



**MLP**  
GROUP



**Grupa Kapitałowa MLP Group S.A.**

**Skonsolidowany**

**Raport Półroczny**

**ZA OKRES 6 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY 30 CZERWCA 2021 ROKU**

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

[www.mlpgroup.com](http://www.mlpgroup.com)

## Zawartość Skonsolidowanego raportu półrocznego:

<b>I. Wybrane dane finansowe Grupy Kapitałowej MLP Group S.A.</b>	<b>6</b>
<b>II. Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej MLP Group S.A. za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2021 roku</b>	<b>8</b>
Zatwierdzenie Śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego	9
Skrócony skonsolidowany rachunek zysków lub strat oraz inne całkowite dochody	10
Skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej	12
Skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych	14
Skrócone sprawozdanie ze zmian w skonsolidowanym kapitale własnym	15
<b>Dodatkowe informacje i objaśnienia do Śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego</b>	<b>16</b>
<b>1. Informacje ogólne</b>	<b>16</b>
1.1 Informacje o Jednostce Dominującej	16
1.2 Dane Grupy Kapitałowej	16
1.3 Zmiany w Grupie	18
1.4 Struktura akcjonariatu Jednostki Dominującej	19
1.4.1 Struktura Akcjonariuszy posiadających bezpośrednio, bądź przez podmioty zależne, co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy	19
1.4.2 Stan posiadania akcji Jednostki Dominującej lub uprawnień do nich przez osoby zarządzające i nadzorujące	19
<b>2. Podstawa sporządzenia Skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego</b>	<b>20</b>
2.1 Oświadczenie zgodności	20
2.2 Status zatwierdzania Standardów w Unii Europejskiej	20
2.2.1 Standardy i Interpretacje zatwierdzone przez Unię Europejską, które nie weszły jeszcze w życie na koniec okresu sprawozdawczego	20
2.3 Podstawa sporządzenia Śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego	20
2.4 Waluta funkcjonalna i waluta prezentacji sprawozdań finansowych oraz zasady przyjęte do przeliczenia danych finansowych	20
2.4.1 Waluta funkcjonalna i waluta prezentacji	20
2.4.2 Zasady przyjęte do przeliczenia danych finansowych	21
2.5 Dokonane osądy i szacunki	21
<b>3. Sprawozdawczość segmentów działalności</b>	<b>21</b>
<b>4. Przychody</b>	<b>24</b>
<b>5. Pozostałe przychody operacyjne</b>	<b>25</b>
<b>6. Pozostałe koszty operacyjne</b>	<b>25</b>
<b>7. Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu</b>	<b>25</b>

<b>8. Przychody i koszty finansowe</b>	<b>26</b>
<b>9. Podatek dochodowy</b>	<b>27</b>
<b>10. Nieruchomości inwestycyjne</b>	<b>29</b>
10.1 Wycena nieruchomości inwestycyjnych Grupy do wartości godziwej	31
<b>11. Podatek odroczony</b>	<b>44</b>
<b>12. Inwestycje oraz pozostałe inwestycje</b>	<b>46</b>
12.1 Zmiana aktywów finansowych wynikająca z działalności finansowej i pozostałej	46
<b>13. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe</b>	<b>47</b>
<b>14. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty</b>	<b>48</b>
<b>15. Noty objaśniające do Skróconego skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych</b>	<b>49</b>
15.1 Przepływy z tytułu kredytów i pożyczek	49
15.2 Zmiana stanu należności	50
15.3 Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych i pozostałych	50
<b>16. Kapitał własny</b>	<b>50</b>
16.1 Kapitał zakładowy	50
16.2 Nadwyżka z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej	50
<b>17. Wynik netto oraz dywidenda przypadające na jedną akcję</b>	<b>52</b>
<b>18. Zobowiązania z tytułu kredytów, pożyczek oraz innych instrumentów dłużnych i pozostałe zobowiązania</b>	<b>52</b>
18.1 Zobowiązania długoterminowe	52
18.2 Zobowiązania krótkoterminowe	53
18.3 Zmiana zobowiązań finansowych wynikająca z działalności finansowej i pozostałej	53
18.4 Zobowiązania z tytułu obligacji	55
18.5 Kredyty, pożyczki zabezpieczone i niezabezpieczone na majątku Grupy	55
<b>19. Zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych</b>	<b>57</b>
<b>20. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe</b>	<b>57</b>
<b>21. Instrumenty finansowe</b>	<b>58</b>
21.1 Wycena instrumentów finansowych	58
21.1.1 Aktywa finansowe	58
21.1.2 Zobowiązania finansowe	60
21.2 Pozostałe ujawnienia dotyczące instrumentów finansowych	60
<b>22. Zobowiązania warunkowe i zabezpieczenia</b>	<b>61</b>
<b>23. Transakcje z podmiotami powiązanymi</b>	<b>62</b>
23.1 Należności i zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	62
23.2 Pożyczki udzielone i otrzymane	63
23.3 Przychody i koszty	63
<b>24. Istotne wydarzenia w okresie sprawozdawczym oraz następujące po jego zakończeniu</b>	<b>65</b>
24.1 Wpływ epidemii COVID-19 (koronawirus) na działalność Grupy Kapitałowej MLP Group S.A.	67
<b>25. Wynagrodzenia wypłacone lub należne osobom wchodzącym w skład organów zarządzających i nadzorujących spółek</b>	<b>67</b>
<b>26. Struktura zatrudnienia</b>	<b>68</b>

<b>III. Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe Spółki MLP Group S.A. za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2021 roku</b>	<b>69</b>
<b>Zatwierdzenie Śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego</b>	<b>70</b>
<b>Skrócony jednostkowy rachunek zysków lub strat oraz inne całkowite dochody</b>	<b>71</b>
<b>Skrócone jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej</b>	<b>72</b>
<b>Skrócone jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych</b>	<b>73</b>
<b>Skrócone jednostkowe sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym</b>	<b>74</b>
<b>Dodatkowe informacje i objaśnienia do Śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego</b>	<b>75</b>
<b>1. Informacje ogólne</b>	<b>75</b>
1.1 Dane o spółce MLP Group S.A.	75
1.2 Informacje o Grupie Kapitałowej	75
1.3 Skład Zarządu	76
1.4 Skład Rady Nadzorczej	76
<b>2. Podstawa sporządzenia jednostkowego sprawozdania finansowego</b>	<b>76</b>
2.1 Oświadczenie zgodności	76
2.2 Status zatwierdzania Standardów w Unii Europejskiej	76
2.2 Podstawa sporządzenia sprawozdania	77
2.3 Waluta funkcjonalna i waluta prezentacji sprawozdań finansowych oraz zasady przyjęte do przeliczenia danych finansowych	77
2.3.1 Waluta funkcjonalna i waluta prezentacji	77
2.3.2 Zasady przyjęte do przeliczenia danych finansowych	77
2.4 Dokonane osądy i szacunki	77
<b>3. Sprawozdawczość segmentów działalności</b>	<b>78</b>
3.1 Informacje dotyczące głównych klientów Spółki	78
<b>4. Przychody</b>	<b>79</b>
<b>5. Pozostałe przychody operacyjne</b>	<b>79</b>
<b>6. Pozostałe koszty operacyjne</b>	<b>80</b>
<b>7. Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu</b>	<b>80</b>
<b>8. Przychody i koszty finansowe</b>	<b>81</b>
<b>9. Podatek dochodowy</b>	<b>81</b>
<b>10. Długoterminowe aktywa finansowe w jednostkach powiązanych</b>	<b>83</b>
<b>11. Inwestycje długoterminowe</b>	<b>85</b>
<b>12. Inwestycje krótkoterminowe</b>	<b>85</b>
<b>13. Zmiana aktywów finansowych wynikająca z działalności finansowej i pozostałej</b>	<b>85</b>
<b>14. Podatek odroczony</b>	<b>86</b>
<b>15. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe</b>	<b>87</b>
<b>16. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty</b>	<b>87</b>

<b>17. Kapitał własny</b>	<b>88</b>
17.1 Kapitał zakładowy	88
17.1. 1 Struktura Akcjonariuszy posiadających bezpośrednio, bądź przez podmioty zależne, co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy	89
17.1. 2 Stan posiadania akcji MLP Group S.A. lub uprawnień do nich przez osoby zarządzające i nadzorujące	90
17.2 Kapitał rezerwowy	90
<b>18. Wynik netto oraz dywidenda przypadające na jedną akcję</b>	<b>90</b>
<b>19. Zobowiązania z tytułu pożyczek oraz innych instrumentów dłużnych</b>	<b>91</b>
19.1 Zobowiązania długoterminowe	91
19.2 Zobowiązania krótkoterminowe	91
19.3 Zmiana zobowiązań finansowych wynikająca z działalności finansowej i pozostałej	91
19.4 Zobowiązania z tytułu obligacji	92
19.5 Pożyczki niezabezpieczone na majątku Spółki	92
<b>20. Zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych</b>	<b>93</b>
<b>21. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe</b>	<b>93</b>
<b>22. Instrumenty finansowe</b>	<b>93</b>
22.1 Wycena instrumentów finansowych	93
22.1. 1 Aktywa finansowe	94
22.1. 2 Zobowiązania finansowe	95
<b>23. Zobowiązania warunkowe i zabezpieczenia</b>	<b>96</b>
<b>24. Transakcje z podmiotami powiązanymi</b>	<b>96</b>
24.1 Odpisy z tytułu utraty wartości aktywów	96
24.2 Pożyczki udzielone i otrzymane	98
24.3 Przychody i koszty	100
<b>25. Istotne sprawy sądowe i sporne</b>	<b>103</b>
<b>26. Istotne wydarzenia w okresie sprawozdawczym oraz następujące po jego zakończeniu</b>	<b>103</b>
26.1 Wpływ epidemii COVID-19 (koronawirus) na działalność Spółki MLP Group S.A.	104
<b>27. Wynagrodzenia wypłacone lub należne osobom wchodzącym w skład organów zarządzających i nadzorujących Spółki</b>	<b>104</b>
<b>28. Struktura zatrudnienia</b>	<b>105</b>
<b>IV. Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej MLP Group S.A. za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2021 roku</b>	<b>106</b>

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

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

	30 czerwca 2021	31 grudnia 2020	30 czerwca 2020
Średni kurs w okresie *	4,5472	4,4742	4,4413
Średni kurs na ostatni dzień okresu	4,5208	4,6148	4,4660

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

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

	na dzień	30 czerwca 2021		31 grudnia 2020	
		tys. PLN (niebadany)	tys. EUR (niebadany)	tys. PLN	tys. EUR
Aktywa trwałe		2 754 135	609 214	2 392 123	518 359
Aktywa obrotowe		370 324	81 916	290 769	63 008
<b>Aktywa razem</b>		<b>3 124 459</b>	<b>691 130</b>	<b>2 682 892</b>	<b>581 367</b>
Zobowiązania długoterminowe		1 426 007	315 432	1 374 714	297 892
Zobowiązania krótkoterminowe		196 379	43 439	96 446	20 899
Kapitał własny, w tym:		1 502 073	332 259	1 211 732	262 576
Kapitał zakładowy		5 344	1 182	4 931	1 069
<b>Pasywa razem</b>		<b>3 124 459</b>	<b>691 130</b>	<b>2 682 892</b>	<b>581 367</b>
Liczba akcji (w szt.)		21 373 639	21 373 639	19 720 255	19 720 255
Wartość księgową i rozwodnioną wartość księgową na jedną akcję przypadającą akcjonariuszom Jednostki Dominującej (w zł)		70,28	15,55	61,45	13,32

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

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

za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca	2021		2020	
	tys. PLN (niebadany)	tys. EUR (niebadany)	tys. PLN (niebadany)	tys. EUR (niebadany)
Przychody	97 565	21 456	84 174	18 953
Pozostałe przychody operacyjne	715	157	539	121
Zysk z aktualizacji wyceny nieruchomości inwestycyjnych	160 167	35 223	151 703	34 157
Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu	(51 626)	(11 353)	(40 985)	(9 228)
Zysk na działalności operacyjnej	205 500	45 193	194 707	43 840
Zysk przed opodatkowaniem	204 709	45 019	150 555	33 899
<b>Zysk netto</b>	<b>166 515</b>	<b>36 619</b>	<b>121 049</b>	<b>27 255</b>
Całkowite dochody ogółem	166 756	36 672	117 484	26 453
Zysk netto przypadający na właścicieli Jednostki Dominującej	166 515	36 619	121 049	27 255
Zysk netto i rozwodniony zysk netto na 1 akcję przypadający właścicielom Jednostki Dominującej (w zł)	8,33	1,83	6,68	1,50

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

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

za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca	2021		2020	
	tys. PLN (niebadany)	tys. EUR (niebadany)	tys. PLN (niebadany)	tys. EUR (niebadany)
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	120 940	26 597	38 592	8 689
Środki pieniężne z działalności inwestycyjnej	(349 395)	(76 837)	(203 398)	(45 797)
Środki pieniężne z działalności finansowej	236 926	52 104	158 736	35 741
<b>Przepływy pieniężne razem bez różnic kursowych</b>	<b>8 471</b>	<b>1 864</b>	<b>(6 070)</b>	<b>(1 367)</b>
<b>Przepływy pieniężne razem</b>	<b>7 505</b>	<b>1 650</b>	<b>673</b>	<b>152</b>

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

na dzień	30 czerwca 2021		31 grudnia 2020	
	tys. PLN (niebadany)	tys. EUR (niebadany)	tys. PLN	tys. EUR
Środki pieniężne na początek okresu	163 009	35 323	102 046	23 963
Środki pieniężne na koniec okresu	170 514	37 718	163 009	35 323

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

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

Kurs euro na ostatni dzień okresu sprawozdawczego zakończonego 31 grudnia 2019 roku wyniósł 4,2585 EUR/PLN.



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

**Śródroczne skrócone  
skonsolidowane sprawozdanie  
finansowe**

**za okres 6 miesięcy  
kończący się 30 czerwca 2021 roku  
sporządzone zgodnie z MSSF UE**



## II. Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

### Zatwierdzenie Śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

W dniu 25 sierpnia 2021 r. Zarząd Jednostki Dominującej MLP Group S.A. zatwierdził do publikacji Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe ("Skonsolidowane sprawozdanie finansowe", "Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe") Grupy Kapitałowej MLP Group S.A. ("Grupa") za okres od dnia 1 stycznia 2021 roku do dnia 30 czerwca 2021 roku.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od dnia 1 stycznia 2021 roku do dnia 30 czerwca 2021 roku zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzonymi przez Unię Europejską ("MSSF UE"), mającymi zastosowanie do sprawozdawczości śródrocznej (MSR 34). Informacje zostały zaprezentowane w niniejszym raporcie w następującej kolejności:

1. Skrócony skonsolidowany rachunek zysków lub strat oraz inne całkowite dochody za okres od dnia 1 stycznia 2021 roku do dnia 30 czerwca 2021 roku, wykazujący zysk netto w wysokości 166 515 tys. złotych.
2. Skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień 30 czerwca 2021 roku, po stronie aktywów i pasywów, wykazujące sumę 3 124 459 tys. złotych.
3. Skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych za okres od dnia 1 stycznia 2021 roku do dnia 30 czerwca 2021 roku, wykazujące zwiększenie środków pieniężnych netto o kwotę 7 505 tys. złotych.
4. Skrócone sprawozdanie ze zmian w skonsolidowanym kapitale własnym za okres od dnia 1 stycznia 2021 roku do dnia 30 czerwca 2021 roku, wykazujące zwiększenie skonsolidowanych kapitałów własnych o kwotę 290 341 tys. złotych.
5. Dodatkowe informacje i objaśnienia do Śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

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

*Podpisano kwalifikowanym podpisem elektronicznym.*

---

**Radosław T. Krochta**  
Prezes Zarządu

---

**Michael Shapiro**  
Wiceprezes Zarządu

---

**Tomasz Zabost**  
Członek Zarządu

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

	za okres	6 miesięcy	3 miesięcy	6 miesięcy	3 miesięcy
		zakończony	zakończony	zakończony	zakończony
	Nota	30 czerwca 2021	30 czerwca 2021	30 czerwca 2020	30 czerwca 2020
		(niebadany)	(niebadany)	(niebadany)	(niebadany)
Przychody	4	97 565	47 625	84 174	41 404
Pozostałe przychody operacyjne	5	715	410	539	225
Zysk z aktualizacji wyceny nieruchomości inwestycyjnych	10	160 167	146 650	151 703	(19 872)
Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu	7	(51 626)	(25 226)	(40 985)	(18 818)
Pozostałe koszty operacyjne	6	(1 321)	(609)	(724)	(152)
<b>Zysk na działalności operacyjnej</b>		<b>205 500</b>	<b>168 850</b>	<b>194 707</b>	<b>2 787</b>
Przychody finansowe	8	18 882	18 612	1 655	17 074
Koszty finansowe	8	(19 673)	(4 302)	(45 807)	(6 952)
<b>Koszty finansowe netto</b>		<b>(791)</b>	<b>14 310</b>	<b>(44 152)</b>	<b>10 122</b>
<b>Zysk przed opodatkowaniem</b>		<b>204 709</b>	<b>183 160</b>	<b>150 555</b>	<b>12 909</b>
Podatek dochodowy	9	(38 194)	(32 766)	(29 506)	(4 480)
<b>Zysk z działalności kontynuowanej</b>		<b>166 515</b>	<b>150 394</b>	<b>121 049</b>	<b>8 429</b>
<b>Zysk z działalności zaniechanej</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Zysk netto</b>		<b>166 515</b>	<b>150 394</b>	<b>121 049</b>	<b>8 429</b>
<b>Zysk netto przypadający na:</b>					
Właścicieli Jednostki Dominującej		166 515	150 394	121 049	8 429
<b>Inne całkowite dochody, które zostaną przeklasyfikowane do zysku lub straty</b>					
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek działających za granicą		(1 884)	(2 309)	1 041	(1 841)
Efektywna część zmian wartości godziwej przy zabezpieczaniu przepływów pieniężnych		2 623	714	(5 687)	(2 215)
<b>Inne całkowite dochody, które zostaną przeklasyfikowane do zysku lub straty, przed opodatkowaniem</b>		<b>739</b>	<b>(1 595)</b>	<b>(4 646)</b>	<b>(4 056)</b>
<b>Inne całkowite dochody brutto</b>		<b>739</b>	<b>(1 595)</b>	<b>(4 646)</b>	<b>(4 056)</b>
Podatek dochodowy od innych całkowitych dochodów, które zostaną przeklasyfikowane do zysku lub straty		(498)	(136)	1 081	421
<b>Inne całkowite dochody netto</b>		<b>241</b>	<b>(4 921)</b>	<b>(3 565)</b>	<b>(11 747)</b>
<b>Całkowite dochody ogółem</b>		<b>166 756</b>	<b>145 473</b>	<b>117 484</b>	<b>(3 318)</b>
<b>Całkowite dochody przypadające na:</b>					
Właścicieli Jednostki Dominującej		166 756	145 473	117 484	(3 318)

<b>Zysk na akcję</b>	<b>17</b>				
<b>Zysk na jedną akcję zwykłą:</b>					
- Podstawowy zysk przypadający na jedną akcję z działalności kontynuowanej	8,33	7,44	6,68	0,46	
- Podstawowy zysk przypadający na jedną akcję z działalności zaniechanej	0	0	0	0	
- Zysk na jedną akcję zwykłą	8,33	7,44	6,68	0,46	
<b>Rozwodniony zysk na jedną akcję zwykłą:</b>					
- Rozwodniony zysk przypadający na jedną akcję z działalności kontynuowanej	8,33	8,33	6,68	0,46	
- Rozwodniony zysk przypadający na jedną akcję z działalności zaniechanej	0	0	0	0	
- Rozwodniony zysk na jedną akcję zwykłą	8,33	7,44	6,68	0,46	

## Skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

	na dzień Nota	30 czerwca 2021 (niebadany)	31 grudnia 2020
<b>Aktywa trwałe</b>			
Rzeczowe aktywa trwałe		1 567	1 547
Wartości niematerialne		183	147
Nieruchomości inwestycyjne	10	2 698 555	2 330 899
Pozostałe inwestycje finansowe długoterminowe	12	49 309	53 213
Pozostałe aktywa długoterminowe		741	962
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	11	3 780	5 355
<b>Aktywa trwałe razem</b>		<b>2 754 135</b>	<b>2 392 123</b>
<b>Aktywa obrotowe</b>			
Zapasy		22	54
Inwestycje krótkoterminowe	12	137 227	27 958
Należności z tytułu podatku dochodowego	13	1 942	807
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	13	58 601	82 430
Aktywa z tytułu niezakończonych umów budowlanych		-	6 403
Inne inwestycje krótkoterminowe	12	2 018	10 108
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	14	170 514	163 009
<b>Aktywa obrotowe inne niż przeznaczone do sprzedaży lub do wydania właścicielom</b>		<b>370 324</b>	<b>290 769</b>
<b>Aktywa obrotowe razem</b>		<b>370 324</b>	<b>290 769</b>
<b>AKTYWA RAZEM</b>		<b>3 124 459</b>	<b>2 682 892</b>
<b>Kapitał własny</b>			
	16		
Kapitał zakładowy		5 344	4 931
Nadwyżka z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej		304 025	180 853
Kapitał rezerwowy z wyceny instrumentów zabezpieczających		(10 594)	(12 719)
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek podporządkowanych		(1 205)	2 095
Zyski zatrzymane, w tym:		1 204 503	1 036 572
Kapitał rezerwowy		83 680	83 680
Kapitał zapasowy		154 575	154 575
Zysk (strata) z lat ubiegłych		799 733	627 948
Zysk netto		166 515	170 369
<b>Kapitał własny przypisywany właścicielom jednostki dominującej</b>		<b>1 502 073</b>	<b>1 211 732</b>
<b>Kapitał własny razem</b>		<b>1 502 073</b>	<b>1 211 732</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>			
Zobowiązania z tytułu kredytów, pożyczek oraz innych instrumentów dłużnych	18.1	1 152 856	1 132 478
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	11	213 406	180 178
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	18.1	59 745	62 058
<b>Zobowiązania długoterminowe razem</b>		<b>1 426 007</b>	<b>1 374 714</b>

<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>			
Zobowiązania z tytułu kredytów, pożyczek oraz innych instrumentów dłużnych	18.2	118 296	33 985
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	18.2	-	58
Zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych	19	978	1 799
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	20	2 004	3 238
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	20	75 101	57 366
<b>Zobowiązania krótkoterminowe inne niż przeznaczone do sprzedaży</b>		<b>196 379</b>	<b>96 446</b>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe razem</b>		<b>196 379</b>	<b>96 446</b>
<b>Zobowiązania ogółem</b>		<b>1 622 386</b>	<b>1 471 160</b>
<b>PASYWA RAZEM</b>		<b>3 124 459</b>	<b>2 682 892</b>

## Skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych

<i>za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca</i>	<b>Nota</b>	<b>2021</b> <i>(niebadany)</i>	<b>2020</b> <i>(niebadany)</i>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>			
<b>Zysk przed opodatkowaniem</b>		<b>204 709</b>	<b>150 555</b>
<b>Korekty razem</b>		<b>(77 511)</b>	<b>(109 093)</b>
Amortyzacja		167	390
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych		(160 167)	(151 703)
Odsetki, netto		16 210	11 091
Różnice kursowe		(19 838)	34 150
Pozostałe		159	(211)
Zmiana stanu należności	15.2	39 873	16 985
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych i pozostałych	15.3	46 085	(19 795)
<b>Środki pieniężne z działalności operacyjnej</b>		<b>127 198</b>	<b>41 462</b>
Podatek dochodowy zapłacony		(6 258)	(2 870)
<b>Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>		<b>120 940</b>	<b>38 592</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>			
Odsetki otrzymane		1 508	-
Udzielone pożyczki	15.1	-	(50)
Wpływy ze spłaty udzielonych pożyczek	15.1	8 547	-
Nabycie nieruchomości inwestycyjnych oraz rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych		(252 155)	(202 365)
Wpływy ze zbycia innych inwestycji w aktywa finansowe		18 000	-
Wydatki na nabycie innych inwestycji w aktywa finansowe		(132 700)	-
Inne wpływy (wydatki) inwestycyjne		7 405	(983)
<b>Środki pieniężne z działalności inwestycyjnej</b>		<b>(349 395)</b>	<b>(203 398)</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>			
Zaciągnięcie kredytów i pożyczek	15.1	342 810	51 782
Wydatki na spłatę kredytów i pożyczek	15.1	(211 483)	(11 369)
Wpływy netto z emisji akcji		123 585	-
Emisja dłużnych papierów wartościowych		-	128 142
Odsetki zapłacone		(17 986)	(9 819)
<b>Środki pieniężne z działalności finansowej</b>		<b>236 926</b>	<b>158 736</b>
<b>Przepływy pieniężne razem bez różnic kursowych</b>		<b>8 471</b>	<b>(6 070)</b>
Wpływ zmian z tytułu różnic kursowych dotyczących środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		(966)	6 743
<b>Przepływy pieniężne razem</b>		<b>7 505</b>	<b>673</b>
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu</b>	14	<b>163 009</b>	<b>102 046</b>
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu</b>	14	<b>170 514</b>	<b>102 719</b>

## Skrócone sprawozdanie ze zmian w skonsolidowanym kapitale własnym

	Kapitał zakładowy	Nadwyżka z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej	Kapitał rezerwowy z wyceny instrumentów zabezpieczających	Różnice kursowe z przeliczenia jednostek podporządkowanych	Zyski zatrzymane	Kapitał własny przypisywany właścicielom jednostki dominującej razem	Kapitał własny razem
<b>Kapitał własny na dzień 1 stycznia 2021 roku</b>	<b>4 931</b>	<b>180 853</b>	<b>(12 719)</b>	<b>2 095</b>	<b>1 036 572</b>	<b>1 211 732</b>	<b>1 211 732</b>
<b><u>Całkowite dochody:</u></b>							
Wynik finansowy*	-	-	-	-	166 515	166 515	<b>166 515</b>
Inne całkowite dochody ogółem*			2 125	(3 300)	1 416	241	<b>241</b>
<b>Całkowite dochody za okres zakończony 30 czerwca 2021 roku*</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2 125</b>	<b>(3 300)</b>	<b>167 931</b>	<b>166 756</b>	<b>166 756</b>
<b><u>Transakcje z właścicielami Jednostki Dominującej ujęte bezpośrednio w kapitale własnym:</u></b>							
Zwiększenia kapitałów własnych z tytułu emisji akcji <sup>2)</sup>	413	123 172	0	0	0	123 585	<b>123 585</b>
<b>Zmiany w kapitale własnym*</b>	<b>413</b>	<b>123 172</b>	<b>2 125</b>	<b>(3 300)</b>	<b>167 931</b>	<b>290 341</b>	<b>290 341</b>
<b>Kapitał własny na dzień 30 czerwca 2021 roku*</b>	<b>5 344</b>	<b>304 025</b>	<b>(10 594)</b>	<b>(1 205)</b>	<b>1 204 503</b>	<b>1 502 073</b>	<b>1 502 073</b>
	Kapitał zakładowy	Nadwyżka z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej	Kapitał rezerwowy z wyceny instrumentów zabezpieczających	Różnice kursowe z przeliczenia jednostek podporządkowanych	Zyski zatrzymane	Kapitał własny przypisywany właścicielom jednostki dominującej razem	Kapitał własny razem
<b>Kapitał własny na dzień 1 stycznia 2020 roku</b>	<b>4 529</b>	<b>71 121</b>	<b>(6 683)</b>	<b>(628)</b>	<b>870 216</b>	<b>938 555</b>	<b>938 555</b>
<b><u>Całkowite dochody:</u></b>							
Wynik finansowy*	-	-	-	-	121 049	121 049	<b>121 049</b>
Inne całkowite dochody ogółem*	-	-	(4 606)	1 069	(28)	(3 565)	<b>(3 565)</b>
<b>Całkowite dochody za okres zakończony 30 czerwca 2020 roku*</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(4 606)</b>	<b>1 069</b>	<b>121 021</b>	<b>117 484</b>	<b>117 484</b>
Podział zysku netto za 2019 rok*	-	-	-	-	(3 985)	(3 985)	<b>(7 970)</b>
<b>Zmiany w kapitale własnym*</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(4 606)</b>	<b>1 069</b>	<b>117 036</b>	<b>113 499</b>	<b>113 499</b>
<b>Kapitał własny na dzień 30 czerwca 2020 roku*</b>	<b>4 529</b>	<b>71 121</b>	<b>(11 289)</b>	<b>441</b>	<b>987 252</b>	<b>1 052 054</b>	<b>1 052 054</b>

\* dane niebadane

## Dodatkowe informacje i objaśnienia do Śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

### 1. Informacje ogólne

#### 1. 1 Informacje o Jednostce Dominującej

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

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

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

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

#### **Skład Zarządu Jednostki Dominującej:**

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

#### **Skład Rady Nadzorczej Jednostki Dominującej:**

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

#### 1. 2 Dane Grupy Kapitałowej

Na koniec okresu sprawozdawczego w skład Grupy Kapitałowej MLP Group S.A. ("Grupa Kapitałowa", "Grupa") wchodzi MLP Group S.A. jako podmiot dominujący oraz 46 spółek zależnych.

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



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

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

W skład Grupy Kapitałowej MLP Group S.A., na dzień 30 czerwca 2021 roku, wchodzi następujące podmioty:

Jednostka	Państwo rejestracji	Udział bezpośredni i pośredni Jednostki Dominującej w kapitale		Udział bezpośredni i pośredni Jednostki Dominującej w prawach głosu	
		30 czerwca 2021	31 grudnia 2020	30 czerwca 2021	31 grudnia 2020
MLP Pruszków I Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Pruszków II Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Pruszków III Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Pruszków IV Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Poznań Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Lublin Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Poznań II Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SKA	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Energy Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Property Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Bieruń Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Bieruń I Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Teresin Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Business Park Poznań Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP FIN Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
LOKAFOP 201 Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
LOKAFOP 201 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SKA	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Wrocław Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Gliwice Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Business Park Berlin I LP Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Czeladź Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Temp Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Dortmund LP Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Dortmund GP Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Logistic Park Germany I Sp. z o.o. & Co. KG	Niemcy	100%	100%	100%	100%
MLP Poznań West II Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Bucharest West Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Bucharest West SRL	Rumunia	100%	100%	100%	100%
MLP Teresin II Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%

Jednostka	Państwo rejestracji	Udział bezpośredni i pośredni Jednostki Dominującej w kapitale		Udział bezpośredni i pośredni Jednostki Dominującej w prawach głosu	
		30 czerwca 2021	31 grudnia 2020	30 czerwca 2021	31 grudnia 2020
MLP Pruszków V Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Germany Management GmbH	Niemcy	100%	100%	100%	100%
MLP Wrocław West Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Business Park Berlin I GP sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Łódź II sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Poznań East sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Schwalmtal LP sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Schwalmtal GP sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Pruszków VI Sp. z o.o. <sup>1)</sup>	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Business Park Berlin I Sp. z o.o. & Co. KG	Niemcy	100%	100%	100%	100%
MLP Schwalmtal Sp. z o.o. & Co. KG	Niemcy	100%	100%	100%	100%
MLP Business Park Wien GmbH	Austria	100%	100%	100%	100%
MLP Wrocław West I Sp. z o.o. <sup>2)</sup>	Polska	100%	-	100%	-
MLP Gelsenkirchen GP Sp. z o.o. <sup>3)</sup>	Polska	100%	-	100%	-
MLP Gelsenkirchen LP Sp. z o.o. <sup>4)</sup>	Polska	100%	-	100%	-
MLP Gelsenkirchen Sp. z o.o. & Co. KG <sup>5)</sup>	Niemcy	100%	-	100%	-

### 1. 3 Zmiany w Grupie

<sup>1)</sup> W dniu 2 marca 2021 roku została zarejestrowana zmiana nazwy spółki MLP Property I Sp. z o.o. na MLP Pruszków VI Sp. z o.o.

<sup>2)</sup> W dniu 9 marca 2021 roku na podstawie aktu założycielskiego została założona spółka MLP Wrocław West I Sp. z o.o. Udziały w nowoutworzonej spółce w całości objęła MLP Group S.A. (50 udziałów o łącznej wartości nominalnej 5.000 zł). Spółka została zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 29 marca 2021 roku.

<sup>3)</sup> W dniu 18 listopada 2020 roku na podstawie aktu założycielskiego została założona spółka MLP Gelsenkirchen GP Sp. z o.o. Udziały w nowoutworzonej spółce w całości objęła MLP Group S.A. (50 udziałów o łącznej wartości nominalnej 5.000 zł). Spółka została zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 21 maja 2021 roku.

<sup>4)</sup> W dniu 18 listopada 2020 roku na podstawie aktu założycielskiego została założona spółka MLP Gelsenkirchen LP Sp. z o.o. Udziały w nowoutworzonej spółce w całości objęła MLP Group S.A. (50 udziałów o łącznej wartości nominalnej 5.000 zł). Spółka została zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 17 czerwca 2021 roku.

<sup>5)</sup> Na mocy aktu notarialnego z dnia 30 czerwca 2021 roku została założona spółka MLP Gelsenkirchen Sp. z o.o. & Co.KG, w której komandytariuszem jest spółka MLP Gelsenkirchen LP Sp. z o.o., a komplementariuszem spółka MLP Gelsenkirchen GP Sp. z o.o.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2021 roku obejmuje sprawozdania finansowe Jednostki Dominującej oraz jednostek zależnych, nad którymi Jednostka Dominująca sprawuje kontrolę (zwanymi łącznie „Grupą”).

#### 1. 4 Struktura akcjonariatu Jednostki Dominującej

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

Od dnia przekazania ostatniego raportu okresowego stan Akcjonariuszy posiadających bezpośrednio, bądź przez podmioty zależne, co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy uległ zmianie i na dzień 30 czerwca 2021 roku przedstawia się następująco:

Akcjonariusz	Ilość akcji i głosów na WZA	% udział w kapitale i głosach na WZA
CAJAMARCA Holland BV	10 242 726	47,92%
Pozostali akcjonariusze	4 707 714	22,03%
THESINGER LIMITED	1 771 320	8,29%
MetLife OFE	1 656 022	7,75%
Israel Land Development Company Ltd. <sup>1)</sup>	1 653 019	7,73%
GRACECUP TRADING LIMITED	641 558	3,00%
MIRO B.V.	452 955	2,12%
Shimshon Marfogel	149 155	0,70%
MIRO LTD.	99 170	0,46%
<b>Razem</b>	<b>21 373 639</b>	<b>100,00%</b>

W dniu 5 maja 2021 roku Jednostka Dominująca wyemitowała 1 653 384 akcji serii E o łącznej wartości nominalnej 413 346 zł (wartość nominalna jednej akcji serii E wynosi 0,25 zł). Łączna ilość akcji i głosów na WZA, po rejestracji w Krajowym Rejestrze Sądowym i Krajowym Depozycie Papierów Wartościowych, wynosi 21 373 639 sztuk.

<sup>1)</sup> W ramach emisji akcji serii E, 1 001 000 sztuk akcji objął podmiot dominujący Grupy najwyższego szczebla - Israel Land Development Company Ltd.

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

Na dzień 30 czerwca 2021 roku Wiceprezes Zarządu Michael Shapiro posiadał pośrednio, przez kontrolowane przez siebie w 100% spółki MIRO B.V. i MIRO Ltd., 2,58% 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. uczestniczył ekonomicznie w 11,98% kapitału zakładowego MLP Group S.A., co łącznie dawało ekonomicznie efektywny udział w wysokości 14,56% w kapitale zakładowym MLP Group S.A.

Na dzień 30 czerwca 2021 roku Przewodniczący Rady Nadzorczej Shimshon Marfogel pośrednio, przez 7,86% udział w spółce posiadającej akcje Emitenta (Thesinger Limited) uczestniczył ekonomicznie w 0,65% kapitału zakładowego MLP Group oraz posiadał bezpośrednio poprzez objęte we wrześniu 2017 roku akcje Spółki 0,70% udziału w kapitale zakładowym Spółki, co łącznie dawało ekonomicznie efektywny udział w wysokości 1,35% w kapitale zakładowym MLP Group S.A.

Pozostali Członkowie Rady Nadzorczej nie posiadają bezpośrednio akcji Spółki.

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

### **2. 1 Oświadczenie zgodności**

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

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

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

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

Oszacowanie wpływu zmian oraz nowych MSSF na przyszłe skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy zostało przedstawione w Skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym za rok 2020 w nocie 2.2.

#### **2. 3 Podstawa sporządzenia Śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego**

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

Niniejsze Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z zasadami rachunkowości opisanymi w Skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym za rok 2020.

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

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

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

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

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

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

	30 czerwca 2021	31 grudnia 2020	30 czerwca 2020
EUR	4,5208	4,6148	4,4660
USD	3,8035	3,7584	3,9806
RON	0,9174	0,9479	0,9220

#### 2. 5 Dokonane osądy i szacunki

W niniejszym Śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym, dokonane przez Zarząd istotne osądy w zakresie stosowania przez Grupę zasad rachunkowości i główne źródła szacowania niepewności były takie same jak opisane w Skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym za rok 2020 w nocie 2.

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

### 3. Sprawozdawczość segmentów działalności

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

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

Na dzień 30 czerwca 2020 roku oraz w okresie sprawozdawczym zakończonym tego dnia Grupa posiada cztery segmenty geograficzne – Polskę, Niemcy, Rumunię i Austrię.

## Informacje dotyczące segmentów działalności operacyjnej Grupy:

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

za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca	2020*					Wyłączenia między segmentami	Razem
	Polska	Niemcy	Rumunia	Austria			
<b>Przychody</b>							
Sprzedaż na rzecz klientów zewnętrznych	80 482	2 266	1 460	-	(34)		84 174
Zysk/(Strata) z aktualizacji wyceny nieruchomości inwestycyjnych	97 186	56 703	(2 186)	-	-		151 703
<b>Przychody segmentu ogółem</b>	<b>177 668</b>	<b>58 969</b>	<b>(726)</b>	-	<b>(34)</b>		<b>235 877</b>
Wynik operacyjny segmentu	140 957	55 632	(1 762)	-	65		194 892
Wynik na pozostałej działalności operacyjnej	(232)	94	(47)	-	-		(185)
<b>Zysk/(Strata) przed opodatkowaniem i kosztami finansowymi netto</b>	<b>140 725</b>	<b>55 726</b>	<b>(1 809)</b>	-	<b>65</b>		<b>194 707</b>
Wynik na działalności finansowej	(43 184)	(1 075)	(854)	-	961		(44 152)
<b>Zysk/(Strata) przed opodatkowaniem</b>	<b>97 541</b>	<b>54 651</b>	<b>(2 663)</b>	-	<b>1 026</b>		<b>150 555</b>
Podatek dochodowy	(20 724)	(9 009)	227	-	-		(29 506)
<b>Zysk/(Strata) netto</b>	<b>76 817</b>	<b>45 642</b>	<b>(2 436)</b>	-	<b>1 026</b>		<b>121 049</b>

\* dane niebadane

	na dzień				30 czerwca 2021*	
	Polska	Niemcy	Rumunia	Austria	Wyłączenia między segmentami	Razem
<b>Aktywa i zobowiązania</b>						
Aktywa segmentu	2 943 818	280 527	77 894	93 224	(271 004)	3 124 459
<b>Aktywa ogółem</b>	<b>2 943 818</b>	<b>280 527</b>	<b>77 894</b>	<b>93 224</b>	<b>(271 004)</b>	<b>3 124 459</b>
Zobowiązania segmentu	1 581 308	172 542	66 810	72 730	(271 004)	1 622 386
Kapitały własne	1 362 510	107 985	11 084	20 494	-	1 502 073
<b>Zobowiązania i kapitały ogółem</b>	<b>2 943 818</b>	<b>280 527</b>	<b>77 894</b>	<b>93 224</b>	<b>(271 004)</b>	<b>3 124 459</b>
<b>Nakłady na nieruchomości</b>	<b>110 196</b>	<b>42 870</b>	<b>62</b>	<b>60 371</b>	<b>-</b>	<b>213 499</b>

	na dzień				31 grudnia 2020	
	Polska	Niemcy	Rumunia	Austria	Wyłączenia między segmentami	Razem
<b>Aktywa i zobowiązania</b>						
Aktywa segmentu	2 597 833	169 905	77 750	34 255	(196 851)	2 682 892
<b>Aktywa ogółem</b>	<b>2 597 833</b>	<b>169 905</b>	<b>77 750</b>	<b>34 255</b>	<b>(196 851)</b>	<b>2 682 892</b>
Zobowiązania segmentu	1 448 155	118 653	66 869	34 334	(196 851)	1 471 160
Kapitały własne	1 149 678	51 252	10 881	(79)	-	1 211 732
<b>Zobowiązania i kapitały ogółem</b>	<b>2 597 833</b>	<b>169 905</b>	<b>77 750</b>	<b>34 255</b>	<b>(196 851)</b>	<b>2 682 892</b>
<b>Nakłady na nieruchomości</b>	<b>232 028</b>	<b>53 010</b>	<b>7 693</b>	<b>5 926</b>	<b>-</b>	<b>298 657</b>

\* dane niebadane

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

#### 4. Przychody

za okres	6 miesięcy	3 miesięcy	6 miesięcy	3 miesięcy
	zakończony	zakończony	zakończony	zakończony
	30 czerwca	30 czerwca	30 czerwca	30 czerwca
	2021	2021	2020	2020
	(niebadany)	(niebadany)	(niebadany)	(niebadany)
Przychody z wynajmu nieruchomości	73 977	37 842	66 364	34 031
Pozostałe przychody	21 708	9 783	17 810	7 373
Przychody uzyskane na podstawie umowy deweloperskiej zawartej przez MLP Group S.A. <sup>1)</sup>	1 880	-	-	-
<b>Przychody razem</b>	<b>97 565</b>	<b>47 625</b>	<b>84 174</b>	<b>41 404</b>

za okres	6 miesięcy	3 miesięcy	6 miesięcy	3 miesięcy
	zakończony	zakończony	zakończony	zakończony
	30 czerwca	30 czerwca	30 czerwca	30 czerwca
	2021	2021	2020	2020
	(niebadany)	(niebadany)	(niebadany)	(niebadany)
Refakturowanie mediów	20 367	8 892	17 033	7 142
Czynsze mieszkaniowe	41	21	31	21
Usługi wykonane dla najemców	1 159	796	618	146
Pozostałe przychody	141	74	128	64
<b>Pozostałe przychody</b>	<b>21 708</b>	<b>9 783</b>	<b>17 810</b>	<b>7 373</b>

<sup>1)</sup> Spółka MLP Group S.A. podpisała umowę deweloperską z firmą Westinvest Gesellschaft für Investmentfonds mbH, w ramach której w latach 2020-2021 realizowała budowę magazynu na obcym gruncie położonym w Tychach. Z tego tytułu Grupa rozpoznała w 2020 roku przychody w kwocie 17 742 tys. PLN, liczone na podstawie stopnia zaawansowania prac. W pierwszym półroczu 2021 roku Grupa rozpoznała pozostałą kwotę przychodów z tego tytułu w kwocie 1 880 tys. PLN

Zgodnie z kryterium rodzaju umowy (MSSF 15), przychody uzyskane na podstawie umowy deweloperskiej w 2020 i 2021 roku stanowią przychody ze sprzedaży oparte na stałej cenie odpowiednio w wysokości 17 742 tys. PLN oraz 1 880 tys. PLN. Aktywo z tego tytułu na dzień 31 grudnia 2020 roku dotyczyło działalności polskiego segmentu i zostało rozliczone w 2021 roku.



## 5. Pozostałe przychody operacyjne

za okres	6 miesięcy	3 miesięcy	6 miesięcy	3 miesięcy
	zakończony	zakończony	zakończony	zakończony
	30 czerwca	30 czerwca	30 czerwca	30 czerwca
	2021	2021	2020	2020
	(niebadany)	(niebadany)	(niebadany)	(niebadany)
Zwrot kosztów sądowych	24	21	1	-
Rozwiązanie odpisów na należności	5	-	15	11
Otrzymane odszkodowania z tytułu kar umownych	106	19	49	45
Inne	529	354	440	144
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	21	-	-	-
Rozwiązanie rezerwy na przyszłe koszty	30	16	34	25
<b>Pozostałe przychody operacyjne</b>	<b>715</b>	<b>394</b>	<b>539</b>	<b>225</b>

## 6. Pozostałe koszty operacyjne

za okres	6 miesięcy	3 miesięcy	6 miesięcy	3 miesięcy
	zakończony	zakończony	zakończony	zakończony
	30 czerwca	30 czerwca	30 czerwca	30 czerwca
	2021	2021	2020	2020
	(niebadany)	(niebadany)	(niebadany)	(niebadany)
Odpisy aktualizujące należności	-	-	(21)	(14)
Koszty sądowe	(4)	(4)	(156)	(56)
Koszty z tytułu polis ubezpieczeniowych	(461)	(457)	(18)	(9)
Inne	(521)	(62)	(50)	(22)
Koszt nakładów inwestycyjnych	(310)	(72)	(227)	(4)
Zapłacone odszkodowania i kary umowne	(11)	-	(252)	(47)
<b>Pozostałe koszty operacyjne</b>	<b>(1 321)</b>	<b>(609)</b>	<b>(724)</b>	<b>(152)</b>

## 7. Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu

za okres	6 miesięcy	3 miesięcy	6 miesięcy	3 miesięcy
	zakończony	zakończony	zakończony	zakończony
	30 czerwca	30 czerwca	30 czerwca	30 czerwca
	2021	2021	2020	2020
	(niebadany)	(niebadany)	(niebadany)	(niebadany)
Amortyzacja	(167)	(86)	(390)	(193)
Zużycie materiałów i energii	(18 987)	(7 935)	(15 910)	(6 153)
Usługi obce	(17 144)	(8 881)	(12 301)	(6 128)
Podatki i opłaty	(11 419)	(5 738)	(9 479)	(4 730)
Wynagrodzenia	(2 884)	(1 996)	(1 948)	(1 123)
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	(551)	(352)	(400)	(248)
Pozostałe koszty rodzajowe	(474)	(238)	(555)	(243)
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	-	-	(2)	-
<b>Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu</b>	<b>(51 626)</b>	<b>(25 226)</b>	<b>(40 985)</b>	<b>(18 818)</b>

Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu za okres zakończony 30 czerwca 2021 roku wyniosły 51 626 tys. PLN i w zdecydowanej większości obejmują wydatki związane z utrzymaniem nieruchomości inwestycyjnych generujących przychody. Koszty, które nie są bezpośrednio związane z tymi nieruchomościami, to koszty amortyzacji rzeczowych aktywów trwałych wykorzystywanych do działalności operacyjnej i niegenerujących przychodów z tytułu najmu oraz podatek od nieruchomości w części dotyczącej niezabudowanej powierzchni.

Koszty zużycia materiałów i energii zarówno w 2020 roku jak i w 2021 roku obejmowały m.in. koszty energii oraz gazu i powiązane z nimi certyfikaty, które wynosiły odpowiednio 11 210 tys. PLN oraz 14 530 tys. PLN.

W 2021 roku koszty usług obcych zawierały koszty związane z realizacją umowy deweloperskiej w spółce MLP Group S.A. w kwocie 1 517 tys. PLN.

## 8. Przychody i koszty finansowe

za okres	6 miesięcy	3 miesięcy	6 miesięcy	3 miesięcy
	zakończony	zakończony	zakończony	zakończony
	30 czerwca	30 czerwca	30 czerwca	30 czerwca
	2021	2021	2020	2020
	(niebadany)	(niebadany)	(niebadany)	(niebadany)
Odsetki od pożyczek udzielonych	132	62	402	161
Przychody z tytułu odsetek z lokat bankowych	104	97	16	2
Sprzedaż wierzytelności	-	-	1 237	-
Różnice kursowe netto	18 428	26 748	-	16 911
Odsetki od należności	25	-	-	-
Pozostałe przychody finansowe	193	1	-	-
<b>Przychody finansowe razem</b>	<b>18 882</b>	<b>26 908</b>	<b>1 655</b>	<b>17 074</b>

za okres	6 miesięcy	3 miesięcy	6 miesięcy	3 miesięcy
	zakończony	zakończony	zakończony	zakończony
	30 czerwca	30 czerwca	30 czerwca	30 czerwca
	2021	2021	2020	2020
	(niebadany)	(niebadany)	(niebadany)	(niebadany)
Koszty z tytułu odsetek od zobowiązań z tytułu kredytów i pożyczek	(6 787)	(3 507)	(6 588)	(3 354)
Pozostałe odsetki	(7)	(4)	(579)	(546)
Zapłacone odsetki od Swap w okresie	(5 304)	(4 196)	(1 625)	(779)
Wynik odsetkowy z tytułu instrumentów zabezpieczających przepływy pieniężne	42	32	(61)	(61)
Nieefektywna część przeszacowania instrumentów zabezpieczających przepływy pieniężne	-	-	5	(10)
Różnice kursowe netto	-	-	(33 136)	-
Koszty odsetek od obligacji	(4 293)	(2 115)	(3 224)	(1 869)
Pozostałe koszty finansowe	(249)	(116)	(154)	(62)
Koszty związane z obsługą kredytów	(3 075)	(2 716)	(445)	(271)
<b>Koszty finansowe razem</b>	<b>(19 673)</b>	<b>(12 622)</b>	<b>(45 807)</b>	<b>(6 952)</b>

W dniu 30 kwietnia 2021 roku spółki MLP Gliwice Sp. z o.o., MLP Lublin Sp. z o.o., MLP Wrocław Sp. z o.o. oraz MLP Teresin Sp. z o.o. zawarły umowy zamiany stopy zmiennej na stałą z bankiem Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A. oraz BNP Paribas Bank Polska S.A.

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

Różnice kursowe są głównie skutkiem wyceny zobowiązań z tytułu kredytów i pożyczek denominowanych w EUR na koniec okresu sprawozdawczego. Pomiędzy 31 grudnia 2020 roku, a 30 czerwca 2021 roku polska waluta umocniła się o 9,4 groszy, co odpowiada 2,04%. Aprecjacja PLN w stosunku do EUR przyczyniła się do powstania dodatnich różnic kursowych w wysokości 18 428 tys. PLN, które wpłynęły na wykazany wynik na działalności finansowej.

## 9. Podatek dochodowy

Zgodnie z polskimi przepisami w roku 2021 oraz 2020 konsolidowane podmioty naliczały zobowiązanie z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych w wysokości 9% lub 19% dochodu do opodatkowania. Niższa stawka podatku zastosowana była w przypadku jednostek zależnych będących małymi podatnikami.

W jednostkach zagranicznych w roku 2021 oraz roku 2020 stosowano następujące stawki podatkowe w celu naliczenia bieżących zobowiązań z tytułu podatku dochodowego: w Niemczech - 15,825%, w Rumunii 16%, a w Austrii 25%.

<i>za okres</i>	<b>6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2021 (niebadany)</b>	<b>3 miesięcy zakończony 30 czerwca 2021 (niebadany)</b>	<b>6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2020 (niebadany)</b>	<b>3 miesięcy zakończony 30 czerwca 2020 (niebadany)</b>
Podatek dochodowy bieżący	3 514	2 063	3 757	1 460
Powstanie / odwrócenie różnic	34 680	30 703	25 749	3 020
<b>Podatek dochodowy</b>	<b>38 194</b>	<b>32 766</b>	<b>29 506</b>	<b>4 480</b>

## Efektywna stopa podatkowa

za okres	6 miesięcy	3 miesięcy	6 miesięcy	3 miesięcy
	zakończony	zakończony	zakończony	zakończony
	30 czerwca	30 czerwca	30 czerwca	30 czerwca
	2021	2021	2020	2020
	(niebadany)	(niebadany)	(niebadany)	(niebadany)
<b>Zysk przed opodatkowaniem</b>	<b>204 709</b>	<b>183 160</b>	<b>150 555</b>	<b>12 909</b>
Podatek w oparciu o obowiązującą stopę podatkową (19%)	(38 895)	(34 801)	(28 605)	(2 452)
Nadwyżka podatku od nieruchomości komercyjnych nad podatkiem dochodowym	-	-	(98)	58
Zmiana stawki podatku z 19% na 9%	1 692	1 722	(131)	88
Przychody nie stanowiące przychodów podatkowych	(395)	(394)	(2 197)	(2 197)
Różnica wynikająca z innej stawki podatkowej spółek niemieckich, rumuńskiej i austriackiej	785	785	1 808	(7)
Nieutworzone aktywo na stratę podatkową	(1 532)	(978)	(676)	(386)
Spisane, niewykorzystane aktywo z tytułu podatku odroczonego na stracie podatkowej	-	-	(2)	21
Wykorzystanie uprzednio odpisanego aktywa	-	-	371	371
Koszty nie stanowiące kosztów podatkowych	151	900	24	24
<b>Podatek dochodowy</b>	<b>(38 194)</b>	<b>(32 766)</b>	<b>(29 506)</b>	<b>(4 480)</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 po zakończeniu następnego roku podatkowego. W efekcie kwoty wykazane w sprawozdaniu finansowym mogą ulec zmianie w późniejszym terminie po ostatecznym ustaleniu ich wysokości przez organa skarbowe.

## 10. Nieruchomości inwestycyjne

	<i>na dzień</i>	<b>30 czerwca 2021</b>	<b>31 grudnia 2020</b>
		<i>(niebadany)</i>	
<b>Wartość brutto na początek okresu</b>		<b>2 330 899</b>	<b>1 809 850</b>
Nakłady na nieruchomości		213 499	298 657
Różnice kursowe z przeliczenia		(6 010)	9 067
Zmiana wartości godziwej		160 167	213 325
<b>Wartość brutto na koniec okresu</b>		<b>2 698 555</b>	<b>2 330 899</b>

Nieruchomości inwestycyjne stanowią hale magazynowe oraz grunty pod zabudowę. Przychody z wynajmu hal magazynowych stanowią podstawowe źródło przychodów Grupy. W zaprezentowanej kwocie wartości nieruchomości inwestycyjnych na 30 czerwca 2021 r. została uwzględniona wartość aktywa z tytułu prawa użytkowania wieczystego w kwocie 36 792 tys. PLN.

Pomiędzy 31 grudnia 2020 roku, a 30 czerwca 2021 roku wartość nieruchomości inwestycyjnych wzrosła o 91 727,5 tys. EUR i wyniosła 588 785,1 tys. EUR. Na zmianę tą największy wpływ miały poniesione nakłady na zaawansowanie prac budowlanych w nowych parkach, zawarcie nowych umów najmu na powierzchnie nowych obiektów, uzyskanie pozwolenia na budowę nowych obiektów. umocnienie się polskiej waluty o 9,4 groszy (2,04%) miało wpływ na zmianę wartości nieruchomości inwestycyjnych przeliczonej z EUR na PLN i przyczyniło się do obniżenia wartości godziwej nieruchomości w wysokości 46,7 tys. PLN na dzień 30 czerwca 2021 roku.

Grupa jest w trakcie postępowania sądowego odnośnie aktualizacji opłaty z tytułu wieczystego użytkowania części gruntów parku logistycznego MLP Pruszków II oraz gruntów parku logistycznego MLP Business Park Poznań, nabytego w 2020 roku. Na dzień publikacji raportu Zarząd MLP Group S.A. nie jest w stanie oszacować kwoty zasądzonej aktualizacji opłaty. Ustalona przez sąd kwota może mieć wpływ na wartość nieruchomości inwestycyjnych i zobowiązań z tytułu leasingu finansowego.

### Nieruchomości inwestycyjne w podziale na Parki:

	<i>na dzień</i>	<b>30 czerwca 2021</b>	<b>31 grudnia 2020</b>
		<i>(niebadany)</i>	
<b>Park MLP Pruszków I</b>			
Wartość godziwa nieruchomości - MLP Pruszków I		416 999	425 531
Prawo wieczystej dzierżawy - MLP Pruszków I		17 388	17 517
		<b>434 387</b>	<b>443 048</b>
<b>Park MLP Pruszków II</b>			
Wartość godziwa nieruchomości - MLP Pruszków II		724 910	671 361
Prawo wieczystej dzierżawy - MLP Pruszków II		6 763	6 813
		<b>731 673</b>	<b>678 174</b>
<b>Park MLP Poznań</b>			
Wartość godziwa nieruchomości - MLP Poznań		166 456	159 026
		<b>166 456</b>	<b>159 026</b>
<b>Park MLP Lublin</b>			
Wartość godziwa nieruchomości - MLP Lublin		162 613	159 718
		<b>162 613</b>	<b>159 718</b>

	<i>na dzień</i>	<b>30 czerwca 2021</b>	<b>31 grudnia 2020</b>
		<i>(niebadany)</i>	
<b>Park MLP Teresin</b>			
Wartość godziwa nieruchomości - MLP Teresin		78 978	78 452
		<b>78 978</b>	<b>78 452</b>
<b>Park MLP Gliwice</b>			
Wartość godziwa nieruchomości - MLP Gliwice		160 398	151 735
		<b>160 398</b>	<b>151 735</b>
<b>Park MLP Wrocław</b>			
Wartość godziwa nieruchomości - MLP Wrocław		150 633	142 967
		<b>150 633</b>	<b>142 967</b>
<b>Park MLP Czeladź</b>			
Wartość godziwa nieruchomości - MLP Czeladź		91 275	88 466
		<b>91 275</b>	<b>88 466</b>
<b>Park MLP Poznań West</b>			
Wartość godziwa nieruchomości - MLP Poznań West		137 297	101 618
		<b>137 297</b>	<b>101 618</b>
<b>Park MLP Unna</b>			
Wartość godziwa nieruchomości - MLP Unna		164 557	95 526
		<b>164 557</b>	<b>95 526</b>
<b>Park MLP Bucharest West</b>			
Wartość godziwa nieruchomości - MLP Bucharest West		75 480	74 696
		<b>75 480</b>	<b>74 696</b>
<b>Park MLP Łódź</b>			
Wartość godziwa nieruchomości - MLP Łódź		37 749	14 029
Prawo wieczystej dzierżawy - MLP Łódź		182	183
		<b>37 931</b>	<b>14 212</b>
<b>Park MLP Poznań Business Park</b>			
Wartość godziwa nieruchomości - MLP Poznań Business Park		42 857	32 719
Prawo wieczystej dzierżawy - MLP Poznań Business Park		12 459	12 550
		<b>55 316</b>	<b>45 269</b>
<b>Park MLP Wrocław West</b>			
Wartość godziwa gruntu - MLP Wrocław West		64 738	24 551
Nakłady na nieruchomości wg ceny nabycia		-	20 635
		<b>64 738</b>	<b>45 186</b>
<b>Park MLP Business Park Berlin</b>			
Wartość godziwa nieruchomości - MLP Business Park Berlin		94 033	45 917
Nakłady na nieruchomości		-	-
		<b>94 033</b>	<b>45 917</b>
<b>Park MLP Business Park Vienna</b>			
Wartość godziwa nieruchomości - MLP Business Park Berlin		92 676	-
		<b>92 676</b>	-
<b>Nakłady poniesione na realizację nowych inwestycji, innych niż wyżej wymienione:</b>			
Nakłady w parku MLP Niederrhein		-	849
Nakłady w parku MLP Vienna		-	5 926
		-	<b>6 775</b>
<b>MLP Energy - mieszkania</b>		<b>114</b>	<b>114</b>
<b>Wartość brutto na koniec okresu</b>		<b>2 698 555</b>	<b>2 330 899</b>

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

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

#### **10. 1 Wycena nieruchomości inwestycyjnych Grupy do wartości godziwej**

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

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

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

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

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

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

W okresie zakończonym 30 czerwca 2021 roku nie było żadnych przekwalifikowań pomiędzy poziomami.

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

	Wartość godziwa na dzień 30 czerwca 2021 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	92 240 tys. EUR	Podejście dochodowe	Miesięczna stawka czynszu za 1 m <sup>2</sup>	(3,33 EUR/m <sup>2</sup> )	Im wyższa stawka czynszu, tym wyższa wartość godziwa
			Stopa kapitalizacji	5,75% - 8% (6,88%)	Im niższa stopa kapitalizacji, tym wyższa wartość godziwa
	<b>92 240 tys. EUR</b>				
<b>Park Logistyczny MLP Pruszków II</b>					
(i) budynki magazynowo-biurowe	147 012 tys. EUR	Podejście dochodowe	Miesięczna stawka czynszu za 1 m <sup>2</sup>	3,35 - 3,79 EUR/m <sup>2</sup> (3,55 EUR/m <sup>2</sup> )	Im wyższa stawka czynszu, tym wyższa wartość godziwa
			Stopa kapitalizacji	5,25% - 8% (6,63%)	Im niższa stopa kapitalizacji, tym wyższa wartość godziwa
(ii) parking	2 348 tys. EUR	Podejście dochodowe	Miesięczny czynsz	7,91 - 11,69 tys. EUR (9,8 tys. EUR)	Im wyższy czynsz, tym wyższa wartość godziwa
			Stopa kapitalizacji	6,25% - 8% (7,13%)	Im niższa stopa kapitalizacji, tym wyższa wartość godziwa
(iii) rezerwa gruntu	4 350 tys. EUR	Podejście porównawcze	Cena za 1 m <sup>2</sup>	44,24 EUR/m <sup>2</sup> (200,42 PLN/m <sup>2</sup> )	Im wyższa cena za 1 m.kw., tym wyższa wartość godziwa
(iv) grunt objęty pozwoleniem na budowę	6 640 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>160 350 tys. EUR</b>				



	Wartość godziwa na dzień 30 czerwca 2021 r.	Podjęcie do wyceny	Dane niemożliwe do zaobserwowania	Zakres danych niemożliwych do zaobserwowania (średnia ważona prawdopodobieństwami)	Relacje pomiędzy niemożliwymi do zaobserwowania danymi a wartością godziwą
<b>Park Logistyczny MLP Poznań</b>					
(i) budynki magazynowo-biurowe	34 040 tys. EUR	Podjęcie dochodowe	Miesięczna stawka czynszu za 1 m <sup>2</sup>	3,23 - 3,80 EUR/m <sup>2</sup> (3,56 EUR/m <sup>2</sup> )	Im wyższa stawka czynszu, tym wyższa wartość godziwa
			Stopa kapitalizacji	6,25% - 7,00% (6,63%)	Im niższa stopa kapitalizacji, tym wyższa wartość godziwa
(ii) grunt objęty pozwoleniem na budowę	2 780 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>36 820 tys. EUR</b>					
<b>Park Logistyczny MLP Lublin</b>					
(i) budynki magazynowo-biurowe	35 880 tys. EUR	Podjęcie dochodowe	Miesięczna stawka czynszu za 1 m <sup>2</sup>	3,66 - 3,81 EUR/m <sup>2</sup> (3,73 EUR/m <sup>2</sup> )	Im wyższa stawka czynszu, tym wyższa wartość godziwa
			Stopa kapitalizacji	5,25 - 5,75% (5,5%)	Im niższa stopa kapitalizacji, tym wyższa wartość godziwa
(ii) rezerwa gruntu	90 tys. EUR	Podjęcie porównawcze	Cena za 1 mkw	46,01 EUR/m <sup>2</sup> (208,00 PLN/m <sup>2</sup> )	Im wyższa cena za 1 m.kw., tym wyższa wartość godziwa
<b>35 970 tys. EUR</b>					

	Wartość godziwa na dzień 30 czerwca 2021 r.	Podjęcie do wyceny	Dane niemożliwe do zaobserwowania	Zakres danych niemożliwych do zaobserwowania (średnia ważona prawdopodobno- ściami)	Relacje pomiędzy niemożliwymi do zaobserwowania danymi a wartością godziwą
<b>Park Logistyczny MLP Teresin</b>					
(i) budynki magazynowo- biurowe	17 470 tys. EUR	Podjęcie dochodowe	Miesięczna stawka czynszu za 1 m <sup>2</sup>	(2,92 EUR/m <sup>2</sup> )	Im wyższa stawka czynszu, tym wyższa wartość godziwa
			Stopa kapitalizacji	6,5% - 7,25% (6,88%)	Im niższa stopa kapitalizacji, tym wyższa wartość godziwa
<b>17 470 tys. EUR</b>					
<b>Park Logistyczny MLP Gliwice</b>					
(i) budynki magazynowo- biurowe	34 860 tys. EUR	Podjęcie dochodowe	Miesięczna stawka czynszu za 1 m <sup>2</sup>	3,28 - 5,59 EUR/m <sup>2</sup> (4,23 EUR/m <sup>2</sup> )	Im wyższa stawka czynszu, tym wyższa wartość godziwa
			Stopa kapitalizacji	5,25% - 6,25% (5,75%)	Im niższa stopa kapitalizacji, tym wyższa wartość godziwa
(ii) grunt objęty pozwoleniem na budowę	620 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>35 480 tys. EUR</b>					
<b>Park Logistyczny MLP Wrocław</b>					
(i) budynki magazynowo- biurowe	30 940 tys. EUR	Podjęcie dochodowe	Miesięczna stawka czynszu za 1 m <sup>2</sup>	3,24 - 4,25 EUR/m <sup>2</sup> (3,68 EUR/m <sup>2</sup> )	Im wyższa stawka czynszu, tym wyższa wartość godziwa
			Stopa kapitalizacji	5,25% - 6,25% (5,75%)	Im niższa stopa kapitalizacji, tym wyższa wartość godziwa
(ii) grunt objęty pozwoleniem na budowę	2 380 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>33 320 tys. EUR</b>					

	Wartość godziwa na dzień 30 czerwca 2021 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 Czeladź</b>					
(i) budynki magazynowo-biurowe	13 680 tys. EUR	Podejście dochodowe	Miesięczna stawka czynszu za 1 m <sup>2</sup>	(3,88 EUR/m <sup>2</sup> )	Im niższy szacunkowy skapitalizowany dochód netto, tym niższa wartość godziwa
			Stopa kapitalizacji	5,25% - 6,25% (5,75%)	Im wyższe szacunkowe koszty budowy, tym niższa wartość godziwa
(ii) grunt objęty pozwoleniem na budowę	6 510 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>20 190 tys. EUR</b>					
<b>Park Logistyczny MLP Unna</b>					
(i) grunt objęty pozwoleniem na budowę	36 400 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>36 400 tys. EUR</b>					
<b>Park Logistyczny MLP Bucharest West</b>					
(i) budynki magazynowo-biurowe	11 498 tys. EUR	Podejście dochodowe	Miesięczna stawka czynszu za 1 m <sup>2</sup>	3,7 - 3,81 EUR/m <sup>2</sup> (3,75 EUR/m <sup>2</sup> )	Im wyższa stawka czynszu, tym wyższa wartość godziwa
			Stopa kapitalizacji	(7,75%)	Im niższa stopa kapitalizacji, tym wyższa wartość godziwa
(ii) grunt objęty pozwoleniem na budowę	5 202 tys. EUR	Podejście porównawcze	Cena za 1 mkw	38 EUR/m <sup>2</sup> (170,89 PLN/m <sup>2</sup> )	Im wyższa cena za 1 m.kw., tym wyższa wartość godziwa
<b>16 700 tys. EUR</b>					

	Wartość godziwa na dzień 30 czerwca 2021 r.	Podjęcie do wyceny	Dane niemożliwe do zaobserwowania	Zakres danych niemożliwych do zaobserwowania (średnia ważona prawdopodobieństwami)	Relacje pomiędzy niemożliwymi do zaobserwowania danymi a wartością godziwą
<b>Park Logistyczny MLP Poznań West</b>					
(i) budynki magazynowo- biurowe	20 000 tys. EUR	Podjęcie dochodowe	Miesięczna stawka czynszu za 1 m <sup>2</sup>  Stopa kapitalizacji	3,19 - 6,35 EUR/m <sup>2</sup> (4,77 EUR/m <sup>2</sup> )  5,25% - 6,25% (5,75%)	Im wyższa stawka czynszu, tym wyższa wartość godziwa  Im niższa stopa kapitalizacji, tym wyższa wartość godziwa
(ii) grunt objęty pozwoleniem na budowę	10 370 tys. EUR	Podjęcie pozostałościowe	Skapitalizowany dochód netto  Koszty budowy	(a)  (b)	Im niższy szacunkowy skapitalizowany dochód netto, tym niższa wartość godziwa  Im wyższe szacunkowe koszty budowy, tym niższa wartość godziwa
<b>30 370 tys. EUR</b>					
<b>Park Logistyczny MLP Łódź</b>					
(i) rezerwa gruntu	2 370 tys. EUR	Podjęcie porównawcze	Cena za 1 m <sup>2</sup>	13,94 EUR/m <sup>2</sup> (63,35 PLN/m <sup>2</sup> )	Im wyższa cena za 1 m.kw., tym wyższa wartość godziwa
(iii) grunt objęty pozwoleniem na budowę	5 980 tys. EUR	Podjęcie pozostałościowe	Skapitalizowany dochód netto  Koszty budowy	(a)  (b)	Im niższy szacunkowy skapitalizowany dochód netto, tym niższa wartość godziwa  Im wyższe szacunkowe koszty budowy, tym niższa wartość godziwa
<b>8 350 tys. EUR</b>					
<b>Park Logistyczny MLP Wrocław West</b>					
(i) budynki magazynowo- biurowe	9 640 tys. EUR	Podjęcie dochodowe	Miesięczna stawka czynszu za 1 m <sup>2</sup>  Stopa kapitalizacji	(5,50 EUR/m <sup>2</sup> )  (5,25%)	Im wyższa stawka czynszu, tym wyższa wartość godziwa  Im niższa stopa kapitalizacji, tym wyższa wartość godziwa
(i) rezerwa gruntu	4 680 tys. EUR	Podjęcie porównawcze	Cena za 1 m <sup>2</sup>	62,38 EUR/m <sup>2</sup> (282,00 PLN/m <sup>2</sup> )	Im wyższa cena za 1 m.kw., tym wyższa wartość godziwa
<b>14 320 tys. EUR</b>					

	Wartość godziwa na dzień 30 czerwca 2021 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 Poznań Business Park</b>					
(i) budynki magazynowo- biurowe	8 490 tys. EUR	Podejście dochodowe	Miesięczna stawka czynszu za 1 m <sup>2</sup>  Stopa kapitalizacji	(2,80 EUR/m <sup>2</sup> )  7% - 8% (7,5%)	Im wyższa stawka czynszu, tym wyższa wartość godziwa  Im niższa stopa kapitalizacji, tym wyższa wartość godziwa
(ii) rezerwa gruntu	990 tys. EUR	Podejście porównawcze	Cena za 1 m <sup>2</sup>	(66,36 EUR/m <sup>2</sup> )  (300 PLN/m <sup>2</sup> )	Im wyższa cena za 1 m.kw., tym wyższa wartość godziwa
<b>9 480 tys. EUR</b>					
<b>Park Logistyczny Business Park Berlin</b>					
(i) budynki magazynowo- biurowe	17 900 tys. EUR	Podejście dochodowe	Miesięczna stawka czynszu za 1 m <sup>2</sup>  Stopa kapitalizacji	(6,58 EUR/m <sup>2</sup> )  (4,25%)	Im wyższa stawka czynszu, tym wyższa wartość godziwa  Im niższa stopa kapitalizacji, tym wyższa wartość godziwa
(i) grunt objęty pozwoleniem na budowę	2 900 tys. EUR	Podejście pozostałościowe	Skapitalizowany dochód netto  Koszty budowy	(a)  (b)	Im niższy szacunkowy skapitalizowany dochód netto, tym niższa wartość godziwa  Im wyższe szacunkowe koszty budowy, tym niższa wartość godziwa
<b>20 800 tys. EUR</b>					
<b>Park Logistyczny Business Park Vienna</b>					
(i) grunt objęty pozwoleniem na budowę	20 500 tys. EUR	Podejście pozostałościowe	Skapitalizowany dochód netto  Koszty budowy	(a)  (b)	Im niższy szacunkowy skapitalizowany dochód netto, tym niższa wartość godziwa  Im wyższe szacunkowe koszty budowy, tym niższa wartość godziwa
<b>20 500 tys. EUR</b>					
<b>588 760 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 2020 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	92 210 tys. EUR	Podejście dochodowe	Miesięczna stawka czynszu za 1 m <sup>2</sup>	(3,36 EUR/m <sup>2</sup> )	Im wyższa stawka czynszu, tym wyższa wartość godziwa
			Stopa kapitalizacji	5,75% - 8% (6,88%)	Im niższa stopa kapitalizacji, tym wyższa wartość godziwa
<b>92 210 tys. EUR</b>					
<b>Park Logistyczny MLP Pruszków II</b>					
(i) budynki magazynowo-biurowe	127 853 tys. EUR	Podejście dochodowe	Miesięczna stawka czynszu za 1 m <sup>2</sup>	3,38 - 4,63 EUR/m <sup>2</sup> (3,76 EUR/m <sup>2</sup> )	Im wyższa stawka czynszu, tym wyższa wartość godziwa
			Stopa kapitalizacji	5,5% - 8% (6,75%)	Im niższa stopa kapitalizacji, tym wyższa wartość godziwa
(ii) parking	3 117 tys. EUR	Podejście dochodowe	Miesięczny czynsz	7,89 - 11,66 tys. EUR (9,77 tys. EUR)	Im wyższy czynsz, tym wyższa wartość godziwa
			Stopa kapitalizacji	6,5% - 8% (7,25%)	Im niższa stopa kapitalizacji, tym wyższa wartość godziwa
(iii) grunt objęty pozwoleniem na budowę	14 510 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>145 480 tys. EUR</b>					

	Wartość godziwa na dzień 31 grudnia 2020 r.	Podjęcie do wyceny	Dane niemożliwe do zaobserwowania	Zakres danych niemożliwych do zaobserwowania (średnia ważona prawdopodobieństwami)	Relacje pomiędzy niemożliwymi do zaobserwowania danymi a wartością godziwą
<b>Park Logistyczny MLP Poznań</b>					
(i) budynki magazynowo- biurowe	29 170 tys. EUR	Podjęcie dochodowe	Miesięczna stawka czynszu za 1 m <sup>2</sup>	3,50 - 3,80 EUR/m <sup>2</sup> (3,67 EUR/m <sup>2</sup> )	Im wyższa stawka czynszu, tym wyższa wartość godziwa
			Stopa kapitalizacji	6,5% - 7,25% (6,88%)	Im niższa stopa kapitalizacji, tym wyższa wartość godziwa
(ii) grunt objęty pozwoleniem na budowę	5 290 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>34 460 tys. EUR</b>					
<b>Park Logistyczny MLP Lublin</b>					
(i) budynki magazynowo- biurowe	34 520 tys. EUR	Podjęcie dochodowe	Miesięczna stawka czynszu za 1 m <sup>2</sup>	3,66 - 3,80 EUR/m <sup>2</sup> (3,73 EUR/m <sup>2</sup> )	Im wyższa stawka czynszu, tym wyższa wartość godziwa
			Stopa kapitalizacji	5,75%	Im niższa stopa kapitalizacji, tym wyższa wartość godziwa
(ii) rezerwa gruntu	90 tys. EUR	Podjęcie porównawcze	Cena za 1 mkw	45,07 EUR/m <sup>2</sup> (208,00 PLN/m <sup>2</sup> )	Im wyższa cena za 1 m.kw., tym wyższa wartość godziwa
<b>34 610 tys. EUR</b>					

	Wartość godziwa na dzień 31 grudnia 2020 r.	Podjęcie do wyceny	Dane niemożliwe do zaobserwowania	Zakres danych niemożliwych do zaobserwowania (średnia ważona prawdopodobno- ściestwami)	Relacje pomiędzy niemożliwymi do zaobserwowania danymi a wartością godziwą
<b>Park Logistyczny MLP Teresin</b>					
(i) budynki magazynowo- biurowe	17 000 tys. EUR	Podjęcie dochodowe	Miesięczna stawka czynszu za 1 m <sup>2</sup>	(2,92 EUR/m <sup>2</sup> )	Im wyższa stawka czynszu, tym wyższa wartość godziwa
			Stopa kapitalizacji	6,75% - 7,25% (7,00%)	Im niższa stopa kapitalizacji, tym wyższa wartość godziwa
<b>17 000 tys. EUR</b>					
<b>Park Logistyczny MLP Gliwice</b>					
(i) budynki magazynowo- biurowe	32 110 tys. EUR	Podjęcie dochodowe	Miesięczna stawka czynszu za 1 m <sup>2</sup>	3,28 - 5,59 EUR/m <sup>2</sup> (4,23 EUR/m <sup>2</sup> )	Im wyższa stawka czynszu, tym wyższa wartość godziwa
			Stopa kapitalizacji	5,75% - 6,5% (6,13%)	Im niższa stopa kapitalizacji, tym wyższa wartość godziwa
(ii) grunt objęty pozwoleniem na budowę	770 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>32 880 tys. EUR</b>					
<b>Park Logistyczny MLP Wrocław</b>					
(i) budynki magazynowo- biurowe	28 640 tys. EUR	Podjęcie dochodowe	Miesięczna stawka czynszu za 1 m <sup>2</sup>	3,24 - 4,25 EUR/m <sup>2</sup> (3,68 EUR/m <sup>2</sup> )	Im wyższa stawka czynszu, tym wyższa wartość godziwa
			Stopa kapitalizacji	5,5% - 6,5% (6,00%)	Im niższa stopa kapitalizacji, tym wyższa wartość godziwa
(ii) grunt objęty pozwoleniem na budowę	2 340 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>30 980 tys. EUR</b>					



	Wartość godziwa na dzień 31 grudnia 2020 r.	Podjęcie do wyceny	Dane niemożliwe do zaobserwowania	Zakres danych niemożliwych do zaobserwowania (średnia ważona prawdopodobieństwami)	Relacje pomiędzy niemożliwymi do zaobserwowania danymi a wartością godziwą
<b>Park Logistyczny MLP Czeladź</b>					
(i) budynki magazynowo- biurowe	12 970 tys. EUR	Podjęcie dochodowe	Miesięczna stawka czynszu za 1 m <sup>2</sup>	(3,88 EUR/m <sup>2</sup> )	Im niższy szacunkowy skapitalizowany dochód netto, tym niższa wartość godziwa
			Stopa kapitalizacji	5,5% - 6,5% (6,00%)	Im wyższe szacunkowe koszty budowy, tym niższa wartość godziwa
(ii) grunt objęty pozwoleniem na budowę	6 200 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>19 170 tys. EUR</b>					
<b>Park Logistyczny MLP Unna</b>					
(i) grunt objęty pozwoleniem na budowę	20 700 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>20 700 tys. EUR</b>					
<b>Park Logistyczny MLP Bucharest West</b>					
(i) budynki magazynowo- biurowe	11 504 tys. EUR	Podjęcie dochodowe	Miesięczna stawka czynszu za 1 m <sup>2</sup>	4,00 - 4,05 EUR/m <sup>2</sup> (4,03 EUR/m <sup>2</sup> )	Im wyższa stawka czynszu, tym wyższa wartość godziwa
			Stopa kapitalizacji	8,25% - 8,5% (8,38%)	Im niższa stopa kapitalizacji, tym wyższa wartość godziwa
(ii) rezerwa gruntu	4 679 tys. EUR	Podjęcie porównawcze	Cena za 1 mkw	34 EUR/m <sup>2</sup> (156,90 PLN/m <sup>2</sup> )	Im wyższa cena za 1 m.kw., tym wyższa wartość godziwa
<b>16 183 tys. EUR</b>					

	Wartość godziwa na dzień 31 grudnia 2020 r.	Podjęcie do wyceny	Dane niemożliwe do zaobserwowania	Zakres danych niemożliwych do zaobserwowania (średnia ważona prawdopodobieństwami)	Relacje pomiędzy niemożliwymi do zaobserwowania danymi a wartością godziwą
<b>Park Logistyczny MLP Poznań West</b>					
(i) budynki magazynowo- biurowe	17 770 tys. EUR	Podjęcie dochodowe	Miesięczna stawka czynszu za 1 m <sup>2</sup>	3,25 - 6,35 EUR/m <sup>2</sup> (4,80 EUR/m <sup>2</sup> )	Im wyższa stawka czynszu, tym wyższa wartość godziwa
			Stopa kapitalizacji	5,75% - 6,5% (6,13%)	Im niższa stopa kapitalizacji, tym wyższa wartość godziwa
(ii) grunt objęty pozwoleniem na budowę	4 250 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>22 020 tys. EUR</b>					
<b>Park Logistyczny MLP Łódź</b>					
(i) rezerwa gruntu	3 040 tys. EUR	Podjęcie porównawcze	Cena za 1 m <sup>2</sup>	18,20 EUR/m <sup>2</sup> (84,00 PLN/m <sup>2</sup> )	Im wyższa cena za 1 m.kw., tym wyższa wartość godziwa
<b>3 040 tys. EUR</b>					
<b>Park Logistyczny MLP Wrocław West</b>					
(i) rezerwa gruntu	5 320 tys. EUR	Podjęcie porównawcze	Cena za 1 m <sup>2</sup>	60,24 EUR/m <sup>2</sup> (278,00 PLN/m <sup>2</sup> )	Im wyższa cena za 1 m.kw., tym wyższa wartość godziwa
<b>5 320 tys. EUR</b>					
<b>Park Logistyczny Poznań Business Park</b>					
(i) budynki magazynowo- biurowe	6 120 tys. EUR	Podjęcie dochodowe	Miesięczna stawka czynszu za 1 m <sup>2</sup>	(2,63 EUR/m <sup>2</sup> )	Im wyższa stawka czynszu, tym wyższa wartość godziwa
			Stopa kapitalizacji	7% - 8% (7,5%)	Im niższa stopa kapitalizacji, tym wyższa wartość godziwa
(ii) rezerwa gruntu	970 tys. EUR	Podjęcie porównawcze	Cena za 1 m <sup>2</sup>	(64,79 EUR/m <sup>2</sup> )  (299 PLN/m <sup>2</sup> )	Im wyższa cena za 1 m.kw., tym wyższa wartość godziwa
<b>7 090 tys. EUR</b>					

	Wartość godziwa na dzień 31 grudnia 2020 r.	Podjęcie do wyceny	Dane niemożliwe do zaobserwowania	Zakres danych niemożliwych do zaobserwowania (średnia ważona prawdopodobno- ściami)	Relacje pomiędzy niemożliwymi do zaobserwowania danymi a wartością godziwą
<b>Park Logistyczny Business Park Berlin</b>					
(i) grunt objęty pozwoleniem na budowę	9 950 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>9 950 tys. EUR</b>					
<b>491 093 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

## 11. Podatek odroczony

	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego		Wartość netto	
	30 czerwca	31 grudnia	30 czerwca	31 grudnia	30 czerwca	31 grudnia
	<i>na dzień</i> 2021 <i>(niebadany)</i>	2020	2021 <i>(niebadany)</i>	2020	2021 <i>(niebadany)</i>	2020
Nieruchomości inwestycyjne	-	-	227 484	194 100	227 484	194 100
Kredyty, pożyczki udzielone i otrzymane	4 426	11 276	-	-	(4 426)	(11 276)
Instrumenty pochodne	2 489	2 987	-	-	(2 489)	(2 987)
Pozostałe	2 206	1 713	-	-	(2 206)	(1 713)
Straty podatkowe podlegające odliczeniu w przyszłych okresach	8 304	2 842	-	-	(8 304)	(2 842)
Odsetki od obligacji	433	459	-	-	(433)	(459)
<b>Aktywa / rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego</b>	<b>17 858</b>	<b>19 277</b>	<b>227 484</b>	<b>194 100</b>	<b>209 626</b>	<b>174 823</b>
				<i>na dzień</i>	<b>30 czerwca 2021 <i>(niebadany)</i></b>	<b>31 grudnia 2020</b>
<b>W tym:</b>						
Aktywo z tytułu odroczonego podatku dochodowego					(3 780)	(5 355)
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego					213 406	180 178
					<b>209 626</b>	<b>174 823</b>

Nierozpoznane aktywo z tytułu podatku odroczonego na stracie podatkowej na dzień 30 czerwca 2021 roku wyniosło 12 801 tys. zł.

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

	1 stycznia 2020 r.	zmiany ujęte w wyniku finansowym	zmiany ujęte w innych całkowitych dochodach	różnice kursowe z przeliczenia	31 grudnia 2020 r.
Nieruchomości inwestycyjne	148 706	44 855	-	539	194 100
Kredyty, pożyczki udzielone i otrzymane	575	(11 851)	-	-	(11 276)
Instrumenty pochodne	(1 574)	3	(1 416)	-	(2 987)
Pozostałe	(971)	(742)	-	-	(1 713)
Straty podatkowe podlegające odliczeniu w przyszłych okresach	(3 848)	1 006	-	-	(2 842)
Odsetki od obligacji	(93)	(366)	-	-	(459)
	<b>142 795</b>	<b>32 905</b>	<b>(1 416)</b>	<b>539</b>	<b>174 823</b>

	1 stycznia 2021 r.	zmiany ujęte w wyniku finansowym <i>(niebadany)</i>	zmiany ujęte w innych całkowitych dochodach <i>(niebadany)</i>	różnice kursowe z przeliczenia <i>(niebadany)</i>	30 czerwca 2021 r. <i>(niebadany)</i>
Nieruchomości inwestycyjne	194 100	33 759	-	(375)	227 484
Kredyty, pożyczki udzielone i otrzymane	(11 276)	6 850	-	-	(4 426)
Instrumenty pochodne	(2 987)	-	498	-	(2 489)
Pozostałe	(1 713)	(493)	-	-	(2 206)
Straty podatkowe podlegające odliczeniu w przyszłych okresach	(2 842)	(5 462)	-	-	(8 304)
Odsetki od obligacji	(459)	26	-	-	(433)
	<b>174 823</b>	<b>34 680</b>	<b>498</b>	<b>(375)</b>	<b>209 626</b>

## 12. Inwestycje oraz pozostałe inwestycje

<i>na dzień</i>	<b>30 czerwca 2021 (niebadany)</b>	<b>31 grudnia 2020</b>
Inne inwestycje długoterminowe	29 359	28 674
Pożyczki długoterminowe udzielone jednostkom powiązanym	19 950	24 539
<b>Pozostałe inwestycje długoterminowe</b>	<b>49 309</b>	<b>53 213</b>
Pożyczki krótkoterminowe udzielone jednostkom powiązanym	2 431	7 958
Jednostki uczestnictwa w funduszu pieniężnym	134 796	20 000
<b>Inwestycje krótkoterminowe</b>	<b>137 227</b>	<b>27 958</b>
Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania	2 018	10 108
<b>Inne inwestycje krótkoterminowe</b>	<b>2 018</b>	<b>10 108</b>

Inne inwestycje długoterminowe stanowią środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania w części długoterminowej w kwocie 29 359 tys. zł. Na kwotę tą składają się: (i) środki pieniężne w wysokości 15 782 tys. zł, które zostały wydzielone zgodnie z postanowieniami umów kredytowych w celu zabezpieczenia płatności rat kapitałowo-odsetkowych, (ii) kwota 3 696 tys. PLN będąca lokatą utworzoną z kaucji zatrzymanej od najemcy, (iii) środki wydzielone na rachunku CAPEX w wysokości 4 561 tys. PLN (iv) a także inne kaucje zatrzymane w wysokości 5 320 tys. zł.

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

Inne inwestycje krótkoterminowe stanowią m.in. środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania w części krótkoterminowej w kwocie 2 018 tys. PLN. Na kwotę tą składają się: (i) krótkoterminowa część kaucji zatrzymanych w kwocie 299 tys. PLN, (ii) krótkoterminowa część środków wydzielonych zgodnie z postanowieniami umów kredytowych w kwocie 1 719 tys. PLN.

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

	<b>Aktywa z tytułu pożyczek udzielonych</b>
<b>Wartość na dzień 31 grudnia 2020 roku</b>	<b>32 497</b>
Naliczenie odsetek od pożyczki	132
Spłata odsetek od pożyczki	(1 508)
Spłata kapitału pożyczki	(8 548)
Zmiana wyceny bilansowej	(192)
<b>Wartość na dzień 30 czerwca 2021 roku*</b>	<b>22 381</b>

\* dane niebadane

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

	<i>na dzień</i>	<b>30 czerwca 2021</b>	<b>31 grudnia 2020</b>
		<i>(niebadany)</i>	
Z tytułu dostaw i usług		14 972	13 428
Rozrachunki inwestycyjne		2 370	266
Rozliczenia międzyokresowe		6 169	16 133
Zaliczka na zakup gruntu		9 609	33 971
Zaliczka na dywidendę dla akcjonariuszy		-	-
Z tytułu podatków i ubezpieczeń społecznych		25 481	18 632
<b>Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe</b>		<b>58 601</b>	<b>82 430</b>
Z tytułu podatku dochodowego		1 942	807
<b>Należności krótkoterminowe</b>		<b>60 543</b>	<b>83 237</b>

Należności od jednostek powiązanych zostały przedstawione w nocie 23.

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

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

	<i>na dzień</i>	<b>30 czerwca 2021*</b>		<b>31 grudnia 2020</b>	
		Należności brutto	Odpis aktualizujący	Należności brutto	Odpis aktualizujący
Należności nieprzeterminowane		6 980	-	6 979	-
Przeterminowane:					
od 1 do 90 dni		4 043	-	3 438	-
od 91 do 180 dni		921	-	1 306	-
powyżej 180 dni		5 735	(2 707)	6 222	(4 517)
<b>Łącznie należności</b>		<b>17 679</b>	<b>(2 707)</b>	<b>17 945</b>	<b>(4 517)</b>

\* dane niebadane

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<i>(niebadany)</i>	
<b>Odpis aktualizujący należności na dzień 1 stycznia</b>	<b>(4 517)</b>	<b>(7 324)</b>
Rozwiązanie odpisu aktualizującego	-	3
Wykorzystanie odpisu aktualizującego	1 810	2 804
<b>Odpis aktualizujący należności na dzień 30 czerwca*/31 grudnia</b>	<b>(2 707)</b>	<b>(4 517)</b>

\* dane niebadane

#### 14. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

	30 czerwca 2021 (niebadany)	31 grudnia 2020
	<i>na dzień</i>	
Środki pieniężne w kasie	57	52
Środki pieniężne na rachunkach bankowych	170 457	162 957
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty, wartość wykazana w Skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej</b>	<b>170 514</b>	<b>163 009</b>
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty, wartość wykazana w Skonsolidowanym sprawozdaniu z przepływów pieniężnych</b>	<b>170 514</b>	<b>163 009</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.

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



## 15. Noty objaśniające do Skróconego skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych

### 15. 1 Przepływy z tytułu kredytów i pożyczek

<i>za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca</i>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<i>(niebadany)</i>	<i>(niebadany)</i>
Przepływy pieniężne z tytułu zaciągniętych kredytów	342 810	51 782
Przepływy pieniężne z tytułu zaciągniętych pożyczek	-	48
<b>Razem przepływy pieniężne z tytułu zaciągniętych kredytów i pożyczek</b>	<b>342 810</b>	<b>51 830</b>
Eliminacja pożyczek otrzymanych z Fenix Polska Sp. z o.o.	-	(48)
<b>Przepływy pieniężne z tytułu zaciągniętych kredytów i pożyczek</b>	<b>342 810</b>	<b>51 782</b>
<b>Przepływy pieniężne z tytułu zaciągniętych kredytów i pożyczek - wartość wykazana w Skonsolidowanym sprawozdaniu z przepływów pieniężnych</b>	<b>342 810</b>	<b>51 782</b>

<i>za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca</i>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<i>(niebadany)</i>	<i>(niebadany)</i>
Przepływy pieniężne z tytułu spłaconych rat kredytów	(207 737)	(11 369)
Przepływy pieniężne z tytułu spłaconych pożyczek	(3 746)	(15 529)
<b>Razem przepływy pieniężne z tytułu spłaconych kredytów i pożyczek</b>	<b>(211 483)</b>	<b>(26 898)</b>
Eliminacja spłaconych pożyczek otrzymanych z Fenix Polska Sp. z o.o.	-	15 529
<b>Przepływy pieniężne z tytułu wydatków poniesionych na spłatę kredytów i pożyczek</b>	<b>(211 483)</b>	<b>(11 369)</b>
<b>Przepływy pieniężne z tytułu wydatków poniesionych na spłatę kredytów i pożyczek - wartość wykazana w Skonsolidowanym sprawozdaniu z przepływów pieniężnych</b>	<b>(211 483)</b>	<b>(11 369)</b>

<i>za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca</i>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<i>(niebadany)</i>	<i>(niebadany)</i>
Przepływy pieniężne z tytułu udzielonych pożyczek	-	(50)
<b>Przepływy pieniężne z tytułu udzielonych pożyczek</b>	<b>-</b>	<b>(50)</b>
<b>Przepływy pieniężne z tytułu udzielonych pożyczek - wartość wykazana w Skonsolidowanym sprawozdaniu z przepływów pieniężnych</b>	<b>-</b>	<b>(50)</b>

<i>za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca</i>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<i>(niebadany)</i>	<i>(niebadany)</i>
Przepływy pieniężne z tytułu spłaty udzielonych pożyczek	8 547	15 529
Eliminacja spłaconych pożyczek otrzymanych z Fenix Polska Sp. z o.o.	-	(15 529)
<b>Przepływy pieniężne z tytułu spłaty udzielonych pożyczek</b>	<b>8 547</b>	<b>-</b>
<b>Przepływy pieniężne z tytułu spłaty udzielonych pożyczek - wartość wykazana w Skonsolidowanym sprawozdaniu z przepływów pieniężnych</b>	<b>8 547</b>	<b>-</b>

## 15. 2 Zmiana stanu należności

	za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca	2021	2020
		(niebadany)	(niebadany)
Zmiana stanu zapasów		32	(33)
Zmiana stanu należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych		23 829	21 003
Zmiana stanu aktywów z tytułu niezakończonych umów budowlanych		6 403	-
Rozliczenie zaliczki na poczet dywidendy dla akcjonariuszy		-	(3 985)
Eliminacja zapłaconej zaliczki na zakup gruntu		9 609	-
<b>Zmiana stanu należności</b>		<b>39 873</b>	<b>16 985</b>
<b>Zmiana stanu należności wykazana w Skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu z przepływów pieniężnych</b>		<b>39 873</b>	<b>16 985</b>

## 15. 3 Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych i pozostałych

	za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca	2021	2020
		(niebadany)	(niebadany)
Zmiana stanu zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych		17 735	(52 610)
Zmiana stanu zobowiązań z tytułu świadczeń pracowniczych		(821)	(978)
Zmiana stanu zobowiązań z tytułu kaucji inwestycyjnych i gwarancyjnych		564	(1 021)
Zmiana stanu zobowiązań z tytułu leasingu finansowego		(270)	8 251
Wyłączenie zmiany stanu zobowiązań inwestycyjnych		28 877	26 563
<b>Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych i pozostałych</b>		<b>46 085</b>	<b>(19 795)</b>
<b>Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych i pozostałych wykazana w Skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu z przepływów pieniężnych</b>		<b>46 085</b>	<b>(19 795)</b>

## 16. Kapitał własny

### 16. 1 Kapitał zakładowy

	na dzień	30 czerwca	31 grudnia
		2021	2020
		(niebadany)	(niebadany)
<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
Akcje zwykłe serii D		1 607 000	1 607 000
Akcje zwykłe serii E		1 653 384	-
<b>Akcje zwykłe razem</b>		<b>21 373 639</b>	<b>19 720 255</b>
Wartość nominalna 1 akcji		0,25	0,25

Na dzień 30 czerwca 2021 roku kapitał zakładowy Jednostki Dominującej wynosił 5 343 409,75 zł i dzielił się na 21 373 639 akcji uprawniających do 21 373 639 głosów na Walnym Zgromadzeniu. Wszystkie akcje posiadają wartość nominalną wynoszącą 0,25 zł i zostały w pełni opłacone.

Dnia 29 czerwca 2020 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie MLP Group S.A. podjęło uchwałę zmieniającą statut Spółki w związku ze zmieniającą się sytuacją rynkową oraz w celu zapewnienia elastycznego podejścia i umożliwienia Spółce szybkiego reagowania, w szczególności umożliwiającego Spółce dokonywanie inwestycji.

Na mocy niniejszej uchwały, Zarząd Spółki zosał upoważniony do podwyższenia kapitału zakładowego Spółki o kwotę nie wyższą niż 815.096 PLN ("Kapitał Docelowy") przez okres nie dłuższy niż 3 lata, licząc od dnia zarejestrowania przez właściwy sąd rejestrowy zmiany Statutu. Zarząd może wykonywać przyznane mu upoważnienie przez dokonanie jednego lub kilku kolejnych podwyższeń kapitału zakładowego w drodze przeprowadzenia jednej lub więcej emisji akcji, w granicach kwoty Kapitału Docelowego. Podwyższenie kapitału zakładowego w granicach Kapitału Docelowego może być dokonane wyłącznie za wkłady pieniężne. Akcje emitowane na podstawie upoważnienia Zarządu, w ramach Kapitału Docelowego, nie będą posiadać jakiegokolwiek uprzywilejowania w stosunku do istniejących akcji. Niniejsze upoważnienie nie obejmuje uprawnień do podwyższenia kapitału zakładowego ze środków własnych Spółki.

Dnia 5 maja 2021 roku Jednostka Dominująca wyemitowała 1 653 384 akcji zwykłych serii E o łącznej wartości nominalnej 413 346 zł. Wszystkie akcje serii E posiadają wartość nominalną wynoszącą 0,25 zł i zostały w pełni opłacone. Łączna ilość akcji, po rejestracji w KRS i KDPW, wynosi 21 373 639 sztuk i uprawnia do 21 373 639 głosów na Walnym Zgromadzeniu.

Dnia 31 maja 2021 roku Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIV Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, dokonał wpisu do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego dla Spółki podwyższenia kapitału zakładowego Spółki z kwoty 4 930 063,75 zł do kwoty 5 343 409,75 zł.

Akcje zwykłe na okaziciela serii E, o wartości nominalnej 0,25 zł każde, zostały wprowadzone 16 czerwca 2021 roku do obrotu giełdowego na Głównym Rynku GPW pod kodem ISIN PLMLPGR00017.

	na dzień		30 czerwca 2021*		31 grudnia 2020	
			liczba akcji (w sztukach)	Wartość	liczba akcji (w sztukach)	Wartość
<b>Ilość/wartość akcji na początek okresu</b>			<b>19 720 255</b>	<b>5 333</b>	<b>18 113 255</b>	<b>4 931</b>
Emisja akcji			1 653 384	413	1 607 000	402
<b>Ilość/wartość akcji na koniec okresu</b>			<b>21 373 639</b>	<b>5 746</b>	<b>19 720 255</b>	<b>5 333</b>

\* dane niebadane

## 17. Wynik netto oraz dywidenda przypadające na jedną akcję

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

	6 miesięcy za okres zakończony 30 czerwca 2021 (niebadany)	3 miesięcy zakończony 30 czerwca 2021 (niebadany)	6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2020 (niebadany)	3 miesięcy zakończony 30 czerwca 2020 (niebadany)
<b>Wynik netto okresu obrotowego</b>	<b>166 515</b>	<b>150 394</b>	<b>121 049</b>	<b>8 429</b>
Liczba wyemitowanych akcji (w sztukach)	21 373 639	21 373 639	18 113 255	18 113 255
Średnia ważona liczba wyemitowanych akcji (w sztukach)	20 001 330	20 265 872	18 113 255	18 113 255
Zysk na jedną akcję przypadający na akcjonariuszy Jednostki Dominującej w trakcie okresu (w zł na akcję):				
- podstawowy	8,33	7,42	6,68	0,47
- rozwodniony	8,33	7,42	6,68	0,47

W prezentowanych okresach nie wystąpiły czynniki rozwadniające.

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

### 18. 1 Zobowiązania długoterminowe

	na dzień 30 czerwca 2021 (niebadany)	31 grudnia 2020
Kredyty zabezpieczone na majątku Grupy	884 234	761 745
Obligacje	248 644	346 110
Zobowiązania z tytułu pożyczek	19 978	24 623
<b>Zobowiązania długoterminowe z tytułu kredytów, pożyczek oraz innych instrumentów dłużnych</b>	<b>1 152 856</b>	<b>1 132 478</b>

	na dzień 30 czerwca 2021 (niebadany)	31 grudnia 2020
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego (PWUG) <sup>1)</sup>	36 793	37 063
Zobowiązania z tytułu wyceny transakcji Swap	13 079	15 686
Kaucje inwestycyjne	4 746	3 713
Kaucje gwarancyjne od najemców i inne	5 127	5 596
<b>Pozostałe zobowiązania długoterminowe</b>	<b>59 745</b>	<b>62 058</b>

<sup>2)</sup> Grupa jest w trakcie postępowania sądowego odnośnie aktualizacji opłaty z tytułu wieczystego użytkowania gruntów. Na dzień publikacji raportu Zarząd MLP Group S.A. oszacował, w uzasadnionych przypadkach, rezerwę na część potencjalnych roszczeń wobec spółki MLP Pruszków III Sp. z o.o. Ustalona przez sąd kwota może mieć wpływ na wartość nieruchomości inwestycyjnych i zobowiązań z tytułu leasingu finansowego.

## 18. 2 Zobowiązania krótkoterminowe

	30 czerwca 2021 (niebadany)	31 grudnia 2020
	na dzień	
Kredyty krótkoterminowe oraz krótkoterminowa część kredytów zabezpieczona na majątku Grupy	23 202	28 418
Obligacje	92 680	2 420
Zobowiązania z tytułu pożyczek	2 414	3 147
<b>Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu kredytów, pożyczek oraz innych instrumentów dłużnych</b>	<b>118 296</b>	<b>33 985</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.

	30 czerwca 2021 (niebadany)	31 grudnia 2020
	na dzień	
Zobowiązania z tytułu wyceny transakcji Swap	-	16
Zobowiązania z tytułu wyceny transakcji CAP	-	42
<b>Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>-</b>	<b>58</b>

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

	Obligacje
<b>Wartość na dzień 31 grudnia 2020 roku</b>	<b>348 530</b>
Naliczone odsetki od obligacji	4 293
Zapłacone odsetki od obligacji	(4 358)
Zmiana wyceny bilansowej	(7 141)
<b>Wartość na dzień 30 czerwca 2021 roku*</b>	<b>341 324</b>

\* dane niebadane

<b>Zobowiązania z tytułu pożyczek</b>	
<b>Wartość na dzień 31 grudnia 2020 roku</b>	<b>27 770</b>
Splata kapitału pożyczki	(3 746)
Naliczenie odsetek od pożyczki	137
Splata odsetek od pożyczki	(1 576)
Zmiana wyceny bilansowej	(193)
<b>Wartość na dzień 30 czerwca 2021 roku*</b>	<b>22 392</b>

<b>Zobowiązania z tytułu kredytów</b>	
<b>Wartość na dzień 31 grudnia 2020 roku</b>	<b>790 163</b>
<b>w tym wyłączona prowizja na dzień 31 grudnia 2020 roku</b>	<b>2 246</b>
Naliczenie odsetek od kredytu	6 650
Splata odsetek od kredytu	(6 739)
Naliczenie odsetek IRS	5 304
Splata odsetek IRS	(5 313)
Zaciągnięcie kredytu	342 810
Splata kapitału kredytu	(207 737)
Różnice kursowe zrealizowane	12 510
Zmiana wyceny bilansowej	(30 238)
Kapitalizacja odsetek od kredytów	89
<b>Wartość na dzień 30 czerwca 2021 roku*</b>	<b>907 436</b>
<b>w tym wyłączona prowizja na dzień 30 czerwca 2021 roku</b>	<b>2 309</b>

<b>Leasing finansowy</b>	
<b>Wartość na dzień 31 grudnia 2020 roku</b>	<b>37 063</b>
Roczna amortyzacja	(270)
<b>Wartość na dzień 30 czerwca 2021 roku*</b>	<b>36 793</b>

\* dane niebadane

#### 18. 4 Zobowiązania z tytułu obligacji

Instrument	Waluta	Wartość nominalna	Data wykupu	Oprocentowanie	Gwarancje i zabezpieczenia	Rynek notowań
Obligacje niepubliczne - seria A	EUR	20 000 000	2022-05-11	Euribor 6M + marża	brak	Catalyst
Obligacje niepubliczne - seria B	EUR	10 000 000	2023-05-11	Euribor 6M + marża	brak	Catalyst
Obligacje publiczne - seria C	EUR	45 000 000	2025-02-19	Euribor 6M + marża	brak	Catalyst

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

	waluta	efektywna stopa (%)	na dzień rok wygaśnięcia	30 czerwca 2021**		na dzień rok wygaśnięcia	31 grudnia 2020	
				w walucie *	w PLN		w walucie *	w PLN
<b>Kredyty zabezpieczone na majątku Grupy:</b>								
Kredyt inwestycyjny PKO BP S.A.	EUR	Euribor 3M+margin	2028	2 979	13 468	2028	3 063	14 134
Kredyt inwestycyjny PKO BP S.A.	EUR	Euribor 3M+margin	2027	1 866	8 437	2027	1 919	8 854
Kredyt inwestycyjny PKO BP S.A.	EUR	Euribor 3M+margin	2027	1 007	4 552	2027	1 033	4 765
Kredyt inwestycyjny ING Bank Śląski S.A., PKO BP S.A. i ICBC (Europe) S.A. Oddział w Polsce	EUR	Euribor 3M+margin	2025	89 704	403 774	2025	90 642	416 319
Kredyt inwestycyjny PEKAO S.A.	EUR	EURIBOR 1M +marża	-	-	-	2025	5 656	26 099
Kredyt inwestycyjny PEKAO S.A.	EUR	EURIBOR 1M +marża	-	-	-	2028	3 197	14 751
Kredyt inwestycyjny PEKAO S.A.	EUR	EURIBOR 1M +marża	-	-	-	2029	4 142	19 114
Kredyt obrotowy (VAT) ING Bank Śląski S.A.	PLN	Wibor 1M+marża	-	-	-	2021	-	1 151
Kredyt inwestycyjny PKO BP S.A. i BGŻ BNP Paribas S.A.	EUR	EURIBOR 3M +marża	2027	65 877	297 518	-	-	-
Kredyt inwestycyjny PEKAO S.A.	EUR	EURIBOR 1M +marża	-	-	-	2030	5 751	26 541
Kredyt inwestycyjny PEKAO S.A.	EUR	EURIBOR 1M +marża	-	-	-	2030	4 399	20 301
Kredyt inwestycyjny BNP Paribas Bank Polska S.A.	EUR	EURIBOR 3M +marża	2029	7 560	34 176	2029	7 696	35 514
Kredyt inwestycyjny BNP Paribas Bank Polska S.A.	EUR	EURIBOR 3M +marża	2029	10 929	49 158	2029	11 140	51 143
Kredyt inwestycyjny ING Bank Śląski S.A.	EUR	EURIBOR 1M +marża	2024	3 300	14 920	2024	1 837	8 478
Kredyt inwestycyjny PKO BP S.A.	EUR	EURIBOR 3M +marża	-	-	-	2030	11 080	51 133
Kredyt inwestycyjny ING Bank Śląski S.A.	EUR	EURIBOR 1M +marża	2024	1 706	7 713	2024	1 717	7 922
Kredyt inwestycyjny ING Bank Śląski S.A.	EUR	EURIBOR 3M +marża	2024	4 254	19 230	2024	4 260	19 660
Kredyt inwestycyjny PKO BP S.A.	EUR	EURIBOR 1M +marża	2026	7 058	31 909	-	-	-
Kredyt inwestycyjny ING Bank Śląski S.A.	EUR	EURIBOR 3M +marża	2024	4 995	22 581	2024	5 108	23 573
Kredyt inwestycyjny PEKAO S.A.	EUR	EURIBOR 1M +marża	-	-	-	2028	7 505	34 636
Kredyt inwestycyjny PEKAO S.A.	EUR	EURIBOR 1M +marża	-	-	-	2029	1 316	6 075
<b>Razem kredyty:</b>					<b>907 436</b>			<b>790 163</b>

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

\*\* dane niebadane

	waluta	efektywna stopa (%)	na dzień rok wygaśnięcia	30 czerwca 2021**		na dzień rok wygaśnięcia	31 grudnia 2020	
				w walucie	w PLN		w walucie	w PLN
<b>Pożyczki niezabezpieczone na majątku Grupy:</b>								
Fenix Polska S.A.	PLN	WIBOR 3M +marża	2021	-	2 293	2021	-	3 027
Fenix Polska S.A.	PLN	WIBOR 3M +marża	2025	-	8 418	2025	-	8 437
Fenix Polska S.A.	PLN	WIBOR 3M +marża	2030	-	-	2030	-	3 952
Fenix Polska S.A.	PLN	WIBOR 3M +marża	2025	-	179	2025	-	182
Fenix Polska S.A.	PLN	WIBOR 3M +marża	2025	-	12	2025	-	12
Fenix Polska S.A.	PLN	WIBOR 3M +marża	2027	-	1 632	2027	-	1 632
Fenix Polska S.A.	PLN	WIBOR 3M +marża	2030	-	-	2030	-	34
Fenix Polska S.A.	PLN	WIBOR 3M +marża	2021	-	121	2021	-	120
Fenix Polska S.A.	PLN	WIBOR 3M +marża	2030	-	-	2030	-	465
Fenix Polska S.A.	EUR	EURIBOR 3M +marża	2026	-	1	2026	-	1
Fenix Polska S.A.	EUR	EURIBOR 3M +marża	2025	124	562	2025	124	573
Fenix Polska S.A.	PLN	WIBOR 3M +marża	2025	-	401	2025	-	415
Fenix Polska S.A.	PLN	WIBOR 3M +marża	2028	-	-	2028	-	7
Fenix Polska S.A.	EUR	EURIBOR 3M +marża	2029	1 941	8 773	2029	1 931	8 913
<b>Razem pożyczki:</b>				<b>22 392</b>			<b>27 770</b>	
<b>Razem kredyty i pożyczki zabezpieczone i niezabezpieczone na majątku Grupy</b>				<b>929 828</b>			<b>817 933</b>	

\* dane niebadane



## 19. Zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych

	30 czerwca 2021 <i>(niebadany)</i>	31 grudnia 2020
<i>na dzień</i>		
Fundusze specjalne	157	157
Rezerwa na premie	821	1 642
<b>Zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych</b>	<b>978</b>	<b>1 799</b>

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

	30 czerwca 2021 <i>(niebadany)</i>	31 grudnia 2020
<i>na dzień</i>		
Z tytułu dostaw i usług	20 238	14 993
Rozliczenia międzyokresowe przychodów	643	619
Z tytułu podatków i ubezpieczeń społecznych	3 737	3 925
Z tytułu niezafakturowanych dostaw i usług	11 979	9 726
Zobowiązania inwestycyjne, z tytułu kaucji gwarancyjnych i inne	38 504	27 742
Rezerwa na koszty napraw	-	361
<b>Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe</b>	<b>75 101</b>	<b>57 366</b>
Z tytułu podatku dochodowego	2 004	3 238
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>77 105</b>	<b>60 604</b>

Grupa nie posiada nieuregulowanych zobowiązań z tytułu dostaw i usług wobec podmiotów powiązanych na dzień 30 czerwca 2021 r.

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

	30 czerwca 2021 <i>(niebadany)</i>	31 grudnia 2020
<i>na dzień</i>		
Zobowiązania bieżące	72 331	59 771
Przeterminowane od 1 do 90 dni	6 848	2 251
Przeterminowane od 91 do 180 dni	1 141	-
Przeterminowane powyżej 180 dni	274	109
<b>łącznie zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe</b>	<b>80 594</b>	<b>62 131</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.

## 21. Instrumenty finansowe

### 21. 1 Wycena instrumentów finansowych

Na dzień 30 czerwca 2021 roku i na dzień 31 grudnia 2020 roku wartość godziwa i wartość wykazana w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej aktywów i zobowiązań finansowych są sobie równe.

Przy wycenie wartości godziwej przyjęto następujące założenia:

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

#### 21. 1. 1 Aktywa finansowe

<i>na dzień</i>	<b>30 czerwca 2021</b>	<b>31 grudnia 2020</b>
	<i>(niebadany)</i>	
<b>Aktywa finansowe wyceniane wg zamortyzowanego kosztu:</b>		
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	170 514	163 009
Pożyczki i należności, w tym:		
• Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	17 342	13 694
• Pożyczki udzielone	22 381	32 497
• Jednostki uczestnictwa w funduszu pieniężnym	134 796	20 000
• Inne inwestycje długoterminowe	29 359	28 674
• Inne inwestycje krótkoterminowe	2 018	10 108
	<b>376 410</b>	<b>267 982</b>
<b>Aktywa finansowe razem</b>	<b>376 410</b>	<b>267 982</b>

**Wycena aktywów według zamortyzowanego kosztu na dzień 30 czerwca 2021\*:**

<i>* dane niebadane</i>	<b>Stopień 1</b>	<b>Stopień 2</b>	<b>Stopień 3</b>
<b>Wartość brutto</b>	<b>359 068</b>	<b>20 049</b>	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	170 514	-	-
Pożyczki i należności, w tym:			
• Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	-	20 049	-
• Pożyczki udzielone	22 381	-	-
• Jednostki uczestnictwa w funduszu pieniężnym	134 796	-	-
• Inne inwestycje długoterminowe	29 359	-	-
• Inne inwestycje krótkoterminowe	2 018	-	-
<b>Odpisy aktualizujące (MSSF 9)</b>	-	<b>(2 707)</b>	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	-	-	-
Pożyczki i należności, w tym:			
• Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	-	(2 707)	-
• Pożyczki udzielone	-	-	-
• Inne inwestycje długoterminowe	-	-	-
• Inne inwestycje krótkoterminowe	-	-	-
<b>Wartość bilansowa (MSSF 9)</b>	<b>359 068</b>	<b>17 342</b>	-

**Wycena aktywów według zamortyzowanego kosztu na dzień 31 grudnia 2020:**

	<b>Stopień 1</b>	<b>Stopień 2</b>	<b>Stopień 3</b>
<b>Wartość brutto</b>	<b>254 288</b>	<b>18 211</b>	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	163 009	-	-
Pożyczki i należności, w tym:			
• Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	-	18 211	-
• Pożyczki udzielone	32 497	-	-
• Jednostki uczestnictwa w funduszu pieniężnym	20 000	-	-
• Inne inwestycje długoterminowe	28 674	-	-
• Inne inwestycje krótkoterminowe	10 108	-	-
<b>Odpisy aktualizujące (MSSF 9)</b>	-	<b>(4 517)</b>	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	-	-	-
Pożyczki i należności, w tym:			
• Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	-	(4 517)	-
• Pożyczki udzielone	-	-	-
• Inne inwestycje długoterminowe	-	-	-
• Inne inwestycje krótkoterminowe	-	-	-
<b>Wartość bilansowa (MSSF 9)</b>	<b>254 288</b>	<b>13 694</b>	-

## 21. 1. 2 Zobowiązania finansowe

	30 czerwca 2021 (niebadany)	31 grudnia 2020
	na dzień	
<b>Instrumenty finansowe zabezpieczające wyceniane według wartości godziwej przez inne całkowite dochody:</b>		
Zobowiązania z tytułu wyceny transakcji Swap	13 079	15 702
Zobowiązania z tytułu wyceny transakcji CAP	-	42
	<b>13 079</b>	<b>15 744</b>
<b>Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu:</b>		
Kredyty bankowe	907 436	790 163
Pożyczki otrzymane	22 392	27 770
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	80 594	61 770
Zobowiązania leasingowe	36 793	37 063
Obligacje	341 324	348 530
	<b>1 388 539</b>	<b>1 265 296</b>
<b>Zobowiązania finansowe razem</b>	<b>1 401 618</b>	<b>1 281 040</b>

Wartość godziwa instrumentów finansowych zabezpieczających, na dzień 30 czerwca 2021 roku wynosząca 13 079 tys. zł, ustalana jest na podstawie innych notowań dających się zaobserwować bezpośrednio lub pośrednio (tzw. poziom 2). Informacje te dostarczane są przez banki i opierają się o referencje do instrumentów notowanych na aktywnym rynku.

W okresie sprawozdawczym zakończonym 30 czerwca 2021 roku nie było żadnych przekwalifikowań pomiędzy poziomami.

## 21. 2 Pozostałe ujawnienia dotyczące instrumentów finansowych

### Zabezpieczenia

Informacja dotycząca zabezpieczeń została ujawniona w nocie 22.

### Rachunkowość zabezpieczeń

W dniu 30 kwietnia 2021 roku spółki MLP Gliwice Sp. z o.o., MLP Lublin Sp. z o.o., MLP Wrocław Sp. z o.o. oraz MLP Teresin Sp. z o.o. zawarły umowy zamiany stopy zmiennej na stałą z bankami Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A. oraz BNP Paribas Bank Polska S.A.

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

## 22. Zobowiązania warunkowe i zabezpieczenia

W okresie zakończonym 30 czerwca 2021 roku nastąpiły następujące zmiany zobowiązań warunkowych i zabezpieczeń ustanowionych przez Grupę:

- W związku z zawarciem nowej umowy kredytowej, dnia 10 lutego 2021 roku przez spółkę MLP Poznań West II sp. z o.o. z bankiem Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A. (PKO BP) zostały ustanowione na zabezpieczenie wierzytelności kredytodawcy z tytułu umowy kredytu oraz umów hedgingowych następujące zabezpieczenia:
  - (a) hipotekę umowną do kwoty 41.590.571 EUR na zabezpieczenie wierzytelności z umowy kredytu;
  - (b) hipotekę umowną do kwoty 40.585.500 EUR na zabezpieczenie wierzytelności PKO BP wynikających z umów hedgingowych;
  - (c) zastaw rejestrowy i 3 zastawy finansowe na udziałach MLP Group S.A.;
  - (d) zastawy rejestrowe (10) i finansowe (30) na rachunkach bankowych;
  - (e) zastaw rejestrowy na aktywach kredytobiorcy;
  - (f) pełnomocnictwa dla do rachunków bankowych kredytobiorcy;
  - (g) oświadczenia o poddaniu się egzekucji przez kredytobiorcę;
  - (h) oświadczenia o poddaniu się egzekucji przez jednego współnika kredytobiorcy;
  - (i) przelew praw z polis ubezpieczeniowych, umów najmu z zabezpieczeniami, umów o roboty budowlane z zabezpieczeniami, umów o zarządzanie i administrowanie, na podstawie Umowy Cesji Praw;
  - (j) zobowiązania sponsora wynikające z Umowy Wsparcia;
  - (k) podporządkowanie wierzytelności na podstawie Umowy Podporządkowania.
- W związku z zawarciem nowej umowy kredytowej dnia 9 kwietnia 2021 roku przez spółki MLP Lublin sp. z o.o., MLP Gliwice sp. z o.o., MLP Teresin sp. z o.o., MLP Wrocław sp. z o.o. z bankami BNP Paribas Bank Polska S.A. (BNP) oraz Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A. (PKO BP) zostały ustanowione na zabezpieczenie wierzytelności kredytodawców z tytułu umowy kredytu oraz umów hedgingowych następujące zabezpieczenia:
  - (a) hipoteka łączna do kwoty 110.126.521,5 EUR na zabezpieczenie wierzytelności z umowy kredytu wobec każdego z kredytobiorców;
  - (b) 2 hipoteki łączne do kwoty 110.126.521,5 EUR na zabezpieczenie wierzytelności odpowiednio BNP i PKO BP wynikających z umów hedgingowych;
  - (c) zastawy rejestrowe i zastawy finansowe na udziałach współników kredytobiorców;
  - (d) odrębne zastawy rejestrowe i finansowe na rachunkach bankowych każdego z kredytobiorców;
  - (e) odrębne zastawy rejestrowe na aktywach każdego z kredytobiorców;
  - (f) pełnomocnictwa dla do rachunków bankowych każdego z kredytobiorców;
  - (g) oświadczenia o poddaniu się egzekucji przez kredytobiorców;
  - (h) oświadczenia o poddaniu się egzekucji przez współników kredytobiorców;
  - (i) przelew praw z umów najmu z zabezpieczeniami na podstawie Umowy Cesji Praw zawartej z każdym z kredytobiorców oraz praw z umów o roboty budowlane z zabezpieczeniami w odniesieniu do MLP Wrocław sp. z o.o.;
  - (j) zobowiązania sponsora MLP Group S.A. wynikające z Umowy Wsparcia dla MLP Wrocław sp. z o.o.;
  - (k) podporządkowanie wierzytelności na podstawie Umowy Podporządkowania.
- W związku ze spłatą kredytu udzielonego przez PKO BP spółce MLP Lublin sp. z o.o., zostały zwolnione dnia 7 maja 2021 r. przez PKO BP wszystkie istniejące zabezpieczenia ustanowione na rzecz PKO BP i w związku z tym w maju 2021 r. zostały złożone wnioski o wykreślenie: hipoteki umownej do kwoty 25.502.396 EUR, 2 zastawów rejestrowych na udziałach kredytobiorcy oraz 2 zastawów rejestrowych na rachunkach kredytobiorcy.

- W związku ze spłatą kredytu udzielonego przez Bank Polska Kasa Opieki S.A. (Pekao) spółce MLP Gliwice sp. z o.o., zostały zwolnione dnia 5 maja 2021 r. przez Pekao wszystkie istniejące zabezpieczenia ustanowione na rzecz Pekao i w związku z tym w maju 2021 r. zostały złożone wnioski o wykreślenie: 3 hipotek umownych do kwoty 29.914.500,00 EUR, do kwoty 4.500.000,00 PLN oraz do kwoty 12.000.000,00 PLN, 2 zastawów rejestrowych na udziałach kredytobiorcy oraz 22 zastawów rejestrowych na rachunkach kredytobiorcy.
- W związku ze spłatą kredytu udzielonego przez Bank Polska Kasa Opieki S.A. (Pekao) oraz Pekao Bank Hipoteczny S.A. (Pekao BH) spółce MLP Teresin sp. z o.o., zostały zwolnione dnia 5 maja 2021 r. przez Pekao i Pekao BH wszystkie istniejące zabezpieczenia ustanowione na rzecz Pekao i Pekao BH, i w związku z tym w maju 2021 r. zostały złożone wnioski o wykreślenie: 5 hipotek umownych do kwoty 5.768.929,51 EUR, 5.026.570,49 EUR, do kwoty 6.000.000 PLN oraz 2 x do kwoty 5.600.000 PLN, 2 zastawów rejestrowych na udziałach kredytobiorcy, 2 zastawów rejestrowych na zbiorze rzeczy i praw oraz 22 zastawów rejestrowych na rachunkach kredytobiorcy.
- W związku ze spłatą kredytu udzielonego przez Bank Polska Kasa Opieki S.A. (Pekao) spółce MLP Wrocław sp. z o.o., zostały zwolnione dnia 5 maja 2021 r. przez Pekao wszystkie istniejące zabezpieczenia ustanowione na rzecz Pekao i w związku z tym w maju 2021 r. zostały złożone wnioski o wykreślenie: 4 hipotek umownych do kwoty 27.637.500,00 EUR, do kwoty 4.500.000,00 PLN oraz 2 x do kwoty 12.000.000,00 PLN, 2 zastawów rejestrowych na udziałach kredytobiorcy oraz 22 zastawów rejestrowych na rachunkach kredytobiorcy.

## 23. Transakcje z podmiotami powiązаныmi

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

Salda rozrachunków z podmiotami powiązаныmi dotyczące należności i zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych na dzień 30 czerwca 2021 roku\* przedstawiają się następująco:

	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe <sup>1)</sup>
The Israel Land Development Company Ltd., Tel-Awiw	88	-
<b>Pozostałe podmioty powiązane</b>		
Fenix Polska Sp. z o.o.	788	-
<b>Razem</b>	<b>876</b>	<b>-</b>

\* dane niebadane

Salda rozrachunków z podmiotami powiązаныmi dotyczące należności i zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych na dzień 31 grudnia 2020 roku przedstawiają się następująco:

	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe <sup>1)</sup>
The Israel Land Development Company Ltd., Tel-Awiw	274	-
<b>Pozostałe podmioty powiązane</b>		
Fenix Polska Sp. z o.o.	5	-
<b>Razem</b>	<b>279</b>	<b>-</b>

<sup>1)</sup> W pozycji "Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe" nie zostały ujęte wynagrodzenia kluczowego personelu kierowniczego oraz płatności w formie akcji, które zostały ujawnione w nocy 30.

### 23. 2 Pożyczki udzielone i otrzymane

Salda pożyczek udzielonych i otrzymanych od podmiotów powiązanych na dzień 30 czerwca 2021 roku\* przedstawiają się następująco:

	Pożyczki udzielone	Pożyczki otrzymane
<b>Pozostałe podmioty powiązane</b>		
Fenix Polska Sp. z o.o.	22 293	(22 392)
MLP FIN Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	88	-
<b>Razem</b>	<b>22 381</b>	<b>(22 392)</b>

\* dane niebadane

Salda pożyczek udzielonych i otrzymanych od podmiotów powiązanych na dzień 31 grudnia 2020 roku przedstawiają się następująco:

	Pożyczki udzielone	Pożyczki otrzymane
<b>Pozostałe podmioty powiązane</b>		
Fenix Polska Sp. z o.o.	27 610	(27 770)
MLP FIN Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	4 887	-
<b>Razem</b>	<b>32 497</b>	<b>(27 770)</b>

### 23. 3 Przychody i koszty

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

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

\* dane niebadane

Transakcje z podmiotami powiązаныmi dotyczące przychodów i kosztów za rok zakończony 30 czerwca 2020 roku\* przedstawiają się następująco:

	Przychody ze sprzedaży	Zakupy usług i koszty wynagrodzeń	Przychody z tytułu odsetek	Koszty z tytułu odsetek
<b>Jednostka dominująca</b>				
The Israel Land Development Company Ltd., Tel-Awiw	89	-	-	-
	<b>89</b>	-	-	-
<b>Pozostałe podmioty powiązane</b>				
Fenix Polska Sp. z o.o.	-	-	401	(412)
MLP FIN Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	1	-	1	-
	<b>1</b>	-	<b>402</b>	<b>(412)</b>
<b>Kluczowy personel kierowniczy</b>				
RTK CONSULTING, Radosław T. Krochta	-	(312)	-	-
ROMI CONSULTING, Michael Shapiro	-	(279)	-	-
PROFART, Tomasz Zabost	-	(220)	-	-
PEOB, Marcin Dobieszewski	-	(136)	-	-
Pozostały kluczowy personel kierowniczy	-	(460)	-	-
	-	<b>(1 407)</b>	-	-
<b>Razem</b>	<b>90</b>	<b>(1 407)</b>	<b>402</b>	<b>(412)</b>

\* dane niebadane

Fenix Polska Sp. z o.o. jest powiązana z Grupą poprzez spółkę Cajamarca Holland B.V., która na dzień 31 marca 2021 roku posiada 100% udziałów w Fenix Polska Sp. z o.o., oraz 56,98% udziałów w kapitale zakładowym Grupy.



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

- W dniach 2 lutego 2021 roku, 5 marca 2021 roku oraz 25 maja 2021 roku ING Bank Śląski S.A. wypłacił kolejne transze kredytu spółce MLP Poznań Sp. z o.o.
- W dniu 30 kwietnia 2021 roku banki Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A. oraz BNP Paribas Bank Polska S.A. wypłaciły transze spółkom MLP Gliwice Sp. z o.o., MLP Lublin Sp. z o.o., MLP Wrocław Sp. z o.o. oraz MLP Teresin Sp. z o.o.
- W dniu 23 lipca 2021 roku została zawarta umowa kredytowej przez MLP Pruszków II sp. z o.o. z bankiem Polska Kasa Opieki S.A.
- W dniu 10 lutego 2021 roku została zawarta umowa kredytowa pomiędzy bankiem Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A., a spółką MLP Poznań West II Sp. z o.o. Wpłata pierwszej transzy miała miejsce 11 marca 2021 roku. Na zabezpieczenie wierzytelności wynikających i związanych z umową kredytu z dnia 10 marca 2021 roku pomiędzy MLP Poznań West II sp. z o.o. a Powszechną Kasą Oszczędności Bankiem Polskim S.A. zostały ustanowione hipoteki, zastawy finansowe i rejestrowe na udziałach spółki, na aktywach spółki oraz na rachunkach bankowych spółki oraz inne zabezpieczenia przewidziane w umowie kredytu.
- W dniu 22 kwietnia 2021 rok Zarząd MLP Group S.A. podjął uchwałę w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki w drodze emisji akcji serii E w liczbie nie większej niż 1 653 384 z jednoczesnym pozbawieniem dotychczasowych akcjonariuszy Spółki prawa poboru akcji Serii E w całości.
- Emitent zawarł z inwestorami umowy objęcia 1 653 384 akcji Serii E o cenie emisyjnej 75,00 (siedemdziesiąt pięć) zł za akcję, w tym zawarł umowę objęcia 1 001 000 akcji Serii E z Israel Land Development Company Ltd. z siedzibą w Bnei Brak, Izrael ILDC. Wymagane wkłady pieniężne na pokrycie wszystkich Akcji Serii E zostały wniesione w całości. Zarząd dokonał ostatecznego przydziału Akcji Serii E inwestorom, z którymi podpisał umowy ich objęcia.
- W dniu 9 kwietnia 2021 roku cztery spółki należące do grupy kapitałowej Spółki: MLP Lublin Sp. z o.o. z siedzibą w Pruszkowie, MLP Gliwice Sp. z o.o. z siedzibą w Pruszkowie, MLP Wrocław Sp. z o.o. z siedzibą w Pruszkowie oraz MLP Teresin Sp. z o.o. z siedzibą w Pruszkowie („Kredytobiorcy”), zawarły umowę kredytu z bankami : BNP Paribas Bank Polska S.A. z siedzibą w Warszawie oraz Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A. z siedzibą w Warszawie. Kwota kredytu to 73 417 681,00 EUR, a środki z kredytu zostaną przeznaczone na refinansowanie poprzednio istniejących zobowiązań kredytowych Kredytobiorców oraz na finansowanie projektów inwestycyjnych Grupy Kapitałowej MLP Group S.A. Zgodnie z Umową Kredytu środki będą spłacane będą w równych ratach kapitałowych, okres obowiązywania umowy kredytowej wynosi 6 lat od dnia podpisania umowy kredytowej.
- W dniu 30 kwietnia 2021 roku każda ze spółek: MLP Lublin Sp. z o.o., MLP Gliwice Sp. z o.o., MLP Wrocław Sp. z o.o. oraz MLP Teresin Sp. z o.o. zawarły umowy zamiany stopy zmiennej na stałą z bankiem PKO BP S.A. Wcześniejsze umowy zamiany stopy zmiennej na stałą zawarte przez te spółki z bankami Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A. i Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A. zostały rozwiązane w związku ze spłatą kredytów zaciągniętych wyżej wymienionych bankach.
- W związku ze spłatą kredytu udzielonego przez Bank Polska Kasa Opieki S.A. (Pekao) spółce MLP Wrocław sp. z o.o. dnia 14.07.2021 zostały wykreślone z księgi wieczystej ustanowione na rzecz Pekao 4 hipoteki umowne: do kwoty 27.637.500,00 EUR, do kwoty 4.500.000,00 PLN.
- W związku ze spłatą kredytu udzielonego przez PKO BP spółce MLP Lublin sp. z o.o., dnia 06.08.2021 została wykreślona z księgi wieczystej ustanowiona na rzecz PKO BP hipoteka umowna do kwoty 25.502.396 EUR.

- W związku z zawarciem nowej umowy kredytowej dnia 23 lipca 2021 roku przez spółkę MLP Pruszków II sp. z o.o. z bankiem Bank Polska Kasa Opieki S.A. (Pekao) zostały ustanowione na zabezpieczenie wierzytelności kredytodawcy z tytułu umowy kredytu oraz umowy ramowej i transakcji hedgingowych następujące zabezpieczenia:
  - (a) hipoteka umowna do kwoty 41.590.571 EUR na zabezpieczenie wierzytelności z umowy kredytu w odniesieniu do kredytu budowlanego i inwestycyjnego;
  - (b) hipoteka umowna do kwoty 4.500.000,00 PLN na zabezpieczenie wierzytelności z umowy kredytu w odniesieniu do kredytu VAT;
  - (c) hipoteka umowna do kwoty 11.100.000,00 PLN na zabezpieczenie wierzytelności PKO BP wynikających z umowy ramowej i transakcji hedgingowych;
  - (d) 2 zastawy rejestrowe na udziałach MLP Property Sp. z .o.o. do najwyższej sumy zabezpieczenia: 37.116.000,00 EUR (na zabezpieczenie kredytu budowlanego i inwestycyjnego) oraz 4.500.000,00 PLN (na zabezpieczenie kredytu VAT) i 3 zastawy finansowe na udziałach MLP Property sp. z o.o. do najwyższej sumy zabezpieczenia: 32.262.000,00 EUR (na zabezpieczenie kredytu budowlanego) 37.116.000,00 EUR (na zabezpieczenie kredytu inwestycyjnego) 4.500.000,00 PLN (na zabezpieczenie kredytu VAT);
  - (e) zastawy na rachunkach bankowych: 22 zastawy rejestrowe (11 na zabezpieczenie kredytu budowlanego i inwestycyjnego oraz 11 na zabezpieczenie kredytu VAT) i 33 finansowe (na zabezpieczenie kredytu budowlanego (11), inwestycyjnego (11), kredytu VAT (11));
  - (f) pełnomocnictwa dla do rachunków bankowych kredytobiorcy oraz blokada rachunków bankowych zgodnie z instrukcją blokady;
  - (g) oświadczenia o poddaniu się egzekucji przez kredytobiorcę;
  - (h) oświadczenia o poddaniu się egzekucji przez jedynego współnika kredytobiorcy;
  - (i) przelew praw z polis ubezpieczeniowych, umów najmu z zabezpieczeniami, umów o roboty budowlane z zabezpieczeniami, umów o zarządzanie i administrowanie, na podstawie Umowy Cesji Praw;
  - (j) zobowiązania sponsora wynikające z Umowy Wsparcia dot. przekroczonych kosztów budowy budynków Fazy 2;
  - (k) zobowiązania sponsora wynikające z Umowy Wsparcia dot. niedoborów w związku z aktualizacją opłaty za użytkowanie wieczyste;
  - (l) podporządkowanie wierzytelności na podstawie Umowy Podporządkowania.
- W odniesieniu do umowy kredytowej dnia 23 lipca 2021 roku zawartej przez MLP Pruszków II sp. z o.o. z bankiem Polska Kasa Opieki S.A.: 30.07.2021 zostały wpisane do rejestru zastawów: 2 zastawy rejestrowe na udziałach oraz 4 zastawy rejestrowe na rachunkach bankowych na zabezpieczenie kredytu VAT.
- W dniu 18 sierpnia 2021 r. spółce MLP Poznań Sp. z o.o. („Spółka” lub „Pozwany”) został doręczony pozew. Sprawa jest prowadzona w Sądzie Okręgowym w Warszawie XXVI Wydział Gospodarczy sygn. akt. XXVI GC 1022/21. Powód („Depenbrock Polska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa”) pozwała Spółkę o zapłatę kwoty 183.250 EUR tytułem zwrotu kaucji zatrzymanej na podstawie umowy na wykonanie robót budowlanych z dnia 23 marca 2015 r.
- W dniu 13 sierpnia 2021 r. spółka MLP Poznań West II Sp. z o.o. nabyła grunt w Dąbrówce o powierzchni 103 665 m<sup>2</sup> przeznaczony na rozbudowę parku logistycznego MLP Poznań West. Potencjał zabudowy tego gruntu wynosi 49 896 m<sup>2</sup>.
- W dniu 19 lipca 2021 r. spółka MLP Gelsenkirchen Sp. z o.o. & Co. KG nabyła grunt o powierzchni 110 502 m<sup>2</sup> przeznaczony na budowę nowego parku logistycznego w Niemczech. Potencjał zabudowy tego gruntu wynosi 44 982 m<sup>2</sup>.

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

## 24. 1 Wpływ epidemii COVID-19 (koronawirus) na działalność Grupy Kapitałowej MLP Group S.A.

Pod koniec 2019 r. po raz pierwszy pojawiły się wiadomości z Chin dotyczące koronawirusa. W I kwartale 2020 roku wirus rozprzestrzenił się na całym świecie, a jego negatywny wpływ nabrał dynamiki osiągając najwyższą dotychczas dzienną liczbę zachorowań w I kwartale 2021 roku. Kierownictwo uważa taką sytuację za zdarzenie nie powodujące korekt w Śródrocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za rok 2021 ani za okres porównawczy i nie wymagające dodatkowych ujawnień. Chociaż w chwili publikacji niniejszego sprawozdania finansowego sytuacja ta wciąż się zmienia, do tej pory kierownictwo Grupy nie odnotowało zauważalnego wpływu na sytuację finansową Grupy w 2021 roku, jednak nie można przewidzieć przyszłych skutków. Kierownictwo będzie nadal monitorować potencjalny wpływ i podejmie wszelkie możliwe kroki, aby złagodzić wszelkie negatywne skutki dla Grupy.

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

<i>za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca</i>		<b>2021</b>	<b>2020</b>
		<i>(niebadany)</i>	<i>(niebadany)</i>
<b>Wynagrodzenia Zarządu:</b>			
Radosław T. Krochta		303	312
Michael Shapiro		278	279
Tomasz Zabost		235	220
Marcin Dobieszewski		138	136
		<b>954</b>	<b>947</b>
<b>Wynagrodzenia Rady Nadzorczej:</b>			
• <b>Wynagrodzenia i inne świadczenia</b>			
Maciej Matusiak		24	15
Eytan Levy		24	15
Shimshon Marfogel		24	15
Daniel Nimrodi		-	15
Guy Shapira		24	15
Piotr Chajderowski		24	15
Oded Setter		24	-
		<b>144</b>	<b>90</b>
<b>Razem wynagrodzenia wypłacone lub należne osobom wchodzącym w skład organów zarządzających i nadzorujących spółek</b>		<b>1 098</b>	<b>1 037</b>

<i>za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca</i>	<b>2021</b> <i>(niebadany)</i>	<b>2020</b> <i>(niebadany)</i>
<b>Pozostały kluczowy personel kierowniczy:</b>		
• Wynagrodzenia i inne świadczenia	482	460
	<b>482</b>	<b>460</b>
<b>Razem wynagrodzenia wypłacone lub należne osobom wchodzącym w skład organów zarządzających i nadzorujących spółek oraz kluczowemu personelowi kierowniczemu</b>	<b>1 580</b>	<b>1 497</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.

## 26. Struktura zatrudnienia

<i>za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca</i>	<b>2021</b> <i>(niebadany)</i>	<b>2020</b> <i>(niebadany)</i>
Przeciętne zatrudnienie w okresie	27	25

*Podpisano kwalifikowanym podpisem elektronicznym.*

\_\_\_\_\_  
**Radosław T. Krochta**  
*Prezes Zarządu*

\_\_\_\_\_  
**Michael Shapiro**  
*Wiceprezes Zarządu*

\_\_\_\_\_  
**Tomasz Zabost**  
*Członek Zarządu*

\_\_\_\_\_  
**Maria Ratajczyk**  
*Podpis osoby sporządzającej  
 sprawozdanie finansowe*

*Pruszków, dnia 25 sierpnia 2021 r.*



# **MLP Group S.A.**

**Śródroczne skrócone jednostkowe  
sprawozdanie finansowe**

**za okres 6 miesięcy  
kończący się 30 czerwca 2021 roku  
sporządzone zgodnie z MSSF UE**

## Zatwierdzenie Śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego

W dniu 25 sierpnia 2021 r. Zarząd Spółki MLP Group S.A. zatwierdził do publikacji Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe ("Skrócone sprawozdanie finansowe") Spółki MLP Group S.A. za okres od dnia 1 stycznia 2021 roku do dnia 30 czerwca 2021 roku.

Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe za okres od dnia 1 stycznia 2021 roku do dnia 30 czerwca 2021 roku zostało sporządzone zgodnie z MSR 34 "Śródroczna sprawozdawczość finansowa", który został zatwierdzony przez Unię Europejską. Informacje zostały zaprezentowane w niniejszym raporcie w następującej kolejności:

1. Skrócony jednostkowy rachunek zysków lub strat oraz inne całkowite dochody za okres od dnia 1 stycznia 2021 roku do dnia 30 czerwca 2021 roku, wykazujący zysk netto w wysokości 15 166 tys. złotych.
2. Skrócone jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień 30 czerwca 2021 roku, po stronie aktywów i pasywów, wykazujące sumę 940 351 tys. złotych.
3. Skrócone jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych za okres od dnia 1 stycznia 2021 roku do dnia 30 czerwca 2021 roku, wykazujące zwiększenie środków pieniężnych netto o kwotę 39 402 tys. złotych.
4. Skrócone jednostkowe sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym za okres od dnia 1 stycznia 2021 roku do dnia 30 czerwca 2021 roku, wykazujące zwiększenie kapitałów własnych o kwotę 138 751 tys. złotych.
5. Dodatkowe informacje i objaśnienia do Skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego.

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

*Podpisano elektronicznym podpisem kwalifikowanym.*

---

**Radosław T. Krochta**  
Prezes Zarządu

---

**Michael Shapiro**  
Wiceprezes Zarządu

---

**Tomasz Zabost**  
Członek Zarządu

*Pruszków, 25 sierpnia 2021 r.*

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

	za okres	Nota	6 miesięcy	3 miesięcy	6 miesięcy	3 miesięcy
			zakończony	zakończony	zakończony	zakończony
			30 czerwca 2021 (niebadany)	30 czerwca 2021 (niebadany)	30 czerwca 2020 (niebadany)	30 czerwca 2020 (niebadany)
Przychody	4		11 126	5 900	4 453	2 251
Pozostałe przychody operacyjne	5		38	13	270	(1)
Pozostałe koszty operacyjne	6		(284)	(7)	-	2
Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu	7		(9 763)	(5 749)	(4 904)	(2 478)
<b>Zysk/(Strata) na działalności operacyjnej</b>			<b>1 117</b>	<b>157</b>	<b>(181)</b>	<b>(226)</b>
Przychody finansowe	8		21 336	15 438	18 178	15 425
Koszty finansowe	8		(6 084)	(3 011)	(5 832)	(1 066)
<b>Przychody/(Koszty) finansowe netto</b>			<b>15 252</b>	<b>12 427</b>	<b>12 346</b>	<b>14 359</b>
<b>Zysk/(Strata) przed opodatkowaniem</b>			<b>16 369</b>	<b>12 584</b>	<b>12 165</b>	<b>14 133</b>
Podatek dochodowy	9		(1 203)	(741)	(260)	(649)
<b>Zysk z działalności kontynuowanej</b>			<b>15 166</b>	<b>11 843</b>	<b>11 905</b>	<b>13 484</b>
<b>Zysk z działalności zaniechanej</b>			<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Zysk netto</b>			<b>15 166</b>	<b>11 843</b>	<b>11 905</b>	<b>13 484</b>
<b>Zysk netto przypadający na:</b>						
Właścicieli Jednostki			15 166	11 843	11 905	13 484
<b>Całkowite dochody ogółem</b>			<b>15 166</b>	<b>11 843</b>	<b>11 905</b>	<b>13 484</b>
<b>Całkowite dochody przypadające na:</b>						
Właścicieli Jednostki			15 166	11 843	11 905	13 484
<b>Zysk na akcję</b>	18					
<b>Zysk na jedną akcję zwykłą:</b>						
Podstawowy zysk przypadający na			0,76	0,58	0,66	0,74
- jedną akcję z działalności kontynuowanej			0	0	0	0
Podstawowy zysk przypadający na			0	0	0	0
- jedną akcję z działalności zaniechanej			0,76	0,58	0,66	0,74
- Zysk na jedną akcję zwykłą			0,76	0,58	0,66	0,74
<b>Rozwodniony zysk na jedną akcję zwykłą:</b>						
Podstawowy zysk przypadający na			0,76	0,58	0,66	0,74
- jedną akcję z działalności kontynuowanej			0	0	0	0
Podstawowy zysk przypadający na			0	0	0	0
- jedną akcję z działalności zaniechanej			0,76	0,58	0,66	0,74
- Zysk na jedną akcję zwykłą			0,76	0,58	0,66	0,74

## Skrócone jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej

	na dzień	Nota	30 czerwca 2021 (niebadany)	31 grudnia 2020
<b>Aktywa trwałe</b>				
Wartości niematerialne			63	0
Zaliczki na wartości niematerialne i prawne			0	20
Rzeczowe aktywa trwałe			272	217
Długoterminowe aktywa finansowe w jednostkach powiązanych	10		123 435	123 420
Pozostałe inwestycje finansowe długoterminowe	11		618 183	584 256
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	14		3 145	2 616
Pozostałe inwestycje długoterminowe			739	961
<b>Aktywa trwałe razem</b>			<b>745 837</b>	<b>711 490</b>
<b>Aktywa obrotowe</b>				
Inwestycje krótkoterminowe	12		138 304	78 957
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	15		10 340	8 683
Aktywa z tytułu niezakończonych umów budowlanych			0	6403
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	16		45 870	6 468
<b>Aktywa obrotowe inne niż przeznaczone do sprzedaży lub do wydania właścicielom</b>			<b>194 514</b>	<b>100 511</b>
<b>Aktywa obrotowe razem</b>			<b>194 514</b>	<b>100 511</b>
<b>AKTYWA RAZEM</b>			<b>940 351</b>	<b>812 001</b>
<b>Kapitał własny</b>	17			
Kapitał zakładowy			5 344	4 931
Nadwyżka z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej			304 025	180 853
Zyski zatrzymane, w tym:			101 145	85 979
Kapitał rezerwowowy			4 194	4 194
Kapitał zapasowy			65 097	65 097
Zysk (strata) z lat ubiegłych			16 688	7 425
Zysk netto			15 166	9 263
<b>Kapitał własny przypisywany właścicielom Jednostki</b>			<b>410 514</b>	<b>271 763</b>
<b>Kapitał własny razem</b>			<b>410 514</b>	<b>271 763</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>				
Zobowiązania z tytułu pożyczek oraz innych instrumentów dłużnych	19		425 950	524 253
<b>Zobowiązania długoterminowe razem</b>			<b>425 950</b>	<b>524 253</b>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>				
Zobowiązania z tytułu pożyczek oraz innych instrumentów dłużnych	19		94 001	3 763
Zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych	20		765	1 373
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	21		178	-
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	21		8 943	10 849
<b>Zobowiązania krótkoterminowe inne niż przeznaczone do sprzedaży</b>			<b>103 887</b>	<b>15 985</b>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe razem</b>			<b>103 887</b>	<b>15 985</b>
<b>Zobowiązania ogółem</b>			<b>529 837</b>	<b>540 238</b>
<b>PASYWA RAZEM</b>			<b>940 351</b>	<b>812 001</b>



## Skrócone jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych

<i>za okres 6 miesięcy kończący się 30 czerwca</i>	<b>Nota</b>	<b>2021</b> <i>(niebadany)</i>	<b>2020</b> <i>(niebadany)</i>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>			
Zysk przed opodatkowaniem		<b>16 369</b>	<b>12 165</b>
Korekty razem, w tym:		<b>(6 635)</b>	<b>(14 248)</b>
Amortyzacja		53	246
Odsetki, netto		(3 588)	(1 035)
Różnice kursowe		(1 623)	594
Przychody z tytułu otrzymanej dywidendy		(10 586)	0
Pozostałe		222	(453)
Zmiana stanu należności		11 401	(1 058)
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych i pozostałych		(2 514)	(12 542)
<b>Środki pieniężne z działalności operacyjnej</b>		<b>9 734</b>	<b>(2 083)</b>
Podatek dochodowy (zapłacony)/zwrócony		(1 554)	-
<b>Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>		<b>8 180</b>	<b>(2 083)</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>			
Wpływy ze spłaty udzielonych pożyczek		184 818	49 000
Wpływy z tytułu otrzymanej dywidendy		3 931	0
Odsetki otrzymane		8 621	117
Nabycie udziałów	10	(15)	0
Wpływy ze zbycia innych inwestycji w aktywa finansowe		18 000	0
Wydatki na nabycie innych inwestycji w aktywa finansowe		(132 796)	0
Nabycie nieruchomości inwestycyjnych oraz rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych		(151)	(399)
Wydatki na nabycie innych inwestycji w aktywa finansowe		0	0
Udzielone pożyczki		(170 344)	(195 320)
<b>Środki pieniężne z działalności inwestycyjnej</b>		<b>(87 936)</b>	<b>(146 602)</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>			
Wydatki na spłatę zaciągniętych pożyczek		0	(2 001)
Emisja obligacji		0	128 142
Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału		123 585	0
Zapłacone odsetki od pożyczek		0	(189)
Zapłacone odsetki od obligacji		(4 358)	(1 913)
<b>Środki pieniężne z działalności finansowej</b>		<b>119 227</b>	<b>124 039</b>
<b>Przepływy pieniężne razem bez różnic kursowych</b>			
		<b>39 471</b>	<b>(24 646)</b>
Wpływ zmian z tytułu różnic kursowych dotyczących środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		(69)	5 545
<b>Przepływy pieniężne razem</b>		<b>39 402</b>	<b>(19 101)</b>
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu</b>		<b>6 468</b>	<b>41 934</b>
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu</b>	16	<b>45 870</b>	<b>22 833</b>

## Skrócone jednostkowe sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

	Kapitał zakładowy	Nadwyżka z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej	Zyski zatrzymane	Kapitał własny przypisywany właścicielom jednostki dominującej razem	Kapitał własny razem
<b>Kapitał własny na dzień 1 stycznia 2021 roku</b>	<b>4 931</b>	<b>180 853</b>	<b>85 979</b>	<b>271 763</b>	<b>271 763</b>
<b><u>Całkowite dochody:</u></b>					
Wynik finansowy	0	0	15 166	15 166	<b>15 166</b>
<b>Całkowite dochody za rok zakończony 30 czerwca 2021 roku*</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>15 166</b>	<b>15 166</b>	<b>15 166</b>
Zwiększenia kapitałów własnych z tytułu emisji akcji <sup>2)</sup>	413	123 172	0	123 585	<b>123 585</b>
<b>Zmiany w kapitale własnym</b>	<b>413</b>	<b>123 172</b>	<b>15 166</b>	<b>138 751</b>	<b>138 751</b>
<b>Kapitał własny na dzień 30 czerwca 2021 roku*</b>	<b>5 344</b>	<b>304 025</b>	<b>101 145</b>	<b>410 514</b>	<b>410 514</b>
	Kapitał zakładowy	Nadwyżka z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej	Zyski zatrzymane	Kapitał własny przypisywany właścicielom jednostki dominującej razem	Kapitał własny razem
<b>Kapitał własny na dzień 1 stycznia 2020 roku</b>	<b>4 529</b>	<b>71 121</b>	<b>80 701</b>	<b>156 351</b>	<b>156 351</b>
<b><u>Całkowite dochody:</u></b>					
Wynik finansowy	0	0	11 905	11 905	<b>11 905</b>
<b>Całkowite dochody za rok zakończony 30 czerwca 2020 roku</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>11 905</b>	<b>11 905</b>	<b>11 905</b>
Podział zysku netto za 2019 rok <sup>1)</sup>	0	0	(3 985)	(3 985)	<b>(3 985)</b>
<b>Kapitał własny na dzień 30 czerwca 2020 roku</b>	<b>4 529</b>	<b>71 121</b>	<b>88 621</b>	<b>164 271</b>	<b>164 271</b>

\*dane niebadane

<sup>1)</sup> W dniu 29 czerwca 2020 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie postanowiło zysk spółki MLP Group S.A. za 2019 rok przeznaczyć, w części wypłaconej jako zaliczka na poczet dywidendy, na wypłatę dywidendy, a w pozostałej części na zyski zatrzymane.

<sup>2)</sup> W dniu 5 maja 2021 roku w drodze emisji nowych akcji serii E, Emitent podwyższył swój kapitał zakładowy o 413 346 zł. Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy dokonał rejestracji podwyższenia kapitału w dniu 31 maja 2021 r.

## Dodatkowe informacje i objaśnienia do Śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego

### 1. Informacje ogólne

#### 1. 1 Dane o spółce MLP Group S.A.

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

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

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

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

Rokiem obrotowym Spółki jest rok kalendarzowy.

Czas trwania Spółki jest nieoznaczony.

#### 1. 2 Informacje o Grupie Kapitałowej

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

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

Na koniec okresu sprawozdawczego MLP Group S.A. jest podmiotem dominującym dla 46 spółek zależnych: MLP Pruszków I Sp. z o.o., MLP Pruszków II Sp. z o.o., MLP Pruszków III Sp. z o.o., MLP Pruszków IV Sp. z o.o., MLP Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SKA, MLP Energy Sp. z o.o., MLP Poznań Sp. z o.o., MLP Lublin Sp. z o.o., MLP Poznań II Sp. z o.o., MLP Bieruń Sp. z o.o., MLP Bieruń I Sp. z o.o., MLP Sp. z o.o., MLP Property Sp. z o.o., MLP Teresin Sp. z o.o., MLP Business Park Poznań Sp. z o.o., MLP Fin Sp. z o.o., Lokafoop 201 Sp. z o.o. SKA, Lokafoop 201 Sp. z o.o., MLP Wrocław Sp. z o.o., MLP Gliwice Sp. z o.o., MLP Business Park Berlin I LP Sp. z o.o., MLP Czeladź Sp. z o.o., MLP Temp Sp. z o.o., MLP Dortmund LP Sp. z o.o., MLP Dortmund GP Sp. z o.o., MLP Logistic Park Germany I Sp. z o.o. & Co. KG, MLP Poznań West II Sp. z o.o., MLP Bucharest West Sp. z o.o., MLP Teresin II Sp. z o.o., MLP Bucharest West SRL, MLP Pruszków V Sp. z o.o., MLP Germany Management GmbH, MLP Wrocław West Sp. z o.o., MLP Business Park Berlin I GP sp. z o.o., MLP Łódź II sp. z o.o., MLP Poznań East sp. z o.o., MLP Schwalmtal LP sp. z o.o., MLP Schwalmtal GP sp. z o.o., MLP Pruszków VI sp. z o.o., MLP Business Park Berlin I Sp. z o.o. & Co. KG, MLP Schwalmtal Sp. z o.o. & Co. KG, MLP Business Park Wien GmbH, MLP Wrocław West I Sp. z o.o., MLP Gelsenkirchen GP Sp. z o.o., MLP Gelsenkirchen LP Sp. z o.o. i MLP Gelsenkirchen Sp. z o.o. & Co. KG

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

### 1. 3 Skład Zarządu

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

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

### 1. 4 Skład Rady Nadzorczej

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

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

## 2. Podstawa sporządzenia jednostkowego sprawozdania finansowego

### 2. 1 Oświadczenie zgodności

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

### 2. 2 Podstawa sporządzenia sprawozdania

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

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

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

### 2. 3. 1 **Waluta funkcjonalna i waluta prezentacji**

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

### 2. 3. 2 **Zasady przyjęte do przeliczenia danych finansowych**

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

#### **Jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej:**

	30 czerwca 2021 (niebadany)	31 grudnia 2020	30 czerwca 2020 (niebadany)
EUR	4,5208	4,6148	4,4660
USD	3,8035	3,7584	3,9806
RON	0,9174	0,9479	0,9220

## 2. 4 **Dokonane osądy i szacunki**

W niniejszym Śródrocznym skróconym jednostkowym sprawozdaniu finansowym, dokonane przez Zarząd istotne osądy w zakresie stosowania przez Spółkę zasad rachunkowości i główne źródła szacowania niepewności były takie same jak opisane w Jednostkowym sprawozdaniu finansowym za rok 2020 w nocie 3.

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

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

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

### 3. Sprawozdawczość segmentów działalności

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

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

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

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

Udział głównych klientów w osiągniętych przychodach Spółki przedstawia się następująco:

<i>za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca</i>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<i>(niebadany)</i>	<i>(niebadany)</i>
Westinvest Gesellschaft fur Investmentfonds mbH	17%	0%
MLP Wrocław Sp. z o.o.	13%	5%
MLP Lublin Sp. z o.o.	12%	7%
MLP Pruszków I Sp. z o.o.	11%	29%
MLP Gliwice Sp. z o.o.	10%	5%
MLP Pruszków III Sp. z o.o.	6%	13%
MLP Pruszków II Sp. z o.o.	3%	13%

#### 4. Przychody

za okres	6 miesięcy	3 miesięcy	6 miesięcy	3 miesięcy
	zakończony	zakończony	zakończony	zakończony
	30 czerwca	30 czerwca	30 czerwca	30 czerwca
	2021	2021	2020	2020
	(niebadany)	(niebadany)	(niebadany)	(niebadany)
Zarządzanie nieruchomościami	2 454	1 246	2 216	1 148
Zarządzanie projektami	368	169	481	231
Usługi doradcze	6 111	4 403	1 512	792
Usługi refakturowane	313	82	244	80
Przychody uzyskane na podstawie umowy deweloperskiej <sup>1)</sup>	1 880	-	-	-
<b>Przychody razem</b>	<b>11 126</b>	<b>5 900</b>	<b>4 453</b>	<b>2 251</b>
<i>w tym przychody od jednostek powiązanych</i>	<i>9 227</i>	<i>5 889</i>	<i>4 433</i>	<i>2 241</i>

<sup>1)</sup> Spółka podpisała umowę deweloperską z firmą Westinvest Gesellschaft für Investmentfonds mbH, w ramach której w latach 2020-2021 realizowała budowę magazynu na obcym gruncie położonym w Tychach. Z tego tytułu Grupa rozpoznała w 2020 roku przychody w kwocie 17 742 tys. PLN, liczone na podstawie stopnia zaawansowania prac. W pierwszym półroczu 2021 roku Grupa rozpoznała pozostałą kwotę przychodów z tego tytułu w kwocie 1 880 tys. PLN

Zgodnie z kryterium rodzaju umowy (MSSF 15), przychody uzyskane na podstawie umowy deweloperskiej w 2020 i 2021 roku stanowią przychody ze sprzedaży oparte na stałej cenie w pierwszym półroczu 2021 roku w wysokości 1 880 tys. PLN. Aktywo z tego tytułu na dzień 31 grudnia 2020 roku dotyczyło działalności polskiego segmentu i zostało rozliczone w 2021 roku.

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

#### 5. Pozostałe przychody operacyjne

za okres	6 miesięcy	3 miesięcy	6 miesięcy	3 miesięcy
	zakończony	zakończony	zakończony	zakończony
	30 czerwca	30 czerwca	30 czerwca	30 czerwca
	2021	2021	2020	2020
	(niebadany)	(niebadany)	(niebadany)	(niebadany)
Rozwiązanie rezerwy na przyszłe koszty	11	11	-	-
Przychody ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	21	-	-	-
Inne	6	2	270	(1)
<b>Pozostałe przychody operacyjne</b>	<b>38</b>	<b>13</b>	<b>270</b>	<b>(1)</b>

## 6. Pozostałe koszty operacyjne

za okres	6 miesięcy	3 miesięcy	6 miesięcy	3 miesięcy
	zakończony	zakończony	zakończony	zakończony
	30 czerwca	30 czerwca	30 czerwca	30 czerwca
	2021	2021	2020	2020
	(niebadany)	(niebadany)	(niebadany)	(niebadany)
Pozostałe koszty operacyjne	(284)	-	-	-
<b>Pozostałe koszty operacyjne</b>	<b>(284)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## 7. Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu

za okres	6 miesięcy	3 miesięcy	6 miesięcy	3 miesięcy
	zakończony	zakończony	zakończony	zakończony
	30 czerwca	30 czerwca	30 czerwca	30 czerwca
	2021	2021	2020	2020
	(niebadany)	(niebadany)	(niebadany)	(niebadany)
Amortyzacja	(53)	(28)	(246)	(116)
Zużycie materiałów i energii	(153)	(56)	(113)	(56)
Usługi obce	(6 823)	(3 771)	(2 930)	(1 360)
Podatki i opłaty	(139)	(58)	(32)	(17)
Wynagrodzenia	(1 751)	(1 160)	(1 218)	(718)
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	(353)	(225)	(276)	(171)
Pozostałe koszty rodzajowe	(491)	(451)	(89)	(40)
<b>Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu</b>	<b>(9 763)</b>	<b>(5 749)</b>	<b>(4 904)</b>	<b>(2 478)</b>

Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2021 r. wyniosły 9 763 tys. PLN. Wyżej wymienione koszty ponoszone przez Spółkę w zdecydowanej większości obejmują wydatki związane z realizacją umowy deweloperskiej w kwocie 1 517 tys. PLN (koszty usług obcych) oraz obsługą i utrzymaniem nieruchomości inwestycyjnych generujących przychody, będących własnością spółek zależnych, a także usług doradczych. Spółka odzyskuje te kwoty poprzez wystawianie faktur za zarządzanie nieruchomościami tych spółek.



## 8. Przychody i koszty finansowe

za okres	<b>6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2021 (niebadany)</b>	<b>3 miesięcy zakończony 30 czerwca 2021 (niebadany)</b>	<b>6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2020 (niebadany)</b>	<b>3 miesięcy zakończony 30 czerwca 2020 (niebadany)</b>
Odsetki od pożyczek udzielonych jednostkom powiązanym	9 443	4 686	6 127	3 377
Przychody z tytułu odsetek z lokat bankowych	104	97	5	2
Przychody z tytułu otrzymanej dywidendy	10 586	10 586	12 046	12 046
Pozostałe	1	1	-	-
Różnice kursowe netto	1 202	68	-	-
<b>Przychody finansowe razem</b>	<b>21 336</b>	<b>15 438</b>	<b>18 178</b>	<b>15 425</b>
Koszty odsetek od zobowiązań z tytułu pożyczek od jednostek powiązanych	(1 562)	(783)	(1 868)	(871)
Odsetki budżetowe	(3)	(3)	-	-
Koszty odsetek od obligacji	(4 293)	(2 115)	(3 224)	(1 869)
Różnice kursowe netto	-	-	(580)	1 767
Pozostałe koszty finansowe	(226)	(110)	(160)	(93)
<b>Koszty finansowe razem</b>	<b>(6 084)</b>	<b>(3 008)</b>	<b>(5 832)</b>	<b>(1 066)</b>

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

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

## 9. Podatek dochodowy

za okres 6 miesięcy kończący się 30 czerwca	<b>2021 (niebadany)</b>	<b>2020 (niebadany)</b>
Podatek dochodowy bieżący	1 732	-
Powstanie / odwrócenie różnic przejściowych	(529)	260
<b>Podatek dochodowy</b>	<b>1 203</b>	<b>260</b>

## Efektywna stopa podatkowa

za okres 6 miesięcy kończący się 30 czerwca	2021 <i>(niebadany)</i>	2020 <i>(niebadany)</i>
<b>Zysk przed opodatkowaniem</b>	<b>16 369</b>	<b>12 165</b>
Podatek w oparciu o obowiązującą stopę podatkową (19%)	(3 110)	(2 311)
Przychody z tytułu otrzymanej dywidendy	2 011	-
Wykorzystanie aktywa na stratę podatkową odpisanego w latach ubiegłych	-	371
Przychody nie będące przychodami podatkowymi	-	1 681
Koszty nie stanowiące kosztów podatkowych	(104)	(1)
<b>Podatek dochodowy</b>	<b>(1 203)</b>	<b>(260)</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 po zakończeniu następnego roku podatkowego. W efekcie kwoty wykazane w sprawozdaniu finansowym mogą ulec zmianie w późniejszym terminie po ostatecznym ustaleniu ich wysokości przez organa skarbowe.

## 10. Długoterminowe aktywa finansowe w jednostkach powiązanych

	30 czerwca na dzień 2021	31 grudnia 2020
<b>Wartość brutto na początek okresu</b>	<b>123 420</b>	<b>123 396</b>
Objęcie udziałów w spółce MLP Business Park Wien GmbH	-	24
Objęcie udziałów w spółce MLP Wrocław West I Sp. z o.o.	5	-
Objęcie udziałów w spółce MLP Gelsenkirchen GP Sp. z o.o.	5	-
Objęcie udziałów w spółce MLP Gelsenkirchen LP Sp. z o.o.	5	-
<b>Wartość brutto na koniec okresu</b>	<b>123 435</b>	<b>123 420</b>
<b>Wartość netto na koniec okresu</b>	<b>123 435</b>	<b>123 420</b>

Na dzień 30 czerwca 2021 r. Spółka posiada udziały w sposób bezpośredni lub pośredni w następujących podmiotach:

Jednostka	Państwo rejestracji	Udział bezpośredni i pośredni Spółki w kapitale		Udział bezpośredni i pośredni Spółki w prawach	
		30 czerwca 2021	31 grudnia 2020	30 czerwca 2021	31 grudnia 2020
MLP Pruszków I Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Pruszków II Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Pruszków III Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Pruszków IV Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Poznań Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Lublin Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Poznań II Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SKA	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Energy Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Property Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Bieruń Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Bieruń I Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Teresin Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Business Park Poznań Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP FIN Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
LOKAFOP 201 Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
LOKAFOP 201 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SKA	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Wrocław Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Gliwice Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%

Jednostka	Państwo rejestracji	Udział bezpośredni i pośredni Spółki w kapitale		Udział bezpośredni i pośredni Spółki w prawach	
		30 czerwca 2021	31 grudnia 2020	30 czerwca 2021	31 grudnia 2020
MLP Business Park Berlin I LP Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Czeladź Sp z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Temp Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Dortmund LP Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Dortmund GP Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Logistic Park Germany I Sp. z o.o. & Co. KG	Niemcy	100%	100%	100%	100%
MLP Poznań West II Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Bucharest West Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Bucharest West SRL	Rumunia	100%	100%	100%	100%
MLP Teresin II Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Pruszków V Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Germany Management GmbH	Niemcy	100%	100%	100%	100%
MLP Wrocław West Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Business Park Berlin I GP sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Łódź II sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Poznań East sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Schwalmtal LP sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Schwalmtal GP sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Pruszków VI Sp. z o.o. <sup>1)</sup>	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Business Park Berlin I Sp. z o.o. & Co. KG	Niemcy	100%	100%	100%	100%
MLP Schwalmtal Sp. z o.o. & Co. KG	Niemcy	100%	100%	100%	100%
MLP Business Park Wien GmbH	Austria	100%	100%	100%	100%
MLP Wrocław West I Sp. z o.o. <sup>2)</sup>	Polska	100%	-	100%	-
MLP Gelsenkirchen GP Sp. z o.o. <sup>3)</sup>	Polska	100%	-	100%	-
MLP Gelsenkirchen LP Sp. z o.o. <sup>4)</sup>	Polska	100%	-	100%	-
MLP Gelsenkirchen LP Sp. z o.o. & Co. KG <sup>5)</sup>	Niemcy	100%	-	100%	-

<sup>1)</sup> W dniu 2 marca 2021 roku została zarejestrowana zmiana nazwy spółki MLP Porperty I Sp. z o.o. na MLP Pruszków VI Sp. z o.o.

<sup>2)</sup> W dniu 9 marca 2021 roku na podstawie aktu założycielskiego została założona spółka MLP Wrocław West I Sp. z o.o. Udziały w nowoutworzonej spółce w całości objęła MLP Group S.A. (50 udziałów o łącznej wartości nominalnej 5.000 zł). Spółka została zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 29 marca 2021 roku.

<sup>3)</sup> W dniu 18 listopada 2020 roku na podstawie aktu założycielskiego została założona spółka MLP Gelsenkirchen GP Sp. z o.o. Udziały w nowoutworzonej spółce w całości objęła MLP Group S.A. (50 udziałów o łącznej wartości nominalnej 5.000 zł). Spółka została zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 21 maja 2021 roku.

<sup>4)</sup> W dniu 18 listopada 2020 roku na podstawie aktu założycielskiego została założona spółka MLP Gelsenkirchen LP Sp. z o.o. Udziały w nowoutworzonej spółce w całości objęła MLP Group S.A. (50 udziałów o łącznej wartości nominalnej 5.000 zł). Spółka została zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 17 czerwca 2021 roku.

<sup>5)</sup> Na mocy aktu notarialnego z dnia 30 czerwca 2021 roku została założona spółka MLP Gelsenkirchen Sp. z o.o. & Co.KG, w której komandytariuszem jest spółka MLP Gelsenkirchen LP Sp. z o.o., a komplementariuszem spółka MLP Gelsenkirchen GP Sp. z o.o.

## 11. Inwestycje długoterminowe

	30 czerwca na dzień 2021	31 grudnia 2020
Pożyczki długoterminowe udzielone jednostkom powiązanim	618 183	584 256
<b>Inwestycje długoterminowe</b>	<b>618 183</b>	<b>584 256</b>

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

## 12. Inwestycje krótkoterminowe

	30 czerwca na dzień 2021	31 grudnia 2020
Pożyczki krótkoterminowe udzielone jednostkom powiązanim	3 508	58 957
Jednostki uczestnictwa w funduszu pieniężnym	134 796	20 000
<b>Inwestycje krótkoterminowe</b>	<b>138 304</b>	<b>78 957</b>

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

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

## 13. Zmiana aktywów finansowych wynikająca z działalności finansowej i pozostałej

	Udziały
<b>Wartość na dzień 31 grudnia 2020 roku</b>	<b>123 420</b>
Objęcie udziałów	15
<b>Wartość na dzień 30 czerwca 2021 roku*</b>	<b>123 435</b>

	Aktywa z tytułu pożyczek udzielonych
<b>Wartość na dzień 31 grudnia 2020 roku</b>	<b>643 213</b>
Udzielenie pożyczki	170 344
Spłata kapitału pożyczki	(184 818)
Naliczenie odsetek od pożyczki	9 443
Spłata odsetek od pożyczki	(8 621)
Różnice kursowe zrealizowane	4 833
Zmiana wyceny bilansowej	(12 703)
<b>Wartość na dzień 30 czerwca 2021 roku*</b>	<b>621 691</b>

\*dane niebadane

#### 14. Podatek odroczony

	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego		Wartość netto	
	30 czerwca	31 grudnia	30 czerwca	31 grudnia	30 czerwca	31 grudnia
	<i>na dzień</i>	2021	2020	2021	2021	2020
Pożyczki udzielone i otrzymane	(937)	(234)	-	-	(937)	(234)
Strata podatkowa	(398)	(1 141)	-	-	(398)	(1 141)
Pozostałe	(1 377)	(782)	-	-	(1 377)	(782)
Obligacje	(433)	(459)	-	-	(433)	(459)
<b>Aktywa / rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego</b>	<b>(3 145)</b>	<b>(2 616)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(3 145)</b>	<b>(2 616)</b>

	1 stycznia 2020	zmiany ujęte w rachunku zysków lub strat	31 grudnia 2020	zmiany ujęte w rachunku zysków lub strat	30 czerwca 2021
Pożyczki udzielone i otrzymane	116	(350)	(234)	(703)	(937)
Strata podatkowa	(2 030)	889	(1 141)	743	(398)
Pozostałe	(517)	(265)	(782)	(595)	(1 377)
Obligacje	(93)	(366)	(459)	26	(433)
	<b>(2 524)</b>	<b>(92)</b>	<b>(2 616)</b>	<b>(529)</b>	<b>(3 145)</b>

Nierozpoznane aktywo z tytułu podatku odroczonego na stracie podatkowej na dzień 30 czerwca 2021 roku wyniosło 0 tys. zł.

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

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

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

	na dzień	30 czerwca 2021	31 grudnia 2020
Z tytułu dostaw i usług od jednostek powiązanych		1 347	2 189
Z tytułu dostaw i usług od innych jednostek		1 289	590
Z tytułu podatków i ubezpieczeń społecznych		128	396
Rozliczenia międzyokresowe		878	832
Z tytułu dywidendy		6 655	4 635
Pozostałe		43	41
<b>Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe</b>		<b>10 340</b>	<b>8 683</b>

Należności od jednostek powiązanych zostały przedstawione w nocie 24.

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

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

	30 czerwca 2021		31 grudnia 2020	
	Należności brutto	Odpis aktualizujący	Należności brutto	Odpis aktualizujący
Należności nie przeterminowane	7 829	-	5 906	-
Przeterminowane od 1 do 90 dni	87	-	584	-
Przeterminowane od 91 do 180 dni	774	-	148	-
Przeterminowane powyżej 180 dni	644	-	817	-
<b>łącznie należności</b>	<b>9 334</b>	<b>-</b>	<b>7 455</b>	<b>-</b>

## 16. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

	na dzień	30 czerwca 2021	31 grudnia 2020
Środki pieniężne w kasie		4	15
Środki pieniężne na rachunkach bankowych		45 866	6 453
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty, wartość wykazana w jednostkowym sprawozdaniu z sytuacji finansowej</b>		<b>45 870</b>	<b>6 468</b>
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty, wartość wykazana w jednostkowym sprawozdaniu z przepływów środków pieniężnych</b>		<b>45 870</b>	<b>6 468</b>

Spółka nie posiada środków pieniężnych o ograniczonej możliwości dysponowania.

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

## 17. Kapitał własny

### 17. 1 Kapitał zakładowy

	na dzień	30 czerwca 2021	31 grudnia 2020
<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
Akcje zwykłe serii D		1 607 000	1 607 000
Akcje zwykłe serii E		1 653 384	-
<b>Akcje zwykłe razem</b>		<b>21 373 639</b>	<b>19 720 255</b>
Wartość nominalna 1 akcji		0,25	0,25

Na dzień 30 czerwca 2021 roku kapitał zakładowy Jednostki Dominującej wynosił 5 343 409,75 zł i dzielił się na 21 373 639 akcji uprawniających do 21 373 639 głosów na Walnym Zgromadzeniu. Wszystkie akcje posiadają wartość nominalną wynoszącą 0,25 zł i zostały w pełni opłacone.

Dnia 29 czerwca 2020 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie MLP Group S.A. podjęło uchwałę zmieniającą statut Spółki w związku ze zmieniającą się sytuacją rynkową oraz w celu zapewnienia elastycznego podejścia i umożliwienia Spółce szybkiego reagowania, w szczególności umożliwiającego Spółce dokonywanie inwestycji.

Na mocy niniejszej uchwały, Zarząd Spółki został upoważniony do podwyższenia kapitału zakładowego Spółki o kwotę nie wyższą niż 815.096 PLN ("Kapitał Docelowy") przez okres nie dłuższy niż 3 lata, licząc od dnia zarejestrowania przez właściwy sąd rejestrowy zmiany Statutu. Zarząd może wykonywać przyznane mu upoważnienie przez dokonanie jednego lub kilku kolejnych podwyższeń kapitału zakładowego w drodze przeprowadzenia jednej lub więcej emisji akcji, w granicach kwoty Kapitału Docelowego. Podwyższenie kapitału zakładowego w granicach Kapitału Docelowego może być dokonane wyłącznie za wkłady pieniężne. Akcje emitowane na podstawie upoważnienia Zarządu, w ramach Kapitału Docelowego, nie będą posiadać jakiegokolwiek uprzywilejowania w stosunku do istniejących akcji. Niniejsze upoważnienie nie obejmuje uprawnienia do podwyższenia kapitału zakładowego ze środków własnych Spółki.

Dnia 5 maja 2021 roku Jednostka Dominująca wyemitowała 1 653 384 akcji zwykłych serii E o łącznej wartości nominalnej 413 346 zł. Wszystkie akcje serii E posiadają wartość nominalną wynoszącą 0,25 zł i zostały w pełni opłacone. Łączna ilość akcji, po rejestracji w KRS i KDPW, wynosi 21 373 639 sztuk i uprawnia do 21 373 639 głosów na Walnym Zgromadzeniu.

Dnia 31 maja 2021 roku Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIV Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, dokonał wpisu do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego dla Spółki podwyższenia kapitału zakładowego Spółki z kwoty 4 930 063,75 zł do kwoty 5 343 409,75 zł.

Akcje zwykłe na okaziciela serii E, o wartości nominalnej 0,25 zł każde, zostały wprowadzone 16 czerwca 2021 roku do obrotu giełdowego na Głównym Rynku GPW pod kodem ISIN PLMLPGR00017.



Zmiany kapitału zakładowego w okresie objętym jednostkowym sprawozdaniem finansowym:

	30 czerwca 2021		31 grudnia 2020		
	na dzień	liczba akcji (w sztukach)	Wartość	liczba akcji (w sztukach)	Wartość
<b>Ilość/wartość akcji na początek okresu</b>		<b>19 720 255</b>	<b>4 931</b>	<b>18 113 255</b>	<b>4 529</b>
Emisja akcji		1 653 384	413	1 607 000	402
<b>Ilość/wartość akcji na koniec okresu</b>		<b>21 373 639</b>	<b>5 344</b>	<b>19 720 255</b>	<b>4 931</b>

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

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

Akcjonariusz	Ilość akcji i głosów na WZA	% kapitału i głosów na WZA
CAJAMARCA Holland BV	10 242 726	47,92%
Pozostali akcjonariusze	4 707 714	22,03%
THESINGER LIMITED	1 771 320	8,29%
MetLife OFE	1 656 022	7,75%
Israel Land Development Company Ltd. <sup>1)</sup>	1 653 019	7,73%
GRACECUP TRADING LIMITED	641 558	3,00%
MIRO B.V.	452 955	2,12%
Shimshon Marfogel	149 155	0,70%
MIRO LTD.	99 170	0,46%
<b>Razem</b>	<b>21 373 639</b>	<b>100,00%</b>

Dnia 5 maja 2021 roku Jednostka Dominująca wyemitowała 1 653 384 akcji zwykłych serii E o łącznej wartości nominalnej 413 346 zł. Wszystkie akcje serii E posiadają wartość nominalną wynoszącą 0,25 zł i zostały w pełni opłacone. Łączna ilość akcji, po rejestracji w KRS i KDPW, wynosi 21 373 639 sztuk i uprawnia do 21 373 639 głosów na Walnym Zgromadzeniu.

<sup>1)</sup> W ramach emisji akcji serii E, 1 001 000 sztuk akcji objął podmiot dominujący Grupy najwyższego szczebla - Israel Land Development Company Ltd.

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

Na dzień 30 czerwca 2021 roku Wiceprezes Zarządu Michael Shapiro posiadał pośrednio, przez kontrolowane przez siebie w 100% spółki MIRO B.V. i MIRO Ltd., 2,58% 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. uczestniczył ekonomicznie w 11,98% kapitału zakładowego MLP Group S.A., co łącznie dawało ekonomicznie efektywny udział w wysokości 14,56% w kapitale zakładowym MLP Group S.A.

Na dzień 30 czerwca 2021 roku Przewodniczący Rady Nadzorczej Shimshon Marfogel pośrednio, przez 7,86% udział w spółce posiadającej akcje Emitenta (Thesinger Limited) uczestniczył ekonomicznie w 0,65% kapitału zakładowego MLP Group oraz posiadał bezpośrednio poprzez objęte we wrześniu 2017 roku akcje Spółki 0,70% udziału w kapitale zakładowym Spółki, co łącznie dawało ekonomicznie efektywny udział w wysokości 1,35% w kapitale zakładowym MLP Group S.A.

Pozostali Członkowie Rady Nadzorczej nie posiadają bezpośrednio akcji Spółki.

### 17. 2 Kapitał rezerwowy

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

### 18. Wynik netto oraz dywidenda przypadające na jedną akcję

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

<i>za okres</i>	<b>6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2021</b>	<b>3 miesięcy zakończony 30 czerwca 2021</b>	<b>6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2020</b>	<b>3 miesięcy zakończony 30 czerwca 2020</b>
<b>Wynik netto okresu obrotowego</b>	<b>15 166</b>	<b>11 843</b>	<b>11 905</b>	<b>13 484</b>
Liczba wyemitowanych akcji (w sztukach)	21 373 639	21 373 639	18 113 255	18 113 255
Średnia ważona liczba wyemitowanych akcji (w sztukach)	20 001 331	20 265 872	18 113 255	18 113 255
<b>Wynik na jedną akcję za okres (w zł na akcję):</b>				
- podstawowy	0,76	0,58	0,66	0,74
- rozwodniony	0,76	0,58	0,66	0,74

W prezentowanych okresach nie wystąpiły czynniki rozwadniające.

Dywidenda na akcję dla każdego okresu jest obliczona poprzez podzielenie wypłaconej dywidendy w danym okresie przez średnią ważoną liczbę akcji w danym okresie sprawozdawczym.

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

### 19. 1 Zobowiązania długoterminowe

	na dzień	30 czerwca 2021	31 grudnia 2020
Obligacje <sup>1)</sup>		248 644	346 110
Zobowiązania z tytułu pożyczek od jednostek powiązanych		177 306	178 143
<b>Zobowiązania długoterminowe z tytułu pożyczek oraz innych instrumentów dłużnych</b>		<b>425 950</b>	<b>524 253</b>

### 19. 2 Zobowiązania krótkoterminowe

	na dzień	30 czerwca 2021	31 grudnia 2020
Obligacje		92 680	2 420
Zobowiązania z tytułu pożyczek od jednostek powiązanych		1 321	1 343
<b>Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu pożyczek oraz innych instrumentów dłużnych</b>		<b>94 001</b>	<b>3 763</b>

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

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

	Obligacje
<b>Wartość na dzień 31 grudnia 2020 roku</b>	<b>348 530</b>
Naliczone odsetki od obligacji	4 293
Zapłacone odsetki od obligacji	(4 358)
Zmiana wyceny bilansowej	(7 141)
<b>Wartość na dzień 30 czerwca 2021 roku*</b>	<b>341 324</b>

	Zobowiązania z tytułu pożyczek od jednostek powiązanych
<b>Wartość na dzień 31 grudnia 2020 roku</b>	<b>179 486</b>
Naliczenie odsetek od pożyczki	1 562
Zmiana wyceny bilansowej	(2 421)
<b>Wartość na dzień 30 czerwca 2021 roku*</b>	<b>178 627</b>

\*dane niebadane

#### 19. 4 Zobowiązania z tytułu obligacji

Instrument	waluta	wartość nominalna	data wykupu	oprocentowanie	gwarancje i zabezpieczenie	Rynek notowań
Obligacje niepubliczne - seria A	EUR	20 000 000	2022-05-11	Euribor 6M + marża	<i>brak</i>	Catalyst
Obligacje niepubliczne - seria B	EUR	10 000 000	2023-05-11	Euribor 6M + marża	<i>brak</i>	Catalyst
Obligacje publiczne - seria C	EUR	45 000 000	2025-02-19	Euribor 6M + marża	<i>brak</i>	Catalyst

#### 19. 5 Pożyczki niezabezpieczone na majątku Spółki

Pożyczka otrzymana od	waluta	efektywna stopa (%)	na dzień rok wygaśnięcia	30 czerwca 2021*		rok wygaśnięcia	31 grudnia 2020	
				w walucie	w PLN		w walucie	w PLN
MLP Pruszków I Sp. z o.o.	EUR	Euribor 3M + marża	2027	14 596	65 986	2027	14 423	66 561
MLP Pruszków I Sp. z o.o.	EUR	Euribor 3M + marża	2021	292	1 321	2021	291	1 343
MLP Pruszków I Sp. z o.o.	EUR	Euribor 3M + marża	2025	509	2 303	2025	507	2 341
MLP Pruszków I Sp. z o.o.	PLN	Wibor 3M + marża	2025	-	7 898	2025	-	7 841
MLP Pruszków I Sp. z o.o.	PLN	Wibor 3M + marża	2026	-	41 962	2026	-	41 544
MLP Pruszków I Sp. z o.o.	EUR	Euribor 1M + marża	2025	7 253	32 787	2025	7 225	33 344
MLP Temp Sp. z o.o.	EUR	Euribor 3M + marża	2027	2 166	9 791	2027	2 155	9 946
MLP Temp Sp. z o.o.	EUR	Euribor 3M + marża	2025	1 086	4 911	2025	1 081	4 989
MLP Bieruń Sp. z o.o.	EUR	Euribor 3M + marża	2027	6	29	2027	6	28
LOKAFOP 201 Sp. z o.o. SKA	PLN	Wibor 3M + marża	2025	-	11 639	2025	-	11 549
<b>Razem</b>				<b>25 908</b>	<b>178 627</b>		<b>25 688</b>	<b>179 486</b>

\*Dane niebadane

## 20. Zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych

	na dzień	30 czerwca 2021 (niebadane)	31 grudnia 2020
Fundusze specjalne		157	157
Rezerwa na premie		608	1 216
<b>Zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych</b>		<b>765</b>	<b>1 373</b>

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

	na dzień	30 czerwca 2021 (niebadane)	31 grudnia 2020
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług wobec pozostałych jednostek		953	6 080
Zobowiązania z tytułu podatków i ubezpieczeń społecznych		207	123
Rozliczenia międzyokresowe kosztów		6 756	4 626
Zobowiązania inwestycyjne i inne		1 027	20
<b>Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe</b>		<b>8 943</b>	<b>10 849</b>
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		178	-
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>		<b>9 121</b>	<b>10 849</b>

Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych zostały wykazane w nocie 24.

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

	na dzień	30 czerwca 2021 (niebadane)	31 grudnia 2020
Zobowiązania bieżące		8 633	10 289
Przeterminowane od 1 do 90 dni		87	423
Przeterminowane od 91 do 180 dni		-	-
Przeterminowane powyżej 180 dni		16	14
<b>łącznie zobowiązania handlowe i pozostałe</b>		<b>8 736</b>	<b>10 726</b>

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

## 22. Instrumenty finansowe

### 22. 1 Wycena instrumentów finansowych

Na dzień 30 czerwca 2021 r. i na dzień 31 grudnia 2020 r. wartość godziwa i wartość wykazana w jednostkowym sprawozdaniu z sytuacji finansowej aktywów i zobowiązań finansowych są sobie równe.

Przy wycenie wartości godziwej przyjęto następujące założenia:

- **środki pieniężne i ich ekwiwalenty:** wartość księgowa odpowiada wartości wg zamortyzowanego kosztu,

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

Grupa klasyfikuje aktywa finansowe do następujących kategorii:

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

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

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

## 22. 1. 1 Aktywa finansowe

na dzień 30 czerwca 2021 31 grudnia 2020  
(niebadane)

### Aktywa finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	45 870	6 468
Pożyczki i należności, w tym:		
• Należności handlowe i inne należności	9 334	7 455
• Jednostki uczestnictwa w funduszu pieniężnym	134 796	20 000
• Pożyczki udzielone	621 691	643 213

### Aktywa finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu razem

811 691 677 136

### Aktywa finansowe razem

811 691 677 136

**Wycena aktywów według zamortyzowanego kosztu na dzień 30 czerwca 2021 roku\*:**

<i>*dane niebadane</i>	Stopień 1	Stopień 2	Stopień 3
<b>Wartość brutto</b>	<b>802 357</b>	<b>9 334</b>	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	45 870	-	-
Pożyczki i należności, w tym:			
• Należności handlowe i inne należności		9 334	-
• Jednostki uczestnictwa w funduszu pieniężnym	134 796		
• Pożyczki udzielone	621 691	-	-
<b>Odpisy aktualizujące (MSSF 9)</b>	-	-	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	-	-	-
Pożyczki i należności, w tym:			
• Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	-	-	-
• Pożyczki udzielone	-	-	-
<b>Wartość bilansowa (MSSF 9)</b>	<b>802 357</b>	<b>9 334</b>	-

**Wycena aktywów według zamortyzowanego kosztu na dzień 31 grudnia 2020 roku:**

	Stopień 1	Stopień 2	Stopień 3
<b>Wartość brutto</b>	<b>669 681</b>	<b>7 455</b>	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	6 468	-	-
Pożyczki i należności, w tym:			
• Należności handlowe i inne należności		7 455	-
• Jednostki uczestnictwa w funduszu pieniężnym	20 000		
• Pożyczki udzielone	643 213	-	-
<b>Odpisy aktualizujące (MSSF 9)</b>	-	-	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	-	-	-
Pożyczki i należności, w tym:			
• Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	-	-	-
• Pożyczki udzielone	-	-	-
<b>Wartość bilansowa (MSSF 9)</b>	<b>669 681</b>	<b>7 455</b>	-

**22. 1. 2 Zobowiązania finansowe**

	na dzień 30 czerwca 2021 (niebadane)	31 grudnia 2020
<b>Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu:</b>		
Pożyczki otrzymane	178 627	179 486
Zobowiązania handlowe i pozostałe	8 736	10 726
Obligacje	341 324	348 530
<b>Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu razem</b>	<b>528 687</b>	<b>538 742</b>
<b>Zobowiązania finansowe razem</b>	<b>528 687</b>	<b>538 742</b>

## 23. Zobowiązania warunkowe i zabezpieczenia

W okresie zakończonym 30 czerwca 2021 roku nastąpiły następujące zmiany zobowiązań warunkowych i zabezpieczeń ustanowionych przez Spółkę:

- W dniu 9 kwietnia 2021 roku MLP Group S.A. w związku z podpisaniem umowy kredytowej zobowiązało się do udzielenia wsparcia spółce MLP Wrocław Sp. z o.o. w zakresie przekroczonych kosztów budowy,
- W związku z podpisaniem umowy kredytowej w dniu 9 kwietnia 2021 roku zostały ustanowione zastawy rejestrowe oraz zastawy finansowe na udziałach MLP Group S.A. w spółkach MLP Wrocław Sp. z o.o. i MLP Gliwice Sp. z o.o.,
- W związku z podpisaniem umowy kredytowej w dniu 10 lutego 2021 roku zostały ustanowione zastawy rejestrowe i finansowe na udziałach MLP Group S.A. w spółce MLP Poznań West II Sp. z o.o.

Pozostałe zobowiązania warunkowe i zabezpieczenia wykazane w Jednostkowym sprawozdaniu finansowym za 2020 rok nie zmieniły się w okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2021 roku i pozostają nadal w mocy na dzień 30 czerwca 2021 roku.

## 24. Transakcje z podmiotami powiązаныmi

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

Salda transakcji z podmiotami powiązаныmi dotyczących należności i zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych na dzień 30 czerwca 2021 roku\* przedstawiają się następująco:

<i>*dane niebadane</i>	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe <sup>1)</sup>
<b>Jednostka dominująca</b>		
The Israel Land Development Company Ltd., Tel-Awiw	88	-
<b>Pozostałe podmioty powiązane</b>		
MLP Pruszków I Sp. z o.o.	255	-
MLP Pruszków II Sp. z o.o.	79	-
MLP Pruszków III Sp. z o.o.	127	-
MLP Pruszków IV Sp. z o.o.	87	-
MLP Pruszków V Sp. z o.o.	56	-
MLP Poznań Sp. z o.o.	23	-
MLP Poznań II Sp. z o.o.	25	-
MLP Lublin Sp. z o.o.	103	-
MLP Teresin Sp. z o.o.	46	-
MLP Energy Sp. z o.o.	16	-
MLP Wrocław Sp. z o.o.	74	-
MLP Czeladź Sp. z o.o.	23	-
MLP Gliwice Sp. z o.o.	68	-
MLP Property Sp. z.o.o.	6 655	-
MLP Business Park Poznań Sp. z o.o.	20	-
MLP Bieruń I Sp. z o.o.	13	-
MLP Business Park Berlin I LP Sp. z o.o.	1	-
MLP Poznań West II Sp. z o.o.	40	-
MLP Wrocław West Sp. z o.o.	18	-
MLP Łódź II Sp. z o.o.	35	-
MLP Bucharest West SRL	143	-
MLP Germany Management GmbH	7	-
	<b>7 914</b>	-
<b>Razem</b>	<b>8 002</b>	-



Salda transakcji z podmiotami powiązanymi dotyczących należności i zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych na dzień 31 grudnia 2020 roku przedstawiają się następująco:

	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe <sup>1)</sup>
<b>Jednostka dominująca</b>		
The Israel Land Development Company Ltd., Tel-Awiw	274	-
<b>Pozostałe podmioty powiązane</b>		
MLP Pruszków I Sp. z o.o.	287	-
MLP Pruszków II Sp. z o.o.	65	-
MLP Pruszków III Sp. z o.o.	130	-
MLP Pruszków IV Sp. z o.o.	88	-
MLP Pruszków V Sp. z o.o.	75	-
MLP Poznań Sp. z o.o.	36	-
MLP Poznań II Sp. z o.o.	25	-
MLP Lublin Sp. z o.o.	58	-
MLP Teresin Sp. z o.o.	24	-
MLP Energy Sp. z o.o.	4 653	-
MLP Wrocław Sp. z o.o.	58	-
MLP Czeladź Sp. z o.o.	38	-
MLP Gliwice Sp. z o.o.	55	-
MLP Property Sp. z o.o.	93	-
MLP Business Park Poznań Sp. z o.o.	40	-
MLP Temp Sp. z o.o.	4	-
MLP Bieruń I Sp. z o.o.	4	-
MLP Business Park Berlin I LP Sp. z o.o.	1	-
MLP Poznań West II Sp. z o.o.	36	-
MLP Teresin II Sp. z o.o.	4	-
MLP WROCŁAW WEST Sp. z o.o.	37	-
MLP Łódź II Sp. z o.o.	4	-
MLP Poznań East Sp. z o.o.	4	-
MLP Property I Sp. z o.o.	4	-
MLP Logistic Park Germany 1 Sp. z o.o. & Co. KG	588	-
MLP Bucharest West SRL	85	-
MLP Germany Management GmbH	50	-
Fenix Polska Sp. z o.o.	4	-
<b>Razem</b>	<b>6 824</b>	<b>-</b>

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

## 24. 2 Pożyczki udzielone i otrzymane

Salda pożyczek udzielonych i otrzymanych od podmiotów powiązanych na dzień 30 czerwca 2021 roku\* przedstawiają się następująco:

<i>*dane niebadane</i>	Pożyczki udzielone	Pożyczki otrzymane
<b>Pozostałe podmioty powiązane</b>		
MLP Pruszków I Sp. z o.o.	298	152 257
MLP Pruszków II Sp. z o.o.	61 211	-
MLP Pruszków III Sp. z o.o.	10 107	-
MLP Pruszków IV Sp. z o.o.	6 658	-
MLP Pruszków V Sp. z o.o.	22 490	-
MLP Poznań Sp. z o.o.	3 818	-
MLP Poznań II Sp. z o.o.	174	-
MLP Czeladź Sp. z o.o.	17 525	-
MLP Gliwice Sp. z o.o.	9 774	-
MLP Property Sp. z o.o.	-	-
MLP Business Park Poznań Sp. z o.o.	34 210	-
MLP Temp Sp. z o.o.	-	14 702
LOKAFOP 201 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SKA	-	11 639
MLP Bieruń Sp. z o.o.	59	29
MLP Bieruń I Sp. z o.o.	5 780	-
Fenix Polska Sp. z o.o.	10 031	-
MLP FIN Sp. z o.o.	101	-
MLP Business Park Berlin I GP Sp. z o.o.	41	-
MLP Poznań East Sp. z o.o.	41	-
MLP Property I Sp. z o.o.	16 699	-
MLP Poznań West II Sp. z o.o.	52 930	-
MLP Bucharest West Sp. z o.o.	21 046	-
MLP MLP Dortmund LP Sp. z o.o.	84	-
MLP MLP Dortmund GP Sp. z o.o.	65	-
MLP Teresin II Sp. z o.o.	21	-
MLP Wrocław West Sp. z o.o.	66 499	-
MLP FIN Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k.	87	-
MLP Logistic Park Germany I Sp. z o.o. & Co KG.	44 846	-
MLP Bucharest West SRL	38 274	-
MLP Business Park Berlin I LP Sp. z o.o.	36 696	-
MLP Germany Management GmbH	1 970	-
MLP Business Park Berlin I Sp. z o.o. & Co. KG	83 606	-
MLP Schwalmtal Sp. z o.o. & Co. KG	7 992	-
MLP Schwalmtal LP Sp. z o.o.	48	-
MLP Schwalmtal GP Sp. z o.o.	41	-
MLP Business Park Wien GmbH	68 469	-
<b>Razem</b>	<b>621 691</b>	<b>178 627</b>

Salda pożyczek udzielonych i otrzymanych od podmiotów powiązanych na dzień 31 grudnia 2020 roku przedstawiają się następująco:

	Pożyczki udzielone	Pożyczki otrzymane
<b>Pozostałe podmioty powiązane</b>		
MLP Pruszków I Sp. z o.o.	296	152 974
MLP Pruszków II Sp. z o.o.	41 689	-
MLP Pruszków III Sp. z o.o.	10 157	-
MLP Pruszków IV Sp. z o.o.	6 684	-
MLP Pruszków V Sp. z o.o.	22 404	-
MLP Poznań Sp. z o.o.	3 421	-
MLP Poznań II Sp. z o.o.	173	-
MLP Lublin Sp. z o.o.	24 791	-
MLP Teresin Sp. z o.o.	8 462	-
MLP Spółka z o.o.	4 800	-
LOKAFOP 201 Sp. z o.o.	4 800	-
MLP Business Park Berlin I LP Sp. z o.o.	4 800	-
MLP Wrocław Sp. z o.o.	13 550	-
MLP Czeladź Sp. z o.o.	17 625	-
MLP Gliwice Sp. z o.o.	37 131	-
MLP Property Sp. z o.o.	4 300	-
MLP Business Park Poznań Sp. z o.o.	33 162	-
MLP Temp Sp. z o.o.	4 601	14 935
LOKAFOP 201 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SKA	-	11 549
MLP Bieruń Sp. z o.o.	4 059	28
MLP Bieruń I Sp. z o.o.	12 811	-
Fenix Polska Sp. z o.o.	14 583	-
MLP FIN Sp. z o.o.	4 900	-
MLP Business Park Berlin I GP Sp. z o.o.	41	-
MLP Poznań East Sp. z o.o.	41	-
MLP Property I Sp. z o.o.	41	-
MLP Poznań West II Sp. z o.o.	82 955	-
MLP Bucharest West Sp. z o.o.	25 925	-
MLP MLP Dortmund LP Sp. z o.o.	83	-
MLP MLP Dortmund GP Sp. z o.o.	64	-
MLP Teresin II Sp. z o.o.	4 622	-
MLP Wrocław West Sp. z o.o.	46 326	-
MLP FIN Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k.	4 887	-
MLP Logistic Park Germany I Sp. z o.o. & Co KG.	36 850	-
MLP Bucharest West SRL	38 484	-
MLP Business Park Berlin I LP Sp. z o.o.	28 631	-
MLP Germany Management GmbH	2 971	-
MLP Business Park Berlin I Sp. z o.o. & Co. KG	56 824	-
MLP Schwalmtal Sp. z o.o. & Co. KG	7 018	-
MLP Schwalmtal LP Sp. z o.o.	48	-
MLP Schwalmtal GP Sp. z o.o.	41	-
MLP Business Park Wien GmbH	28 162	-
<b>Razem</b>	<b>643 213</b>	<b>179 486</b>

## 24. 3 Przychody i koszty

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

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

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

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

<i>*dane niebadane</i>	Sprzedaż usług	Przychody z tytułu odsetek	Inne przychody finansowe
<b>Jednostka dominująca</b>			
The Israel Land Development Company Ltd., Tel-Awiw	89	-	-
<b>Pozostałe podmioty powiązane</b>			
MLP Pruszków I Sp. z o.o.	1 281	-	12 046
MLP Pruszków II Sp. z o.o.	120	121	-
MLP Pruszków III Sp. z o.o.	601	35	-
MLP Pruszków IV Sp. z o.o.	383	69	-
MLP Logistic Park Germany I Sp. z o.o. & Co. KG	45	538	-
MLP Poznań Sp. z o.o.	107	5	-
MLP Poznań II Sp. z o.o.	168	2	-
MLP Lublin Sp. z o.o.	303	295	-
MLP Teresin Sp. z o.o.	135	95	-
MLP Energy Sp. z o.o.	71	-	-
MLP Wrocław Sp. z o.o.	227	186	-
MLP Czeladź Sp. z o.o.	137	251	-
MLP Gliwice Sp. z o.o.	212	484	-
MLP Property Sp. z o.o.	-	2	-
MLP Business Park Poznań Sp. z o.o.	54	157	-
MLP Bieruń I Sp. z o.o.	-	27	-
MLP FIN Sp.z o.o.	-	1	-
MLP Business Park Berlin I LP Sp. z o.o.	4	-	-
MLP Poznań West II Sp. z o.o.	100	1 136	-
MLP Bucharest West Sp. z o.o.	-	347	-
MLP Dortmund LP Sp. z o.o.	-	1	-
MLP Pruszków V Sp. z o.o.	270	467	-
MLP Wrocław West Sp. z o.o.	66	252	-
MLP Łódź II Sp.z o.o.	2	302	-
MLP FIN Sp.z o.o. Sp.k.	-	1	-
Fenix Sp. z o.o.	-	296	-
MLP BUCHAREST WEST SRL	53	641	-
MLP Germany Management GmbH	1	28	-
MLP Schwalmtal Sp. z o.o. & Co. KG	-	82	-
MLP Business Park Berlin I Sp. z o.o. & Co. KG	4	306	-
	<b>4 344</b>	<b>6 127</b>	<b>12 046</b>
<b>Razem przychody</b>	<b>4 433</b>	<b>6 127</b>	<b>12 046</b>

		Zakupy usług i koszty wynagrodzeń	Koszty z tytułu odsetek
<b>Pozostałe podmioty powiązane</b>			
MLP Pruszków I Sp. z o.o.		(27)	(1 632)
MLP Pruszków III Sp. z o.o.		-	(13)
MLP Teresin Sp. z o.o.		(3)	-
MLP Wrocław Sp. z o.o.		(3)	-
MLP Czeladź Sp z o.o.		(2)	-
MLP Gliwice Sp. z o.o.		(3)	-
MLP Temp Sp. z o.o.		-	(83)
LOKAFOP 201 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SKA		-	(140)
MLP Germany Management GmbH		(33)	-
MLP Poznań West II Sp. z o.o.		(2)	-
		<b>(73)</b>	<b>(1 868)</b>
<b>Kluczowy personel kierowniczy</b>			
ROMI CONSULTING, Michael Shapiro	<i>patrz nota 27.</i>	(240)	-
RTK CONSULTING, Radosław T. Krochta	<i>patrz nota 27.</i>	(61)	-
PROFART, Tomasz Zabost	<i>patrz nota 27.</i>	(50)	-
Pozostały kluczowy personel kierowniczy	<i>patrz nota 27.</i>	(304)	-
		<b>(655)</b>	-
<b>Razem koszty</b>		<b>(728)</b>	<b>(1 868)</b>

## 25. Istotne sprawy sądowe i sporne

Na dzień 30 czerwca 2021 roku, Spółka nie była stroną żadnego istotnego postępowania sądowego.

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

Dnia 29 czerwca 2020 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie MLP Group S.A. podjęło uchwałę zmieniającą statut Spółki w związku ze zmieniającą się sytuacją rynkową oraz w celu zapewnienia elastycznego podejścia i umożliwienia Spółce szybkiego reagowania, w szczególności umożliwiającego Spółce dokonywanie inwestycji.

Na mocy niniejszej uchwały, Zarząd Spółki został upoważniony do podwyższenia kapitału zakładowego Spółki o kwotę nie wyższą niż 815.096 PLN ("Kapitał Docelowy") przez okres nie dłuższy niż 3 lata, licząc od dnia zarejestrowania przez właściwy sąd rejestrowy zmiany Statutu. Zarząd może wykonywać przyznane mu upoważnienie przez dokonanie jednego lub kilku kolejnych podwyższeń kapitału zakładowego w drodze przeprowadzenia jednej lub więcej emisji akcji, w granicach kwoty Kapitału Docelowego. Podwyższenie kapitału zakładowego w granicach Kapitału Docelowego może być dokonane wyłącznie za wkłady pieniężne. Akcje emitowane na podstawie upoważnienia Zarządu, w ramach Kapitału Docelowego, nie będą posiadać jakiegokolwiek uprzywilejowania w stosunku do istniejących akcji. Niniejsze upoważnienie nie obejmuje uprawnienia do podwyższenia kapitału zakładowego ze środków własnych Spółki.

Dnia 5 maja 2021 roku Jednostka Dominująca wyemitowała 1 653 384 akcji zwykłych serii E o łącznej wartości nominalnej 413 346 zł. Wszystkie akcje serii E posiadają wartość nominalną wynoszącą 0,25 zł i zostały w pełni opłacone. Łączna ilość akcji, po rejestracji w KRS i KDPW, wynosi 21 373 639 sztuk i uprawnia do 21 373 639 głosów na Walnym Zgromadzeniu.

Dnia 31 maja 2021 roku Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIV Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, dokonał wpisu do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego dla Spółki podwyższenia kapitału zakładowego Spółki z kwoty 4 930 063,75 zł do kwoty 5 343 409,75 zł.

Akcje zwykłe na okaziciela serii E, o wartości nominalnej 0,25 zł każde, zostały wprowadzone 16 czerwca 2021 roku do obrotu giełdowego na Głównym Rynku GPW pod kodem ISIN PLMLPGR00017.

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

Pod koniec 2019 r. po raz pierwszy pojawiły się wiadomości z Chin dotyczące koronawirusa. W I kwartale 2020 roku wirus rozprzestrzenił się na całym świecie, a jego negatywny wpływ nabrał dynamiki osiągając najwyższą dotychczas dzienną liczbę zachorowań w I kwartale 2021 roku. Kierownictwo uważa taką sytuację za zdarzenie nie powodujące korekt w Śródrocznym jednostkowym sprawozdaniu finansowym za rok 2021 ani za okres porównawczy i nie wymagające dodatkowych ujawnień. Chociaż w chwili publikacji niniejszego sprawozdania finansowego sytuacja ta wciąż się zmienia, do tej pory kierownictwo Spółki nie odnotowało zauważalnego wpływu na sytuację finansową Spółki w 2021 roku, jednak nie można przewidzieć przyszłych skutków. Kierownictwo będzie nadal monitorować potencjalny wpływ i podejmie wszelkie możliwe kroki, aby złagodzić wszelkie negatywne skutki dla Spółki.

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

<i>za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca</i>		<b>2021</b> <i>(niebadane)</i>	<b>2020</b> <i>(niebadane)</i>
<b>Wynagrodzenie Zarządu:</b>			
• <b>Wynagrodzenia i inne świadczenia</b>			
Radosław T. Krochta	<i>patrz nota 24.3</i>	55	61
Michael Shapiro	<i>patrz nota 24.3</i>	246	240
Tomasz Zabost	<i>patrz nota 24.3</i>	47	50
		<b>348</b>	<b>351</b>
		<b>348</b>	<b>351</b>
<b>Wynagrodzenie Rady Nadzorczej:</b>			
• <b>Wynagrodzenia i inne świadczenia</b>			
Matusiak Maciej		24	15
Levy Eytan		24	15
Marfogel Shimshon		24	15
Piotr Chajderowski		24	15
Daniel Nimrodi		-	15
Guy Shapira		24	15
Oded Setter		24	-
		<b>144</b>	<b>90</b>
		<b>144</b>	<b>90</b>
<b>Razem wynagrodzenia wypłacone lub należne osobom wchodzącym w skład organów zarządzających i nadzorujących Spółki</b>		<b>492</b>	<b>441</b>
<b>Pozostały personel kierowniczy:</b>			
• <b>Wynagrodzenia i inne świadczenia</b>			
	<i>patrz nota 24.3</i>	308	304
		<b>308</b>	<b>304</b>
		<b>308</b>	<b>304</b>
<b>Razem wynagrodzenia wypłacone lub należne osobom wchodzącym w skład organów zarządzających i nadzorujących Spółki</b>		<b>800</b>	<b>745</b>

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



## 28. Struktura zatrudnienia

	na dzień 30 czerwca 2021	31 grudnia 2020
	(niebadany)	
Liczba pracowników	18	19

*Podpisano elektronicznym podpisem kwalifikowanym.*

\_\_\_\_\_  
**Radosław T. Krochta**  
Prezes Zarządu

\_\_\_\_\_  
**Michael Shapiro**  
Wiceprezes Zarządu

\_\_\_\_\_  
**Tomasz Zabost**  
Członek Zarządu

\_\_\_\_\_  
**Maria Ratajczyk**  
Podpis osoby sporządzającej

Pruszków, 25 sierpnia 2021 r.



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

**za okres 6 miesięcy zakończony  
30 czerwca 2021 roku**

Niniejsze Sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej MLP Group S.A. za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2021 roku zostało sporządzone na podstawie Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 29 marca 2018 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (Dz. U. z 2018 r. poz. 757).

## Spis treści

<b>Zatwierdzenie przez Zarząd Spółki MLP Group S.A. Sprawozdania Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej MLP Group S.A. w okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2021 roku</b>	<b>109</b>
<b>Wprowadzenie</b>	<b>110</b>
<b>1. Podstawowe informacje o Grupie Kapitałowej i Spółce MLP Group S.A.</b>	<b>111</b>
1.1 Struktura Grupy	111
1.2 Przedmiot działalności Spółki i Grupy	113
1.3 Informacje o portfelu nieruchomości Grupy Kapitałowej	114
1.4 Informacje o rynku zbytu, klientach oraz dostawcach	118
1.4.1 Struktura sprzedaży Grupy	118
1.4.2 Kluczowi kontrahenci	119
<b>2. Działalność Grupy Kapitałowej MLP Group S.A.</b>	<b>120</b>
2.1 Działalność Grupy Kapitałowej MLP Group S.A. w pierwszym półroczu 2021 roku	120
2.1.1 Projekty inwestycyjne rozpoczęte i zakończone	120
2.1.2 Projekty inwestycyjne obecnie realizowane i w przygotowaniu	120
2.1.3 Umowy znaczące dla działalności gospodarczej Grupy	121
2.1.4 Umowy zawarte pomiędzy akcjonariuszami	121
2.1.5 Umowy współpracy lub kooperacji	121
2.1.6 Transakcje z podmiotami powiązanymi	121
2.1.7 Spory sądowe	121
2.2 Rozwój Grupy Kapitałowej MLP Group S.A., czynniki ryzyka	122
2.2.1 Kluczowe rodzaje ryzyka, czynniki istotne dla rozwoju Grupy	122
2.2.2 Perspektywy rozwoju działalności gospodarczej	128
<b>3. Sytuacja finansowa Grupy Kapitałowej, zarządzanie zasobami finansowymi</b>	<b>131</b>
3.1 Omówienie podstawowych wielkości ekonomiczno-finansowych, ujawnionych w Skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy w pierwszym półroczu 2021 roku	131
3.1.1 Wybrane dane finansowe ze Skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej	131
3.1.2 Wybrane dane finansowe ze Skonsolidowanego rachunku zysków lub strat	138
3.1.3 Wybrane informacje ze skonsolidowanego rachunku przepływów pieniężnych	142
3.2 Stanowisko Zarządu odnośnie opublikowanych prognoz	142
3.3 Zarządzanie zasobami finansowymi Grupy	143
3.3.1 Wskaźniki rentowności	143
3.3.2 Wskaźniki płynności	144
3.3.3 Wskaźniki zadłużenia	145

<b>3.4</b>	<b>Informacje o kredytach, obligacjach, pożyczkach, poręczeniach i gwarancjach</b>	<b>146</b>
3.4.1	Zaciągnięte i wypowiedziane umowy dotyczące pożyczek	146
3.4.2	Zaciągnięte i wypowiedziane umowy dotyczące kredytów	146
3.4.3	Obligacje	146
3.4.4	Udzielone pożyczki	147
3.4.5	Udzielone i otrzymane poręczenia	147
3.4.6	Udzielone i otrzymane gwarancje	147
<b>3.5</b>	<b>Ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych</b>	<b>147</b>
<b>3.6</b>	<b>Ocena czynników i nietypowych zdarzeń mających wpływ na skonsolidowany wynik za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2021 roku.</b>	<b>147</b>
<b>3.7</b>	<b>Informacje dotyczące emisji, wykupu i spłaty nieudziałowych i kapitałowych papierów wartościowych</b>	<b>147</b>
<b>3.8</b>	<b>Zwięzły opis istotnych dokonań lub niepowodzeń w okresie 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2021 roku.</b>	<b>148</b>
<b>3.9</b>	<b>Sezonowość i cykliczność</b>	<b>148</b>
<b>4.</b>	<b>Oświadczenie Zarządu</b>	<b>148</b>

## Zatwierdzenie przez Zarząd Spółki MLP Group S.A. Sprawozdania Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej MLP Group S.A. w okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2021 roku

Niniejsze Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej MLP Group S.A. w okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2021 roku zostało sporządzone oraz zatwierdzone przez Zarząd Spółki w dniu 25 sierpnia 2021 roku.

*Podpisano kwalifikowanym podpisem elektronicznym.*

---

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

---

**Michael Shapiro**  
*Wiceprezes Zarządu*

---

**Tomasz Zabost**  
*Członek Zarządu*

*Pruszków, 25 sierpnia 2021 roku*

## Wprowadzenie

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

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

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

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

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

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

### 1.1 Struktura Grupy

W skład Grupy Kapitałowej MLP Group S.A., na dzień 30 czerwca 2021 roku, wchodzi następujące podmioty:

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

Lp.	Jednostka	Państwo rejestracji	Udział bezpośredni i pośredni jednostki dominującej w kapitale	Udział bezpośredni i pośredni jednostki dominującej w prawach głosu
35	MLP Łódź II sp. z o.o.	Polska	100%	100%
36	MLP Poznań East sp. z o.o.	Polska	100%	100%
37	MLP Schwalmthal LP sp. z o.o.	Polska	100%	100%
38	MLP Schwalmthal GP sp. z o.o.	Polska	100%	100%
39	MLP Property I sp. z o.o. <sup>1)</sup>	Polska	100%	100%
40	MLP Business Park Berlin I Sp. z o.o. & Co. KG	Niemcy	100%	100%
41	MLP Schwalmthal Sp. z o.o. & Co. KG	Niemcy	100%	100%
42	MLP Business Park Wien GmbH	Austria	100%	100%
43	MLP Wrocław West I Sp. z o.o. <sup>2)</sup>	Polska	100%	100%
44	MLP Gelsenkirchen GP Sp. z o.o. <sup>3)</sup>	Polska	100%	100%
45	MLP Gelsenkirchen LP Sp. z o.o. <sup>4)</sup>	Polska	100%	100%
46	MLP Gelsenkirchen Sp. z o.o. & Co.KG <sup>5)</sup>	Niemcy	100%	100%

### Zmiany w Grupie

<sup>1)</sup> W dniu 2 marca 2021 roku została zarejestrowana zmiana nazwy spółki MLP Property I Sp. z o.o. na MLP Pruszków VI Sp. z o.o.

<sup>2)</sup> W dniu 9 marca 2021 roku na podstawie aktu założycielskiego została założona spółka MLP Wrocław West I Sp. z o.o. Udziały w nowoutworzonej spółce w całości objęła MLP Group S.A. (50 udziałów o łącznej wartości nominalnej 5.000 zł). Spółka została zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 29 marca 2021 roku.

<sup>3)</sup> W dniu 18 listopada 2020 roku na podstawie aktu założycielskiego została założona spółka MLP Gelsenkirchen GP Sp. z o.o. Udziały w nowoutworzonej spółce w całości objęła MLP Group S.A. (50 udziałów o łącznej wartości nominalnej 5.000 zł). Spółka została zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 21 maja 2021 roku.

<sup>4)</sup> W dniu 18 listopada 2020 roku na podstawie aktu założycielskiego została założona spółka MLP Gelsenkirchen LP Sp. z o.o. Udziały w nowoutworzonej spółce w całości objęła MLP Group S.A. (50 udziałów o łącznej wartości nominalnej 5.000 zł). Spółka została zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 17 czerwca 2021 roku.

<sup>5)</sup> Na mocy aktu notarialnego z dnia 30 czerwca 2021 roku została założona spółka MLP Gelsenkirchen Sp. z o.o. & Co.KG, w której komandytariuszem jest spółka MLP Gelsenkirchen LP Sp. z o.o., a komplementariuszem spółka MLP Gelsenkirchen GP Sp. z o.o.



## 1. 2 Przedmiot działalności Spółki i Grupy

MLP Group jest jednym z wiodących deweloperów powierzchni magazynowo-produkcyjnych w Europie. Od 1998 roku MLP Group prowadzi działalność na rynku nieruchomości komercyjnych, specjalizując się w budowie nowoczesnych centrów magazynowo-produkcyjnych, oferując swoim najemcom zarówno powierzchnię magazynowo-logistyczną, jak i powierzchnię produkcyjną, przystosowaną do prowadzenia lekkiej produkcji przemysłowej. Grupa jest deweloperem działającym na rynku polskim, niemieckim, rumuńskim oraz austriackim, zgodnie ze strategią "build & hold", dostarczając wszechstronne i ekologiczne rozwiązania wielu międzynarodowym i krajowym przedsiębiorstwom logistycznym, dystrybucyjnym i produkcyjnym w zakresie powierzchni magazynowo-produkcyjnej.

Grupa, zgodnie ze swoją strategią, realizuje swoje inwestycje w/przy głównych ośrodkach miejskich – jest to jednym z kluczowych czynników długofalowego rozwoju Grupy. Lokalizacje parków logistycznych Grupy muszą spełniać następujące kryteria:

- 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 w Polsce prowadzi obecnie dwanaście parków logistycznych w kluczowych lokalizacjach: MLP Pruszków I, MLP Pruszków II, MLP Poznań, MLP Lublin, MLP Teresin, MLP Wrocław, MLP Gliwice, MLP Czeladź, MLP Poznań West, MLP Wrocław West, MLP Łódź oraz MLP Poznań Business Park.

W Niemczech Grupa aktualnie prowadzi cztery parki logistyczne - MLP Unna, MLP Business Park Berlin, MLP Business Park Niederrhein oraz MLP Gelsenkirchen. W Rumunii Grupa posiada park logistyczny - MLP Bucharest West, a w Austrii powstał nowy park logistyczny MLP Vienna.

Łączna wielkość posiadanego obecnie banku ziemi na wszystkich rynkach działalności wynosi 102,82 ha.

Spółki z Grupy posiadają również szereg umów rezerwacyjnych na zakup nowych gruntów pod planowane parki logistyczne w Polsce, Niemczech i Austrii.

W Polsce bank ziemi został poszerzony o umowy rezerwacyjne, które obejmują grunty pod przyszłą inwestycję Pruszkowie ok. 20 ha (rozbudowa istniejącego parku MLP Pruszków II), Grodzisku Mazowieckim około 7 ha, Gorzowie Wielkopolskim około 10 ha i Łodzi około 5 ha. Ponadto, w sierpniu 2021 roku Grupa nabyła dodatkowy grunt (ok. 10 ha) na rozbudowę istniejącego parku MLP Poznań West.

W Niemczech spółki z Grupy MLP posiadają umowy rezerwacyjne w Kolonii ok. 6 ha, w okolicach Frankfurtu nad Menem ok. 5 ha oraz Lipsku ok 13 ha. W lipcu 2021 zakupiony został grunt w Gelsenkirchen (ok. 11 ha).

Obecnie Grupa realizuje dwa rodzaje formatów powierzchni magazynowej:

- (1) **magazyny big box** tj. magazyny wielkopowierzchniowe o powierzchni ok 5.000 m<sup>2</sup>, w tym powierzchnia budowana spekulacyjnie i obiekty typu BTS, budowane dla dedykowanego najemcy oraz;
- (2) **obiekty typu City Logistics**. Projekty są realizowane spekulacyjnie pod nazwą MLP Business Park i oferujące małe moduły magazynowe o powierzchni w przedziale pomiędzy 500 m<sup>2</sup> a 2.500 m<sup>2</sup> z częścią biurową (około 20% całkowitej powierzchni magazynowej), zlokalizowane są na obszarach aglomeracji miejskich. Pierwszym projektem tego typu jest MLP Business Park Berlin i MLP Business Park Poznań. Głównymi najemcami Grupy są firmy logistyczne, produkcyjne oraz z branży e-commerce. Struktura najemców rozkłada się proporcjonalnie do w/w wspomnianych segmentów biznesowych.

### 1.3 Informacje o portfelu nieruchomości Grupy Kapitałowej

Grupa klasyfikuje swój portfel nieruchomości w ramach dwóch głównych kategorii:

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

Poniższa tabela przedstawia strukturę portfela nieruchomości w podziale na kategorie w poszczególnych parkach Grupy według stanu na dzień 30 czerwca 2021 r.:

Parki logistyczne w Polsce	Lokalizacja	Docelowa powierzchnia (m <sup>2</sup> )	Istniejąca powierzchnia najmu (m <sup>2</sup> )	Powierzchnia w trakcie budowy i w przygotowaniu (m <sup>2</sup> )	Bank Ziemi (powierzchnia gruntu) (m <sup>2</sup> )	Potencjał zabudowy (m <sup>2</sup> )
MLP Pruszków I	<i>Pruszków</i>	169 549	169 549	-	-	170 695
MLP Pruszków II	<i>Brwinów</i>	335 000	233 789	96	197 687	335 000
MLP Poznań	<i>Poznań</i>	89 935	58 186	-	63 742	89 935
MLP Poznań West	<i>Dąbrówka</i>	82 818	20 760	53 148	17 820	82 818
MLP Lublin	<i>Lublin</i>	48 314	46 321	-	3 780	48 314
MLP Teresin	<i>Teresin</i>	37 954	37 954	-	-	37 954
MLP Gliwice	<i>Szalsza</i>	52 888	44 384	-	17 280	52 888
MLP Wrocław	<i>Mirków</i>	63 234	46 527	-	33 768	63 234
MLP Wrocław West <sup>6)</sup>	<i>Mokronos Dolny</i>	51 720	-	8 640	90 824	51 720
MLP Czeladź	<i>Czeladź</i>	68 332	18 899	-	98 882	68 332
MLP Łódź <sup>3)</sup>	<i>Łódź</i>	71 100	-	17 410	132 468	71 100
MLP Unna <sup>2)</sup>	<i>Unna</i>	56 500	-	56 500	-	56 500
MLP Business Park Berlin <sup>1)</sup>	<i>Berlin</i>	17 881	12 013	5 868	-	17 881
MLP Business Park Niederrhein <sup>4)</sup>	<i>Schwalmtal</i>	64 000	-	-	125 000	64 000
MLP Bucharest West	<i>Bukareszt</i>	99 000	22 910	-	148 704	99 000
MLP Business Park Poznań	<i>Poznań</i>	24 987	24 987	-	-	24 987
MLP Vienna <sup>5)</sup>	<i>Wiedeń</i>	52 500	-	-	98 249	52 500
<b>Razem</b>		<b>1 385 712</b>	<b>736 279</b>	<b>141 662</b>	<b>1 028 204</b>	<b>1 386 858</b>

<sup>1)</sup> MLP Business Park Berlin jest pierwszym projektem typu City Logistic realizowanym przez Grupę.

<sup>2)</sup> W dniu 4 kwietnia 2017 roku spółka MLP Logistic Park Germany I Sp. z o.o. & Co KG. zakupiła nieruchomość gruntową o powierzchni 12,5 ha, wraz z budynkami magazynowo-biurowymi, które zostały w pierwszym półroczu 2021 roku rozebrane. Po rozbiórce istniejących poprzednio budynków, Grupa w 2021 roku rozpoczęła budowę nowego obiektu magazynowego dla najemcy, z którym zawarła umowę najmu w 2019 roku. Nowy obiekt będzie miał powierzchnię 56.500 m<sup>2</sup>.

<sup>3)</sup> Do dnia publikacji niniejszego Raportu Spółka MLP Łódź II Sp. z o.o. zakupiła 21 ha gruntu.

<sup>4)</sup> W listopadzie 2019 roku spółka MLP Schwalmtal Sp. z o.o. & Co. KG zawarła przedwstępną umowę sprzedaży gruntu o powierzchni 12,5 ha pod budowę nowego parku logistycznego - MLP Business Park Niederrhein. Transakcja zostanie sfinalizowana do końca 2021 roku.

<sup>5)</sup> W grudniu 2020 roku Grupa podpisała akt notarialny nabycia nieruchomości w Austrii pod budowę nowego parku w Wiedniu - MLP Vienna o powierzchni 9,8 ha.

<sup>6)</sup> W kwietniu 2021 roku Grupa na podstawie aktu notarialnego zakupiła dodatkowy grunt o powierzchni 3,5 ha powiększając park logistyczny MLP Wrocław West.

Podsumowanie powierzchni najmu będącej w posiadaniu Grupy na dzień 30 czerwca 2021 roku (m<sup>2</sup>):

	Docelowa powierzchnia do zabudowy w Grupie (m <sup>2</sup> )	Wybudowana powierzchnia (m <sup>2</sup> )	Powierzchnia w trakcie budowy i w przygotowani u (m <sup>2</sup> )	Powierzchnia wybudowana i wynajęta (m <sup>2</sup> )	Powierzchnia w trakcie budowy i przygotowaniu, objęta umowami najmu (m <sup>2</sup> )	Powierzchnia wybudowana, lecz nie wynajęta (m <sup>2</sup> )	Potencjał zabudowy (m <sup>2</sup> )
<b>POLSKA:</b>							
	1 095 831	701 356	79 294	678 861	72 679	22 495	1 096 977
<b>NIEMCY:</b>							
	138 381	12 013	62 368	2 872	56 500	9 141	138 381
<b>AUSTRIA:</b>							
	52 500	-	-	-	-	-	52 500
<b>RUMUNIA:</b>							
	99 000	22 910	-	17 435	-	5 475	99 000
	<b>1 385 712</b>	<b>736 279</b>	<b>141 662</b>	<b>699 168</b>	<b>129 179</b>	<b>37 111</b>	<b>1 386 858</b>

#### Rodzaje oferowanej powierzchni najmu:

Grupa oferuje swoim najemcom dwa typy powierzchni:

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

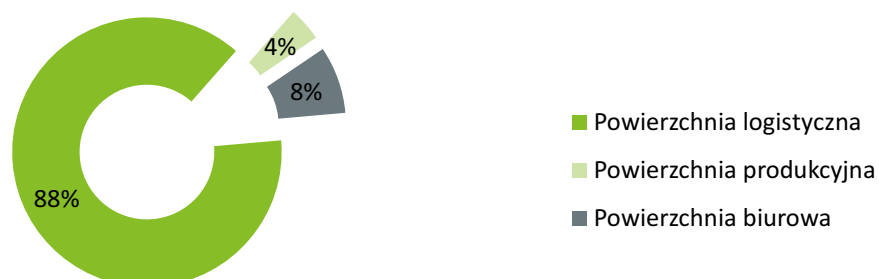
Dodatkowo Grupa udostępnia swoim najemcom powierzchnię biurową, związaną z prowadzoną działalnością. Ostateczny podział powierzchni wynajmowanej jest uzależniony od wymagań najemców.

Powyższe powierzchnie udostępniane są w dwóch formatach:

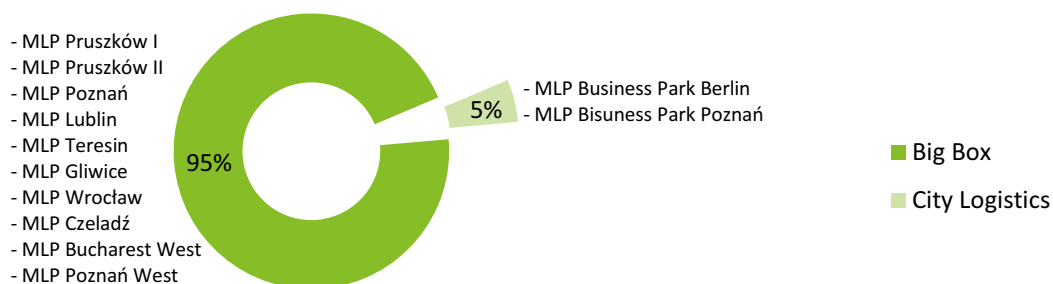
- obiekty typu City Logistics,
- magazyny big-box.

Wybudowana powierzchnia w parkach Grupy na dzień 30 czerwca 2021 r. kształtowała się następująco:

### Podział powierzchni wybudowanej w Grupie według jej rodzaju na dzień 30 czerwca 2021 roku



### Podział powierzchni wybudowanej w Grupie według jej formatów na dzień 30 czerwca 2021 roku



Grupa rozwija koncept City Logistics na przestrzeni roku. Obecnie jest on realizowany w dwóch parkach - MLP Business Park Berlin i MLP Business Park Poznań. Grupa planuje, że koncept ten będzie rozwijany również w innych lokalizacjach, m.in.: MLP Łódź, MLP Wrocław West.

Wartość godziwa portfela nieruchomości Grupy na dzień 30 czerwca 2021 roku:

<b>Park logistyczny</b>	<b>Wartość godziwa w tys. EUR</b>	<b>Wartość godziwa w tys. zł</b>
MLP Pruszków I	92 240	416 999
MLP Pruszków II	160 350	724 910
MLP Poznań	36 820	166 456
MLP Lublin	35 970	162 613
MLP Teresin	17 470	78 978
MLP Gliwice	35 480	160 398
MLP Wrocław	33 320	150 633
MLP Czeladź	20 190	91 275
MLP Poznań West	30 370	137 297
MLP Poznań Business Park	9 480	42 857
MLP Łódź	8 350	37 749
MLP Wrocław West	14 320	64 738
MLP Business Park Berlin	20 800	94 033
MLP Unna	36 400	164 557
MLP Bucharest West	16 700	75 480
MLP Vienna	20 500	92 676
<b>Razem</b>	<b>588 760</b>	<b>2 661 649</b>

Wartość portfela nieruchomości inwestycyjnych wykazywana w Śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym na dzień 30 czerwca 2021 roku zawiera: (i) wartość rynkową nieruchomości inwestycyjnych w wysokości 2.661.649 tys. zł oraz (ii) prawo wieczystego użytkowania gruntów w wysokości 36.792 tys. zł.

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

W skład portfela nieruchomości Grupy Kapitałowej w Polsce wchodzi obecnie dwanaście parków logistycznych w kluczowych lokalizacjach w Polsce: MLP Pruszków I, MLP Pruszków II, MLP Poznań, MLP Lublin, MLP Teresin, MLP Wrocław, MLP Gliwice, MLP Czeladź, MLP Poznań West, MLP Wrocław West, MLP Łódź oraz MLP Poznań Business Park. W Niemczech Grupa aktualnie posiada cztery parki logistyczne - MLP Unna, MLP Business Park Berlin, MLP Business Park Niederrhein oraz MLP Gelsenkirchen. W Rumunii Grupa prowadzi park logistyczny - MLP Bucharest West, a w Austrii park logistyczny - MLP Vienna.

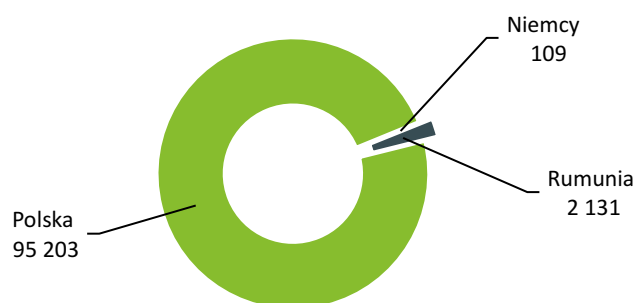
Grupa ma podpisane umowy na opcje zakupu gruntów w kolejnych lokalizacjach w Polsce, Niemczech, co umożliwia rozszerzenie oferty lokalizacyjnej najemcom.

### 1. 4.1 Struktura sprzedaży Grupy

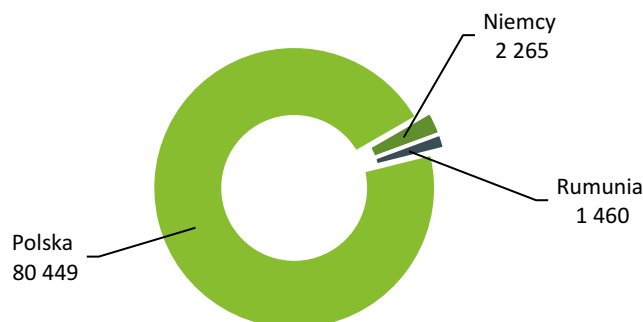
Grupa uzyskuje przychody z wynajmu nieruchomości inwestycyjnych w parkach logistycznych na terenie Polski oraz Niemiec, a od lipca 2019 roku także na terenie Rumunii. Poniższa tabela przedstawia rodzaje uzyskiwanych przychodów związanych z wynajmem nieruchomości.

<b>Przychody ze sprzedaży</b>			
<b>za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>zmiana (%)</b>
<b>Sprzedaż na rzecz klientów zewnętrznych:</b>			
Czynsz z najmu z nieruchomości inwestycyjnych	54 118	48 441	11,7%
Przychody z tytułu refakturowania kosztów operacyjnych	19 859	17 923	10,8%
Przychody z refakturowania mediów	20 367	17 033	19,6%
Pozostałe przychody	1 341	777	72,6%
Przychody uzyskane na podstawie umowy deweloperskiej zawartej przez MLP Group S.A.	1 880	-	100,0%
<b>Razem</b>	<b>97 565</b>	<b>84 174</b>	<b>15,9%</b>

**Przychody ze sprzedaży według kryterium geograficznego w pierwszej połowie 2021 roku**



### Przychody ze sprzedaży według kryterium geograficznego w pierwszej połowie 2020 roku



W Niemczech przychody z najmu w pierwszej połowie 2020 roku były generowane przez MLP Unna. Przychody te w pierwszym półroczu 2021 roku spadły ze względu na to, że w parku logistycznym MLP Unna dotychczas istniejące budynki zostały wyburzone, a w ich miejsce wybudowana zostanie nowa powierzchnia dla najemcy, z którym Grupa zawarła umowę najmu w 2019 roku. Nowy obiekt będzie miał powierzchnię 56.500 m<sup>2</sup>, a budowa zakończy się w pierwszym półroczu 2022 roku.

Od drugiego półrocza 2021 roku przychody w parkach zlokalizowanych w Niemczech wzrosną w związku z oddaniem z końcem czerwca 2021 roku w najem powierzchni 2.872 m<sup>2</sup> w parku MLP Business Park Berlin.

Strukturę najemców Grupy cechuje duże zróżnicowanie, w związku z czym Grupa nie jest narażona na istotne ryzyko wiążące się z pojedynczym najemcą lub grupą najemców. Na dzień 30 czerwca 2021 roku na jednego najemcę powierzchni nieruchomości należących do portfela generujących przychody z najmu przypadało średnio około 5,3 tys. m<sup>2</sup> wynajętej powierzchni (na dzień 30 czerwca 2020 roku było to 3,7 tys. m<sup>2</sup>).

Na dzień 30 czerwca 2021 roku 10 największych najemców Grupy zajmowało razem ok. 32% łącznej wynajętej powierzchni najmu we wszystkich parkach należących do Grupy (na dzień 30 czerwca 2020 roku było to 37%).

#### 1. 4.2 Kluczowi kontrahenci

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

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

W przypadku usług budowlanych, generalni wykonawcy wybierani są w procesie organizowanych wewnętrznie procedur przetargowych. W pierwszej połowie 2021 roku Grupa współpracowała z firmami budowlanymi: Wielkopolskie Przedsiębiorstwo Inżynierii Przemysłowej Spółka Komandytowa, Pekabex Bet S.A. oraz Bln- Biuro Inżynierskie Sp z o.o. w ramach systemu generalnego wykonawstwa, z którymi obroty w pierwszym półroczu 2021 roku przekroczyły 10% przychodów Grupy.

W przypadku zakupu pozostałych usług szeroka baza dostawców powoduje, że Grupa nie jest uzależniona od jednego dostawcy. W pierwszej połowie 2021 roku obroty z żadnym z pozostałych dostawców nie przekroczyły 10% przychodów Grupy.

## 2. Działalność Grupy Kapitałowej MLP Group S.A.

### 2.1 Działalność Grupy Kapitałowej MLP Group S.A. w pierwszym półroczu 2021 roku

W pierwszym półroczu 2021 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 736 tys. m<sup>2</sup> istniejącej powierzchni obiektów magazynowo-biurowych. Zarząd Spółki na bieżąco dokonywał przeglądu i oceny:

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

#### 2.1.1 Projekty inwestycyjne rozpoczęte i zakończone

W pierwszej połowie 2021 roku Grupa prowadziła realizację projektów inwestycyjnych o łącznej powierzchni 138.291 m<sup>2</sup> oraz na dzień 30 czerwca 2021 roku posiadała w przygotowaniu ok 50.521,3 m<sup>2</sup> co łącznie daje 188.812 m<sup>2</sup>.

Spośród łącznej powierzchni 188.812 m<sup>2</sup> projektów, które były realizowane i w przygotowaniu w pierwszej połowie 2021 roku, 47.150 m<sup>2</sup> powierzchni projektów została rozpoczęta w 2020 roku i zakończona w pierwszym półroczu 2021 roku. Z kolei w okresie 6 pierwszych miesięcy 2021 roku Grupa rozpoczęła realizację projektów o łącznej powierzchni 82.405 m<sup>2</sup>, spośród których 25.905 m<sup>2</sup> zakończy się jeszcze w 2021 roku.

#### 2.1.2 Projekty inwestycyjne obecnie realizowane i w przygotowaniu

W pierwszej połowie 2021 roku Grupa prowadziła realizację projektów o łącznej powierzchni 188.812 m<sup>2</sup>. Spośród tych projektów, zakończone w tym okresie 2021 roku zostały projekty o łącznej powierzchni 47.150 m<sup>2</sup> głównie w parkach: MLP Pruszków II (25.462 m<sup>2</sup>), MLP Poznań (9.6750 m<sup>2</sup>) i MLP Business Park Berlin (12.013 m<sup>2</sup>).

Na dzień 30 czerwca 2021 roku w toku budowy pozostawało 91.141 m<sup>2</sup> w parkach: MLP Unna, MLP Poznań West, MLP Łódź i MLP Wrocław West.

W związku z podpisanymi umowami najmu oraz toczącymi się procesami komercjalizacyjnymi, Grupa rozpoczęła przygotowania do budowy powierzchni o wielkości około 50 tys. m<sup>2</sup>. Ponadto kontynuowany jest proces uzyskiwania niezbędnych zgód i pozwoleń w celu rozpoczęcia budowy nowej powierzchni magazynowej na terenach gruntów zarezerwowanych przez Grupę.

Zgodnie z przyjętą strategią Grupa skupi swoje działania na rozbudowie istniejących parków logistycznych w Polsce, jak i zagranicą (tj. budowie hal magazynowych na posiadanych gruntach), a także na poszukiwaniu atrakcyjnych gruntów dla nowych parków logistycznych.

Projekty realizowane są przez Grupę głównie w systemie pre-lease, tzn. rozpoczęcie procesu inwestycji jest warunkowane podpisaniem umowy najmu z potencjalnym najemcą (100% realizowanych powierzchni objętych było umowami najmu).



### **2. 1.3 Umowy znaczące dla działalności gospodarczej Grupy**

**Znaczący dostawcy, z którymi w pierwszej połowie 2021 roku zawarto umowy o łącznej wartości przekraczającej 10% wartości kapitałów własnych Grupy.**

W kwietniu 2021 roku spółka zależna MLP Logistic Park Germany I Sp. z o.o. & Co.KG zawarła umowę z GOLDBECK International GmbH, na mocy której wybudowany zostanie budynek magazynowo-biurowy, objęty umową najmu, w parku logistycznym MLP Unna o powierzchni 56.500 m<sup>2</sup>.

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

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

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

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

Grupa MLP Group S.A. nie zawarła w pierwszym półroczu 2021 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 23 Śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2021 roku.

### **2. 1.7 Spory sądowe**

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

Na dzień 30 czerwca 2021 roku Grupa była stroną postępowań dotyczących zobowiązań oraz wierzytelności, których łączna wartość wynosiła ok. 6.045 tys. zł, w tym łączna wartość postępowań dotyczących zobowiązań wynosiła ok. 3.995 tys. zł (całość dotyczy sprawy z Depenbrock Polska Sp. z o.o. sp.k.), natomiast łączna wartość postępowań dotyczących wierzytelności wynosiła ok. 2.050 tys. zł.

W dniu 12 stycznia 2012 r. przez Sąd Okręgowy w Warszawie wydał wyrok zasądający na rzecz ówczesnej MLP Tychy Sp. z o.o. (obecnie MLP Sp. z o.o. SKA) kwotę 2 005 tys. PLN wraz z odsetkami umownymi od spółki CreditForce Holding B.V. z siedzibą w Houten (Holandia) solidarnie wraz z European Bakeries Sp. z o.o., co do którego zapadł wyrok zaoczny w dniu 16 marca 2011 r.

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

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

W dniu 31 stycznia 2020 roku spółka MLP Gliwice Sp. z o.o. otrzymała wyrok zaoczny z dnia 22 stycznia 2020 roku, w którym Sąd zasądził od Spółki na rzecz DEPENBROCK Polska Sp. z o.o. sp. k. kwotę 865 777,48 EUR wraz z odsetkami. Zasądził również od Spółki zwrot kosztów procesu oraz nadał wyrokowi rygor natychmiastowej wykonalności. Spółka złożyła sprzeciw od wyroku zaocznego wraz z wnioskiem o zawieszenie rygoru wykonalności. Roszczenie powinno zostać oddalone z uwagi na jego przedwczesność. Od sierpnia 2020 roku do lutego 2021 roku toczyło się postępowanie mediacyjne, które zakończyło się bez zawarcia ugody.

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

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

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

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

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

#### **Ryzyko kredytowe**

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

#### **Ryzyko płynności**

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

#### **Ryzyko rynkowe**

Ryzyko rynkowe polega na tym, że zmiany cen rynkowych, takich jak kursy walutowe, stopy procentowe, ceny instrumentów kapitałowych będą wpływać na wyniki Grupy lub na wartość posiadanych instrumentów finansowych. Grupa mityguje to ryzyko poprzez stałe monitorowanie stopnia narażenia Grupy na ryzyko rynkowe i utrzymywanie tego ryzyka w granicach przyjętych parametrów, przy jednoczesnym dążeniu do optymalizacji stopy zwrotu z inwestycji. Działania spółek z Grupy w tym zakresie obejmują stosowanie rachunkowości zabezpieczeń tak, aby minimalizować wpływ zmienności cen rynkowych na wyniki finansowe.

#### **Ryzyko walutowe**

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

W celu ograniczenia ryzyka walutowego (tzw. currency hedging), spółki z Grupy stosują głównie tzw. hedging naturalny, poprzez pozyskiwanie finansowania dłużnego wyrażonego w EUR. Aby zmniejszyć niestabilność zwrotów z inwestycji spowodowanych wahaniami kursowymi, spółki z Grupy mogą zawierać także umowy zabezpieczające takie ryzyko, między innymi poprzez transakcje na instrumentach pochodnych, zawierać umowy z wykonawcami i dostawcami usług (np. umowy inwestycyjne z generalnym wykonawcą) określające wynagrodzenie wyrażone w EUR. W przypadku występowania krótkiej pozycji walutowej Grupy w parze EURO-PLN, deprecjacja waluty polskiej w stosunku do EUR wpływa niekorzystnie na wyniki Grupy, powodując wzrost kosztów obsługi zadłużenia.

### **Ryzyko stopy procentowej**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Ryzyko dotyczące generalnych wykonawców**

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 zatwierzonego budżetu. Niemożność zatrudnienia generalnych wykonawców na komercyjnie uzasadnionych warunkach i niedotrzymanie przez generalnych wykonawców przyjętych standardów jakości i bezpieczeństwa lub nieukończenia budowy lub remontu w terminie lub w ramach uzgodnionego budżetu może spowodować wzrost kosztów realizacji przedsięwzięcia, opóźnienia w jego realizacji, a także roszczenia wobec Grupy. Ponadto, wyżej wspomniane zdarzenia mogą negatywnie wpłynąć na wizerunek Grupy i możliwości sprzedaży ukończonych projektów.

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

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

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

W ramach swojej działalności oraz w ramach zarządzania swoimi aktywami Grupa jest zobowiązana do pozyskiwania wielu pozwoleń, zgód, decyzji administracyjnych lub innego rodzaju orzeczeń od organów administracji publicznej, a w szczególności pozwoleń na realizację, budowę i użytkowanie swoich nieruchomości. Grupa nie może zapewnić, że wszystkie takie zezwolenia, zgody, decyzje administracyjne lub innego rodzaju orzeczenia organów administracji publicznej w związku z istniejącymi nieruchomościami lub nowymi inwestycjami zostaną uzyskane w terminie (w tym ze względu na aktualizację ryzyka związanego z wystąpieniem pandemii COVID-19 opisanego powyżej) lub że zostaną uzyskane w ogóle, ani że posiadane obecnie lub uzyskane w przyszłości zezwolenia, zgody, decyzje administracyjne lub innego rodzaju orzeczenia organów administracji publicznej nie zostaną cofnięte, lub że termin ich obowiązywania zostanie w odpowiednim czasie przedłużony. Ponadto, organy administracji publicznej mogą uzależnić wydanie niektórych decyzji administracyjnych lub innych orzeczeń od spełnienia przez Grupę dodatkowych warunków (w tym np. zapewnienie przez Grupę odpowiedniej infrastruktury) lub nałożyć na Grupę w takich decyzjach dodatkowe warunki i zobowiązania, co może wiązać się z koniecznością poniesienia dodatkowych kosztów oraz z przedłużeniem postępowania i czasowym ograniczeniem uzyskiwania przychodów wynikających z takich opóźnień.

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

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

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

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

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

Niekorzystny wpływ na konkurencyjność i rentowność nowych inwestycji Grupy na gruntach nabywanych w przyszłości może mieć także wzrost cen gruntów. Wiąże się to z tym, iż koszty nabycia gruntów pod inwestycje stanowią istotny czynnik decydujący o opłacalności danego projektu. Z drugiej strony, wzrost cen gruntów może się przełożyć na większą konkurencyjność inwestycji realizowanych przez Grupę na gruntach, które wcześniej zostały kupione po niższych cenach. Aby zminimalizować wpływ ryzyka wzrostu cen gruntów, Grupa posiada bank ziemi z przygotowanymi projektami o łącznej powierzchni około 102,82 ha. Natomiast spadek wartości gruntów może się przełożyć na spadek wyceny nieruchomości inwestycyjnych, a także na konkurencyjność i rentowność niektórych inwestycji Grupy realizowanych na gruntach z posiadanego przez Grupę banku ziemi.

## **Ryzyko faktycznego i potencjalnego wpływu koronawirusa COVID-19 na działalność Spółki**

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

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

Celem strategicznym Grupy jest stałe zwiększenie posiadanej powierzchni magazynowej na rynku polskim, a także ekspansja za granicą głównie na rynku niemieckim i austriackim traktowanymi jako strategiczne oraz rumuńskim i austriackim. Głównym celem Grupy jest realizacja budynków w aktualnym banku ziemi oraz realizacja budynków w systemie Built to Suit (BTS) poza aktualnymi parkami w celu dalszej odsprzedaży. Coraz większe zainteresowanie najemców zdobywają obiekty typu City Logistics (niewielkie moduły oferujące nowoczesną powierzchnię magazynową wraz z reprezentacyjnym biurem o wysokim standardzie wykończenia) realizowane w obrębie aglomeracji miejskich oraz obiekty typu big-box.

W ramach działań instytucji rządowych udało się znacząco zniwelować wpływ Covid-19. Pozytywny wpływ na gospodarkę światową, w tym Polskę, mają prowadzone programy szczepień, które powinny zapewnić szybki powrót do normalności. Po łagodnym spadku aktywności gospodarczej pod koniec 2020 roku, Polska rozpoczęła rok 2021 na mocnych podstawach ekonomicznych. Komisja Europejska prognozuje wzrost PKB Polski w 2021 r. na poziomie 4,8%. Jednocześnie szacuje, że w przyszłym roku polska gospodarka urośnie o 5,2%.

W Polsce popyt na rynku powierzchni magazynowych napędza branża e-commerce oraz firmy z branży produkcyjnej. Spodziewamy się dalszego długoterminowego wzrostu handlu internetowego, szczególnie rynku produktów spożywczych e-grocery, co będzie przekładało się na zwiększone zapotrzebowanie na powierzchnię magazynową. Jednocześnie obserwujemy coraz częściej pojawiający się trend „nearshoring” czyli przenoszenie przez firmy europejskie produkcji z krajów azjatyckich. Trend ten jest odpowiedzią na skutki pandemii i związane z tym zakłócenia w łańcuchach dostaw. Równocześnie widzimy, iż obecni najemcy inwestują w rozbudowę mocy produkcyjnych w obecnych lokalizacjach oraz zwiększają poziom zapasów, zwiększając w ten sposób zajmowaną powierzchnię. Do zwiększonego popytu może przyczynić się także zmiana regulacji związanych z pakietem VAT e-commerce oraz brexitem. Chcąc zniwelować negatywne skutki nowych regulacji firmy z branży e-commerce z poza Europy będą poszukiwać nowych lokalizacji z których będą obsługiwać rynek europejski, zaś firmy z Wielkiej Brytanii. Polska ze względu na swoje położenie, dostęp do gruntów oraz pracowników może stać się atrakcyjną lokalizacją do tych firm.



## Rynek magazynowy w pierwszej połowie 2021 roku

### • Polska

W pierwszej połowie 2021 roku widoczna była kontynuacja szybkiego wzrostu na rynku nieruchomości logistycznych. Odnotowany został bardzo wysoki popyt oraz rekordowo wysoki wolumen powierzchni w budowie. Motorem napędowym pozostaje popyt z sektora e-commerce oraz firm logistycznych.

Najwyższy popyt w pierwszej połowie br. zanotowany został w regionach Poznań i Katowice.

W pierwszej połowie br. powierzchnia w budowie była na rekordowym poziomie ponad 3,1 mln m<sup>2</sup> (na koniec 2020 r. wynosiła 2,0 mln m<sup>2</sup>, a po pierwszym kwartale br. było to 2,5 mln m<sup>2</sup>). Dwa najbardziej aktywne regiony, czyli Katowice i Poznań stanowiły około 1/3 tej powierzchni, w sumie 1,1 mln m<sup>2</sup>. Powierzchnia budowana spekulacyjnie nadal pozostaje na stosunkowo niskim poziomie. Około 30% powierzchni w budowie nie jest zabezpieczona umowami najmu.

Stopa pustostanów po II kwartale br. spadła do 5,7% (spadek o 0,8 p.p. w stosunku do poprzedniego kwartału), podczas gdy po II kwartale 2020 r. wynosiła 6,7%

Całkowity wolumen nowo oddanej powierzchni logistycznej w pierwszej połowie br. wyniósł 1,15 mln m<sup>2</sup>. Stanowi to 58% powierzchni oddanej do użytku w całym 2020 roku.

Czynsze umowne za powierzchnię magazynową po drugim kwartale br. nie uległy zmianie w Polsce regionalnej i wynosiły 2,7-3,9 EUR/m<sup>2</sup>/miesiąc, natomiast w Warszawie poziom czynszów lekko wzrósł ze względu na rosnący popyt na lokalizacje miejskie i znajduje się w przedziale 4,2-5,5 EUR/m<sup>2</sup>/miesiąc.

Źródło: EMEA Real Estate Market Outlook, Polska, 2021, CBRE Research

### • Niemcy

Niemiecki sektor logistyczny potwierdził swoją odporność na kryzys związany z Covid-19. Niezwykle dynamiczny rozwój handlu elektronicznego, postępująca urbanizacja oraz klienci wymagający szybkiej obsługi i terminowości dostaw wywierają ogromny wpływ na łańcuchy dostaw w przemyśle i handlu detalicznym. Zapewnienie sprawnej infrastruktury logistycznej, szczególnie w gęsto zaludnionych centrach miast o dużym potencjale klientów oraz zaspokojenie ich rosnących wymagań wymaga większej ilości - centralnie zlokalizowanej - powierzchni logistycznej.

Zapotrzebowanie na powierzchnię wciąż rośnie we wszystkich kategoriach wielkości, podczas gdy dostępne grunty w wielu miejscach stały się niezwykle rzadkie. Podczas gdy jeszcze kilka lat temu deweloperzy i najemcy mieli dostęp do terenów zielonych w wielu regionach, dziś normą jest realizacja inwestycji na terenach przemysłowych.

W pierwszej połowie 2021 r. wolumen transakcji na niemieckim rynku powierzchni magazynowych i logistycznych osiągnął poziom 3,5 mln m<sup>2</sup>. W porównaniu z I półroczem 2020 r. popyt wzrósł o 36%, co więcej, w żadnej innej pierwszej połowie roku ostatniej dekady nie odnotowano wyższego wyniku. Widać, że zmiany strukturalne w produkcji i silny rynek e-commerce napędzają popyt na wszystkie rodzaje i niemal wszystkie kategorie wielkości magazynów i centrów dystrybucyjnych. Trzy główne sektory: transport/logistyka, handel detaliczny oraz produkcja stanowiły niemal równe proporcje w danych dotyczących popytu w pierwszej połowie roku. W szczególności poszukiwane są powierzchnie dla logistyki miejskiej.

W pierwszej połowie 2021 roku czynsze za powierzchnię magazynową większą niż 5 tys. m<sup>2</sup> wzrosły w ramach pięciu największych rynków. Firmy płaciły najwyższe czynsze za powierzchnię klasy premium w Monachium, na poziomie 7,70 EUR/m<sup>2</sup>, Frankfurt i Hamburg i plasują się za nim z odpowiednio 6,75 EUR/m<sup>2</sup> i 6,50 EUR/m<sup>2</sup> miesięcznie, a w Berlinie i Düsseldorfie powierzchnia jest tańsza i wynosi 5,60 EUR/m<sup>2</sup>.

Na rynku niemieckim wolumen transakcji w pierwszym półroczu 2021 roku wyniósł 4,4 mld EUR w porównaniu do 3,0 mld EUR rok wcześniej. Średnie stopy kapitalizacji brutto w głównych lokalizacjach w Niemczech spadły o kolejne 15 punktów bazowych do obecnego poziomu 3,55%.

Źródło: *Germany Market Outlook 2021 update H1, CBRE Research; Cushman& Wakefield Marketbeat Industrial Q2 2011; Colliers, Logistic Investment H1 2021*

- **Rumunia**

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

W pierwszej połowie 2021 roku zostało oddanych do użytkowania około 240 tys. m<sup>2</sup> nowoczesnej powierzchni magazynowej, osiągając łączny poziom około 5,38 mln m<sup>2</sup> na koniec okresu. Z tego 2,68 mln m<sup>2</sup> znajduje się w rejonie Bukaresztu, głównie w zachodniej części stolicy.

W pierwszej połowie br. łączny popyt osiągnął poziom około 350 tys. m<sup>2</sup>, co stanowi 12% spadek względem poprzedniego roku, kiedy odnotowany został niespotykany wcześniej popyt na powierzchnie przemysłowe. Motorem napędowym w minionym okresie były firmy z branży motoryzacyjnej i detalicznej odpowiadające za 45% popytu.

Wskaźnik pustostanów w skali kraju na koniec pierwszego półrocza br. wyniósł około 5,5%. W rejonie Bukaresztu osiągnął poziom 6,0% co oznacza że pozostaje na ścieżce spadkowej w stosunku do ostatniego półrocza 2020 r. Z kolei nominalna wysokość czynszów pozostaje stabilna na poziomie 3,9 EUR/m<sup>2</sup>/miesiąc.

Na koniec minionego okresu w budowie pozostawało około 730 tys. m<sup>2</sup>, które powinny zostać oddane do użytkowania do końca 2022 r.

Źródło: *CEE Real Estate Market Outlook 2021 H1 Romania, CBRE*

- **Austria**

Austriacki rynek logistyczny także dynamicznie się rozwija. Rosnący udział e-commerce jest nadal głównym czynnikiem zwiększającego się popytu na powierzchnie logistyczne, który w coraz większym stopniu może być zaspokajany przez duże projekty.

W pierwszym półroczu 2021 roku w Wiedniu i okolicach wynajęto ok. 49 tys. m<sup>2</sup>, czyli mniej więcej tyle samo, co w analogicznym okresie roku poprzedniego. W przeszłości druga połowa roku była zwykle znacznie silniejsza niż pierwsze półrocze. Podobny wynik spodziewany jest w 2021 r. W oparciu o utrzymujący się wysoki popyt, prognozowany jest dalszy wzrost wyników najmu do ok. 130 tys. m<sup>2</sup>.

Bardzo niski już wskaźnik pustostanów w nieruchomościach logistycznych klasy A i B w Wiedniu i okolicach w pierwszej połowie roku ponownie spadł i na koniec czerwca wyniósł ok. 1,2%. W drugiej połowie roku wskaźnik pustostanów powinien pozostać na stabilnym poziomie lub ponownie nieznacznie się obniżyć.

W trzech głównych lokalizacjach logistycznych: Wiedeń, Graz i Linz, do 2023 roku może powstać ponad 700 tys. m<sup>2</sup> nowej powierzchni magazynowej.

Źródło: *Austria Market Outlook 2021 update H1, CBRE Research*

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

#### 3.1 Omówienie podstawowych wielkości ekonomiczno-finansowych, ujawnionych w Skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy w pierwszym półroczu 2021 roku

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

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

	30 czerwca		31 grudnia		
<i>na dzień</i>	2021	Udział w %	2020	Udział w %	Zmiana %
<b>AKTYWA</b>	<b>3 124 459</b>	<b>100%</b>	<b>2 682 892</b>	<b>100%</b>	<b>16%</b>
<b>Aktywa trwałe</b>	<b>2 754 135</b>	<b>88%</b>	<b>2 392 123</b>	<b>89%</b>	<b>15%</b>
W tym:					
Nieruchomości inwestycyjne	2 698 555	86%	2 330 899	87%	16%
Pozostałe inwestycje długoterminowe	49 309	3%	53 213	3%	-7%
<b>Aktywa obrotowe</b>	<b>370 324</b>	<b>12%</b>	<b>290 769</b>	<b>11%</b>	<b>27%</b>
W tym:					
Inwestycje krótkoterminowe	137 227	4%	27 958	1%	391%
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	58 601	2%	82 430	3%	-29%
Inne inwestycje krótkoterminowe	2 018	0%	10 108	0%	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	170 514	5%	163 009	6%	5%

	30 czerwca		31 grudnia		
<i>na dzień</i>	2021	Udział w %	2020	Udział w %	Zmiana %
<b>PASYWA</b>	<b>3 124 459</b>	<b>100%</b>	<b>2 682 892</b>	<b>100%</b>	<b>16%</b>
<b>Kapitał własny razem</b>	<b>1 502 073</b>	<b>48%</b>	<b>1 211 732</b>	<b>45%</b>	<b>24%</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>	<b>1 426 007</b>	<b>46%</b>	<b>1 374 714</b>	<b>51%</b>	<b>4%</b>
W tym:					
Zobowiązania z tytułu kredytów, pożyczek, innych instrumentów dłużnych oraz pozostałe zobowiązania długoterminowe	1 212 601	39%	1 194 536	45%	2%
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>196 379</b>	<b>6%</b>	<b>96 446</b>	<b>5%</b>	<b>104%</b>
W tym:					
Zobowiązania z tytułu kredytów, pożyczek oraz innych instrumentów dłużnych	118 296	4%	33 985	1%	248%
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	75 101	2%	57 366	2%	31%

Na dzień 30 czerwca 2021 roku nieruchomości inwestycyjne, obejmujące parki logistyczne należące do Grupy, niezmiennie stanowiły kluczową pozycję aktywów Grupy, tj. 86% aktywów ogółem. Po stronie pasywów, największymi pozycjami były: zobowiązania z tytułu kredytów, pożyczek oraz innych instrumentów dłużnych oraz kapitał własny, które na dzień 30 czerwca 2021 roku stanowiły: kapitał własny 48% oraz długoterminowe zobowiązania z tytułu kredytów, pożyczek, innych instrumentów dłużnych oraz pozostałe zobowiązania 39%. Wzrost zobowiązań z tytułu kredytów, pożyczek, innych instrumentów dłużnych oraz pozostałych zobowiązań długoterminowych i krótkoterminowych wynika przede wszystkim z zaciągnięcia nowego kredytu przez spółki MLP Wrocław Sp. z o.o., MLP Lublin Sp. z o.o., MLP Gliwice Sp. z o.o., MLP Teresin Sp. z o.o., MLP Poznań Sp. z o.o. i MLP Poznań West II Sp. z o.o. Środki otrzymane z zaciągniętych kredytów związane są z ciągłym rozwojem Grupy - rozbudową istniejących i budową nowych parków logistycznych.

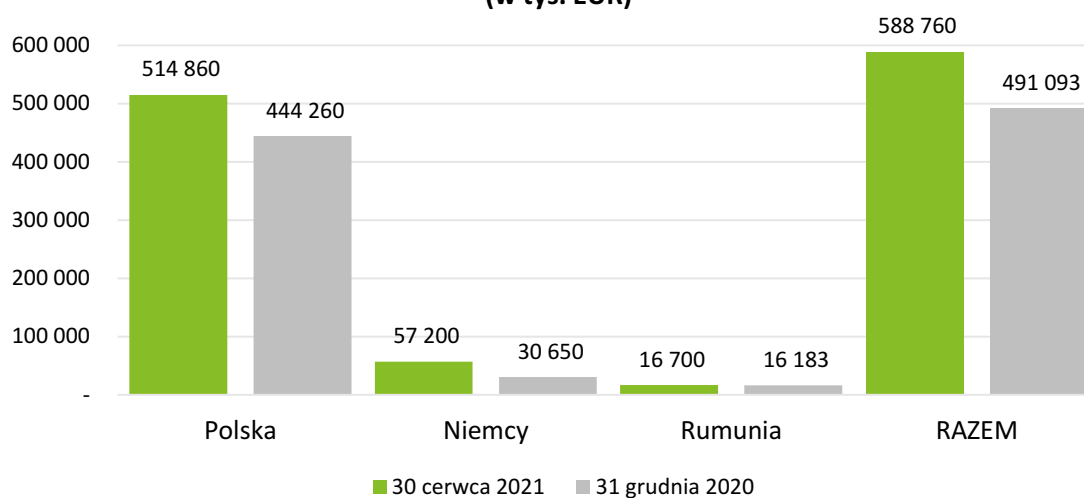
Na wzrost kapitałów własnych wpłynęło podwyższenie kapitału dokonane dzięki emisji akcji serii E.

### Nieruchomości inwestycyjne

<i>na dzień</i>	30 czerwca 2021	30 czerwca 2021	31 grudnia 2020	31 grudnia 2020	Zmiana
	[tys. EUR]	[tys. PLN]	[tys. EUR]	[tys. PLN]	[tys. EUR]
MLP Pruszków I	92 240	416 999	92 210	425 531	30
MLP Pruszków II	160 350	724 910	145 480	671 361	14 870
MLP Poznań	36 820	166 456	34 460	159 026	2 360
MLP Lublin	35 970	162 613	34 610	159 718	1 360
MLP Teresin	17 470	78 978	17 000	78 452	470
MLP Gliwice	35 480	160 398	32 880	151 735	2 600
MLP Wrocław	33 320	150 633	30 980	142 967	2 340
MLP Czeladź	20 190	91 275	19 170	88 466	1 020
MLP Poznań West	30 370	137 297	22 020	101 618	8 350
MLP Poznań Business Park	9 480	42 857	7 090	32 719	2 390
MLP Łódź	8 350	37 749	3 040	14 029	5 310
MLP Wrocław West	14 320	64 738	5 320	24 551	9 000
MLP Business Park Berlin	20 800	94 033	9 950	45 917	10 850
MLP Unna	36 400	164 557	20 700	95 526	15 700
MLP Bucharest West	16 700	75 480	16 183	74 696	517
MLP Vienna	20 500	92 676	-	-	20 500
<b>Wartość nieruchomości według wycen</b>	<b>588 760</b>	<b>2 661 649</b>	<b>491 093</b>	<b>2 266 312</b>	<b>97 667</b>

Według wycen sporządzonych na dzień 30 czerwca 2021 roku łączna wartość portfela nieruchomości należących do Grupy wynosi 588.760 tys. EUR (tj. 2.661.649 tys. zł) i odnotowała wzrost o 123.067 tys. EUR w stosunku do wartości nieruchomości według wycen na dzień 31 grudnia 2020 roku. Na zmianę tą największy wpływ miało: (i) zakończenie realizacji projektów w Polsce i Niemczech i wydanie w pierwszej połowie 2021 roku ponad 47 tys. m<sup>2</sup> nowych powierzchni, w tym: w Polsce ponad 35 tys. m<sup>2</sup> (m.in. w parkach: MLP Pruszków II - 25.462 m<sup>2</sup> i MLP Poznań - 9.675 m<sup>2</sup>), oraz w Niemczech ponad 12 tys. m<sup>2</sup> (w parku MLP Business Park Berlin, (ii) zakup gruntu pod budowę nowego parku MLP Vienna, a także (iii) rozpoczęcie budowy obiektu w parku logistycznym MLP Unna. Na terenie MLP Unna rozpoczęła się realizacja nowej inwestycji dla najemcy, z którym Grupa zawarła 15-letnią umowę w pierwszej połowie 2019 roku, z terminem dostarczenia na 2022 rok.

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



### Inwestycje oraz pozostałe inwestycje

	30 czerwca 2021	31 grudnia 2020
<i>na dzień</i>		
Inne inwestycje długoterminowe	29 359	28 674
Pożyczki długoterminowe	19 950	24 539
Jednostki uczestnictwa w funduszu pieniężnym	134 796	20 000
Pożyczki krótkoterminowe	2 431	7 958
Inne inwestycje krótkoterminowe	2 018	10 108
<b>Razem inwestycje oraz pozostałe inwestycje</b>	<b>188 554</b>	<b>91 279</b>

Inne inwestycje długoterminowe stanowią środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania w części długoterminowej w kwocie 29 359 tys. zł. Na kwotę tą składają się: (i) środki pieniężne w wysokości 15 782 tys. zł, które zostały wydzielone zgodnie z postanowieniami umów kredytowych w celu zabezpieczenia płatności rat kapitałowo-odsetkowych, (ii) kwota 3 696 tys. zł będąca lokatą utworzoną z kaucji zatrzymanej od najemcy, (iii) środki wydzielone na rachunku CAPEX w wysokości 4 561 tys. zł, (iv) a także inne kaucje zatrzymane w wysokości 5 320 tys. zł.

Na dzień 30 czerwca 2021 roku kwota należności z tytułu udzielonych pożyczek zmniejszyła się o 10.116 tys. zł w stosunku do stanu na koniec 2020 roku, co wiązało się ze spłatą udzielonych pożyczek przez podmioty powiązane.

W pierwszym półroczu 2021 roku Grupa nabyła kolejne jednostki uczestnictwa w funduszu pieniężnym, aby zoptymalizować rosnące koszty bankowe związane z utrzymywaniem sald rachunków bankowych. Środki te zostaną wykorzystane na nabycie nowych projektów w drugiej połowie 2021 roku.

Inne inwestycje krótkoterminowe stanowią m.in. środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania w części krótkoterminowej w kwocie 2 018 tys. zł. Na kwotę tą składają się: krótkoterminowa część kaucji zatrzymanych w kwocie 299 tys. zł, a także krótkoterminowa część środków wydzielonych zgodnie z postanowieniami umów kredytowych w wysokości 1 719 tys. zł.

### Środki pieniężne

	na dzień	30 czerwca 2021	31 grudnia 2020
Środki pieniężne w kasie		57	52
Środki pieniężne na rachunkach bankowych		170 457	162 957
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty, wartość wykazana w Skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej</b>		<b>170 514</b>	<b>163 009</b>
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty, wartość wykazana w Skóconym skonsolidowanym sprawozdaniu z przepływów pieniężnych</b>		<b>170 514</b>	<b>163 009</b>

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

Saldo środków pieniężnych na dzień 30 czerwca 2021 roku wyniosło 170.514 tys. zł, i zwiększyło się o 7.505 tys. zł w porównaniu do poziomu osiągniętego na 31 grudnia 2020 roku.

### Kapitał własny

#### Aktywa Netto (NAV)



Wartość aktywów netto na dzień 30 czerwca 2021 roku wyniosła 1 502 073 tys. zł, odnotowując wzrost o 290 341 tys. zł (23,96%).

Wzrost NAV wynika głównie z osiągniętego w pierwszym półroczu 2021 roku zysk netto, który wyniósł 166.515 tys. zł i został pomniejszony o ujętą w innych całkowitych dochodach ujemną wycenę instrumentów zabezpieczających.

Ponadto w drugim kwartale 2021 roku, na podstawie emisji 1 653 384 akcji zwykłych na okaziciela Serii E, Emitent podwyższył swój kapitał zakładowy o 413. 346 zł. Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy dokonał rejestracji podwyższenia kapitału dnia 31 maja 2021 r., a dnia 16 czerwca 2021 roku nastąpiła rejestracja ww. akcji.

### Kapitał zakładowy

	na dzień	30 czerwca 2021	31 grudnia 2020
Akcje serii A		11 440 000	11 440 000
Akcje serii B		3 654 379	3 654 379
Akcje serii C		3 018 876	3 018 876
Akcje serii D		1 607 000	1 607 000
Akcje serii E		1 653 384	-
<b>Razem</b>		<b>21 373 639</b>	<b>19 720 255</b>
Wartość nominalna 1 akcji		0,25 zł	0,25 zł

Na dzień 30 czerwca 2021 roku kapitał zakładowy Jednostki Dominującej wynosił 5 343 409,75 zł i dzielił się na 21 373 639 akcji uprawniających do 21 373 639 głosów na Walnym Zgromadzeniu. Wszystkie akcje posiadają wartość nominalną wynoszącą 0,25 zł i zostały w pełni opłacone.

Dnia 29 czerwca 2020 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie MLP Group S.A. podjęło uchwałę zmieniającą statut Spółki w związku ze zmieniającą się sytuacją rynkową oraz w celu zapewnienia elastycznego podejścia i umożliwienia Spółce szybkiego reagowania, w szczególności umożliwiającego Spółce dokonywanie inwestycji.

Na mocy niniejszej uchwały, Zarząd Spółki został upoważniony do podwyższenia kapitału zakładowego Spółki o kwotę nie wyższą niż 815.096 PLN ("Kapitał Docelowy") przez okres nie dłuższy niż 3 lata, licząc od dnia zarejestrowania przez właściwy sąd rejestrowy zmiany Statutu. Zarząd może wykonywać przyznane mu upoważnienie przez dokonanie jednego lub kilku kolejnych podwyższeń kapitału zakładowego w drodze przeprowadzenia jednej lub więcej emisji akcji, w granicach kwoty Kapitału Docelowego. Podwyższenie kapitału zakładowego w granicach Kapitału Docelowego może być dokonane wyłącznie za wkłady pieniężne. Akcje emitowane na podstawie upoważnienia Zarządu, w ramach Kapitału Docelowego, nie będą posiadać jakiegokolwiek uprzywilejowania w stosunku do istniejących akcji. Niniejsze upoważnienie nie obejmuje uprawnienia do podwyższenia kapitału zakładowego ze środków własnych Spółki.

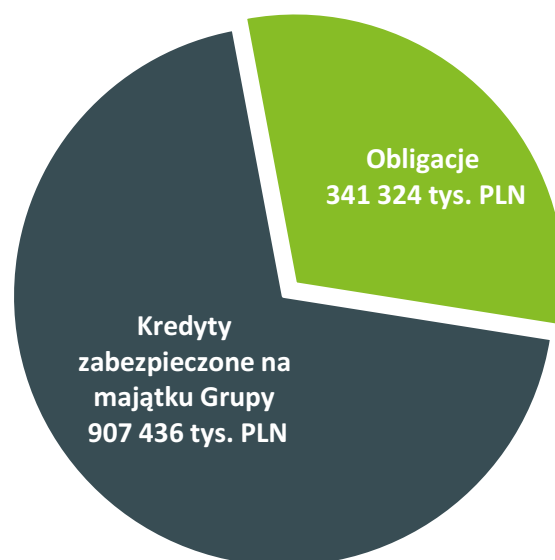
Dnia 5 maja 2021 roku Jednostka Dominująca wyemitowała 1 653 384 akcji zwykłych serii E o łącznej wartości nominalnej 413 346 zł. Wszystkie akcje serii E posiadają wartość nominalną wynoszącą 0,25 zł i zostały w pełni opłacone. Łączna ilość akcji, po rejestracji w KRS i KDPW, wynosi 21 373 639 sztuk i uprawnia do 21 373 639 głosów na Walnym Zgromadzeniu.

Akcje zwykłe na okaziciela serii E, o wartości nominalnej 0,25 zł każde, zostały wprowadzone 16 czerwca 2021 roku do obrotu giełdowego na Głównym Rynku GPW pod kodem ISIN PLMLPGR00017.

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

	30 czerwca 2021	31 grudnia 2020
	<i>na dzień</i>	
Kredyty zabezpieczone na majątku Grupy	884 234	761 745
Obligacje	248 644	346 110
Zobowiązania z tytułu pożyczek	19 978	24 623
<b>Łącznie zobowiązania długoterminowe z tytułu kredytów, pożyczek oraz instrumentów dłużnych</b>	<b>1 152 856</b>	<b>1 132 478</b>
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	36 793	37 063
Zobowiązania z tytułu wyceny transakcji zabezpieczenia stopy procentowej	13 079	15 686
Kaucje inwestycyjne, kaucje gwarancyjne od najemców i inne	9 873	9 309
<b>Łącznie pozostałe zobowiązania długoterminowe</b>	<b>59 745</b>	<b>62 058</b>
Kredyty krótkoterminowe oraz krótkoterminowa część kredytów zabezpieczona na majątku Grupy	23 202	28 418
Obligacje	92 680	2 420
Zobowiązania z tytułu pożyczek	2 414	3 147
<b>Łącznie zobowiązania krótkoterminowe z tytułu kredytów, pożyczek oraz innych instrumentów dłużnych i pozostałe zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>118 296</b>	<b>33 985</b>
<b>Zobowiązania z tytułu kredytów, pożyczek oraz innych instrumentów dłużnych i pozostałe zobowiązania</b>	<b>1 330 897</b>	<b>1 228 521</b>

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





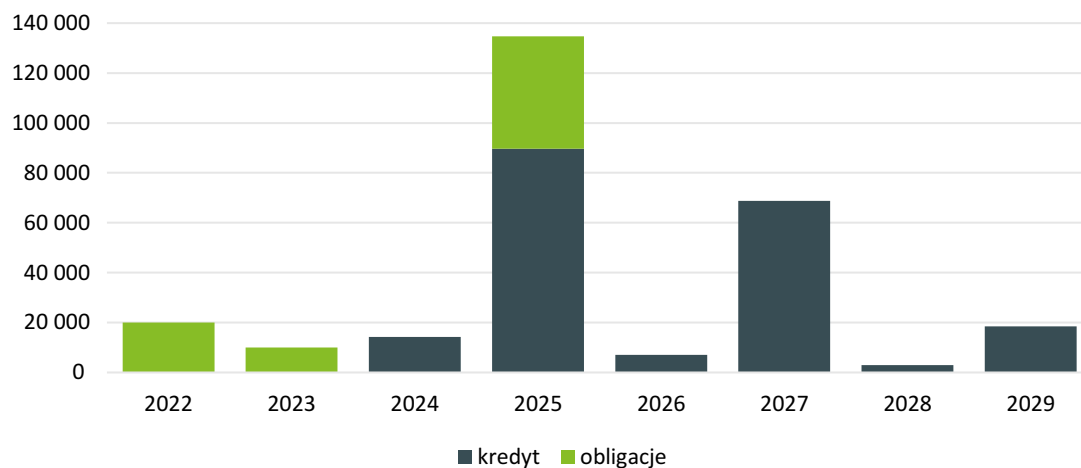
Największy wpływ na wzrost zobowiązań z tytułu kredytów, pożyczek oraz innych instrumentów dłużnych i pozostałych zobowiązań miały uruchomione w spółkach z Grupy nowe kredyty:

- w kwietniu 2021 roku cztery spółki należące do grupy kapitałowej Spółki: MLP Lublin Sp. z o.o., MLP Gliwice Sp. z o.o., MLP Wrocław Sp. z o.o. oraz MLP Teresin Sp. z o.o. zawarły umowę kredytu z bankami: BNP Paribas Bank Polska S.A. oraz Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A.. Kwota kredytu to 73.418 tys. EUR, a środki z kredytu zostały przeznaczone na refinansowanie poprzednio istniejących zobowiązań kredytowych ww. spółek oraz na finansowanie projektów inwestycyjnych Grupy Kapitałowej MLP Group S.A. Wypłata pierwszej transzy kredytu nastąpiła 30 kwietnia 2021 roku.

- w lutym 2021 roku została zawarta umowa kredytowa pomiędzy bankiem Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A., a spółką MLP Poznań West II Sp. z o.o. Wypłata pierwszej transzy w kwocie 7.146 tys. EUR miała miejsce 11 marca 2021 roku.

- w lutym, w marcu i w maju 2021 roku bank ING Bank Śląski S.A. wypłacił kolejne transze kredytu spółce MLP Poznań Sp. z o.o. w łącznej wysokości 1.474 tys. EUR.

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

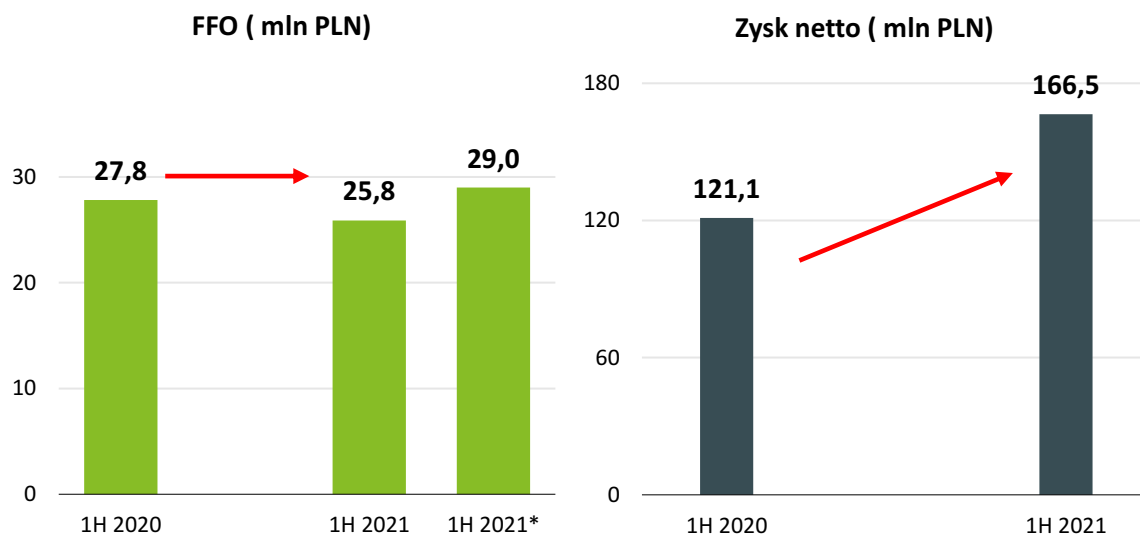


### 3. 1.2 Wybrane dane finansowe ze Skonsolidowanego rachunku zysków lub strat

Skrócony skonsolidowany rachunek zysków lub strat Grupy Kapitałowej MLP Group S.A. za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2021 w porównaniu z pierwszym półroczem 2020 roku:

<i>za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca</i>	<b>2021</b>	<b>% sprzedaży</b>	<b>2020</b>	<b>% sprzedaży</b>	<b>% Zmiana</b>
Przychody	97 565	100%	84 174	100%	16%
w tym:					
<i>Przychody uzyskane na podstawie umowy deweloperskiej</i>	1 880	2%	-	0%	-
Pozostałe przychody operacyjne	715	1%	539	1%	33%
Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu	(51 626)	53%	(40 985)	49%	26%
w tym:					
<i>Koszty związane z realizacją inwestycji wynikającej z umowy deweloperskiej</i>	(1 517)	2%	-	0%	-
Pozostałe koszty operacyjne	(1 321)	1%	(724)	1%	82%
<b>Zysk na działalności operacyjnej przed ujęciem wyceny nieruchomości inwestycyjnych</b>	<b>45 333</b>	<b>46%</b>	<b>43 004</b>	<b>51%</b>	<b>5%</b>
Zysk z aktualizacji wyceny nieruchomości inwestycyjnych	160 167	164%	151 703	180%	6%
<b>Zysk na działalności operacyjnej</b>	<b>205 500</b>	<b>211%</b>	<b>194 707</b>	<b>231%</b>	<b>6%</b>
Koszty finansowe netto	(791)	1%	(44 152)	52%	-98%
<b>Zysk przed opodatkowaniem</b>	<b>204 709</b>	<b>210%</b>	<b>150 555</b>	<b>179%</b>	<b>36%</b>
Podatek dochodowy	(38 194)	39%	(29 506)	35%	29%
<b>Zysk netto</b>	<b>166 515</b>	<b>171%</b>	<b>121 049</b>	<b>144%</b>	<b>38%</b>
<b>EPRA Earnings</b>	<b>26 251</b>		<b>26 687</b>		
<b>EPRA Earnings na akcję</b>	<b>1,23 zł</b>		<b>1,47 zł</b>		
<b>FFO</b>	<b>25 838</b>		<b>27 806</b>		

<i>za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca</i>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Zysk przypadający na 1 akcję:</b>		
- Podstawowy (zł) zysk za okres przypadający zwykłym akcjonariuszom Jednostki Dominującej	8,33	6,68
- Rozwodniony (zł) zysk za okres przypadający zwykłym akcjonariuszom Jednostki Dominującej	8,33	6,68

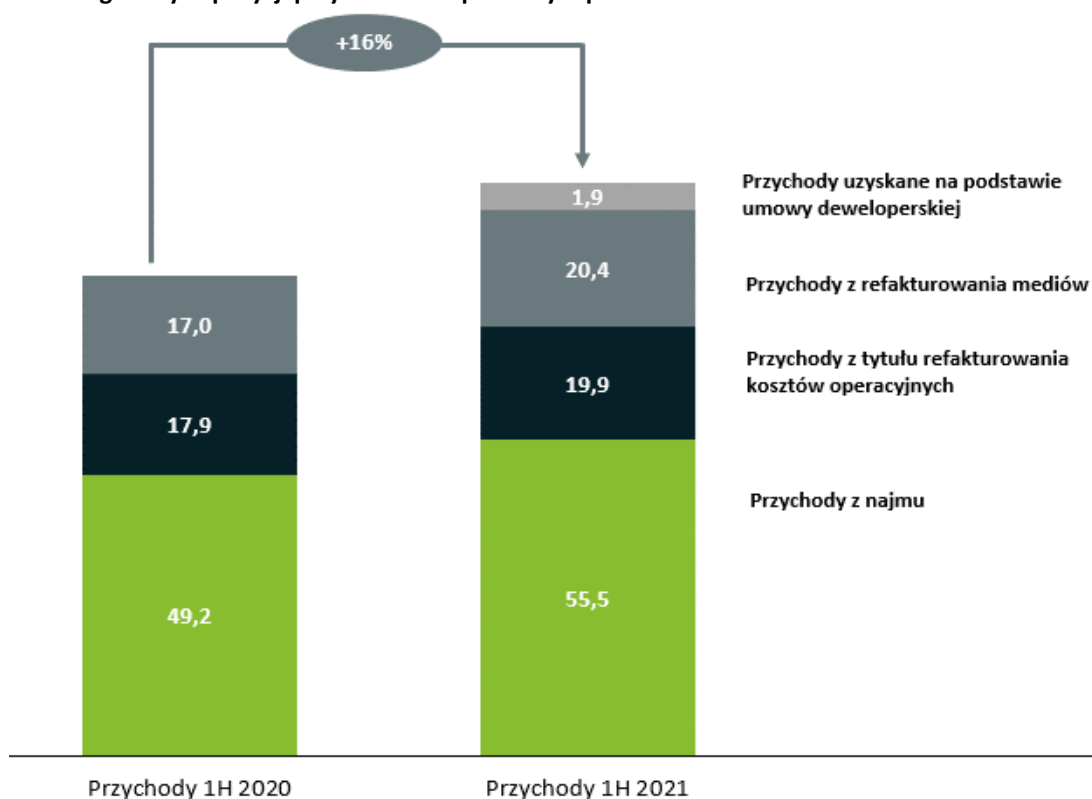


\* FFO wyliczone po wyłączeniu transakcji typu one-off związanej ze spłatą zobowiązania z tyt. Instrumentu zabezpieczającego IRS w związku z refinansowaniem poprzednich kredytów w Spółkach MLP Lublin, MLP Teresin, MLP Wrocław i MLP Gliwice.

	za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca	2021	2020	zmiana (%)
Czynsz z najmu z nieruchomości inwestycyjnych		54 118	48 441	11,7%
Przychody z tytułu refakturowania kosztów operacyjnych		19 859	17 923	10,8%
Przychody z refakturowania mediów		20 367	17 033	19,6%
Pozostałe przychody		1 341	777	72,6%
Przychody uzyskane na podstawie umowy deweloperskiej		1 880	-	-
<b>Przychody razem</b>		<b>97 565</b>	<b>84 174</b>	<b>15,9%</b>

Głównym źródłem przychodów z działalności podstawowej Grupy są przychody osiągnięte z czynszów z najmu. Przychody te w pierwszym półroczu 2021 roku wyniosły 54.118 tys. zł i wzrosły o 11,7% w porównaniu do okresu porównawczego. Wzrost przychodów z tytułu czynszów z najmu nieruchomości (o 5.677 tys. zł), wynikał głównie z wydania w najem w okresie pomiędzy 30 czerwca 2020 roku a 30 czerwca 2021 roku łącznie 62.563 m<sup>2</sup> powierzchni (z czego w Polsce: 59.691 m<sup>2</sup>) (stanowiła ona 82% całkowitej wybudowanej w tym okresie powierzchni) w parkach MLP Pruszków II (41.203 m<sup>2</sup>), MLP Poznań (9.675 m<sup>2</sup>), MLP Gliwice (8.813 m<sup>2</sup>) oraz MLP Business Park Berlin (2.872 m<sup>2</sup>). Na wzrost przychodów z czynszów z najmu nieruchomości miały także wpływ zawarte w okresie drugiego półrocza 2020 roku i pierwszego półrocza 2021 roku przedłużenia istniejących unów najmu na łączną powierzchnię 67.187 m<sup>2</sup>.

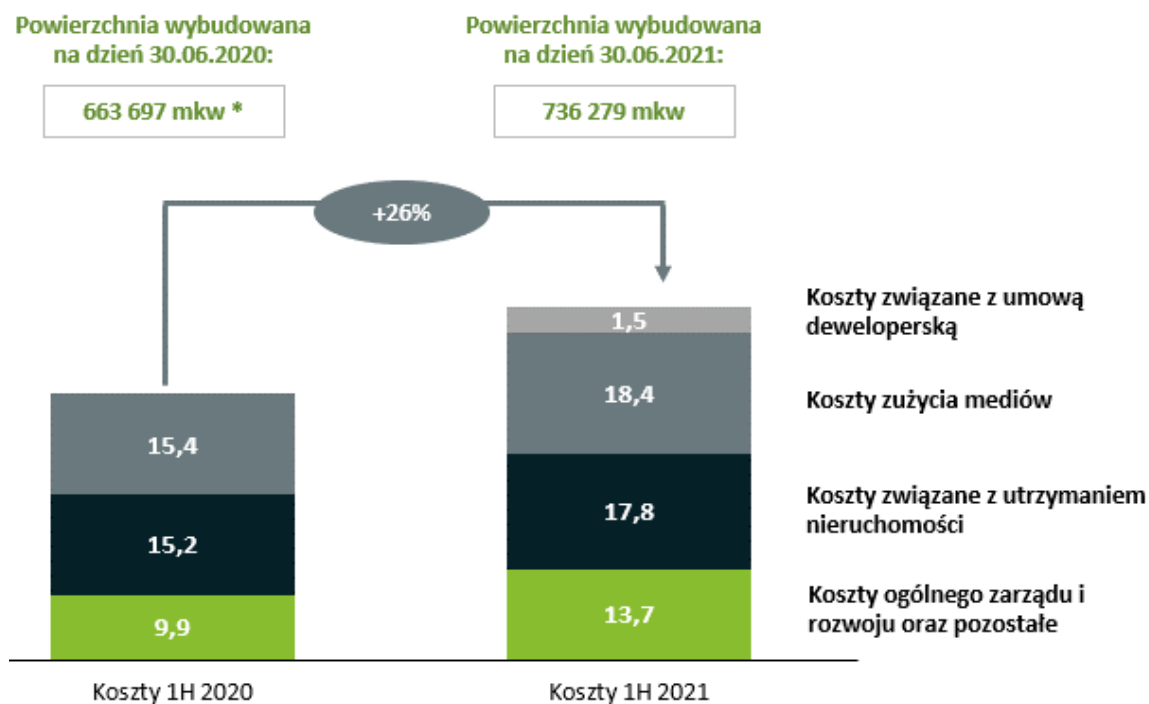
### Zmiana głównych pozycji przychodów w pierwszym półroczu 2020 i 2021:



	za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca	2021	2020	zmiana (%)
Amortyzacja		(167)	(390)	-57,2%
Koszty związane z utrzymaniem nieruchomości		(17 803)	(15 250)	16,7%
Koszty zużycia mediów		(18 395)	(14 458)	27,2%
Koszty ogólnego zarządu i rozwoju		(11 866)	(9 238)	28,4%
Koszty związane z umową deweloperską		(1 517)	-	100,0%
Pozostałe koszty refakturowane		(1 878)	(1 649)	13,9%
<b>Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu razem</b>		<b>(51 626)</b>	<b>(40 985)</b>	<b>26,0%</b>

Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu w pierwszym półroczu 2021 roku wyniosły 51.626 tys. zł. W ramach tych kosztów Grupa rozpoznaje 6 głównych kategorii kosztów, z czego najistotniejszą pozycją są koszty tzw. bezpośrednio związane z przedmiotem działalności Grupy, tj. koszty związane z utrzymaniem nieruchomości oraz koszty zużycia mediów, które stanowią łącznie 70,1% całości kosztów sprzedaży i ogólnego zarządu. Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu wzrosły o 10.641 tys. zł w porównaniu do pierwszej połowy 2020 roku. Zmiana ta związana jest ze wzrostem kosztów silnie skorelowanych z wolumenem budynków posiadanych i wynajmowanych przez Grupę - powierzchnia wybudowana na dzień 30 czerwca 2021 roku wyniosła 736.279 m<sup>2</sup> i wzrosła o 72.582 m<sup>2</sup> w porównaniu do 30 czerwca 2020 roku (663.697 m<sup>2</sup>). W okresie pomiędzy 30 czerwca 2020 roku a 30 czerwca 2021 roku wybudowanej oddanej w najem zostało łącznie 62.563 m<sup>2</sup>, co stanowi 87% całkowitej wybudowanej w tym okresie powierzchni.

## Zmiana głównych pozycji kosztów sprzedaży i ogólnego zarządu w pierwszym półroczu 2020 i 2021:



\* Pokazana na wykresie powyżej powierzchnia wybudowana na dzień 30.06.2020 została pomniejszona o powierzchnię budynków w parku logistycznym MLP Unna, które zostały wyburzone w pierwszej połowie 2021 roku

Koszty związane z utrzymaniem nieruchomości wzrosły o 16,7% (o 2.553 tys PLN). Największy wpływ na zmianę tej pozycji miały koszty z tytułu podatku od nieruchomości, które wzrosły w związku z oddaniem do użytkowania nowych powierzchni o znacznym wolumenie około 73 tys. m<sup>2</sup>, a także z częściowym zakończeniem ulgi na podatek od nieruchomości położonych w Specjalnej Strefie Ekonomicznej. Wzrost kosztów utrzymania nieruchomości uzasadniony jest również wyższymi o 699 tys PLN kosztami odśnieżania w wyniku silnych opadów śniegu w pierwszych miesiącach 2021 roku. Koszty te zostaną rozliczone z najemcami.

Ponadto Grupa ponosi również koszty ogólnego zarządu i rozwoju, związane z prowadzoną działalnością rozwojową. Pozycja ta wzrosła w pierwszym półroczu 2021 roku o 28,4% w porównaniu do pierwszej połowy 2020 roku i wyniosła 11.866 tys. PLN. Zmiana ta jest wynikiem ujęcia w bieżącym okresie rezerwy na premię dla Zarządu w proporcji sześciu miesięcy do pełnego roku. W pierwszej połowie 2020 roku nie ujęto takiej rezerwy w kosztach, a jedynie rozpoznano pełną wartość rezerwy w wynikach końcoworocznych 2020.

W pierwszym półroczu 2021 roku w pozycji koszty finansowe netto, Grupa wykazuje kwotę 791 tys. zł, na którą pomimo dodatnich różnic kursowych (18.428 tys. PLN) największy wpływ miały: koszty z tytułu odsetek od zobowiązań z tytułu kredytów i pożyczek (6.787 tys. PLN), zapłacone odsetki od SWAP (5.304 tys. PLN), koszty odsetek od obligacji (4.293 tys. PLN) i koszty związane z obsługą kredytów (3.075 tys. PLN).

W pierwszej połowie 2021 roku Grupa wykazuje dodatni wynik z aktualizacji wyceny nieruchomości inwestycyjnych, który wyniósł 160.167 tys. zł (w I połowie 2020 roku Grupa wykazywała zysk w wysokości 151.703 tys. zł). Na poziom osiągniętego w pierwszym półroczu 2021 roku zysku z aktualizacji nieruchomości inwestycyjnych wpływ miało zakończenie realizacji projektów i wydanie w okresie pomiędzy 30 czerwca 2020 roku a 30 czerwca 2021 roku łącznie 72.582 m<sup>2</sup> powierzchni oraz rozpoczęcie w pierwszym półroczu 2021 roku nowych inwestycji w parkach MLP o łącznej powierzchni 82.405 m<sup>2</sup>, których realizacja przypada na drugie półrocze 2021 roku (25.904 m<sup>2</sup>) i pierwsze półrocze roku 2022 (56.500 m<sup>2</sup>).

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

	za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca	2021	2020
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej		120 940	38 592
w tym:			
wpływy z tyt. umowy deweloperskiej		9 480	-
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		(349 395)	(203 398)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej		236 926	158 736
<b>Przepływy pieniężne netto razem</b>		<b>8 471</b>	<b>(6 070)</b>
<b>Środki pieniężne na początek okresu</b>		<b>163 009</b>	<b>102 046</b>
Wpływ zmian z tytułu różnic kursowych dotyczących środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		(966)	6 743
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu</b>		<b>170 514</b>	<b>102 719</b>

W pierwszej połowie 2021 roku Grupa odnotowała dodatnie przepływy z działalności operacyjnej w kwocie 120.940 tys. zł. W stosunku do analogicznego okresu w 2020 roku nastąpił wzrost o 82.348 tys. zł.

Na osiągnięcie dodatnich przepływów z działalności operacyjnej w pierwszej połowie 2021 roku wpływ miało zwiększenie skali działalności operacyjnej Grupy, która jest wynikiem powiększenia się wolumenu wynajmowanej powierzchni w parkach logistycznych.

Grupa wykazała w pierwszym półroczu 2021 roku ujemne przepływy z działalności inwestycyjnej w kwocie 349.395 tys. zł. W analogicznym okresie 2020 roku ujemne przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej wyniosły 203.398 tys. zł. Wyższe ujemne przepływy z działalności inwestycyjnej związane były z prowadzonym przez Grupę programem inwestycyjnym. Największymi wydatkami poniesionymi przez Grupę były nakłady na rozbudowę posiadanych w Polsce parków logistycznych, a także nabycie gruntów w nowych lokalizacjach. Grupa w pierwszej połowie 2021 roku nabyła kolejne jednostki uczestnictwa w funduszu pieniężnym (132.000 tys. zł).

W pierwszej połowie 2021 roku Grupa odnotowała dodatnie przepływy z działalności finansowej w kwocie 236.926 tys. zł. Nadwyżka wpływów finansowych nad wypływami wynika przede wszystkim z transz kredytów otrzymanych przez spółki z Grupy, z czego największy wpływ nastąpił w wyniku zawarcia wspólnej umowy kredytowej przez spółki MLP Lublin Sp. z o.o., MLP Teresin Sp. z o.o., MLP Wrocław Sp. z o.o. i MLP Gliwice Sp. z o.o., w wyniku której nastąpiło zrefinansowanie kredytów zaciągniętych w innych bankach przez ww. spółki. Istotny wpływ na wynik z działalności finansowej miała również emisja akcji serii E, która nastąpiła w czerwcu 2021 roku (123.585 tys. PLN).

### 3. 2 Stanowisko Zarządu odnośnie opublikowanych prognoz

Zarząd Spółki MLP Group S.A. nie publikował prognoz wyników finansowych na 2021 rok.

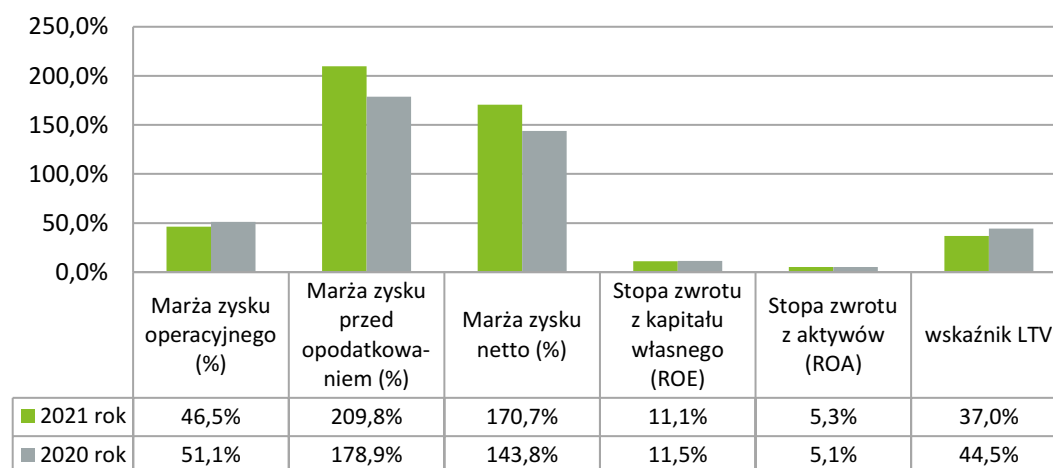
### 3.3 Zarządzanie zasobami finansowymi Grupy

Zarządzanie zasobami finansowymi Grupy Kapitałowej MLP Group S.A. w pierwszym półroczu 2021 roku, w związku z prowadzonymi projektami inwestycyjnymi budowy obiektów magazynowo-biurowych, koncentrowało się głównie na pozyskiwaniu i odpowiednim strukturyzowaniu źródeł finansowania, jak również na utrzymaniu bezpiecznych wskaźników płynności. Zarząd na bieżąco dokonuje analizy istniejącej i planowania przyszłej, optymalnej struktury finansowania w celu osiągnięcia zakładanych wskaźników i wyników finansowych przy jednoczesnym zapewnieniu Grupie płynności i szeroko rozumianego bezpieczeństwa finansowego.

Zdaniem Zarządu, sytuacja majątkowa i finansowa Grupy na dzień 30 czerwca 2021 roku świadczy o stabilnej sytuacji Grupy. Wynika to z osiągniętej przez Grupę ugruntowanej pozycji na rynku magazynowym, zakumulowaniem odpowiedniego doświadczenia i potencjału operacyjnego zarówno w sferze realizacji projektów inwestycyjnych jak również w procesie najmu obiektów. Sytuacja finansowa i majątkowa Grupy scharakteryzowana została wybranymi wskaźnikami płynności i zadłużenia w dalszej części raportu.

#### 3.3.1 Wskaźniki rentowności

Wskaźniki rentowności



Ocena rentowności została dokonana w oparciu o niżej zdefiniowane wskaźniki:

- **marża zysku operacyjnego:** wynik z działalności operacyjnej przed ujęciem wyceny nieruchomości inwestycyjnych/przychody ze sprzedaży;
- **marża zysku przed opodatkowaniem:** wynik przed opodatkowaniem/przychody ze sprzedaży;
- **marża zysku netto:** wynik netto/przychody ze sprzedaży;
- **stopa zwrotu z kapitału własnego (ROE):** wynik netto/kapitał własny;
- **stopa zwrotu z aktywów (ROA):** wynik netto/aktywa razem.
- **wskaźnik LTV:** [zadłużenie oprocentowane - (środki pieniężne i ich ekwiwalenty + jednostki uczestnictwa w funduszu pieniężnym + środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania jako zabezpieczenie spłaty kredytów)]/Nieruchomości inwestycyjne

W pierwszej połowie 2021 roku wskaźnik marży zysku operacyjnego odnotował lekki spadek w stosunku do wartości z analogicznego okresu 2020 roku. Na poziom marży zysku operacyjnego w bieżącym okresie wpływ miało głównie zakończenie w okresie od 30 czerwca 2020 roku do 30 czerwca 2021 roku realizacji projektów o powierzchni 72.582 m<sup>2</sup> i rozpoczęcie w pierwszej połowie 2021 roku nowych inwestycji w parkach MLP o łącznej powierzchni 82.405 m<sup>2</sup>. Na dzień 30 czerwca 2021 roku w trakcie realizacji pozostaje 138.291 m<sup>2</sup>. Ponadto, powierzchnia wynajęta w istniejących budynkach wzrosła w pierwszej połowie 2021 roku w porównaniu do danych z analogicznego okresu 2020 roku o 58.495 m<sup>2</sup>.

Na wskaźnik marży zysku operacyjnego miała także ujęta w pierwszej połowie 2021 roku rezerwa na premię dla Zarządu skalkulowana w proporcji sześciu miesięcy do pełnego roku. W pierwszej połowie 2020 roku nie ujęto takiej rezerwy w kosztach, a jedynie rozpoznano pełną wartość rezerwy w wynikach końcoworocznych 2020. Rezerwa ta zwiększyła w pierwszej połowie 2021 roku dynamikę kosztów operacyjnych - dynamika kosztów operacyjnych była wyższa niż dynamika wzrostu przychodów, co przełożyło się na wysokość opisywanego wskaźnika.

Wskaźnik marży zysku przed opodatkowaniem wzrósł w pierwszej połowie 2021 roku o 30,9 p.p. i wyniósł 209,8%. Na zmianę tą głównie miały wpływ wykazane w I połowie 2021 roku dodatnie różnice kursowe (w analogicznym okresie 2020 wykazywane były ujemne różnice kursowe), a także wyższy zysk na działalności operacyjnej, wynikający z wyższych przychodów i wyższego zysku z aktualizacji wyceny nieruchomości inwestycyjnych.

Wskaźnik marży zysku netto wzrósł w porównaniu do I połowy 2020 roku o 26,9 p.p. i wyniósł w bieżącym okresie 170,7%.

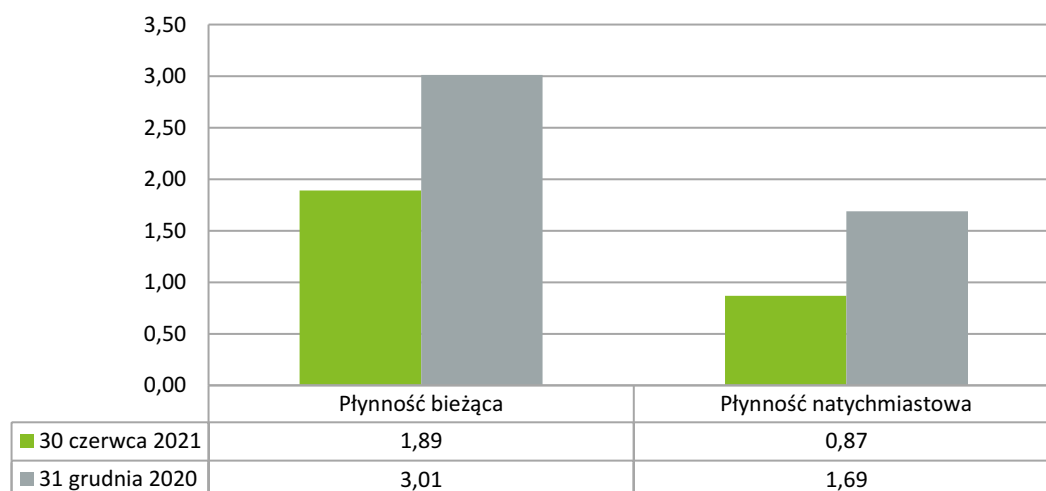
Stopa zwrotu z kapitału własnego w pierwszym półroczu 2021 roku nieznacznie spadła w porównaniu do analogicznego okresu 2020 roku (zmiana o 0,4 p.p.), co było wynikiem rozwodnienia kapitału własnego poprzez emisję nowych akcji serii E.

Wskaźnik stopy zwrotu z aktywów nieznacznie wzrósł w stosunku do analogicznego okresu roku ubiegłego (wzrost o 0,2 p.p.).

Wskaźnik LTV w I połowie 2021 roku wyniósł 37% i jest niższy w porównaniu do analogicznego okresu 2020 roku (44,5%) o 7,5 p.p. i jest na bezpiecznym poziomie. Zmiana ta związana jest z wyższą wartością posiadanych przez Grupę nieruchomości inwestycyjnych.

### 3. 3.2 Wskaźniki płynności

#### Wskaźniki płynności



Ocena płynności została dokonana w oparciu o niżej zaprezentowane wskaźniki:

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

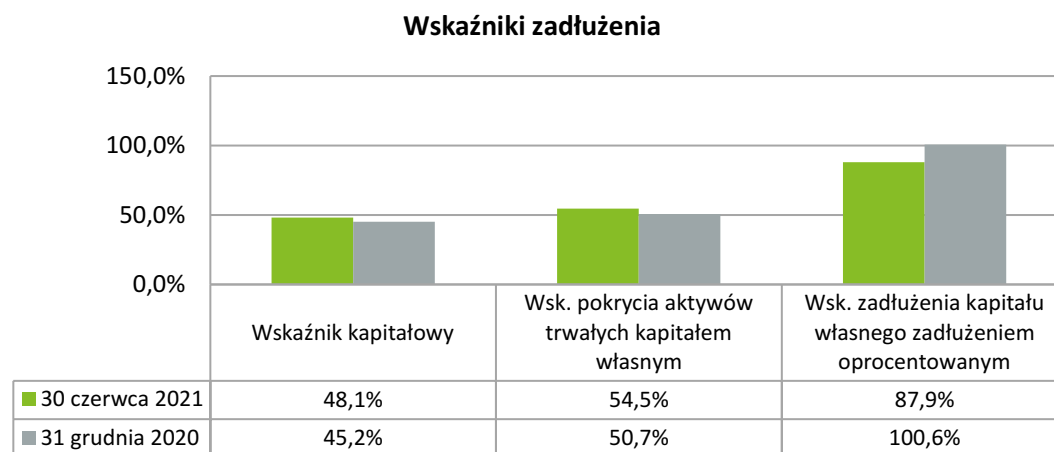


Wskaźnik płynności bieżącej na dzień 30 czerwca 2021 roku spadł w porównaniu do wartości z końca 2020 roku (zmiana o -1,12 p.p.).

Wskaźnik płynności natychmiastowej na dzień 30 czerwca 2021 roku zmniejszył się w porównaniu do wartości z końca 2020 roku (spadek o 0,82 p.p.).

Zmiana obu wskaźników jest głównie wynikiem istotnego wzrostu zobowiązań krótkoterminowych - jako krótkoterminowe została przekwalifikowana część zobowiązań z tytułu obligacji (obligacje serii A), których data wykupu przypada na 11 maja 2022 roku.

### 3. 3.3 Wskaźniki zadłużenia



Analiza zadłużenia została dokonana w oparciu o niżej zaprezentowane wskaźniki:

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

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

Na dzień 30 czerwca 2021 roku nastąpiło nieznaczne zwiększenie wartości wskaźnika kapitałowego (o 2,9 p.p.). Wzrost odnotował również wskaźnik pokrycia aktywów trwałych kapitałem własnym (wzrost o 3,8 p.p.). Spadł natomiast wskaźnik zadłużenia kapitału własnego zadłużeniem oprocentowanym (o 12,7 p.p.), co było spowodowane emisją nowych akcji i podwyższeniem kapitału zakładowego oraz zaciągnięciem nowych kredytów, mającym wpływ na wzrost zobowiązań.

Zgodnie z warunkami emisji obligacji serii A, serii B oraz serii C, wskaźnik kapitałowy nie może być niższy niż 35%.

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

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

W pierwszym półroczu 2021 roku Grupa nie zaciągnęła żadnych nowych pożyczek.

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

- **Nowe umowy kredytowe w pierwszym półroczu 2021 roku**

W dniu 10 lutego 2021 roku została zawarta umowa kredytowa pomiędzy bankiem Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A., a spółką MLP Poznań West II Sp. z o.o. Wpłata pierwszej transzy miała miejsce 11 marca 2021 roku.

W dniu 9 kwietnia 2021 roku cztery spółki należące do grupy kapitałowej Spółki: MLP Lublin Sp. z o.o., MLP Gliwice Sp. z o.o., MLP Wrocław Sp. z o.o. oraz MLP Teresin Sp. z o.o. zawarły umowę kredytu z bankami: BNP Paribas Bank Polska S.A. oraz Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A.. Kwota kredytu to 73.417.681,00 EUR, a środki z kredytu zostały przeznaczone na refinansowanie poprzednio istniejących zobowiązań kredytowych ww. spółek oraz na finansowanie projektów inwestycyjnych Grupy Kapitałowej MLP Group S.A. Wpłata pierwszej transzy kredytu nastąpiła 30 kwietnia 2021 roku.

W lutym, w marcu i w maju 2021 roku bank ING Bank Śląski S.A. wypłacił kolejne transze kredytu spółce MLP Poznań Sp. z o.o. w łącznej wysokości 1.474 tys. EUR.

- **Spłaty kredytów w pierwszym półroczu 2021 roku**

Grupa spłacała kredyty w pierwszej połowie 2021 roku zgodnie z ustalonymi harmonogramami.

Dnia 30 kwietnia 2021 roku cztery spółki należące do grupy kapitałowej Spółki: MLP Lublin Sp. z o.o., MLP Gliwice Sp. z o.o., MLP Wrocław Sp. z o.o. oraz MLP Teresin Sp. z o.o. spłaciły poprzemio istniejące zobowiązania kredytowe ze środków pochodzących z kredytu, który spółki te otrzymały na podstawie umowy kredytu z bankami BNP Paribas Bank Polska S.A. oraz Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A. - więcej informacji opisano powyżej.

W okresie 6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2021 roku nie zostały wypowiedziane żadne umowy kredytowe.

#### 3. 4.3 Obligacje

W dniu 9 grudnia 2019 roku Zarząd MLP Group S.A. podjął uchwałę nr 3/12/2019 w sprawie ustanowienia programu emisji obligacji („Program”), na podstawie której, w dniu 18 grudnia 2019 roku, Spółka zawarła umowę emisyjną dotyczącą ustanowienia programu emisji obligacji z Bankiem Polska Kasa Opieki S.A. z siedzibą w Warszawie, jako organizatorem, agentem kalkulacyjnym, dealerem, agentem technicznym, agentem oferującym i bookrunnerem oraz z Pekao Investment Banking S.A. z siedzibą w Warszawie, jako organizatorem, agentem technicznym, agentem oferującym i dealerem („Umowa”).

W dniu 19 lutego 2020 roku Spółka wyemitowała w ramach oferty publicznej 30.000 sztuk obligacji na okaziciela serii C o wartości nominalnej 1.000 euro każda i łącznej wartości emisyjnej 30.000.000 EUR, a w dniu 16 października 2020 roku 15.000 sztuk obligacji na okaziciela serii C1 o wartości nominalnej 1.000 euro każda i łącznej wartości emisyjnej 15.000.000 EUR. W dniu 18 listopada 2020 roku nastąpiła asymilacja obligacji serii C1 z obligacjami serii C. Zasymilowane obligacje serii C zostały oznaczone, uprzednio nadanym przez KDPW obligacjom serii C, numerem ISIN PLMLPGR00058 i od 18 listopada 2020 roku są notowane w alternatywnym systemie obrotu Catalyst pod nazwą skróconą „MLP0225”.

Obligacje będą posiadały zmienne oprocentowanie w wysokości stawki EURIBOR dla sześciomiesięcznych depozytów bankowych w EUR powiększonej o marżę.

Obligacje zostały wyemitowane jako niezabezpieczone. Cel emisji Obligacji nie został określony.

Ostateczny termin wykupu Obligacji został ustalony na dzień 19 lutego 2025 roku z możliwością wcześniejszego wykupu Obligacji przez Spółkę.

Na dzień 30 czerwca 2021 roku Spółka MLP Group wykazuje następujące obligacje:

Instrument	Waluta	Wartość nominalna	Data wykupu	Oprocentowanie	Gwarancje i zabezpieczenia	Numer ISIN
Obligacje niepubliczne - <b>Seria A</b>	EUR	20 000 000	2022-05-11	Euribor 6M + marża	brak	PLMLPGR00033
Obligacje niepubliczne - <b>Seria B</b>	EUR	10 000 000	2023-05-11	Euribor 6M + marża	brak	PLMLPGR00041
Obligacje publiczne - <b>Seria C</b>	EUR	45 000 000	2025-02-19	Euribor 6M + marża	brak	PLMLPGR00058

### 3. 4.4 Udzielone pożyczki

W pierwszym półroczu 2021 roku Grupa nie udzieliła żadnych nowych pożyczek.

### 3. 4.5 Udzielone i otrzymane poręczenia

Spółka MLP Group S.A. zawarła Umowy Wsparcia, udzielając wsparcia spółkom z Grupy w związku z:

- zawarciem w lutym 2021 umowy kredytowej przez MLP Poznań West II Sp. z o.o. z bankiem Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A.,
- zawarciem w kwietniu 2021 roku umowy kredytowej przez spółki MLP Lublin sp. z o.o., MLP Gliwice sp. z o.o., MLP Teresin sp. z o.o., MLP Wrocław sp. z o.o. z bankami BNP Paribas Bank Polska S.A. oraz Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A.

### 3. 4.6 Udzielone i otrzymane gwarancje

Na dzień 30 czerwca 2021 r. Grupa nie udzielała żadnych gwarancji.

### 3. 5 Ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych

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

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

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

### 3. 6 Ocena czynników i nietypowych zdarzeń mających wpływ na skonsolidowany wynik za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2021 roku.

W pierwszej połowie 2021 roku nie wystąpiły żadne czynniki i nietypowe zdarzenia, które miałyby istotny wpływ na skonsolidowany wynik za bieżący okres obrotowy.

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

W dniu 9 grudnia 2019 roku Zarząd MLP Group S.A. podjął uchwałę nr 3/12/2019 w sprawie ustanowienia programu emisji obligacji („Program”), na podstawie której, w dniu 18 grudnia 2019 roku, Spółka zawarła umowę emisyjną dotyczącą ustanowienia programu emisji obligacji z Bankiem Polska Kasa Opieki S.A. z siedzibą w Warszawie, jako organizatorem, agentem kalkulacyjnym, dealerem, agentem technicznym, agentem oferującym i bookrunnerem oraz z Pekao Investment Banking S.A. z siedzibą w Warszawie, jako organizatorem, agentem technicznym, agentem oferującym i dealerem („Umowa”). Więcej informacji przedstawiono w nocie 3.4.3

### **3. 8 Zwięzły opis istotnych dokonań lub niepowodzeń w okresie 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2021 roku.**

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

### **3. 9 Sezonowość i cykliczność**

Działalność Grupy nie podlega sezonowości lub cykliczności.

## **4. Oświadczenie Zarządu**

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

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

Oświadczamy, że podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych, dokonujący przeglądu skróconego śródrocznego skonsolidowanego oraz badania jednostkowego sprawozdania finansowego za okres od 1 stycznia 2021 r. do 30 czerwca 2021 roku został wybrany zgodnie z przepisami prawa i jest nim: PWC Polska Sp. z o.o. Audyt Sp.k.

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

---

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

---

**Michael Shapiro**  
*Wiceprezes Zarządu*

---

**Tomasz Zabost**  
*Członek Zarządu*

*Pruszków, 25 sierpnia 2021 roku*