b>47 281</b>              |
| <b>Park MLP Teresin</b>                            |                 |                            |                            |
| Wartość godziwa nieruchomości - MLP Teresin        |                 | 37 073                     | 16 407                     |
|  |                 | <b>37 073</b>              | <b>16 407</b>              |
| <b>Park MLP Gliwice</b>                            |                 |                            |                            |
| Wartość godziwa nieruchomości - MLP Gliwice        |                 | 17 873                     | 17 890                     |
|  |                 | <b>17 873</b>              | <b>17 890</b>              |
| <b>Park MLP Wrocław</b>                            |                 |                            |                            |
| Wartość godziwa nieruchomości - MLP Wrocław        |                 | 35 304                     | 25 041                     |
|  |                 | <b>35 304</b>              | <b>25 041</b>              |
| <b>Park MLP Czeladź<sup>1)</sup></b>               |                 |                            |                            |
| Wartość godziwa nieruchomości - MLP Czeladź        |                 | 23 890                     | -                          |
|  |                 | <b>23 890</b>              | <b>-</b>                   |
| Nakłady poniesione na realizację nowych inwestycji |                 | <b>98</b>                  | <b>-</b>                   |
| <b>MLP Energy - mieszkania</b>                     |                 | <b>67</b>                  | <b>75</b>                  |
| <b>Wartość brutto na koniec okresu</b>             |                 | <b>968 524</b>             | <b>845 153</b>             |

<sup>1)</sup> W czwartym kwartale 2016 roku Grupa zakupiła kolejne nieruchomości położone w miejscowości Czeladź o łącznej powierzchni 16,5 ha.

Informacja na temat zabezpieczeń ustanowionych na nieruchomościach inwestycyjnych została ujawniona w nocie 26.

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

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

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

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

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

Ze względu na różne lokalizacje i cechy nieruchomości inwestycyjnych Grupy przyjęte przez rzeczoznawców "yield rates" dla poszczególnych parków logistycznych różnią się i znajdują się w przedziale 6,75%-8,50%.

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

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

W roku zakończonym 31 grudnia 2016 roku nie było żadnych przekwalifikowań pomiędzy poziomami.

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

|   | Wartość godziwa na dzień 31 grudnia 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 Pruszków I</b>  |   |                          |                                    |  |   |
| (i) budynki magazynowo-biurowe          | 80 210 tys. EUR                             | Podjęcie dochodowe       | Miesięczna stawka czynszu za 1 mkw | 2,74 - 7,9 EUR/m.kw., (5,32EUR/m.kw.)  | Im wyższa stawka czynszu, tym wyższa wartość godziwa                          |
|   |   |                          | Stopa kapitalizacji                | 7,50% - 8,50 %, (8,00%)  | Im niższa stopa kapitalizacji, tym wyższa wartość godziwa                     |
| <b>80 210 tys. EUR</b>                  |   |                          |                                    |  |   |
| <b>Park Logistyczny MLP Pruszków II</b> |   |                          |                                    |  |   |
| (i) budynki magazynowo-biurowe          | 39 060 tys. EUR                             | Podjęcie dochodowe       | Miesięczna stawka czynszu za 1 mkw | 2,28 - 3,69 EUR/m.kw., (3,04 EUR/m.kw.)  | Im wyższa stawka czynszu, tym wyższa wartość godziwa                          |
|   |   |                          | Stopa kapitalizacji                | 6,75% - 8,50 %, (7,22%)  | Im niższa stopa kapitalizacji, tym wyższa wartość godziwa                     |
| (ii) komin                              | 5 124 tys. EUR                              | Podjęcie dochodowe       | Miesięczny czynsz                  | 37,0 tys. EUR - 37,1 tys. EUR, (37,0 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                              | Podjęcie dochodowe       | Miesięczny czynsz                  | 7,9 tys. EUR - 10,4 tys. EUR, (9,2 tys. EUR)                                       | Im wyższy czynsz, tym wyższa wartość godziwa                                  |
|   |   |                          | Stopa kapitalizacji                | (8,50%)  | Im niższa stopa kapitalizacji, tym wyższa wartość godziwa                     |
| (iv) rezerwa gruntu                     | 16 520 tys. EUR<br>(73 087 tys. PLN)        | Podjęcie porównawcze     | Cena za 1 mkw                      | 42,27 EUR/m.kw.<br>(187,00 PLN/m.kw.)  | Im wyższa cena za 1 m.kw., tym wyższa wartość godziwa                         |
| (v) grunt objęty pozwoleniem na budowę  | 11 670 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>73 506 tys. EUR</b>                  |   |                          |                                    |  |   |

|  | Wartość godziwa<br>na dzień<br>31 grudnia 2016 r. | Podjęcie<br>do wyceny       | Dane<br>niemożliwe do<br>zaobserwowania | Zakres danych<br>niemożliwych do<br>zaobserwowania<br>(średnia ważona<br>prawdopodobieństwami) | Relacje pomiędzy<br>niemożliwymi do<br>zaobserwowania<br>danymi a wartością<br>godziwą |
|--|---|-----------------------------|---|--|--|
| <b>Park Logistyczny MLP Poznań</b>             |   |                             |   |  |  |
| (i) budynki<br>magazynowo-<br>biurowe          | 18 833 tys. EUR                                   | Podjęcie<br>dochodowe       | Miesięczna stawka<br>czynszu za 1 mkw   | 2,81 - 4,7<br>EUR/m.kw.,<br>(4 EUR/m.kw.)  | Im wyższa stawka<br>czynszu, tym wyższa<br>wartość godziwa                             |
|  |   |                             | Stopa kapitalizacji                     | 6,75%-7,26%<br>(7,1%)  | Im niższa stopa<br>kapitalizacji, tym wyższa<br>wartość godziwa                        |
| (ii) rezerwa<br>gruntu                         | 1 720 tys. EUR<br>(7 630 tys. PLN)                | Podjęcie<br>porównawcze     | Cena za 1 mkw                           | 33,91 EUR/m.kw.<br>(149,98 PLN/m.kw.)  | Im wyższa cena za 1<br>m.kw., tym wyższa<br>wartość godziwa                            |
| (iii) grunt objęty<br>pozwoleniem na<br>budowę | 4 410 tys. EUR                                    | Podjęcie<br>pozostałościowe | Skapitalizowany<br>dochód netto         | (a)  | Im niższy szacunkowy<br>skapitalizowany dochód<br>netto, tym niższa<br>wartość godziwa |
|  |   |                             | Koszty budowy                           | (b)  | Im wyższe szacunkowe<br>koszty budowy, tym<br>niższa wartość godziwa                   |
| <b>24 963 tys. EUR</b>                         |   |                             |   |  |  |
| <b>Park Logistyczny MLP Lublin</b>             |   |                             |   |  |  |
| (i) budynki<br>magazynowo-<br>biurowe          | 8 800 tys. EUR                                    | Podjęcie<br>dochodowe       | Miesięczna stawka<br>czynszu za 1 mkw   | 3,1 - 3,7 EUR/m.kw.,<br>(3,4 EUR/m.kw.)  | Im wyższa stawka<br>czynszu, tym wyższa<br>wartość godziwa                             |
|  |   |                             | Stopa kapitalizacji                     | (7,51%)  | Im niższa stopa<br>kapitalizacji, tym wyższa<br>wartość godziwa                        |
| (ii) grunt objęty<br>pozwoleniem na<br>budowę  | 4 420 tys. EUR                                    | Podjęcie<br>pozostałościowe | Skapitalizowany<br>dochód netto         | (a)  | Im niższy szacunkowy<br>skapitalizowany dochód<br>netto, tym niższa<br>wartość godziwa |
|  |   |                             | Koszty budowy                           | (b)  | Im wyższe szacunkowe<br>koszty budowy, tym<br>niższa wartość godziwa                   |
| <b>13 220 tys. EUR</b>                         |   |                             |   |  |  |

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

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

|   | Wartość godziwa na dzień 31 grudnia 2015 r. | Podejście do wyceny       | Dane niemożliwe do zaobserwowania                         | Zakres danych niemożliwych do zaobserwowania (średnia ważona prawdopodobieństwami) | Relacje pomiędzy niemożliwymi do zaobserwowania danymi a wartością godziwą  |
|---|---|---------------------------|---|--|---|
| <b>Park Logistyczny MLP Pruszków I</b>  |   |                           |   |  |   |
| (i) budynki magazynowo-biurowe          | 80 610 tys. EUR                             | Podejście dochodowe       | Miesięczna stawka czynszu za 1 mkw<br>Stopa kapitalizacji | 2,83 - 7,11 EUR/m.kw.,<br>(4,97 EUR/m.kw.)<br>7,50% - 8,50 %, (8,00%)              | Im wyższa stawka czynszu, tym wyższa wartość godziwa<br>Im niższa stopa kapitalizacji, tym wyższa wartość godziwa                               |
| <b>80 610 tys. EUR</b>                  |   |                           |   |  |   |
| <b>Park Logistyczny MLP Pruszków II</b> |   |                           |   |  |   |
| (i) budynki magazynowo-biurowe          | 37 667 tys. EUR                             | Podejście dochodowe       | Miesięczna stawka czynszu za 1 mkw<br>Stopa kapitalizacji | 2,28 - 3,69 EUR/m.kw.,<br>(3,09 EUR/m.kw.)<br>7,50% - 8,50 %, (7,63%)              | Im wyższa stawka czynszu, tym wyższa wartość godziwa<br>Im niższa stopa kapitalizacji, tym wyższa wartość godziwa                               |
| (ii) komin                              | 5 930 tys. EUR                              | Podejście dochodowe       | Miesięczny czynsz<br>Stopa kapitalizacji                  | 42,7 tys. EUR - 43,0 tys. EUR,<br>(42,8 tys. EUR)<br>(8,50%)                       | Im wyższy czynsz, tym wyższa wartość godziwa<br>Im niższa stopa kapitalizacji, tym wyższa wartość godziwa                                       |
| (iii) parking                           | 1 132 tys. EUR                              | Podejście dochodowe       | Miesięczny czynsz<br>Stopa kapitalizacji                  | 7,9 tys. EUR - 10,4 tys. EUR,<br>(9,1 tys. EUR)<br>(8,50%)                         | Im wyższy czynsz, tym wyższa wartość godziwa<br>Im niższa stopa kapitalizacji, tym wyższa wartość godziwa                                       |
| (iv) rezerwa gruntu                     | 17 150 tys. EUR<br>(73 087 tys. PLN)        | Podejście porównawcze     | Cena za 1 mkw   | 43,88 EUR/m.kw.<br>(187,00 PLN/m.kw.)  | Im wyższa cena za 1 m.kw., tym wyższa wartość godziwa   |
| (v) grunt objęty pozwoleniem na budowę  | 6 440 tys. EUR                              | Podejście pozostałościowe | Skapitalizowany dochód netto<br>Koszty budowy             | (a)<br>(b)   | Im niższy szacunkowy skapitalizowany dochód netto, tym niższa wartość godziwa<br>Im wyższe szacunkowe koszty budowy, tym niższa wartość godziwa |
| <b>68 319 tys. EUR</b>                  |   |                           |   |  |   |

|  | Wartość godziwa<br>na dzień<br>31 grudnia 2015 r. | Podejście<br>do wyceny    | Dane<br>niemożliwe do<br>zaobserwowania                       | Zakres danych<br>niemożliwych do<br>zaobserwowania<br>(średnia ważona<br>prawdopodobieństwami) | Relacje pomiędzy<br>niemożliwymi do<br>zaobserwowania<br>danymi a wartością<br>godziwą                                |
|--|---|---------------------------|---|--|---|
| <b>Park Logistyczny MLP Poznań</b>       |   |                           |   |  |   |
| (i) budynki magazynowo-biurowe           | 17 642 tys. EUR                                   | Podejście dochodowe       | Miesięczna stawka czynszu za 1 mkw<br><br>Stopa kapitalizacji | 3,7 - 4,66 EUR/m.kw.,<br>(4,32 EUR/m.kw.)<br><br>(7,51%)                                       | Im wyższa stawka czynszu, tym wyższa wartość godziwa<br><br>Im niższa stopa kapitalizacji, tym wyższa wartość godziwa |
| (ii) rezerwa gruntu                      | 1 791 tys. EUR<br>(7 631 tys. PLN)                | Podejście porównawcze     | Cena za 1 mkw   | 35,20 EUR/m.kw.<br>(150,00 PLN/m.kw.)  | Im wyższa cena za 1 m.kw., tym wyższa wartość godziwa   |
| (iii) grunt objęty pozwoleniem na budowę | 3 690 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>23 123 tys. EUR</b>                   |   |                           |   |  |   |
| <b>Park Logistyczny MLP Lublin</b>       |   |                           |   |  |   |
| (i) budynki magazynowo-biurowe           | 8 315 tys. EUR                                    | Podejście dochodowe       | Miesięczna stawka czynszu za 1 mkw<br><br>Stopa kapitalizacji | 3,10 - 3,66 EUR/m.kw.,<br>(3,38 EUR/m.kw.)<br><br>(7,76%)                                      | Im wyższa stawka czynszu, tym wyższa wartość godziwa<br><br>Im niższa stopa kapitalizacji, tym wyższa wartość godziwa |
| (ii) grunt objęty pozwoleniem na budowę  | 2 780 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>11 095 tys. EUR</b>                   |   |                           |   |  |   |

|  | Wartość godziwa<br>na dzień<br>31 grudnia 2015 r. | Podejście<br>do wyceny       | Dane<br>niemożliwe do<br>zaobserwowania | Zakres danych<br>niemożliwych do<br>zaobserwowania<br>(średnia ważona<br>prawdopodobieństwami) | Relacje pomiędzy<br>niemożliwymi do<br>zaobserwowania<br>danymi a wartością<br>godziwą |
|--|---|------------------------------|---|--|--|
| <b>Park Logistyczny MLP Teresin</b>          |   |                              |   |  |  |
| (i) grunt objęty<br>pozwoleniem na<br>budowę | 3 850 tys. EUR                                    | Podejście<br>pozostałościowe | Skapitalizowany<br>dochód netto         | (a)  | Im niższy szacunkowy<br>skapitalizowany dochód<br>netto, tym niższa wartość<br>godziwa |
|  |   |                              | Koszty budowy                           | (b)  | Im wyższe szacunkowe<br>koszty budowy, tym<br>niższa wartość godziwa                   |
|  | <b>3 850 tys. EUR</b>                             |                              |   |  |  |
| <b>Park Logistyczny MLP Gliwice</b>          |   |                              |   |  |  |
| (i) rezerwa gruntu                           | 4 198 tys. EUR<br>(17 892 tys. PLN)               | Podejście<br>porównawcze     | Cena za 1 mkw                           | 28,16 EUR/m.kw.<br>(120,00 PLN/m.kw.)  | Im wyższa cena za 1<br>m.kw., tym wyższa<br>wartość godziwa                            |
|  | <b>4 198 tys. EUR</b>                             |                              |   |  |  |
| <b>Park Logistyczny MLP Wrocław</b>          |   |                              |   |  |  |
| (i) rezerwa gruntu                           | 5 876 tys. EUR<br>(25 040 tys. PLN)               | Podejście<br>porównawcze     | Cena za 1 mkw                           | 45,05 EUR/m.kw.<br>(192,00 PLN/m.kw.)  | Im wyższa cena za 1<br>m.kw., tym wyższa<br>wartość godziwa                            |
|  | <b>5 876 tys. EUR</b>                             |                              |   |  |  |
|  | <b>197 071 tys. EUR</b>                           |                              |   |  |  |

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

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



### 13. Podatek odroczony

|  | Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego |               | Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego |               | Wartość netto |               |
|--|---|---------------|--|---------------|---------------|---------------|
|  | 31 grudnia                                      | 31 grudnia    | 31 grudnia                                       | 31 grudnia    | 31 grudnia    | 31 grudnia    |
|  | <i>na dzień</i>                                 | 2016          | 2015   | 2016          | 2015          | 2016          |
| Nieruchomości inwestycyjne                                       | -   | -             | 95 689   | 82 058        | 95 689        | 82 058        |
| Kredyty, pożyczki udzielone i otrzymane                          | 3 467   | 1 919         | -  | -             | (3 467)       | (1 919)       |
| Instrumenty pochodne   | 1 602   | 2 612         | -  | -             | (1 602)       | (2 612)       |
| Pozostałe  | -   | 900           | 990  | -             | 990           | (900)         |
| Straty podatkowe podlegające odliczeniu w przyszłych okresach    | 5 013   | 8 689         | -  | -             | (5 013)       | (8 689)       |
| <b>Aktywa / rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego</b> | <b>10 082</b>                                   | <b>14 120</b> | <b>96 679</b>                                    | <b>82 058</b> | <b>86 597</b> | <b>67 938</b> |

|  | <i>na dzień</i> | 31 grudnia    | 31 grudnia    |
|--|-----------------|---------------|---------------|
|  |                 | 2016          | 2015          |
| <b>W tym:</b>                                    |                 |               |               |
| Aktywo z tytułu odroczonego podatku dochodowego  |                 | (7 181)       | (11 958)      |
| Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego |                 | 93 778        | 79 896        |
|  |                 | <b>86 597</b> | <b>67 938</b> |

Nierozpoznane aktywo z tytułu podatku odroczonego na stracie podatkowej na dzień 31 grudnia 2016 roku wyniosło 3.702 tys. zł.

|   | 1 stycznia<br>2015r. | zmiany ujęte<br>w wyniku<br>finansowym | zmiany ujęte<br>w innych<br>całkowitych<br>dochodach | 31 grudnia<br>2015r. |
|---|----------------------|--|--|----------------------|
| Nieruchomości inwestycyjne                                    | 105 047              | (22 989)                               | -  | <b>82 058</b>        |
| Kredyty, pożyczki udzielone i otrzymane                       | (1 335)              | (584)                                  | -  | <b>(1 919)</b>       |
| Instrumenty pochodne  | (7 336)              | 1 239                                  | 3 485  | <b>(2 612)</b>       |
| Pozostałe   | (3 503)              | 2 603                                  | -  | <b>(900)</b>         |
| Straty podatkowe podlegające odliczeniu w przyszłych okresach | (246)                | (8 443)                                | -  | <b>(8 689)</b>       |
|   | <b>92 627</b>        | <b>(28 174)</b>                        | <b>3 485</b>   | <b>67 938</b>        |

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

#### 14. Pozostałe inwestycje

| <i>na dzień</i>  | <b>31 grudnia<br/>2016</b> | <b>31 grudnia<br/>2015<br/>(dane<br/>przekształcone)</b> |
|--|----------------------------|--|
| Inne inwestycje długoterminowe                           | 8 567                      | 7 050  |
| Pożyczki długoterminowe udzielone jednostkom powiązanim  | 57 397                     | 69 215   |
| <b>Pozostałe inwestycje długoterminowe</b>               | <b>65 964</b>              | <b>76 265</b>  |
| Pożyczki krótkoterminowe udzielone jednostkom powiązanim | 745                        | 9 282  |
| Pożyczki krótkoterminowe udzielone pozostałym jednostkom | 22 139                     | 21 814   |
| <b>Inwestycje krótkoterminowe</b>                        | <b>22 884</b>              | <b>31 096</b>  |
| Rachunek zastrzeżony Escrow                              | 739                        | 11 162   |
| Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania  | 6 245                      | 6 428  |
| <b>Inne inwestycje krótkoterminowe</b>                   | <b>6 984</b>               | <b>17 590</b>  |

Inne inwestycje długoterminowe stanowią środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania w części długoterminowej w kwocie 8.567 tys. PLN. Na kwotę tą składają się: środki pieniężne w wysokości 7.031 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 1.157 tys. zł.

Grupa posiada środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania w części krótkoterminowej w kwocie 6.245 tys. PLN. Na kwotę tą składają się: środki pieniężne w wysokości 5.068 tys. PLN stanowiące gwarancje udzielone przez spółkę MLP Pruszków I Sp. z o.o. na rzecz Hapoalim Bank oraz krótkoterminowa część kaucji zatrzymanych w kwocie 605 tys. PLN, a także krótkoterminowa część środków wydzielonych zgodnie z postanowieniami umów kredytowych w kwocie 572 tys. PLN.

Inne inwestycje krótkoterminowe stanowią także środki na rachunku zastrzeżonym Escrow, zatrzymane w związku ze sprzedażą nieruchomości inwestycyjnych. Środki te będą 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.

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

| <i>na dzień</i>   | <b>31 grudnia<br/>2016</b> | <b>31 grudnia<br/>2015</b> |
|---|----------------------------|----------------------------|
| Z tytułu dostaw i usług   | 6 850                      | 6 014                      |
| Rozrachunki inwestycyjne  | 504                        | 425                        |
| Rozliczenia międzyokresowe  | 758                        | 230                        |
| Należności z tytułu rozliczenia transakcji IRS  | 2 306                      | -                          |
| Naliczony przychód z tytułu umowy deweloperskiej zawartej przez MLP Bieruń sp. z o.o. | 17 523                     | -                          |
| Z tytułu podatków i ubezpieczeń społecznych   | 14 540                     | 12 664                     |
| <b>Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe</b>                              | <b>42 481</b>              | <b>19 333</b>              |
| Z tytułu podatku dochodowego  | 971                        | 784                        |
| <b>Należności krótkoterminowe</b>   | <b>43 452</b>              | <b>20 117</b>              |

Należności od jednostek powiązanych zostały przedstawione w nocie 27.

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

|                               | 31 grudnia 2016   |                     | 31 grudnia 2015   |                     |
|-------------------------------|-------------------|---------------------|-------------------|---------------------|
|                               | Należności brutto | Odpis aktualizujący | Należności brutto | Odpis aktualizujący |
| <i>na dzień</i>               |                   |                     |                   |                     |
| Należności nieprzeterminowane | 3 331             | -                   | 2 880             | (1)                 |
| Przeterminowane:              |                   |                     |                   |                     |
| od 0 do 90 dni                | 2 970             | -                   | 2 348             | (2)                 |
| od 91 do 180 dni              | 207               | (1)                 | 232               | (4)                 |
| powyżej 180 dni               | 4 909             | (4 566)             | 4 644             | (4 083)             |
| <b>Łącznie należności</b>     | <b>11 417</b>     | <b>(4 567)</b>      | <b>10 104</b>     | <b>(4 090)</b>      |

## 16. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

|   | <i>na dzień</i> | 31 grudnia 2016 | 31 grudnia 2015<br><i>(dane przekształcone)</i> |
|---|-----------------|-----------------|---|
| Środki pieniężne w kasie  |                 | 61              | 47  |
| Środki pieniężne na rachunkach bankowych  |                 | 20 153          | 54 485  |
| Lokaty krótkoterminowe  |                 | 41 480          | 68 446  |
| <b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty, wartość wykazana w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej</b>    |                 | <b>61 694</b>   | <b>122 978</b>                                  |
| <b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty, wartość wykazana w skonsolidowanym sprawozdaniu z przepływów pieniężnych</b> |                 | <b>61 694</b>   | <b>122 978</b>                                  |

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

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

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

### 17. 1 Przepływy z tytułu pożyczek

W roku zakończonym 31 grudnia 2016 roku Spółka MLP Group S.A. i jej spółka zależna MLP Pruszków I Sp. z o.o. nie udzielały i nie otrzymały pożyczek od Fenix Polska Sp. z o.o.

W poprzednich okresach sprawozdawczych Spółka MLP Group S.A. i jej spółka zależna MLP Pruszków I Sp. z o.o. udzielały pożyczek do Fenix Polska Sp. z o.o., natomiast Fenix Polska Sp. z o.o. udzielał w tej samej kwocie pożyczek spółkom z Grupy Kapitałowej MLP Group S.A. W sprawozdaniu z przepływów pieniężnych przepływy z tytułu zaciągnięcia i spłat ww. pożyczek zostały wykazane w jednej pozycji, ze względu na brak przepływów pieniężnych, gdyż pożyczki były udzielane przez MLP Group S.A. i MLP Pruszków I Sp. z o.o. w imieniu Fenix Sp. z o.o.

| <i>za rok kończący się 31 grudnia</i>  | <b>2016</b>   | <b>2015</b>   |
|--|---------------|---------------|
| Przepływy pieniężne z tytułu zaciągniętych kredytów  | 48 205        | 41 305        |
| Przepływy pieniężne z tytułu zaciągniętych pożyczek  | -             | 150           |
| <b>Razem przepływy pieniężne z tytułu zaciągniętych kredytów i pożyczek</b>  | <b>48 205</b> | <b>41 455</b> |
| Eliminacja pożyczek otrzymanych z Fenix Polska Sp. z o.o.  | -             | (150)         |
| <b>Przepływy pieniężne z tytułu zaciągniętych kredytów i pożyczek</b>  | <b>48 205</b> | <b>41 305</b> |
| <b>Przepływy pieniężne z tytułu zaciągniętych kredytów i pożyczek - wartość wykazana w skonsolidowanym sprawozdaniu z przepływów pieniężnych</b> | <b>48 205</b> | <b>77 431</b> |

| <i>za rok kończący się 31 grudnia</i>  | <b>2016</b>     | <b>2015</b>      |
|--|-----------------|------------------|
| Przepływy pieniężne z tytułu spłaconych rat kredytów   | (18 006)        | (233 788)        |
| Przepływy pieniężne z tytułu spłaconych pożyczek   | (25 233)        | (25 971)         |
| <b>Razem przepływy pieniężne z tytułu spłaconych kredytów i pożyczek</b>   | <b>(43 239)</b> | <b>(259 759)</b> |
| Eliminacja spłaconych pożyczek otrzymanych z Fenix Polska Sp. z o.o.   | 22 394          | 23 074           |
| <b>Przepływy pieniężne z tytułu wydatków poniesionych na spłatę kredytów i pożyczek</b>  | <b>(20 845)</b> | <b>(236 685)</b> |
| <b>Przepływy pieniężne z tytułu wydatków poniesionych na spłatę kredytów i pożyczek - wartość wykazana w skonsolidowanym sprawozdaniu z przepływów pieniężnych</b> | <b>(20 845)</b> | <b>(236 685)</b> |

| <i>za rok kończący się 31 grudnia</i>   | <b>2016</b> | <b>2015</b> |
|---|-------------|-------------|
| Przepływy pieniężne z tytułu udzielonych pożyczek   | -           | (180)       |
| Eliminacja pożyczek udzielonych do Fenix Polska Sp. z o.o.  | -           | 150         |
| <b>Przepływy pieniężne z tytułu udzielonych pożyczek</b>  | <b>-</b>    | <b>(30)</b> |
| <b>Przepływy pieniężne z tytułu udzielonych pożyczek - wartość wykazana w skonsolidowanym sprawozdaniu z przepływów pieniężnych</b> | <b>-</b>    | <b>(30)</b> |

| <i>za rok kończący się 31 grudnia</i>  | <b>2016</b> | <b>2015</b> |
|--|-------------|-------------|
| Przepływy pieniężne z tytułu spłaty udzielonych pożyczek   | 22 401      | 23 548      |
| Eliminacja spłaconych pożyczek otrzymanych z Fenix Polska Sp. z o.o.   | (22 394)    | (23 074)    |
| <b>Przepływy pieniężne z tytułu spłaty udzielonych pożyczek</b>  | <b>7</b>    | <b>474</b>  |
| <b>Przepływy pieniężne z tytułu spłaty udzielonych pożyczek - wartość wykazana w skonsolidowanym sprawozdaniu z przepływów pieniężnych</b> | <b>7</b>    | <b>474</b>  |

### **17. 2 Zmiana stanu należności**

| <i>za rok kończący się 31 grudnia</i>   | <b>2016</b>     | <b>2015</b>    |
|---|-----------------|----------------|
| Zmiana stanu należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych  | (23 148)        | 11 542         |
| Cena sprzedaży nieruchomości należących do Parku Logistycznego MLP Tychy                                  | -               | (20 855)       |
| Inne korekty  | (227)           | 85             |
| <b>Zmiana stanu należności</b>  | <b>(23 375)</b> | <b>(9 228)</b> |
| <b>Zmiana stanu należności wykazana w skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu z przepływów pieniężnych</b> | <b>(23 375)</b> | <b>(9 228)</b> |

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

| <i>za rok kończący się 31 grudnia</i>   | <b>2016</b>    | <b>2015</b>   |
|---|----------------|---------------|
| Zmiana stanu zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych  | (7 776)        | 25 696        |
| Zmiana stanu zobowiązań z tytułu świadczeń pracowniczych  | 288            | 485           |
| Zmiana stanu zobowiązań z tytułu kaucji inwestycyjnych i gwarancyjnych  | 5 485          | (514)         |
| Zmiana stanu zobowiązań z tytułu leasingu finansowego   | (1)            | (17)          |
| Wyłączenie zmiany stanu zobowiązań inwestycyjnych   | (250)          | (5 417)       |
| Wyłączenie rezerwy na koszty napraw   | -              | (3 097)       |
| <b>Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych i pozostałych</b>  | <b>(2 254)</b> | <b>17 136</b> |
| <b>Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych i pozostałych wykazana w skonsolidowanym sprawozdaniu z przepływów pieniężnych</b> | <b>(2 254)</b> | <b>17 136</b> |

#### 17. 4 Zbycie nieruchomości inwestycyjnych

| <i>za rok kończący się 31 grudnia</i>   | <b>2016</b> | <b>2015</b>    |
|---|-------------|----------------|
| Cena sprzedaży nieruchomości należących do Parku Logistycznego MLP Tychy  | -           | 265 905        |
| Koszty pośrednie związane ze sprzedażą nieruchomości inwestycyjnych - MLP Tychy   | -           | (2 548)        |
| Zatrzymana kwota na rachunku Escrow   | -           | (10 435)       |
| <b>Wpływy z tytułu zbycia nieruchomości inwestycyjnych - MLP Tychy</b>  | <b>-</b>    | <b>252 922</b> |
| Cena sprzedaży nieruchomości należących do Parku Logistycznego MLP Bieruń   | -           | 73 470         |
| Koszty pośrednie związane ze sprzedażą nieruchomości inwestycyjnych - MLP Bieruń  | -           | (664)          |
| Zatrzymana kwota na rachunku Escrow   | -           | (727)          |
| <b>Wpływy z tytułu zbycia nieruchomości inwestycyjnych - MLP Bieruń</b>   | <b>-</b>    | <b>72 079</b>  |
| <b>Razem wpływy z tytułu zbycia nieruchomości inwestycyjnych</b>  | <b>-</b>    | <b>325 001</b> |
| <b>Wpływy z tytułu zbycia nieruchomości inwestycyjnych - wartość wykazana w skonsolidowanym sprawozdaniu z przepływów pieniężnych</b> | <b>-</b>    | <b>325 001</b> |

#### 18. Kapitał własny

##### 18. 1 Kapitał zakładowy

| <i>na dzień</i>           | <b>31 grudnia<br/>2016</b> | <b>31 grudnia<br/>2015</b> |
|---------------------------|----------------------------|----------------------------|
| <b>Kapitał zakładowy</b>  |                            |                            |
| Akcje zwykłe serii A      | 11 440 000                 | 11 440 000                 |
| Akcje zwykłe serii B      | 3 654 379                  | 3 654 379                  |
| Akcje zwykłe serii C      | 3 018 876                  | 3 018 876                  |
|                           | <b>18 113 255</b>          | <b>18 113 255</b>          |
| Wartość nominalna 1 akcji | 0,25                       | 0,25                       |

Na dzień 31 grudnia 2016 roku kapitał zakładowy Jednostki Dominującej wynosił 4.528.313,75 zł i dzielił się na 18.113.255 akcji uprawniających do 18.113.225 głosów na Walnym Zgromadzeniu. Wszystkie akcje posiadają wartość nominalną wynoszącą 0,25 zł i zostały w pełni opłacone.

W roku zakończonym 31 grudnia 2016 roku nie było żadnych zmian w kapitale zakładowym.

Kapitał zakładowy i kapitał zapasowy zostały utworzone w drodze podziału funduszy przedsiębiorstwa państwowego ZNTK w momencie przekształcenia w spółkę akcyjną w 1995 roku. Zgodnie z obowiązującymi przepisami 15% łącznej sumy funduszy zostało przeznaczone na kapitał zakładowy, a pozostała kwota, po pokryciu strat z lat poprzednich, na kapitał zapasowy. W dniu 9 grudnia 2009 roku Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy powzięło uchwałę o zamianie akcji imiennych serii A i B na akcje serii A i B na okaziciela. Ponadto w roku obrotowym zakończonym 31 grudnia 2013 roku kapitał zakładowy został podwyższony o 755 tys. PLN w drodze emisji akcji.

## 19. 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 rok kończący się 31 grudnia | 2016          | 2015          |
|--|--------------------------------|---------------|---------------|
| <b>Wynik netto okresu obrotowego</b>                   |                                | <b>66 415</b> | <b>74 628</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  | 3,67 | 4,12 |
| - rozwodniony | 3,67 | 4,12 |

W prezentowanych okresach nie wystąpiły czynniki rozwadniające.

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

### 20. 1 Zobowiązania długoterminowe

|   | 31 grudnia     | 31 grudnia     |
|---|----------------|----------------|
| <i>na dzień</i>   | <b>2016</b>    | <b>2015</b>    |
| Kredyty zabezpieczone na majątku Grupy  | 265 750        | 222 889        |
| Zobowiązania z tytułu pożyczek  | 61 318         | 80 761         |
| <b>Zobowiązania długoterminowe z tytułu kredytów, pożyczek oraz instrumentów dłużnych</b> | <b>327 068</b> | <b>303 650</b> |

|  | 31 grudnia    | 31 grudnia    |
|--|---------------|---------------|
| <i>na dzień</i>  | <b>2016</b>   | <b>2015</b>   |
| Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego                   | 5 259         | 5 260         |
| Zobowiązania z tytułu wyceny transakcji Swap                 | 2 229         | 13 579        |
| Kaucje inwestycyjne  | 5 739         | 309           |
| Kaucje gwarancyjne od najemców i inne                        | 1 050         | 995           |
| Zobowiązania z tytułu wyceny innych instrumentów finansowych | 17            | -             |
| <b>Pozostałe zobowiązania długoterminowe</b>                 | <b>14 294</b> | <b>20 143</b> |



## 20. 2 Zobowiązania krótkoterminowe

| <i>na dzień</i>   | <b>31 grudnia<br/>2016</b> | <b>31 grudnia<br/>2015</b> |
|---|----------------------------|----------------------------|
| Kredyty krótkoterminowe oraz krótkoterminowa część kredytów zabezpieczona na majątku Grupy        | 13 230                     | 15 730                     |
| Zobowiązania z tytułu pożyczek  | 580                        | 3 966                      |
| <b>Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu kredytów, pożyczek oraz innych instrumentów dłużnych</b> | <b>13 810</b>              | <b>19 696</b>              |

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

| <i>na dzień</i>                               | <b>31 grudnia<br/>2016</b> | <b>31 grudnia<br/>2015</b> |
|---|----------------------------|----------------------------|
| Zobowiązania z tytułu wyceny transakcji Swap  | 6 196                      | 164                        |
| <b>Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe</b> | <b>6 196</b>               | <b>164</b>                 |

### 20. 3 Kredyty, pożyczki zabezpieczone i niezabezpieczone na majątku Grupy

|  | waluta | efektywna stopa (%) | na dzień        | 31 grudnia 2016 |                | na dzień        | 31 grudnia 2015 |                |
|--|--------|---------------------|-----------------|-----------------|----------------|-----------------|-----------------|----------------|
|  |        |                     | rok wygaśnięcia | w walucie       | w PLN          | rok wygaśnięcia | w walucie       | w PLN          |
| <b>Kredyty zabezpieczone na majątku Grupy:</b> |        |                     |                 |                 |                |                 |                 |                |
| Kredyt inwestycyjny mBank S.A. <sup>1)</sup>   | EUR    | EURIBOR 1M+marża    | -               | -               | -              | 2018            | 2 297           | 9 790          |
| Kredyt inwestycyjny mBank S.A. <sup>1)</sup>   | EUR    | EURIBOR 1M+marża    | -               | -               | -              | 2021            | 2 662           | 11 346         |
| Kredyt budowlany mBank S.A. <sup>1)</sup>      | EUR    | EURIBOR 1M+marża    | -               | -               | -              | 2021            | 1 640           | 6 987          |
| Kredyt inwestycyjny mBank S.A. <sup>1)</sup>   | EUR    | EURIBOR 1M+marża    | 2021            | 11 628          | 51 309         | -               | -               | -              |
| Kredyt inwestycyjny PEKAO S.A.                 | EUR    | EURIBOR 1M+marża    | 2025            | 3 303           | 14 614         | -               | -               | -              |
| Kredyt inwestycyjny Raiffeisen Bank Polska S.A | EUR    | EURIBOR 3M+marża    | 2023            | 29 749          | 131 578        | 2017            | 32 113          | 136 787        |
| Kredyt inwestycyjny BGŻ BNP Paribas            | EUR    | EURIBOR 3M+marża    | 2022            | 5 340           | 23 491         | 2022            | 5 594           | 23 682         |
| Kredyt inwestycyjny BGŻ BNP Paribas            | EUR    | EURIBOR 3M+marża    | 2022            | 2 757           | 12 195         | 2022            | 2 888           | 12 305         |
| Kredyt inwestycyjny PKO BP S.A.                | EUR    | EURIBOR 3M+marża    | 2030            | 5 075           | 22 453         | 2030            | 3 147           | 13 410         |
| Kredyt inwestycyjny ING Bank Śląski S.A.       | EUR    | EURIBOR 1M+marża    | 2020            | 3 677           | 16 230         | 2020            | 4 109           | 17 463         |
| Kredyt inwestycyjny ING Bank Śląski S.A.       | EUR    | EURIBOR 3M+marża    | 2020            | 1 607           | 7 110          | 2020            | 1 607           | 6 849          |
| <b>Razem kredyty:</b>                          |        |                     |                 |                 | <b>278 980</b> |                 |                 | <b>238 619</b> |

<sup>1)</sup> Poprzednio zaciągnięty kredyt został rozliczony na podstawie nowej umowy kredytowej z dnia 29 kwietnia 2016 roku zawartej pomiędzy spółką MLP Pruszków IV Sp. z o.o. a mBank S.A.

### 20. 3 Kredyty, pożyczki zabezpieczone i niezabezpieczone na majątku Grupy

|   | waluta | efektywna stopa (%) | na dzień<br>rok wygaśnięcia | 31 grudnia 2016 |                | na dzień<br>rok wygaśnięcia | 31 grudnia 2015 |                |
|---|--------|---------------------|-----------------------------|-----------------|----------------|-----------------------------|-----------------|----------------|
|   |        |                     |                             | w walucie       | w PLN          |                             | w walucie       | w PLN          |
| <b>Pożyczki niezabezpieczone na majątku Grupy:</b>                                |        |                     |                             |                 |                |                             |                 |                |
| Fenix Polska S.A.   | PLN    | WIBOR 3M+marża      | 2021                        | -               | 2 769          | 2016                        | -               | 2 699          |
| Fenix Polska S.A.   | PLN    | WIBOR 3M+marża      | 2020                        | -               | 7 923          | 2020                        | -               | 8 989          |
| Fenix Polska S.A.   | PLN    | WIBOR 3M+marża      | 2026                        | -               | 3 405          | 2026                        | -               | 5 966          |
| Fenix Polska S.A.   | PLN    | WIBOR 3M+marża      | 2024                        | -               | 12             | -                           | -               | -              |
| Fenix Polska S.A.   | PLN    | WIBOR 3M+marża      | 2029                        | -               | 253            | 2029                        | -               | 5 202          |
| Fenix Polska S.A.   | PLN    | WIBOR 3M+marża      | 2020                        | -               | -              | 2016                        | -               | 42             |
| Fenix Polska S.A.   | PLN    | WIBOR 3M+marża      | 2021                        | -               | 169            | 2016                        | -               | 660            |
| Fenix Polska S.A.   | PLN    | WIBOR 3M+marża      | 2017                        | -               | 565            | 2016                        | -               | 565            |
| Fenix Polska S.A.   | PLN    | WIBOR 3M+marża      | 2020                        | -               | 21 064         | 2020                        | -               | 29 175         |
| Fenix Polska S.A.   | PLN    | WIBOR 3M+marża      | 2017                        | -               | 15             | 2017                        | -               | 15             |
| Fenix Polska S.A.   | PLN    | WIBOR 3M+marża      | 2024                        | -               | 293            | 2024                        | -               | 3 025          |
| Fenix Polska S.A.   | PLN    | WIBOR 3M+marża      | 2024                        | -               | 8              | 2024                        | -               | 155            |
| Fenix Polska S.A.   | EUR    | EURIBOR 3M+marża    | 2020                        | 3 030           | 13 403         | 2020                        | 2 990           | 12 741         |
| Fenix Polska S.A.   | EUR    | EURIBOR 3M+marża    | 2029                        | 1 896           | 8 388          | 2029                        | 2 209           | 9 414          |
| Fenix Polska S.A.   | USD    | LIBOR R USD+marża   | 2018                        | 869             | 3 631          | 2018                        | 1 558           | 6 079          |
| <b>Razem pożyczki:</b>  |        |                     |                             |                 | <b>61 898</b>  |                             |                 | <b>84 727</b>  |
| <b>Razem kredyty i pożyczki zabezpieczone i niezabezpieczone na majątku Grupy</b> |        |                     |                             |                 | <b>340 878</b> |                             |                 | <b>323 346</b> |

## 21. Zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych

|  | 31 grudnia<br>na dzień<br>2016 | 31 grudnia<br>2015 |
|--|--------------------------------|--------------------|
| Fundusze specjalne   | 157                            | 157                |
| Płatności w formie akcji rozliczane w środkach pieniężnych | 2 048                          | 1 760              |
| <b>Zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych</b>       | <b>2 205</b>                   | <b>1 917</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 kwocie 1.308 tys. zł.

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

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

|   | 31 grudnia<br>na dzień<br>2016 | 31 grudnia<br>2015 |
|---|--------------------------------|--------------------|
| Z tytułu dostaw i usług   | 4 406                          | 3 664              |
| Zobowiązania związane z wykonaniem umowy deweloperskiej         | 13 105                         | -                  |
| Rozliczenia międzyokresowe przychodów                           | 361                            | 327                |
| Z tytułu podatków i ubezpieczeń społecznych                     | 1 861                          | 17 789             |
| Z tytułu niezafakturowanych dostaw i usług                      | 1 612                          | 1 578              |
| Zobowiązania inwestycyjne, z tytułu kaucji gwarancyjnych i inne | 22 620                         | 25 286             |
| Rezerwa na koszty napraw  | -                              | 3 097              |
| <b>Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe</b>      | <b>43 965</b>                  | <b>51 741</b>      |
| Z tytułu podatku dochodowego                                    | 939                            | 1 594              |
| <b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>                             | <b>44 904</b>                  | <b>53 335</b>      |

Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych zostały wykazane w nocie 27.

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

|  | 31 grudnia<br>na dzień<br>2016 | 31 grudnia<br>2015 |
|--|--------------------------------|--------------------|
| Zobowiązania bieżące   | 47 178                         | 30 447             |
| Przeterminowane od 0 do 90 dni                                     | 714                            | 639                |
| Przeterminowane od 91 do 180 dni                                   | 12                             | 103                |
| Przeterminowane powyżej 180 dni                                    | 628                            | 643                |
| <b>Łącznie zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe</b> | <b>48 532</b>                  | <b>31 832</b>      |

Powyższa struktura wiekowa zobowiązań zawiera również zobowiązania długoterminowe.

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

## 23. Instrumenty finansowe

### 23. 1 Wycena instrumentów finansowych

Na dzień 31 grudnia 2016 roku i na dzień 31 grudnia 2015 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 oraz pożyczki otrzymane:** wartość księgowa tych instrumentów jest zbliżona do ich wartości godziwej, z uwagi na zmienny charakter ich oprocentowania, oparty na stopach rynkowych
- **zobowiązania z tytułu wyceny transakcji Swap:** wartość godziwa ustalana w oparciu o referencje do instrumentów notowanych na aktywnym rynku.

#### 23. 1. 1 Aktywa finansowe

| <i>na dzień</i>                                     | <b>31 grudnia<br/>2016</b> | <b>31 grudnia<br/>2015</b><br><i>(dane<br/>przekształcone)</i> |
|---|----------------------------|--|
| <b>Pożyczki i należności:</b>                       |                            |  |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty                  | 61 694                     | 122 978  |
| Pożyczki i należności, w tym:                       |                            |  |
| ● Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe | 27 183                     | 6 439  |
| ● Pożyczki udzielone                                | 80 281                     | 100 311  |
| ● Inne inwestycje długoterminowe                    | 8 567                      | 7 050  |
| ● Inne inwestycje krótkoterminowe                   | 6 984                      | 17 590   |
|   | <b>184 709</b>             | <b>254 368</b>   |
| <b>Aktywa finansowe razem</b>                       | <b>184 709</b>             | <b>254 368</b>   |

### 23. 1. 2 Zobowiązania finansowe

|  | 31 grudnia<br>2016 | 31 grudnia<br>2015 |
|--|--------------------|--------------------|
| <i>na dzień</i>  |                    |                    |
| <b>Instrumenty finansowe zabezpieczające:</b>                          |                    |                    |
| Zobowiązania z tytułu wyceny transakcji Swap                           | 8 425              | 13 743             |
| Zobowiązania z tytułu wyceny innych instrumentów finansowych           | 17                 | -                  |
|  | <b>8 442</b>       | <b>13 743</b>      |
| <b>Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu:</b> |                    |                    |
| Kredyty bankowe  | 278 980            | 238 619            |
| Pożyczki otrzymane   | 61 898             | 84 727             |
| Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe                    | 48 532             | 31 832             |
| Zobowiązania leasingowe  | 5 259              | 5 260              |
|  | <b>394 669</b>     | <b>360 438</b>     |
| <b>Zobowiązania finansowe razem</b>                                    | <b>403 111</b>     | <b>374 181</b>     |

Wartość godziwa instrumentów finansowych zabezpieczających, na dzień 31 grudnia 2016 roku wynosząca 8.442 tys. zł, ustalana jest na podstawie innych notowań dających się zaobserwować bezpośrednio lub pośrednio (tzw. poziom 2). Informacje te dostarczane są przez banki i opierają się o referencje do instrumentów notowanych na aktywnym rynku.

W okresie sprawozdawczym zakończonym 31 grudnia 2016 roku nie było żadnych przekwalifikowań pomiędzy poziomami.

### 23. 2 Pozostałe ujawnienia dotyczące instrumentów finansowych

#### Zabezpieczenia

Informacja dotycząca zabezpieczeń została ujawniona w nocie 26.

#### Rachunkowość zabezpieczeń

W dniu 4 stycznia 2016 roku spółki MLP Moszna I Sp. z o.o. i MLP Pruszków III Sp. z o.o. zawarły umowy zamiany stopy zmiennej na stałą z bankiem BGŻ BNP Paribas S.A. W dniu 17 kwietnia 2016 roku spółka MLP Lublin Sp. o.o. zawarła umowę zamiany stopy zmiennej na stałą z bankiem PKO BP S.A. Dnia 26 września 2016 roku spółka MLP Pruszków IV Sp. z o.o. zawarła umowę zamiany stopy zmiennej na stałą z bankiem mBank S.A. Dnia 26 października 2016 roku MLP Poznań II Sp. z o.o. zawarła umowę zmiany stopy zmiennej na stałą z bankiem ING Bank Śląski 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 1 maja 2021 r.

### Identyfikacja instrumentu zabezpieczającego i zabezpieczanej pozycji

| Nazwa Spółki                | Pozycja zabezpieczona -<br>zadłużenie na dzień<br>31 grudnia 2016 roku<br>w wysokości: |                | Instrument<br>zabezpieczający - Interest Rate<br>Swap amortyzowany o<br>nominalie początkowym: |                | Wartość godziwa<br>instrumentu zabezpieczającego<br>(w tys. EUR)<br>na dzień 31 grudnia |                | Wartość godziwa<br>instrumentu zabezpieczającego<br>(w tys. PLN)<br>na dzień 31 grudnia |                 |
|-----------------------------|--|----------------|--|----------------|---|----------------|---|-----------------|
|                             | w tys. EUR   | w tys. PLN     | w tys. EUR   | w tys. PLN     | 2016  | 2015           | 2016  | 2015            |
| MLP Pruszków I Sp. z o.o.   | 29 749   | 131 610        | 47 382   | 209 618        | (1 400)   | (2 819)        | (6 195)   | (12 013)        |
| MLP Pruszków III Sp. z o.o. | 2 809  | 12 427         | 3 204  | 14 174         | (55)  | -              | (244)   | -               |
| MLP Moszna I Sp. z o.o.     | 1 450  | 6 415          | 1 450  | 6 415          | (28)  | -              | (126)   | -               |
| MLP Poznań II Sp. z o.o.    | 5 185  | 22 938         | 6 209  | 27 469         | (139)   | (184)          | (614)   | (784)           |
| MLP Pruszków IV Sp. z o.o.  | 8 139  | 36 007         | 8 837  | 39 095         | (151)   | (127)          | (670)   | (541)           |
| MLP Lublin Sp. z o.o.       | 4 026  | 17 811         | 4 252  | 18 811         | (130)   | (95)           | (576)   | (405)           |
|                             | <b>51 358</b>  | <b>227 208</b> | <b>71 334</b>  | <b>315 582</b> | <b>(1 903)</b>  | <b>(3 225)</b> | <b>(8 425)</b>  | <b>(13 743)</b> |

Pozycja zabezpieczona i Instrument zabezpieczający - Interest Rate Swap amortyzowany o nominalie początkowym odnoszą się do wartości na dzień 31 grudnia 2016 roku.

**Kwoty ujęte w skonsolidowanym rachunku zysków lub strat oraz innych całkowitych dochodach w 2016 roku:**

| Nazwa Spółki                | Kwoty ujęte<br>w kosztach finansowych - część<br>nieefektywna instrumentu | Kwoty ujęte w<br>kosztach<br>finansowych -<br>wynik odsetkowy | Kwoty ujęte w<br>innych całkowitych<br>dochodach |
|-----------------------------|---|---|--|
| MLP Pruszków I Sp. z o.o.   | 77  | 1 584   | 4 162  |
| MLP Pruszków III Sp. z o.o. | (241)   | (7)   | 5  |
| MLP Pruszków IV Sp. z o.o.  | (374)   | -   | 246  |
| MLP Moszna I Sp. z o.o.     | (124)   | (4)   | 2  |
| MLP Poznań II Sp. z o.o.    | (52)  | 2   | 213  |
| MLP Lublin Sp. z o.o.       | 30  | (21)  | (180)  |
|                             | <b>(684)</b>  | <b>1 554</b>  | <b>4 448</b>                                     |

**Kwoty ujęte w skonsolidowanym rachunku zysków lub strat oraz innych całkowitych dochodach w 2015 roku:**

| Nazwa Spółki                                    | Kwoty ujęte<br>w kosztach finansowych - część<br>nieefektywna instrumentu | Kwoty ujęte w<br>kosztach<br>finansowych -<br>wynik odsetkowy | Kwoty ujęte w<br>innych całkowitych<br>dochodach |
|---|---|---|--|
| MLP Pruszków I Sp. z o.o.                       | 109   | 1 716   | 4 240  |
| MLP Pruszków IV Sp. z o.o.                      | (123)   |   | (11)   |
| MLP Moszna I Sp. z o.o.                         | -   | -   | 1 522  |
| MLP Poznań II Sp. z o.o.                        | -   | (1)   | 316  |
| MLP Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SKA | 733   | 3 636   | 14 461   |
| MLP Bieruń Sp. z o.o.                           | 774   | 21  | 45   |
| MLP Lublin Sp. z o.o.                           | (333)   | (12)  | (60)   |
|   | <b>1 160</b>  | <b>5 360</b>  | <b>20 513</b>                                    |

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

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

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



### 23. 3.1 Ryzyko płynności

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

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

| Kredyty - oczekiwane płatności | do 1 roku | od 1 do 5 lat | powyżej 5 lat | Razem          |
|--------------------------------|-----------|---------------|---------------|----------------|
| <b>2016</b>                    | 19 414    | 141 350       | 151 249       | <b>312 013</b> |
| <b>2015</b>                    | 20 043    | 183 662       | 51 307        | <b>255 012</b> |

Poniższa tabela przedstawia strukturę wymagalności odsetek z tytułu instrumentów pochodnych:

| Instrumenty pochodne - oczekiwane płatności |         | do 1 roku      | od 1 do 5 lat  | powyżej 5 lat | Razem           |
|---|---------|----------------|----------------|---------------|-----------------|
| <b>2016</b>                                 | wpływy  | -              | 36             | -             | <b>36</b>       |
|   | wypływy | (7 479)        | (999)          | -             | <b>(8 478)</b>  |
|   |         | <b>(7 479)</b> | <b>(963)</b>   |               | <b>(8 442)</b>  |
| <b>2015</b>                                 | wpływy  | -              | 246            | -             | <b>246</b>      |
|   | wypływy | (9 373)        | (4 616)        | -             | <b>(13 989)</b> |
|   |         | <b>(9 373)</b> | <b>(4 370)</b> | -             | <b>(13 743)</b> |

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

| Pożyczki - oczekiwane płatności | do 1 roku | od 1 do 5 lat | powyżej 5 lat | Razem         |
|---------------------------------|-----------|---------------|---------------|---------------|
| <b>2016</b>                     | 580       | 54 029        | 14 490        | <b>69 099</b> |
| <b>2015</b>                     | 4 027     | 64 989        | 30 632        | <b>99 648</b> |

### 23. 3.2 Ryzyko walutowe

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

Poniżej zaprezentowano strukturę walutową instrumentów finansowych w poszczególnych latach:

**Struktura walutowa instrumentów finansowych na dzień 31 grudnia 2016 roku (w tys. PLN):**

| Aktywa finansowe                        | PLN            | EUR           | USD          | Razem          |
|---|----------------|---------------|--------------|----------------|
| <b>Pożyczki i należności:</b>           |                |               |              |                |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty      | 31 605         | 30 062        | 27           | <b>61 694</b>  |
| Pożyczki i należności, w tym:           |                |               |              |                |
| • Należności handlowe i inne należności | 27 062         | 121           | -            | <b>27 183</b>  |
| • Pożyczki udzielone                    | 58 526         | 21 755        | -            | <b>80 281</b>  |
| • Inne inwestycje długoterminowe        | 1 219          | 7 348         | -            | <b>8 567</b>   |
| • Inne inwestycje krótkoterminowe       | 1 178          | 739           | 5 067        | <b>6 984</b>   |
|   | <b>119 590</b> | <b>60 025</b> | <b>5 094</b> | <b>184 709</b> |

| Zobowiązania finansowe   | PLN           | EUR            | USD          | Razem          |
|--|---------------|----------------|--------------|----------------|
| <b>Instrumenty finansowe zabezpieczające:</b>                          |               |                |              |                |
| Zobowiązania z tytułu wyceny transakcji Swap                           | -             | 8 425          | -            | 8 425          |
| Zobowiązania z tytułu wyceny innych instrumentów finansowych           | 17            | -              | -            | 17             |
| <b>Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu:</b> |               |                |              |                |
| Kredyty bankowe  | -             | 278 980        | -            | 278 980        |
| Pożyczki otrzymane   | 36 476        | 21 791         | 3 631        | 61 898         |
| Zobowiązania handlowe i pozostałe                                      | 25 610        | 22 919         | 3            | 48 532         |
| Zobowiązania leasingowe  | 5 259         | -              | -            | 5 259          |
|  | <b>67 362</b> | <b>332 115</b> | <b>3 634</b> | <b>403 111</b> |

**Struktura walutowa instrumentów finansowych na dzień 31 grudnia 2015 roku (w tys. PLN):**

| Aktywa finansowe                        | PLN            | EUR           | USD          | Razem          |
|---|----------------|---------------|--------------|----------------|
| <b>Pożyczki i należności:</b>           |                |               |              |                |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty      | 66 699         | 56 273        | 6            | 122 978        |
| Pożyczki i należności, w tym:           |                |               |              |                |
| • Należności handlowe i inne należności | 6 187          | 252           | -            | 6 439          |
| • Pożyczki udzielone                    | 78 182         | 22 129        | -            | 100 311        |
| • Inne inwestycje długoterminowe        | 374            | 6 676         | -            | 7 050          |
| • Inne inwestycje krótkoterminowe       | 319            | 11 162        | 6 109        | 17 590         |
|   | <b>151 761</b> | <b>96 492</b> | <b>6 115</b> | <b>254 368</b> |

| Zobowiązania finansowe   | PLN           | EUR            | USD          | Razem          |
|--|---------------|----------------|--------------|----------------|
| <b>Instrumenty finansowe zabezpieczające:</b>                          |               |                |              |                |
| Zobowiązania z tytułu wyceny transakcji Swap                           | -             | 13 743         | -            | 13 743         |
| <b>Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu:</b> |               |                |              |                |
| Kredyty bankowe  | -             | 238 619        | -            | 238 619        |
| Pożyczki otrzymane   | 56 493        | 22 155         | 6 079        | 84 727         |
| Zobowiązania handlowe i pozostałe                                      | 11 467        | 20 359         | 6            | 31 832         |
| Zobowiązania leasingowe  | 5 260         | -              | -            | 5 260          |
|  | <b>73 220</b> | <b>294 876</b> | <b>6 085</b> | <b>374 181</b> |

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

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

|                           | na dzień 31 grudnia | 2016     | 2015    |
|---------------------------|---------------------|----------|---------|
| Wzrost kursu EUR/PLN o 5% |                     | (13 604) | (9 920) |
| Wzrost kursu USD/PLN o 5% |                     | 73       | 2       |

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

Deprecjacja waluty polskiej w stosunku do USD o 5% wpływa pozytywnie na wyniki Grupy, powodując spadek kosztów obsługi zadłużenia ze względu na długą pozycję walutową Grupy.

### 23. 3. 3 Ryzyko stopy procentowej

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

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

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

|                    | <i>na dzień 31 grudnia</i> | <b>2016</b> | <b>2015</b> |
|--------------------|----------------------------|-------------|-------------|
| EURIBOR + 50 p.b.  |                            | (182)       | (229)       |
| US LIBOR + 50 p.b. |                            | (18)        | (30)        |
| WIBOR + 50 p.b.    |                            | (182)       | (282)       |

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

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

|                   | <i>na dzień 31 grudnia</i> | <b>2016</b> | <b>2015</b> |
|-------------------|----------------------------|-------------|-------------|
| EURIBOR + 50 p.b. |                            | 109         | 111         |
| WIBOR + 50 p.b.   |                            | 293         | 391         |

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

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

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

|                    | <i>na dzień 31 grudnia</i> | <b>2016</b> | <b>2015</b> |
|--------------------|----------------------------|-------------|-------------|
| EURIBOR + 50 p.b.  |                            | 191         | 315         |
| WIBOR + 50 p.b.    |                            | 170         | 337         |
| US LIBOR + 50 p.b. |                            | 25          | 31          |

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

### 23. 3. 4 Ryzyko kredytowe

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

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

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

|   | <i>na dzień 31 grudnia</i> | <b>2016</b> | <b>2015</b> |
|---|----------------------------|-------------|-------------|
| Wartość kaucji od najemców na koniec okresu sprawozdawczego |                            | 2 346       | 1 374       |

### 24. Leasing operacyjny

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

Na dzień 31 grudnia 2016 r. zagregowana wartość przychodów z tytułu najmu (przy założeniu stałego kursu EUR/PLN i USD/PLN oraz braku indeksacji) stanowi łącznie 416,8 mln PLN, z czego 74,8 mln PLN wymagane jest w ciągu roku, 213,9 mln PLN w okresie od 2 do 5 lat, a 128,1 mln PLN po upływie 5 lat.

Na dzień 31 grudnia 2015 r. zagregowana wartość przychodów z tytułu najmu (przy założeniu stałego kursu EUR/PLN i USD/PLN oraz braku indeksacji) stanowi łącznie 342,4 mln PLN, z czego 50,8 mln PLN wymagane jest w ciągu roku, 148,6 mln PLN w okresie od 2 do 5 lat, a 143,0 mln PLN po upływie 5 lat.

### 25. Umowne zobowiązania inwestycyjne

|                                  | <i>na dzień 31 grudnia</i> | <b>2016</b> | <b>2015</b> |
|----------------------------------|----------------------------|-------------|-------------|
| Umowne zobowiązania inwestycyjne |                            | 41 446      | 17 788      |

## 26. Zobowiązania warunkowe i zabezpieczenia

Na dzień 31 grudnia 2016 r. Grupa miała ustanowione następujące zabezpieczenia na swoich aktywach:

### 26. 1. Hipoteki

| Spółka                                   | Numer księgi wieczystej | Szczegóły dotyczące zabezpieczenia  | Kwota obciążenia hipotecznego |
|--|-------------------------|---|-------------------------------|
| MLP Pruszków I Sp. z o.o. <sup>1)</sup>  | WA1P/00036973/9         | Hipoteka umowna kaucyjna na zabezpieczenie wierzytelności na rzecz Raiffeisen Bank S.A.   | 4.950 tys. EUR                |
|  |                         | Hipoteka umowna kaucyjna na zabezpieczenie wierzytelności na rzecz Raiffeisen Bank S.A.   | 1.500 tys. EUR                |
|  |                         | Hipoteka umowna kaucyjna na zabezpieczenie spłaty kredytu na rzecz Raiffeisen Bank S.A. - będąca zabezpieczeniem spłaty kredytu udzielonego MLP Pruszków I Sp. z o.o. przez Raiffeisen Bank Polska S.A. na podstawie umowy zawartej w dniu 4 grudnia 2007r. | 80.000 tys. EUR               |
|  |                         | Hipoteka umowna łączna na zabezpieczenie spłaty kredytu na rzecz Raiffeisen Bank S.A. na podstawie umowy kredytowej zawartej w dniu 16 grudnia 2016 r.  | 54.750 tys. EUR               |
|  |                         | Hipoteka umowna łączna na zabezpieczenie wierzytelności na rzecz Raiffeisen Bank S.A. na podstawie umowy kredytowej zawartej w dniu 16 grudnia 2016 r.  | 14.426 tys. EUR               |
|  |                         |   |                               |
| MLP Pruszków III Sp. z o.o.              | WA1P/00079808/5         | Hipoteka umowna łączna na zabezpieczenie wierzytelności z tytułu kredytu z dnia 5 listopada 2015 r. na rzecz BGŻ BNP PARIBAS S.A.   | 12.975 tys. EUR               |
|  |                         | Hipoteka umowna łączna na zabezpieczenie wierzytelności wynikających z umów zabezpieczenia finansowego z tytułu kredytu z dnia 5 listopada 2015 r. na rzecz BGŻ BNP PARIBAS S.A.  | 2.895 tys. PLN                |
| MLP Moszna I Sp. z o.o.                  | WA1P/00101970/5         | Hipoteka umowna łączna na zabezpieczenie wierzytelności z tytułu kredytu z dnia 5 listopada 2015 r. na rzecz BGŻ BNP PARIBAS S.A.   | 12.975 tys. EUR               |
|  |                         | Hipoteka umowna łączna na zabezpieczenie wierzytelności wynikających z umów zabezpieczenia finansowego z tytułu kredytu z dnia 5 listopada 2015 r. na rzecz BGŻ BNP PARIBAS S.A.  | 2.895 tys. PLN                |
| MLP Pruszków IV Sp. z o.o. <sup>2)</sup> | WA1P/00111450/7         | Hipoteka umowna łączna na rzecz mBank S.A. będąca zabezpieczeniem spłaty kredytu na podstawie zawartej umowy kredytowej z 29 kwietnia 2016r.  | 18.107 tys. EUR               |
|  |                         | Hipoteka umowna łączna na rzecz mBank S.A. na zabezpieczenie wierzytelności przysługujących bankowi na podstawie Umów Zabezpieczenia Finansowego, zawartych dla celów umowy kredytowej z dnia 29 kwietnia 2016r.  | 7.600 tys. PLN                |

| Spółka                                     | Numer księgi wieczystej | Szczegóły dotyczące zabezpieczenia  | Kwota obciążenia hipotecznego |
|--|-------------------------|---|-------------------------------|
| MLP<br>Poznań II<br>Sp. z o.o.             | PO1D/00041540/8         | Hipoteka umowna łączna na rzecz ING Banku Śląskiego S.A. na zabezpieczenie kredytu udzielonego na podstawie umowy kredytowej nr 11/0002 z dnia 08 sierpnia 2011 r. ze zmianami  | 11.114 tys. EUR               |
|  | PO1D/00050728/6         | Hipoteka umowna łączna na zabezpieczenie wierzytelności na rzecz ING Banku Śląskiego S.A.   | 1.415 tys. EUR                |
|  | PO1D/00051882/0         | Hipoteka umowna łączna na rzecz ING Banku Śląskiego S.A. będąca zabezpieczeniem kredytu VAT, odsetek umownych zmiennych naliczonych od kredytu VAT  | 3.750 tys. PLN                |
| MLP Lublin<br>Sp. z o.o.                   | LU1S/00012867/9         | Hipoteka umowna na zabezpieczenie wierzytelności na rzecz PKO B.P. S.A. z tytułu: umowy kredytu inwestycyjnego, umowy kredytu obrotowego odnawialnego na finansowanie bieżących zobowiązań związanych z zapłatą podatku VAT z dnia 13 kwietnia 2015 r. ze zmianami oraz na zabezpieczenie wierzytelności wynikającej z zawartych transakcji IRS | 25.502 tys. EUR               |
| MLP<br>Teresin Sp.<br>z o.o. <sup>3)</sup> | WA1G/00076402/9         | Hipoteka umowna na rzecz banku PEKAO BP S.A., na zabezpieczenie kredytu udzielonego na podstawie umowy kredytowej z dnia 31 maja 2016 r.  | 10.796 tys. EUR               |
|  |                         | Hipoteka umowna na rzecz banku PEKAO BP S.A., na zabezpieczenie kredytu VAT, udzielonego na podstawie umowy kredytowej z dnia 31 maja 2016 r.   | 6.000 tys. PLN                |
|  |                         | Hipoteka umowna na rzecz banku PEKAO BP S.A., na zabezpieczenie spłaty wszelkich wierzytelności przysługujących bankowi na podstawie Umów Zabezpieczenia Finansowego, zawartych dla celów umowy kredytowej z dnia 31 maja 2016 r.   | 5.600 tys. PLN                |

<sup>1)</sup> W związku z umową kredytową zawartą 16 grudnia 2016 roku przez MLP Pruszków I Sp. z o.o. z bankiem Raiffeisen Bank Polska S.A., została ustanowiona hipoteka umowna łączna do sumy 54.750 tys. EUR oraz 14.425,5 tys. EUR na nieruchomościach należących do spółki.

<sup>2)</sup> W związku z umową kredytową zawartą 29 kwietnia 2016 roku przez MLP Pruszków IV Sp. z o.o. z bankiem mBank S.A., została zwiększona kwota obciążenia hipotecznego hipoteki umownej łącznej zabezpieczającej wierzytelności przysługujące bankowi na podstawie Umów Zabezpieczenia Finansowego z 3.660.000 PLN na 7.600.000 PLN, a także kwota obciążenia hipotecznego hipoteki umownej łącznej zabezpieczającej spłaty kredytu z kwoty 3.870.000 EUR na 18.106.500 EUR.

Ponadto w lutym 2017 roku zostały wpisane następujące hipoteki umowne łączne na rzecz mBank S.A.:

- hipoteka będąca zabezpieczeniem spłaty kredytu na podstawie zawartej umowy kredytowej z dnia 29 kwietnia 2016 roku - do wysokości 3.472,5 tys. EUR,
- hipoteka będąca zabezpieczeniem spłaty kredytu VAT, odsetek, prowizji oraz wszelkich innych należności banku wynikających z umowy kredytowej z 29 kwietnia 2016 roku - do wysokości 3.000 tys. PLN.

<sup>3)</sup> W związku z zawartą przez MLP Teresin Sp. z o.o. umową kredytową z bankiem PEKAO S.A., zostały ustanowione hipoteki umowne do sumy 10.796 tys. EUR, 6.000 tys. PLN i 5.600 tys. PLN na nieruchomościach należących do spółki.

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

| Rodzaj zabezpieczenia  | Przedmiot zabezpieczenia   | Wysokość ustanowionego zabezpieczenia |
|--|--|---------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li><b>Zabezpieczenie ustanowione na udziałach MLP Group S.A. w spółkach:</b></li> </ul>          |  |                                       |
| <b>Zastawy rejestrowe na udziałach:</b>  |  |                                       |
| MLP Pruszków I Sp. z o.o.  | wierzytelności Raiffeisen Bank Polska S.A. z tytułu udzielonego kredytu CRD/25846/07 dla MLP Pruszków I Sp. z o.o.                 | 80.000 tys. EUR                       |
| MLP Poznań II Sp. z o.o.   | wierzytelności ING Bank Śląski S.A. z tytułu udzielonego kredytu ING 11/0002 dla MLP Poznań II Sp. z o.o.                          | 14.047 tys. EUR                       |
| <b>Zastawy rejestrowe i finansowe na udziałach:</b>  |  |                                       |
| MLP Moszna I Sp. z o.o.  | wierzytelności BGŻ BNP Paribas S.A. z tytułu kredytu z dnia 5 listopada 2015r. Udzielonego spółce MLP Moszna I Sp. z o.o.          | 12.975 tys. EUR                       |
| <ul style="list-style-type: none"> <li><b>Zabezpieczenie ustanowione na udziałach MLP Property Sp. z o.o. w spółkach:</b></li> </ul> |  |                                       |
| <b>Zastawy rejestrowe na udziałach:</b>  |  |                                       |
| MLP Lublin Sp. z o.o.  | wierzytelności banku PKO BP S.A. z tytułu udzielonego kredytu inwestycyjnego   | 19.221 tys. EUR                       |
| <b>Zastawy finansowe na udziałach:</b>   |  |                                       |
| MLP Poznań II Sp. z o.o.   | wierzytelności ING Bank Śląski S.A. z tytułu udzielonego kredytu ING 11/0002   | 14.047 tys. EUR                       |
| <b>Zastawy rejestrowe i finansowe na udziałach:</b>  |  |                                       |
| MLP Pruszków IV Sp. z o.o.   | wierzytelności mBank S.A., wynikających z umowy kredytu zawartej dnia 17 grudnia 2014 r. z MLP Pruszków IV Sp. z o.o.              | 10.579 tys. EUR                       |
| MLP Pruszków IV Sp. z o.o.   | wierzytelności mBank S.A., wynikających z umowy kredytu zawartej dnia 17 grudnia 2014 r. z MLP Pruszków IV Sp. z o.o. (kredyt VAT) | 3.750 tys. PLN                        |
| MLP Pruszków IV Sp. z o.o. <sup>2)</sup>   | wierzytelności mBank S.A., wynikających z umowy kredytu zawartej dnia 29 kwietnia 2016 r.  | 18.107 tys. EUR                       |
| MLP Pruszków III Sp. z o.o. <sup>1)</sup>  | wierzytelności BGŻ BNP Paribas S.A. z tytułu kredytu z dnia 5 listopada 2015 r. Udzielonego spółce MLP Pruszków III Sp. z o.o.     | 12.975 tys. EUR                       |
| MLP Teresin Sp. z o.o.   | wierzytelności PEKAO S.A. z tytułu kredytu z dnia 31 maja 2016r. Udzielonego spółce MLP Teresin Sp. z o.o.                         | 10.796 tys. EUR                       |
| MLP Teresin Sp. z o.o.   | wierzytelności PEKAO S.A. z tytułu kredytu z dnia 31 maja 2016r. Udzielonego spółce MLP Teresin Sp. z o.o. (kredyt VAT)            | 6.000 tys. PLN                        |

| Rodzaj zabezpieczenia  | Przedmiot zabezpieczenia  | Wysokość ustanowionego zabezpieczenia |
|--|---|---------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li><b><u>Zabezpieczenie ustanowione na udziałach MLP Poznań Sp. z o.o. w spółkach:</u></b><br/><b><i>Zastawy rejestrowe i finansowe na udziałach:</i></b></li> </ul> |   |                                       |
| MLP Poznań II Sp. z o.o.   | wierzytelności ING Bank Śląski S.A. z tytułu udzielonego kredytu ING 11/0002 dla MLP Poznań II Sp. z o.o.                               | 14.047 tys. EUR                       |
| <ul style="list-style-type: none"> <li><b><u>Zabezpieczenie ustanowione na udziałach MLP Pruszków II Sp. z o.o. w spółkach:</u></b><br/><b><i>Zastawy rejestrowe na udziałach:</i></b></li> </ul>        |   |                                       |
| MLP Pruszków III Sp. z o.o. <sup>1)</sup>  | wierzytelności Deutsche Bank PBC S.A. z tytułu udzielonego kredytu nr KNK/1212752 dla MLP Pruszków III Sp. z o.o.                       | 12.975 tys. EUR                       |
| <ul style="list-style-type: none"> <li><b><i>Zastawy rejestrowe i finansowe na udziałach:</i></b></li> </ul>   |   |                                       |
| MLP Pruszków IV Sp. z o.o. <sup>2)</sup>   | wierzytelności mBank S.A., wynikających z umowy kredytu zawartej dnia 17 grudnia 2014 r. z MLP Pruszków IV Sp. z o.o. <sup>1)</sup>     | 18.107 tys. EUR                       |
| MLP Pruszków IV Sp. z o.o.   | wierzytelności mBank S.A., wynikających z umowy kredytu zawartej dnia 17 grudnia 2014 r. z MLP Pruszków IV Sp. z o.o. (kredyt obrotowy) | 3.750 tys. PLN                        |

<sup>1)</sup> W związku ze spłatą kredytu, przez spółkę MLP Pruszków III Sp. z o.o., z rejestru zastawów wykreślony został w styczniu 2016 roku zastaw rejestrowy ustanowiony do kwoty 13.800 tys. EUR na udziałach MLP Property Sp. z o.o. w spółce MLP Pruszków III Sp. z o.o. i na udziałach MLP Pruszków II Sp. z o.o. w MLP Pruszków III Sp. z o.o.

<sup>2)</sup> W związku z umową kredytową zawartą 29 kwietnia 2016 roku przez MLP Pruszków IV Sp. z o.o. z bankiem mBank S.A., zostały ustanowione zastawy rejestrowe i finansowe na udziałach spółki MLP Property Sp. z o.o. w MLP Pruszków IV Sp. z o.o. do sumy zabezpieczenia wynoszącej 18.106,5 tys. EUR. Jednocześnie wykreślone zostały zastawy rejestrowe i finansowe na udziałach MLP Pruszków II Sp. z o.o. w spółce MLP Pruszków IV Sp. z o.o. (które ustanowione były do sumy zabezpieczenia 10.578,65 tys. EUR).

Ponadto, w związku z aneksem do umowy kredytu podpisanym dnia 21 grudnia 2016 roku pomiędzy MLP Pruszków IV Sp. z o.o. i bankiem mBank S.A., w lutym 2017 roku została podwyższona suma zabezpieczenia zastawu rejestrowego z kwoty 18.106,5 tys. EUR do 21.579 tys. EUR.

W związku z umową kredytową zawartą 16 grudnia 2016 roku przez MLP Pruszków I Sp. z o.o. z bankiem Raiffeisen Bank Polska S.A., zostały ustanowione zastawy rejestrowe i finansowe na udziałach spółki MLP Group S.A. w MLP Pruszków I Sp. z o.o. do sumy zabezpieczenia wynoszącej 54.750 tys. EUR. Zastawy te zostały wpisane do rejestru zastawów w styczniu 2017 roku.

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

W związku z umową kredytową zawartą 16 grudnia 2016 roku przez MLP Pruszków I Sp. z o.o. z bankiem Raiffeisen Bank Polska S.A., w styczniu 2017 roku zostały ustanowione (i wpisane do rejestru zastawów) zastawy rejestrowe i finansowe na wierzytelnościach pieniężnych, do wysokości 54.750 tys. EUR, jako zabezpieczenie spłaty wierzytelności Raiffeisen Bank Polska S.A. z tytułu zaciągniętego przez spółkę kredytu. Ponadto, w lutym 2017 roku został ustanowiony (i wpisany do rejestru zastawów) zastaw na zbiorze rzeczy ruchomych i praw należących do zastawcy, do wysokości 54.750 tys. EUR.



#### 26. 4. Gwarancje

Na dzień 31 grudnia 2016 r. Grupa udzieliła następujących gwarancji:

- W dniu 16 grudnia 2016 roku MLP Group S.A. zawarła umowę gwarancji 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.
- W dniu 24 kwietnia 2016 roku MLP Pruszków I Sp. z o.o. udzielił gwarancję na rzecz Mercantile Discount Bank w kwocie 1.000.000 USD, która wygasa z dniem 24 kwietnia 2017 roku,
- W dniu 10 maja 2016 roku MLP Pruszków I Sp. z o.o. udzieliła gwarancji na rzecz Mercantile Discount Bank w kwocie 200.000 USD, która wygasa z dniem 10 maja 2017 roku.

#### 26. 5. Poręczenia

Na dzień 31 grudnia 2016 r. Grupa nie udzielała żadnych poręczeń.

#### 26. 6. Pozostałe zabezpieczenia

- **Pozostałe zabezpieczenia ustanowione na rzecz Banku mBank S.A.:**
  - Cesja wierzytelności z polisy ubezpieczeniowej,
  - Cesja praw z umów najmu,
  - Pełnomocnictwo do dysponowania wszystkimi rachunkami kredytobiorcy,
  - Umowa podporządkowania pożyczek,
  - Weksel in blanco,
  - Oświadczenie o poddaniu się egzekucji.
- **Pozostałe zabezpieczenia ustanowione na rzecz Banku Raiffeisen Bank Polska S.A.:**
  - Cesja praw z umów najmu,
  - Pełnomocnictwo do dysponowania wszystkimi rachunkami kredytobiorcy,
  - Rezerwa obsługi długu,
  - Cesja praw z umów zlecenia o roboty budowlane,
  - Cesja praw z polisy ubezpieczeniowej.
  - Umowa podporządkowania pożyczki
- **Pozostałe zabezpieczenia ustanowione na rzecz Banku BGŻ BNP Paribas S.A.:**
  - Pełnomocnictwo do dysponowania wszystkimi rachunkami kredytobiorców,
  - Przelew praw na podstawie umowy przelewu,
  - Oświadczenia o poddaniu się egzekucji każdego kredytobiorcy,
  - Oświadczenia o poddaniu się egzekucji każdego współnika któregokolwiek z kredytobiorców,
  - Podporządkowanie wierzytelności na podstawie umowy podporządkowania,
  - Depozyt zgromadzony na rachunku rezerwy obsługi długu,
  - Przelew praw z dokumentów ubezpieczenia.

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

- Cesja wierzytelności z polisy ubezpieczeniowej,
- Kaucja w kwocie 85.000 EUR,
- Cesja praw z umów najmu,
- Pełnomocnictwo do dysponowania wszystkimi rachunkami kredytobiorcy,
- Umowa o ustanowienie kaucji pieniężnej na rzecz banku ING Bank Śląski S.A. w celu zabezpieczenia spłaty wierzytelności banku z tytułu kredytu udzielonego spółce MLP Poznań II Sp. z o.o. oraz odsetek, prowizji, opłat i kosztów wynikających z umowy kredytu,
- Podpisany aneks do umowy o ustanowienie zastawu finansowego i rejestrowego na udziałach w MLP Poznań II Sp. z o.o.

**Pozostałe zabezpieczenia ustanowione na rzecz Banku PKO B.P. S.A.:**

- Weksel własny in blanco kredytobiorcy wraz z deklaracją wekslową,
- Klauzula potrącenia wierzytelności z rachunków kredytobiorcy prowadzonych w banku,
- Przelew wierzytelności pieniężnej z umowy ubezpieczenia nieruchomości w trakcie budowy oraz po jej zakończeniu (w całym okresie kredytowania),
- Przelew wierzytelności pieniężnych z umów najmu,
- Przelew wierzytelności pieniężnych z gwarancji wystawionych na rzecz kredytobiorcy z tytułu zabezpieczenia umów najmu,
- Poręczenie według prawa cywilnego na pełną kwotę kredytu udzielone przez MLP Group S.A., obowiązujące do czasu uprawomocnienia się postanowienia o wpisie hipoteki,
- Przelew wierzytelności pieniężnych z umowy o zarządzanie zawartej z MLP Group S.A., bądź innym podmiotem,
- Przelew wierzytelności praw z kontraktu/ów zawieranych z generalnym wykonawcą oraz przelew wierzytelności pieniężnych z gwarancji dobrego wykonania,
- Wpłata na rachunek banku środków pieniężnych stanowiących zabezpieczenie płatności kredytu,
- Przelew wierzytelności pieniężnych z polisy ubezpieczenia utraty zysku brutto przez kredytobiorcę,
- Umowa wsparcia MLP Lublin Sp. z o.o. udzielona przez MLP Group S.A. na wypadek przekroczenia kosztów inwestycji Etapu I i Etapu II. Umowa wsparcia MLP Group S.A. dla Etapu I będzie obowiązywała do dnia, w którym decyzja o pozwoleniu na użytkowanie Etapu I stanie się ostateczna i wydania przez Niezależnego Doradcę Technicznego („NDT”) raportu końcowego dla tego Etapu, w którym potwierdzone zostanie m.in. rozliczenie finansowe z GW. Umowa wsparcia MLP Group S.A. dla Faz w ramach Etapu II będzie obowiązywała do dnia, w którym decyzja o pozwoleniu na użytkowanie ostatniej Fazy w ramach Etapu II stanie się ostateczna i wydania przez NDT raportu końcowego dla całej inwestycji.

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

- Pełnomocnictwo do dysponowania wszystkimi rachunkami bankowymi,
- Blokady rachunków bankowych,
- Przelew na zabezpieczenie na podstawie umowy przelewu,
- Oświadczenie o poddaniu się egzekucji,
- Podporządkowanie wierzytelności na podstawie umowy podporządkowania,
- Depozyt zgromadzony na rachunku obsługi długu,

- Umowa wsparcia udzielona przez MLP Group S.A. na wypadek przekroczenia kosztów - wówczas MLP Group S.A. udzieli niezabezpieczonej pożyczki, której spłata zostanie podporządkowana spłatom zabezpieczonych wierzytelności zgodnie z postanowieniami umowy podporządkowania.

## 26. 7. Pozostałe zobowiązania warunkowe

Przeciwko spółce zależnej - MLP Energy Sp. z o.o. zostało wszczęte postępowanie administracyjne w sprawie wymierzenia przez Prezesa Urzędu Regulacji Energetyki kary pieniężnej za niedostosowanie się przez ww. spółkę do ograniczeń w poborze energii elektrycznej w sierpniu 2015 roku. Postępowanie jest w toku. Maksymalna wysokość kary, jaka może zostać nałożona na MLP Energy Sp. z o.o. to 15% przychodu spółki osiągniętego w 2015 roku, czyli 527 tys. zł.

Grupa nie utworzyła żadnych dodatkowych rezerw na potencjalne roszczenie Prezesa URE z tytułu kary w związku z istotną niepewnością związaną z ostatecznym wynikiem opisanego postępowania.

Ostateczny wynik toczącego się postępowania nie może zostać wiarygodnie oszacowany i mógłby się istotnie różnić od oszacowanych wartości rozpoznanych w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

## 27. Transakcje z podmiotami powiązаныmi

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

Salda rozrachunków z podmiotami powiązаныmi dotyczące należności i zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych na dzień 31 grudnia 2016 roku przedstawiają się następująco:

|                                      | Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe | Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe* |
|--------------------------------------|---|--|
| <b>Kluczowy personel kierowniczy</b> |   |  |
| ROMI CONSULTING, Michael Shapiro     | -   | 41   |
| <b>Razem</b>                         | <b>-</b>  | <b>41</b>  |

\* W pozycji "Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe" nie zostały ujęte wynagrodzenia kluczowego personelu kierowniczego oraz płatności w formie akcji, które zostały ujawnione w nocy 30.

### 27. 2 Pożyczki udzielone i otrzymane

Salda pożyczek udzielonych i otrzymanych od podmiotów powiązanych na dzień 31 grudnia 2016 roku przedstawiają się następująco:

|   | Pożyczki udzielone | Pożyczki otrzymane |
|---|--------------------|--------------------|
| <b>Pozostałe podmioty powiązane</b>                   |                    |                    |
| Fenix Polska Sp. z o.o.                               | 58 111             | 61 898             |
| MLP FIN Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k. | 31                 | -                  |
| <b>Razem</b>  | <b>58 142</b>      | <b>61 898</b>      |

### 27. 3 Przychody i koszty

Transakcje z podmiotami powiązanymi dotyczące przychodów i kosztów za rok zakończony 31 grudnia 2016 roku przedstawiają się następująco:

|  | Sprzedaż usług | Zakupy usług<br>i koszty<br>wynagrodzeń | Przychody z tytułu<br>odsetek | Koszty z tytułu<br>odsetek |
|--|----------------|---|-------------------------------|----------------------------|
| <b>Jednostka dominująca</b>                              |                |   |                               |                            |
| The Israel Land Development<br>Company Ltd., Tel-Awiw    | 138            | -                                       | -                             | -                          |
|  | <b>138</b>     | -                                       | -                             | -                          |
| <b>Pozostałe podmioty powiązane</b>                      |                |   |                               |                            |
| Fenix Polska Sp. z o.o.                                  | -              | -                                       | 1 547                         | (1 866)                    |
| MLP FIN Spółka z ograniczoną<br>odpowiedzialnością Sp.k. | 1              | -                                       | -                             | -                          |
|  | <b>1</b>       | -                                       | <b>1 547</b>                  | <b>(1 866)</b>             |
| <b>Kluczowy personel kierowniczy</b>                     |                |   |                               |                            |
| RTK CONSULTING,<br>Radosław T. Krochta                   | -              | (939)                                   | -                             | -                          |
| ROMI CONSULTING,<br>Michael Shapiro                      | -              | (419)                                   | -                             | -                          |
| PROFART, Tomasz Zabost                                   | -              | (507)                                   | -                             | -                          |
| PEOB, Marcin Dobieszewski                                | -              | (220)                                   | -                             | -                          |
| Pozostały kluczowy personel<br>kierowniczy               | -              | (543)                                   | -                             | -                          |
|  | -              | <b>(2 628)</b>                          | -                             | -                          |
| <b>Razem</b>   | <b>139</b>     | <b>(2 628)</b>                          | <b>1 547</b>                  | <b>(1 866)</b>             |

Fenix Polska Sp. z o.o. jest powiązana z Grupą poprzez spółkę Cajamarca Holland B.V., która na dzień 31 grudnia 2016 roku posiada 100% udziałów w Fenix Polska Sp. z o.o., oraz 56,98% udziałów w kapitale zakładowym Grupy.

## 28. Istotne sprawy sądowe i sporne

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

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

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

Z uwagi na fakt, iż spółka „Trzecia – Czerwona Torebka spółka akcyjna” sp.k. nie zwróciła spółce MLP Poznań West Sp. z o.o. pożyczki w kwocie 20.729.455 PLN, w dniu 29 stycznia 2016 roku spółka złożyła do Sądu Okręgowego w Poznaniu pozew o zasądzenie od:

- spółki „Trzecia – Czerwona Torebka spółka akcyjna” sp.k. kwoty 21.888.674,51 zł wraz z odsetkami ustawowymi od tej kwoty za okres od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty;
- spółki Czerwona Torebka S.A. 21.258.766,01 zł wraz z odsetkami ustawowymi od tej kwoty za okres od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty,

z zastrzeżeniem, że w zakresie kwoty 21.258.766,01 zł oraz należnych od niej odsetek ustawowych za okres od dnia złożenia pozwu do dnia zapłaty odpowiedzialność pozwanych jest solidarna, względnie, że zapłata tej kwoty przez jednego z pozwanych zwalnia w takim zakresie drugiego pozwanego.

Spłata pożyczki zabezpieczona jest hipoteką umowną w kwocie 31.094.182,50 zł, wpisaną w dziale IV księgi wieczystej KW nr PO1P/00295155/9 prowadzonej przez Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w Poznaniu, V Wydział Ksiąg Wieczystych dla działek o numerach ewidencyjnych 319/1, 319/2 oraz 319/3 o łącznej powierzchni 45,9807 ha.

## **28. 2 CreditForce Holding B.V**

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

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

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

Aktualnie przed Sądem Okręgowym w Warszawie toczą się dwa postępowania: o wznowienie wyżej wymienionego postępowania zakończonym prawomocnym wyrokiem sądu; sprzeciw od wyroku zaocznego wydany w wyżej wymienionej sprawie (postępowanie zostało zawieszona ze względu na ogłoszenie upadłości CreditForce Holding B.V.). Został utworzony odpis aktualizujący wyżej opisanych należności.

W dniu 24 czerwca 2015 roku złożono odpowiedź na skargę European Bakeries Sp. z o.o. o wznowienie postępowania. Termin rozprawy nie został jeszcze wyznaczony.

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

Dnia 16 stycznia 2014 r. Spółka zależna Emitenta MLP Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SKA (dawniej MLP Tychy Sp. z o.o.) otrzymała pismo wzywające do zapłaty kwoty 5.406 tys. PLN wraz z odsetkami ustawowymi za niewłaściwe przechowywanie i dozór mienia zajętego przez komornika w toku czynności egzekucyjnych oraz z tytułu utraconych zysków spółki OLPIZ Sp. z o.o. Zarząd Spółki po konsultacji z Kancelarią Adwokacką nie uznaje tego roszczenia za zasadne, w związku z tym nie została zawiązana żadna rezerwa z tego tytułu. Sprawa jest obecnie na etapie postępowania przed sądem I instancji.

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

- Dnia 25 maja 2016 roku została wypłacona dywidenda w kwocie 41.660 tys. zł. Liczba akcji objętych dywidendą to 18.113.255, a dywidenda wyniosła 2,30 zł na jedną akcję.
- W wyniku rozliczenia transakcji pakietowych z kwietnia 2016 roku, zmianie uległ stan posiadania akcji przez Miro B.V., Gracecup Trading Ltd.

Szczegóły dotyczące wyżej opisanych transakcji na akcjach Spółki zostały ujawnione w nocie 1.4. 1 niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

- Dnia 29 kwietnia 2016 roku spółka MLP Pruszków IV Sp. z o.o. zawarła z Bankiem mBank S.A. nową umowę kredytową.  
Wypłata środków finansowych z kredytu nastąpiła w sierpniu 2016 roku.
- Dnia 31 maja 2016 roku spółka MLP Teresin Sp. z o.o. zawarła z Bankiem PEKAO S.A. umowę kredytową.  
Wypłata środków finansowych nastąpiła w sierpniu 2016 roku.
- W wyniku zakupu akcji Spółki w dniu 4 sierpnia 2016 roku, MetLife Otwarty Fundusz Emerytalny zwiększył udział w ogólnej liczbie głosów na WZA i w kapitale Spółki powyżej 5%. Szczegóły zostały ujawnione w nocie 1.4. 1 niniejszego sprawozdania skonsolidowanego.
- Dnia 16 grudnia 2016 roku spółka MLP Pruszków I Sp. z o.o. zawarła z Bankiem Raiffeisen Bank Polska S.A. umowę kredytową na zrefinansowanie poprzedniego zadłużenia.

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

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

| <i>za rok kończący się 31 grudnia</i>  | <b>2016</b>  | <b>2015</b>  |
|--|--------------|--------------|
| <b>Wynagrodzenia Zarządu:</b>  |              |              |
| • <b>Wynagrodzenia i inne świadczenia:</b>   |              |              |
| Radosław T. Krochta  | 939          | 540          |
| Michael Shapiro  | 419          | 402          |
| Tomasz Zabost  | 507          | 370          |
| Marcin Dobieszewski  | 220          | 217          |
|  | <b>2 085</b> | <b>1 529</b> |
| • <b>Płatności w formie akcji rozliczane w środkach pieniężnych wypłacone w okresie</b>                                  | 630          | 662          |
|  | <b>2 715</b> | <b>2 191</b> |
| <b>Wynagrodzenia Rady Nadzorczej:</b>  |              |              |
| • <b>Wynagrodzenia i inne świadczenia</b>  |              |              |
| Maciej Matusiak  | 30           | 30           |
| Jacek Tucharz  | 30           | 30           |
| Eytan Levy   | 30           | 30           |
| Shimshon Marfogel  | 30           | 30           |
| Yosef Zvi Meir   | 30           | 30           |
| Baruch Yehezkelov  | -            | 5            |
| Guy Shapira  | 30           | 25           |
|  | <b>180</b>   | <b>180</b>   |
| <b>Razem wynagrodzenia wypłacone lub należne osobom wchodzącym w skład organów zarządzających i nadzorujących spółek</b> | <b>2 895</b> | <b>2 371</b> |

| <i>za rok kończący się 31 grudnia</i>  | <b>2016</b>  | <b>2015</b>  |
|--|--------------|--------------|
| <b>Pozostały kluczowy personel kierowniczy:</b>  |              |              |
| • Wynagrodzenia i inne świadczenia   | 543          | 539          |
| • Płatności w formie akcji rozliczane w środkach pieniężnych wypłacone w okresie   | 285          | 300          |
|  | <b>828</b>   | <b>839</b>   |
| <b>Razem wynagrodzenia wypłacone lub należne osobom wchodzącym w skład organów zarządzających i nadzorujących spółek oraz kluczowemu personelowi kierowniczemu</b> | <b>3 723</b> | <b>3 210</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.

### **31. Struktura zatrudnienia**

| <i>za rok kończący się 31 grudnia</i> | <b>2016</b> | <b>2015</b> |
|---------------------------------------|-------------|-------------|
| Przeciętne zatrudnienie w okresie     | 16          | 18          |

### **32. Informacja o podmiocie uprawnionym do badania sprawozdań finansowych**

W dniu 5 grudnia 2016 roku Rada Nadzorcza Spółki, działając na podstawie art. 21.2 g) Statutu Spółki dokonała wyboru KPMG Audyt Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie, jako podmiotu uprawnionego do zbadania jednostkowych i skonsolidowanych sprawozdań finansowych za lata: 2016 i 2017, a także dokonania przeglądu śródrocznego jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres kończący się 30 czerwca 2017 r.

Siedziba KPMG Audyt Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa mieści się przy ul. Inflanckiej 4A, 00-189 Warszawa. KPMG Audyt Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa została wpisana na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych pod numerem 3546.

Umowa z podmiotem uprawnionym do badania sprawozdań finansowych została zawarta przez Zarząd Spółki na czas niezbędny do wykonania przez podmiot uprawniony powierzonych czynności.

### 33. Zmiana polityki rachunkowości

Grupa zmieniła sposób prezentacji środków pieniężnych o ograniczonej możliwości dysponowania. Środki te zostały ujęte w pozycji "inne inwestycje krótkoterminowe" oraz "pozostałe inwestycje długoterminowe" (w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym sporządzonym na dzień 31 grudnia 2015 r. oraz na dzień 31 grudnia 2014 r. były zaprezentowane w pozycji "środki pieniężne i ich ekwiwalenty"). Zdaniem Zarządu obecna prezentacja lepiej odzwierciedla charakter posiadanych środków.

W rezultacie wyżej opisanych reklasyfikacji, dokonano następujących zmian:

|   | Środki pieniężne<br>i ich ekwiwalenty | Inne inwestycje<br>krótkoterminowe | Pozostałe<br>inwestycje<br>długoterminowe |
|---|---------------------------------------|------------------------------------|---|
| <b>Zatwierdzone skonsolidowane sprawozdanie finansowe na 31 grudnia 2014 roku</b>   | <b>51 801</b>                         | <b>-</b>                           | <b>3 943</b>                              |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• reklasyfikacja środków pieniężnych o ograniczonej możliwości dysponowania</li> </ul> | (16 271)                              | 5 826                              | 10 445                                    |
| <b>Dane na dzień 1 stycznia 2015 zaprezentowane w bieżącym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym</b>                        | <b>35 530</b>                         | <b>5 826</b>                       | <b>14 388</b>                             |
| <b>Zatwierdzone skonsolidowane sprawozdanie finansowe na 31 grudnia 2015 roku</b>   | <b>136 456</b>                        | <b>11 162</b>                      | <b>69 215</b>                             |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• reklasyfikacja środków pieniężnych o ograniczonej możliwości dysponowania</li> </ul> | (13 478)                              | 6 428                              | 7 050                                     |
| <b>Dane porównawcze zaprezentowane w bieżącym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym</b>                                     | <b>122 978</b>                        | <b>17 590</b>                      | <b>76 265</b>                             |



|   | Dane według<br>zatwierdzonego<br>skonsolidowanego<br>sprawozdania<br>finansowego za<br>okres<br>zakończony<br>31 grudnia 2015 | Przekształcenie | Dane<br>przekształcone za<br>okres zakończony<br>31 grudnia 2015 |
|---|---|-----------------|--|
| <b>Przepływy środków pieniężnych netto z działalności operacyjnej</b> | <b>63 304</b>   | -               | <b>63 304</b>  |
| <b>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>     | <b>220 848</b>  | <b>2 793</b>    | <b>223 641</b>   |
| W tym:  |   |                 |  |
| • Inne wpływy inwestycyjne  | -   | 2 793           | 2 793  |
| <b>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>        | <b>(199 556)</b>  | -               | <b>(199 556)</b>   |
| <b>Przepływy pieniężne razem</b>                                      | <b>84 596</b>   | <b>2 793</b>    | <b>87 389</b>  |
| <b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu</b>          | <b>51 801</b>   | <b>(16 271)</b> | <b>35 530</b>  |
| <b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu</b>            | <b>136 456</b>  | <b>(13 478)</b> | <b>122 978</b>   |

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

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

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

Pruszków, dnia 14 marca 2017 r.



# Sprawozdanie Zarządu z działalności

## Grupy Kapitałowej MLP Group S.A.

za rok kończący się 31 grudnia 2016 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 roku zakończonym 31 grudnia 2016 roku</b> | <b>85</b>  |
| <b>Wprowadzenie</b>  | <b>86</b>  |
| <b>1. Podstawowe informacje o Grupie Kapitałowej i Spółce MLP Group S.A.</b>   | <b>87</b>  |
| <b>1.1 Struktura Grupy</b>   | <b>87</b>  |
| <b>1.2 Przedmiot działalności Spółki i Grupy</b>   | <b>89</b>  |
| <b>1.3 Informacje o portfelu nieruchomości Grupy Kapitałowej</b>   | <b>90</b>  |
| <b>1.4 Informacje o rynku zbytu, klientach oraz dostawcach</b>   | <b>92</b>  |
| 1.4.1 <i>Struktura sprzedaży Grupy</i>   | 92         |
| 1.4.2 <i>Najwięksi kontrahenci</i>   | 93         |
| <b>2. Działalność Grupy Kapitałowej MLP Group S.A.</b>   | <b>94</b>  |
| <b>2.1 Działalność Grupy Kapitałowej MLP Group S.A. w 2016 roku</b>  | <b>94</b>  |
| 2.1.1 <i>Projekty inwestycyjne rozpoczęte i zakończone</i>   | 94         |
| 2.1.2 <i>Projekty inwestycyjne obecnie realizowane i w przygotowaniu</i>   | 96         |
| 2.1.3 <i>Umowy znaczące dla działalności gospodarczej Grupy</i>  | 96         |
| 2.1.4 <i>Umowy zawarte pomiędzy akcjonariuszami</i>  | 96         |
| 2.1.5 <i>Umowy współpracy lub kooperacji</i>   | 96         |
| 2.1.6 <i>Transakcje z podmiotami powiązanymi</i>   | 97         |
| 2.1.7 <i>Spory sądowe</i>  | 97         |
| <b>2.2 Rozwój Grupy Kapitałowej MLP Group S.A., czynniki ryzyka</b>  | <b>98</b>  |
| 2.2.1 <i>Kluczowe rodzaje ryzyka, czynniki istotne dla rozwoju Grupy</i>   | 98         |
| 2.2.2 <i>Perspektywy rozwoju działalności gospodarczej</i>   | 103        |
| <b>3. Sytuacja finansowa Grupy Kapitałowej, zarządzanie zasobami finansowymi</b>   | <b>104</b> |
| <b>3.1 Omówienie podstawowych wielkości ekonomiczno-finansowych, ujawnionych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy za 2016 rok</b>                         | <b>104</b> |
| 3.1.1 <i>Wybrane dane finansowe ze skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej</i>   | 104        |
| 3.1.2 <i>Wybrane dane finansowe ze skonsolidowanego rachunku zysków lub strat</i>  | 109        |
| 3.1.3 <i>Wybrane informacje ze skonsolidowanego rachunku przepływów pieniężnych</i>  | 111        |
| <b>3.2 Stanowisko Zarządu odnośnie opublikowanych prognoz</b>  | <b>111</b> |
| <b>3.3 Zarządzanie zasobami finansowymi Grupy</b>  | <b>112</b> |
| 3.3.1 <i>Wskaźniki rentowności</i>   | 113        |
| 3.3.2 <i>Wskaźniki płynności</i>   | 114        |
| 3.3.3 <i>Wskaźniki zadłużenia</i>  | 115        |

|             |  |            |
|-------------|--|------------|
| <b>3.4</b>  | <b>Informacje o kredytach, obligacjach, pożyczkach, poręczeniach i gwarancjach</b>                       | <b>116</b> |
| 3.4.1       | Zaciągnięte i wypowiedziane umowy dotyczące pożyczek   | 116        |
| 3.4.2       | Zaciągnięte i wypowiedziane umowy dotyczące kredytów   | 117        |
| 3.4.3       | Obligacje  | 117        |
| 3.4.4       | Udzielone pożyczki   | 117        |
| 3.4.5       | Udzielone i otrzymane poręczenia   | 117        |
| 3.4.6       | Udzielone i otrzymane gwarancje  | 117        |
| <b>3.5</b>  | <b>Ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych</b>  | <b>118</b> |
| <b>3.6</b>  | <b>Ocena czynników i nietypowych zdarzeń mających wpływ na skonsolidowany wynik za rok obrotowy</b>      | <b>118</b> |
| <b>3.7</b>  | <b>Informacje dotyczące emisji, wykupu i spłaty nieudziałowych i kapitałowych papierów wartościowych</b> | <b>118</b> |
| <b>3.8</b>  | <b>Zwięzły opis istotnych dokonań lub niepowodzeń w okresie zakończonym 31 grudnia 2016 r.</b>           | <b>118</b> |
| <b>3.9</b>  | <b>Sezonowość i cykliczność</b>  | <b>118</b> |
| <b>4.</b>   | <b>Oświadczenie o stosowaniu ładu korporacyjnego</b>   | <b>119</b> |
| <b>4.1</b>  | <b>Kapitał zakładowy i akcjonariusze</b>   | <b>122</b> |
| 4.1.1       | Akcjonariusze  | 122        |
| 4.1.2       | Uprawnienia kontrolne i osobiste akcjonariuszy   | 123        |
| 4.1.3       | Ograniczenia praw z akcji  | 123        |
| <b>4.2</b>  | <b>Walne Zgromadzenie</b>  | <b>124</b> |
| <b>4.3</b>  | <b>Zasady zmiany statutu</b>   | <b>125</b> |
| <b>4.4</b>  | <b>Zarząd</b>  | <b>126</b> |
| 4.4.1       | Kompetencje Zarządu  | 126        |
| 4.4.2       | Sposób funkcjonowania Zarządu  | 128        |
| 4.4.3       | Skład osobowy Zarządu  | 128        |
| <b>4.5</b>  | <b>Rada Nadzorcza</b>  | <b>130</b> |
| 4.5.1       | Kompetencje Rady Nadzorczej  | 130        |
| 4.5.2       | Sposób funkcjonowania Rady Nadzorczej  | 131        |
| 4.5.3       | Skład osobowy Rady Nadzorczej  | 132        |
| 4.5.4       | Komitety Rady Nadzorczej   | 133        |
| <b>4.6</b>  | <b>Wynagrodzenia i umowy o pracę członków Zarządu spółek oraz Rady Nadzorczej</b>                        | <b>134</b> |
| 4.6.1       | Wartość wynagrodzeń, nagród i korzyści członków Zarządu spółek oraz Rady Nadzorczej                      | 134        |
| 4.6.2       | Umowy z członkami Zarządu w przypadku ich rezygnacji, zwolnienia   | 134        |
| <b>4.7</b>  | <b>Akcje w posiadaniu członków Zarządu i Rady Nadzorczej</b>   | <b>135</b> |
| <b>4.8</b>  | <b>Programy opcji menedżerskich</b>  | <b>135</b> |
| <b>4.9</b>  | <b>Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania przedsiębiorstwem Spółki i Grupy</b>                       | <b>135</b> |
| <b>4.10</b> | <b>System kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem</b>  | <b>135</b> |
| <b>4.11</b> | <b>Podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych</b>  | <b>137</b> |

## Zatwierdzenie przez Zarząd Spółki MLP Group S.A. Sprawozdania Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej MLP Group S.A. w roku zakończonym 31 grudnia 2016 roku

Niniejsze Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej MLP Group S.A. w roku zakończonym 31 grudnia 2016 roku zostało sporządzone oraz zatwierdzone przez Zarząd Spółki w dniu 14 marca 2017 roku.

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

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

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

*Pruszków, 14 marca 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 31 grudnia 2016 roku, wchodzi następujące podmioty:

| Jednostka   | Państwo rejestracji | Udział bezpośredni i pośredni jednostki dominującej w kapitale | Udział bezpośredni i pośredni jednostki dominującej w prawach głosu |
|---|---------------------|--|---|
| MLP Pruszków I Sp. z o.o.                               | Polska              | 100%   | 100%  |
| MLP Pruszków II Sp. z o.o.                              | Polska              | 100%   | 100%  |
| MLP Pruszków III Sp. z o.o.                             | Polska              | 100%   | 100%  |
| MLP Pruszków IV Sp. z o.o.                              | Polska              | 100%   | 100%  |
| MLP Moszna I Sp. z o.o.                                 | Polska              | 100%   | 100%  |
| MLP Poznań Sp. z o.o.                                   | Polska              | 100%   | 100%  |
| MLP Lublin Sp. z o.o.                                   | Polska              | 100%   | 100%  |
| MLP Poznań II Sp. z o.o.                                | Polska              | 100%   | 100%  |
| MLP Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SKA         | Polska              | 100%   | 100%  |
| MLP Energy Sp. z o.o.                                   | Polska              | 100%   | 100%  |
| MLP Property Sp. z o.o.                                 | Polska              | 100%   | 100%  |
| MLP Bieruń Sp. z o.o.                                   | Polska              | 100%   | 100%  |
| MLP Bieruń I Sp. z o.o.                                 | Polska              | 100%   | 100%  |
| MLP Sp. z o.o.  | Polska              | 100%   | 100%  |
| MLP Teresin Sp. z o.o.                                  | Polska              | 100%   | 100%  |
| MLP Poznań West Sp. z o.o.                              | Polska              | 100%   | 100%  |
| MLP FIN Sp. z o.o.                                      | Polska              | 100%   | 100%  |
| LOKAFOP 201 Sp. z o.o.                                  | Polska              | 100%   | 100%  |
| LOKAFOP 201 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SKA | Polska              | 100%   | 100%  |
| MLP Wrocław Sp. z o.o.                                  | Polska              | 100%   | 100%  |
| MLP Gliwice Sp. z o.o.                                  | Polska              | 100%   | 100%  |
| MLP Łódź Sp. z o.o. <sup>1)</sup>                       | Polska              | 100%   | 100%  |
| MLP Czeladź Sp. z o.o. <sup>2)</sup>                    | Polska              | 100%   | 100%  |
| MLP Temp Sp. z o.o. <sup>3)</sup>                       | Polska              | 100%   | 100%  |

## Zmiany w Grupie

- <sup>1)</sup> W dniu 4 marca 2016 roku MLP Group S.A. nabyła 50 udziałów o łącznej wartości 5.000 zł w spółce MLP Łódź Sp. z o.o. i tym samym objęła bezpośrednio 100% udziałów w kapitale i prawach głosu w ww. spółce. Udziały zostały w całości pokryte wkładem pieniężnym. W dniu 16 maja 2016 roku spółka MLP Łódź Sp. z o.o. została zarejestrowana w KRS.
- <sup>2)</sup> W dniu 4 marca 2016 roku MLP Group S.A. nabyła 50 udziałów o łącznej wartości 5.000 zł w spółce MLP Czeladź Sp. z o.o. i tym samym objęła bezpośrednio 100% udziałów w kapitale i prawach głosu w ww. spółce. Udziały zostały w całości pokryte wkładem pieniężnym. W dniu 31 maja 2016 roku spółka MLP Czeladź Sp. z o.o. została zarejestrowana w KRS.
- <sup>3)</sup> W dniu 20 maja 2016 roku MLP Group S.A. nabyła 100 udziałów o łącznej wartości 5.000 zł w spółce MLP Temp Sp. z o.o. i tym samym objęła 100% udziałów w kapitale i prawach głosu w ww. Spółce.

Dnia 31 maja 2016 roku został podwyższony kapitał zakładowy spółki MLP Temp Sp. z o.o. o kwotę 1.001.000 zł, przez utworzenie 20.020 nowych udziałów o wartości nominalnej 50 zł, które zostały objęte w następujący sposób: MLP Group S.A. objęła 20.000 nowych udziałów o łącznej wartości 1.000.000 zł i w całości pokryła je wkładem pieniężnym, a MLP Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SKA objęła pozostałe 20 nowych udziałów, które pokryła aportem w postaci przedsiębiorstwa spółki MLP Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SKA.

W roku zakończonym 31 grudnia 2016 roku nie wystąpiły żadne inne zmiany w strukturze Grupy Kapitałowej MLP Group S.A.



## 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 logistyczny w budowie - MLP Wrocław oraz dwa parki w fazie przygotowawczej MLP Czeladź, MLP Gliwice. Łączna wielkość posiadanego banku ziemi w Polsce wynosi 85,3 hektarów.

### 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 i MLP Lublin, MLP Teresin, jeden park logistyczny w budowie MLP Wrocław oraz dwa parki w fazie przygotowawczej: MLP Gliwice, MLP Czeladź (grunt zakupiony w czwartym kwartale 2016 r.). W nowo powstającym parku MLP Czeladź 8.703 m<sup>2</sup> zostało objętych umową najmu zawartą w 2016 r.

Grupa klasyfikuje swój portfel nieruchomości w ramach dwóch głównych kategorii:

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

Poniższa tabela przedstawia strukturę portfela nieruchomości w podziale na kategorie w poszczególnych parkach Grupy według stanu na dzień 31 grudnia 2016 r.:

| Parki logistyczne w Polsce | Lokalizacja | Docelowa powierzchnia (m <sup>2</sup> ) | Istniejąca powierzchnia najmu (m <sup>2</sup> ) | Powierzchnia w trakcie budowy   |                                  |
|----------------------------|-------------|---|---|---------------------------------|----------------------------------|
|                            |             |   |   | przygotowaniu (m <sup>2</sup> ) | i w Bank Ziemi (m <sup>2</sup> ) |
| MLP Pruszków I             | Pruszków    | 167 033                                 | 165 514   | -                               | -                                |
| MLP Pruszków II            | Brwinów     | 280 000                                 | 81 253  | 31 293                          | 467 830                          |
| MLP Poznań                 | Poznań      | 90 825                                  | 28 252  | 17 353                          | 90 311                           |
| MLP Lublin                 | Lublin      | 49 889                                  | 15 750  | 6 386                           | 37 409                           |
| MLP Teresin                | Teresin     | 37 767                                  | 15 591  | 22 176                          | -                                |
| MLP Gliwice                | Szalsza     | 61 500                                  | -   | -                               | 149 097                          |
| MLP Wrocław                | Mirków      | 63 500                                  | -   | 8 703                           | 108 516                          |
| MLP Czeladź <sup>1)</sup>  | Czeladź     | 74 200                                  | -   | 8 703                           | 145 334                          |
| <b>Razem</b>               |             | <b>824 714</b>                          | <b>306 360</b>                                  | <b>94 614</b>                   | <b>853 163</b>                   |

<sup>1)</sup> W czwartym kwartale 2016 roku Grupa zakupiła nieruchomość gruntową, położoną w miejscowości Czeladź o powierzchni 16,5 ha. Dzięki tej inwestycji powstanie nowy park logistyczny - MLP Czeladź.

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 rozpoczęła realizację ww. inwestycji. Szczegóły zawarto w nocie 2.1.2 niniejszego Sprawozdania Zarządu.

Podsumowanie powierzchni najmu będącej w posiadaniu Grupy w Polsce na dzień 31 grudnia 2016 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              |  | Powierzchnia w trakcie budowy i w przygotowaniu, Powierzchnia objęta umowami najmu (m <sup>2</sup> ) |                            | Powierzchnia wybudowana, lecz nie wynajęta (m <sup>2</sup> ) |
|--|---|--|--|--|----------------------------|--|
|  |   | budowy i w przygotowaniu (m <sup>2</sup> ) | Powierzchnia wybudowana i wynajęta (m <sup>2</sup> ) | objęta umowami najmu (m <sup>2</sup> )   | wynajęta (m <sup>2</sup> ) |  |
| 824 714  | 306 360                                   | 94 614                                     | 290 913  | 80 449   | 15 447                     |  |

### Rodzaje oferowanej powierzchni najmu:

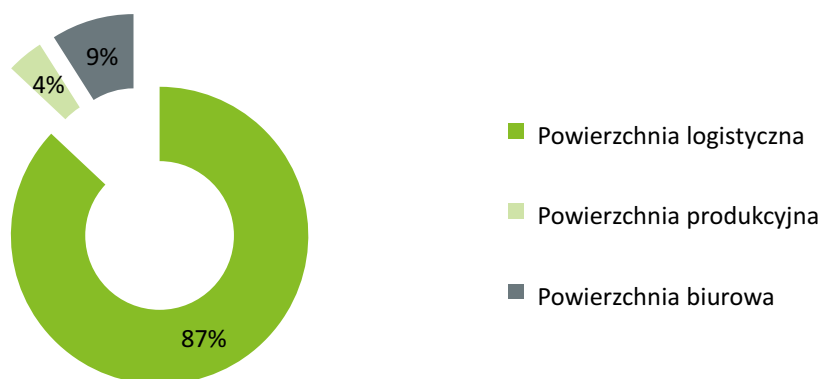
Grupa oferuje swoim najemcom dwa typy powierzchni:

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

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

Wybudowana powierzchnia w parkach Grupy na dzień 31 grudnia 2016 r. kształtowała się następująco:

### Podział powierzchni wybudowanej w Grupie według jej rodzaju na dzień 31 grudnia 2016 roku



Wartość godziwa portfela nieruchomości Grupy na dzień 31 grudnia 2016 roku:

| Park logistyczny | Wartość godziwa<br>w tys. EUR | Wartość godziwa<br>w tys. PLN |
|------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| MLP Pruszków I   | 80 210                        | 354 848                       |
| MLP Pruszków II  | 73 506                        | 325 191                       |
| MLP Poznań       | 24 963                        | 110 436                       |
| MLP Lublin       | 13 220                        | 58 485                        |
| MLP Teresin      | 8 380                         | 37 073                        |
| MLP Gliwice      | 4 040                         | 17 873                        |
| MLP Wrocław      | 7 980                         | 35 304                        |
| MLP Czeladź      | 5 400                         | 23 890                        |
| <b>Razem</b>     | <b>217 699</b>                | <b>963 100</b>                |

Wartość portfela nieruchomości inwestycyjnych wykazywana w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym na dzień 31 grudnia 2016 roku zawiera: (i) wartość rynkową nieruchomości inwestycyjnych w wysokości 963.100 tys. zł, (ii) prawo wieczystego użytkowania gruntów w wysokości 5.259 tys. zł oraz (iii) nakłady poniesione na realizację nowych inwestycji w kwocie 98 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 i MLP Lublin, MLP Teresin, jeden park logistyczny w budowie MLP Wrocław oraz dwa parki w fazie przygotowawczej: MLP Gliwice, MLP Czeladź.

### 1. 4.1 Struktura sprzedaży Grupy

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

| <b>Przychody ze sprzedaży</b>   |                |                |                   |
|---|----------------|----------------|-------------------|
| <b>w roku zakończonym 31 grudnia</b>  | <b>2016</b>    | <b>2015</b>    | <b>zmiana (%)</b> |
| Przychody uzyskane przez parki MLP  | 83 693         | 75 865         | 10,3%             |
| Przychody uzyskane przez parki MLP Tychy i MLP Bieruń                                     | -              | 26 226         | -100,0%           |
| Przychody uzyskane na podstawie umowy deweloperskiej zawartej przez MLP Bieruń Sp. z o.o. | 17 340         | -              | -                 |
| <b>Przychody razem</b>  | <b>101 033</b> | <b>102 091</b> | <b>-1,0%</b>      |

| <b>Przychody ze sprzedaży</b>  |                |                |                   |
|--|----------------|----------------|-------------------|
| <b>w roku zakończonym 31 grudnia</b>   | <b>2016</b>    | <b>2015</b>    | <b>zmiana (%)</b> |
| <b>Sprzedaż na rzecz klientów zewnętrznych:</b>  |                |                |                   |
| <b>Czynsz z najmu z nieruchomości inwestycyjnych</b>   | <b>52 100</b>  | <b>67 759</b>  | <b>-23,1%</b>     |
| • Parki: MLP Tychy i MLP Bieruń  | -              | 21 736         | -100,0%           |
| • Pozostałe Parki  | 52 100         | 46 023         | 13,2%             |
| <b>Przychody z tytułu refakturowania kosztów operacyjnych</b>                                    | <b>15 163</b>  | <b>17 467</b>  | <b>-13,2%</b>     |
| • Parki: MLP Tychy i MLP Bieruń  | -              | 4 124          | -100,0%           |
| • Pozostałe Parki  | 15 163         | 13 343         | 13,6%             |
| <b>Przychody z refakturowania mediów</b>   | <b>14 712</b>  | <b>15 152</b>  | <b>-2,9%</b>      |
| • Parki: MLP Tychy i MLP Bieruń  | -              | 257            | -100,0%           |
| • Pozostałe Parki  | 14 712         | 14 895         | -1,2%             |
| <b>Pozostałe przychody</b>   | <b>1 718</b>   | <b>1 713</b>   | <b>0,3%</b>       |
| • Parki: MLP Tychy i MLP Bieruń  | -              | 94             | -100,0%           |
| • Pozostałe Parki  | 1 718          | 1 619          | 6,1%              |
| <b>Przychody uzyskane na podstawie umowy deweloperskiej zawartej przez MLP Bieruń Sp. z o.o.</b> | <b>17 340</b>  | <b>-</b>       | <b>-</b>          |
| <b>Razem</b>   | <b>101 033</b> | <b>102 091</b> | <b>-1,0%</b>      |

Strukturę najemców Grupy cechuje silne zróżnicowanie, w związku z czym Grupa nie jest narażona na istotne ryzyko wiążące się z pojedynczym najemcą lub grupą najemców. Na dzień 31 grudnia 2016 roku na jednego najemcę powierzchni nieruchomości należących do portfela generujących przychody z najmu przypadało średnio około 5,1 tys. m<sup>2</sup> wynajętej powierzchni (na dzień 31 grudnia 2015 roku było to 4,2 tys. m<sup>2</sup>).

Na dzień 31 grudnia 2016 roku 10 największych najemców Grupy zajmowało razem ok. 57% łącznej wynajętej powierzchni najmu we wszystkich parkach należących do Grupy (na dzień 31 grudnia 2015 roku było to 55%).

W 2015 roku parki logistyczne MLP Tychy i MLP Bieruń zostały sprzedane, dlatego przychody tych parków nie są wykazywane w 2016 roku.

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 2016 roku przychody w kwocie 17.340 tys. zł.

#### **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 2016 roku Grupa współpracowała z dwiema firmami budowlanymi w ramach systemu generalnego wykonawstwa, z którymi obroty w 2016 roku przekroczyły 10% przychodów Grupy:

- JOKA Sp.z o.o.,
- Bremer Sp. z o.o.

W przypadku zakupu pozostałych usług szeroka baza dostawców powoduje, że Grupa nie jest uzależniona od jednego dostawcy. W 2016 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 2016 roku

W roku 2016 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.

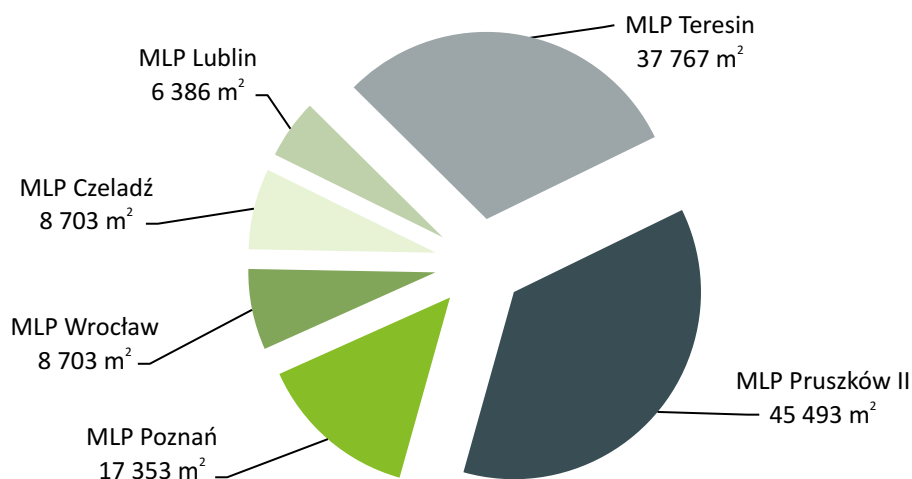
W omawianym okresie Grupa prowadziła równolegle kilka projektów deweloperskich oraz wynajmowała w obecnie posiadanych parkach ponad 290 tys. m<sup>2</sup> istniejącej powierzchni obiektów magazynowo-biurowych. Zarząd Spółki na bieżąco dokonywał przeglądu i oceny:

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

#### 2.1.1 Projekty inwestycyjne rozpoczęte i zakończone

W 2016 roku Grupa prowadziła realizację projektów inwestycyjnych o łącznej powierzchni 105.886 m<sup>2</sup>.

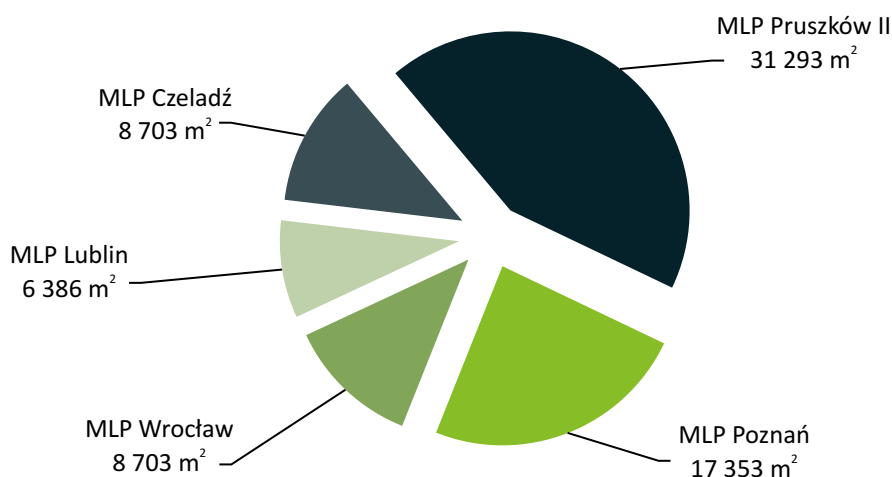
**Powierzchnia projektów inwestycyjnych realizowanych i będących w przygotowaniu w 2016 roku (w m<sup>2</sup>)**



Spośród łącznej powierzchni projektów, które były realizowane i w przygotowaniu w 2016 roku, 51.967 m<sup>2</sup> (powierzchnia po obmiarze) powierzchni projektów inwestycyjnych została rozpoczęta przed 2016 rokiem. Z kolei w 2016 roku powierzchnia projektów, których realizacja rozpoczęła się oraz tych będących w przygotowaniu wyniosła 72.438 m<sup>2</sup>. Na dzień 31 grudnia 2016 roku, Grupa posiada w przygotowaniu projekty inwestycyjne o powierzchni 18.519 m<sup>2</sup>: w Parku logistycznym MLP Czeladź - 8.703 m<sup>2</sup> oraz w parku logistycznym MLP Pruszków II - 9.816 m<sup>2</sup>. Termin realizacji tych projektów przypada na rok 2017-2018.

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

### Powierzchnia projektów inwestycyjnych rozpoczętych i będących w przygotowaniu w 2016 roku (w m<sup>2</sup>)



Spośród realizowanych w 2016 roku projektów inwestycyjnych, Grupa zakończyła budowę projektów o powierzchni 29.625 m<sup>2</sup>.

### Powierzchnia projektów inwestycyjnych, których realizacja została zakończona w 2016 roku (w m<sup>2</sup>)



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

Od początku 2016 roku do dnia publikacji niniejszego Raportu, Grupa zakończyła realizację projektów o łącznej powierzchni 29.625 m<sup>2</sup>. Realizacja tych projektów rozpoczęła się jeszcze przed 2016 rokiem. Ponadto, obecnie do wybudowania pozostaje łącznie 94.780 m<sup>2</sup> powierzchni objętej umowami najmu w parkach logistycznych: MLP Pruszków II, MLP Poznań, MLP Lublin, MLP Teresin, MLP Wrocław oraz MLP Czeladź.

W 2016 roku Grupa zakupiła grunty pod realizację nowego parku logistycznego - MLP Czeladź, na terenie których zamierza wybudować 74.200 m<sup>2</sup>.

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

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

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 wynajęcia ok. 50% docelowej powierzchni, tj. 11.340 m<sup>2</sup>. Na dzień 31 grudnia 2016 roku powierzchnia ta była w trakcie realizacji.

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 2016 roku zawarto umowy o łącznej wartości przekraczającej 10% wartości kapitałów własnych Grupy.**

W roku obrotowym 2016 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 2016 roku żadnych znaczących umów dotyczących współpracy lub kooperacji z innymi podmiotami.



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

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

Opis transakcji z podmiotami powiązanymi przedstawiony został w nocie 27 Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego Grupy za rok zakończony 2016 roku.

## **2. 1.7 Spory sądowe**

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

Według stanu na dzień 31 grudnia 2016 roku nie występowało pojedyncze postępowanie przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego oraz organem administracji publicznej, dotyczące zobowiązań albo wierzytelności Spółki lub jednostek od niej zależnych, których wartość stanowiłaby co najmniej 10% kapitałów własnych Grupy.

Według stanu na dzień 31 grudnia 2016 roku nie występowały dwa lub więcej postępowania przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego oraz organem administracji, dotyczące zobowiązań oraz wierzytelności, których łączna wartość stanowiłaby odpowiednio co najmniej 10% kapitałów własnych Grupy.

Na dzień 31 grudnia 2016 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, przemyśle, 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 niezyskaniem 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 nieprzewidywanymi zmianami w planach zagospodarowania przestrzennego i w wymogach architektonicznych;
- wady lub ograniczenia tytułu prawnego do działek lub budynków nabytych przez Grupę albo wady, ograniczenia lub warunki związane z decyzjami administracyjnymi dotyczącymi działek posiadanych przez Grupę;
- zmiany obowiązujących przepisów prawa, regulaminów lub standardów, które wejdą w życie po rozpoczęciu przez Grupę etapu planowania lub budowy projektu, skutkujące poniesieniem przez Grupę dodatkowych kosztów lub powodujące opóźnienia w realizacji projektu lub jego interpretacji albo zastosowania;
- naruszenia standardów budowlanych, błędne metody realizacji budowy lub wadliwe materiały budowlane;
- wypadki przemysłowe, dotychczas nieujawnione istniejące zanieczyszczenie gleby oraz potencjalna odpowiedzialność z tytułu przepisów dotyczących ochrony środowiska i innych właściwych przepisów prawa, przykładowo, związanych ze znaleziskami archeologicznymi lub niewybuchami albo materiałami budowlanymi, które zostaną uznane za szkodliwe dla zdrowia;
- siły natury, takie jak złe warunki atmosferyczne, trzęsienia ziemi i powodzie, które mogą uszkodzić albo opóźnić realizację projektów;
- akty terroru lub zamieszki, bunty, strajki lub niepokoje społeczne.

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

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

### **Ryzyko dotyczące generalnych wykonawców**

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

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

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

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

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

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

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

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

Celem strategicznym Grupy jest stałe zwiększenie posiadanej powierzchni magazynowej na rynku polskim oraz rozpoczęcie działalności za granicą. W 2017 roku Zarząd MLP Group planuje inwestycję na rynku magazynowym w Niemczech (okolice Dortmundu) i Rumunii (okolice Bukaresztu) i analizuje oferty nabycia nieruchomości gruntowych w tych państwach. Zarząd rozważa możliwość uruchomienia programu emisji obligacji korporacyjnych, z którego środki przeznaczone byłyby na zakup nieruchomości w Niemczech i Rumunii. 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.

Wzrost PKB, jak również wzrost znaczenia Polski jako ośrodka obsługi firm z branży e-commerce na potrzeby krajów Europy Zachodniej stanowią istotny czynnik stymulujący popyt. Dodatkowo niskie stopy procentowe oraz najniższe stawki czynszowe w Europie umacniają Polskę jako jedną z najbardziej atrakcyjnych w Europie. Ponieważ ogólny stan gospodarki i tendencji na rynku magazynowym są ze sobą silnie skorelowane, możemy oczekiwać, że znajdzie to odbicie w popycie na magazyny.<sup>1)</sup>

Rok 2016 był rekordowy w historii pod względem popytu na powierzchnie magazynowo - przemysłowe w Polsce. W roku 2016 firmy podpisały umowy najmu na ponad 3 mln m<sup>2</sup>. Do wzrostu popytu, którego skala raczej się nie zmniejszy, przyczynia się między innymi optymalizacja łańcuchów dostaw, wzrost produkcji przemysłowej, otwieranie nowych korytarzy transportowych oraz coraz szybszy wzrost handlu internetowego. Najwięcej powierzchni wynajęto w okolicach Warszawy (760 tys. m<sup>2</sup>), Górnego Śląska (494 tys. m<sup>2</sup>), rejonu Wrocławia (355 tys. m<sup>2</sup>), Poznania (340 tys. m<sup>2</sup>) i Centralnej Polski (307 tys. m<sup>2</sup>). Wysoki wzrost odnotowano na rynkach wschodzących takich jak Szczecin (338 tys. m<sup>2</sup>) oraz Bydgoszcz i Toruń (128 tys. m<sup>2</sup>).<sup>2)</sup>

Najbardziej aktywnymi najemcami na rynku magazynowym są operatorzy logistyczni (32% udziału w rynku), z sektora FMCG (12% udziału w rynku), e-commerce (11% udziału w rynku), motoryzacyjnego (8% udziału w rynku) oraz lekkiej produkcji (6% udziału w rynku).<sup>2)</sup>

<sup>1)</sup> Źródło: [www.cushmanwakefield.pl](http://www.cushmanwakefield.pl)

<sup>2)</sup> Źródło: [www.propertynews.pl](http://www.propertynews.pl)

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

#### 3.1 Omówienie podstawowych wielkości ekonomiczno-finansowych, ujawnionych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy za 2016 rok

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

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

| <i>na dzień</i>                                   | 31 grudnia<br>2016 | Udział w %  | 31 grudnia<br>2015 | Udział w %  | Zmiana %    |
|---|--------------------|-------------|--------------------|-------------|-------------|
| <b>AKTYWA</b>                                     | <b>1 177 981</b>   | <b>100%</b> | <b>1 126 169</b>   | <b>100%</b> | <b>5%</b>   |
| <b>Aktywa trwałe</b>                              | <b>1 042 700</b>   | <b>89%</b>  | <b>934 348</b>     | <b>83%</b>  | <b>12%</b>  |
| W tym:  |                    |             |                    |             |             |
| Nieruchomości inwestycyjne                        | 968 524            | 82%         | 845 153            | 75%         | 15%         |
| Pozostałe inwestycje długoterminowe               | 65 964             | 7%          | 76 265             | 7%          | -14%        |
| <b>Aktywa obrotowe</b>                            | <b>135 281</b>     | <b>11%</b>  | <b>191 821</b>     | <b>17%</b>  | <b>-29%</b> |
| W tym:  |                    |             |                    |             |             |
| Inwestycje krótkoterminowe                        | 22 884             | 2%          | 31 096             | 3%          | -26%        |
| Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe | 42 481             | 4%          | 19 333             | 2%          | 120%        |
| Inne inwestycje krótkoterminowe                   | 6 984              | 1%          | 17 590             | 2%          | -60%        |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty                | 61 694             | 5%          | 122 978            | 11%         | -50%        |

| <i>na dzień</i>   | 31 grudnia<br>2016 | Udział w %  | 31 grudnia<br>2015 | Udział w %  | Zmiana %    |
|---|--------------------|-------------|--------------------|-------------|-------------|
| <b>PASYWA</b>   | <b>1 177 981</b>   | <b>100%</b> | <b>1 126 169</b>   | <b>100%</b> | <b>5%</b>   |
| <b>Kapitał własny razem*</b>  | <b>675 726</b>     | <b>57%</b>  | <b>647 368</b>     | <b>57%</b>  | <b>4%</b>   |
| <b>Zobowiązania długoterminowe</b>  | <b>435 140</b>     | <b>37%</b>  | <b>403 689</b>     | <b>36%</b>  | <b>8%</b>   |
| W tym:  |                    |             |                    |             |             |
| Zobowiązania z tytułu kredytów, pożyczek, innych instrumentów dłużnych oraz pozostałe zobowiązania długoterminowe | 341 362            | 29%         | 323 793            | 29%         | 5%          |
| <b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>   | <b>67 115</b>      | <b>6%</b>   | <b>75 112</b>      | <b>7%</b>   | <b>-11%</b> |
| W tym:  |                    |             |                    |             |             |
| Zobowiązania z tytułu kredytów, pożyczek oraz innych instrumentów dłużnych  | 13 810             | 1%          | 19 696             | 2%          | -30%        |
| Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe   | 43 965             | 4%          | 51 741             | 5%          | -15%        |

\* W maju 2016 roku MLP Group S.A. wypłaciła dywidendę w kwocie 41.660 tys. zł.



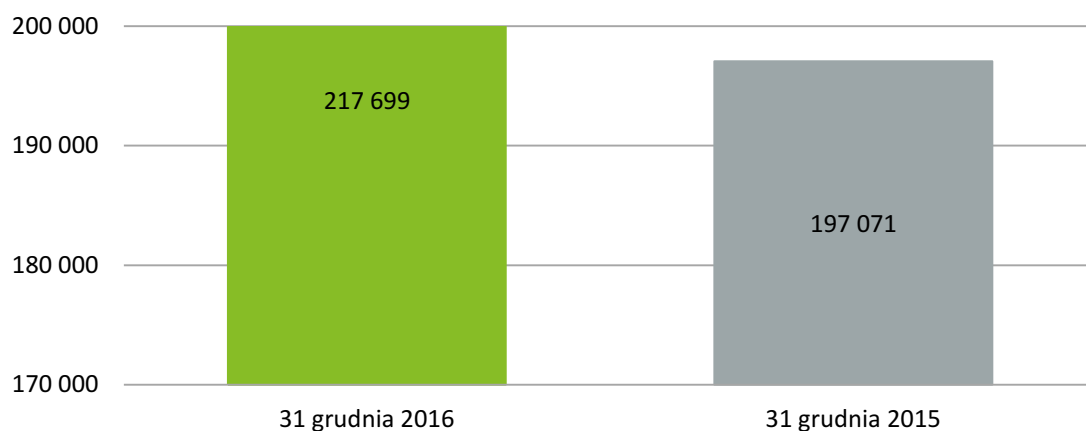
Na dzień 31 grudnia 2016 roku nieruchomości inwestycyjne, obejmujące parki logistyczne należące do Grupy, stanowiły kluczową pozycję aktywów Grupy, tj. 82% aktywów razem (w 2015 roku było to 75%). Po stronie pasywów, największymi pozycjami były: zobowiązania z tytułu kredytów, pożyczek, wieczystego użytkowania oraz innych instrumentów dłużnych oraz kapitał własny, które na dzień 31 grudnia 2016 roku stanowiły odpowiednio: kapitał własny 57% oraz zobowiązania z tytułu kredytów, pożyczek, innych instrumentów dłużnych oraz pozostałe zobowiązania 30%. Wzrost zobowiązań z tytułu kredytów, pożyczek, innych instrumentów dłużnych oraz pozostałych zobowiązań długoterminowych wynika przede wszystkim z faktu, iż Grupa zaciągnęła nowe kredyty (nowa transza kredytu - MLP Lublin Sp. z o.o. w banku PKO BP S.A, nowa transza kredytu - MLP Pruszków IV Sp. z o.o. w banku mBank S.A, oraz kredyt w MLP Teresin Sp. z o.o. w banku Pekao S.A.) co zostało częściowo skompensowane przez spłatę części pożyczek otrzymanych z Fenix Polska Sp. z o.o.

### Nieruchomości inwestycyjne

| <i>na dzień</i>                           | <b>31 grudnia<br/>2016</b> | <b>31 grudnia<br/>2016</b> | <b>31 grudnia<br/>2015</b> | <b>31 grudnia<br/>2015</b> | <b>Zmiana</b>     |
|---|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|-------------------|
|   | <b>[tys. EUR]</b>          | <b>[tys. PLN]</b>          | <b>[tys. EUR]</b>          | <b>[tys. PLN]</b>          | <b>[tys. EUR]</b> |
| MLP Pruszków I                            | 80 210                     | 354 848                    | 80 610                     | 343 519                    | (400)             |
| MLP Pruszków II                           | 73 506                     | 325 191                    | 68 319                     | 291 141                    | 5 187             |
| MLP Poznań                                | 24 963                     | 110 436                    | 23 123                     | 98 539                     | 1 840             |
| MLP Lublin                                | 13 220                     | 58 485                     | 11 095                     | 47 281                     | 2 125             |
| MLP Teresin                               | 8 380                      | 37 073                     | 3 850                      | 16 407                     | 4 530             |
| MLP Gliwice                               | 4 040                      | 17 873                     | 4 198                      | 17 890                     | (158)             |
| MLP Wrocław                               | 7 980                      | 35 304                     | 5 876                      | 25 041                     | 2 104             |
| MLP Czeladź                               | 5 400                      | 23 890                     | -                          | -                          | 5 400             |
| <b>Wartość nieruchomości według wycen</b> | <b>217 699</b>             | <b>963 100</b>             | <b>197 071</b>             | <b>839 818</b>             | <b>20 628</b>     |

Według wycen sporządzonych na dzień 31 grudnia 2016 roku łączna wartość portfela nieruchomości należących do Grupy wynosi 217.699 tys. EUR (963.100 tys. zł) i odnotowała wzrost o 20.628 tys. EUR w stosunku do wartości nieruchomości według wycen na dzień 31 grudnia 2015 roku. Na zmianę tą największy wpływ miało zakończenie realizacji projektów i wydanie w 2016 roku ponad 29 tys. m<sup>2</sup> nowych powierzchni, zakup nowego gruntu pod realizację nowego parku logistycznego MLP Czeladź oraz rozpoczęcie nowych inwestycji w parkach: MLP Pruszków II, MLP Wrocław, MLP Lublin, MLP Poznań. W parkach logistycznych posiadanych przez Grupę na dzień 31 grudnia 2016 roku, całkowita powierzchnia objęta umowami najmu wzrosła w porównaniu do 2015 roku o 43,8 tys. m<sup>2</sup>.

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



#### Pozostałe inwestycje

|                                   | <i>na dzień</i> | 31 grudnia<br>2016 | 31 grudnia<br>2015<br><i>(dane<br/>przekształcone)</i> |
|-----------------------------------|-----------------|--------------------|--|
| Inne inwestycje długoterminowe    |                 | 8 567              | 7 050  |
| Pożyczki długoterminowe           |                 | 57 397             | 69 215   |
| Pożyczki krótkoterminowe          |                 | 22 884             | 31 096   |
| Inne inwestycje krótkoterminowe   |                 | 6 984              | 17 590   |
| <b>Razem pozostałe inwestycje</b> |                 | <b>95 832</b>      | <b>124 951</b>   |

Na dzień 31 grudnia 2016 roku kwota należności z tytułu udzielonych pożyczek zmniejszyła się o 20.030 tys. zł w stosunku do stanu na koniec 2015 roku. Zmiana ta wynikała z faktu, iż w 2016 roku część pożyczek udzielonych przez Grupę została spłacona przez Fenix Polska Sp. z o.o. (22.393 tys. zł). Różnica w kwocie 2 363 tys. zł wynika głównie z wyceny bilansowej oraz naliczonych w 2016 roku odsetek.

Inne inwestycje długoterminowe stanowią środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania w części długoterminowej w kwocie 8.567 tys. PLN. Na kwotę tą składają się: (i) środki pieniężne w wysokości 7.031 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 1.157 tys. zł.

Inne inwestycje krótkoterminowe stanowią m.in. środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania w części krótkoterminowej w kwocie 6.245 tys. PLN. Na kwotę tą składają się: środki pieniężne w wysokości 5.068 tys. PLN stanowiące gwarancje udzielone przez spółkę MLP Pruszków I Sp. z o.o. na rzecz Hapoalim Bank oraz krótkoterminowa część kaucji zatrzymanych w kwocie 605 tys. PLN.

Inne inwestycje krótkoterminowe stanowią także środki na rachunku zastrzeżonym Escrow (739 tys. zł), zatrzymane w związku ze sprzedażą nieruchomości inwestycyjnych. Środki te będą 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

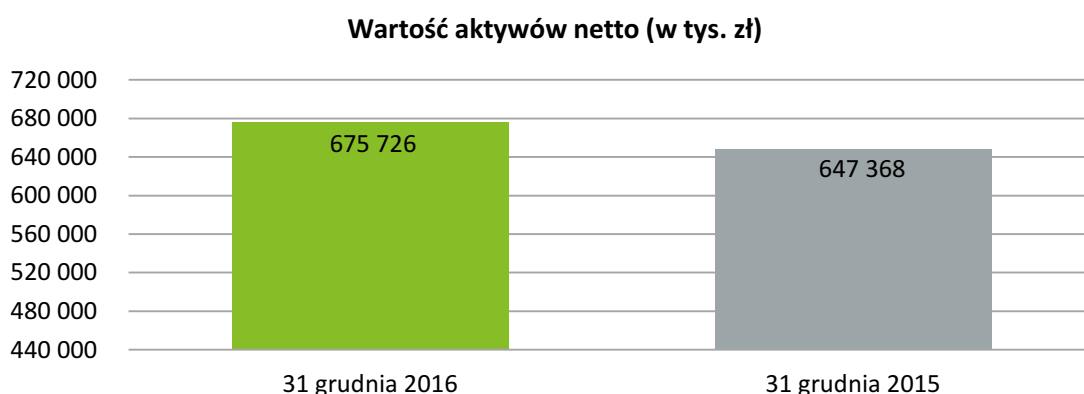
|   | <i>na dzień</i> | <b>31 grudnia<br/>2016</b> | <b>31 grudnia<br/>2015</b><br><i>(dane<br/>przekształcone)</i> |
|---|-----------------|----------------------------|--|
| Środki pieniężne w kasie  |                 | 61                         | 47   |
| Środki pieniężne na rachunkach bankowych  |                 | 20 153                     | 54 485   |
| Lokaty krótkoterminowe  |                 | 41 480                     | 68 446   |
| <b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty, wartość wykazana w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej</b>    |                 | <b>61 694</b>              | <b>122 978</b>   |
| <b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty, wartość wykazana w skonsolidowanym sprawozdaniu z przepływów pieniężnych</b> |                 | <b>61 694</b>              | <b>122 978</b>   |

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

Saldo środków pieniężnych na dzień 31 grudnia 2016 roku wyniosło 61.694 tys. zł, i zmniejszyło się z poziomu 122.978 tys. zł uzyskanego rok wcześniej. Spadek ten wynika głównie z wypłaconej przez MLP Group S.A. dnia 25 maja 2016 roku dywidendy w kwocie 41.660 tys. zł., a także z poniesionych nakładów inwestycyjnych na zakup gruntu w Czeladzi oraz budowę nowych obiektów.

## Kapitał własny

- **Aktywa Netto (NAV)**



Wartość aktywów netto na dzień 31 grudnia 2016 roku wyniosła 675.726 tys. zł, odnotowując wzrost o 28.358 tys. zł (4,4%). Eliminując wypłaconą w 2016 roku dywidendę, aktywa netto są na dzień 31 grudnia 2016 roku wyższe o 10,8% w porównaniu z wartością z dnia 31 grudnia 2015 roku.

Wzrost NAV wynika głównie z osiągniętego w 2016 roku zysku netto oraz ujętej w kapitałach wyceny instrumentów zabezpieczających.

- **Kapitał zakładowy**

|                           | <i>na dzień</i> | <b>31 grudnia<br/>2016</b> | <b>31 grudnia<br/>2015</b> |
|---------------------------|-----------------|----------------------------|----------------------------|
| Akcje serii A             |                 | 11 440 000                 | 11 440 000                 |
| Akcje serii B             |                 | 3 654 379                  | 3 654 379                  |
| Akcje serii C             |                 | 3 018 876                  | 3 018 876                  |
| <b>Razem</b>              |                 | <b>18 113 255</b>          | <b>18 113 255</b>          |
| Wartość nominalna 1 akcji |                 | 0,25 zł                    | 0,25 zł                    |

Na dzień 31 grudnia 2016 roku kapitał zakładowy Jednostki Dominującej wynosił 4.528.313,75 zł i dzielił się na 18.113.255 akcji uprawniających do 18.113.225 głosów na Walnym Zgromadzeniu. Wszystkie akcje posiadają wartość nominalną wynoszącą 0,25 zł i zostały w pełni opłacone.

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

| <i>na dzień</i>  | <b>31 grudnia<br/>2016</b> | <b>31 grudnia<br/>2015</b> |
|--|----------------------------|----------------------------|
| Kredyty zabezpieczone na majątku Grupy   | 265 750                    | 222 889                    |
| Zobowiązania z tytułu pożyczek   | 61 318                     | 80 761                     |
| <b>Łącznie zobowiązania długoterminowe z tytułu kredytów, pożyczek oraz instrumentów dłużnych</b>          | <b>327 068</b>             | <b>303 650</b>             |
| Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego   | 5 259                      | 5 260                      |
| Zobowiązania z tytułu wyceny transakcji Swap   | 2 229                      | 13 579                     |
| Kaucje inwestycyjne, kaucje gwarancyjne od najemców i inne   | 6 789                      | 1 304                      |
| Zobowiązania z tytułu wyceny innych instrumentów finansowych   | 17                         | -                          |
| <b>Łącznie pozostałe zobowiązania długoterminowe</b>   | <b>14 277</b>              | <b>20 143</b>              |
| Kredyty krótkoterminowe oraz krótkoterminowa część kredytów zabezpieczona na majątku Grupy                 | 13 230                     | 15 730                     |
| Zobowiązania z tytułu pożyczek   | 580                        | 3 966                      |
| Zobowiązania z tytułu wyceny transakcji Swap   | 6 196                      | 164                        |
| <b>Łącznie zobowiązania krótkoterminowe</b>  | <b>20 006</b>              | <b>19 860</b>              |
| <b>Zobowiązania z tytułu kredytów, pożyczek oraz innych instrumentów dłużnych i pozostałe zobowiązania</b> | <b>361 351</b>             | <b>343 653</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.

Wartość kredytów długo i krótkoterminowych wzrosła w porównaniu do stanu na koniec 2015 roku. Jest to skutek zaciągnięcia nowych kredytów w marcu 2016 roku (nowa transza kredytu - MLP Lublin Sp. z o.o. w banku PKO BP S.A.) oraz w sierpniu 2016 roku (nowa transza kredytu - MLP Pruszków IV Sp. z o.o. w banku mBank S.A, oraz kredyt w MLP Teresin Sp. z o.o. w banku Pekao S.A.)

Wartość pożyczek długo i krótkoterminowych zmniejszyła się w porównaniu do stanu na koniec 2015 roku, ponieważ Spółka spłaciła w 2016 roku część pożyczek.

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

Skonsolidowany rachunek zysków lub strat Grupy Kapitałowej MLP Group S.A. za rok zakończony 31 grudnia 2016 w porównaniu z rokiem 2015 roku:

| <i>za rok zakończony 31 grudnia</i>  | 2016             | %                | 2015             | %                | Zmiana %    |
|--|------------------|------------------|------------------|------------------|-------------|
|  | <i>sprzedaży</i> | <i>sprzedaży</i> | <i>sprzedaży</i> | <i>sprzedaży</i> |             |
| Przychody  | 101 033          | 100%             | 102 091          | 100%             | -1%         |
| <i>w tym:</i>  |                  |                  |                  |                  |             |
| <i>Przychody uzyskane na podstawie umowy deweloperskiej zawartej przez MLP Bieruń Sp. z o.o.</i>                       | 17 340           | 17%              | -                | 0%               | -           |
| <i>Przychody uzyskiwane przez parki MLP Tychy i MLP Bieruń</i>   | -                | 0%               | 26 226           | 26%              | -           |
| Pozostałe przychody operacyjne   | 1 276            | 1%               | 3 652            | 4%               | -65%        |
| Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu  | (54 675)         | 54%              | (42 907)         | 42%              | 27%         |
| <i>w tym:</i>  |                  |                  |                  |                  |             |
| <i>Koszty związane z realizacją inwestycji wynikającej z umowy deweloperskiej zawartej przez MLP Bieruń Sp. z o.o.</i> | (12 822)         | 13%              | -                | 0%               | -           |
| Pozostałe koszty operacyjne  | (3 586)          | 4%               | (1 001)          | 1%               | 258%        |
| <b>Zysk na działalności operacyjnej przed ujęciem wyceny nieruchomości inwestycyjnych</b>                              | <b>44 048</b>    | <b>44%</b>       | <b>61 835</b>    | <b>61%</b>       | <b>-29%</b> |
| Zysk z aktualizacji wyceny nieruchomości inwestycyjnych  | 58 304           | 58%              | 19 700           | 19%              | 196%        |
| <b>Zysk na działalności operacyjnej</b>  | <b>102 352</b>   | <b>101%</b>      | <b>81 535</b>    | <b>80%</b>       | <b>26%</b>  |
| Koszty finansowe netto   | (15 253)         | 15%              | (31 573)         | 31%              | -52%        |
| <b>Zysk przed opodatkowaniem</b>   | <b>87 099</b>    | <b>86%</b>       | <b>49 962</b>    | <b>49%</b>       | <b>74%</b>  |
| Podatek dochodowy  | (20 684)         | 20%              | 24 666           | -24%             | -184%       |

*za rok zakończony 31 grudnia*

**2016**

**2015**

#### Zysk przypadający na 1 akcję:

|  |      |      |
|--|------|------|
| - Podstawowy (zł) zysk za rok przypadający zwykłym akcjonariuszom Jednostki Dominującej  | 3,67 | 4,12 |
| - Rozwodniony (zł) zysk za rok przypadający zwykłym akcjonariuszom Jednostki Dominującej | 3,67 | 4,12 |

Głównym źródłem przychodów z działalności podstawowej Grupy są przychody osiągnięte z czynszów z najmu. Przychody te w 2016 roku stabilnie wzrastały i odnotowały wzrost w porównaniu do roku poprzedniego o 10% (nie uwzględniając przychodów osiągniętych w 2015 roku przez MLP Tychy i MLP Bieruń). Zmiana ta wynikała z faktu, iż w roku 2016 Grupa zakończyła realizację projektów i wydała w najem ponad 29 tys. m<sup>2</sup> nowych powierzchni.

Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu w 2016 roku wyniosły 54.675 tys. zł i wzrosły o 11.768 tys. zł w porównaniu do analogicznego okresu 2015 roku. Wzrost ten związany jest głównie z realizacją projektu w Bieruniu 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 2016 roku odpowiednio 26.679 tys. zł, 12.092 tys. zł, i 10.261 tys. zł – są to kategorie kosztów pozostających w ścisłej relacji z wielkością powierzchni w parkach magazynowo-produkcyjnych posiadanych przez Grupę, jej rozbudową oraz ponoszonymi kosztami utrzymania tej powierzchni. Znaczący wzrost usług obcych związany jest głównie z realizacją projektu w Bieruniu na podstawie umowy deweloperskiej zawartej przez MLP Bieruń Sp. z o.o.

W 2016 roku nastąpił spadek poziomu kosztów finansowych netto Grupy (w kwocie kosztu 15.253 tys. zł) względem analogicznego okresu roku poprzedniego (w kwocie kosztu 31.573 tys. zł). Zmiana ta spowodowana była przede wszystkim rozliczeniem IRS w MLP Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SKA i MLP Bieruń Sp. z o.o. w roku 2015. Spadek ten został częściowo skompensowany ujemnymi różnicami kursowymi.

W 2016 roku Grupa wykazuje dodatni wynik z aktualizacji wyceny nieruchomości inwestycyjnych, który wyniósł 58.304 tys. zł (w analogicznym okresie 2015 roku Grupa wykazywała zysk w wysokości 19.700 tys. zł). Na zmianę tą największy wpływ miało zakończenie realizacji projektów i wydanie w 2016 roku ponad 29 tys. m<sup>2</sup> nowych powierzchni, zakup nowego gruntu pod realizację nowego parku logistycznego MLP Czeladź oraz rozpoczęcie nowych inwestycji w parkach: MLP Pruszków II, MLP Wrocław, MLP Lublin, MLP Poznań. W parkach logistycznych posiadanych przez Grupę na dzień 31 grudnia 2016 roku, całkowita powierzchnia objęta umowami najmu wzrosła w porównaniu do 2015 roku o 43,7 tys. m<sup>2</sup>.

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

|  | za rok zakończony 31 grudnia | 2016           | 2015<br><i>(dane przekształcone)</i> |
|--|------------------------------|----------------|--------------------------------------|
| Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej          |                              | 21 171         | 63 304                               |
| Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej        |                              | -55 583        | 223 641                              |
| Środki pieniężne netto z działalności finansowej           |                              | -26 872        | -199 556                             |
| <b>Przepływy pieniężne netto razem</b>                     |                              | <b>-61 284</b> | <b>87 389</b>                        |
| <b>Środki pieniężne na początek okresu</b>                 |                              | <b>122 978</b> | <b>35 530</b>                        |
| Wpływy zmian z tytułu różnic kursowych                     |                              | 0              | 59                                   |
| <b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu</b> |                              | <b>61 694</b>  | <b>122 978</b>                       |

Rok 2016 rozpoczął się stanem środków pieniężnych w kwocie 122.978 tys. zł a zamknął się saldem w kwocie 61.694 tys. zł. Oznacza to, że w okresie od 1 stycznia 2016 roku do 31 grudnia 2016 roku bilansowy stan środków pieniężnych zmniejszył się o kwotę 61.284 tys. zł.

W 2016 roku Grupa odnotowała dodatnie przepływy z działalności operacyjnej w kwocie 21.171 tys. zł. Niższy poziom wpływu środków pieniężnych z działalności operacyjnej w stosunku do roku 2015 wynika głównie z tego, iż Grupa poniosła w 2016 roku koszty z tytułu umowy deweloperskiej zawartej przez MLP Bieruń Sp. z o.o., natomiast wpływ środków pieniężnych nastąpi w 2017 roku, kiedy umowa ta zostanie rozliczona. Na niższy poziom środków pieniężnych wpływ miało również rozliczenie w roku 2016 zobowiązań podatkowych dotyczących poprzedniego okresu.

Grupa wykazała w 2016 roku ujemne przepływy z działalności inwestycyjnej w kwocie 55.583 tys. zł. W poprzednim roku przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej były dodatnie i wyniosły 223.641 tys. zł ze względu na fakt, iż w 2015 roku sprzedane zostały nieruchomości inwestycyjne tworzące parki logistyczne MLP Tychy i MLP Bieruń. 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 gruntu w MLP Czeladź Sp. z o.o.

W 2016 roku Grupa odnotowała ujemne przepływy z działalności finansowej w kwocie 26.872 tys. zł. Nadwyżka wypływów finansowych nad wpływami wynika z wypłaconej przez Spółkę dywidendy (41.660 tys. zł), spłaty kapitału kredytów i pożyczek wraz z odsetkami (33.417 tys. zł), które zostały częściowo skompensowane przez zaciągnięcie kredytów i pożyczek w kwocie 48.205 tys. zł.

Wpływy z tytułu zaciągniętych kredytów i pożyczek były w 2016 roku niższe w porównaniu do analogicznego okresu 2015. W 2016 roku Grupa zaciągnęła kolejną transzę kredytu na kwotę 9.081 tys. zł (kredyt zaciągnięty przez spółkę MLP Lublin Sp. z o.o.), transzę na kwotę 14.851 tys. zł (kredyt zaciągnięty przez spółkę MLP Teresin Sp. z o.o.) oraz transzę na kwotę 24.310 tys. zł (kredyt zaciągnięty przez spółkę MLP Pruszków IV Sp. z o.o.). Środki pieniężne pochodzące z kredytów zostały przeznaczone na zrefinansowanie poniesionych nakładów na budowę powierzchni magazynowo-biurowych w parkach Grupy.

### 3. 2 Stanowisko Zarządu odnośnie opublikowanych prognoz

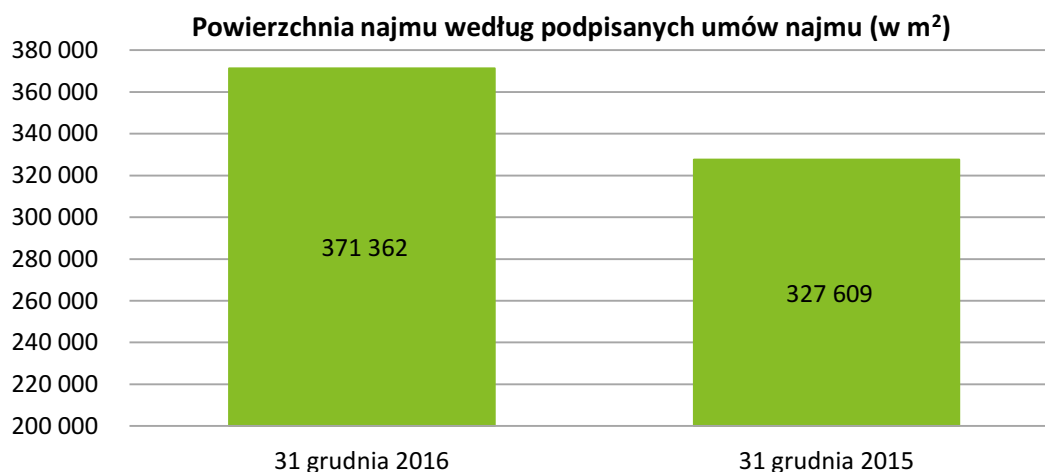
Zarząd Spółki MLP Group S.A. nie publikował prognoz wyników finansowych na 2016 rok.

### 3.3 Zarządzanie zasobami finansowymi Grupy

Zarządzanie zasobami finansowymi Grupy Kapitałowej MLP Group S.A. w 2016 roku, w związku z prowadzonymi projektami inwestycyjnymi budowy obiektów magazynowo-biurowych, koncentrowało się głównie na pozyskiwaniu i odpowiednim strukturyzowaniu źródeł finansowania, jak również na utrzymaniu bezpiecznych wskaźników płynności. Zarząd na bieżąco dokonuje analizy istniejącej i planowania przyszłej, optymalnej struktury finansowania w celu osiągnięcia zakładanych wskaźników i wyników finansowych przy jednoczesnym zapewnieniu Grupie płynności i szeroko rozumianego bezpieczeństwa finansowego.

Zdaniem Zarządu, sytuacja majątkowa i finansowa Grupy na dzień 31 grudnia 2016 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.

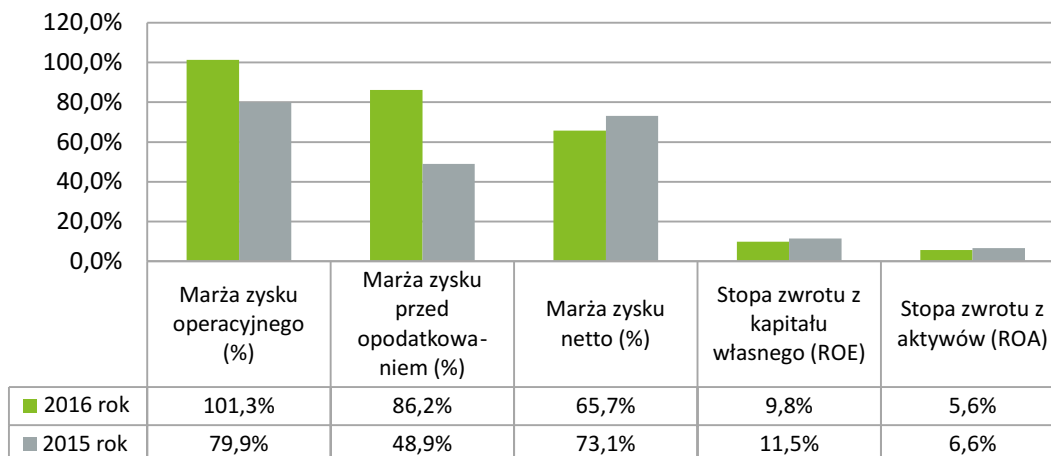
Biorąc pod uwagę kształtowanie się sytuacji na rynku nieruchomości w Polsce w ostatnich latach, wyniki finansowe osiągnięte przez Grupę w 2016 roku, należy uznać za dobre. Na dzień 31 grudnia 2016 roku Grupa posiadała umowy najmu na łączną powierzchnię 371.362 m<sup>2</sup>, dla porównania na koniec 2015 roku powierzchnia wynajęta na podstawie umów najmu wyniosła 327.609 m<sup>2</sup>.





### 3. 3.1 Wskaźniki rentowności

#### Wskaźniki rentowności



Ocena rentowności została dokonana w oparciu o niżej zdefiniowane wskaźniki:

- **marża zysku operacyjnego:** wynik z działalności operacyjnej/przychody ze sprzedaży;
- **marża zysku brutto:** 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):** zysk wynik netto/aktywa razem.

W 2016 roku wskaźnik marży zysku operacyjnego odnotował znaczny wzrost w stosunku do wartości z 2015 roku. Na poziom marży zysku operacyjnego w 2016 roku największy wpływ miało dodatnie przeszacowanie nieruchomości inwestycyjnych w kwocie 58.304 tys. zł (w 2015 roku Grupa wykazywała zysk z aktualizacji wartości nieruchomości w kwocie 19.700 tys. zł).

Wskaźnik marży zysku przed opodatkowaniem zwiększył się w 2016 roku o 37,3 p.p. i wyniósł 86,2%. Wpływ na wartość wskaźnika miał wyższy zysk przed opodatkowaniem (o 74,3% w porównaniu do 2015 roku).

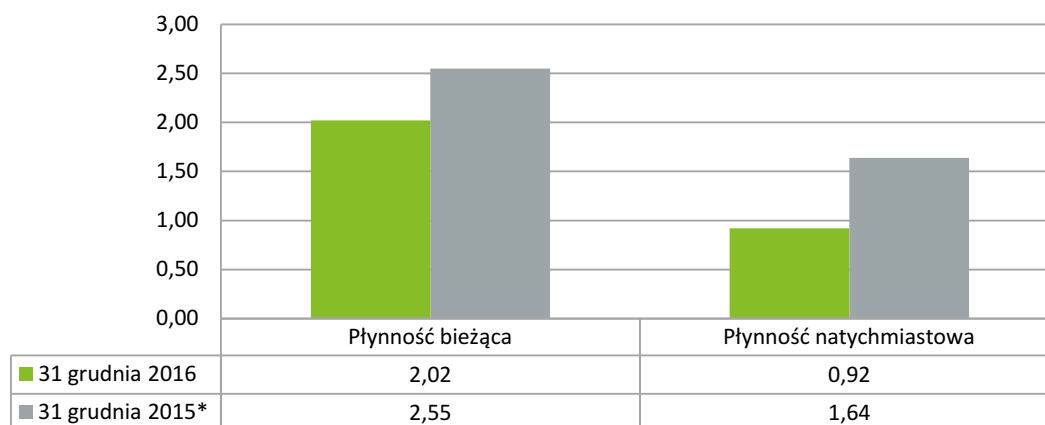
Wskaźnik marży zysku netto zmniejszył się w porównaniu do roku 2015 roku o 7,4 p.p. i wyniósł w 2016 roku 65,7%. Na jego zmianę miał wpływ niższy niż w poprzednim roku osiągnięty zysk netto (spadek o 11,0%).

Stopa zwrotu z kapitału własnego w 2016 roku spadła w porównaniu do roku 2015 (zmiana o 1,7 p.p.). Istotny okazał się tu jednocześnie niższy wynik netto (o 11,0%) w stosunku do 2015 roku oraz wyższa wartość kapitału własnego.

Stopa zwrotu z aktywów nieznacznie spadła w stosunku do roku ubiegłego (spadek o 1,0 p.p.).

### 3. 3.2 Wskaźniki płynności

#### Wskaźniki płynności



\*Dane przekształcone

Ocena płynności została dokonana w oparciu o niżej zaprezentowane wskaźniki:

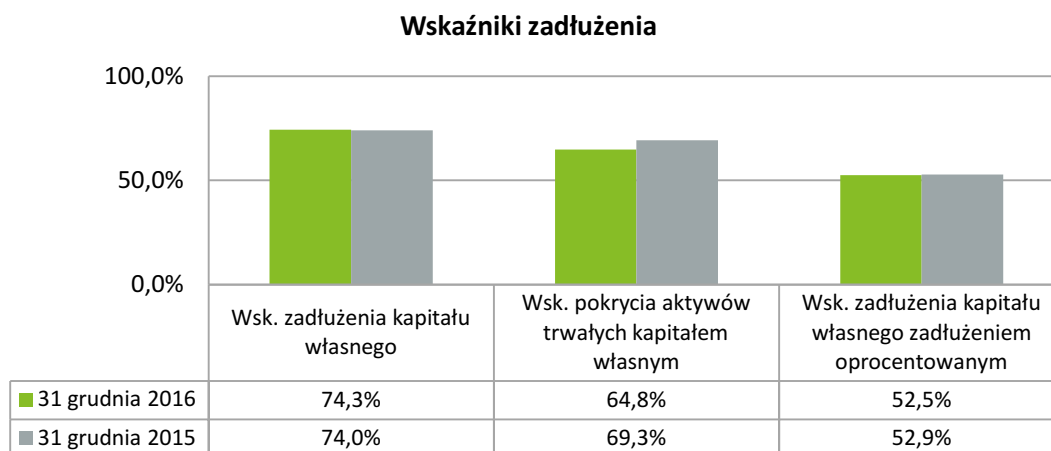
- **płynność bieżąca:** aktywa obrotowe/zobowiązania krótkoterminowe;
- **płynność natychmiastowa:** środki pieniężne i ich ekwiwalenty/zobowiązania krótkoterminowe.

Wskaźnik płynności bieżącej na 31 grudnia 2016 roku spadł w porównaniu do wartości z końca 2015 roku (spadek o 0,53).

Na dzień 31 grudnia 2016 roku saldo środków pieniężnych istotnie zmniejszyło się w porównaniu do stanu na dzień 31 grudnia 2015 roku, czego przyczyną była przede wszystkim wypłata dywidendy w maju 2016 roku.

Spadek odnotował także wskaźnik płynności natychmiastowej.

### 3. 3.3 Wskaźniki zadłużenia



Analiza zadłużenia została dokonana w oparciu o niżej zaprezentowane wskaźniki:

- **wskaźnik zadłużenia kapitału własnego:** zobowiązania razem/kapitał własny razem;
- **wskaźnik pokrycia aktywów trwałych kapitałem własnym:** kapitał własny razem/aktywa trwałe;
- **wskaźnik zadłużenia kapitału własnego zadłużeniem oprocentowanym:** zobowiązania finansowe<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 2016 roku nastąpiło zmniejszenie wartości wskaźnika pokrycia aktywów trwałych kapitałem własnym, do którego przyczynił się głównie wzrost wartości aktywów trwałych.

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

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

W 2016 roku Grupa nie zaciągnęła żadnych nowych pożyczek.

W 2016 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. | 1998-05-22          | 693 818 USD              | 74 379 USD                |
| MLP Pruszków I Sp. z o.o.  | Cajamarca Holland B.V.  | 1998-12-23          | 0 USD                    | 104 USD                   |
| MLP Pruszków IV Sp. z o.o. | Fenix Polska Sp. z o.o. | 2014-11-21          | 1 438 336 PLN            | 0 PLN                     |
| MLP Pruszków IV Sp. z o.o. | Fenix Polska Sp. z o.o. | 2015-01-19          | 150 000 PLN              | 0 PLN                     |
| MLP Pruszków IV Sp. z o.o. | Fenix Polska Sp. z o.o. | 2009-01-13          | 1 273 970 PLN            | 0 PLN                     |
| MLP Pruszków IV Sp. z o.o. | Fenix Polska Sp. z o.o. | 2014-12-22          | 150 000 PLN              | 0 PLN                     |
| MLP Pruszków IV Sp. z o.o. | Fenix Polska Sp. z o.o. | 2013-04-11          | 1 172 906 PLN            | 0 PLN                     |
| MLP Pruszków IV Sp. z o.o. | Fenix Polska Sp. z o.o. | 2013-11-07          | 0 PLN                    | 12 489 PLN                |
| MLP Pruszków IV Sp. z o.o. | Fenix Polska Sp. z o.o. | 2013-11-18          | 0 PLN                    | 6 532 PLN                 |
| MLP Pruszków IV Sp. z o.o. | Fenix Polska Sp. z o.o. | 2013-12-10          | 0 PLN                    | 7 428 PLN                 |
| MLP Moszna I Sp. z o.o.    | Fenix Polska Sp. z o.o. | 2009-12-21          | 2 666 700 PLN            | 0 PLN                     |
| MLP Pruszków II Sp. z o.o. | Fenix Polska Sp. z o.o. | 2013-11-07          | 818 550 PLN              | 155 211 PLN               |
| MLP Pruszków II Sp. z o.o. | Fenix Polska Sp. z o.o. | 2013-11-18          | 620 549 PLN              | 97 147 PLN                |
| MLP Pruszków II Sp. z o.o. | Fenix Polska Sp. z o.o. | 2013-12-10          | 0 PLN                    | 42 244 PLN                |
| MLP Pruszków II Sp. z o.o. | Fenix Polska Sp. z o.o. | 2013-12-24          | 743 221 PLN              | 0 PLN                     |
| MLP Poznań Sp. z o.o.      | Fenix Polska Sp. z o.o. | 2013-11-08          | 427 916 PLN              | 0 PLN                     |
| MLP Poznań Sp. z o.o.      | Fenix Polska Sp. z o.o. | 2013-11-21          | 49 000 PLN               | 0 PLN                     |
| MLP Poznań Sp. z o.o.      | Fenix Polska Sp. z o.o. | 2014-09-26          | 500 000 PLN              | 0 PLN                     |
| MLP Poznań Sp. z o.o.      | Fenix Polska Sp. z o.o. | 2014-11-26          | 500 000 PLN              | 0 PLN                     |
| MLP Poznań West Sp. z o.o. | Fenix Polska Sp. z o.o. | 2014-10-30          | 5 200 000 PLN            | 0 PLN                     |
| MLP Poznań West Sp. z o.o. | Fenix Polska Sp. z o.o. | 2014-12-16          | 100 000 PLN              | 0 PLN                     |
| MLP Teresin Sp. z o.o.     | Fenix Polska Sp. z o.o. | 2014-05-15          | 150 000 PLN              | 0 PLN                     |
| Lokafof 201 Sp. z o.o. SKA | Fenix Polska Sp. z o.o. | 2013-03-28          | 334 566 EUR              | 0 EUR                     |
| Lokafof 201 Sp. z o.o. SKA | Fenix Polska Sp. z o.o. | 2014-05-05          | 2 814 113 PLN            | 0 PLN                     |
| Lokafof 201 Sp. z o.o. SKA | Fenix Polska Sp. z o.o. | 2014-07-03          | 2 197 404 PLN            | 0 PLN                     |

W 2016 roku nie zostały wypowiedziane żadne umowy pożyczek.

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

- **Nowe umowy kredytowe w 2016 roku**

W marcu 2016 roku nastąpiła wypłata kolejnej transzy w ramach umowy zawartej 13 kwietnia 2015 roku pomiędzy MLP Lublin Sp. z o.o. oraz bankiem PKO BP S.A.

Dnia 29 kwietnia 2016 roku spółka MLP Pruszków IV Sp. z o.o. zawarła z Bankiem mBank S.A. nową umowę kredytową (szczegóły opisane zostały w nocie 20.3 Skonsolidowanego sprawozdania finansowego).

Wypłata środków finansowych z kredytu w kwocie 12.071 tys. EUR nastąpiła w sierpniu 2016 roku.

Dnia 31 maja 2016 roku spółka MLP Teresin Sp. z o.o. zawarła z Bankiem PEKAO S.A. umowę kredytową (szczegóły opisane zostały w nocie 20.3 Skonsolidowanego sprawozdania finansowego).

Wypłata środków finansowych z kredytu budowlanego w kwocie 3.298 tys. EUR i kredytu obrotowego w kwocie 715 tys. PLN nastąpiła w kilku transzach w 2016 roku.

Dnia 16 grudnia 2016 roku spółka MLP Pruszków I Sp. z o.o. zawarła z Bankiem Raiffeisen Bank Polska S.A. umowę kredytową (szczegóły opisane zostały w nocie 20.3 Skonsolidowanego sprawozdania finansowego) na zrefinansowanie poprzedniego zadłużenia.

- **Spłaty kredytów w 2016 roku**

Grupa spłacała kredyty w 2016 roku zgodnie z ustalonymi harmonogramami.

W 2016 roku nie zostały wypowiedziane żadne umowy kredytowe.

### **3. 4.3 Obligacje**

Grupa nie posiada żadnych obligacji oraz nie dokonywała emisji obligacji.

### **3. 4.4 Udzielone pożyczki**

W 2016 roku Grupa nie udzieliła żadnych nowych pożyczek.

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

Na dzień 31 grudnia 2016 r. Grupa nie udzielała żadnych poręczeń.

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

Na dzień 31 grudnia 2016 r. Grupa udzieliła 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).
- W dniu 24 kwietnia 2016 roku MLP Pruszków I Sp. z o.o. udzieliła gwarancję na rzecz Mercantile Discount Bank w kwocie 1.000.000 USD, która wygasa z dniem 24 kwietnia 2017 roku,
- W dniu 10 maja 2016 roku MLP Pruszków I Sp. z o.o. udzieliła gwarancji bankowej na rzecz Mercantile Discount Bank w kwocie 200.000 USD, która wygasa z dniem 10 maja 2017 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 2016 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 2016 roku nie wystąpiły zdarzenia dotyczące emisji, wykupu i spłaty nieudziałowych i kapitałowych papierów wartościowych.

### **3. 8 Zwięzły opis istotnych dokonań lub niepowodzeń w roku zakończonym 31 grudnia 2016 r.**

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

### **3. 9 Sezonowość i cykliczność**

Działalność Grupy nie podlega sezonowości lub cykliczności.

## 4. Oświadczenie o stosowaniu ładu korporacyjnego

Oświadczenie MLP Group S.A. z siedzibą w Pruszkowie ("Spółka", "Emitent", "Jednostka Dominująca", "Podmiot Dominujący") dotyczące wybranych zasad ładu korporacyjnego określonych w załączniku do uchwały nr 26/1413/2015 Rady Giełdy z dnia 13 października 2015 r., które nie były stosowane w roku obrotowym zakończonym 31 grudnia 2016 roku wraz z wyjaśnieniem okoliczności i przyczyn ich niestosowania.

Zarząd Spółki, doceniając rangę zasad ładu korporacyjnego dla zapewnienia przejrzystości stosunków wewnętrznych oraz relacji Emitenta z jego otoczeniem zewnętrznym, a w szczególności z obecnymi i przyszłymi akcjonariuszami Emitenta, wykonując obowiązek nałożony § 29 pkt 3 Regulaminu Giełdy informuje, że w roku obrotowym zakończonym 31 grudnia 2016 r. stosowane były wszystkie zasady ładu korporacyjnego określone w dokumencie "Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW" z wyłączeniem:

### I. Polityka informacyjna i komunikacja z inwestorami

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## II. Zarząd i Rada Nadzorcza

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

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

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

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

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

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

## IV. Walne Zgromadzenie i relacje z akcjonariuszami

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

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

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

## V. Konflikt interesów i transakcje z podmiotami powiązаныmi

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

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

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



## VI. Wynagrodzenia

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

Wyjaśnienie przyczyn, dla których Spółka nie przestrzega rekomendacji:

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

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

Wyjaśnienie przyczyn, dla których Spółka nie przestrzega zasady szczegółowej:

W 2014 roku w Spółce został wprowadzony program płatności na bazie akcji, rozliczanych w środkach pieniężnych. W momencie wprowadzania tego programu motywacyjnego, nie było wśród zasad Dobrych Praktyk ograniczeń dotyczących minimalnego okresu realizacji takiego programu.

Zbiór zasad ładu korporacyjnego został opublikowany na stronie internetowej Spółki.

## 4. 1 Kapitał zakładowy i akcjonariusze

### 4. 1.1 Akcjonariusze

Na dzień 31 grudnia 2016 roku Jednostka Dominująca MLP Group S.A. była kontrolowana przez większościowego akcjonariusza Spółki tj. Cajamarca Holland B.V. z siedzibą w Delft posiadająca 10.319.842 akcji Spółki, stanowiących 56,98% w kapitale zakładowym Spółki i uprawniających do wykonywania 56,98% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu. Cajamarca Holland B.V. jest spółką prawa holenderskiego prowadzącą działalność holdingową.

Poniższa tabela przedstawia wykaz akcjonariuszy na dzień 31 grudnia 2016 roku:

| Akcjonariusz                                       | Liczba akcji      | Udział w kapitale zakładowym | Udział w ogólnej liczbie głosów |
|--|-------------------|------------------------------|---------------------------------|
| Cajamarca Holland B.V                              | 10 319 842        | 56,98%                       | 56,98%                          |
| Thesinger Limited                                  | 1 920 475         | 10,60%                       | 10,60%                          |
| MetLife OFE  | 948 387           | 5,24%                        | 5,24%                           |
| Gracecup Trading Limited                           | 641 558           | 3,54%                        | 3,54%                           |
| MIRO B.V.  | 452 955           | 2,50%                        | 2,50%                           |
| MIRO LTD.  | 99 170            | 0,55%                        | 0,55%                           |
| Akcjonariusze posiadający poniżej 5% liczby głosów | 3 730 868         | 20,59%                       | 20,59%                          |
| <b>Łącznie</b>                                     | <b>18 113 255</b> | <b>100%</b>                  | <b>100%</b>                     |

W wyniku rozliczenia transakcji z dnia 19 kwietnia 2016 roku zawartej w Warszawie doszło do zmniejszenia stanu posiadania akcji Spółki przez MIRO B.V. Transakcja polegała na wniesieniu aportem 552.000 akcji Spółki reprezentujących 3,05 % kapitału zakładowego Spółki przez Miro B.V. z siedzibą w Delft, Holandia do spółki MIRO Ltd. z siedzibą w Limassol, Cypr, w zamian za udziały w spółce cypryjskiej.

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.

W wyniku rozliczenia transakcji pakietowej z dnia 26 kwietnia 2016 roku, zawartej za pośrednictwem Pekao Investment Banking S.A. z siedzibą w Warszawie, Gracecup Trading Ltd. z siedzibą w Nikozji, Cypr, oraz MIRO Ltd. z siedzibą w Limassol, Cypr, zbyły łącznie 905.660 akcji reprezentujących 5% kapitału zakładowego Spółki.

W wyniku zakupu akcji Spółki w dniu 4 sierpnia 2016 roku, MetLife Otwarty Fundusz Emerytalny zwiększył udział w w ogólnej liczbie głosów na WZA i w kapitale Spółki powyżej 5%. Bezpośrednio przed zmianą udziału, MetLife OFE posiadał 870.706 akcji, co stanowiło 4,81% kapitału zakładowego Spółki i uprawniało do 870 706 głosów na Walnym Zgromadzeniu, co stanowiło 4,81% ogółu głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki.

W wyniku wyżej opisanej transakcji MetLife OFE posiada 948.387 akcji, co stanowi 5,24% kapitału zakładowego Spółki i uprawnia do 948.387 głosów na Walnym Zgromadzeniu, co stanowi 5,24% ogółu głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki.

#### **4. 1.2 Uprawnienia kontrolne i osobiste akcjonariuszy**

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

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

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

#### **4. 1.3 Ograniczenia praw z akcji**

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

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

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

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

## 4. 2 Walne Zgromadzenie

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

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

Zgodnie ze Statutem przedmiotem Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia powinno być:

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

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

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

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

Zarząd zwołuje Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie:

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

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

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

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

Zarząd ustala porządek Walnego Zgromadzenia.

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **4.3 Zasady zmiany statutu**

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

#### 4. 4 Zarząd

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

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

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

Obecna kadencja Zarządu rozpoczęła się w dniu 25 czerwca 2015 roku wraz z powołaniem decyzją Rady Nadzorczej pana Michaela Shapiro na Prezesa Zarządu, pana Radosława Tomasza Krochty na stanowisko Wiceprezesa Zarządu oraz pana Tomasza Zabosta na członka Zarządu. Zgodnie z postanowieniami KSH oraz Statutem trzyletni okres kadencji Zarządu upływa nie wcześniej niż 25 czerwca 2018 roku. Jednakże mandaty członków Zarządu wygasają nie później niż z dniem odbycia Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki zatwierdzającego sprawozdanie finansowe za rok 2017.

W dniu 9 czerwca 2016 roku na mocy uchwały Rady Nadzorczej, na Prezesa Zarządu Spółki został powołany Pan Radosław T. Krochta.

W dniu 9 czerwca 2016 roku na mocy uchwały Rady Nadzorczej, na Wiceprezesa Zarządu Spółki został powołany Pan Michael Shapiro.

##### 4. 4.1 Kompetencje Zarządu

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

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

Zarząd powinien podjąć uchwałę przed dokonaniem następujących czynności:

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

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

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

#### 4. 4.2 Sposób funkcjonowania Zarządu

Zarząd działa na podstawie Statutu, Regulaminu Zarządu oraz KSH.

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

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

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

#### 4. 4.3 Skład osobowy Zarządu

Na dzień 31 grudnia 2016 roku, w skład Zarządu wchodziło trzech członków.

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

| Imię            | Nazwisko | Funkcja            | Data ostatniego powołania | Data upływu kadencji |
|-----------------|----------|--------------------|---------------------------|----------------------|
| Michael         | Shapiro  | Wiceprezes Zarządu | 9 czerwca 2016            | 25 czerwca 2018      |
| Radosław Tomasz | Krochta  | Prezes Zarządu     | 9 czerwca 2016            | 25 czerwca 2018      |
| Tomasz          | Zabost   | Członek Zarządu    | 25 czerwca 2015           | 25 czerwca 2018      |



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

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

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

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

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

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

## 4. 5 Rada Nadzorcza

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

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

Obecna kadencja Rady Nadzorczej rozpoczęła się dnia 25 czerwca 2015 roku i upływa z dniem 25 czerwca 2018 roku. Jednakże mandaty członków Rady Nadzorczej wygasają nie później niż z dniem odbycia Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki zatwierdzającego sprawozdanie finansowe za ostatni rok kadencji Rady Nadzorczej.

Na dzień 31 grudnia 2016 roku Rada Nadzorcza składała się z sześciu członków.

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

### 4. 5.1 Kompetencje Rady Nadzorczej

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Co najmniej dwóch członków Rady Nadzorczej powoływanych przez Walne Zgromadzenie powinno być Niezależnymi Członkami Rady, z czego co najmniej jeden powinien posiadać kwalifikacje w dziedzinie rachunkowości lub rewizji finansowej, o których mowa w Ustawie o Biegłych Rewidentach. Kryteria niezależności określone zostały w art. 18.12 Statutu Spółki.

#### 4. 5.3 Skład osobowy Rady Nadzorczej

Na dzień 31 grudnia 2016 roku, skład organów nadzorujących jednostki dominującej był następujący:

| Imię      | Nazwisko | Funkcja                            | Data ostatniego powołania | Data upływu kadencji |
|-----------|----------|------------------------------------|---------------------------|----------------------|
| Shimshon  | Marfogel | Przewodniczący Rady Nadzorczej     | 25 czerwca 2015           | 25 czerwca 2018      |
| Eytan     | Levy     | Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej | 25 czerwca 2015           | 25 czerwca 2018      |
| Yosef Zvi | Meir     | Członek Rady Nadzorczej            | 25 czerwca 2015           | 25 czerwca 2018      |
| Guy       | Shapira  | Członek Rady Nadzorczej            | 25 czerwca 2015           | 25 czerwca 2018      |
| Jacek     | Tucharz  | Członek Rady Nadzorczej            | 25 czerwca 2015           | 25 czerwca 2018      |
| Maciej    | Matusiak | Członek Rady Nadzorczej            | 25 czerwca 2015           | 25 czerwca 2018      |

##### **Shimshon Marfogel - Przewodniczący Rady Nadzorczej**

Pan Shimshon Marfogel posiada wykształcenie wyższe: ukończył studia na Uniwersytecie Hebrajskim w Jerozolimie, uzyskując tytuł licencjata (Bachelor of Arts) na Wydziale Księgowości i Ekonomii.

Pan Shimshon Marfogel pracuje od 1985 roku w spółce Israel Land Development Company Ltd. z siedzibą w Tel Awiwie jako: główny księgowy (w latach 1985-1986), wiceprezes oraz główny księgowy (w latach 1986-2001), dyrektor generalny (w latach 2001-2004); od 2004 roku pan Shimshon Marfogel pełni funkcję wiceprezesa zarządu Israel Land Development Company Ltd. z siedzibą w Tel Awiw.

##### **Eytan Levy - Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej**

Pan Eytan Levy posiada wykształcenie wyższe: ukończył studia na Uniwersytecie Bar-Ilan w Ramat Gan, uzyskując tytuł licencjata (Bachelor of Arts) z Nauk Politycznych.

Od 1982 do 1991 roku pełnił różne funkcje kierownicze, m.in. dyrektora wydziału produktów specjalnych, wiceprezesa zarządu odpowiedzialnego za marketing w Israel National Post Authority, z siedzibą w Jerozolimie. W latach 1991-1997 pełnił różne funkcje kierownicze, m.in. dyrektora ds. bezpieczeństwa i logistyki, wiceprezesa zarządu ds. marketingu i sprzedaży w Izrael National Telecommunications Company, z siedzibą w Jerozolimie. W latach 1998-2000 był partnerem w izraelskim biurze spółki prawa amerykańskiego Gerard, Klauer & Mattison, z siedzibą w Tel Awiwie. Od roku 1997 jest dyrektorem w spółce prawa izraelskiego Percite Technology, z siedzibą w Rosh Ha`Ayin.

##### **Yosef Zvi Meir - Członek Rady Nadzorczej**

Pan Yosef Zvi Meir posiada wykształcenie wyższe: ukończył studia na Uniwersytecie Hebrajskim w Jerozolimie, uzyskując tytuł licencjata (Bachelor of Arts) na Wydziale Ekonomii. Ponadto pan Yosef Zvi Meir ukończył studia podyplomowe MBA prowadzone przez Darby University, oddział w Izraelu.

Pan Yosef Zvi Meir pracuje od 1977 roku w spółce Israel Land Development Company Ltd. z siedzibą w Tel Awiw, jako Dyrektor Finansowy.

##### **Maciej Matusiak - Członek Rady Nadzorczej**

Pan Maciej Matusiak jest absolwentem Politechniki Łódzkiej, posiada tytuł Chartered Financial Analyst (CFA) oraz licencję maklera papierów wartościowych. W latach 1995-1996 pracował w Daewoo Towarzystwo Ubezpieczeniowe SA w Wydziale Inwestycji Kapitałowych jako dealer papierów wartościowych i analityk finansowy. W latach 1996-1998 był zatrudniony w Bankowym Domu Maklerskim PKO BP jako analityk finansowy. Od 1998 do 2002 pracował w Grupie Commercial Union – najpierw w Wydziale Inwestycji Commercial Union Polska – Towarzystwo Ubezpieczeń na Życie SA, a następnie w Commercial Union Investment Management (Polska) SA. Od 2006 roku pełni funkcję Prezesa Zarządu Artemis Investment Sp. z o.o. w Warszawie.

#### **Jacek Tucharz - Członek Rady Nadzorczej**

Pan Jacek Tucharz posiada wykształcenie wyższe uzyskane w Szkole Głównej Handlowej, na Wydziale Handlu Zagranicznego oraz ukończył Podyplomowe Studium Polityki Marketingowej Szkoły Głównej Handlowej w Warszawie. Posiada licencję maklera papierów wartościowych. W 1993 roku podjął pracę w Biurze Maklerskim Powszechnego Banku Kredytowego z początku jako specjalista później jako makler papierów wartościowych. Od 1996 do 1999 roku był związany z XI NFI. Następnie piastował stanowisko Dyrektora Inwestycyjnego w Trinity Management oraz PZU NFI Management. W roku 2005 został powołany na Wiceprezesa Zarządu ds. finansowych w Zelmot S.A., a w roku 2006 objął stanowisko dyrektora finansowego w Hygienika S.A. Od 2006 roku prowadzi indywidualną działalność gospodarczą.

#### **Guy Shapira - Członek Rady Nadzorczej**

Pan Guy Shapira ukończył z wyróżnieniem studia Interdisciplinary Center Herzliya (IDC) w Izraelu ze stopniem licencjata na Wydziale Biznesu i Administracji (B.A.) oraz Prawa (LL.B.), ze specjalizacją: międzynarodowe prawo gospodarcze. Posiada również izraelskie uprawnienia adwokackie. Przed powołaniem do Rady Nadzorczej Spółki, Pan Guy Shapira pracował dla kancelarii prawnej Steinmetz, Haring, Gurman & Co. w Izraelu i zasiadał w Komitecie Audytu związku studentów IDC.

Zgodnie z oświadczeniem Pan Guya Shapira, prowadzi poza przedsiębiorstwem Spółki działalność, która nie jest konkurencyjna wobec działalności Spółki, jak również nie uczestniczy w spółce konkurencyjnej jako wspólnik spółki cywilnej, spółki osobowej lub jako członek organu konkurencyjnej spółki kapitałowej lub członek organu jakiegokolwiek konkurencyjnej osoby prawnej oraz nie jest wpisany w Rejestrze Dłużników Niewypłacalnych, prowadzonym na podstawie przepisów Ustawy o Krajowym Rejestrze Sądowym (KRS).

#### **4. 5.4 Komitety Rady Nadzorczej**

W dniu 15 stycznia 2014 roku odbyło się posiedzenie Rady Nadzorczej, na którym powołano Komitet Audytu, który odpowiedzialny jest za nadzór nad sprawami finansowymi Spółki. Szczegółowe zadania i sposób działania komitetu audytu określa regulamin komitetu audytu, stanowiący załącznik do regulaminu Rady Nadzorczej. Rola i obowiązki Komitetu Audytu obejmują nadzór, monitorowanie i doradzanie Zarządowi i Radzie Nadzorczej w zakresie wszelkich kwestii związanych z zarządzaniem ryzykiem, badaniem sprawozdań finansowych oraz kontrolą i przestrzeganiem odpowiednich przepisów i regulacji. Komitet Audytu poddaje ocenie prace wykonywane przez niezależnego biegłego rewidenta oraz związane z tym koszty.

Skład osobowy Komitetu Audytu na dzień 31 grudnia 2016 roku przedstawia się następująco:

- Jacek Tucharz
- Eytan Levy,
- Maciej Matusiak.

Na dzień 31 grudnia 2016 roku osobą spełniającą wymogi z art. 86 ust. 4 Ustawy o Biegłych Rewidentach (tj. kwalifikacje w zakresie rachunkowości lub rewizji finansowej) oraz kryteria niezależności wynikające z Ustawy o Biegłych Rewidentach był Maciej Matusiak.

Ponadto, Rada Nadzorcza może powołać spośród swoich członków komitet wynagrodzeń przygotowujący dla niej propozycje, co do wynagrodzeń członków Zarządu Spółki oraz sprawujący nadzór nad realizacją wprowadzonych w Spółce planów motywacyjnych uprawniających ich uczestników do objęcia akcji Spółki lub instrumentów związanych z akcjami Spółki. W skład komitetu wynagrodzeń wchodzić ma od 2 do 3 członków.

Na dzień 31 grudnia 2016 roku w ramach Rady Nadzorczej Emitenta nie funkcjonuje komitet wynagrodzeń.

#### 4. 6 Wynagrodzenia i umowy o pracę członków Zarządu spółek oraz Rady Nadzorczej

##### 4. 6.1 Wartość wynagrodzeń, nagród i korzyści członków Zarządu spółek oraz Rady Nadzorczej

| Wynagrodzenia Zarządu w 2016 roku   | W Spółce     | W innych podmiotach Grupy |                     |     |     |                 |     |    |               |     |     |                     |     |   |
|---|--------------|---------------------------|---------------------|-----|-----|-----------------|-----|----|---------------|-----|-----|---------------------|-----|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Wynagrodzenia i inne świadczenia:</b> <table border="0" style="width: 100%; margin-left: 20px;"> <tr> <td>Radosław T. Krochta</td> <td style="text-align: right;">554</td> <td style="text-align: right;">385</td> </tr> <tr> <td>Michael Shapiro</td> <td style="text-align: right;">393</td> <td style="text-align: right;">26</td> </tr> <tr> <td>Tomasz Zabost</td> <td style="text-align: right;">188</td> <td style="text-align: right;">319</td> </tr> <tr> <td>Marcin Dobieszewski</td> <td style="text-align: right;">220</td> <td style="text-align: right;">-</td> </tr> </table> </li> <li>• <b>Płatności w formie akcji rozliczane w środkach pieniężnych</b></li> </ul> |              |                           | Radosław T. Krochta | 554 | 385 | Michael Shapiro | 393 | 26 | Tomasz Zabost | 188 | 319 | Marcin Dobieszewski | 220 | - |
| Radosław T. Krochta   | 554          | 385                       |                     |     |     |                 |     |    |               |     |     |                     |     |   |
| Michael Shapiro   | 393          | 26                        |                     |     |     |                 |     |    |               |     |     |                     |     |   |
| Tomasz Zabost   | 188          | 319                       |                     |     |     |                 |     |    |               |     |     |                     |     |   |
| Marcin Dobieszewski   | 220          | -                         |                     |     |     |                 |     |    |               |     |     |                     |     |   |
|   | <b>1 985</b> | <b>730</b>                |                     |     |     |                 |     |    |               |     |     |                     |     |   |

Łączna wartość wynagrodzenia należnego i otrzymanego przez Zarząd od Spółki oraz innych podmiotów w Grupie w 2016 roku, wyniosła 2.715 tys. PLN.

Członkowie Zarządu otrzymali od Spółki i Spółek Zależnych wynagrodzenie: (i) z tytułu umów o pracę, (ii) z tytułu świadczenia usług na rzecz Grupy, (iii) z tytułu pełnienia funkcji członka zarządu oraz (iv) z tytułu płatności w formie akcji rozliczanych w środkach pieniężnych.

##### Wynagrodzenie Rady Nadzorczej w 2016 roku

|                   |            |
|-------------------|------------|
| Maciej Matusiak   | 30         |
| Jacek Tucharz     | 30         |
| Eytan Levy        | 30         |
| Shimshon Marfogel | 30         |
| Yosef Zvi Meir    | 30         |
| Guy Shapira       | 30         |
|                   | <b>180</b> |

Łączna wartość wynagrodzenia należnego i otrzymanego przez Radę Nadzorczą w 2016 roku, wyniosła 180 tys. PLN.

##### 4. 6.2 Umowy z członkami Zarządu w przypadku ich rezygnacji, zwolnienia

Prezes Zarządu Radosław T. Krochta zatrudniony jest w Spółce na podstawie umowy o pracę. Zgodnie z postanowieniami umów o pracę rozwiązanie stosunku pracy z poszczególnymi członkami zarządu upoważnia ich do otrzymania wynagrodzenia w okresie wypowiedzenia.

Wiceprezes Zarządu Michael Shapiro zatrudniony jest w spółce zależnej MLP Pruszków I Sp. z o.o. na podstawie umowy o pracę. Zgodnie z postanowieniami umowy o pracę rozwiązanie stosunku pracy upoważnia Pana Michaela Shapiro do otrzymania wynagrodzenia w okresie wypowiedzenia.

Członek Zarządu Tomasz Zabost zatrudniony jest w Spółce na podstawie umowy o pracę. Zgodnie z postanowieniami umów o pracę rozwiązanie stosunku pracy z poszczególnymi członkami zarządu upoważnia ich do otrzymania wynagrodzenia w okresie wypowiedzenia.

#### **4. 7 Akcje w posiadaniu członków Zarządu i Rady Nadzorczej**

Michael Shapiro posiada pośrednio, przez kontrolowaną przez siebie w 100% spółkę MIRO B.V., 2,5% w kapitale zakładowym MLP Group S.A. oraz poprzez 25% udziału w kapitale zakładowym posiadanym przez MIRO B.V. w spółce Cajamarca Holland B.V. uczestniczy ekonomicznie w 14,25% w kapitale zakładowego MLP Group S.A., co łącznie daje ekonomicznie efektywny udział w wysokości 16,75% w kapitale zakładowym MLP Group S.A.

Członkowie Rady Nadzorczej nie posiadają bezpośrednio akcji w Spółce MLP Group S.A.

#### **4. 8 Programy opcji menedżerskich**

W Grupie nie ma programu opcji na akcje. Jednak od 2014 roku został wprowadzony program płatności na bazie akcji, rozliczanych w środkach pieniężnych. Więcej szczegółów znajduje się w nocie 17 Skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok zakończony 31 grudnia 2016 r.

#### **4. 9 Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania przedsiębiorstwem Spółki i Grupy**

W 2016 roku nie nastąpiły zasadnicze zmiany w podstawowych zasadach zarządzania. Rozwój organizacji wymusza doskonalenie procedur zarządzania obowiązujących zarówno w MLP Group S.A. jak również w pozostałych podmiotach Grupy.

#### **4. 10 System kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem**

Zarząd Spółki odpowiedzialny jest za system kontroli wewnętrznej oraz jego skuteczność w procesie sporządzania sprawozdań finansowych i raportów przygotowywanych i publikowanych zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitenta papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (Dz. U. 2014 poz. 133 z późniejszymi zmianami).

Efektywność i prawidłowe działanie systemu kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem zapewniają następujące cechy:

- ustalona struktura organizacyjna,
- kompetencje, wiedza i doświadczenie osób uczestniczących w procesie kontroli wewnętrznej,
- nadzór kierownictwa nad systemem oraz regularna ocena działalności Grupy,
- weryfikacja sprawozdań przez biegłego rewidenta.

Wzajemne przenikanie się i zaszczepianie cech kontroli wewnętrznej w kilku obszarach, taki jak:

- działalność operacyjna,
- działalność finansowa,
- proces raportowania (w tym sporządzania sprawozdań finansowych),
- proces analiz kosztów i nakładów związanych z projektami, kosztami i wydatkami ogólnego zarządu i sprzedaży, oraz kosztami i wydatkami dotyczącymi eksploatacji powierzchni wynajmowanych,
- zarządzanie ryzykiem,

nie tylko gwarantuje sprawność systemu kontroli wewnętrznej ale również wspomaga zarządzanie całej Grupy.

Główne cechy systemu kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem w odniesieniu do procesu sporządzania jednostkowych i skonsolidowanych sprawozdań finansowych, to przede wszystkim:

- ustalona struktura organizacyjna,
- wykwalifikowana kadra,
- bezpośredni nadzór kierownictwa,
- weryfikacja sprawozdań przez biegłego.

Osoby odpowiedzialne za przygotowanie sprawozdań finansowych w ramach sprawozdawczości finansowej i zarządczej Grupy tworzą wysoko wykwalifikowany zespół pracowników Pionu Finansowego, zarządzanego bezpośrednio przez Dyrektora Finansowego i pośrednio Zarząd.

Zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa Grupa poddaje swoje sprawozdania finansowe odpowiednio przeglądowi lub badaniu przez niezależnego biegłego rewidenta o rynkowej renomie i wysokich kwalifikacjach. W trakcie badania przez niezależnego audytora pracownicy Pionu Finansowego uczestniczą w procesie sporządzania sprawozdania, służą wszelkimi wyjaśnieniami.

Proces kontrolingu w Spółce, którego podstawowym i znaczącym elementem jest kontrola wewnętrzna, oparty jest na systemie budżetów. W Spółce przeprowadzany jest coroczny proces aktualizacji planów krótko, średnio i długoterminowych, przy czym w szczegółowym stopniu tworzy się budżet na najbliższy rok w zakresie:

- projektów budowlanych,
- projektów eksploatacyjnych,
- wydatków i kosztów ogólnego zarządu i sprzedaży.

System finansowo-księgowy Grupy jest źródłem danych dla całego systemu sprawozdawczości Grupy, to jest:

- dla procesu sporządzania sprawozdań finansowych,
- raportów okresowych,
- systemu sprawozdawczości zarządczej.

Po zamknięciu ksiąg sporządzane są raporty z realizacji budżetów i prognoz. W odniesieniu do zakończonych okresów sprawozdawczych analizuje się szczegółowo wyniki finansowe Grupy w porównaniu do założeń budżetowych.

Kluczowym elementem tego procesu jest monitorowanie odchyłeń realizacji od planu oraz wyjaśnienia przyczyn ich powstania. Ich obserwacja i poznawanie przyczyn pomaga optymalizacji działalności Grupy i zminimalizować potencjalne ryzyka. Z uwagi na specyfikę branży, analizy prowadzone są na wielu płaszczyznach - analizowane są nie tylko poszczególne grupy kosztów, ale również odrębnie poszczególne projekty inwestycyjne. Na podstawie tych raportów w trakcie roku Zarząd Spółki analizuje bieżące wyniki finansowe porównując je z przyjętymi budżetami.



Skuteczna kontrola wewnętrzna (wraz istniejącym w ramach niej systemem sprawozdawczości i raportowania) jest podstawowym etapem identyfikacji ryzyk oraz zarządzania zmianami. Skuteczne zarządzanie ryzykiem to poza systemem sprawozdawczości także analiza ryzyk. Dlatego kluczowym działaniem Grupy mającym na celu zmniejszenie ekspozycji na ryzyka, jest prawidłowa ocena potencjalnych i kontrola bieżących inwestycji. Wszelkie ewentualne zmiany w budżetach projektów inwestycyjnych przenoszone są do prognozy wyników i prognozy cash flow, tak aby na problem spojrzeć globalnie i wyeliminować nie tylko ryzyka związane z projektami, ale także ryzyka płynności, kursowe itp. Takie ponad obszarowe zarządzanie i monitorowanie ryzyk oraz kontrola wewnętrzna we wszystkich obszarach istotnych dla organizacji, w dużym stopniu eliminuje większość ryzyk, na które narażona jest Grupa.

#### 4. 11 Podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych

W dniu 5 grudnia 2016 roku Rada Nadzorcza Spółki, działając na podstawie art. 21.2 g) Statutu Spółki dokonała wyboru KPMG Audytor Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie, jako podmiotu uprawnionego do zbadania jednostkowych i skonsolidowanych sprawozdań finansowych za lata: 2016 i 2017, a także dokonania przeglądu śródrocznego jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego w roku obrotowym 2017.

Siedziba KPMG Audytor Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa mieści się przy ul. Inflanckiej 4A, 00-189 Warszawa. KPMG Audytor Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa została wpisana na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych pod numerem 3546.

Umowa z podmiotem uprawnionym do badania sprawozdań finansowych została zawarta przez Zarząd Spółki na czas niezbędny do wykonania przez biegłego rewidenta powierzonych czynności.

Wysokość wynagrodzenia za badanie i przegląd sprawozdań oraz innych tytułów przedstawia tabela poniżej.

| <i>na dzień</i>  | 31 grudnia<br>2016 | 31 grudnia<br>2015 |
|--|--------------------|--------------------|
| Badanie rocznego sprawozdania finansowego                          | 95                 | 96                 |
| Badanie jednostkowych sprawozdań finansowych spółek zależnych      | 107                | 106                |
| Przegląd skonsolidowanego i jednostkowego sprawozdania finansowego | 60                 | 60                 |
| Pozostałe usługi, w tym badanie i przegląd raportów grupowych      | 144                | 173                |
| <b>Wynagrodzenie łącznie</b>                                       | <b>406</b>         | <b>435</b>         |

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

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

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

Pruszków, 14 marca 2017 roku



# Grupa Kapitałowa MLP Group S.A.

**Opinia i Raport**

**Niezależnego Biegłego Rewidenta**

**Rok obrotowy kończący się**

**31 grudnia 2016 r.**

## **OPINIA NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA**

*Dla Walnego Zgromadzenia MLP Group S.A.*

### **Opinia o skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym**

Przeprowadziliśmy badanie załączonego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej, której jednostką dominującą jest MLP Group S.A. z siedzibą w Pruszkowie, ul. 3 Maja 8 („Grupa Kapitałowa”), na które składa się skonsolidowany rachunek zysków lub strat oraz inne całkowite dochody za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2016 r., skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 31 grudnia 2016 r., skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych oraz sprawozdanie ze zmian w skonsolidowanym kapitale własnym za rok obrotowy kończący się tego dnia oraz informacje dodatkowe zawierające opis istotnych zasad rachunkowości oraz inne informacje objaśniające.

#### *Odpowiedzialność Zarządu oraz Rady Nadzorczej za skonsolidowane sprawozdanie finansowe*

Zarząd jednostki dominującej jest odpowiedzialny za sporządzenie skonsolidowanego sprawozdania finansowego, które przekazuje rzetelny i jasny obraz zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, które zostały zatwierdzone przez Unię Europejską i innymi obowiązującymi przepisami prawa. Zarząd jednostki dominującej jest odpowiedzialny również za kontrolę wewnętrzną, którą uznaje za niezbędną, aby sporządzane skonsolidowane sprawozdania finansowe nie zawierały istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem.

Zgodnie z ustawą z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz. U. z 2016 r. poz. 1047 z późniejszymi zmianami) („ustawa o rachunkowości”), Zarząd jednostki dominującej oraz członkowie Rady Nadzorczej są zobowiązani do zapewnienia, aby skonsolidowane sprawozdanie finansowe spełniało wymagania przewidziane w tej ustawie.

#### *Odpowiedzialność Biegłego Rewidenta*

Naszym zadaniem jest, w oparciu o przeprowadzone badanie, wyrażenie opinii o tym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym. Badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego przeprowadziliśmy stosownie do postanowień rozdziału 7 ustawy o rachunkowości oraz Krajowych Standardów Rewizji Finansowej w brzmieniu Międzynarodowych Standardów Badania, przyjętych uchwałą Krajowej Rady Biegłych Rewidentów z dnia 10 lutego 2015 r. Standardy te nakładają na nas obowiązek postępowania zgodnego z zasadami etyki oraz zaplanowania i przeprowadzenia badania w taki sposób, aby uzyskać racjonalną pewność, że skonsolidowane sprawozdanie finansowe nie zawiera istotnego zniekształcenia.

Badanie polega na przeprowadzeniu procedur mających na celu uzyskanie dowodów badania dotyczących kwot i informacji ujawnionych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym. Wybór procedur badania zależy od naszego osądu, w tym oceny ryzyka wystąpienia istotnego zniekształcenia w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym spowodowanego oszustwem lub błędem. Przeprowadzając ocenę tego ryzyka bierzemy pod uwagę kontrolę wewnętrzną związaną ze sporządzeniem skonsolidowanego sprawozdania finansowego, które przekazuje rzetelny i jasny obraz, w celu zaplanowania stosownych do okoliczności procedur badania, nie zaś w celu wyrażenia opinii na temat skuteczności działania kontroli wewnętrznej w jednostce. Badanie obejmuje również ocenę odpowiedniości stosowanej polityki rachunkowości, zasadności szacunków dokonanych przez Zarząd jednostki dominującej oraz ocenę ogólnej prezentacji skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Wyrażamy przekonanie, że uzyskane przez nas dowody badania stanowią wystarczającą i odpowiednią podstawę do wyrażenia przez nas opinii z badania.

### *Opinia*

Naszym zdaniem, załączone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej MLP Group S.A.:

- przekazuje rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Grupy Kapitałowej na dzień 31 grudnia 2016 r., finansowych wyników działalności oraz przepływów pieniężnych za rok obrotowy kończący się tego dnia, zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, które zostały zatwierdzone przez Unię Europejską; oraz
- jest zgodne, we wszystkich istotnych aspektach, z wpływającymi na formę i treść skonsolidowanego sprawozdania finansowego przepisami prawa obowiązującymi Grupę Kapitałową.

### **Szczególne objaśnienia na temat innych wymogów prawa i regulacji**

#### *Sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej*

Zarząd jednostki dominującej jest odpowiedzialny za sprawozdanie z działalności.

Nasza opinia o skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym nie obejmuje sprawozdania z działalności.

Zgodnie z wymogami ustawy o rachunkowości oraz rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (Dz. U. z 2014 r. poz. 133 z późniejszymi zmianami) („rozporządzenie”) stwierdzamy, iż sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej uwzględnia informacje, o których mowa w art. 49 ustawy o rachunkowości oraz w rozporządzeniu i są one zgodne, we wszystkich istotnych aspektach, z informacjami zawartymi w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym. Ponadto w świetle wiedzy o Grupie Kapitałowej i jej otoczeniu uzyskanej podczas badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego nie stwierdziliśmy istotnego zniekształcenia w sprawozdaniu z działalności.

Zgodnie z wymogami ustawy o rachunkowości oraz rozporządzenia stwierdzamy, że oświadczenie o stosowaniu ładu korporacyjnego, które jest wyodrębnioną częścią sprawozdania z działalności Grupy Kapitałowej, zawiera informacje określone w paragrafie 91 ust. 5 punkt 4 lit. a, b, j oraz k rozporządzenia. Ponadto stwierdzamy, że informacje określone w paragrafie 91 ust. 5 punkt 4 lit. c, d, e, f, h oraz i rozporządzenia zawarte w oświadczeniu o stosowaniu ładu korporacyjnego, we wszystkich istotnych aspektach:

- zostały sporządzone zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami; oraz
- są zgodne z informacjami zawartymi w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

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

.....  
Anna Wziętek-Cybartowska  
Kluczowy biegły rewident  
Nr ewidencyjny 12786

.....  
Steven Baxted  
Komandytariusz, Pełnomocnik

14 marca 2017 r.



# Grupa Kapitałowa MLP Group S.A.

**Raport z badania skonsolidowanego**

**sprawozdania finansowego**

**Rok obrotowy kończący się**

**31 grudnia 2016 r.**

**Grupa Kapitałowa MLP Group S.A.**

Raport z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego  
za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2016 r.

## Spis treści

|        |   |   |
|--------|---|---|
| 1.     | Część ogólna raportu  | 3 |
| 1.1.   | Dane identyfikujące Grupę Kapitałową  | 3 |
| 1.1.1. | Nazwa Grupy Kapitałowej   | 3 |
| 1.1.2. | Siedziba jednostki dominującej  | 3 |
| 1.1.3. | Rejestracja jednostki dominującej w rejestrze przedsiębiorców<br>Krajowego Rejestru Sądowego                | 3 |
| 1.1.4. | Kierownik jednostki dominującej   | 3 |
| 1.2.   | Dane identyfikujące kluczowego biegłego rewidenta i podmiot uprawniony<br>do badania sprawozdań finansowych | 3 |
| 1.2.1. | Dane identyfikujące kluczowego biegłego rewidenta   | 3 |
| 1.2.2. | Dane identyfikujące podmiot uprawniony  | 3 |
| 1.3.   | Informacje o skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za poprzedni<br>rok obrotowy                           | 4 |
| 1.4.   | Zakres prac i odpowiedzialności   | 4 |
| 2.     | Analiza finansowa Grupy Kapitałowej   | 6 |
| 2.1.   | Ogólna analiza skonsolidowanego sprawozdania finansowego  | 6 |
| 2.1.1. | Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej   | 6 |
| 2.1.2. | Skonsolidowany rachunek zysków lub strat oraz inne całkowite<br>dochody                                     | 7 |
| 2.2.   | Wybrane wskaźniki finansowe   | 8 |
| 3.     | Część szczegółowa raportu   | 9 |
| 3.1.   | Zasady rachunkowości  | 9 |
| 3.2.   | Podstawa sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego   | 9 |
| 3.3.   | Metoda konsolidacji   | 9 |
| 3.4.   | Konsolidacja kapitałów  | 9 |
| 3.5.   | Wyłączenia konsolidacyjne   | 9 |



**Grupa Kapitałowa MLP Group S.A.**

Raport z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego  
za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2016 r.

## **1. Część ogólna raportu**

### **1.1. Dane identyfikujące Grupę Kapitałową**

#### **1.1.1. Nazwa Grupy Kapitałowej**

Grupa Kapitałowa MLP Group S.A.

#### **1.1.2. Siedziba jednostki dominującej**

ul. 3 Maja 8  
05-800 Pruszków

#### **1.1.3. Rejestracja jednostki dominującej w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego**

|  |   |
|--|---|
| Sąd rejestrowy:  | Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie,<br>XIV Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego |
| Data:  | 15 października 2001 r.   |
| Numer rejestru:  | KRS 0000053299  |
| Kapitał zakładowy na koniec<br>okresu sprawozdawczego: | 4.528.313,75 złotych  |

#### **1.1.4. Kierownik jednostki dominującej**

Funkcję kierownika jednostki sprawuje Zarząd jednostki dominującej.

W skład Zarządu Spółki na dzień 31 grudnia 2016 r. wchodził:

- Radosław Tomasz Krochta – Prezes Zarządu,
- Michael Shapiro – Wiceprezes Zarządu,
- Tomasz Zabost – Członek Zarządu.

Na podstawie uchwały Rady Nadzorczej z dnia 9 czerwca 2016 r. Pan Radosław Tomasz Krochta został powołany do pełnienia funkcji Prezesa Zarządu, a Pan Michael Shapiro został powołany do pełnienia funkcji Wiceprezesa Zarządu.

### **1.2. Dane identyfikujące kluczowego biegłego rewidenta i podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych**

#### **1.2.1. Dane identyfikujące kluczowego biegłego rewidenta**

|                    |                          |
|--------------------|--------------------------|
| Imię i nazwisko:   | Anna Wziętek-Cybartowska |
| Numer w rejestrze: | 12786                    |

#### **1.2.2. Dane identyfikujące podmiot uprawniony**

|                 |   |
|-----------------|---|
| Firma:          | KPMG Audyt Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k.  |
| Adres siedziby: | ul. Inflancka 4A, 00-189 Warszawa   |
| Numer rejestru: | KRS 0000339379  |
| Sąd rejestrowy: | Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie,<br>XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego |
| Numer NIP:      | 527-26-15-362   |

KPMG Audyt Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. jest wpisana na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych, prowadzoną przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów, pod numerem 3546.



**Grupa Kapitałowa MLP Group S.A.**

Raport z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego  
za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2016 r.

### **1.3. Informacje o skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za poprzedni rok obrotowy**

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe sporządzone na dzień 31 grudnia 2015 r. i za rok obrotowy kończący się tego dnia zostało zbadane przez KPMG Audyt Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. i uzyskało niezmodyfikowaną opinię biegłego rewidenta.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone w dniu 18 kwietnia 2016 r. przez Walne Zgromadzenie jednostki dominującej.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało złożone w Sądzie Rejestrowym w dniu 10 maja 2016 r.

### **1.4. Zakres prac i odpowiedzialności**

Badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego przeprowadzono zgodnie z umową z dnia 16 stycznia 2017 r., zawartą na podstawie uchwały Rady Nadzorczej z dnia 5 grudnia 2016 r. odnośnie wyboru podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego.

Badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego przeprowadziliśmy stosownie do postanowień rozdziału 7 ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz. U. z 2016 r. poz. 1047 z późniejszymi zmianami) („ustawa o rachunkowości”) oraz Krajowych Standardów Rewizji Finansowej w brzmieniu Międzynarodowych Standardów Badania przyjętych uchwałą Krajowej Rady Biegłych Rewidentów z dnia 10 lutego 2015 r. Badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego zostało przeprowadzone w jednostkach wchodzących w skład Grupy Kapitałowej w okresie od 6 do 23 lutego 2017 r.

Zarząd jednostki dominującej jest odpowiedzialny za sporządzenie skonsolidowanego sprawozdania finansowego, które przekazuje rzetelny i jasny obraz zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, które zostały zatwierdzone przez Unię Europejską i z innymi obowiązującymi przepisami prawa. Zarząd jednostki dominującej jest również odpowiedzialny za sprawozdanie z działalności.

Naszym zadaniem było, w oparciu o przeprowadzone badanie, wyrażenie opinii i sporządzenie raportu z badania, odnośnie tego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Zarząd jednostki dominującej złożył w dniu wydania niniejszego raportu oświadczenie o sporządzeniu załączonego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, które przekazuje rzetelny i jasny obraz oraz niezastąpieniu zdarzeń nieujawnionych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym, wpływających w sposób znaczący na dane wykazywane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za rok badany.

W trakcie badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego Zarząd jednostki dominującej złożył wszystkie żądane przez nas oświadczenia, wyjaśnienia i informacje oraz udostępnił nam wszelkie dokumenty i informacje niezbędne do wydania opinii i przygotowania raportu.

Zakres planowanej i wykonanej pracy nie został w żaden sposób ograniczony. Zakres i sposób przeprowadzonego badania wynika ze sporządzonej przez nas dokumentacji roboczej, znajdującej się w siedzibie podmiotu uprawnionego.



**Grupa Kapitałowa MLP Group S.A.**

Raport z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego  
za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2016 r.

Kluczowy biegły rewident oraz podmiot uprawniony spełniają wymogi niezależności od jednostek wchodzących w skład badanej Grupy Kapitałowej zgodnie z postanowieniami Kodeksu etyki zawodowych księgowych Międzynarodowej Federacji Księgowych przyjętego uchwałą Krajowej Rady Biegłych Rewidentów z dnia 13 czerwca 2011 r. („kodeks IESBA”), a także wymogi bezstronności i niezależności określone w art. 56 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 7 maja 2009 r. o biegłych rewidentach i ich samorządzie, podmiotach uprawnionych do badania sprawozdań finansowych oraz o nadzorze publicznym (Dz. U. z 2016 r. poz. 1000 z późniejszymi zmianami) oraz inne wymogi etyczne wynikające z tych regulacji oraz kodeksu IESBA.

**Grupa Kapitałowa MLP Group S.A.**

Raport z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego  
za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2016 r.

## 2. Analiza finansowa Grupy Kapitałowej

### 2.1. Ogólna analiza skonsolidowanego sprawozdania finansowego

#### 2.1.1. Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

| AKTYWA   | 31.12.2016       | %            | 31.12.2015       | %            | 1.01.2015        | %            |
|--|------------------|--------------|------------------|--------------|------------------|--------------|
|  | zł '000          | aktywów      | zł '000 (*)      | aktywów      | zł '000 (*)      | aktywów      |
| <b>Aktywa trwałe</b>   |                  |              |                  |              |                  |              |
| Rzeczowe aktywa trwałe   | 960              | -            | 919              | -            | 491              | -            |
| Wartości niematerialne   | 20               | -            | 5                | -            | 10               | -            |
| Nieruchomości inwestycyjne   | 968 524          | 82,2         | 845 153          | 75,0         | 1 046 337        | 84,8         |
| Pozostałe inwestycje długoterminowe  | 65 964           | 5,6          | 76 265           | 6,8          | 14 388           | 1,2          |
| Pozostałe aktywa długoterminowe  | 51               | -            | 48               | 0,1          | 2                | -            |
| Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego                                | 7 181            | 0,7          | 11 958           | 1,1          | 2 718            | 0,2          |
| <b>Aktywa trwałe razem</b>   | <b>1 042 700</b> | <b>88,5</b>  | <b>934 348</b>   | <b>83,0</b>  | <b>1 063 946</b> | <b>86,2</b>  |
| <b>Aktywa obrotowe</b>   |                  |              |                  |              |                  |              |
| Zapasy   | 267              | -            | 40               | -            | 125              | -            |
| Inwestycje krótkoterminowe   | 22 884           | 1,9          | 31 096           | 2,7          | 97 829           | 7,9          |
| Należności z tytułu podatku dochodowego  | 971              | 0,1          | 784              | -            | 305              | -            |
| Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe                              | 42 481           | 3,6          | 19 333           | 1,7          | 30 875           | 2,5          |
| Inne inwestycje krótkoterminowe  | 6 984            | 0,6          | 17 590           | 1,6          | 5 826            | 0,5          |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty   | 61 694           | 5,3          | 122 978          | 11,0         | 35 530           | 2,9          |
| <b>Aktywa obrotowe razem</b>   | <b>135 281</b>   | <b>11,5</b>  | <b>191 821</b>   | <b>17,0</b>  | <b>170 490</b>   | <b>13,8</b>  |
| <b>AKTYWA RAZEM</b>  | <b>1 177 981</b> | <b>100,0</b> | <b>1 126 169</b> | <b>100,0</b> | <b>1 234 436</b> | <b>100,0</b> |
| <b>PASYWA</b>  |                  |              |                  |              |                  |              |
| <b>Kapitał własny</b>  |                  |              |                  |              |                  |              |
| Kapitał zakładowy  | 4 529            | 0,4          | 4 529            | 0,4          | 4 529            | 0,4          |
| Kapitał rezerwowy  | 81 384           | 7,0          | 81 384           | 7,2          | 81 384           | 6,5          |
| Nadwyżka z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej                        | 71 121           | 6,0          | 71 121           | 6,3          | 71 121           | 5,8          |
| Kapitał zapasowy   | 153 963          | 13,1         | 153 963          | 13,7         | 153 963          | 12,5         |
| Kapitał rezerwowy z wyceny instrumentów zabezpieczających                      | (4 386)          | 0,4          | (7 989)          | 0,7          | (22 847)         | 1,9          |
| Zyski zatrzymane   | 369 115          | 31,3         | 344 360          | 30,6         | 269 732          | 21,9         |
| <b>Kapitał własny razem</b>  | <b>675 726</b>   | <b>57,4</b>  | <b>647 368</b>   | <b>57,5</b>  | <b>557 882</b>   | <b>45,2</b>  |
| <b>Zobowiązania długoterminowe</b>   |                  |              |                  |              |                  |              |
| Zobowiązania z tytułu kredytów oraz pożyczek oraz innych instrumentów dłużnych | 327 068          | 27,7         | 303 650          | 26,9         | 409 343          | 33,1         |
| Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego                               | 93 778           | 8,0          | 79 896           | 7,1          | 95 345           | 7,8          |
| Pozostałe zobowiązania długoterminowe  | 14 294           | 1,2          | 20 143           | 1,8          | 47 871           | 3,9          |
| <b>Zobowiązania długoterminowe razem</b>                                       | <b>435 140</b>   | <b>36,9</b>  | <b>403 689</b>   | <b>35,8</b>  | <b>552 559</b>   | <b>44,8</b>  |
| <b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>  |                  |              |                  |              |                  |              |
| Zobowiązania z tytułu kredytów oraz pożyczek oraz innych instrumentów dłużnych | 13 810           | 1,2          | 19 696           | 1,7          | 95 790           | 7,8          |
| Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe   | 6 196            | 0,6          | 164              | -            | -                | -            |
| Zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych                                  | 2 205            | -            | 1 917            | 0,2          | 1 432            | 0,1          |
| Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego                                      | 939              | 0,1          | 1 594            | 0,2          | 728              | -            |
| Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe                            | 43 965           | 3,8          | 51 741           | 4,6          | 26 045           | 2,1          |
| <b>Zobowiązania krótkoterminowe razem</b>                                      | <b>67 115</b>    | <b>5,7</b>   | <b>75 112</b>    | <b>6,7</b>   | <b>123 995</b>   | <b>10,0</b>  |
| <b>Zobowiązania ogółem</b>   | <b>502 255</b>   | <b>42,6</b>  | <b>478 801</b>   | <b>42,5</b>  | <b>676 554</b>   | <b>54,8</b>  |
| <b>PASYWA RAZEM</b>  | <b>1 177 981</b> | <b>100,0</b> | <b>1 126 169</b> | <b>100,0</b> | <b>1 234 436</b> | <b>100,0</b> |

(\*) dane przekształcone

**Grupa Kapitałowa MLP Group S.A.**

Raport z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego  
za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2016 r.

**2.1.2. Skonsolidowany rachunek zysków lub strat oraz inne całkowite dochody**

|   | 1.01.2016 -<br>31.12.2016<br>zł '000 | %<br>przychodów<br>ze sprzedaży | 1.01.2015-<br>31.12.2015<br>zł '000 | %<br>przychodów<br>ze sprzedaży |
|---|--------------------------------------|---------------------------------|-------------------------------------|---------------------------------|
| Przychody   | 101 033                              | 100,0                           | 102 091                             | 100,0                           |
| Pozostałe przychody operacyjne  | 1 276                                | 1,2                             | 3 652                               | 3,6                             |
| Zysk z aktualizacji wyceny nieruchomości inwestycyjnych   | 58 304                               | 57,7                            | 19 700                              | 19,3                            |
| Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu   | (54 675)                             | 54,1                            | (42 907)                            | 42,0                            |
| Pozostałe koszty operacyjne   | (3 586)                              | 3,5                             | (1 001)                             | 1,0                             |
| <b>Zysk na działalności operacyjnej</b>   | <b>102 352</b>                       | <b>101,3</b>                    | <b>81 535</b>                       | <b>79,9</b>                     |
| Przychody finansowe   | 4 826                                | 4,8                             | 7 132                               | 7,0                             |
| Koszty finansowe  | (20 079)                             | 19,9                            | (38 705)                            | 37,9                            |
| <b>Koszty finansowe netto</b>   | <b>(15 253)</b>                      | <b>15,1</b>                     | <b>(31 573)</b>                     | <b>30,9</b>                     |
| <b>Zysk przed opodatkowaniem</b>  | <b>87 099</b>                        | <b>86,2</b>                     | <b>49 962</b>                       | <b>49,0</b>                     |
| Podatek dochodowy   | (20 684)                             | 20,5                            | 24 666                              | 24,1                            |
| <b>Zysk netto</b>   | <b>66 415</b>                        | <b>65,7</b>                     | <b>74 628</b>                       | <b>73,1</b>                     |
| <b>INNE CAŁKOWITE DOCHODY</b>   |                                      |                                 |                                     |                                 |
| Efektywna część zmian wartości godziwej przy zabezpieczeniu przepływów pieniężnych                                  | 4 448                                | 4,4                             | 4 485                               | 4,4                             |
| Zmiana wartości godziwej przy zabezpieczeniu przepływów pieniężnych, przeklasyfikowana do rachunku zysków lub strat | -                                    | -                               | 16 028                              | 15,7                            |
| Wycena instrumentów finansowych   | -                                    | -                               | (2 170)                             | 2,1                             |
| Podatek dochodowy od innych całkowitych dochodów  | (845)                                | 0,8                             | (3 485)                             | 3,4                             |
| <b>Inne całkowite dochody netto</b>   | <b>3 603</b>                         | <b>3,6</b>                      | <b>14 858</b>                       | <b>14,6</b>                     |
| <b>Całkowite dochody ogółem</b>   | <b>70 018</b>                        | <b>69,3</b>                     | <b>89 486</b>                       | <b>87,7</b>                     |
| <b>Zysk netto przypadający na:</b>  |                                      |                                 |                                     |                                 |
| Właścicieli Jednostki Dominującej   | 66 415                               |                                 | 74 628                              |                                 |
| <b>Zysk netto</b>   | <b>66 415</b>                        |                                 | <b>74 628</b>                       |                                 |
| <b>Całkowite dochody przypadające na:</b>   |                                      |                                 |                                     |                                 |
| Właścicieli Jednostki Dominującej   | 70 018                               |                                 | 89 486                              |                                 |
| <b>Całkowite dochody ogółem</b>   | <b>70 018</b>                        |                                 | <b>89 486</b>                       |                                 |
| <b>Zysk przypadający na 1 akcję</b>   |                                      |                                 |                                     |                                 |
| Podstawowy i rozwodniony (zł) zysk za rok przypadający zwykłym akcjonariuszom Jednostki Dominującej                 | 3,67                                 |                                 | 4,12                                |                                 |

**Grupa Kapitałowa MLP Group S.A.**

Raport z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego  
za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2016 r.

## 2.2. Wybrane wskaźniki finansowe

|  | 2016   | 2015 (*) | 2014 (*) |
|--|--------|----------|----------|
| <b>1. Rentowność sprzedaży netto</b>   |        |          |          |
| $\frac{\text{zysk netto} \times 100\%}{\text{przychody netto}}$  | 65,7%  | 73,1%    | 53,3%    |
| <b>2. Rentowność kapitału własnego</b>   |        |          |          |
| $\frac{\text{zysk netto} \times 100\%}{\text{kapitał własny} - \text{zysk netto}}$                                   | 10,9%  | 13,0%    | 10,9%    |
| <b>3. Szybkość obrotu należności</b>   |        |          |          |
| $\frac{\text{średni stan należności z tytułu dostaw i usług brutto} \times 365 \text{ dni}}{\text{przychody netto}}$ | 38 dni | 35 dni   | 32 dni   |
| <b>4. Stopa zadłużenia</b>   |        |          |          |
| $\frac{\text{zobowiązania} \times 100\%}{\text{suma pasywów}}$   | 42,6%  | 42,5%    | 54,8%    |
| <b>5. Wskaźnik płynności</b>   |        |          |          |
| $\frac{\text{aktywa obrotowe}}{\text{zobowiązania krótkoterminowe}}$   | 2,0    | 2,6      | 1,4      |

(\*) dane przekształcone

- Przychody ze sprzedaży obejmują przychody ze sprzedaży usług.
- Średni stan należności z tytułu dostaw i usług brutto stanowi średnią arytmetyczną należności z tytułu dostaw i usług z początku i końca okresu sprawozdawczego, bez uwzględnienia odpisów aktualizujących ich wartość.

**Grupa Kapitałowa MLP Group S.A.**

Raport z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego  
za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2016 r.

### **3. Część szczegółowa raportu**

#### **3.1. Zasady rachunkowości**

Jednostka dominująca posiada aktualną dokumentację opisującą stosowane w Grupie Kapitałowej zasady rachunkowości, przyjęte przez Zarząd jednostki dominującej.

Przyjęte zasady rachunkowości zostały przedstawione w informacjach dodatkowych do skonsolidowanego sprawozdania finansowego, w zakresie wymaganym przez Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej, które zostały zatwierdzone przez Unię Europejską.

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

Sprawozdania finansowe jednostek objętych skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym zostały sporządzone na koniec tego samego okresu sprawozdawczego, co sprawozdanie finansowe jednostki dominującej.

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

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej MLP Group S.A. zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, które zostały zatwierdzone przez Unię Europejską i innymi obowiązującymi przepisami.

Podstawę sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego stanowiła dokumentacja konsolidacyjna sporządzona na podstawie wymogów rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 25 września 2009 r. w sprawie szczegółowych zasad sporządzania przez jednostki inne niż banki, zakłady ubezpieczeń i zakłady reasekuracji skonsolidowanych sprawozdań finansowych grup kapitałowych (Dz. U. z 2009 r. Nr 169, poz. 1327 z późniejszymi zmianami).

#### **3.3. Metoda konsolidacji**

Zastosowana metoda konsolidacji została przedstawiona w nocy 3.1 informacji dodatkowych do skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

#### **3.4. Konsolidacja kapitałów**

Kapitałem zakładowym Grupy Kapitałowej jest kapitał zakładowy jednostki dominującej.

Wyliczenia pozostałych składników kapitału własnego Grupy Kapitałowej dokonano poprzez dodanie do poszczególnych składników kapitału własnego jednostki dominującej odpowiednich składników kapitału własnego jednostek zależnych objętych skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym, odpowiadających procentowemu udziałowi jednostki dominującej w kapitale własnym jednostek zależnych według stanu na koniec okresu sprawozdawczego.

Do kapitału własnego Grupy Kapitałowej włączono tylko te części odpowiednich składników kapitału własnego jednostek zależnych, które powstały od dnia objęcia kontroli nad nimi przez jednostkę dominującą.

#### **3.5. Wyłączenia konsolidacyjne**

Dokonano wyłączeń konsolidacyjnych dotyczących wewnątrzgrupowych rozrachunków.



**Grupa Kapitałowa MLP Group S.A.**

Raport z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego  
za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2016 r.

Podczas konsolidacji dokonano wyłączeń dotyczących sprzedaży pomiędzy jednostkami Grupy, pozostałych wewnętrzgrupowych przychodów i kosztów operacyjnych oraz kosztów i przychodów finansowych.

Dane, stanowiące podstawę do wyłączeń, uzyskano z ksiąg rachunkowych MLP Group S.A. i uzgodniono z informacjami uzyskanymi od jednostek zależnych.

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

.....  
Anna Wziętek-Cybartowska  
Kluczowy biegły rewident  
Nr ewidencyjny 12786

.....  
Steven Baxted  
Komandytariusz, Pełnomocnik

14 marca 2017 r.