



GRUPA KAPITAŁOWA MLP GROUP S.A. SKONSOLIDOWANY
RAPORT PÓŁROCZNY
ZA OKRES 6 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY 30 CZERWCA 2023 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)

Zawartość Skonsolidowanego raportu półrocznego

I. List Prezesa Zarządu do Akcjonariuszy	6
II. Wybrane dane finansowe Grupy Kapitałowej MLP Group S.A.	14
III. Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej MLP Group za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2023 roku	17
Zatwierdzenie Śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego	18
Skrócony śródroczny skonsolidowany rachunek zysków lub strat oraz inne całkowite	19
Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej	20
Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych	21
Skrócone śródroczne sprawozdanie ze zmian w skonsolidowanym kapitale własnym	22
Dodatkowe informacje i objaśnienia do Śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego	23
1. Informacje ogólne	23
1.1 Informacje o Jednostce Dominującej	23
1.2 Dane Grupy Kapitałowej	23
1.3 Zmiany w Grupie	25
1.4 Struktura akcjonariatu Jednostki Dominującej	26
1.4.1 Struktura Akcjonariuszy posiadających bezpośrednio, bądź przez podmioty zależne, co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy.	26
1.4.2 Stan posiadania akcji Jednostki Dominującej lub uprawnień do nich przez osoby zarządzające i nadzorujące	26
2. Podstawa sporządzenia Śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania	27
2.1 Oświadczenie zgodności	27
2.2 Status zatwierdzania Standardów w Unii Europejskiej	27
2.2.1 Standardy i Interpretacje zatwierdzone przez Unię Europejską, które nie weszły jeszcze w życie na koniec okresu sprawozdawczego	27
2.3 Podstawa sporządzenia Śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego	27
2.4 Waluta funkcjonalna i waluta prezentacji sprawozdań finansowych oraz zasady przyjęte do przeliczenia danych finansowych	27
2.4.1 Waluta funkcjonalna i waluta prezentacji	27
2.4.2 Zasady przyjęte do przeliczenia danych finansowych	28
2.5 Dokonane osądy i szacunki	28
3. Sprawozdawczość segmentów działalności	28
4. Przychody	31
5. Pozostałe przychody operacyjne	31
6. Pozostałe koszty operacyjne	32
7. Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu	32

8. Przychody i koszty finansowe	33
9. Podatek dochodowy	34
10. Podatek dochodowy	36
11. Nieruchomości inwestycyjne	38
11.1 Wycena nieruchomości inwestycyjnych Grupy do wartości godziwej	39
11.2 Założenia przyjęte przez niezależnych rzeczoznawców dla budynków i budynków w budowie	40
12. Podatek odroczony	42
13. Inwestycje oraz pozostałe inwestycje	44
13.1 Zmiana aktywów finansowych wynikająca z działalności finansowej i pozostałej	44
14. Pozostałe długoterminowe aktywa	45
15. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	45
16. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	46
17. Noty objaśniające do Środrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania z	47
17.1 Przepływy z tytułu kredytów i pożyczek	47
17.2 Zmiana stanu należności	47
17.3 Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych i pozostałych	48
18. Kapitał własny	48
18.1 Kapitał zakładowy	48
19. Wynik netto oraz dywidenda przypadające na jedną akcję	49
20. Zobowiązania z tytułu kredytów, pożyczek oraz innych instrumentów dłużnych i pozostałe zobowiązania	49
20.1 Zobowiązania długoterminowe	49
20.2 Zobowiązania krótkoterminowe	50
20.3 Zmiana zobowiązań finansowych wynikająca z działalności finansowej i pozostałej	50
20.4 Zobowiązania z tytułu obligacji	52
20.5 Kredyty, pożyczki zabezpieczone i niezabezpieczone na majątku Grupy	53
21. Zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych	55
22. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	55
23. Instrumenty finansowe	56
23.1 Wycena instrumentów finansowych	56
23.1.1 Aktywa finansowe	56
23.1.2 Zobowiązania finansowe	58
23.2 Pozostałe ujawnienia dotyczące instrumentów finansowych	58
24. Zobowiązania warunkowe i zabezpieczenia	59
25. Transakcje z podmiotami powiązаныmi	62
25.1 Należności i zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	62
25.2 Pożyczki udzielone i otrzymane	62
25.3 Przychody i koszty	63
26. Istotne sprawy sądowe i sporne	63
27. Istotne wydarzenia w okresie sprawozdawczym oraz następujące po jego zakończeniu	63
28. Wynagrodzenia wypłacone lub należne osobom wchodzącym w skład organów zarządzających i nadzorujących spółek	64
29. Struktura zatrudnienia	65
30. Informacje o podmiocie uprawnionym do badania sprawozdań finansowych	66

IV. Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy kończący się 30 czerwca 2023 roku	67
Zatwierdzenie śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego	68
Skrócony śródroczny jednostkowy rachunek zysków lub strat oraz inne całkowite dochody	69
Skrócone śródroczne jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej	70
Skrócone śródroczne jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych	71
Skrócone śródroczne jednostkowe sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym	72
Dodatkowe informacje i objaśnienia do Jednostkowego sprawozdania finansowego	73
1. Informacje ogólne	73
1.1 Dane o spółce MLP Group S.A.	73
1.2 Informacje o Grupie Kapitałowej	73
1.3 Skład Zarządu	74
1.4 Skład Rady Nadzorczej	74
2. Podstawa sporządzenia jednostkowego sprawozdania finansowego	74
2.1 Oświadczenie zgodności	74
2.2 Podstawa sporządzenia sprawozdania	74
2.3 Waluta funkcjonalna i waluta prezentacji sprawozdań finansowych oraz zasady przyjęte do przeliczenia danych finansowych	75
2.3.1 Waluta funkcjonalna i waluta prezentacji	75
2.3.2 Zasady przyjęte do przeliczenia danych finansowych	75
2.4 Dokonane osądy i szacunki	75
3. Sprawozdawczość segmentów działalności	76
3.1 Informacje dotyczące głównych klientów Spółki	76
4. Przychody	76
5. Pozostałe przychody operacyjne	77
6. Pozostałe koszty operacyjne	77
7. Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu	77
8. Przychody i koszty finansowe	78
9. Podatek dochodowy	78
10. Długoterminowe aktywa finansowe w jednostkach powiązanych	80
11. Inwestycje długoterminowe	82
12. Zmiana aktywów finansowych wynikająca z działalności finansowej i pozostałej	82
13. Podatek odroczony	83
14. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	84
15. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	84
16. Kapitał własny	85
16.1 Kapitał zakładowy	85
16.1.1 Struktura Akcjonariuszy posiadających bezpośrednio, bądź przez podmioty zależne, co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy	86
16.1.2 Stan posiadania akcji MLP Group S.A. lub uprawnień do nich przez osoby zarządzające i nadzorujące	86
16.2 Kapitał rezerwowy	86

17. Wynik netto oraz dywidenda przypadające na jedną akcję	87
18. Zobowiązania z tytułu pożyczek oraz innych instrumentów dłużnych	87
18.1 Zobowiązania długoterminowe	87
18.2 Zobowiązania krótkoterminowe	88
18.3 Zmiana zobowiązań finansowych wynikająca z działalności finansowej i pozostałej	88
18.4 Zobowiązania z tytułu obligacji	89
18.5 Pożyczki niezabezpieczone na majątku Spółki	90
19. Zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych	91
20. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	91
21. Instrumenty finansowe	92
21.1 Wycena instrumentów finansowych	92
21.1.1 Aktywa finansowe	92
21.1.2 Zobowiązania finansowe	93
22. Zobowiązania warunkowe i zabezpieczenia	93
23. Transakcje z podmiotami powiązаныmi	94
23.1 Należności i zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	94
23.2 Pożyczki udzielone i otrzymane	97
23.3 Przychody i koszty	100
24. Istotne sprawy sądowe i sporne	103
25. Istotne wydarzenia w okresie sprawozdawczym oraz następujące po jego zakończeniu	104
25.1 Wpływ sytuacji polityczno-gospodarczej w Ukrainie na działalność Spółki MLP Group S.A.	104
26. Wynagrodzenia zmienne i wypłacone osobom wchodzącym w skład organów zarządzających i nadzorujących Spółki	105
28. Struktura zatrudnienia	106
29. Informacja o podmiocie uprawnionym do badania sprawozdań finansowych	106
V. Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej MLP Group S.A. za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2023	107

I. List Prezesa Zarządu i Dyrektora Generalnego do Akcjonariuszy

Szanowni Akcjonariusze,

Pozwolę sobie zacząć ten list od cytatu – „*Sceptycyzm i pesymizm nie oznaczają tego samego. Sceptycyzm każe nam przyjąć podejście pesymistyczne, kiedy optymizm jest nadmierny. Ale jednocześnie każe nam przyjąć podejście optymistyczne w wypadku nadmiernego pesymizmu*” – ta zasada stanowiła fundament naszych działań w pierwszej połowie 2023 roku i wytyczyła drogę, którą będziemy podążać w drugim półroczu i w kolejnych okresach.

Na przełomie roku 2022 i 2023 aktywność gospodarcza w strefie euro nieznacznie się obniżyła, lecz pozostała stosunkowo odporna na kolejne silne wstrząsy podażowe uderzające w gospodarkę. Oczekuje się, że w nadchodzących kwartałach gospodarka powróci na ścieżkę wzrostu wraz z ustabilizowaniem się cen energii, umocnieniem się popytu zagranicznego i wyeliminowaniem wąskich gardeł w łańcuchach dostaw, co pozwoli firmom na dalsze nadrobienie znacznych zaległości w realizacji zamówień. Co więcej, spodziewana jest poprawa realnych dochodów dzięki dobrej sytuacji na rynku pracy, gdzie stopa bezrobocia osiągnęła historycznie niski poziom. Podsumowując, banki centralne zakończyły już cykl podwyżek stóp procentowych, stosunkowo złe scenariusze się nie zmaterializowały, wygląda na to, że w sferze gospodarczej czeka nas „miękkie lądowanie” i w 2024 roku powinniśmy oczekiwać obniżek stóp procentowych, **co przełoży się m.in. na niższe stopy kapitalizacji i wzrost wyceny nieruchomości.**













W pierwszej połowie 2023 roku przyjęliśmy bardzo ostrożne podejście w obliczu niepewności ekonomicznej i potencjalnych czynników ryzyka związanych ze spowolnieniem gospodarczym.

Chociaż rozpocząłem list do akcjonariuszy od podsumowania wyzwań związanych z trudnym otoczeniem gospodarczym, jestem dumny z naszych osiągnięć w pierwszych sześciu miesiącach 2023 roku. Było to dla nas niezwykle udane półrocze. Osiągnęliśmy doskonałe wyniki zarówno pod względem operacyjnym, jak i finansowym, głównie dzięki efektom naszej działalności związanej z wynajmem nieruchomości w całej Europie. MLP Group posiada jeden z najlepszych i najnowocześniejszych portfeli parków logistycznych i przemysłowych o zasięgu europejskim, dzięki któremu jesteśmy w stanie obsługiwać regionalne i lokalne potrzeby naszych klientów.

Najważniejsze dane za pierwsze półrocze 2023:

- **Przychody z działalności operacyjnej** wyniosły 185,7 mln zł, +51% r./r.
- **EBITDA bez uwzględnienia aktualizacji wyceny:** 97,2 mln zł (+ 63% vs 1H 2022 roku), 21,1 mln euro (+ 64% vs 1H 2022 roku);
- **Wartość nieruchomości inwestycyjnych:** 4,3 mld zł (- 3% vs 31 grudnia 2022 roku), 963,1 mln euro (+ 2% vs 31 grudnia 2022 roku);
- **Wartość aktywów netto (NAV):** 2 394,3 mln zł (- 4% vs 31 grudnia 2022 roku), 538,0 mln euro (+ 1% vs 31 grudnia 2022 roku);
- **NAV na akcję:** 99,8 zł (- 4% vs 31 grudnia 2022 roku), 22,4 euro (+ 1% vs 31 grudnia 2022 roku);
- **FFO:** 58,0 mln zł (+ 57% vs 1H 2022 roku), 12,6 mln euro (+ 58% vs 1H 2022 roku);
- **Strata netto:** - 82,7 mln zł (-17,9 mln euro);
- **Umowy najmu** podpisane w I połowie 2023 roku lub w trakcie procesu podpisywania do września 2023 roku: ok. 161 tys. m²;
- Certyfikaty BREEAM/DGNB: do III kw. 2023 roku 85% całego portfela nieruchomości uzyska certyfikaty na poziomie Very Good.

Kluczowe wskaźniki w I poł. 2023 roku na tle rynku

	Kraj siedziby	Wzrost like-for-like	Wzrost przychodów z najmu	LTV
		+15.1%	+49%	35.7%
		+7.5%	+26.8%	45.9%
		+5.1%	+12%	34.0%
		+6.1%	+15.3%	38.3%
		+4.3%	+2.4%	48%

* Dane na dzień 31 grudnia 2022 roku – brak opublikowanego sprawozdania finansowego za pierwsze półrocze 2023 roku.

Jakość i lokalizacja naszego portfela są ważne dla najemców, lecz w naszym DNA zakorzenione jest przekonanie, że wysoka jakość naszych usług jest kluczem do utrzymania klientów, niskiego poziomu pustostanów i co najważniejsze, wysokiego poziomu satysfakcji naszych najemców.

Według cyklicznego badania satysfakcji 94% (wzrost o 1 pp. vs 2022) najemców uznało MLP za najbardziej profesjonalnego partnera biznesowego. Zarządzanie relacjami z klientem pomaga nam rozwijać długoterminową współpracę, która w niektórych wypadkach trwa już ponad 20 lat, przy wskaźniku retencji na poziomie 100%. Wciąż uczymy się od naszych najemców i chcemy wiedzieć o nich więcej po to, by rozumieć ich potrzeby biznesowe, optymalizować świadczone usługi i wyróżniać się na tle konkurencji.

Ogólna sytuacja na rynku najmu w I półroczu 2023 roku

- W I połowie 2023 roku liczba transakcji najmu zmniejszyła się o około 20%, natomiast podaż była niższa o 40-50%, co przy niskim wskaźniku powierzchni niewynajętej oznacza dla MLPG możliwości atrakcyjnego kształtowania cen najmu i pozyskiwania nowych umów najmu.
- Proces podejmowania ostatecznych decyzji przez najemców uległ wydłużeniu – większość nowych transakcji MLPG zostanie zawarta w III i IV kwartale 2023 roku.
- Niższy popyt generowany przez firmy e-commerce.
- Silny popyt ze strony najemców z sektora przemysłu lekkiego => odpowiadający założeniom strategii MLPG.
- Zmiana popytu pod względem wielkości powierzchni: w ubiegłych latach zapotrzebowanie na nieruchomości logistyczne dotyczyło powierzchni rzędu 50–100 tys. m², natomiast obecnie standardowe wielkości wynajmowanych powierzchni to 5–15 tys. m², co odpowiada założeniom strategii MLPG.
- Silny trend przenoszenia przez firmy produkcji z powrotem do kraju siedziby ze względu na działania wojenne w Ukrainie oraz spowolnienie gospodarcze w Chinach => odpowiadający założeniom strategii MLPG.
- **Wzrost cen usług generalnych wykonawców rdr o 10–12% przy wzroście stawek czynszu o 20–25%**



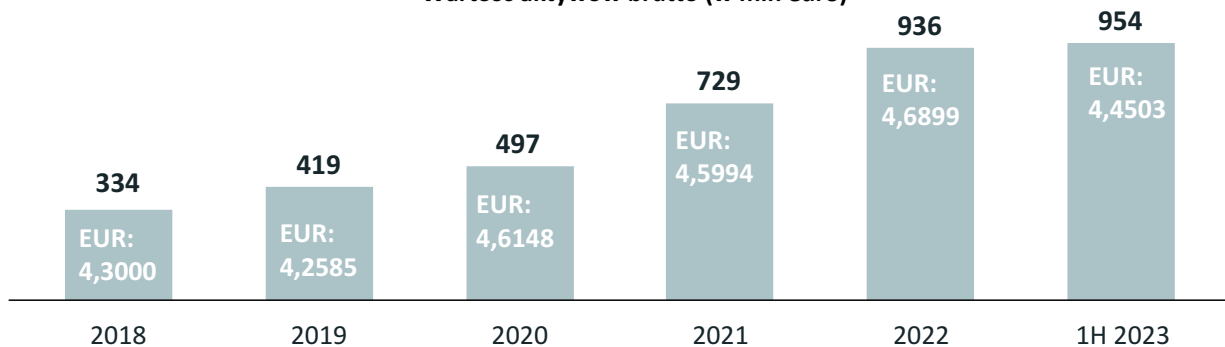
MLP GROUP – najważniejsze wydarzenia w I półroczu 2023 roku

Wartość nieruchomości inwestycyjnych

Pomimo trudnego otoczenia gospodarczego pierwsze półrocze 2023 roku było dla nas udane – kontynuowaliśmy strategię wdrożoną w 2021 roku, jednak tym razem z dużo silniejszej pozycji kapitałowej niż w latach ubiegłych.

Największy wpływ na wartość nieruchomości inwestycyjnych miało umocnienie się złotego względem euro. W wyniku aprecjacji polskiej waluty w okresie sprawozdawczym (na dzień 31.12.2022: 1 EUR = 4,6899 PLN, na dzień 30.06.2023: 1 EUR = 4,4503 PLN; spadek o 0,2396 PLN, czyli o 5%), wartość naszych nieruchomości inwestycyjnych obniżyła się o 224 316 tys. zł.

Wartość aktywów brutto (w mln euro)*



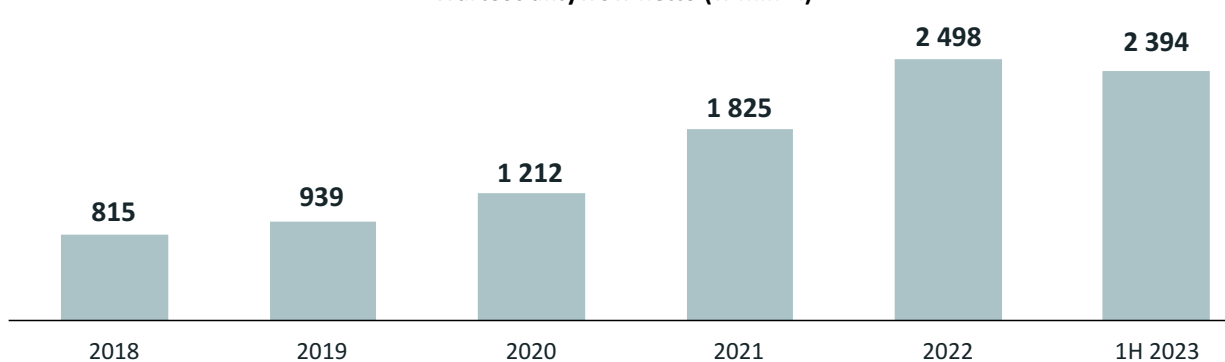
*z wyłączeniem wartości użytkowania wieczystego

Portfel MLP jest wyceniany w euro i na potrzeby prezentacji w sprawozdaniu finansowym jest przeliczany na złote po kursie wymiany EUR/PLN, obowiązującym na dzień bilansowy.

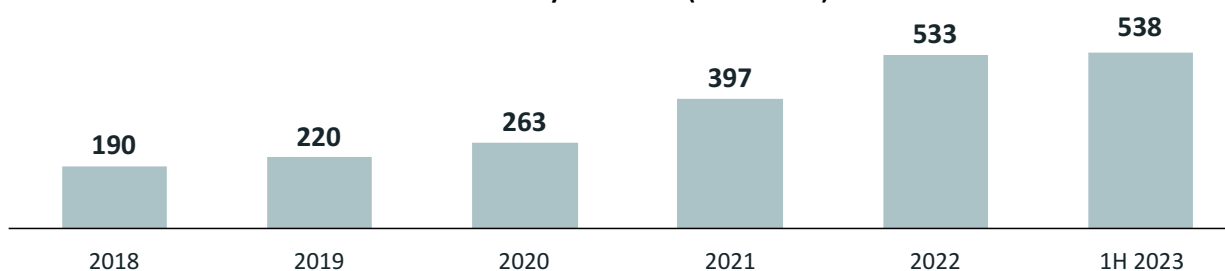
Pomimo niewielkiego wzrostu stóp kapitalizacji (średnio 25%) udało nam się nieznacznie zwiększyć wartość brutto/netto aktywów (+ 1%) dzięki przekazaniu nowo wynajętej powierzchni najemcom i znacznemu wzrostowi stawek czynszu.

Wartość aktywów netto (NAV) wyniosła 2 394,3 mln zł (- 4% vs 31 grudnia 2022 roku), 538,0 mln euro (+ 1% vs 31 grudnia 2022 roku).

Wartość aktywów netto (w mln zł)

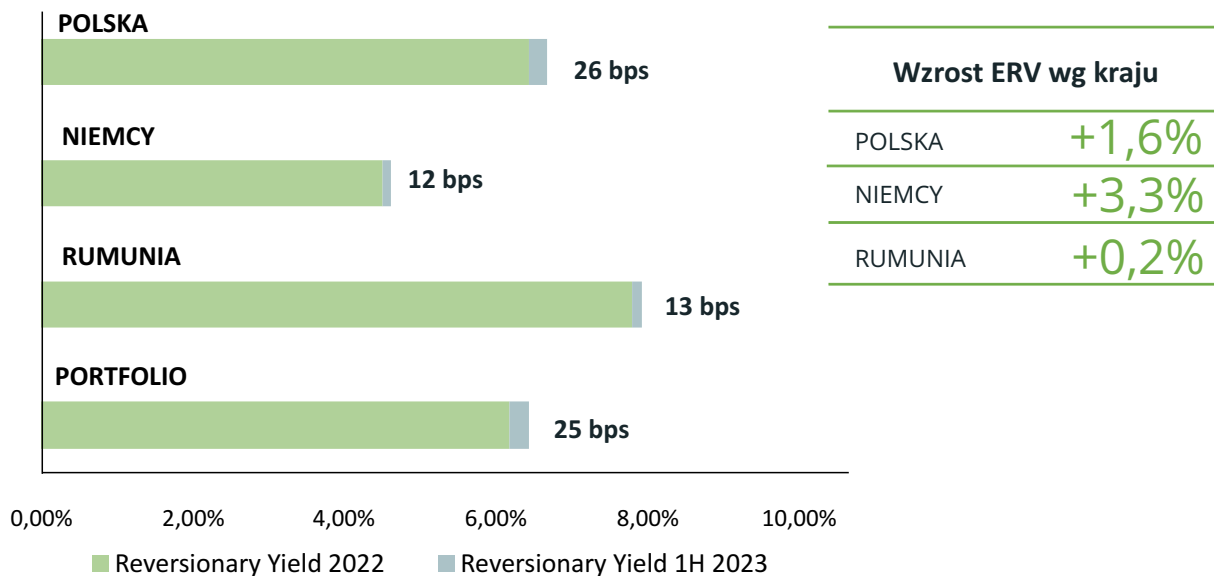


Wartość aktywów netto (w mln euro)



Wzrost stóp kapitalizacji istotnie ograniczony wyższymi rynkowymi stawkami najmu (ERV) i wzrostem stawek czynszu w portfolio MLP

Stopy Kapitalizacji



Wartość nieruchomości inwestycyjnych wyniosła 4,3 mld zł (- 3% vs 31 grudnia 2022 roku), 963,1 mln euro (+ 2% vs 31 grudnia 2022 roku). Nieznaczny wzrost stóp kapitalizacji w pierwszym półroczu 2023 roku w Polsce, Rumunii i Niemczech został skompensowany wzrostem rynkowych stawek najmu (ERV).

Wyniki z najmu powierzchni magazynowej

Powierzchnia objęta **umowami najmu**, które zostały już podpisane w I półroczu 2023 roku lub w trakcie procesu podpisywania do września 2023 roku wynosi ok. 161 tys. m².

Z uwagi na utrzymujący się wysoki popyt ze strony najemców przy malejącej podaży nowych powierzchni przemysłowych i logistycznych, wskaźnik powierzchni niewynajętej pozostaje na niskim poziomie, co pozwala nam nadal korzystać ze wzrostu czynszów. **Jednocześnie proces podejmowania ostatecznych decyzji przez najemców uległ wydłużeniu i w związku z tym większość nowych transakcji MLPG zostanie zawarta w III i IV kwartale 2023 roku.** Europejskiemu sektorowi powierzchni przemysłowych i logistycznych sprzyjają strukturalne czynniki zwiększające popyt takie, jak konieczność dalszego usprawnienia łańcuchów dostaw czy rosnące zainteresowanie przenoszeniem produkcji bliżej kraju macierzystego (nearshoring) lub do krajów partnerskich (friend-shoring) w Europie.

W I półroczu 2023 roku rozpoczęliśmy budowę powierzchni spekulacyjnych, które łącznie we wszystkich krajach wyniosą 108 110 m², w tym 92 110 m² w Polsce oraz 16 000 m² w Rumunii. Wszystkie te inwestycje mają zostać zakończone jeszcze w 2023 roku lub w I kwartale 2024 roku. Już na etapie budowy zawarliśmy umowy najmu obejmujące 26% ich powierzchni, co także potwierdza korzystną sytuację na rynku najemców. Całość powierzchni spodziewamy się wynająć do końca roku, średnia stawka czynszu jest wyższa o 16% niż w pierwszym półroczu 2022 roku, a średni okres najmu (WAULT) wyniesie około 10 lat.

Istniejąca powierzchnia naszego portfela nieruchomości wynosi 1 066 146 m², przy 97,4% poziomie obłożenia wszystkich naszych aktywów. Powierzchnia spekulacyjna w budowie wynosi 108 tys. m².

W I połowie 2023 roku kontynuowaliśmy działania zmierzające do dywersyfikacji bazy naszych aktywów (nieruchomości typu big-box i urban logistics), najemców i obsługiwanych regionów geograficznych.

Baza klientów pozostaje zróżnicowana, co świadczy o różnorodności zastosowań oferowanych przez nas powierzchni magazynowych. Dziesięciu największych najemców odpowiada za 35% rocznych przychodów z najmu. Największymi odbiorcami naszej powierzchni w I połowie 2023 roku byli klienci z sektorów lekkiej produkcji i logistyki. Jesteśmy przekonani, że zjawisko nearshoringu, czyli przenoszenia produkcji bliżej kraju macierzystego, utrzyma się w 2023 roku. W minionym roku 65% nowych umów najmu zostało zawartych z dotychczasowymi najemcami MLPG.

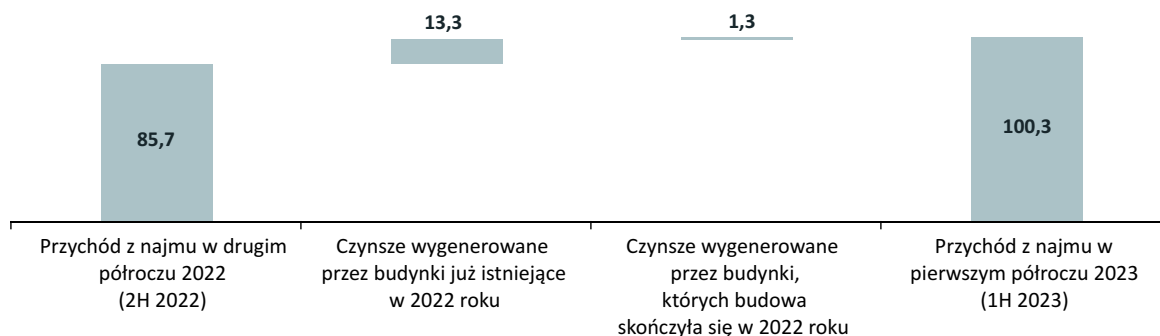
W I połowie 2023 roku odnotowaliśmy znaczny wzrost czynszów w ujęciu porównywalnym, o 15,1% w ciągu roku. Ze względu na ograniczoną podaż nadal obserwujemy silny popyt ze strony najemców i jedne z najniższych w historii poziomy pustostanów.

Ponadto w I połowie 2023 roku MLP Group oddało do użytku ok. 97 tys. m² GLA, zwiększając czynsze generowane przez projekty ukończone w poprzednim roku o nowo zakontraktowane czynsze w kwocie 14,6 mln zł. Rentowny portfel planowanych inwestycji pozwala na pozytywne aktualizacje, przy wysokim poziomie zwrotu (yield on cost), przekraczającym średnio 10%, dzięki wykorzystaniu wyróżniającego się na tle branży banku ziemi, który udało nam się nabyć po atrakcyjnych cenach.

Obecny portfel nieruchomości niezmiennie osiąga bardzo dobre wyniki, również na poziomie wskaźników operacyjnych.

Silny portfel najemców – żaden z najemców MLPG nie ma problemów z wypłacalnością ani płynnością – bardzo restrykcyjna i ostrożna polityka doboru najemców zapewnia wystarczający poziom komfortu na wypadek spowolnienia gospodarczego. Ponadto, na podstawie przeprowadzonego testu warunków skrajnych dla najemców, nie spodziewamy się, by którykolwiek z naszych najemców miał problemy z terminowym regulowaniem czynszu – co tylko dodatkowo potwierdza, że bardzo ostrożna polityka doboru klientów przynosi oczekiwane rezultaty.

Struktura przychodów z najmu w I półroczu 2023 roku (w mln zł)



Na dzień 30 czerwca 2023 roku nasz portfel generował przychód z najmu w wysokości 100,3 mln zł. W ciągu I półroczu 2023 podpisaliśmy nowe umowy najmu na budynki, których budowa skończyła się w 2022 roku. Przyniosły one przychody na poziomie 1,3 mln zł. Osiągnęliśmy również istotny wzrost przychodów z czynszów wygenerowanych przez budynki już istniejące w wysokości 13,3 mln zł, wykorzystując potencjał zwiększenia wynikowej stopy kapitalizacji oraz wpływ indeksacji czynszów.

Przyszłe zannualizowane przychody z najmu na podstawie wszystkich podpisanych umów (w mln zł)



- 219,6 mln zł z czynszów generowanych przez istniejące aktywa na podstawie umów podpisanych w I półroczu 2023 roku.
- Wzrost czynszów wynikający z przeglądu i przedłużenia umów najmu wyniósł 12,8 mln zł.
- **Utrzymanie klientów na poziomie 100%.**

Fotowoltaika / energetyka słoneczna

Z powodzeniem realizowany jest program inwestycji w energetykę słoneczną. Wdrażanie programu budowy instalacji fotowoltaicznych w 2023 roku postępuje zgodnie z planem. Przy średnim koszcie wynoszącym około 770 000 euro za MWp, docelowa rentowność (yield on cost) dla MLP Group z tych inwestycji ma wynieść 15%. Oprócz własnych ambicji MLP Group w zakresie zrównoważonego rozwoju istotnym czynnikiem jest rosnąca liczba najemców zainteresowanych instalacjami fotowoltaicznymi, ponieważ zapewniają im one i) większe bezpieczeństwo energetyczne, ii) niższe koszty użytkowania, iii) zachowanie zgodności z coraz bardziej rygorystycznymi przepisami i/lub wymaganiami klientów oraz iv) możliwość realizacji własnych celów ESG.

Dotychczas MLPG zainstalowała już systemy fotowoltaiczne o mocy 4,67 MWp, a do końca tego roku planuje realizację kolejnych instalacji o mocy 6,46 MWp. W planach jest wyposażenie wszystkich budynków w systemy fotowoltaiczne i rozwiązanie to ma zostać przyjęte jako standard przy budowie nowych nieruchomości.



Sytuacja finansowa MLP Group

Zgodnie z naszym konserwatywnym podejściem do finansów, MLP Group wykorzystuje dobrą sytuację płynnościową do finansowania celów rozwojowych, przy zachowaniu stałego kosztu długu i konserwatywnego profilu spłat. Uwzględniając aktualną sytuację geopolityczną i dużą zmienność w gospodarce, jesteśmy bardzo dobrze przygotowani na obecne wyzwania.

- **100% umów najmu indeksowanych wskaźnikiem CPI dla euro bez limitu (indeksowane raz w roku w lutym).**
- Wszystkie czynsze są denominowane w euro lub bezpośrednio wyrażone w euro, co znacznie zmniejsza naszą ekspozycję na ryzyko walutowe.
- Niemal 80% kredytów jest zabezpieczonych IRS na kolejne 5 lat, co skutkuje ograniczoną ekspozycją na ryzyko zmienności stóp procentowych.
- Dywersyfikacja źródeł energii i wdrażanie rozwiązań wpływających pozytywnie na ochronę środowiska naturalnego.
- Największą wartością jest potencjał gruntów zabezpieczonych pod przyszłe inwestycje, który umożliwi nam w najbliższych latach szybki rozwój na rynkach europejskich, a tym samym osiągnięcie założonych celów strategicznych.
- 98% czynszów regulowanych terminowo w ramach całego portfela.
- Dobra sytuacja w zakresie przepływów pieniężnych.
 - **LTV na poziomie 35,7%**, najwyższy wskaźnik pokrycia odsetek na poziomie 3,0 x ICR
 - **Długi średni okres wymagalności długu** na poziomie 4,3 lat
 - **FFO: 58,0 mln zł (+ 57% vs 1H 2022 roku), 12,6 mln euro (+ 58% vs 1H 2022 roku).**

MLP Group cieszy się bardzo dobrą kondycją finansową i bezpieczną strukturą kapitałową umożliwiającą realizację długoterminowych celów strategicznych. Niewielka dźwignia finansowa, długi średni okres wymagalności długu wynoszący 4,3 roku, brak konieczności refinansowania zadłużenia w krótkim okresie oraz limitowane lub stałe oprocentowanie praktycznie całego długu istotnie zwiększają naszą elastyczność finansową, umożliwiając dalsze inwestycje w rozwój i przejęcia, które oferują atrakcyjne skorygowane o ryzyko zwroty z kapitału.

Plany MLP Group na 2023 rok

Pozwolę sobie zacząć od następnego cytatu: „cała nasza wiedza dotyczy przeszłości, a wszystkie nasze decyzje dotyczą przyszłości” – przyszłości, która z założenia pozostaje nieznaną.

Na wszystkich rynkach, na których działamy, zapotrzebowanie najemców na powierzchnie magazynowe utrzymuje się na wysokim poziomie, a zjawisko przenoszenia przez firmy produkcji bliżej kraju macierzystego, zwiększające stabilność łańcuchów dostaw, będzie jeszcze bardziej napędzać popyt. Przewidujemy, że rozbieżność między dodatnią dynamiką popytu a ograniczoną podażą będzie powodować dalszy wzrost czynszów.

Kluczowe wyzwania spodziewane w II połowie 2023 roku i I połowie 2024 roku dotyczą:

– rozpoczęcia inwestycji na nabytych działkach:

- **MLP Wrocław West (drugi etap)** – uzyskanie pozwolenia na budowę spodziewane jest w I lub II kwartale 2024 roku; możliwe rozpoczęcie budowy w II lub III kwartale 2024 roku;
- **MLP Łódź** | pozostało do wybudowania ok. 36 000 m² powierzchni magazynowo-biurowej – uzyskanie pozwolenia na budowę środkowej hali spodziewane jest w II kwartale 2024 roku, a rozpoczęcie budowy w II lub III kwartale 2024 roku;
- **MLP Zgorzelec** | uzyskano pozwolenie na budowę; rozpoczęcie budowy ok. 30 000 m² powierzchni dla AutoPartner (objętej umową najmu) i 22 000 m² powierzchni w projektach realizowanych na zasadzie spekulacyjnej we wrześniu 2023 roku;
- **MLP Poznań West III (rozbudowa)** | 21 000 m² – uzyskanie pozwolenia na budowę spodziewane jest w IV kwartale 2023 roku, a rozpoczęcie budowy w IV kwartale 2023 roku lub I kwartale 2024 roku;
- **MLP Pruszków II (rozbudowa)** | ok. 65 000 m² (30 000 m² już wybudowano) – uzyskanie pozwolenia na budowę oraz rozpoczęcie prac budowlanych w I kwartale 2024 roku;
- **MLP Idstein** | ok. 20.000 m² powierzchni magazynowo-biurowej – uzyskanie pozwolenia na budowę i rozpoczęcie budowy spodziewane jest w IV kwartale 2024 roku;
- **MLP Gelsenkirchen** | ok. 51 000 m² powierzchni magazynowo-biurowej; rozpoczęcie rozbiórki istniejących obiektów – IV kwartale 2023 roku, uzyskanie pozwolenia na budowę, a następnie rozpoczęcie budowy spodziewane jest w II kwartale 2024 roku.

– rozpoczęcia kolejnych projektów City/Urban logistics (MLP Business Park) w II połowie 2023 roku:

- **MLP Business Park Poznań** | ok. 32 000 m² powierzchni magazynowo-biurowej – uzyskanie pozwolenia na budowę dla budynków spodziewane jest przed końcem 2023 roku, a rozbiórka istniejących obiektów i rozpoczęcie budowy w I kwartale 2024 roku;
- **MLP Business Park Łódź** | ok. 31 000 m² powierzchni magazynowo-biurowej – rozpoczęcie budowy we wrześniu 2023 roku;
- **MLP Business Park Wien** | ok. 54 000 m² powierzchni magazynowo-biurowej – uzyskanie pozwolenia na budowę spodziewane jest w październiku lub listopadzie, a rozpoczęcie prac budowlanych w listopadzie lub grudniu 2023 roku. Powodzenie tej inwestycji jest spektakularne – przed rozpoczęciem budowy widzimy ogromne zainteresowanie projektem (deklarowany popyt przekracza 150% powierzchni dostępnej do wynajmu).

– dalszego wzrostu FFO.

Nabycie nowych działek

Naszym strategicznym celem jest stałe poszerzanie portfela nieruchomości magazynowych. MLP Group na bieżąco uzupełnia swój bank ziemi. Do dnia publikacji nabyliśmy m.in. następujące działki, wpisujące się w przyjęte przez nasz strategiczne cele rozwojowe:

- **MLP Berlin Spreenhagen** – wielkość działki: 8,4 ha | ok. 40 000 m² powierzchni magazynowo-biurowej | planowane nabycie w III kwartale 2023 roku. Projekt ma w założeniu wykorzystać wcześniejszy sukces obiektu MLP Business Park Berlin (Ludwigsfelde), który cieszy się ogromnym powodzeniem i jest w 100% wynajęty. Będzie obejmował średniej wielkości moduły stanowiące uzupełnienie oferty MLP Business Park Berlin (Ludwigsfelde). 100% powierzchni MLP Business Park Berlin pozostaje/pozostawało wynajęte. Projekt wzmocni naszą pozycję na rynku w Brandenburgii/Niemczech.

- **MLP Bieruń** – wielkość działki: 11,6 ha | ok. 60 000 m² powierzchni magazynowo-biurowej | planowane nabywanie we wrześniu 2023 roku.
Inwestycja wzmocni naszą pozycję na Śląsku / na południu Polski. Dodatkowo będziemy korzystać z sukcesu projektów logistycznych udostępnionych wcześniej, w 2016 roku, tj. MLP Tychy i MLP Bieruń. Projekt będzie zlokalizowany przy autostradzie A1.
- W I połowie 2023 roku nabyliśmy także działki sąsiadujące z **MLP Poznań West** i **MLP Pruszków II**, umacniając naszą wiodącą pozycję na lokalnych rynkach.

Wycena – czego można oczekiwać w 2023 roku? Po niewielkim wzroście w II kwartale 2023 roku, średnio o 25 pb, rynek spodziewa się dekompresji stóp kapitalizacji w zakresie od 10 pb do 35 pb z końcem 2023 roku i kontynuacji trendu dekompresji w 2024 roku – stopy kapitalizacji/ wyceny osiągnęły najniższy poziom.

Przewidujemy dalszy wzrost czynszów i rynkowych stawek najmu (ERV), któremu sprzyjają strukturalne czynniki generujące popyt ze strony najemców i ograniczona podaż (najniższy w historii wskaźnik powierzchni niewynajętej).

W 2023 roku zamierzamy ponieść nakłady inwestycyjne (CAPEX) rzędu ok. 100-150 mln euro, z czego blisko 30% przeznaczymy na zakup działek. W tym okresie planujemy wynająć 200-300 tys. m² nowej powierzchni magazynowej.

Co najważniejsze, będziemy przyspieszać rozwój działalności na rynku niemieckim, gdzie systematycznie powiększamy nasze portfolio projektów. Planujemy wzmocnienie i rozbudowę naszej działalności w regionach, w których jesteśmy już obecni, tj. w Zagłębiu Ruhry, Hesji i Brandenburgii. Dalszy rozwój działalności na rynku niemieckim to kluczowy punkt naszej strategii.

W 2023 roku będziemy koncentrować się na projektach City/Urban logistics (MLP Business Park) jako produkcie o wysokim potencjale wzrostu, rentowności i odporności na cykle dekoniunktury gospodarczej.



Na zakończenie

Zwykłem mawiać, że są dwa rodzaje czasów – gdy wiemy, co się wydarzy lub gdy jesteśmy w okresie niepewności => główna różnica polega na tym, że w pierwszym przypadku stale się mylimy. Jednak nawet biorąc pod uwagę niepewną sytuację gospodarczą, zdołaliśmy osiągnąć bardzo dobre wyniki. Mimo to nie wolno nam uchylać się od obowiązku dalszego rozwijania biznesu MLP Group.

Korzystając z okazji, pragnę wyrazić głęboką wdzięczność i uznanie dla wszystkich pracowników naszej firmy. Liczę na to, że lektura mojego listu pozwoliła akcjonariuszom i innym czytelnikom docenić niezwykle charakter i kompetencje naszego zespołu, z którego – mam nadzieję – są Państwo równie dumni jak ja.

Być może sytuacja w pierwszej połowie 2023 roku okazała się daleka od oczekiwań, lecz nasz model biznesowy dowiódł w tych trudnych warunkach swojej jakości i odporności, nieprzerwanie tworząc dla nas wartość. Jestem dumny z tego, jak wszyscy członkowie zespołu MLP Group zjednoczyli siły we wspólnej, ciężkiej pracy, aby ten sukces stał się faktem.

Radosław T. Krochta
Dyrektor Generalny, Prezes Zarządu MLP Group

II. 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 2023	31 grudnia 2022	30 czerwca 2022
Średni kurs w okresie *	4,6130	4,6883	4,6427
Średni kurs na ostatni dzień okresu	4,4503	4,6899	4,6806

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

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

	na dzień		30 czerwca 2023		31 grudnia 2022	
			tys. PLN (niebadany)	tys. EUR (niebadany)	tys. PLN	tys. EUR
Aktywa trwałe			4 426 379	994 625	4 575 262	975 557
Aktywa obrotowe			572 153	128 565	414 876	88 462
Aktywa razem			4 998 532	1 123 190	4 990 138	1 064 019
Zobowiązania długoterminowe			2 303 201	517 538	2 219 946	473 347
Zobowiązania krótkoterminowe			301 036	67 644	272 241	58 048
Kapitał własny, w tym:			2 394 295	538 008	2 497 951	532 624
Kapitał zakładowy			5 999	1 348	5 999	1 279
Pasywa razem			4 998 532	1 123 190	4 990 138	1 064 019
Liczba akcji (w szt.)			23 994 982	23 994 982	23 994 982	23 994 982
Wartość księgową i rozwodnioną wartość księgową na jedną akcję przypadającą akcjonariuszom Jednostki Dominującej (w zł)			99,78	22,42	104,10	22,20

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

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

	2023		2022	
	tys. PLN (niebadany)	tys. EUR (niebadany)	tys. PLN (niebadany)	tys. EUR (niebadany)
<i>za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca</i>				
Przychody	185 697	40 255	123 247	26 546
Pozostałe przychody operacyjne	4 057	879	684	147
Zysk/strata z aktualizacji wyceny nieruchomości inwestycyjnych	(227 747)	(49 371)	517 808	111 532
Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu	(89 910)	(19 491)	(63 629)	(13 705)
Zysk/strata na działalności operacyjnej	(130 897)	(28 376)	577 172	124 318
Zysk/strata przed opodatkowaniem	(102 507)	(22 221)	539 040	116 105
Zysk/strata netto	(82 740)	(17 936)	433 913	93 461
Całkowite dochody ogółem	(103 620)	(22 463)	473 703	102 032
Zysk/strata netto przypadający na właścicieli Jednostki Dominującej	(82 740)	(17 936)	433 913	93 461
Zysk/strata netto i rozwodniony zysk netto na 1 akcję przypadający właścicielom Jednostki Dominującej (w zł)	(3,45)	(0,75)	20,30	4,37

Do przeliczenia danych Skróconego śródrocznego 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, ogłoszonych przez Narodowy Bank Polski na ten dzień.

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

za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca	2023		2022	
	tys. PLN (niebadany)	tys. EUR (niebadany)	tys. PLN (niebadany)	tys. EUR (niebadany)
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	43 564	9 444	71 409	15 381
Środki pieniężne z działalności inwestycyjnej	(177 013)	(38 373)	(254 623)	(54 844)
Środki pieniężne z działalności finansowej	297 893	64 577	123 977	26 704
Przepływy pieniężne razem bez różnic kursowych	164 444	35 648	(59 237)	(12 759)
Przepływy pieniężne razem	167 729	36 360	(57 788)	(12 447)

Do przeliczenia danych Śródrocznego 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, ogłoszonych przez Narodowy Bank Polski na ten dzień.

na dzień	30 czerwca 2023		31 grudnia 2022	
	tys. PLN (niebadany)	tys. EUR (niebadany)	tys. PLN	tys. EUR
Środki pieniężne na początek okresu	315 200	67 208	177 234	38 534
Środki pieniężne na koniec okresu	482 929	108 516	315 200	67 208

Do przeliczenia powyższych danych Śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego sprawozdania z przepływów pieniężnych przyjęto:

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

Grupa Kapitałowa
MLP Group S.A.

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

za okres 6 miesięcy
zakończony 30 czerwca 2023 roku
sporządzone zgodnie z MSSF UE



III. Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Zatwierdzenie Śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

W dniu 23 sierpnia 2023 r. Zarząd Jednostki Dominującej MLP Group S.A. zatwierdził do publikacji Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe ("Skonsolidowane sprawozdanie finansowe") Grupy Kapitałowej MLP Group S.A. (Grupa) za okres od dnia 1 stycznia 2023 roku do dnia 30 czerwca 2023 roku.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od dnia 1 stycznia 2023 roku do dnia 30 czerwca 2023 roku zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzonymi przez Unię Europejską ('MSSF UE'). Informacje zostały zaprezentowane w niniejszym raporcie w następującej kolejności:

1. Skrócony śródroczny skonsolidowany rachunek zysków lub strat oraz inne całkowite dochody za okres od dnia 1 stycznia 2023 roku do dnia 30 czerwca 2023 roku, wykazujący stratę netto w wysokości 82 740 tys. złotych.
2. Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień 30 czerwca 2023 roku, po stronie aktywów i pasywów, wykazujące sumę 4 998 532 tys. złotych.
3. Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych za okres od dnia 1 stycznia 2023 roku do dnia 30 czerwca 2023 roku, wykazujące zwiększenie środków pieniężnych netto o kwotę 167 729 tys. złotych.
4. Skrócone śródroczne sprawozdanie ze zmian w skonsolidowanym kapitale własnym za okres od dnia 1 stycznia 2023 roku do dnia 30 czerwca 2023 roku, wykazujące zmniejszenie skonsolidowanych kapitałów własnych o kwotę 103 656 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 przez Zarząd kwalifikowanymi podpisami elektronicznymi.

Skrócony śródroczny skonsolidowany 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	30 czerwca	30 czerwca	30 czerwca
			2023	2023	2022	2022
			(niebadany)	(niebadany)	(niebadany)	(niebadany)
Przychody	4		185 697	90 989	123 247	60 670
Pozostałe przychody operacyjne	5		4 057	3 591	684	283
Zysk (strata) z aktualizacji wyceny nieruchomości inwestycyjnych	11		(227 747)	(217 442)	517 808	489 515
Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu	7		(89 910)	(42 777)	(63 629)	(31 311)
Pozostałe koszty operacyjne	6		(2 994)	(2 748)	(938)	(367)
Zysk (strata) na działalności operacyjnej			(130 897)	(168 387)	577 172	518 790
Przychody finansowe	8		62 291	57 402	328	188
Koszty finansowe	8		(33 901)	(17 608)	(38 460)	(17 393)
Przychody/(Koszty) finansowe netto			28 390	39 794	(38 132)	(17 205)
Zysk (strata) przed opodatkowaniem			(102 507)	(128 593)	539 040	501 585
Podatek dochodowy	9		19 767	19 705	(105 127)	(97 325)
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej			(82 740)	(108 888)	433 913	404 260
Zysk (strata) netto			(82 740)	(108 888)	433 913	404 260
Zysk (strata) netto przypadający na:						
Właścicieli Jednostki Dominującej			(82 740)	(108 888)	433 913	404 260
Inne całkowite dochody, które zostaną przeklasyfikowane do zysku lub straty						
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek działających za granicą			(9 377)	(8 768)	3 291	1 534
Efektywna część zmian wartości godziwej przy zabezpieczaniu przepływów			(14 201)	(5 515)	45 061	16 682
Inne całkowite dochody, które zostaną przeklasyfikowane do zysku lub straty, przed opodatkowaniem			(23 578)	(14 283)	48 352	18 216
Inne całkowite dochody brutto			(23 578)	(14 283)	48 352	18 216
Podatek dochodowy od innych całkowitych dochodów, które zostaną przeklasyfikowane do zysku lub straty			2 698	1 048	(8 562)	(3 170)
Inne całkowite dochody netto			(20 880)	(41 801)	39 790	51 478
Całkowite dochody ogółem			(103 620)	(150 689)	473 703	455 738
Całkowite dochody przypadające na:						
Właścicieli Jednostki Dominującej			(103 620)	(150 689)	473 703	455 738
Zysk (strata) na akcję	19					
Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą:						
- Podstawowy zysk (strata) przypadający na jedną akcję z działalności			(3,45)	(4,54)	20,30	18,91
- Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą			(3,45)	(4,54)	20,30	18,91
Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję zwykłą:						
- Rozwodniony zysk (strata) przypadający na jedną akcję z			(3,45)	(4,54)	20,30	18,91
- Rozwodniony zysk (strata) na jedną			(3,45)	(4,54)	20,30	18,91

Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

	na dzień	30 czerwca	31 grudnia
	Nota	2023	2022
		(niebadany)	
Aktywa trwałe			
Rzeczowe aktywa trwałe	10	18 150	9 906
Wartości niematerialne		63	59
Nieruchomości inwestycyjne	11	4 285 918	4 432 975
Pozostałe inwestycje finansowe długoterminowe	13	114 660	127 873
Pozostałe aktywa długoterminowe	14	848	882
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	12	6 740	3 567
Aktywa trwałe razem		4 426 379	4 575 262
Aktywa obrotowe			
Inwestycje krótkoterminowe	13	1 152	-
Należności z tytułu podatku dochodowego	15	2 159	808
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	15	75 324	91 810
Aktywa z tytułu niezakończonych umów budowlanych		-	-
Inne inwestycje krótkoterminowe	13	10 589	7 058
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	16	482 929	315 200
Aktywa obrotowe razem		572 153	414 876
AKTYWA RAZEM		4 998 532	4 990 138
Kapitał własny	18		
Kapitał zakładowy		5 999	5 999
Nadwyżka z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej		485 312	485 348
Kapitał rezerwowy z wyceny instrumentów zabezpieczających		50 555	62 058
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek podporządkowanych		(5 681)	3 696
Zyski zatrzymane, w tym:		1 858 110	1 940 850
Kapitał rezerwowy		83 542	83 680
Kapitał zapasowy		168 129	168 129
Zysk (strata) z lat ubiegłych		1 689 179	1 266 651
Zysk (strata) netto		(82 740)	422 390
Kapitał własny przypisywany właścicielom jednostki dominującej		2 394 295	2 497 951
Kapitał własny razem		2 394 295	2 497 951
Zobowiązania długoterminowe			
Zobowiązania z tytułu kredytów, pożyczek oraz innych instrumentów dłużnych	20.1	1 873 380	1 764 320
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	12	369 633	400 567
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	20.1	60 188	55 059
Zobowiązania długoterminowe razem		2 303 201	2 219 946
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu kredytów, pożyczek oraz innych instrumentów dłużnych	20.2	204 908	92 165
	20.2	39	-
Zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych	21	1 882	2 071
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	22	6 109	10 014
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	22	88 098	167 991
Zobowiązania krótkoterminowe inne niż przeznaczone do sprzedaży		301 036	272 241
Zobowiązania krótkoterminowe razem		301 036	272 241
Zobowiązania ogółem		2 604 237	2 492 187
PASYWA RAZEM		4 998 532	4 990 138

Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych

	za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca	Nota	2023 (niebadany)	2022 (niebadany)
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej				
Zysk (strata) przed opodatkowaniem			(102 507)	539 040
Korekty razem			163 043	(462 796)
Amortyzacja			322	197
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych			227 747	(517 808)
Odsetki, netto			28 379	16 668
Różnice kursowe			(78 272)	20 600
Pozostałe			36	(683)
Zmiana stanu należności		17.2	18 925	4 110
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych i pozostałych		17.3	(34 094)	14 120
Środki pieniężne z działalności operacyjnej			60 536	76 244
Podatek dochodowy zapłacony			(16 972)	(4 835)
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej			43 564	71 409
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej				
Odsetki otrzymane			2 023	1 956
Udzielone pożyczki		17.1	-	-
Wpływy ze spłaty udzielonych pożyczek		17.1	-	2 818
Nabycie nieruchomości inwestycyjnych oraz rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych			(173 711)	(303 462)
Wpływy ze zbycia innych inwestycji w aktywa finansowe			-	51 057
Inne wpływy (wydatki) inwestycyjne			(5 325)	(6 992)
Środki pieniężne z działalności inwestycyjnej			(177 013)	(254 623)
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej				
Zaciągnięcie kredytów i pożyczek		17.1	497 745	254 044
Przepływy pieniężne z tytułu spłaconych rat kredytów i pożyczek oraz spłat kredytów w ramach refinansowania		17.1	(246 618)	(16 852)
Koszty emisji nowych akcji			(36)	-
Wykup obligacji			(54 708)	(94 118)
Odsetki zapłacone			(28 935)	(19 097)
Środki pieniężne z działalności finansowej			297 893	123 977
Przepływy pieniężne razem bez różnic kursowych			164 444	(59 237)
Wpływ zmian z tytułu różnic kursowych dotyczących środków pieniężnych i ich ekwiwalentów			3 285	1 449
Przepływy pieniężne razem			167 729	(57 788)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu		16	315 200	177 234
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu		16	482 929	119 446

Skrócone śródroczne sprawozdanie ze zmian w skonsolidowanym kapitale własnym

	Kapitał zakłado- wy	Nadwyżka z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej	Kapitał rezerwy z wyceny instrume- ntów	Różnice kursowe z przeliczenia jednostek podporządk	Zyski zatrzymane	w tym - kapitał rezerwy	w tym - kapitał zapasowy	w tym - zysk z lat ubiegłych	w tym - zysk netto	Kapitał własny przypisywany właścicielom jednostki	Kapitał własny razem
Stan na dzień 1 stycznia 2023 roku	5 999	485 348	62 058	3 696	1 940 850	83 680	168 129	1 266 651	422 390	2 497 951	2 497 951
Całkowite dochody:											
Wynik finansowy*	-	-	-	-	(82 740)	-	-	-	(82 740)	(82 740)	(82 740)
Inne całkowite dochody ogółem*	-	-	(11 503)	(9 377)	-	-	-	-	-	(20 880)	(20 880)
Całkowite dochody za okres zakończony 30 czerwca 2023 roku*	-	-	(11 503)	(9 377)	(82 740)	-	-	-	(82 740)	(103 620)	(103 620)
Zwiększenia kapitałów własnych z tytułu emisji akcji	-	(36)	-	-	-	-	-	-	-	(36)	(36)
Podział zysku netto	-	-	-	-	-	(138)	-	422 528	(422 390)	-	-
Zmiany w kapitale własnym*	-	(36)	(11 503)	(9 377)	(82 740)	(138)	-	422 528	(505 130)	(103 656)	(103 656)
Stan na dzień 30 czerwca 2023 roku*	5 999	485 312	50 555	(5 681)	1 858 110	83 542	168 129	1 689 179	(82 740)	2 394 295	2 394 295
Stan na dzień 1 stycznia 2022 roku	5 344	304 025	(4 034)	726	1 518 460	83 680	154 575	799 735	480 470	1 824 521	1 824 521
Całkowite dochody:											
Wynik finansowy*	-	-	-	-	433 913	-	-	-	433 913	433 913	433 913
Inne całkowite dochody ogółem*	-	-	36 499	2 845	446	-	-	-	-	39 790	39 790
Całkowite dochody za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2022 roku*	-	-	36 499	2 845	434 359	-	-	-	433 913	473 703	473 703
Zmiany w kapitale własnym*	-	-	36 499	2 845	434 359	-	-	-	433 913	473 703	473 703
Stan na dzień 30 czerwca 2022 roku*	5 344	304 025	32 465	3 571	1 952 373	83 680	154 575	799 735	914 383	2 297 778	2 298 224

* 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. 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 Skróconego 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 |
| • Monika Dobosz | - Członek Zarządu |
| • Agnieszka Góźdź | - 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 55 spółki zależne.

Większościowym akcjonariuszem Spółki MLP Group S.A. jest CAJAMARCA HOLLAND B.V. z siedzibą w Holandii, Locatellikade 1, 1076 AZ Amsterdam.

Jednostką dominującą Grupy najwyższego szczebla jest Israel Land Development Company Ltd. (z siedzibą w Tel Awiwie, w Izraelu), której akcje notowane są na Giełdzie Papierów Wartościowych w Tel Awiwie.

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

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 2023 roku wchodzi następujące podmioty:

Jednostka	Państwo rejestracji	Udział bezpośredni i pośredni Jednostki Dominującej w kapitale		Udział bezpośredni i pośredni Jednostki Dominującej	
		30 czerwca 2023	31 grudnia 2022	30 czerwca 2023	31 grudnia 2022
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%
Feniks Obrót 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%
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%

Jednostka	Państwo rejestracji	Udział bezpośredni i pośredni Jednostki Dominującej w kapitale		Udział bezpośredni i pośredni Jednostki Dominującej w prawach głosu	
		30 czerwca 2023	31 grudnia 2022	30 czerwca 2023	31 grudnia 2022
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 Zgorzelec sp. z o.o. ¹⁾	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.	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.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Gelsenkirchen GP Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Gelsenkirchen LP Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Gelsenkirchen Sp. z o.o. & Co. KG	Niemcy	100%	100%	100%	100%
MLP Gorzów Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Idstein LP Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Idstein GP Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Idstein Sp. z o.o. & Co. KG	Niemcy	100%	100%	100%	100%
MLP Business Park Trebur GP Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Business Park Trebur LP Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Business Park Trebur Sp. z o.o. & Co. KG	Niemcy	100%	100%	100%	100%
MLP Poznań West III Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Łódź III Sp. z o.o. ²⁾	Polska	100%	0%	100%	0%

1. 3 Zmiany w Grupie

¹⁾ W dniu 16 stycznia 2023 roku zarejestrowana została zmiana nazwy MLP Poznań East Sp. z o.o. na MLP Zgorzelec Sp. z o.o.

²⁾ W dniu 23 maja 2023 roku na podstawie aktu założycielskiego została założona spółka MLP Łódź III 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 5 czerwca 2023 roku.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2023 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, zgodnie z wiedzą Zarządu Spółki, stan Akcjonariuszy posiadających bezpośrednio co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy nie uległ zmianie i na dzień 30 czerwca 2023 roku przedstawia się następująco:

Akcjonariusz	Ilość akcji i głosów na WZA	% udział bezpośredni w kapitale i głosach na WZA
CAJAMARCA Holland BV	10 242 726	42,69%
Pozostali akcjonariusze	4 248 915	17,72%
Israel Land Development Company Ltd.	3 016 329	12,57%
THESINGER LIMITED	1 771 320	7,38%
Allianz OFE	1 713 881	7,14%
OFE NNLife ¹⁾	1 591 360	6,63%
GRACECUP TRADING LIMITED	641 558	2,67%
MIRO LTD.	617 658	2,57%
Shimshon Marfogel	149 155	0,62%
Oded Setter	2 080	0,01%
Razem	23 994 982	100,00%

¹⁾ w dniu 21 lipca 2023 r. nastąpiła likwidacja OFE NNLife i nastąpiło przeniesienie aktywów do Generali Powszechne Towarzystwo Emerytalne S.A.

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

Na dzień 30 czerwca 2023 roku Wiceprezes Zarządu Michael Shapiro posiadał pośrednio, przez kontrolowaną przez siebie w 100% spółkę MIRO Ltd., 2,57% w kapitale zakładowym MLP Group S.A. oraz poprzez 25% udziału w kapitale zakładowym posiadanym przez MIRO Ltd. w spółce Cajamarca Holland B.V. uczestniczył ekonomicznie w 10,67% kapitału zakładowego MLP Group S.A., co łącznie dawało ekonomicznie efektywny udział w wysokości 13,24% w kapitale zakładowym MLP Group S.A.

Eytan Levy posiada pośrednio 10,67% udziału w kapitale zakładowym MLP Group S.A.: pan Levy posiada 100% udział w N Towards the Next Millenium Ltd. Spółka ta ma z kolei 33,33% (1/3) udziałów w kapitale zakładowym RRN Holdings Ltd., która uczestniczy w kapitale zakładowym Cajamarca Holland B.V. w 75%, co daje 10,67% w kapitale zakładowym MLP Group S.A.

Na dzień 30 czerwca 2023 roku Przewodniczący Rady Nadzorczej Shimshon Marfogel posiadał bezpośrednio, poprzez objęte we wrześniu 2017 roku akcje Spółki 0,62% udziału w kapitale zakładowym Spółki.

Na dzień 30 czerwca 2023 roku Członek Rady Nadzorczej Oded Setter posiadał bezpośrednio, poprzez objęte we wrześniu 2021, październiku 2021, styczniu 2022, marcu 2022 oraz czerwcu 2022 roku akcje Spółki, 0,0087% udziału w kapitale zakładowym Spółki.

Pozostali Członkowie Rady Nadzorczej oraz Zarządu nie posiadają bezpośrednio akcji Spółki.

2. Podstawa sporządzenia Śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

2. 1 Oświadczenie zgodności

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

2. 2 Status zatwierdzania Standardów w Unii Europejskiej

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

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

Oszacowanie wpływu zmian oraz nowych standardów MSSF na przyszłe skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy zostało przedstawione w Skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym za rok 2022 w nocie 2.2.

2. 3 Podstawa sporządzenia Śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

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

Niniejsze Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z zasadami rachunkowości opisanymi w Skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym za rok 2022.

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

2. 4. 1 Waluta funkcjonalna i waluta prezentacji

Dane w Śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym zostały zaprezentowane w złotych polskich, po zaokrągleniu do pełnych tysięcy. Złoty polski jest walutą funkcjonalną Podmiotu Dominującego i walutą prezentacji Śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego. 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 śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej wyrażonych w walutach obcych, przyjęto następujące kursy (w PLN):

Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej:

	30 czerwca 2023	31 grudnia 2022	30 czerwca 2022
EUR	4,4503	4,6899	4,6806
USD	4,1066	4,4018	4,4825
RON	0,8967	0,9475	0,9466

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 2022 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 za granicą: 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 2023 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					2023*	
	Polska	Niemcy	Rumunia	Austria	Wyłączenia między segmentami	Razem	
Przychody							
Sprzedaż na rzecz klientów zewnętrznych	161 806	21 071	2 803	131	(114)	185 697	
Zysk (Strata) z aktualizacji wyceny nieruchomości inwestycyjnych	(200 030)	(30 075)	62	2 297	(1)	(227 747)	
Przychody segmentu ogółem	(38 224)	(9 004)	2 865	2 428	(115)	(42 050)	
Wynik operacyjny segmentu	(111 542)	(23 007)	1 478	1 111	-	(131 960)	
Wynik na pozostałej działalności operacyjnej	828	234	1	-	-	1 063	
Zysk (Strata) przed opodatkowaniem i kosztami finansowymi netto	(110 714)	(22 773)	1 479	1 111	-	(130 897)	
Wynik na działalności finansowej	44 472	(8 025)	(932)	(4)	(7 121)	28 390	
Zysk (Strata) przed opodatkowaniem	(66 242)	(30 798)	547	1 107	(7 121)	(102 507)	
Podatek dochodowy	16 415	4 045	(138)	(555)	-	19 767	
Zysk (Strata) netto	(49 827)	(26 753)	409	552	(7 121)	(82 740)	

	za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca					2022*	
	Polska	Niemcy	Rumunia	Austria	Wyłączenia między segmentami	Razem	
Przychody							
Sprzedaż na rzecz klientów zewnętrznych	118 451	3 230	2 756	131	(1 321)	123 247	
Zysk (Strata) z aktualizacji wyceny nieruchomości inwestycyjnych	424 507	82 066	8 821	2 405	9	517 808	
Przychody segmentu ogółem	542 958	85 296	11 577	2 536	(1 312)	641 055	
Wynik operacyjny segmentu	486 189	78 643	10 295	2 299	-	577 426	
Wynik na pozostałej działalności operacyjnej	(257)	38	(12)	(23)	-	(254)	
Zysk (Strata) przed opodatkowaniem i kosztami finansowymi netto	485 932	78 681	10 283	2 276	-	577 172	
Wynik na działalności finansowej	(28 067)	(4 964)	(296)	(1)	(4 804)	(38 132)	
Zysk (Strata) przed opodatkowaniem	457 865	73 717	9 987	2 275	(4 804)	539 040	
Podatek dochodowy	(89 325)	(13 607)	(1 588)	(607)	-	(105 127)	
Zysk (Strata) netto	368 540	60 110	8 399	1 668	(4 804)	433 913	

* dane niebadane

na dzień	30 czerwca 2023*				Wyłączenia między segmentami	Razem
	Polska	Niemcy	Rumunia	Austria		
Aktywa i zobowiązania						
Aktywa segmentu	4 480 653	620 290	93 760	101 559	(297 730)	4 998 532
Aktywa ogółem	4 480 653	620 290	93 760	101 559	(297 730)	4 998 532
Zobowiązania segmentu	2 244 830	479 598	80 493	89 728	(290 412)	2 604 237
Kapitały własne	2 235 823	140 692	13 267	11 831	(7 318)	2 394 295
Zobowiązania i kapitały ogółem	4 480 653	620 290	93 760	101 559	(297 730)	4 998 532
Nakłady na nieruchomości	112 658	2 920	5 877	1	-	121 456

na dzień	31 grudnia 2022				Wyłączenia między segmentami	Razem
	Polska	Niemcy	Rumunia	Austria		
Aktywa i zobowiązania						
Aktywa segmentu	4 486 777	654 498	84 611	102 594	(338 342)	4 990 138
Aktywa ogółem	4 486 777	654 498	84 611	102 594	(338 342)	4 990 138
Zobowiązania segmentu	2 178 958	478 970	71 020	90 688	(327 449)	2 492 187
Kapitały własne	2 307 819	175 528	13 590	11 907	(10 893)	2 497 951
Zobowiązania i kapitały ogółem	4 486 777	654 498	84 610	102 595	(338 342)	4 990 138
Nakłady na nieruchomości	459 552	96 590	1 531	10 927	-	568 600

* 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
	2023	2023	2022	2022
	(niebadany)	(niebadany)	(niebadany)	(niebadany)
Przychody z wynajmu nieruchomości	136 486	71 649	90 387	46 679
Pozostałe przychody	49 211	19 340	32 860	13 991
Przychody razem	185 697	90 989	123 247	60 670

	6 miesięcy	3 miesięcy	6 miesięcy	3 miesięcy
	zakończony	zakończony	zakończony	zakończony
	30 czerwca	30 czerwca	30 czerwca	30 czerwca
	2023	2023	2022	2022
	(niebadany)	(niebadany)	(niebadany)	(niebadany)
Refakturowanie mediów	48 162	19 434	31 478	12 959
Czynsze mieszkaniowe	28	15	30	15
Usługi wykonane dla najemców	844	(170)	1 096	786
Pozostałe przychody	177	62	256	231
Pozostałe przychody	49 211	19 341	32 860	13 991

Przychody z działalności operacyjnej w pierwszym półroczu 2023 roku wyniosły 185 697 tys. PLN i wzrosły w porównaniu do półrocza 2022 o 51%. Wzrost przychodów z działalności operacyjnej wynikał głównie z:

- oddania ok. 97 tys. m² nowowypudowanej powierzchni najemcom;
- wzrostu stawek najmu.

Wskaźnik like-for-like dla pierwszego półrocza 2023 roku wyniósł 15,1% i wzrósł o 3,1 p.p.w stosunku do analogicznego okresu 2022. Przychody z tytułu refakturowania mediów oraz kosztów operacyjnych korespondują z kosztami zakupu mediów oraz kosztami utrzymania nieruchomości. Przychody te wzrosły odpowiednio o 53% i 56% w stosunku do pierwszego półrocza 2022.

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
	2023	2023	2022	2022
	(niebadany)	(niebadany)	(niebadany)	(niebadany)
Rozwiązanie odpisów na należności	9	8	-	-
Spisanie przedawnionych zobowiązań	75	-	-	-
Otrzymane odszkodowania z tytułu kar umownych	3 617	3 572	423	140
Inne	134	13	232	141
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	22	-	-	-
Rozwiązanie rezerwy na przyszłe koszty	200	(2)	29	2
Pozostałe przychody operacyjne	4 057	3 591	684	283

6. Pozostałe koszty operacyjne

za okres	6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2023 (niebadany)	3 miesięcy zakończony 30 czerwca 2023 (niebadany)	6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2022 (niebadany)	3 miesięcy zakończony 30 czerwca 2022 (niebadany)
Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	(44)	-	(158)	(84)
Koszty przekazanych darowizn	(11)	(11)	(9)	(4)
Koszty pokrywane z polis ubezpieczeniowych	(34)	(6)	(181)	(153)
Inne	(2 790)	(2 635)	(110)	(55)
Koszty związane z pozyskaniem terenów inwestycyjnych	(92)	(73)	(276)	(71)
Spisane należności przedawnione	(21)	(21)	(204)	-
Zapłacone odszkodowania i kary umowne	(2)	(2)	-	-
Pozostałe koszty operacyjne	(2 994)	(2 748)	(938)	(367)

7. Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu

za okres	6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2023 (niebadany)	3 miesięcy zakończony 30 czerwca 2023 (niebadany)	6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2022 (niebadany)	3 miesięcy zakończony 30 czerwca 2022 (niebadany)
Amortyzacja	(322)	(180)	(197)	(87)
Zużycie materiałów i energii	(41 266)	(18 110)	(25 678)	(11 072)
Usługi obce	(21 811)	(9 330)	(19 479)	(10 602)
Podatki i opłaty	(18 260)	(9 127)	(14 023)	(7 187)
Wynagrodzenia	(5 738)	(4 587)	(2 506)	(1 264)
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	(1 185)	(757)	(849)	(570)
Pozostałe koszty rodzajowe	(1 328)	(686)	(897)	(529)
Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu	(89 910)	(42 777)	(63 629)	(31 311)

Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu wyniosły w pierwszym półroczu 2023 roku 89 910 tys. PLN i wzrosły w stosunku do porównywalnego okresu 2022 roku o 41% i rosły wolniej niż przychody z działalności operacyjnej, które wzrosły o 51%. Na koszty te składają się głównie: (i) koszty zużycia materiałów i energii, (ii) usługi obce, (iii) podatki i opłaty. W ramach kosztów zużycia materiałów i energii Grupa rozpoznaje koszty mediów podlegające refakturowaniu na najemców. Główne składowe pozycje podatki i opłaty stanowią: podatek od nieruchomości oraz opłaty za wieczyste użytkowanie, które również podlegają rozliczeniu na najemców. Usługi obce zawierają dwie grupy kosztów: (i) usługi związane z utrzymaniem nieruchomości, które są przenoszone na najemców, (ii) usługi związane z kosztami ogólnego zarządu.

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
	2023	2023	2022	2022
	(niebadany)	(niebadany)	(niebadany)	(niebadany)
Odsetki od pożyczek udzielonych	383	196	235	141
Nieefektywna część przeszacowania instrumentów zabezpieczających przepływy pieniężne	216	(119)	-	-
Przychody z tytułu odsetek z lokat bankowych	4 474	2 769	-	-
Różnice kursowe netto	57 215	54 553	-	-
Inne odsetki	1	1	1	-
Odsetki od należności	2	2	9	5
Przychody z tytułu posiadanych jednostek uczestnicwa TFI	-	-	63	22
Pozostałe przychody finansowe	-	-	20	20
Przychody finansowe razem	62 291	57 402	328	188

za okres	6 miesięcy	3 miesięcy	6 miesięcy	3 miesięcy
	zakończony	zakończony	zakończony	zakończony
	30 czerwca	30 czerwca	30 czerwca	30 czerwca
	2023	2023	2022	2022
	(niebadany)	(niebadany)	(niebadany)	(niebadany)
Koszty z tytułu odsetek od zobowiązań z tytułu kredytów i pożyczek	(18 502)	(7 657)	(9 350)	(5 091)
Pozostałe odsetki	(69)	(50)	(624)	(316)
Zapłacone odsetki od Swap w okresie	-	-	(2 557)	(1 184)
Nieefektywna część przeszacowania instrumentów zabezpieczających przepływy pieniężne	-	17	-	-
Różnice kursowe netto	-	-	(18 803)	(7 271)
Koszty odsetek od obligacji	(10 476)	(5 905)	(4 879)	(2 330)
Pozostałe koszty finansowe	(587)	(265)	(1 347)	(922)
Koszty związane z obsługą kredytów	(4 267)	(3 748)	(900)	(279)
Koszty finansowe razem	(33 901)	(17 608)	(38 460)	(17 393)

Różnice kursowe są głównie skutkiem wyceny zobowiązań z tytułu kredytów i pożyczek denominowanych w EUR na koniec okresu sprawozdawczego. Pomiędzy 31 grudnia 2022 roku, a 30 czerwca 2023 roku polska waluta umocniła się o 23,96 groszy, co odpowiada 5,38%. Aprecjacja PLN w stosunku do EUR przyczyniła się do powstania dodatnich różnic kursowych w wysokości 57 215 tys. PLN, które wpłynęły na wykazany wynik na działalności finansowej.

9. Podatek dochodowy

Zgodnie z polskimi przepisami w roku 2023 oraz 2022 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 2023 oraz roku 2022 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>	6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2023 (niebadany)	3 miesięcy zakończony 30 czerwca 2023 (niebadany)	6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2022 (niebadany)	3 miesięcy zakończony 30 czerwca 2022 (niebadany)
Podatek dochodowy bieżący	8 906	4 817	5 414	3 316
Powstanie / odwrócenie różnic przejściowych	(28 673)	(24 522)	99 713	94 009
Podatek dochodowy	(19 767)	(19 705)	105 127	97 325

Efektywna stopa podatkowa

<i>za okres</i>	6 miesięcy 30 czerwca 2023 (niebadany)	3 miesięcy 30 czerwca 2023 (niebadany)	6 miesięcy 30 czerwca 2022 (niebadany)	3 miesięcy 30 czerwca 2022 (niebadany)
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	(102 507)	(128 593)	539 040	501 585
<i>Podatek w oparciu o obowiązującą stopę podatkową (19%)</i>	19 476	24 432	(102 418)	(95 302)
Nadwyżka podatku od nieruchomości komercyjnych nad podatkiem dochodowym	(330)	(169)	8	3
Różnica wynikająca ze zmiany stawki podatku dochodowego z 19% na 9%	6 040	(626)	-	-
Różnice na podatku dochodowym za rok 2022 ujęte w sprawozdaniach jednostkowych po opublikowaniu sprawozdania skonsolidowanego za rok 2022	67	67	-	-
Różnica pomiędzy kalkulacją podatku dochodowego za pierwsze półrocze 2023 a kwotą zaksięgowaną na podstawie zaliczki uproszczonej	571	571	-	-
Różnica wynikająca z innej stawki podatkowej spółki austriackiej	72	62	-	-
Różnica wynikająca z 9% stawki podatkowej spółek posiadających status małego podatnika	(224)	(287)	112	84
Przychody nie stanowiące przychodów podatkowych	(238)	(259)	947	902
Różnica wynikająca z innej stawki podatkowej spółek niemieckich i rumuńskiej	(141)	(72)	(322)	(256)
Nieutworzone aktywo na stratę podatkową	(261)	(726)	(1 645)	(1 296)
Spisane, niewykorzystane aktywo z tytułu podatku odroczonego na stracie podatkowej	(5)	-	(54)	(16)
Koszty nie stanowiące kosztów podatkowych	(5 260)	(3 288)	(1 755)	(1 444)
Podatek dochodowy	19 767	19 705	(105 127)	(97 325)

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. Rzeczowe aktywa trwałe

	Budynki i budowle	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Zaliczki na środki trwałe w budowie	Razem
Wartość brutto na 31 grudnia 2022 roku	3 268	5 090	55	53	4 091	-	12 557
Zwiększenia	54	1 865	467	2	7 472	225	10 085
Nabycie	20	346	256	2	7 472	225	8 321
Przekwalifikowanie ze środków trwałych w budowie	35	1 519	-	-	-	-	1 554
Leasing finansowy	-	-	211	-	-	-	211
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zagranicznych	(1)	-	-	-	-	-	(1)
Zmniejszenia	-	(17)	(38)	-	(1 554)	-	(1 609)
Przyjęcie na środki trwałe	-	-	-	-	(1 554)	-	(1 554)
Likwidacja	-	-	-	-	-	-	-
Sprzedaż	-	(17)	(38)	-	-	-	(55)
Wartość brutto na 30 czerwca 2023 roku	3 322	6 938	484	55	10 009	225	21 033

	Budynki i budowle	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Zaliczki na środki trwałe w budowie	Razem
Umorzenie na 31 grudnia 2022 roku	1 810	754	46	41	-	-	2 651
Zwiększenia	60	182	53	2	-	-	297
Amortyzacja	60	182	52	2	-	-	296
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zagranicznych	-	-	1	-	-	-	1
							-
Zmniejszenia	(2)	(26)	(37)	-	-	-	(65)
Likwidacja	-	-	(1)	-	-	-	(1)
Sprzedaż	-	(17)	(36)	-	-	-	(53)
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zagranicznych	(2)	(9)	-	-	-	-	(11)
Wartość brutto na 30 czerwca 2023 roku	1 868	910	62	43	-	-	2 883
Wartość netto na 31 grudnia 2022 roku	1 458	4 336	9	12	4 091	-	9 906
Wartość netto na 30 czerwca 2023 roku	1 454	6 028	422	12	10 009	225	18 150

11. Nieruchomości inwestycyjne

<i>na dzień</i>	30 czerwca 2023 <i>(niebadany)</i>	31 grudnia 2022
Wartość brutto na początek okresu	4 432 975	3 394 504
Nakłady na nieruchomości	121 456	568 600
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zagranicznych	(40 766)	14 306
Zmiana wartości godziwej	(227 747)	455 565
Wartość brutto na koniec okresu	4 285 918	4 432 975

Nieruchomości inwestycyjne stanowią: wybudowane budynki magazynowo-biurowe, budynki magazynowo-biurowe w trakcie budowy oraz grunty pod zabudowę. Przychody z wynajmu hal magazynowych stanowią podstawowe źródło przychodów Grupy. W zaprezentowanej kwocie wartości nieruchomości inwestycyjnych na 30 czerwca 2023 roku została uwzględniona wartość aktywa z tytułu prawa użytkowania wieczystego w kwocie 41 962 tys. PLN.

Zmiana w ciągu 2023 wartości aktywów rozpoznanych zgodnie z MSSF 16 ujętych w wartości nieruchomości inwestycyjnych

Stan na dzień 1 stycznia 2023 roku	Zwiększenia	zmniejszenia (amortyzacja)	Stan na dzień 30 czerwca 2023 roku
42 280	-	(318)	41 962

Pomiędzy 31 grudnia 2022 roku, a 30 czerwca 2023 roku wartość nieruchomości inwestycyjnych zmniejszyła się o 147 057 tys. PLN i wyniosła 963 063 tys. EUR.

Na zmianę tę największy wpływ miała aprecjacja waluty polskiej 23,96 groszy. Wzmocnienie waluty miało wpływ na zmianę wartości nieruchomości inwestycyjnych przeliczonej z EUR na PLN i przyczyniło się do spadku wartości godziwej nieruchomości w wysokości 224 316 tys. PLN na dzień 30 czerwca 2023 roku.



Nieruchomości inwestycyjne w podziale na kraje:

na dzień		30 czerwca 2023 <i>(niebadany)</i>	31 grudnia 2022
Polska		3 529 256	3 619 775
	Wartość godziwa nieruchomości	3 479 515	3 577 495
	Prawo wieczystego użytkowania gruntów	41 962	42 280
	Nakłady na nieruchomości nieujęte w wycenie	7 779	-
Niemcy		572 041	630 239
	Wartość godziwa nieruchomości	572 041	630 230
	Nakłady na nieruchomości nieujęte w wycenie	-	9
Austria		101 467	101 771
	Wartość godziwa nieruchomości	101 467	101 771
	Nakłady na nieruchomości nieujęte w wycenie	-	-
Rumunia		83 154	81 190
	Wartość godziwa nieruchomości	83 154	81 190
Wartość brutto na koniec okresu		4 285 918	4 432 975

11. 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).

Dla wyceny budynków, zewnętrzny rzeczoznawca przyjął metodę hardcore. W ramach metody podstawowej dochód uznawany za zrównoważony (np. wszystkie dochody na poziomie lub poniżej poziomu rynkowego) jest kapitalizowany na określonym poziomie, a "nadmiarowa część" lub "nadwyżka", np. wszelkie elementy nadmiernie wynajęte, są kapitalizowane według odrębnej stawki do czasu wygaśnięcia umowy najmu. Umożliwia to przypisanie odrębnego profilu ryzyka do "bardziej ryzykownego" elementu nadmiernie wynajętego, stosownie do sytuacji. Zastosowane stopy kapitalizacji uwzględniają warunki wzrostu czynszu oraz ryzyko niewynajęcia i ponoszonych kosztów.

Wycena odzwierciedla, w stosownych przypadkach, rodzaj najemców faktycznie zajmujących lokal lub odpowiedzialnych za wywiązanie się ze zobowiązań wynikających z umowy najmu lub mogących zajmować lokal po wynajęciu wolnych pomieszczeń oraz ogólne postrzeganie przez rynek ich wiarygodności kredytowej; podział obowiązków związanych z utrzymaniem i ubezpieczeniem pomiędzy wynajmującego i najemcę; oraz pozostały okres ekonomicznej użyteczności nieruchomości. W zastosowanej metodologii wyceny im wyższa stawka czynszu - tym wyższa wartość godziwa oraz im niższa stopa kapitalizacji - tym wyższa wartość godziwa.

Metoda rezydualna stosowana przy wycenie nieruchomości inwestycyjnej w fazie rozwoju szacuje wartość nieruchomości po zakończeniu budowy z uwzględnieniem podejścia dochodowego / porównawczego obejmującego budżet deweloperski z zyskiem dewelopera. Koszty deweloperskie obejmują całkowite koszty budowy wraz z wykończeniem wewnętrznym, opłaty za usługi profesjonalne, koszty finansowania oraz zysk dewelopera. W zastosowanej metodologii wyceny im wyższa stawka czynszu - tym wyższa wartość godziwa; im niższa stopa kapitalizacji - tym wyższa wartość godziwa oraz im wyższe szacunowe koszty budowy - tym niższa wartość godziwa.

Do celów wyceny gruntu rzeczoznawca przyjmuje podejście porównawcze, w którym wykorzystuje się ostatnie transakcje sprzedaży do określenia prawdopodobnej wartości przedmiotowego gruntu.

Podejście porównawcze polega na określeniu wartości poprzez porównanie przedmiotowej nieruchomości (w tym przypadku gruntu bez zabudowy) z identycznymi lub podobnymi niezabudowanymi gruntami, dla których dostępne są informacje o cenach.

W celu uzyskania wartości nieruchomości rzeczoznawca majątkowy dokonują niezbędnych korekt cenowych. W zastosowanej metodologii wyceny im wyższa cena za 1 m² - tym wyższa wartość godziwa.

Grupa dokonuje wyceny wartości godziwej posiadanego portfela nieruchomości dwa razy do roku, tj. na dzień 30 czerwca i 31 grudnia, chyba że następują zmiany wymagające aktualizacji wyceny. Wartość godziwa nieruchomości w ekspertyzach wyrażona jest w euro, a następnie przeliczana jest według średnich kursów ogłoszonych przez NBP na koniec okresu sprawozdawczego.

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

W okresie zakończonym 30 czerwca 2023 roku nie było żadnych przekwalifikowań pomiędzy poziomami.

11. 2 Założenia przyjęte przez niezależnych rzeczoznawców dla budynków i budynków w budowie

na dzień	30 czerwca 2023 roku		
	Oczekiwana rentowność (Reversionary Yield)		
	średnia	min	max
Polska	6,84%	6,18%	9,22%
Niemcy	4,62%	4,61%	4,63%
Austria	n/d	n/d	n/d
Rumunia	7,91%	7,91%	7,91%

	Średnia rentowność netto (Net true equivalent yield)		
	średnia	min	max
Polska	5,98%	5,48%	8,72%
Niemcy	4,39%	4,33%	4,42%
Austria	n/d	n/d	n/d
Rumunia	0,00%	0,00%	0,00%

Projekt w Austrii jest w trakcie uzyskiwania pozwolenia na budowę i w związku z tym wyceniany jest posiadany grunt metodą porównawczą.

	Średnie rynkowe stawki najmu (ERV) za m ² uśredniona		
	magazyn i biuro	magazyn	biuro
Polska	4,37 EUR	3,90 EUR	11,00 EUR
Niemcy	5,86 EUR	5,36 EUR	9,13 EUR
Austria	n/d	n/d	n/d
Rumunia	3,54 EUR	3,50 EUR	8,00 EUR

na dzień	31 grudnia 2022 roku		
	Oczekiwana rentowność (Reversionary Yield) średnia	min	max
Polska	6,84%	5,83%	8,91%
Niemcy	4,50%	4,43%	4,46%
Austria	n/d	n/d	n/d
Rumunia	7,78%	7,78%	7,78%

	Średnia rentowność netto (Net true equivalent yield)		
	średnia	min	max
Polska	5,08%	4,95%	6,50%
Niemcy	4,32%	4,26%	4,35%
Austria	n/d	n/d	n/d
Rumunia	9,45%	9,45%	9,45%

Projekt w Austrii jest w trakcie uzyskiwania pozwolenia na budowę i w związku z tym wyceniany jest posiadany grunt metodą porównawczą.

	Średnie rynkowe stawki najmu (ERV) za m ² uśredniona		
	magazyn i biuro	magazyn	biuro
Polska	4,30 EUR	3,90 EUR	11,00 EUR
Niemcy	5,67 EUR	5,20 EUR	9,10 EUR
Austria	n/d	n/d	n/d
Rumunia	3,53 EUR	3,50 EUR	7,00 EUR

12. Podatek odroczony

na dzień	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
	2023	2022	2023	2022	2023	2022
	<i>(niebadany)</i>		<i>(niebadany)</i>		<i>(niebadany)</i>	
Nieruchomości inwestycyjne ¹⁾	-	-	363 524	408 332	363 524	408 332
Kredyty, pożyczki udzielone i otrzymane	(1 803)	8 282	-	-	1 803	(8 282)
Instrumenty pochodne	-	-	11 953	14 643	11 953	14 643
Pozostałe	9 908	13 869	-	-	(9 908)	(13 869)
Straty podatkowe podlegające odliczeniu w przyszłych okresach	5 082	3 823	-	-	(5 082)	(3 823)
Odsetki od obligacji	(603)	1	-	-	603	(1)
Aktywa / rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego	12 584	25 975	375 477	422 975	362 893	397 000
			<i>na dzień</i>		30 czerwca	31 grudnia
					2023	2022
					<i>(niebadany)</i>	
W tym:						
Aktywo z tytułu odroczonego podatku dochodowego					(6 740)	(3 567)
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego					369 633	400 567
					362 893	397 000

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) Podatek odroczony dotyczący nieruchomości inwestycyjnych w pełni dotyczy długiego okresu, w związku z tym co najmniej 97% rezerw z tytułu podatku odroczonego wykazanego powyżej jest długoterminowe.

	1 stycznia 2022 r.	zmiany ujęte w wyniku finansowym	zmiany ujęte w innych całkowitych dochodach	różnice kursowe z przeliczenia	31 grudnia 2022 r.
Nieruchomości inwestycyjne	310 697	96 840	-	795	408 332
Kredyty, pożyczki udzielone i otrzymane	(6 535)	(1 747)	-	-	(8 282)
Instrumenty pochodne	(950)	90	15 503	-	14 643
Pozostałe	(6 646)	(7 226)	-	3	(13 869)
Straty podatkowe podlegające odliczeniu w przyszłych okresach	(6 231)	2 408	-	-	(3 823)
Odsetki od obligacji	(482)	481	-	-	(1)
	289 853	90 846	15 503	798	397 000

	1 stycznia 2023 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 2023 r. <i>(niebadany)</i>
Nieruchomości inwestycyjne	408 332	(42 078)	-	(2 730)	363 524
Kredyty, pożyczki udzielone i otrzymane	(8 282)	10 085	-	-	1 803
Instrumenty pochodne	14 643	8	(2 698)	-	11 953
Pozostałe	(13 869)	3 967	-	(6)	(9 908)
Straty podatkowe podlegające odliczeniu w przyszłych okresach	(3 823)	(1 259)	-	-	(5 082)
Odsetki od obligacji	(1)	604	-	-	603
	397 000	(28 673)	(2 698)	(2 736)	362 893

13. Inwestycje oraz pozostałe inwestycje

<i>na dzień</i>	30 czerwca 2023 <i>(niebadany)</i>	31 grudnia 2022
Należności z tytułu wyceny transakcji Swap	61 552	76 615
Środki pieniężne wydzielone zgodnie z postanowieniami umów kredytowych w celu zabezpieczenia płatności rat kapitałowo-odsetkowych - część długoterminowa	23 840	19 763
Lokaty utworzone z kaucji od najemców	8 046	8 072
Środki wydzielone na rachunku CAPEX	214	214
Długoterminowe kaucje inwestycyjne zatrzymane	4 190	6 447
Depozyt pod gwarancję bankową	136	136
Pożyczki długoterminowe udzielone jednostkom powiązanim	16 682	16 626
Pozostałe inwestycje długoterminowe	114 660	127 873
Inne krótkoterminowe aktywa finansowe	1 152	-
Inwestycje krótkoterminowe	1 152	-
Środki pieniężne wydzielone zgodnie z postanowieniami umów kredytowych w celu zabezpieczenia płatności rat kapitałowo-odsetkowych - część krótkoterminowa	2 215	1 620
Krótkoterminowe kaucje inwestycyjne zatrzymane	8 078	5 438
Depozyt pod gwarancję bankową	296	-
Inne inwestycje krótkoterminowe	10 589	7 058

13. 1 Zmiana aktywów finansowych wynikająca z działalności finansowej i pozostałej

	<i>Aktywa z tytułu pożyczek udzielonych</i>
Wartość na dzień 31 grudnia 2022 roku	16 626
Naliczenie odsetek od pożyczki	383
Zmiana wyceny bilansowej	(327)
Wartość na dzień 30 czerwca 2023 roku*	16 682

* dane niebadane

14. Pozostałe długoterminowe aktywa

	<i>na dzień</i>	31 grudnia 2023 <i>(niebadany)</i>	31 grudnia 2022
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe		848	882

15. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe

	<i>na dzień</i>	30 czerwca 2023 <i>(niebadany)</i>	31 grudnia 2022
Z tytułu dostaw i usług		25 821	31 050
Rozrachunki inwestycyjne		882	2 314
Rozliczenia międzyokresowe		17 828	10 223
Zaliczka na środki trwałe i nieruchomości inwestycyjne w budowie		244	252
Zaliczka na zakup gruntu		9 024	11 503
Z tytułu podatków i ubezpieczeń społecznych*		21 525	36 468
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe		75 324	91 810
Z tytułu podatku dochodowego		2 159	808
Należności krótkoterminowe		77 483	92 618

* Należności z tytułu podatków i ubezpieczeń społecznych na dzień 30.06.2023 r. (oraz odpowiednio na dzień 31.12.2022 roku) stanowią: należności z tytułu podatku od towarów i usług wykazane w złożonych deklaracjach w kwocie 14 835 tys. PLN (26 896 tys. PLN) oraz naliczony podatek od towarów i usług do odliczenia w przyszłych okresach w kwocie 6 690 tys. PLN (9 572 tys. PLN).

Spadek należności handlowych wynika głównie z niższych należności za zużycie mediów.

Wskaźnik "rent collection" wynosi 98% i jest na porównywalnym poziomie w stosunku do roku ubiegłego.

Należności od jednostek powiązanych zostały przedstawione w nocie 25.

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 homogeniczną grupę należności: należności od najemców.

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

	<i>na dzień</i>	30 czerwca 2023		31 grudnia 2022	
		Należności brutto <i>(niebadany)</i>	Odpis aktualizujący <i>(niebadany)</i>	Należności brutto	Odpis aktualizujący
Należności nieprzeterminowane		14 772	-	19 950	-
Przeterminowane od 1 do 30 dni		6 878	-	6 988	-
Przeterminowane od 31 do 60 dni		1 068	-	997	-
Przeterminowane od 61 do 90 dni		373	-	120	-
Przeterminowane od 91 do 180 dni		85	-	331	(12)
Przeterminowane powyżej 181 dni		5 361	(2 716)	5 380	(2 704)
Łącznie należności		28 537	(2 716)	33 766	(2 716)

	2023 <i>(niebadany)</i>	2022
Odpis aktualizujący należności na dzień 1 stycznia	(2 716)	(2 707)
Utworzenie odpisu aktualizującego	-	(12)
Wykorzystanie odpisu aktualizującego	-	3
Odpis aktualizujący należności na dzień 30 czerwca*/31 grudnia	(2 716)	(2 716)

* dane niebadane

16. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

	na dzień	30 czerwca 2023 <i>(niebadany)</i>	31 grudnia 2022
Środki pieniężne w kasie		141	118
Środki pieniężne na rachunkach bankowych		353 521	145 789
Lokaty krótkoterminowe		129 267	169 000
Środki pieniężne w drodze		-	293
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty, wartość wykazana w Skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej		482 929	315 200
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty, wartość wykazana w Skonsolidowanym sprawozdaniu z przepływów pieniężnych		482 929	315 200

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

Przesłanki do odpisów 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.

Wszystkie banki, z którymi Grupa współpracuje mają rating inwestycyjny.

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

17. 1 Przepływy z tytułu kredytów i pożyczek

<i>za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca</i>	2023 <i>(niebadany)</i>	2022 <i>(niebadany)</i>
Przepływy pieniężne z tytułu zaciągniętych kredytów	497 745	254 044
Przepływy pieniężne z tytułu zaciągniętych kredytów i pożyczek	497 745	254 044
Przepływy pieniężne z tytułu zaciągniętych kredytów i pożyczek - wartość wykazana w skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu z przepływów pieniężnych	497 745	254 044

<i>za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca</i>	2023 <i>(niebadany)</i>	2022 <i>(niebadany)</i>
Przepływy pieniężne z tytułu spłaconych rat kredytów oraz spłat kredytów w ramach refinansowania *)	(246 479)	(14 314)
Przepływy pieniężne z tytułu spłaconych pożyczek	(139)	(2 538)
Razem przepływy pieniężne z tytułu spłaconych kredytów i pożyczek	(246 618)	(16 852)
Przepływy pieniężne z tytułu wydatków poniesionych na spłatę kredytów i pożyczek	(246 618)	(16 852)
Przepływy pieniężne z tytułu wydatków poniesionych na spłatę kredytów i pożyczek - wartość wykazana w Skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu z przepływów pieniężnych	(246 618)	(16 852)

*) W drugim kwartale 2023 roku Grupa refinansowała 2 projekty i dokonała spłat istniejącego zadłużenia kredytowego w wysokości 224 604 tys. PLN poprzez zaciągnięcie kredytu w wysokości 327 733 tys. PLN.

17. 2 Zmiana stanu należności

<i>za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca</i>	2023 <i>(niebadany)</i>	2022 <i>(niebadany)</i>
Zmiana stanu zapasów	-	(131)
Zmiana stanu należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych	16 486	(4 295)
Eliminacja zapłaconej zaliczki na zakup gruntu	2 439	8 536
Zmiana stanu należności	18 925	4 110
Zmiana stanu należności wykazana w Skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu z przepływów pieniężnych	18 925	4 110

17. 3 Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych i pozostałych

<i>za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca</i>	2023 <i>(niebadany)</i>	2022 <i>(niebadany)</i>
Zmiana stanu zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych	(79 893)	39 700
Zmiana stanu zobowiązań z tytułu świadczeń pracowniczych	(189)	(2 885)
Zmiana stanu zobowiązań z tytułu kaucji inwestycyjnych i gwarancyjnych	5 078	3 419
Zmiana stanu zobowiązań z tytułu leasingu finansowego i SWAP	90	(376)
Wyłączenie zmiany stanu zobowiązań inwestycyjnych	40 820	(25 738)
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych i pozostałych	(34 094)	14 120
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych i pozostałych wykazana w Skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu z przepływów pieniężnych	(34 094)	14 120

18. Kapitał własny

18. 1 Kapitał zakładowy

<i>na dzień</i>	30 czerwca 2023 <i>(niebadany)</i>	31 grudnia 2022
Kapitał zakładowy		
Akcje zwykłe serii A	11 440 000	11 440 000
Akcje zwykłe serii B	3 654 379	3 654 379
Akcje zwykłe serii C	3 018 876	3 018 876
Akcje zwykłe serii D	1 607 000	1 607 000
Akcje zwykłe serii E	1 653 384	1 653 384
Akcje zwykłe serii F	2 621 343	2 621 343
Akcje zwykłe razem	23 994 982	23 994 982
Wartość nominalna 1 akcji	0,25	0,25

Na dzień 30 czerwca 2023 roku kapitał zakładowy Jednostki Dominującej wynosił 5 998 745,50 zł i dzielił się na 23 994 982 akcji uprawniających do 23 994 982 głosów na Walnym Zgromadzeniu. Wszystkie akcje posiadają wartość nominalną wynoszącą 0,25 zł i zostały w pełni opłacone.

<i>na dzień</i>	30 czerwca 2023*		31 grudnia 2022	
	liczba akcji (w sztukach)	Wartość	liczba akcji (w sztukach)	Wartość
Ilość/wartość akcji na początek okresu	23 994 982	5 999	21 373 639	5 344
Emisja akcji	-	-	2 621 343	655
Ilość/wartość akcji na koniec okresu	23 994 982	5 999	23 994 982	5 999

* dane niebadane

19. Wynik netto oraz dywidenda przypadające na jedną akcję

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

za okres	6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2023 (niebadany)	3 miesięcy zakończony 30 czerwca 2023 (niebadany)	6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2022 (niebadany)	3 miesięcy zakończony 30 czerwca 2022 (niebadany)
Wynik netto okresu obrotowego	(82 740)	(108 888)	433 913	404 260
Liczba wyemitowanych akcji (w sztukach)	23 994 982	23 994 982	21 373 639	21 373 639
Średnia ważona liczba wyemitowanych akcji (w sztukach)	23 994 982	23 994 982	21 373 639	21 373 639
Zysk na jedną akcję przypadający na akcjonariuszy Jednostki Dominującej w trakcie okresu (w zł na akcję):				
- podstawowy	(3,45)	(4,54)	20,30	18,91
- rozwodniony	(3,45)	(4,54)	20,30	18,91

W prezentowanych okresach nie wystąpiły czynniki rozwadniające.

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

20. 1 Zobowiązania długoterminowe

na dzień	30 czerwca 2023 (niebadany)	31 grudnia 2022
Kredyty zabezpieczone na majątku Grupy	1 527 347	1 414 683
Obligacje	329 322	332 983
Zobowiązania z tytułu pożyczek	16 711	16 654
Zobowiązania długoterminowe z tytułu kredytów, pożyczek oraz innych instrumentów dłużnych	1 873 380	1 764 320
na dzień	2023 (niebadany)	2022
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego (PWUG) ¹⁾	41 962	42 280
Zobowiązania z tytułu wyceny transakcji Swap	205	-
Kaucje inwestycyjne	9 058	4 272
Kaucje gwarancyjne od najemców i inne	8 799	8 507
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego (samochody)	164	-
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	60 188	55 059

¹⁾ 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 I, MLP Pruszków II, MLP Pruszków III Sp. z o.o. Ustalona przez sąd kwota może mieć wpływ na wartość nieruchomości inwestycyjnych i zobowiązań z tytułu leasingu finansowego.

20. 2 Zobowiązania krótkoterminowe

<i>na dzień</i>	30 czerwca 2023 <i>(niebadany)</i>	31 grudnia 2022
Kredyty krótkoterminowe oraz krótkoterminowa część kredytów zabezpieczona na majątku Grupy	91 808	41 269
Obligacje	113 100	50 896
Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu kredytów, pożyczek oraz innych instrumentów dłużnych	204 908	92 165

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

<i>na dzień</i>	30 czerwca 2023 <i>(niebadany)</i>	30 czerwca 2022
Zobowiązania z tytułu leasingu aut	39	-
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	39	-

20. 3 Zmiana zobowiązań finansowych wynikająca z działalności finansowej i pozostałej

	Obligacje
Wartość na dzień 31 grudnia 2022 roku	383 879
Emisja obligacji	130 445
Naliczone odsetki od obligacji	10 477
Zapłacone odsetki od obligacji	(8 026)
Wykup obligacji serii B i częściowy serii E	(54 708)
Zmiana wyceny bilansowej	(19 645)
Wartość na dzień 30 czerwca 2023 roku*	442 422

* dane niebadane

	Zobowiązania z tytułu pożyczek
Wartość na dzień 31 grudnia 2022 roku	16 654
Spłata kapitału pożyczki	(139)
Naliczenie odsetek od pożyczki	392
Zmiana wyceny bilansowej	(196)
Wartość na dzień 30 czerwca 2023 roku*	16 711

	Zobowiązania z tytułu kredytów
Wartość na dzień 31 grudnia 2022 roku	1 455 952
w tym wyłączona prowizja na dzień 31 grudnia 2022 roku	2 991
Naliczenie odsetek od kredytu	31 959
Spłata odsetek od kredytu	(35 211)
Naliczenie odsetek IRS	(13 160)
Spłata odsetek IRS	14 302
Zaciągnięcie kredytu	497 744
Spłata kapitału kredytu	(246 479)
Różnice kursowe zrealizowane	(2 290)
Zmiana wyceny bilansowej	(78 657)
Kapitalizacja odsetek od kredytów	(274)
Wartość na dzień 30 czerwca 2023 roku*	1 619 155
w tym wyłączona prowizja na dzień 30 czerwca 2023 roku*	7 722

Leasing finansowy (wieczyste użytkowanie gruntów)	
Wartość na dzień 31 grudnia 2022 roku	42 280
Roczna amortyzacja	(318)
Wartość na dzień 30 czerwca 2023 roku*	41 962

* dane niebadane



20. 4 Zobowiązania z tytułu obligacji

Instrument	Waluta	Wartość nominalna	Data wykupu	Oprocentowanie	Gwarancje i zabezpieczenia	Rynek notowań
Obligacje publiczne - seria C	EUR	45 000 000	19.02.2025	Euribor 6M + marża	<i>brak</i>	Catalyst
Obligacje publiczne - seria D	EUR	20 000 000	17.05.2024	Euribor 6M + marża	<i>brak</i>	Catalyst
Obligacje publiczne - seria E	EUR	4 000 000	21.01.2024	Euribor 6M + marża	<i>brak</i>	Catalyst
Obligacje publiczne - seria F	EUR	29 000 000	26.05.2025	Euribor 6M + marża	<i>brak</i>	Catalyst



20. 5 Kredyty, pożyczki zabezpieczone i niezabezpieczone na majątku Grupy

	waluta	efektywna stopa (%)	na dzień 30 czerwca 2023*		na dzień 31 grudnia 2022 roku			
			rok wygaśnięcia	w tys. EUR *	w tys. PLN	rok wygaśnięcia	w tys. EUR *	w tys. PLN
Kredyty zabezpieczone na majątku Grupy:								
Kredyt obrotowy (VAT)	PLN	Wibor 1M+marża	-	327	1 456	-	80	377
Kredyt inwestycyjny PKO BP S.A.	EUR	EURIBOR 3M +marża	2028	-	-	2028	2 737	12 835
Kredyt inwestycyjny PKO BP S.A.	EUR	EURIBOR 3M+marża	2027	-	-	2027	1 720	8 065
Kredyt inwestycyjny PEKAO S.A.	EUR	EURIBOR 3M +marża	2029	10 321	45 930	-	-	-
Kredyt inwestycyjny BNP Paribas S.A.	EUR	EURIBOR 3M +marża	2029	10 053	44 549	2029	10 336	48 271
Kredyt inwestycyjny ING Bank Śląski S.A., PKO BP S.A. i ICBC (Europe) S.A. Oddział w Polsce	EUR	Euribor 3M+margin	2027	98 621	437 455	2027	99 690	465 724
Kredyt inwestycyjny PKO BP S.A.	EUR	EURIBOR 3M +marża	2027	-	-	2027	934	4 382
Kredyt inwestycyjny Aareal Bank AG	EUR	stała stopa procentowa /EURIBOR 6M+marża	2028	60 800	265 990	-	-	-
Kredyt inwestycyjny PKO BP S.A.	EUR	EURIBOR 1M +marża	2026	-	-	2026	6 630	30 885
Kredyt inwestycyjny PKO BP S.A. i BNP Paribas S.A.	EUR	EURIBOR 3M +marża	2027	62 564	278 259	2027	64 158	300 702
Kredyt inwestycyjny BNP Paribas S.A.	EUR	EURIBOR 3M +marża	2029	6 996	31 134	2029	7 182	33 681
Kredyt inwestycyjny BGŻ BNP Paribas	EUR	EURIBOR 3M +marża	2030	7 155	31 466	-	-	-
Kredyt budowlany BGŻ BNP Paribas	EUR	EURIBOR 3M +marża	2030	3 865	17 201	-	-	-
Kredyt budowlany PEKAO S.A.	EUR	EURIBOR 1M +marża	2029	10 653	47 189	2029	16 204	75 750
Kredyt inwestycyjny ING Bank Śląski S.A.	EUR	EURIBOR 3M +marża	2024	4 228	18 816	2024	4 234	19 859
Kredyt inwestycyjny ING Bank Śląski S.A.	EUR	EURIBOR 1M +marża	2024	1 664	7 405	2024	1 675	7 853
Kredyt obrotowy (VAT)	PLN	Wibor 1M+marża	-	-	-	2023	321	1 504
Kredyt budowlany PKO BP S.A.	EUR	EURIBOR 1M +marża	-	-	-	2028	34 328	160 996
Kredyt inwestycyjny Santander	EUR	EURIBOR 3M +marża	2027	5 507	24 054	-	-	-
Kredyt inwestycyjny ING Bank Śląski S.A.	EUR	EURIBOR 3M +marża	2024	7 577	33 722	2024	7 763	36 411
Kredyt budowlany Santander	EUR	EURIBOR 3M +marża	2027	8 982	39 975	-	-	-
Kredyt inwestycyjny Bayerische Landesbank	EUR	stała stopa procentowa	2031	19 647	87 190	2031	19 648	91 867
Kredyt inwestycyjny OTP Bank Romania S.A.	EUR	EURIBOR 3M +marża	2031	5 561	24 707	2031	5 707	26 704
Kredyt budowlany Bayerische Landesbank	EUR	stała stopa procentowa	2030	41 044	182 657	2030	27 738	130 086
Razem kredyty:					1 619 155			1 455 952

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

	waluta	efektywna stopa (%)	na dzień	30 czerwca 2023*		na dzień	31 grudnia 2022 roku	
			rok wygaśnięcia	w tys. EUR	w tys. PLN	rok wygaśnięcia	w tys. EUR	w tys. PLN
Pożyczki niezabezpieczone na majątku Grupy:								
Fenix Polska S.A.	EUR	EURIBOR 3M +marża	2029	1 389	6 244	2029	1 377	6 459
Fenix Polska S.A.	PLN	WIBOR 3M +marża	2032	-	1 042	2032	-	1 014
Fenix Polska S.A.	PLN	WIBOR 3M +marża	2032	-	7 349	2032	-	7 162
Fenix Polska S.A.	EUR	EURIBOR 3M +marża	2032	-	968	2032	-	942
Fenix Polska S.A.	EUR	EURIBOR 3M +marża	2032	-	650	2032	-	633
Fenix Polska S.A.	PLN	WIBOR 3M +marża	2032	-	135	2026	-	130
Fenix Polska S.A.	EUR	EURIBOR 3M +marża	2032	-	323	2032	-	314
Razem pożyczki:					16 711			16 654
Razem kredyty i pożyczki zabezpieczone i niezabezpieczone na majątku Grupy						1 635 866		1 472 606

* dane niebadane

21. Zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych

	<i>na dzień</i>	30 czerwca 2023 <i>(niebadany)</i>	31 grudnia 2022
Fundusze specjalne		157	157
Rezerwa na zmienne wynagrodzenia		1 725	1 914
Zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych		1 882	2 071

22. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe

	<i>na dzień</i>	30 czerwca 2023 <i>(niebadany)</i>	31 grudnia 2022
Z tytułu dostaw i usług		19 354	22 915
Rozliczenia międzyokresowe przychodów		4 032	4 222
Z tytułu podatków i ubezpieczeń społecznych		6 863	6 461
Z tytułu niezafakturowanych dostaw i usług		18 826	20 788
Zobowiązania inwestycyjne, z tytułu kaucji gwarancyjnych i inne		39 023	113 605
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe		88 098	167 991
Z tytułu podatku dochodowego		6 109	10 014
Zobowiązania krótkoterminowe		94 207	178 005

Grupa nie posiada nieuregulowanych zobowiązań z tytułu dostaw i usług wobec podmiotów powiązanych na dzień 30 czerwca 2023 r.

Spadek zobowiązań handlowych wynika głównie z rozliczenia zobowiązań z dnia 31 grudnia 2022 roku wobec najemców na podstawie ustawy z dnia 27 października 2022 r. o środkach nadzwyczajnych mających na celu ograniczenie wysokości cen energii elektrycznej oraz wsparciu niektórych odbiorców w 2023 roku.

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

	<i>na dzień</i>	30 czerwca 2023 <i>(niebadany)</i>	31 grudnia 2022
Zobowiązania bieżące		91 788	166 960
Przeterminowane od 1 do 90 dni		3 139	2 979
Przeterminowane od 91 do 180 dni		63	2
Przeterminowane powyżej 180 dni		70	146
łącznie zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe		95 060	170 087

Powyższa struktura wiekowa zobowiązań zawiera również zobowiązania długoterminowe.

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

23. Instrumenty finansowe

23. 1 Wycena instrumentów finansowych

Na dzień 30 czerwca 2022 roku i na dzień 31 grudnia 2022 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,
- **należności i 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.

23. 1. 1 Aktywa finansowe

<i>na dzień</i>	30 czerwca 2023 <i>(niebadany)</i>	31 grudnia 2022
Instrumenty finansowe zabezpieczające wyceniane według wartości godziwej przez inne całkowite dochody:		
Należności z tytułu wyceny transakcji Swap	62 704	76 615
	62 704	76 615
Aktywa finansowe wyceniane wg zamortyzowanego kosztu:		
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	482 929	315 200
Pożyczki i należności, w tym:		
• Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	26 947	33 616
• Pożyczki udzielone	16 682	16 626
• Inne inwestycje długoterminowe	36 426	34 632
• Inne inwestycje krótkoterminowe	10 589	7 058
	573 573	407 132
Aktywa finansowe razem	636 277	483 747

Wartość godziwa instrumentów finansowych zabezpieczających, na dzień 30 czerwca 2023 roku wynosząca 73 293 tys. PLN, 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 2023 roku nie było żadnych przekwalifikowań pomiędzy poziomami.

Wycena aktywów według zamortyzowanego kosztu na dzień 30 czerwca 2023 roku*

<i>* dane niebadane</i>	Stopień 1	Stopień 2	Stopień 3
Wartość brutto	546 626	29 663	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	482 929	-	-
Pożyczki i należności, w tym:			
• Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	-	29 663	-
• Pożyczki udzielone	16 682	-	-
• Inne inwestycje długoterminowe	36 426	-	-
• Inne inwestycje krótkoterminowe	10 589	-	-
Odpisy aktualizujące (MSSF 9)	-	(2 716)	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	-	-	-
Pożyczki i należności, w tym:			
• Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	-	(2 716)	-
Wartość bilansowa (MSSF 9)	546 626	26 947	-

Wycena aktywów według zamortyzowanego kosztu na dzień 31 grudnia 2022 roku

	Stopień 1	Stopień 2	Stopień 3
Wartość brutto	373 516	36 332	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	315 200	-	-
Pożyczki i należności, w tym:			
• Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	-	36 332	-
• Pożyczki udzielone	16 626	-	-
• Jednostki uczestnictwa w funduszu pieniężnym	-	-	-
• Inne inwestycje długoterminowe	34 632	-	-
• Inne inwestycje krótkoterminowe	7 058	-	-
Odpisy aktualizujące (MSSF 9)	-	(2 716)	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	-	-	-
Pożyczki i należności, w tym:			
• Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	-	(2 716)	-
Wartość bilansowa (MSSF 9)	373 516	33 616	-

23. 1. 2 Zobowiązania finansowe

<i>na dzień</i>	30 czerwca 2023 <i>(niebadany)</i>	31 grudnia 2022
Instrumenty finansowe zabezpieczające wyceniane według wartości godziwej przez inne całkowite dochody:		
Zobowiązania z tytułu wyceny transakcji Swap	205	-
	205	-
Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu:		
Kredyty bankowe	1 619 155	1 455 952
Pożyczki otrzymane	16 711	16 654
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	95 060	170 087
Zobowiązania leasingowe	42 165	42 280
Obligacje	442 422	383 879
	2 215 513	2 068 852
Zobowiązania finansowe razem	2 215 718	2 068 852

23. 2 Pozostałe ujawnienia dotyczące instrumentów finansowych

Zabezpieczenia

Informacja dotycząca zabezpieczeń została ujawniona w nocie 24.

Rachunkowość zabezpieczeń

W dniu 9 lutego 2023 roku spółka MLP Łódź II Sp. z o.o. zawarła umowę zamiany stopy zmiennej na stałą z Santander Bank Polska S.A.

W dniach: 9 maja 2023 roku oraz 2 czerwca 2023 roku spółka MLP Czeladź Sp. z o.o. zawarła umowy zamiany stopy zmiennej na stałą z BNP Paribas Bank Polska S.A.

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



24. Zobowiązania warunkowe i zabezpieczenia

W okresie zakończonym 30 czerwca 2023 roku nastąpiły następujące zmiany zobowiązań warunkowych i zabezpieczeń ustanowionych przez Grupę:

- W związku z zawarciem nowej umowy kredytowej dnia 30 grudnia 2022 roku przez spółkę MLP Łódź II sp. z o.o. z bankiem Santander Bank Polska S.A. (Santander), dnia 10 stycznia 2023 roku zostały ustanowione na zabezpieczenie wierzytelności kredytodawcy z tytułu umowy kredytu oraz umowy ramowej i transakcji hedgingowych następujące zabezpieczenia:
 - (a) hipoteka umowna do kwoty 28.648.630,50 EUR na zabezpieczenie wierzytelności z umowy kredytu w odniesieniu do kredytu budowlanego i inwestycyjnego;
 - (b) hipoteka umowna do kwoty 6.000.000,00 PLN na zabezpieczenie wierzytelności z umowy kredytu w odniesieniu do kredytu VAT;
 - (c) hipoteka umowna do kwoty 2.700.000,00 EUR na zabezpieczenie wierzytelności Santander wynikających z umowy ramowej i transakcji hedgingowych;
 - (d) 2 zastawy rejestrowe na udziałach MLP Group S.A. do najwyższej sumy zabezpieczenia: 28.648.630,50 EUR (na zabezpieczenie kredytu budowlanego i inwestycyjnego) oraz 6.000.000,00 PLN (na zabezpieczenie kredytu VAT) i 3 zastawy finansowe na udziałach MLP Group S.A. do najwyższej sumy zabezpieczenia: 20.166.382,50 EUR (na zabezpieczenie kredytu budowlanego), 28.648.630,50 EUR (na zabezpieczenie kredytu inwestycyjnego), 6.000.000,00 PLN (na zabezpieczenie kredytu VAT);
 - (e) zastawy na rachunkach bankowych: 24 zastawy rejestrowe (12 do kwoty 28.648.630,50 EUR na zabezpieczenie kredytu budowlanego i inwestycyjnego oraz 12 do kwoty 6.000.000,00 PLN na zabezpieczenie kredytu VAT) i 33 zastawy finansowe (na zabezpieczenie kredytu budowlanego (12) do kwoty 20.166.382,50 EUR, inwestycyjnego (12) do kwoty 28.648.630,50 EUR, kredytu VAT (12) 6.000.000,00 PLN);
 - (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 B i budynku C;
 - (k) zobowiązania sponsora wynikające z Umowy Wsparcia dot. niedoborów płynnościowych kredytobiorcy w celu zapewnienia wskaźnika Prognozowanego DSCR;
 - (l) podporządkowanie wierzytelności na podstawie Umowy Podporządkowania;
 - (m) depozyt na Rachunku Rezerwy Obsługi Długu.
- W dniu 20 lutego 2023 r. MLP Group S.A. udzieliła poręczenia spółce MLP Wrocław West Sp. z o.o. jako inwestorowi w związku z zawartym z Gminą Kąty Wrocławskie porozumieniem w sprawie budowy drogi, poręczając za zobowiązania inwestora dot. realizacji inwestycji wynikające z porozumienia do wysokości 5 000 000 PLN.

- W związku z zawarciem nowej umowy kredytowej dnia 29 marca 2023 roku przez spółkę MLP Czeladź sp. z o.o. z bankiem BNP Paribas Bank Polska S.A. (BNP Paribas), zostały ustanowione na zabezpieczenie wierzytelności kredytodawcy z tytułu umowy kredytu oraz umowy ramowej i transakcji hedgingowych następujące zabezpieczenia:
 - (a) hipoteka umowna do kwoty 29.598.000,00 EUR na zabezpieczenie wierzytelności z umowy kredytu w odniesieniu do kredytu budowlanego i inwestycyjnego;
 - (b) hipoteka umowna do kwoty 7.500.000,00 PLN na zabezpieczenie wierzytelności z umowy kredytu w odniesieniu do kredytu VAT;
 - (c) hipoteka umowna do kwoty 12.750.000,00 PLN na zabezpieczenie wierzytelności BNP Paribas wynikających z umowy ramowej i transakcji hedgingowych;
 - (d) 2 zastawy rejestrowe na udziałach MLP Group S.A. do najwyższej sumy zabezpieczenia: 29.598.000,00 EUR (na zabezpieczenie kredytu budowlanego i inwestycyjnego) oraz 7.500.000,00 PLN (na zabezpieczenie kredytu VAT) i 3 zastawy finansowe na udziałach MLP Group S.A. do najwyższej sumy zabezpieczenia: 18.798.000,00 EUR (na zabezpieczenie kredytu budowlanego), 29.598.000,00 EUR (na zabezpieczenie kredytu inwestycyjnego), 7.500.000,00 PLN (na zabezpieczenie kredytu VAT);
 - (e) zastawy na rachunkach bankowych: 16 zastawów rejestrowych (8 do kwoty 29.598.000,00 EUR na zabezpieczenie kredytu budowlanego i inwestycyjnego oraz 8 do kwoty 7.500.000,00 PLN na zabezpieczenie kredytu VAT) i 24 zastawy finansowe (na zabezpieczenie kredytu budowlanego (8) do kwoty 18.798.000,00 EUR, inwestycyjnego (8) do kwoty 29.598.000,00 EUR, kredytu VAT (8) 7.500.000,00 PLN);
 - (f) 2 zastawy rejestrowe na zbiorze rzeczy i praw do najwyższej sumy zabezpieczenia: 29.598.000,00 EUR (na zabezpieczenie kredytu budowlanego i inwestycyjnego) oraz 7.500.000,00 PLN (na zabezpieczenie kredytu VAT);
 - (g) pełnomocnictwa dla do rachunków bankowych kredytobiorcy oraz blokada rachunków bankowych zgodnie z instrukcją blokady;
 - (h) oświadczenia o poddaniu się egzekucji przez kredytobiorcę;
 - (i) oświadczenia o poddaniu się egzekucji przez jedynego współnika kredytobiorcy;
 - (j) zobowiązania sponsora wynikające z Umowy Wsparcia dot. przekroczonych kosztów budowy budynków wraz z oświadczeniem o poddaniu się egzekucji;
 - (k) 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;
 - (l) podporządkowanie wierzytelności na podstawie Umowy Podporządkowania.



- W związku z zawarciem nowej umowy kredytowej dnia 28 kwietnia 2023 roku przez spółkę MLP Poznań West II sp. z o.o. z bankiem Aareal Bank AG (Aareal), zostały ustanowione na zabezpieczenie wierzytelności kredytodawcy z tytułu umowy kredytu refinansowego następujące zabezpieczenia:
 - (a) hipoteka umowna łączna do kwoty 95.250.000,00 EUR;
 - (b) zastaw rejestrowy na udziałach MLP Group S.A. do najwyższej sumy zabezpieczenia 95.250.000,00 EUR oraz 2 zastawy finansowe na udziałach MLP Group S.A. do najwyższej sumy zabezpieczenia: 95.250.000,00;
 - (c) zastawy na rachunkach bankowych: 9 zastawów rejestrowych do kwoty 95.250.000,00 EUR oraz 18 zastawów finansowych do kwoty 95.250.000,00 EUR;
 - (e) zastaw rejestrowy na zbiorze rzeczy i praw do najwyższej sumy zabezpieczenia: 95.250.000,00 EUR;
 - (f) pełnomocnictwa dla do rachunków bankowych kredytobiorcy oraz blokada rachunków bankowych zgodnie z instrukcją blokady;
 - (g) umowa dot. należytego zarządzania nieruchomością (Duty of Care Agreement);
 - (h) oświadczenia o poddaniu się egzekucji przez kredytobiorcę;
 - (i) oświadczenia o poddaniu się egzekucji przez jedynego współnika kredytobiorcy;
 - (j) zobowiązania sponsora wynikające z umowy wsparcia (Letter of Comfort) dot. przekroczonych kosztów budowy budynku A1.1;
 - (k) 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;
 - (l) podporządkowanie wierzytelności na podstawie Umowy Podporządkowania.
- W związku ze spłatą kredytu udzielonego na podstawie umowy kredytu z dnia 14 grudnia 2018 roku przez Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A. (PKO BP) spółce MLP Czeladź sp. z o.o., zostały zwolnione dnia 4 maja 2023 r. przez PKO BP wszystkie istniejące zabezpieczenia ustanowione na rzecz PKO BP jako kredytodawcy, również w maju 2023 r. zostały wykreślone z rejestru wszystkie ustanowione na rzecz PKO BP zastawy rejestrowe, a w czerwcu 2023 r. zostały wykreślone hipoteki ustanowione na rzecz PKO BP.
- W związku ze spłatą kredytu udzielonego na podstawie umowy kredytu z dnia 10 lutego 2021 roku przez Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A. (PKO BP) spółce MLP Poznań West II sp. z o.o., zostały zwolnione dnia 1 czerwca 2023 r. przez PKO BP wszystkie istniejące zabezpieczenia ustanowione na rzecz PKO BP jako kredytodawcy, również w czerwcu 2023 r. zostały wykreślone z rejestru wszystkie ustanowione na rzecz PKO BP zastawy rejestrowe.
- W dniu 9 lutego 2023 roku została podpisana umowa warunkowej sprzedaży prawa użytkownika wieczystego gruntu oraz prawa własności budynków i budowli, w której spółka z Grupy Kapitałowej ostała oznaczona jako "Kupujący".
- W okresie po 30 czerwca 2023 roku do dnia publikacji nastąpiły następujące zmiany zobowiązań warunkowych i zabezpieczeń ustanowionych przez Grupę:

W dniu 8 sierpnia 2023 roku została podpisana warunkowa umowa zakupu nieruchomości w miejscowości Sprenhagen, Niemcy.

25. Transakcje z podmiotami powiązаныmi

25. 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 2023 roku* przedstawiają się następująco:

	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe ¹⁾
Jednostka dominująca		
The Israel Land Development Company Ltd.	156	-
Razem	156	-

* dane niebadane

Salda rozrachunków z podmiotami powiązаныmi dotyczące należności i zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych na dzień 31 grudnia 2022 roku przedstawiają się następująco:

	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe ¹⁾
The Israel Land Development Company Ltd.	8	-
Pozostałe podmioty powiązane		
MLP FIN Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	2	-
Fenix Polska Sp. z o.o.	4	-
Razem	14	-

¹⁾ W pozycji "Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe" nie zostały ujęte wynagrodzenia kluczowego personelu kierowniczego oraz płatności w formie akcji, które zostały ujawnione w nocie 28.

25. 2 Pożyczki udzielone i otrzymane

Salda pożyczek udzielonych i otrzymanych od podmiotów powiązanych na dzień 30 czerwca 2023 roku* przedstawiają się następująco:

	Pożyczki udzielone	Pożyczki otrzymane
Pozostałe podmioty powiązane		
Fenix Polska Sp. z o.o.	16 583	(16 711)
MLP FIN Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	99	-
Razem	16 682	(16 711)

* dane niebadane

Salda pożyczek udzielonych i otrzymanych od podmiotów powiązanych na dzień 31 grudnia 2022 roku przedstawiają się następująco:

	Pożyczki udzielone	Pożyczki otrzymane
Pozostałe podmioty powiązane		
Fenix Polska Sp. z o.o.	16 531	(16 654)
MLP FIN Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	95	-
Razem	16 626	(16 654)

25. 3 Przychody i koszty

Transakcje z podmiotami powiązanymi dotyczące przychodów i kosztów za okres zakończony 30 czerwca 2023 roku* przedstawiają się następująco:

	Przychody ze sprzedaży	Zakupy usług i koszty wynagrodzeń	Przychody z tytułu odsetek	Koszty z tytułu odsetek
Jednostka dominująca				
The Israel Land Development Company Ltd.	50	-	-	-
	50	-	-	-
Pozostałe podmioty powiązane				
Fenix Polska Sp. z o.o.	-	-	379	(391)
MLP FIN Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	1	-	4	-
	1	-	383	(391)
Kluczowy personel kierowniczy				
Radosław T. Krochta	-	(1 535)	-	-
Michael Shapiro	-	(898)	-	-
Tomasz Zabost	-	(924)	-	-
Agnieszka Gózdź	-	(870)	-	-
Monika Dobosz	-	(893)	-	-
Marcin Dobieszewski	-	(647)	-	-
Pozostały kluczowy personel kierowniczy	-	(641)	-	-
	-	(6 408)	-	-
Razem	51	(6 408)	383	(391)

* dane niebadane

Transakcje z podmiotami powiązаныmi dotyczące przychodów i kosztów za okres zakończony 30 czerwca 2022 roku* przedstawiają się następująco:

	Przychody ze sprzedaży	Zakupy usług i koszty wynagrodzeń	Przychody z tytułu odsetek	Koszty z tytułu odsetek
Jednostka dominująca				
The Israel Land Development Company Ltd.	86	-	-	-
	86	-	-	-
Pozostałe podmioty powiązane				
Fenix Polska Sp. z o.o.	-		232	(241)
MLP FIN Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	1	-	3	-
	1	-	235	(241)
Kluczowy personel kierowniczy				
Radosław T. Krochta	-	(1 702)	-	-
Michael Shapiro	-	(1 040)	-	-
Tomasz Zabost	-	(990)	-	-
Marcin Dobieszewski	-	(136)	-	-
Pozostały kluczowy personel kierowniczy	-	(480)	-	-
	-	(4 348)	-	-
Razem	87	(4 348)	235	(241)

* dane niebadane

Fenix Polska Sp. z o.o. jest powiązana z Grupą poprzez spółkę Cajamarca Holland B.V., która na dzień posiada 100% udziałów w Fenix Polska Sp. z o.o., oraz 42,69% udziałów w kapitale zakładowym Grupy.

26. Istotne sprawy sądowe i sporne

Od dnia publikacji Skonsolidowanego Raportu za rok zakończony 31 grudnia 2022, nie było zmian w istotnych sprawach sądowych i spornych, opisanych w Skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Kapitałowej MLP Group S.A. za rok obrotowy 2022.

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

- W dniu 9 lutego 2023 roku bank Santander Bank Polska S.A. wypłacił pierwszą transzę kredytu spółce MLP Łódź II Sp. z o.o.
- W dniu 17 marca 2023 roku bank Pekao S.A. wypłacił kolejną transzę kredytu spółce MLP Pruszków II Sp. z o.o.
- W dniu 29 marca 2023 roku została zawarta umowa kredytowa przez MLP Czeladź Sp. z o.o. z bankiem BNP Paribas Bank Polska S.A. W dniu 27 kwietnia 2023 roku została wypłacona pierwsza transza kredytu.
- W dniu 31 marca 2023 roku bank Bayerische Landesbank wypłacił ostatnią transzę kredytu spółce MLP Logistic Park Germany I Sp. z o.o. & Co.
- W dniu 28 kwietnia 2023 roku została zawarta umowa kredytowa przez MLP Poznań West II Sp. z o.o. z bankiem Aareal Bank AG.

- W dniu 15 maja 2023 roku Zarząd MLP Group S.A. powziął uchwałę o emisji przez Spółkę, w ramach oferty publicznej kierowanej do inwestorów kwalifikowanych, do 29.000 sztuk obligacji na okaziciela serii F Spółki o wartości nominalnej 1.000 EUR każda i łącznej wartości nominalnej do 29.000.000 EUR („Obligacje”). Obligacje zostaną wyemitowane w dniu 24 maja 2023 roku po cenie emisyjnej 1.000 EUR za jedną Obligację. Obligacje podlegają zmiennemu oprocentowaniu w wysokości stawki EURIBOR dla sześciomiesięcznych depozytów bankowych w EUR powiększonej o marżę. Obligacje zostały wyemitowane jako niezabezpieczone. Cel emisji Obligacji nie został określony. Termin wykupu Obligacji przypada na dzień 26 maja 2025 roku. Obligacje zostały zarejestrowane w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. oraz w dniu 20 lipca 2023 roku wprowadzone do obrotu w alternatywnym systemie obrotu organizowanym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A., o czym Spółka poinformowała w raporcie bieżącym.

28. Wynagrodzenia zmienne oraz wypłacone osobom wchodzącym w skład organów zarządzających i nadzorujących spółek

<i>za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca</i>	2023 <i>(niebadany)</i>	2022 <i>(niebadany)</i>
Wynagrodzenia stałe Zarządu:		
Radosław T. Krochta	388	313
Michael Shapiro	298	292
Tomasz Zabost	297	242
Marcin Dobieszewski	210	136
Monika Dobosz	270	-
Agnieszka Góźdź	270	-
	1 733	983

Rezerwa na zmienne wynagrodzenie Zarządu:

	2023 <i>(niebadany)</i>	2022 <i>(niebadany)</i>
Radosław T. Krochta	1 147	1 389
Michael Shapiro	600	748
Tomasz Zabost	627	748
Marcin Dobieszewski	437	-
Monika Dobosz	623	-
Agnieszka Góźdź	600	-
	4 034	2 885

Wykorzystana rezerwa z roku ubiegłego na zmienne wynagrodzenie Zarządu

	2023 <i>(niebadany)</i>	2022 <i>(niebadany)</i>
Radosław T. Krochta	2 327	2 779
Michael Shapiro	1 201	1 496
Tomasz Zabost	1 246	1 496
Marcin Dobieszewski	-	-
Monika Dobosz	1 265	-
Agnieszka Góźdź	1 226	-
	7 265	5 771

<i>za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca</i>	2023 <i>(niebadany)</i>	2022 <i>(niebadany)</i>
Wynagrodzenia Rady Nadzorczej:		
• Wynagrodzenia i inne świadczenia		
Maciej Matusiak	30	27
Eytan Levy	30	27
Shimshon Marfogel	30	27
Guy Shapira	30	27
Piotr Chajderowski	30	27
Oded Setter	30	27
	180	162
Razem wynagrodzenia wypłacone osobom wchodzącym w skład organów zarządzających i nadzorujących spółek	9 178	6 916

<i>za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca</i>	2023 <i>(niebadany)</i>	2022 <i>(niebadany)</i>
Pozostały kluczowy personel kierowniczy:		
• Wynagrodzenia i inne świadczenia wypłacone		
	641	480
	641	480
Razem wynagrodzenia wypłacone osobom wchodzącym w skład organów zarządzających i nadzorujących spółek oraz kluczowemu personelowi kierowniczemu	9 819	7 396

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.

29. Struktura zatrudnienia

<i>za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca</i>	2023 <i>(niebadany)</i>	2022 <i>(niebadany)</i>
Przeciętne zatrudnienie w okresie	39	29

30. Informacja o podmiocie uprawnionym do badania sprawozdań finansowych

za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca	2023	2022
Badanie ustawowe w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy o biegłych rewidentach	-	-
Przegląd w rozumieniu art. 2 pkt 4 ustawy o biegłych rewidentach*	40	30
Inne usługi atestacyjne	-	-
Usługi doradztwa podatkowego	-	-
Pozostałe usługi	85	85

* podana kwota dotyczy przeglądu sprawozdania jednostkowego i skonsolidowanego

Podpisano przez Zarząd oraz osobę, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych kwalifikowanymi podpisami elektronicznymi.

Pruszków, dnia 23 sierpnia 2023 r.



MLP Group S.A.
ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE
JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE
FINANSOWE

za okres 6 miesięcy
zakończony 30 czerwca 2023 roku
sporządzone zgodnie z MSSF UE



IV. Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe

Zatwierdzenie śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego

W dniu 23 sierpnia 2023 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 2023 roku do dnia 30 czerwca 2023 roku.

Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe za okres od dnia 1 stycznia 2023 roku do dnia 30 czerwca 2023 roku zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzonymi przez Unię Europejską ("MSSF UE"). Informacje zostały zaprezentowane w niniejszym raporcie w następującej kolejności:

1. Skrócony jednostkowy rachunek zysków lub strat oraz inne całkowite dochody za okres od dnia 1 stycznia 2023 roku do dnia 30 czerwca 2023 roku, wykazujący zysk netto w wysokości 13 546 tys. złotych.
2. Skrócone jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień 30 czerwca 2023 roku, po stronie aktywów i pasywów, wykazujące sumę 1 345 306 tys. złotych.
3. Skrócone jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych za okres od dnia 1 stycznia 2023 roku do dnia 30 czerwca 2023 roku, wykazujące zwiększenie środków pieniężnych netto o kwotę 120 375 tys. złotych.
4. Skrócone jednostkowe sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym za okres od dnia 1 stycznia 2023 roku do dnia 30 czerwca 2023 roku, wykazujące zwiększenie kapitałów własnych o kwotę 13 510 tys. złotych.
5. Dodatkowe informacje i objaśnienia do Jednostkowego sprawozdania finansowego.

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

Podpisano elektronicznym podpisem kwalifikowanym.

Pruszków, 23 sierpnia 2023 r.

Skrócony śródroczny jednostkowy rachunek zysków lub strat oraz inne całkowite dochody

	za okres	6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2023 (niebadany)	3 miesięcy zakończony 30 czerwca 2023 (niebadany)	6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2022 (niebadany)	3 miesięcy zakończony 30 czerwca 2022 (niebadany)
	Nota				
Przychody	4	11 588	6 741	7 759	4 488
Pozostałe przychody operacyjne	5	5 008	4 865	1	-
Pozostałe koszty operacyjne	6	(156)	147	(34)	(1)
Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu	7	(9 250)	(4 173)	(9 886)	(4 989)
Zysk/(Strata) na działalności operacyjnej		7 190	7 580	(2 160)	(502)
Przychody finansowe	8	34 873	18 252	22 370	14 395
Koszty finansowe	8	(26 182)	(17 540)	(8 434)	(4 454)
Przychody/(Koszty) finansowe netto		8 691	712	13 936	9 941
Zysk/(Strata) przed opodatkowaniem		15 881	8 292	11 776	9 439
Podatek dochodowy	9	(2 335)	(741)	(1 363)	(741)
Zysk z działalności kontynuowanej		13 546	7 551	10 413	8 698
Zysk netto		13 546	7 551	10 413	8 698
Zysk netto przypadający na:					
Właścicieli Jednostki		13 546	7 551	10 413	8 698
Całkowite dochody ogółem		13 546	7 551	10 413	8 698
Całkowite dochody przypadające na:					
Właścicieli Jednostki		13 546	7 551	10 413	8 698
Zysk na akcję	17				
Zysk na jedną akcję zwykłą:					
Podstawowy i rozwodniony (zł) zysk za		0,56	0,31	0,49	0,41
- rok przypadający zwykłym					
akcjonariuszom Jednostki Dominującej					

Skrócone śródroczne jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej

	na dzień	Nota	30 czerwca 2023 (niebadany)	31 grudnia 2022
Aktywa trwałe				
Wartości niematerialne			18	29
Rzeczowe aktywa trwałe			615	273
Długoterminowe aktywa finansowe w jednostkach powiązanych	10		123 470	123 465
Inwestycje finansowe długoterminowe	11		893 986	942 187
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	13		-	-
Pozostałe inwestycje długoterminowe			644	632
Aktywa trwałe razem			1 018 733	1 066 586
Aktywa obrotowe				
Należności z tytułu podatku dochodowego	14		878	8
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	14		5 278	5 392
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	15		320 417	200 042
Aktywa obrotowe inne niż przeznaczone do sprzedaży lub do wydania właścicielom			326 573	205 442
Aktywa obrotowe razem			326 573	205 442
AKTYWA RAZEM			1 345 306	1 272 028
Kapitał własny				
	16			
Kapitał zakładowy			5 999	5 999
Nadwyżka z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej			485 312	485 348
Kapitał rezerwowy			4 194	4 194
Kapitał zapasowy			65 097	65 097
Zyski zatrzymane, w tym:			71 234	57 688
Zysk (strata) z lat ubiegłych			57 688	34 666
Zysk netto			13 546	23 022
Kapitał własny przypisywany właścicielom Jednostki			631 836	618 326
Kapitał własny razem			631 836	618 326
Zobowiązania długoterminowe				
Zobowiązania z tytułu pożyczek oraz innych instrumentów dłużnych	18		593 910	586 751
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	13		3 119	784
Zobowiązania długoterminowe razem			597 029	587 535
Zobowiązania krótkoterminowe				
Zobowiązania z tytułu pożyczek oraz innych instrumentów dłużnych	18		113 116	57 044
Zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych	19		1 394	1 065
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	20		1 931	8 058
Zobowiązania krótkoterminowe inne niż przeznaczone do sprzedaży			116 441	66 167
Zobowiązania krótkoterminowe razem			116 441	66 167
Zobowiązania ogółem			713 470	653 702
PASYWA RAZEM			1 345 306	1 272 028

Skrócone śródroczne jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych

za okres 6 miesięcy kończący się 30 czerwca	Nota	2023 (niebadany)	2022 (niebadany)
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
Zysk przed opodatkowaniem		15 881	11 776
Korekty razem, w tym:		(16 373)	(15 461)
Amortyzacja		53	76
Odsetki, netto		(12 545)	(8 598)
Różnice kursowe		1 839	(1 321)
Przychody z tytułu otrzymanej dywidendy		-	(4 793)
Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej		(22)	-
Pozostałe		(12)	693
Zmiana stanu należności		114	(528)
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych i pozostałych		(5 800)	(990)
Środki pieniężne z działalności operacyjnej		(492)	(3 685)
Podatek dochodowy (zapłacony)/zwrócony		(870)	(103)
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej		(1 362)	(3 788)
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
Wpływy ze spłaty udzielonych pożyczek		211 456	122 150
Wpływy z tytułu otrzymanej dywidendy		-	4 793
Odsetki otrzymane		9 127	4 055
Nabycie udziałów	10	(5)	(10)
Nabycie nieruchomości inwestycyjnych oraz rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych		(288)	(48)
Zbycie nieruchomości inwestycyjnych oraz rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych		35	-
Wpływy ze zbycia innych inwestycji w aktywa finansowe		-	49 059
Udzielone pożyczki		(173 646)	(184 281)
Środki pieniężne z działalności inwestycyjnej		46 679	(4 282)
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
Wpływy z zaciągniętych pożyczek		12 178	35 038
Wydatki na spłatę zaciągniętych pożyczek		(6 000)	-
Emisja obligacji		130 445	-
Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału		(36)	-
Zapłacone odsetki od pożyczek		(193)	-
Zapłacone odsetki od obligacji		(8 026)	(5 124)
Wydatki na wykup obligacji		(54 708)	(94 118)
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego		(13)	-
Środki pieniężne z działalności finansowej		73 647	(64 204)
Przepływy pieniężne razem bez różnic kursowych		118 964	(72 274)
Wpływ zmian z tytułu różnic kursowych dotyczących środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		1 411	3 452
Przepływy pieniężne razem		120 375	(68 822)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu		200 042	92 192
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	15	320 417	23 370

Skrócone śródroczne jednostkowe sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

	Kapitał zakładowy	Nadwyżka z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej	Kapitał rezerwowy	Kapitał zapasowy	Zyski zatrzymane	Kapitał własny przypisywany właścicielom jednostki dominującej razem	Kapitał własny razem
Stan na dzień 1 stycznia 2023 roku	5 999	485 348	4 194	65 097	57 688	618 326	618 326
<u>Całkowite dochody:</u>							
Wynik finansowy	-	-	-	-	13 546	13 546	13 546
Całkowite dochody za okres zakończony 30 czerwca 2023 roku*	-	-	-	-	13 546	13 546	13 546
Zwiększenia kapitałów własnych z tytułu emisji akcji	-	(36)	-	-	-	(36)	(36)
Zmiany w kapitale własnym	-	(36)	-	-	13 546	13 510	13 510
Stan na dzień 30 czerwca 2023 roku*	5 999	485 312	4 194	65 097	71 234	631 836	631 836

	Kapitał zakładowy	Nadwyżka z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej	Kapitał rezerwowy	Kapitał zapasowy	Zyski zatrzymane	Kapitał własny przypisywany właścicielom jednostki dominującej razem	Kapitał własny razem
Stan na dzień 1 stycznia 2022 roku	5 344	304 025	4 194	65 097	34 666	413 326	413 326
<u>Całkowite dochody:</u>							
Wynik finansowy	-	-	-	-	10 413	10 413	10 413
Całkowite dochody za okres zakończony 30 czerwca 2022 roku*	-	-	-	-	10 413	10 413	10 413
Zmiany w kapitale własnym	-	-	-	-	10 413	10 413	10 413
Stan na dzień 30 czerwca 2022 roku*	5 344	304 025	4 194	65 097	45 079	423 739	423 739

*dane niebadane

Dodatkowe informacje i objaśnienia do Jednostkowego sprawozdania finansowego

1. Informacje ogólne

1. 1 *Dane o spółce MLP Group S.A.*

MLP Group S.A. ("Spółka", "Jednostka", "Emitent") jest spółką akcyjną zarejestrowaną w Polsce, której akcje znajdują się w publicznym obrocie. 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.

Na koniec okresu sprawozdawczego MLP Group S.A. jest podmiotem dominującym dla 55 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, Feniks Obrót 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., MLP Gelsenkirchen Sp. z o.o. & Co. KG, MLP Gorzów Sp. z o.o., MLP Idstein GP Sp. z o.o., MLP Idstein Lp. Sp. z o.o., MLP Idstein Sp. z o.o. & Co. KG, MLP Business Park Trebur GP Sp. z o.o., MLP Business Park Trebur LP Sp. z o.o., MLP Trebur Sp. z o.o. & Co. KG, MLP Poznań West III i MLP Łódź III

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

1. 3 Skład Zarządu

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

- Radosław T. Krochta - Prezes Zarządu
- Michael Shapiro - Wiceprezes Zarządu
- Tomasz Zabost - Członek Zarządu
- Monika Dobosz - Członek Zarządu
- Agnieszka Gózdź - 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 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 Śródroczne skrócone 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 Śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego.

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

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

Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej:

	30 czerwca 2023	31 grudnia 2022	30 czerwca 2022
EUR	4,4503	4,6899	4,6806
USD	4,1066	4,4018	4,4825
RON	0,8967	0,9475	0,9466

2. 4 **Dokonane osądy i szacunki**

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

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

Obszary, w ramach których dokonano szacunków w Jednostkowym sprawozdaniu finansowym to: szacunek oczekiwanej straty kredytowej (ECL) w stosunku do aktywów finansowych, rezerwa na zmienne wynagrodzenie 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 Skonsolidowanego Sprawozdania Grupy Kapitałowej.

3. 1. Informacje dotyczące głównych klientów Spółki

Udział głównych klientów w osiągniętych przychodach Spółki przedstawia się następująco:

za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca	2023 (niebadany)	2022 (niebadany)
MLP Poznań West II Sp. z o.o.	32%	5%
MLP Pruszków I Sp. z o.o.	13%	18%
MLP Pruszków III Sp. z o.o.	6%	9%
MLP Wrocław Sp. z o.o.	5%	6%
MLP Lublin Sp. z o.o.	5%	7%
MLP Gliwice Sp. z o.o.	4%	6%
MLP Pruszków IV Sp. z o.o.	4%	6%

4. Przychody

za okres	6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2023 (niebadany)	3 miesięcy zakończony 30 czerwca 2023 (niebadany)	6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2022 (niebadany)	3 miesięcy zakończony 30 czerwca 2022 (niebadany)
Zarządzanie nieruchomościami	3 477	1 832	2 833	1 445
Zarządzanie projektami	471	251	388	196
Usługi doradcze	7 347	4 564	4 050	2 653
Usługi pośrednictwa	-	-	-	(294)
Usługi refakturowane	293	94	488	488
Przychody razem	11 588	6 741	7 759	4 488
<i>w tym przychody od jednostek powiązanych</i>	<i>11 566</i>	<i>6 730</i>	<i>7 739</i>	<i>4 477</i>

Szczegóły dotyczące przychodów od jednostek powiązanych znajdują się w nocie 23.3.

5. Pozostałe przychody operacyjne

	6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2023 (niebadany)	3 miesięcy zakończony 30 czerwca 2023 (niebadany)	6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2022 (niebadany)	3 miesięcy zakończony 30 czerwca 2022 (niebadany)
Rozwiązanie rezerwy na premię	4 865	4 865	-	-
Przychody ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	22	-	-	-
Spisanie przedawnionych zobowiązań	19	-	-	-
Inne	102	-	1	-
Pozostałe przychody operacyjne	5 008	4 865	1	-

6. Pozostałe koszty operacyjne

	6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2023 (niebadany)	3 miesięcy zakończony 30 czerwca 2023 (niebadany)	6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2022 (niebadany)	3 miesięcy zakończony 30 czerwca 2022 (niebadany)
Pozostałe koszty operacyjne	(153)	150	(29)	(1)
Przekazane darowizny	(3)	(3)	(5)	-
Pozostałe koszty operacyjne	(156)	147	(34)	(1)

7. Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu

	6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2023 (niebadany)	3 miesięcy zakończony 30 czerwca 2023 (niebadany)	6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2022 (niebadany)	3 miesięcy zakończony 30 czerwca 2022 (niebadany)
Amortyzacja	(53)	(32)	(76)	(24)
Zużycie materiałów i energii	(277)	(170)	(150)	(90)
Usługi obce	(4 405)	(1 047)	(7 329)	(3 577)
Podatki i opłaty	(177)	(101)	(121)	(65)
Wynagrodzenia	(3 274)	(2 150)	(1 314)	(606)
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	(742)	(504)	(577)	(407)
Pozostałe koszty rodzajowe	(322)	(169)	(319)	(220)
Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu	(9 250)	(4 173)	(9 886)	(4 989)

Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu za okres zakończony 30 czerwca 2023 r. wyniosły 9 250 tys. PLN. Wyżej wymienione koszty ponoszone przez Spółkę w zdecydowanej większości obejmują wydatki związane z funkcjonowaniem Grupy oraz z usługami świadczonymi na rzecz Grupy.

8. Przychody i koszty finansowe

	6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2023 <i>(niebadany)</i>	3 miesięcy zakończony 30 czerwca 2023 <i>(niebadany)</i>	6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2022 <i>(niebadany)</i>	3 miesięcy zakończony 30 czerwca 2022 <i>(niebadany)</i>
Odsetki od pożyczek udzielonych jednostkom powiązanym	30 399	15 483	16 195	9 082
Przychody z tytułu odsetek z lokat bankowych	-	(1 705)	-	-
Przychody z tytułu otrzymanej dywidendy	-	-	4 793	4 793
Odsetki od lokat bankowych	4 474	4 474	-	-
Różnice kursowe netto	-	-	1 321	499
Przychody z tytułu posiadanych jednostek uczestnicwa TFI-	-	-	61	21
Przychody finansowe razem	34 873	18 252	22 370	14 395
Koszty odsetek od zobowiązań z tytułu pożyczek od jednostek powiązanych	(7 367)	(3 840)	(2 779)	(1 610)
Odsetki budżetowe	(4)	(4)	(5)	(5)
Koszty odsetek od obligacji	(10 477)	(5 906)	(4 879)	(2 330)
Różnice kursowe netto	(8 014)	(7 613)	-	-
Pozostałe koszty finansowe	(320)	(177)	(771)	(509)
Koszty finansowe razem	(26 182)	(17 540)	(8 434)	(4 454)

Ujemne różnice kursowe wynikają głównie z wyceny na koniec okresu sprawozdawczego: należności z tytułu pożyczek, obligacji i należności z tytułu pożyczek, denominowanych w EUR.

Szczegóły dotyczące przychodów i kosztów finansowych od jednostek powiązanych znajdują się w nocie 23.3.

9. Podatek dochodowy

za okres 6 miesięcy kończący się 30 czerwca	2023 <i>(niebadany)</i>	2022 <i>(niebadany)</i>
Podatek dochodowy bieżący	-	6
Powstanie / odwrócenie różnic przejściowych	2 335	1 357
Podatek dochodowy	2 335	1 363

Efektywna stopa podatkowa

za okres 6 miesięcy kończący się 30 czerwca	2023 <i>(niebadany)</i>	2022 <i>(niebadany)</i>
Zysk przed opodatkowaniem	15 881	11 776
Podatek w oparciu o obowiązującą stopę podatkową (19%)	(3 017)	(2 237)
Przychody z tytułu otrzymanej dywidendy	-	911
Wykorzystanie straty podatkowej, na którą nie było utworzone aktywo	745	-
Przychody nie będące przychodami podatkowymi	1	-
Koszty nie stanowiące kosztów podatkowych	(64)	(37)
Podatek dochodowy	(2 335)	(1 363)

Wyliczenie podatku dochodowego od osób prawnych

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

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



10. Długoterminowe aktywa finansowe w jednostkach powiązanych

	na dzień	30 czerwca 2023	31 grudnia 2022
		(niebadany)	
Wartość brutto na początek okresu		123 465	123 450
Objęcie udziałów w spółce MLP Business Park Trebur GP Sp. z o.o. (dawnej: MLP Schwäbisch Gmünd GP Sp. z o.o.)		-	5
Objęcie udziałów w spółce MLP Business Park Trebur LP Sp. z o.o. (dawnej: MLP Schwäbisch Gmünd LP Sp. z o.o.)		-	5
Objęcie udziałów w spółce MLP Poznań West III		-	5
Objęcie udziałów w spółce MLP Łódź III		5	-
Wartość brutto na koniec okresu		123 470	123 465
Wartość netto na koniec okresu		123 470	123 465

Na dzień 30 czerwca 2023 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 2023	31 grudnia 2022	30 czerwca 2023	31 grudnia 2022
		(niebadany)		(niebadany)	
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%
Feniks Obrót 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 2023	31 grudnia 2022	30 czerwca 2023	31 grudnia 2022
		(niebadany)		(niebadany)	
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 Zgorzelec sp. z o.o. ¹⁾	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.	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.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Gelsenkirchen GP Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Gelsenkirchen LP Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Gelsenkirchen Sp. z o.o. & Co. KG	Niemcy	100%	100%	100%	100%
MLP Gorzów Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Idstein LP Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Idstein GP Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Idstein Sp. z o.o.&Co.KG	Niemcy	100%	100%	100%	100%
MLP Business Park Trebur GP Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Business Park Trebur LP Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Business Park Trebur Sp. z o.o. &Co. KG	Niemcy	100%	100%	100%	100%
MLP Poznań West III Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	100%	100%
MLP Łódź III Sp. z o.o. ²⁾	Polska	100%	-	100%	-

¹⁾ W dniu 16 stycznia 2023 roku zarejestrowana została zmiana nazwy MLP Poznań East Sp. z o.o. na MLP Zgorzelec Sp. z o.o.

²⁾ W dniu 23 maja 2023 roku na podstawie aktu założycielskiego została założona spółka MLP Łódź III 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 5 czerwca 2023 roku.

11. Inwestycje długoterminowe

	30 czerwca na dzień 2023 (niebadany)	31 grudnia 2022
Pożyczki długoterminowe udzielone jednostkom powiązanim	893 986	942 187
Inwestycje długoterminowe	893 986	942 187

Szczegóły dotyczące pożyczek udzielonych jednostkom powiązanim znajdują się w nocie 23.2.

Na każdy dzień sprawozdawczy Spółka wycenia oczekiwane straty kredytowe z tytułu instrumentów finansowych w sposób uwzględniający:

- nieobciążoną i ważoną prawdopodobieństwem kwotę, którą ustala się, oceniając szereg możliwych wyników;
- wartość pieniądza w czasie; oraz
- racjonalne i możliwe do udokumentowania informacje, które są dostępne bez nadmiernych kosztów lub starań na dzień sprawozdawczy, dotyczące przeszłych zdarzeń, obecnych warunków i prognoz dotyczących przyszłych warunków gospodarczych.

Na dzień 30.06.2023 roku nie wystąpiły podstawy do tworzenia odpisów aktualizujących wartość inwestycji długoterminowych.

Jednostki uczestnictwa w funduszu pieniężnym zostały odkupione przez fundusz inwestycyjny w ciągu pierwszego półrocza 2022 roku.

12. Zmiana aktywów finansowych wynikająca z działalności finansowej i pozostałej

	Udziały
Wartość na dzień 31 grudnia 2022 roku	123 465
Objęcie udziałów	5
Wartość na dzień 30 czerwca 2023 roku*	123 470

	Aktywa z tytułu pożyczek udzielonych
Wartość na dzień 31 grudnia 2022 roku	942 187
Udzielenie pożyczki	173 646
Spłata kapitału pożyczki	(211 456)
Naliczenie odsetek od pożyczki	30 397
Spłata odsetek od pożyczki	(9 127)
Różnice kursowe zrealizowane	3 269
Zmiana wyceny bilansowej	(34 930)
Wartość na dzień 30 czerwca 2023 roku*	893 986

*dane niebadane

13. 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> 2023 <i>(niebadany)</i>	2022	2023 <i>(niebadany)</i>	2022	2023 <i>(niebadany)</i>	2022
Pożyczki udzielone i otrzymane	-	-	7 304	5 036	7 304	5 036
Strata podatkowa	2 343	467	-	-	(2 343)	(467)
Pozostałe	151	3 369	-	-	(151)	(3 369)
Obligacje	1 691	416	-	-	(1 691)	(416)
Aktywa / rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego	4 185	4 252	7 304	5 036	3 119	784

	1 stycznia 2022	zmiany ujęte w rachunku zysków lub strat	31 grudnia 2022	zmiany ujęte w rachunku zysków lub strat	30 czerwca 2023 <i>(niebadany)</i>
Pożyczki udzielone i otrzymane	(351)	5 387	5 036	2 268	7 304
Strata podatkowa	(430)	(37)	(467)	(1 876)	(2 343)
Pozostałe	(1 584)	(1 785)	(3 369)	3 218	(151)
Obligacje	(481)	65	(416)	(1 275)	(1 691)
	(2 846)	3 630	784	2 335	3 119

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.

14. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe

	<i>na dzień</i>	30 czerwca 2023	31 grudnia 2022
		<i>(niebadany)</i>	
Z tytułu dostaw i usług od jednostek powiązanych		2 731	3 117
Z tytułu dostaw i usług od innych jednostek		7	4
Z tytułu podatków i ubezpieczeń społecznych		241	56
Rozliczenia międzyokresowe		2 098	1 969
Pozostałe		201	246
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe		5 278	5 392
Należności z tytułu podatku dochodowego		878	8
Należności krótkoterminowe		6 156	5 400

Należności od jednostek powiązanych zostały przedstawione w nocie 23.

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 od jednostek zależnych.

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

	30 czerwca 2023*		31 grudnia 2022	
	Należności brutto	Odpis aktualizujący	Należności brutto	Odpis aktualizujący
Należności nie przeterminowane	2 155	-	2 964	-
Przeterminowane od 1 do 90 dni	340	-	60	-
Przeterminowane od 91 do 180 dni	60	-	44	-
Przeterminowane powyżej 180 dni	384	-	299	-
Łącznie należności	2 939	-	3 367	-

**dane niebadane*

15. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

	<i>na dzień</i>	30 czerwca 2023	31 grudnia 2022
		<i>(niebadany)</i>	
Środki pieniężne w kasie		21	11
Środki pieniężne na rachunkach bankowych		191 129	31 031
Depozyty krótkoterminowe		129 267	169 000
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty, wartość wykazana w jednostkowym sprawozdaniu z sytuacji finansowej		320 417	200 042
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty, wartość wykazana w jednostkowym sprawozdaniu z przepływów środków pieniężnych		320 417	200 042

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. Wszystkie banki, z którymi Spółka współpracuje mają rating inwestycyjny.

16. Kapitał własny

16. 1 Kapitał zakładowy

	<i>na dzień</i>	30 czerwca 2023	31 grudnia 2022
Kapitał zakładowy		<i>(niebadany)</i>	
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	1 653 384
Akcje zwykłe serii F		2 621 343	2 621 343
Akcje zwykłe razem		23 994 982	23 994 982
Wartość nominalna 1 akcji		0,25	0,25

Na dzień 30 czerwca 2023 roku kapitał zakładowy Jednostki Dominującej wynosił 5 998 745,5 zł i dzielił się na 23 994 982 akcji uprawniających do 23 994 982 głosów na Walnym Zgromadzeniu. Wszystkie akcje posiadają wartość nominalną wynoszącą 0,25 zł i zostały w pełni opłacone.

Zmiany kapitału zakładowego w okresie objętym jednostkowym sprawozdaniem finansowym:

	<i>na dzień</i>	30 czerwca 2023		31 grudnia 2022	
		liczba akcji (w sztukach) <i>(niebadany)</i>	Wartość	liczba akcji (w sztukach)	Wartość
Ilość/wartość akcji na początek okresu		23 994 982	5 999	21 373 639	5 344
Emisja akcji		-	-	2 621 343	655
Ilość/wartość akcji na koniec okresu		23 994 982	5 999	23 994 982	5 999

16. 1. 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, zgodnie z wiedzą Zarządu Spółki, stan Akcjonariuszy posiadających bezpośrednio co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy uległ zmianie i na dzień 30 czerwca 2023 roku przedstawia się następująco:

Akcjonariusz	Ilość akcji i głosów na WZA	% udział bezpośredni w kapitale i głosach na WZA
CAJAMARCA Holland BV	10 242 726	42,69%
Pozostali akcjonariusze	4 248 915	17,72%
Israel Land Development Company Ltd.	3 016 329	12,57%
THESINGER LIMITED	1 771 320	7,38%
Allianz OFE	1 713 881	7,14%
OFE NNLife ¹⁾	1 591 360	6,63%
GRACECUP TRADING LIMITED	641 558	2,67%
MIRO LTD.	617 658	2,57%
Shimshon Marfogel	149 155	0,62%
Oded Setter	2 080	0,01%
Razem	23 994 982	100,00%

¹⁾ w dniu 21 lipca 2023 r. nastąpiła likwidacja OFE NNLife i nastąpiło przeniesienie aktywów do Generali Powszechne Towarzystwo Emerytalne S.A.

16. 1. 2 *Stan posiadania akcji MLP Group S.A. lub uprawnień do nich przez osoby zarządzające i nadzorujące*

Na dzień 30 czerwca 2023 roku Wiceprezes Zarządu Michael Shapiro posiadał pośrednio, przez kontrolowaną przez siebie w 100% spółkę MIRO Ltd., 2,57% w kapitale zakładowym MLP Group S.A. oraz poprzez 25% udziału w kapitale zakładowym posiadanym przez MIRO Ltd. w spółce Cajamarca Holland B.V. uczestniczył ekonomicznie w 10,67% kapitału zakładowego MLP Group S.A., co łącznie dawało ekonomicznie efektywny udział w wysokości 13,24% w kapitale zakładowym MLP Group S.A.

Na dzień 30 czerwca 2023 roku Przewodniczący Rady Nadzorczej Shimshon Marfogel posiadał bezpośrednio, poprzez objęte we wrześniu 2017 roku akcje Spółki 0,62% udziału w kapitale zakładowym Spółki.

Na dzień 30 czerwca 2023 roku Członek Rady Nadzorczej Oded Setter posiadał bezpośrednio, poprzez objęte we wrześniu 2021, październiku 2021, styczniu 2022, marcu 2022 oraz czerwcu roku akcje Spółki, 0,0087% udziału w kapitale zakładowym Spółki.

Eytan Levy posiada pośrednio 10,67% udziału w kapitale zakładowym MLP Group S.A.: pan Levy posiada 100% udział w N Towards the Next Millenium Ltd. Spółka ta ma z kolei 33,33% (1/3) udziałów w kapitale zakładowym RRN Holdings Ltd., która uczestniczy w kapitale zakładowym Cajamarca Holland B.V. w 75%, co daje 10,67% w kapitale zakładowym MLP Group S.A.

Pozostali Członkowie Rady Nadzorczej nie posiadają bezpośrednio akcji Spółki.

16. 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)

17. 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.

	6 miesięcy zakończony 2023 (niebadany)	3 miesiące zakończony 2023 (niebadany)	6 miesięcy zakończony 2022 (niebadany)	3 miesiące zakończony 2022 (niebadany)
Wynik netto okresu obrotowego	13 546	7 551	10 413	8 698
Liczba wyemitowanych akcji (w sztukach)	23 994 982	23 994 982	21 373 639	21 373 639
Średnia ważona liczba wyemitowanych akcji (w sztukach)	23 994 982	23 994 982	21 373 639	21 373 639
Wynik na jedną akcję za okres (w zł na akcję):				
- podstawowy	0,56	0,31	0,49	0,41
- rozwodniony	0,56	0,31	0,49	0,41

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.

18. Zobowiązania z tytułu pożyczek oraz innych instrumentów dłużnych**18. 1 Zobowiązania długoterminowe**

	<i>na dzień</i>	30 czerwca 2023 (niebadany)	31 grudnia 2022
Obligacje ¹⁾		329 322	332 983
Zobowiązania z tytułu leasingu samochodów		83	-
Zobowiązania z tytułu pożyczek od jednostek powiązanych		264 505	253 768
Zobowiązania długoterminowe z tytułu pożyczek oraz innych instrumentów dłużnych		593 910	586 751

18. 2 Zobowiązania krótkoterminowe

	na dzień	30 czerwca 2023 (niebadany)	31 grudnia 2022
Obligacje		113 100	50 896
Zobowiązania z tytułu pożyczek od jednostek powiązanych		-	6 148
Zobowiązania z tytułu leasingu samochodów		16	-
Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu pożyczek oraz innych instrumentów dłużnych		113 116	57 044

Szczegóły dotyczące pożyczek otrzymanych od jednostek powiązanych znajdują się w nocie 23.2.

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

	Obligacje
Wartość na dzień 31 grudnia 2022 roku	383 879
Emisja obligacji	130 445
Wykup obligacji	(54 708)
Naliczone odsetki od obligacji	10 477
Zapłacone odsetki od obligacji	(8 026)
Zmiana wyceny bilansowej	(19 645)
Wartość na dzień 30 czerwca 2023 roku*	442 422

	Zobowiązania z tytułu pożyczek od jednostek powiązanych
Wartość na dzień 31 grudnia 2022 roku	259 916
Zaciągnięcie pożyczki	12 178
Spłata kapitału pożyczki	(6 000)
Naliczenie odsetek od pożyczki	7 366
Spłata odsetek od pożyczki	(189)
Różnice kursowe niezrealizowane	(8 766)
Wartość na dzień 30 czerwca 2023 roku*	264 505

*dane niebadane

18. 4 Zobowiązania z tytułu obligacji

Instrument	waluta	wartość nominalna	data wykupu	oprocentowanie	gwarancje i zabezpieczenie	Rynek notowań
Obligacje publiczne - seria C	EUR	45 000 000	19.02.2025	Euribor 6M + marża	<i>brak</i>	Catalyst
Obligacje publiczne - seria D	EUR	20 000 000	17.05.2024	Euribor 6M + marża	<i>brak</i>	Catalyst
Obligacje publiczne - seria E ¹⁾	EUR	4 000 000	21.01.2024	Euribor 3M + marża	<i>brak</i>	Catalyst
Obligacje publiczne - seria F	EUR	29 000 000	26.05.2025	Euribor 6M + marża	<i>brak</i>	Catalyst

¹⁾ W dniu 17 maja 2023 roku Spółka wykupiła obligacje serii E o łącznej wartości nominalnej 2 000 000 EUR, tj. przed terminem ich wykupu. W dniu 11 maja 2023 roku Spółka wykupiła obligacje serii B o łącznej wartości nominalnej 10 000 000 EUR, tj. w terminie ich wykupu.



18. 5 Pożyczki niezabezpieczone na majątku Spółki

Pożyczka otrzymana od	waluta	efektywna stopa (%)	na dzień rok wygaśnięcia	30 czerwca 2023*		rok wygaśnięcia	31 grudnia 2022	
				w walucie	w PLN		w walucie	w PLN
LOKAFOP 201 Sp. z o.o. S.K.A.	PLN	Wibor 3M + marża	2025	-	12 917	2025	-	12 494
MLP BIERUŃ Sp. z o.o.	EUR	Euribor 3M + marża	2027	7	30	2027	7	31
MLP BIERUŃ Sp. z o.o.	EUR	Euribor 3M + marża	2028	31	137	2028	-	-
MLP PRUSZKÓW I Sp. z o.o.	EUR	Euribor 3M + marża	2026	303	1 349	2026	298	1 397
MLP PRUSZKÓW I Sp. z o.o.	EUR	Euribor 3M + marża	2027	15 556	69 228	2027	15 186	71 223
MLP PRUSZKÓW I Sp. z o.o.	EUR	Euribor 3M + marża	2025	7 485	33 310	2025	7 366	34 547
MLP PRUSZKÓW I Sp. z o.o.	EUR	Euribor 1M + marża	2025	529	2 354	2025	519	2 436
MLP PRUSZKÓW I Sp. z o.o.	PLN	Wibor 3M + marża	2026	-	47 145	2026	-	45 454
MLP PRUSZKÓW I Sp. z o.o.	PLN	Wibor 3M + marża	2027	-	3 179	2027	-	3 028
MLP PRUSZKÓW I Sp. z o.o.	PLN	Wibor 3M + marża	2025	-	8 716	2025	-	8 445
MLP TEMP Sp. z o.o.	EUR	Euribor 3M + marża	2027	2 257	10 045	2027	2 213	10 378
MLP TEMP Sp. z o.o.	EUR	Euribor 3M + marża	2027	62	276	2027	60	284
MLP TEMP Sp. z o.o.	EUR	Euribor 3M + marża	2025	1 132	5 039	2025	1 110	5 206
MLP TEMP Sp. z o.o.	PLN	Wibor 3M + marża	2027	-	182	2027	-	173
MLP PRUSZKÓW III Sp. z o.o.	EUR	Euribor 3M + marża	2027	4 646	20 678	2027	4 526	21 228
MLP PRUSZKÓW III Sp. z o.o.	PLN	Wibor 3M + marża	2027	-	3 098	2027	-	2 956
MLP BUSINESS PARK BERLIN I LP Sp. z o.o.	PLN	Wibor 3M + marża	2027	-	107	2027	-	102
MLP POZNAŃ II Sp. z o.o.	PLN	Wibor 3M + marża	2026	-	-	2026	-	5
MLP POZNAŃ II Sp. z o.o.	PLN	Wibor 3M + marża	2023	-	-	2023	-	6 148
Feniks Obrót Sp. z o.o.	PLN	Wibor 3M + marża	2027	-	12 191	2027	-	11 615
MLP PRUSZKÓW IV Sp. z o.o.	EUR	Euribor 3M + marża	2027	3 318	14 765	2027	3 232	15 157
MLP PRUSZKÓW IV Sp. z o.o.	PLN	Wibor 3M + marża	2027	-	7 602	2027	-	7 254
MLP TERESIN II Sp. z o.o.	PLN	Wibor 3M + marża	2027	-	374	2027	-	355
MLP DORTMUND LP Sp. z o.o.	EUR	Euribor 3M + marża	2028	82	365	2028	-	-
MLP LOGISTIC PARK GERMANY I SP.Z O.O.& CO KG	EUR	Euribor 3M + marża	2028	2 566	11 418	2028	-	-
Razem				37 974	264 505		34 517	259 916

*Dane niebadane

19. Zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych

	<i>na dzień</i>	30 czerwca 2023	31 grudnia 2022
		<i>(niebadany)</i>	
Fundusze specjalne		157	157
Rezerwa na zmienne koszty wynagrodzeń		1 237	908
Zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych		1 394	1 065

Rezerwa na zmienne koszty wynagrodzeń w rachunku zysków i strat została ujęta w pozycji koszty sprzedaży i ogólnego zarządu.

20. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe

	<i>na dzień</i>	30 czerwca 2023	31 grudnia 2022
		<i>(niebadany)</i>	
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług wobec jednostek powiązanych		215	-
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług wobec pozostałych jednostek		412	666
Zobowiązania z tytułu podatków i ubezpieczeń społecznych		870	211
Rozliczenia międzyokresowe kosztów		339	7 059
Zobowiązania inwestycyjne i inne		95	122
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe		1 931	8 058
Zobowiązania krótkoterminowe		1 931	8 058

Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych zostały wykazane w nocie 23.

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

	<i>na dzień</i>	30 czerwca 2023	31 grudnia 2022
		<i>(niebadany)</i>	
Zobowiązania bieżące		1 007	7 739
Przeterminowane od 1 do 90 dni		53	92
Przeterminowane od 91 do 180 dni		-	-
Przeterminowane powyżej 180 dni		1	16
Łącznie zobowiązania handlowe i pozostałe		1 061	7 847

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.

21. Instrumenty finansowe

21. 1 Wycena instrumentów finansowych

Na dzień 30 czerwca 2023 r. i na dzień 31 grudnia 2022 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:

21. 1. 1 Aktywa finansowe

	na dzień	30 czerwca 2023	31 grudnia 2022
		(niebadany)	
Aktywa finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu			
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		320 417	200 042
Pożyczki i należności, w tym:			
• Należności handlowe i inne należności		2 939	3 367
• Pożyczki udzielone		893 986	942 187
Aktywa finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu razem		1 217 342	1 145 596
Aktywa finansowe razem		1 217 342	1 145 596

Wycena aktywów według zamortyzowanego kosztu na dzień 30 czerwca 2023 roku*:

	Stopień 1	Stopień 2	Stopień 3
Wartość brutto	1 214 403	2 939	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	320 417	-	-
Pożyczki i należności, w tym:			
• Należności handlowe i inne należności	-	2 939	-
• Pożyczki udzielone	893 986	-	-
Odpisy aktualizujące (MSSF 9)	-	-	-
Wartość bilansowa (MSSF 9)	1 214 403	2 939	-

*dane niebadane

Wycena aktywów według zamortyzowanego kosztu na dzień 31 grudnia 2022 roku:

	Stopień 1	Stopień 2	Stopień 3
Wartość brutto	1 142 229	3 367	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	200 042	-	-
Pożyczki i należności, w tym:			
• Należności handlowe i inne należności	-	3 367	-
• Jednostki uczestnictwa w funduszu pieniężnym	-	-	-
• Pożyczki udzielone	942 187	-	-
Odpisy aktualizujące (MSSF 9)	-	-	-
Wartość bilansowa (MSSF 9)	1 142 229	3 367	-

21. 1. 2 Zobowiązania finansowe

	na dzień 30 czerwca 2023 (niebadany)	31 grudnia 2022
Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu:		
Pożyczki otrzymane	264 505	259 916
Zobowiązania handlowe i pozostałe	1 061	7 847
Obligacje	442 422	383 879
Zobowiązania leasingowe	99	-
Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu razem	708 087	651 642
Zobowiązania finansowe razem	708 087	651 642

22. Zobowiązania warunkowe i zabezpieczenia

Wykazane w Jednostkowym sprawozdaniu finansowym za 2022 rok zobowiązania warunkowe i zabezpieczenia nie zmieniły się w okresie pierwszego półrocza 2023 roku i pozostają nadal w mocy na dzień 30 czerwca 2023 roku.

23. Transakcje z podmiotami powiązаныmi**23. 1 Należności i zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe**

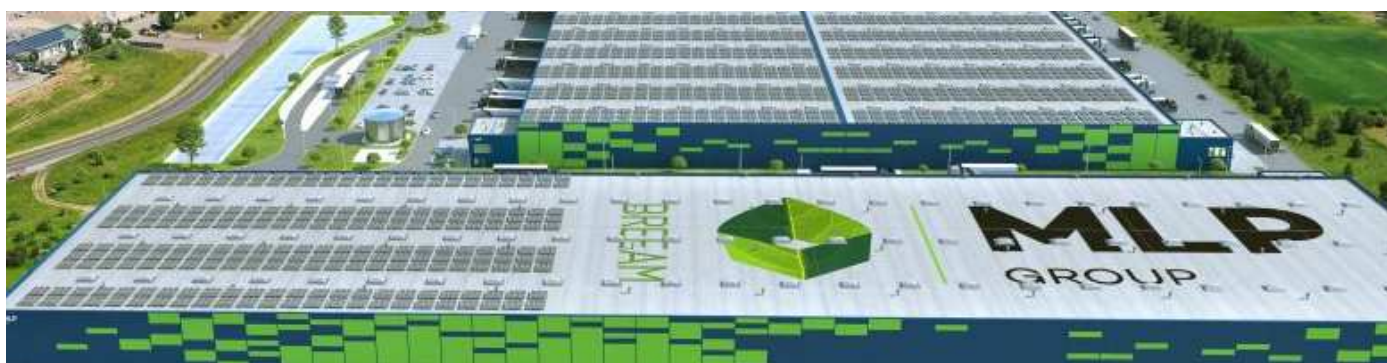
Salda transakcji z podmiotami powiązаныmi dotyczących należności i zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych na dzień 30 czerwca 2023 roku* przedstawiają się następująco:

	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe ¹⁾
Jednostka dominująca		
The Israel Land Development Company Ltd., Tel-Awiw	156	-
	156	-
Pozostałe podmioty powiązane		
MLP Pruszków I Sp. z o.o.	313	-
MLP Pruszków II Sp. z o.o.	79	-
MLP Pruszków III Sp. z o.o.	132	-
MLP Pruszków IV Sp. z o.o.	73	-
MLP Pruszków V Sp. z o.o.	78	-
MLP Poznań Sp. z o.o.	30	-
MLP Poznań II Sp. z o.o.	27	-
MLP Lublin Sp. z o.o.	222	-
MLP Teresin Sp. z o.o.	105	-
Feniks Obrót Sp. z o.o.	38	-
MLP Wrocław Sp. z o.o.	200	-
MLP Czeladź Sp. z o.o.	38	-
MLP Gliwice Sp. z o.o.	199	-
MLP Business Park Poznań Sp. z o.o.	18	-
MLP Business Park Berlin I LP Sp. z o.o.	1	-
MLP Poznań West II Sp. z o.o.	171	-
MLP Teresin II Sp. z o.o.	-	1
MLP Wrocław West Sp. z o.o.	18	-
MLP Łódź II Sp. z o.o.	62	-
MLP Zgorzelec Sp. z o.o.	6	-
MLP Pruszków VI Sp. z o.o.	12	-
MLP Wrocław West I Sp. z o.o.	234	-
MLP Gorzów Sp. z o.o.	15	1
MLP Łódź III Sp. z o.o.	14	-
MLP Trebur Sp. z o.o.&Co.KG	1	-
MLP Logistic Park Germany I Sp. z o.o. &Co KG.	-	213
MLP Bucharest West SRL	484	-
MLP Germany Management GmbH	5	-
	2 575	215
Razem	2 731	215

Salda transakcji z podmiotami powiązanymi dotyczących należności i zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych na dzień 31 grudnia 2022 roku przedstawiają się następująco:

	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe
Jednostka dominująca		
The Israel Land Development Company Ltd., Tel-Awiv	8	-
Pozostałe podmioty powiązane		
MLP Pruszków I Sp. z o.o.	293	-
MLP Pruszków II Sp. z o.o.	85	-
MLP Pruszków III Sp. z o.o.	145	-
MLP Pruszków IV Sp. z o.o.	95	-
MLP Pruszków V Sp. z o.o.	56	-
MLP Poznań Sp. z o.o.	29	-
MLP Poznań II Sp. z o.o.	25	-
MLP Lublin Sp. z o.o.	107	-
MLP Teresin Sp. z o.o.	49	-
Feniks Obrót Sp. z o.o. (MLP Energy Sp. z o.o.)	122	-
MLP Wrocław Sp. z o.o.	91	-
MLP Czeladź Sp. z o.o.	43	-
MLP Gliwice Sp. z o.o.	95	-
MLP Property Sp. z o.o.	2	-
MLP Business Park Poznań Sp. z o.o.	21	-
MLP Temp Sp. z o.o.	4	-
LOKAFOP 201 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SKA	2	-
MLP Bieruń Sp. z o.o.	2	-
MLP Bieruń I Sp. z o.o.	5	-
MLP Sp. z o.o.	2	-
MLP FIN Sp. z o.o.	2	-
LOKAFOP 201 Sp. z o.o.	2	-
MLP Business Park Berlin I LP Sp. z o.o.	1	-
MLP Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SKA	2	-
MLP Poznań West II Sp. z o.o.	180	-
MLP Bucharest West Sp. z o.o.	2	-
MLP Dortmund LP Sp. z o.o.	2	-
MLP Dortmund GP Sp. z o.o.	2	-
MLP Teresin II Sp. z o.o.	4	-
MLP Wrocław West Sp. z o.o.	17	-
MLP Łódź II Sp. z o.o.	1 142	-
MLP Zgorzelec Sp. z o.o.	11	-
MLP Pruszków VI Sp. z o.o.	11	-
MLP Business Park Berlin I GP sp. z o.o.	2	-
MLP Schwalmtal LP Sp. z o.o.	2	-
MLP Schwalmtal GP Sp. z o.o.	2	-
MLP Gelsenkirchen GP Sp. z o.o.	4	-
MLP Gelsenkirchen LP Sp. z o.o.	4	-
MLP Gorzów Sp. z o.o.	5	-
MLP Wrocław West I Sp. z o.o.	4	-

	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe
MLP Idstein GP Sp. z o.o.	4	-
MLP Idstein LP Sp. z o.o.	4	-
MLP Business Park Trebur GP Sp. z o.o.	2	-
MLP Business Park Trebur LP Sp. z o.o.	2	-
MLP Bucharest West SRL	413	-
MLP Germany Management GmbH	4	-
MLP FIN Sp. z o.o. Spółka Komandytowa	2	-
Fenix Polska Sp. z o.o.	4	-
	3 109	-
Razem	3 117	-



23. 2 Pożyczki udzielone i otrzymane

Salda pożyczek udzielonych i otrzymanych od podmiotów powiązanych na dzień 30 czerwca 2023 roku* przedstawiają się następująco:

	Pożyczki udzielone	Pożyczki otrzymane
Pozostałe podmioty powiązane		
MLP Pruszków I Sp. z o.o.	-	165 281
MLP Pruszków II Sp. z o.o.	31 344	-
MLP Pruszków III Sp. z o.o.	-	23 776
MLP Pruszków IV Sp. z o.o.	-	22 367
MLP Pruszków V Sp. z o.o.	35 360	-
MLP Poznań Sp. z o.o.	4 082	-
MLP Poznań II Sp. z o.o.	191	-
Feniks Obrót Sp. z o.o.	-	12 191
MLP Wrocław Sp. z o.o.	38 425	-
MLP Czeladź Sp. z o.o.	40 808	-
MLP Gliwice Sp. z o.o.	11 403	-
MLP Business Park Poznań Sp. z o.o.	44 546	-
MLP Temp Sp. z o.o.	-	15 542
LOKAFOP 201 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SKA	-	12 917
MLP Bieruń Sp. z o.o.	-	167
MLP Bieruń I Sp. z o.o.	16 097	-
MLP Sp. z o.o.	10	-
MLP FIN Sp. z o.o.	114	-
LOKAFOP 201 Sp. z o.o.	11	-
MLP Business Park Berlin I LP Sp. z o.o.	-	107
MLP Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SKA	-	-
MLP Poznań West II Sp. z o.o.	53 694	-
MLP Bucharest West Sp. z o.o.	22 281	-
MLP Dortmund LP Sp. z o.o.	96	365
MLP Dortmund GP Sp. z o.o.	72	-
MLP Teresin II Sp. z o.o.	-	374
MLP Wrocław West Sp. z o.o.	80 495	-
MLP Łódź II Sp. z o.o.	87 314	-
MLP Zgorzelec Sp. z o.o.	15 866	-
MLP Pruszków VI Sp. z o.o.	124 719	-
MLP Business Park Berlin I GP sp. z o.o.	103	-
MLP Schwalmtal LP sp. z o.o.	55	-
MLP Schwalmtal GP sp. z o.o.	58	-
MLP Wrocław West I Sp. z o.o.	321	-
MLP Gelsenkirchen LP Sp. z o.o.	46	-
MLP Gelsenkirchen GP Sp. z o.o.	46	-
MLP Gorzów Sp. z o.o.	16 768	-
MLP Idstein GP Sp. z o.o.	-	-
MLP Idstein LP Sp. z o.o.	60	-
MLP Business Park Trebur GP Sp. z o.o.	16	-
MLP Business Park Trebur LP Sp. z o.o.	16	-
MLP Poznań West III Sp. z o.o.	-	-
MLP FIN Sp. z o.o. Spółka Komandytowa	99	-
Fenix Polska Sp. z o.o.	6 313	-
The Israel Land Development Company Ltd., Tel-Awiw	-	-

	Pożyczki udzielone	Pożyczki otrzymane
MLP Logistic Park Germany I Sp. z o.o. &Co KG.	-	11 418
MLP Bucharest West SRL	20 217	-
MLP Germany Management GmbH	15 657	-
MLP Schwalmthal Sp. z o.o. & Co. KG	10 952	-
MLP Business Park Berlin I Sp. z o.o. & Co. KG	27 379	-
MLP Business Park Wien GmbH	84 151	-
MLP Gelsenkirchen Sp. z o.o. & Co. KG	69 930	-
MLP Idstein Sp. z o.o.&Co.KG	34 781	-
MLP Trebur Sp. z o.o.&Co.KG	90	-
Razem	893 986	264 505



Salda pożyczek udzielonych i otrzymanych od podmiotów powiązanych na dzień 31 grudnia 2022 roku przedstawiają się następująco:

	Pożyczki udzielone	Pożyczki otrzymane
Pozostałe podmioty powiązane		
MLP Pruszków II Sp. z o.o.	31 970	-
MLP Pruszków V Sp. z o.o.	27 750	-
MLP Poznań Sp. z o.o.	4 181	-
MLP Poznań II Sp. z o.o.	186	6 153
LOKAFOP 201 Sp. z o.o.	10	-
MLP Wrocław Sp. z o.o.	16 080	-
MLP Czeladź Sp z o.o.	64 700	-
MLP Gliwice Sp. z o.o.	11 087	-
MLP Business Park Poznań Sp. z o.o.	42 221	-
MLP Bieruń I Sp. z o.o.	6 496	-
Fenix Polska Sp. z o.o.	6 526	-
MLP FIN Sp. z o.o.	110	-
MLP Business Park Berlin I GP Sp. z o.o.	98	-
MLP Zgorzelec Sp. z o.o.	15 040	-
MLP Pruszków VI Sp. z o.o.	65 152	-
MLP Poznań West II Sp. z o.o.	113 784	-
MLP Bucharest West Sp. z o.o.	22 941	-
MLP Dortmund LP Sp. z o.o.	92	-
MLP Dortmund GP Sp. z o.o.	71	-
MLP Wrocław West Sp. z o.o.	78 548	-
MLP FIN Sp. z o.o. Spółka Komandytowa	95	-
MLP Logistic Park Germany I Sp. z o.o. &Co KG.	51 309	-
MLP Bucharest West SRL	14 347	-
MLP Business Park Berlin I LP Sp. z o.o.	116 560	102
MLP Germany Management GmbH	11 540	-
MLP Business Park Berlin I Sp. z o.o. & Co. KG	25 075	-
MLP Schwalmtal Sp. z o.o. & Co. KG	10 787	-
MLP Schwalmtal LP Sp. z o.o.	53	-
MLP Schwalmtal GP Sp. z o.o.	46	-
MLP Wrocław West I Sp. z o.o.	44	-
MLP Gelsenkirchen GP Sp. z o.o.	44	-
MLP Gelsenkirchen LP Sp. z o.o.	44	-
MLP Gorzów Sp. z o.o.	18 759	-
MLP Idstein LP Sp. z o.o.	57	-
MLP Business Park Trebur GP Sp. z o.o.	15	-
MLP Business Park Trebur LP Sp. z o.o.	15	-
MLP Business Park Wien GmbH	83 460	-
MLP Gelsenkirchen Sp. z o.o. & Co. KG	69 105	-
MLP Idstein Sp. z o.o.&Co.KG	33 789	-
MLP Pruszków I Sp. z o.o.	-	166 530
MLP Pruszków III Sp. z o.o.	-	24 184
MLP Pruszków IV Sp. z o.o.	-	22 411
MLP Temp Sp. z o.o.	-	16 041
LOKAFOP 201 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SKA	-	12 494
MLP Bieruń Sp. z o.o.	-	31
MLP Teresin II Sp. z o.o.	-	355
Feniks Obrót Sp. z o.o.	-	11 615
	942 187	259 916
Razem	942 187	259 916

23. 3 Przychody i koszty

Transakcje z podmiotami powiązanymi dotyczące przychodów i kosztów na dzień 30 czerwca 2023 roku* przedstawiają się następująco:

	Sprzedaż usług	Przychody z tytułu odsetek	Inne przychody finansowe
Jednostka dominująca			
The Israel Land Development Company Ltd.	50	-	-
	50	-	-
Pozostałe podmioty powiązane			
MLP Pruszków I Sp. z o.o.	1 564	-	-
MLP Pruszków II Sp. z o.o.	388	940	-
MLP Pruszków III Sp. z o.o.	699	-	-
MLP Pruszków IV Sp. z o.o.	476	-	-
MLP Poznań Sp. z o.o.	148	118	-
MLP Poznań II Sp. z o.o.	130	5	-
MLP Lublin Sp. z o.o.	556	-	-
MLP Teresin Sp. z o.o.	263	-	-
Feniks Obrót Sp. z o.o.	335	-	-
MLP Wrocław Sp. z o.o.	526	962	-
MLP Czeladź Sp. z o.o.	1 117	1 726	-
MLP Gliwice Sp. z o.o.	493	349	-
MLP Business Park Poznań Sp. z o.o.	88	1 596	-
MLP Bieruń I Sp. z o.o.	-	391	-
MLP FIN Sp. z o.o.	-	4	-
LOKAPOP 201 Sp. z o.o.	-	1	-
MLP Business Park Berlin I LP Sp. z o.o.	3	-	-
MLP Poznań West II Sp. z o.o.	3 711	3 430	-
MLP Bucharest West Sp. z o.o.	-	620	-
MLP Dortmund LP Sp. z o.o.	-	4	-
MLP Dortmund GP Sp. z o.o.	-	3	-
MLP Pruszków V Sp. z o.o.	291	1 029	-
MLP Wrocław West Sp. z o.o.	89	3 119	-
MLP Łódź II Sp. z o.o.	192	3 108	-
MLP Zgorzelec Sp. z o.o.	27	706	-
MLP Pruszków VI Sp. z o.o.	85	3 895	-
MLP Business Park Berlin I GP sp. z o.o.	-	5	-
MLP Schwalmtal LP sp. z o.o.	-	2	-
MLP Schwalmtal GP sp. z o.o.	-	2	-
MLP Wrocław West I Sp. z o.o.	190	4	-
MLP Gelsenkirchen LP Sp. z o.o.	-	2	-
MLP Gelsenkirchen GP Sp. z o.o.	-	2	-
MLP Gorzów Sp. z o.o.	20	776	-
MLP Idstein LP Sp. z o.o.	-	3	-
MLP Logistic Park Germany I Sp. z o.o. & Co KG.	-	673	-
MLP Bucharest West SRL	108	339	-
MLP Germany Management GmbH	6	356	-
MLP Schwalmtal Sp. z o.o. & Co. KG	-	304	-
MLP Business Park Berlin I Sp. z o.o. & Co. KG	-	601	-
MLP Business Park Wien GmbH	-	2 504	-
MLP Gelsenkirchen Sp. z o.o. & Co. KG	-	1 807	-
MLP Idstein Sp. z o.o. & Co. KG	-	890	-

	Sprzedaż usług	Przychody z tytułu odsetek	Inne przychody finansowe
MLP FIN Sp. z o.o. Spółka Komandytowa	-	4	-
Fenix Polska Sp. z o.o.	-	117	-
MLP Business Park Trebur GP Sp. z o.o.	-	1	-
MLP Business Park Trebur LP Sp. z o.o.	-	1	-
MLP Łódź III Sp. z o.o.	11	-	-
	11 516	30 399	-
Razem przychody	11 566	30 399	-

	Zakupy usług i koszty wynagrodzeń	Koszty z tytułu odsetek
Pozostałe podmioty powiązane		
MLP Pruszków I Sp. z o.o.	(24)	(4 430)
MLP Pruszków III Sp. z o.o.	-	(696)
MLP Pruszków IV Sp. z o.o.	-	(744)
MLP Poznań II Sp. z o.o.	-	(36)
MLP Teresin Sp. z o.o.	(3)	-
MLP Energy Sp. z o.o.	-	(576)
MLP Wrocław Sp. z o.o.	-	-
MLP Gliwice Sp. z o.o.	-	-
MLP Poznań West Sp. z o.o.	(3)	-
MLP Temp Sp. z o.o.	-	(322)
LOKAFOP 201 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SKA	-	(423)
MLP Bieruń Sp. z o.o.	-	(4)
MLP Łódź Sp. z o.o.	-	(5)
MLP Poznań West II Sp. z o.o.	-	-
MLP MLP Dortmund LP Sp. z o.o.	-	(9)
MLP Teresin II Sp. z o.o.	(8 348)	(18)
MLP Logistic Park Germany I Sp. z o.o. &Co KG.	-	(104)
	(8 378)	(7 367)

		Zakupy usług i koszty wynagrodzeń	Koszty z tytułu odsetek
Kluczowy personel kierowniczy			
Radosław T. Krochta	<i>patrz nota 26.</i>	(492)	-
Michael Shapiro	<i>patrz nota 26.</i>	(459)	-
Tomasz Zabost	<i>patrz nota 26.</i>	(287)	-
Monika Dobosz	<i>patrz nota 26.</i>	(293)	-
Agnieszka Gózdź	<i>patrz nota 26.</i>	(480)	-
Pozostały kluczowy personel kierowniczy	<i>patrz nota 26.</i>	(516)	-
		(2 527)	-
Razem koszty		(10 905)	(7 367)

Transakcje z podmiotami powiązаныmi dotyczące przychodów i kosztów 30 czerwca 2022 roku* przedstawiają się następująco:

	Sprzedaż usług	Przychody z tytułu odsetek	Inne przychody finansowe
Jednostka dominująca			
The Israel Land Development Company Ltd.	86	-	-
Pozostałe podmioty powiązane			
MLP Pruszków I Sp. z o.o.	1 429	-	4 793
MLP Pruszków II Sp. z o.o.	336	301	-
MLP Pruszków III Sp. z o.o.	728	134	-
MLP Pruszków IV Sp. z o.o.	474	98	-
MLP Poznań Sp. z o.o.	164	66	-
MLP Poznań II Sp. z o.o.	151	4	-
MLP Lublin Sp. z o.o.	546	-	-
MLP Teresin Sp. z o.o.	256	-	-
Feniks Obrót Sp. z o.o. (MLP Energy Sp. z o.o.)	205	-	-
MLP Wrocław Sp. z o.o.	478	-	-
MLP Czeladź Sp. z o.o.	157	281	-
MLP Gliwice Sp. z o.o.	488	246	-
MLP Business Park Poznań Sp. z o.o.	121	1 102	-
MLP Bieruń I Sp. z o.o.	3	124	-
MLP FIN Sp. z o.o.	-	3	-
MLP Business Park Berlin I LP Sp. z o.o.	3	-	-
MLP Poznań West II Sp. z o.o.	359	2 364	-
MLP Bucharest West Sp. z o.o.	-	360	-
MLP Dortmund LP Sp. z o.o.	-	3	-
MLP Dortmund GP Sp. z o.o.	-	2	-
MLP Pruszków V Sp. z o.o.	276	543	-
MLP Wrocław West Sp. z o.o.	43	2 259	-
MLP Łódź II sp. z o.o.	115	1 771	-
MLP Poznań East sp. z o.o.	6	403	-
MLP Pruszków VI Sp. z o.o.	-	764	-
MLP Business Park Berlin I GP sp. z o.o.	-	2	-
MLP Schwalmtal LP sp. z o.o.	-	2	-
MLP Schwalmtal GP sp. z o.o.	-	2	-
MLP Wrocław West I Sp. z o.o.	-	2	-
MLP Gelsenkirchen GP Sp. z o.o.	-	2	-
MLP Gelsenkirchen LP Sp. z o.o.	-	2	-
MLP Gorzów Sp. z o.o.	-	313	-
MLP Logistic Park Germany I Sp. z o.o. & Co. KG	-	941	-
MLP Bucharest West SRL	81	294	-
MLP Germany Management GmbH	-	98	-
MLP Schwalmtal Sp. z o.o. & Co. KG	-	139	-
MLP Business Park Berlin I Sp. z o.o. & Co. KG	1 234	1 004	-
MLP Business Park Wien GmbH	-	1 291	-

	Sprzedaż usług	Przychody z tytułu odsetek	Inne przychody finansowe
MLP Gelsenkirchen Sp. z o.o. & Co. KG	-	824	-
MLP Idstein Sp. z o.o. & Co. KG	-	401	-
MLP FIN Sp.z o.o. Sp.k.	-	3	-
Fenix Polska Sp. z o.o.	-	47	-
	7 653	16 195	4 793
Razem przychody	7 739	16 195	4 793

*dane niebadane

	Zakupy usług i koszty wynagrodzeń	Koszty z tytułu odsetek
Pozostałe podmioty powiązane		
MLP Pruszków I Sp. z o.o.	(24)	(2 356)
MLP Pruszków III Sp. z o.o.	-	-
MLP Pruszków IV Sp. zo.o.	-	(27)
MLP Pruszków II Sp. z o.o.	-	(19)
MLP Poznań Sp. z o.o.	-	-
MLP Teresin Sp. z o.o.	-	-
MLP Lublin Sp. z o.o.	-	-
MLP Wrocław Sp. z o.o.	(3)	-
MLP Gliwice Sp. z o.o.	-	-
MLP Temp Sp. z o.o.	(3)	-
LOKAFOP 201 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SKA	-	-
MLP Poznań West II Sp. z o.o.	(3)	-
	(39)	(2 779)

	Zakupy usług i koszty wynagrodzeń	Koszty z tytułu odsetek
Kluczowy personel kierowniczy		
Radosław T. Krochta	patrz nota 26.	(1 450)
Michael Shapiro	patrz nota 26.	(251)
Tomasz Zabost	patrz nota 26.	(798)
Pozostały kluczowy personel kierowniczy	patrz nota 26.	(306)
	(2 805)	-
Razem koszty	(2 844)	(2 779)

24. Istotne sprawy sądowe i sporne

Na dzień 30 czerwca 2023 roku Spółka nie była stroną żadnego istotnego postępowania sądowego.

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

- W dniu 15 maja 2023 roku Zarząd MLP Group S.A. powziął uchwałę o emisji przez Spółkę, w ramach oferty publicznej kierowanej do inwestorów kwalifikowanych, do 29.000 sztuk obligacji na okaziciela serii F Spółki o wartości nominalnej 1.000 EUR każda i łącznej wartości nominalnej do 29.000.000 EUR („Obligacje”). Obligacje zostaną wyemitowane w dniu 24 maja 2023 roku po cenie emisyjnej 1.000 EUR za jedną Obligację. Obligacje podlegają zmiennemu oprocentowaniu w wysokości stawki EURIBOR dla sześciomiesięcznych depozytów bankowych w EUR powiększonej o marżę.

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

Termin wykupu Obligacji przypada na dzień 26 maja 2025 roku.

Obligacje zostały zarejestrowane w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. oraz w dniu 20 lipca 2023 roku wprowadzone do obrotu w alternatywnym systemie obrotu organizowanym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A., o czym Spółka poinformowała w raporcie bieżącym.

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

25. 1 Wpływ sytuacji polityczno-gospodarczej w Ukrainie na działalność Spółki MLP Group S.A.

W drugiej połowie lutego 2022 r. rozpoczęła się zbrojna agresja Rosji w Ukrainie. Zarząd Spółki w chwili publikacji niniejszego sprawozdania finansowego nie odnotował zauważalnego wpływu wojny za wschodnią granicą Polski na działalność operacyjną Emitenta, która jest prowadzona na rynku: polskim, niemieckim, rumuńskim i austriackim. Jednocześnie oszacowanie wpływu w dłuższym okresie jest na razie trudne. Wojna na Ukrainie może mieć negatywny wpływ na system gospodarczy w poszczególnych krajach oraz na branżę budowlaną m.in. poprzez osłabienie lokalnych walut, wzrost inflacji, wzrost kosztów surowców, wzrost kosztów budowy, problemy w pozyskaniu pracowników, zaburzenia dostawach produktów i materiałów. Z drugiej strony może wpłynąć na wzrost zainteresowania powierzchniami magazynowo-produkcyjnymi. Wojna prowadzona za wschodnią granicą Polski przyczyni się z pewnością do potrzeby dalszego skracania łańcuchów dostaw, zwiększenia stanów magazynowych oraz przeniesienia produkcji z terenów objętych konfliktem zbrojnym. Firmy ukraińskie oraz międzynarodowe prowadzące dotychczas operacje na terenie Ukrainy będą relokować magazyny m.in. do Polski. Dodatkowo zagraniczne przedsiębiorstwa w proteście przeciwko dokonanej przez Rosję inwazji będą wychodzić z rynku rosyjskiego. Zdaniem Zarządu Spółki może to wpłynąć na zwiększenie zapotrzebowania na powierzchnie magazynowe i logistyczne oferowane przez Emitenta.

W związku z tymi wydarzeniami Grupa w marcu 2022r. podjęła decyzję o udzieleniu realnej pomocy uchodźcom, którzy poszukiwali w naszym kraju schronienia i bezpieczeństwa. MLP Group przekształciło przestrzeń jednego ze swoich wolnych obiektów na miejsca pobytu dla uchodźców z Ukrainy. W dwupiętrowym budynku biurowym o pow. ponad 820 mkw. wyremontowano i urządzono 14 pokoi, 3 w pełni wyposażone kuchnie, 4 łazienki, pralnię, jadalnię, pokój zabaw dla najmłodszych oraz salę telewizyjną. Spółka współpracowała z urzędem miasta Pruszkowa, który wiedząc o wolnych miejscach w obiekcie, kierował do niego uchodźców. W przygotowanie kwater zaangażowały się także firmy współpracujące z MLP Group oraz jego najemcy.

26. Wynagrodzenia zmienne i wypłacone osobom wchodzącym w skład organów zarządzających i nadzorujących Spółki

	na dzień 30 czerwca	2023	2022
Wynagrodzenie stałe Zarządu:			
Radosław T. Krochta	<i>patrz nota 23.3</i>	61	61
Michael Shapiro	<i>patrz nota 23.3</i>	249	251
Tomasz Zabost	<i>patrz nota 23.3</i>	50	50
Monika Dobosz	<i>patrz nota 23.3</i>	60	-
Agnieszka Gózdź	<i>patrz nota 23.3</i>	270	-
		690	362
Rezerwa na zmienne wynagrodzenie Zarządu:			
Radosław T. Krochta	<i>patrz nota 23.3</i>	431	1 389
Michael Shapiro	<i>patrz nota 23.3</i>	210	-
Tomasz Zabost	<i>patrz nota 23.3</i>	237	748
Monika Dobosz	<i>patrz nota 23.3</i>	233	-
Agnieszka Gózdź	<i>patrz nota 23.3</i>	210	-
		1 321	2 137
Wykorzystana rezerwa z roku ubiegłego na zmienne wynagrodzenie Zarządu			
Radosław T. Krochta		740	2 779
Michael Shapiro		-	-
Tomasz Zabost		406	1 496
Monika Dobosz		399	-
Agnieszka Gózdź		360	-
		1 905	4 275
Wynagrodzenie Rady Nadzorczej:			
Wynagrodzenia i inne świadczenia			
Matusiak Maciej		30	27
Levy Eytan		30	27
Shimshon Marfogel		30	27
Guy Shapira		30	27
Piotr Chajderowski		30	27
Oded Setter		30	27
		180	162
Razem wynagrodzenia wypłacone osobom wchodzącym w skład organów zarządzających i nadzorujących Spółki		2 775	4 799
Pozostały personel kierowniczy:			
Wynagrodzenia i inne świadczenia	<i>patrz nota 23.3</i>	516	306
		516	306
Razem wynagrodzenia wypłacone osobą wchodzącym w skład organów zarządzających, nadzorujących i personelowi kierowniczemu Spółki		3 291	5 105

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

27. Struktura zatrudnienia

	za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca	
	2023 (niebadany)	2022
Przeciętne zatrudnienie w okresie	23	18

28. Informacja o podmiocie uprawnionym do badania sprawozdań finansowych

	za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca	
	2023	2022
Badanie ustawowe w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy o biegłych rewidentach	-	-
Przegląd w rozumieniu art. 2 pkt 4 ustawy o biegłych rewidentach	40	30
Inne usługi atestacyjne	-	-
Usługi doradztwa podatkowego	-	-
Pozostałe usługi	-	-

* podana kwota dotyczy przeglądu sprawozdania jednostkowego i skonsolidowanego

Podpisano elektronicznym podpisem kwalifikowanym.

Radosław T. Krochta
Prezes Zarządu

Tomasz Zabost
Członek Zarządu

Michael Shapiro
Wiceprezes Zarządu

Monika Dobosz
Członek Zarządu

Agnieszka Góźdź
Członek Zarządu

Nina Warzycka
Podpis osoby, której
powierzono prowadzenie ksiąg
rachunkowych

Pruszków, 23 sierpnia 2023 r.

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ MLP GROUP S.A.

za okres 6 miesięcy
zakończony 30 czerwca 2023 roku



Spis treści

Zatwierdzenie przez Zarząd Spółki MLP Group S.A. Sprawozdania Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej MLP Group S.A. w okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2023 roku	110
Wprowadzenie	111
1. Podstawowe informacje o Grupie Kapitałowej i Spółce MLP Group S.A.	112
1.1 Struktura Grupy	112
1.2 Przedmiot działalności Spółki i Grupy	114
1.3 Informacje o portfelu nieruchomości Grupy Kapitałowej	116
1.4 Informacje o rynku zbytu, klientach oraz dostawcach	120
1.4.1 Struktura sprzedaży Grupy	120
1.4.2 Kluczowi kontrahenci	121
2. Działalność Grupy Kapitałowej MLP Group S.A.	122
2.1 Działalność Grupy Kapitałowej MLP Group S.A. w pierwszym półroczu 2023 roku	122
2.1.1 Projekty inwestycyjne rozpoczęte i zakończone	122
2.1.2 Projekty inwestycyjne obecnie realizowane i w przygotowaniu	122
2.1.3 Umowy znaczące dla działalności gospodarczej Grupy	123
2.1.4 Umowy zawarte pomiędzy akcjonariuszami	123
2.1.5 Umowy współpracy lub kooperacji	123
2.1.6 Transakcje z podmiotami powiązаныmi	123
2.1.7 Spory sądowe	123
2.2 Rozwój Grupy Kapitałowej MLP Group S.A., czynniki ryzyka	124
2.2.1 Kluczowe rodzaje ryzyka, czynniki istotne dla rozwoju Grupy	124
2.2.2 Perspektywy rozwoju działalności gospodarczej	135
3. Sytuacja finansowa Grupy Kapitałowej, zarządzanie zasobami finansowymi	138
3.1 Omówienie podstawowych wielkości ekonomiczno-finansowych, ujawnionych w Skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy w pierwszym półroczu 2023 roku	138
3.1.1 Wybrane dane finansowe ze Skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej	138
3.1.2 Wybrane dane finansowe ze Skonsolidowanego rachunku zysków lub strat	146
3.1.3 Wybrane informacje ze skonsolidowanego rachunku przepływów pieniężnych	151
3.2 Stanowisko Zarządu odnośnie opublikowanych prognoz	151
3.3 Zarządzanie zasobami finansowymi Grupy	152
3.3.1 Wskaźniki rentowności	152
3.3.2 Wskaźniki płynności	153
3.3.3 Wskaźniki zadłużenia	154

3.4	Informacje o kredytach, obligacjach, pożyczkach, poręczeniach i gwarancjach	155
3.4.1	Zaciągnięte i wypowiedziane umowy dotyczące pożyczek	155
3.4.2	Zaciągnięte i wypowiedziane umowy dotyczące kredytów	155
3.4.3	Obligacje	155
3.4.4	Udzielone pożyczki	156
3.4.5	Udzielone i otrzymane poręczenia	156
3.4.6	Udzielone i otrzymane gwarancje	156
3.5	Ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych	156
3.6	Ocena czynników i nietypowych zdarzeń mających wpływ na skonsolidowany wynik za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2023 roku.	156
3.7	Informacje dotyczące emisji, wykupu i spłaty nieudziałowych i kapitałowych papierów wartościowych	157
3.8	Zwięzły opis istotnych dokonań lub niepowodzeń w okresie 6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2023 roku.	157
3.9	Sezonowość i cykliczność	157
4.	Oświadczenie Zarządu	157

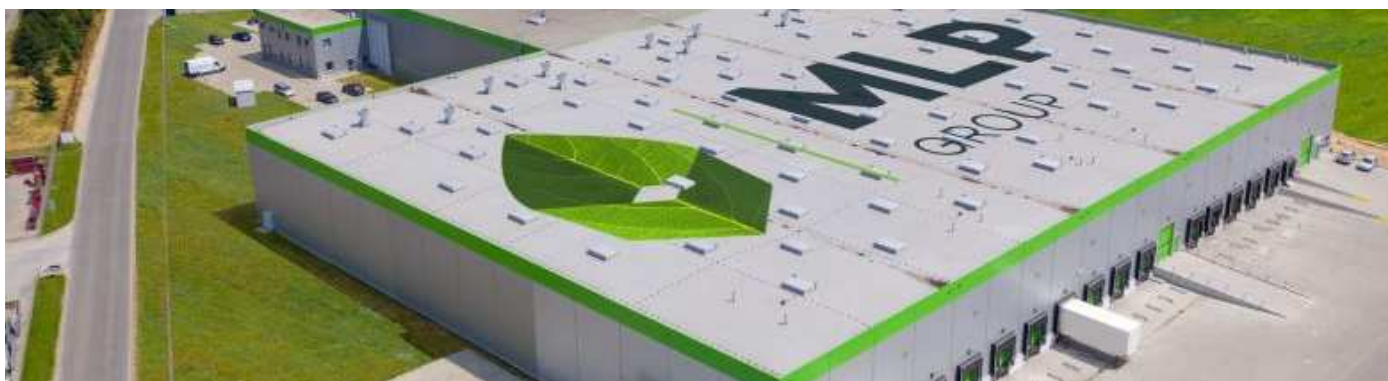


Zatwierdzenie przez Zarząd Spółki MLP Group S.A. Sprawozdania Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej MLP Group S.A. w okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2023 roku

Niniejsze Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej MLP Group S.A. w okresie 6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2023 roku zostało sporządzone oraz zatwierdzone przez Zarząd Spółki w dniu 23 sierpnia 2023 roku.

Podpisano kwalifikowanym podpisem elektronicznym.

Pruszków, 23 sierpnia 2023 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.

Większościowym akcjonariuszem Spółki MLP Group S.A. jest CAJAMARCA HOLLAND B.V. z siedzibą w Holandii, Locatellikade 1, 1076 AZ Amsterdam.

Jednostką dominującą Grupy najwyższego szczebla jest Israel Land Development Company Ltd. (z siedzibą w Tel Awiwie, w Izraelu), której akcje 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 2023 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	Feniks Obrót 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.	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 Sp. z o.o.	Polska	100%	100%
22	MLP Czeladź Sp. z o.o.	Polska	100%	100%
23	MLP Temp Sp. z o.o.	Polska	100%	100%
24	MLP Dortmund LP Sp. z o.o.	Polska	100%	100%
25	MLP Dortmund GP Sp. z o.o.	Polska	100%	100%
26	MLP Logistic Park Germany I Sp. z o.o. &Co KG.	Niemcy	100%	100%
27	MLP Poznań West II Sp. z o.o.	Polska	100%	100%
28	MLP Bucharest West Sp. z o.o.	Polska	100%	100%
29	MLP Bucharest West SRL	Rumunia	100%	100%
30	MLP Teresin II Sp. z o.o.	Polska	100%	100%
31	MLP Pruszków V Sp. z o.o.	Polska	100%	100%
32	MLP Germany Management GmbH	Niemcy	100%	100%
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 Zgorzelec sp. z o.o. ¹⁾	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 Pruszków VI sp. z o.o.	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.	Polska	100%	100%
44	MLP Gelsenkirchen GP Sp. z o. o.	Polska	100%	100%
45	MLP Gelsenkirchen LP Sp. z o. o.	Polska	100%	100%
46	MLP Gelsenkirchen Sp. z o.o. & Co.KG	Niemcy	100%	100%
47	MLP Gorzów Sp. z o.o.	Polska	100%	100%
48	MLP Idstein LP Sp. z o.o.	Polska	100%	100%
49	MLP Idstein GP Sp. z o.o.	Polska	100%	100%
50	MLP Idstein Sp. z o.o. & Co. KG	Niemcy	100%	100%
51	MLP Business Park Trebur GP Sp. z o.o.	Polska	100%	100%
52	MLP Business Park Trebur LP Sp. z o.o.	Polska	100%	100%
53	MLP Business Park Trebur Sp. z o.o. &Co. KG	Niemcy	100%	100%
54	MLP Poznań West III Sp. z o.o.	Polska	100%	100%
55	MLP Łódź III sp. z o.o. ²⁾	Polska	100%	100%

Zmiany w Grupie

¹⁾ W dniu 16 stycznia 2023 roku zarejestrowana została zmiana nazwy MLP Poznań East Sp. z o.o. na MLP Zgorzelec Sp. z o.o.

²⁾ Na mocy aktu notarialnego z dnia 23 maja 2023 roku została założona spółka MLP Łódź III 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 5 czerwca 2023 roku.



1. 2 Przedmiot działalności Spółki i Grupy

MLP Group jest jedną z wiodących europejskich platform logistycznych, która oferuje swoim klientom pełen zakres usług, od wyszukiwania lokalizacji i nabywania gruntów po zarządzanie nieruchomościami. Unikalny model biznesowy oparty jest na strategii „Build & Hold”, co pozwala firmie utrzymywać bezpośrednie i długofalowe relacje z klientami. Skutkuje to wysokim poziomem zadowolenia najemców, a w konsekwencji umożliwia osiągnięcie doskonałych wskaźników obłożenia.

Grupa specjalizuje się w budowie i zarządzaniu nowoczesnymi centrami magazynowymi. Wszystkie obiekty charakteryzują się bardzo atrakcyjną lokalizacją, w pobliżu dużych aglomeracji miejskich i głównych węzłów drogowych. Nowoczesne powierzchnie oferowane są do firm inwestujących w nowe lub rozbudowywane projekty. Grupa działa na rynku polskim, niemieckim, austriackim i rumuńskim.

Portfel nieruchomości MLP Group obejmujący obiekty gotowe, w budowie lub posiadające pozwolenie na budowę, wynosi 1,2 mln mkw. łącznej powierzchni najmu. Wartość aktywów netto Grupy na koniec czerwca 2023 roku wyniosła 2,4 mln zł.

W pierwszym półroczu 2023 roku Grupa nabyła grunty w Polsce o łącznej powierzchni ok. 5,03 ha. Spółki z Grupy posiadają również szereg umów rezerwacyjnych na zakup nowych gruntów pod planowane parki logistyczne w Polsce, Niemczech i Austrii o łącznej powierzchni ok. 200 ha.

Grupa prowadzi obecnie 21 parków logistycznych zlokalizowanych w 4 krajach europejskich. W tym w Polsce znajduje się 14 parków logistycznych w kluczowych lokalizacjach. W Niemczech Grupa aktualnie prowadzi 5 parków logistycznych oraz po jednym parku logistycznym w: Rumunii i Austrii.

Grupa realizuje 2 rodzaje formatów powierzchni magazynowej:

(1) magazyny big box tj. magazyny wielkopowierzchniowe, budowane przede wszystkim w odpowiedzi na rozwój handlu elektronicznego oraz zaspokajające potrzeby klientów z sektora przemysłu lekkiego w związku z rosnącym popytem, spowodowanym np. przenoszeniem produkcji z Azji do Europy

(2) obiekty typu City Logistics, realizowane pod nazwą MLP Business Park i oferujące małe moduły magazynowe o powierzchni w przedziale pomiędzy 700 mkw. a 2,5 tys. mkw. MLP Business Park są projektami z zakresu logistyki miejskiej bardzo zyskującymi na popularności. Odpowiadają na potrzeby wynikające z ewolucji handlu detalicznego (e-commerce) i są zlokalizowanych w obrębie lub w pobliżu miast, z łatwym dostępem do siły roboczej i transportu publicznego. Pierwszymi projektami tego typu są MLP Business Park Berlin, MLP Business Park Schalke, MLP Business Park Niederrhein, MLP Business Park Vienna oraz MLP Business Park Poznań.

Głównymi najemcami Grupy są firmy logistyczne, produkcyjne oraz z branży e-commerce. Struktura najemców rozkłada się proporcjonalnie względem tych segmentów biznesowych.



Cele strategiczne Grupy do roku 2024 obejmują:

- Budowanie skali ekonomicznej na obecnych rynkach strategicznych – w Polsce, Niemczech, Austrii i Rumunii – poprzez realizację projektów z zakresu logistyki miejskiej i obiektów typu big-box.
- Zwiększenie udziału projektów "city logistics".
- Utrzymywanie wskaźnika najmu na stabilnym poziomie, wynoszącym średnio ok. 97% obecnego portfela ogółem, z udziałem budowy na zasadach spekulacyjnych na poziomie do 20 tys. mkw. na projekt.
- Zwiększenie wolumenu zawieranych umów najmu do poziomu 250 tys. mkw. rocznie.
- Pozyskanie nowych działek pod zabudowę na obecnych i nowych rynkach.
- Dalszą realizację projektów typu big-box, przede wszystkim w odpowiedzi na rozwój handlu elektronicznego oraz na potrzeby klientów z sektora przemysłu lekkiego w związku z rosnącym popytem, spowodowanym np. przenoszeniem produkcji z Azji do Europy.
- Koncentrację na projektach z zakresu logistyki miejskiej jako produkcie o wysokim potencjale wzrostu – odpowiadanie na potrzeby wynikające z ewolucji handlu detalicznego (e-commerce) poprzez oferowanie: mniejszych magazynów, o powierzchni poniżej 5 tys. mkw., zlokalizowanych w obrębie lub w pobliżu miast, z łatwym dostępem do siły roboczej i transportu publicznego.
- Wzrost czynszów w związku z przedłużaniem obowiązujących umów najmu.
- Tworzenie wartości poprzez ponowne zagospodarowanie terenów poprzemysłowych.
- Sprzedaż projektów BTS jako źródło dodatkowego kapitału własnego.
- Budowanie wysokiej jakości aktywów klasy A z mocnym akcentem położonym na zrównoważony rozwój: planowane jest uzyskanie dla 80% powierzchni certyfikatów BREEAM Excellent lub Very Good / DGNB Gold lub Platinum (dla rynku niemieckiego i austriackiego) oraz neutralności CO₂ do roku 2026.



1. 3 Informacje o portfelu nieruchomości Grupy Kapitałowej

Grupa klasyfikuje swój portfel nieruchomości w ramach poniższych głównych kategorii:

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

Struktura portfela nieruchomości w podziale na kategorie w poszczególnych segmentach Grupy według stanu na dzień 30 czerwca 2023 roku:

Portfel nieruchomości według segmentów	Całkowita powierzchnia gruntów (m ²)	Potencjał zabudowy dla całkowitej powierzchni gruntu (m ²)	Istniejąca powierzchnia najmu (m ²)*	Powierzchnia w trakcie budowy i w przygotowaniu (m ²)	Planowane budynki (m ²)
POLSKA	3 283 584	1 403 444	968 122	104 772	330 550
NIEMCY	454 575	206 851	75 347	-	131 503
AUSTRIA	98 249	52 500	-	-	52 500
RUMUNIA	188 045	99 000	22 677	16 905	59 418
RAZEM	4 024 453	1 761 795	1 066 146	121 677	573 971

Na dzień 30 czerwca 2023 roku Spółka posiada umowy rezerwacyjne na zakup ok. 200 ha gruntów co pozwoli wybudować ok. 1 mln mkw powierzchni.

Podsumowanie powierzchni najmu będącej w posiadaniu Grupy na dzień 30 czerwca 2023 roku (m²):

	Wybudowana powierzchnia (m ²)*	Powierzchnia wybudowana i wynajęta (m ²)	Powierzchnia wybudowana, lecz nie wynajęta (m ²)	Powierzchnia w trakcie budowy i w przygotowaniu (m ²)	Powierzchnia w trakcie budowy i w przygotowaniu, objęta umowami najmu (m ²)	Powierzchnia istniejąca, w trakcie budowy oraz w przygotowaniu
POLSKA	968 122	940 135	27 987	104 772	38 470	1 072 894
NIEMCY	75 347	75 347	-	-	-	75 347
AUSTRIA	-	-	-	-	-	-
RUMUNIA	22 677	22 677	-	16 905	-	39 582
RAZEM	1 066 146	1 038 159	27 987	121 677	38 470	1 187 823

*Istniejąca powierzchnia najmu nie zawiera powierzchni budynków przeznaczonych do wyburzenia w celu wybudowania nowych budynków magazynowych.

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.

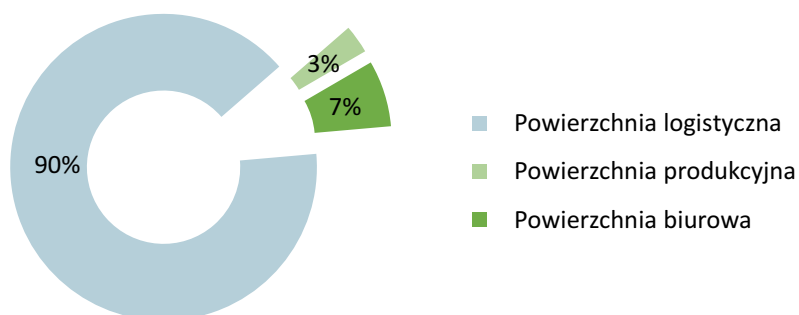
Dodatkowo Grupa udostępnia swoim najemcom powierzchnię biurową, związaną z prowadzoną działalnością. Ostateczny podział powierzchni wynajmowanej jest uzależniony od wymagań najemców.

Powyższe powierzchnie udostępniane są w dwóch formatach:

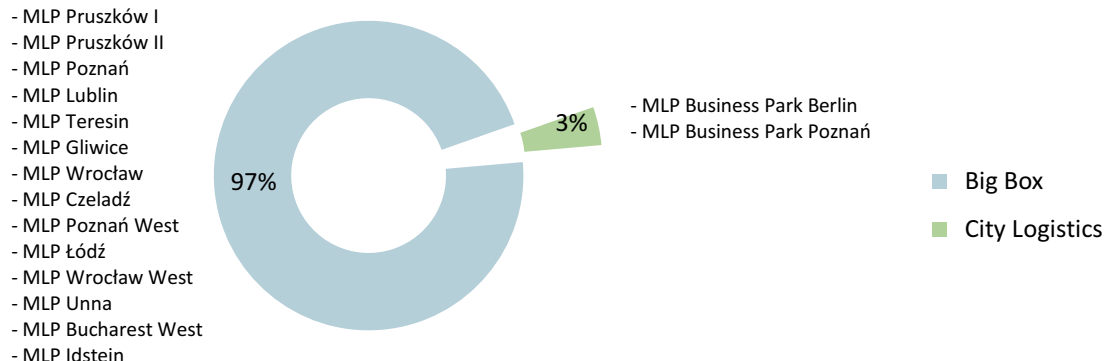
- obiekty typu City Logistics,
- magazyny big-box.

Wybudowana powierzchnia w parkach Grupy na dzień 30 czerwca 2023 roku kształtowała się następująco:

Podział powierzchni wybudowanej w Grupie według jej rodzaju na dzień 30 czerwca 2023 roku

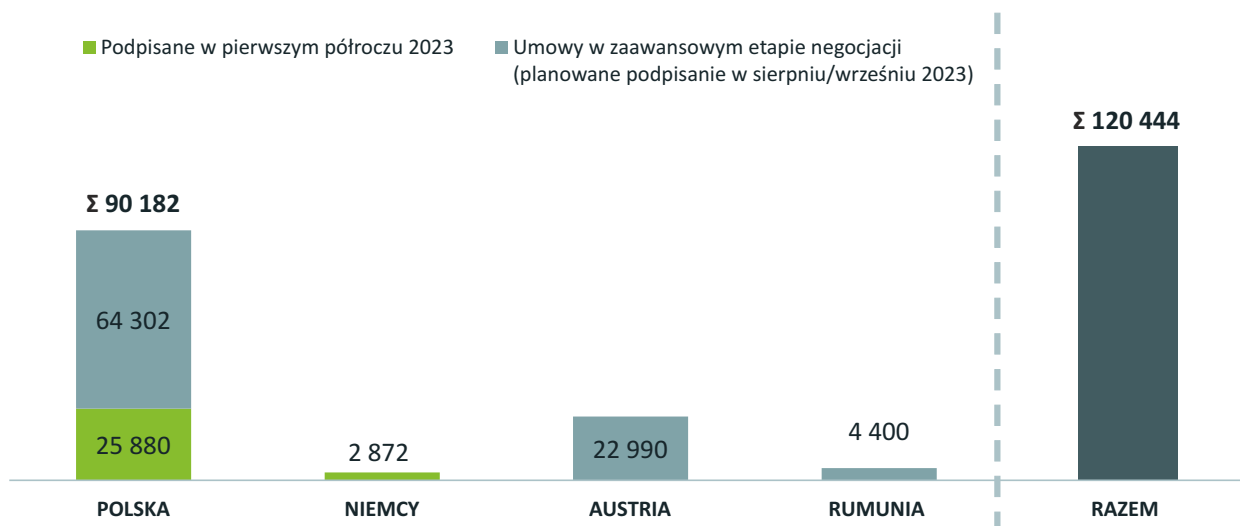


Podział powierzchni wybudowanej w Grupie według jej formatów na dzień 30 czerwca 2023 roku



Jednym z głównych filarów rozwoju Grupy jest budowanie znaczącego udziału portfela projektów typu City Logistics. Aktualnie jest on realizowany poprzez budowę MLP Business Park Berlin I i MLP Business Park Poznań. W najbliższym czasie, Grupa planuje rozwój projektów typu City Logistic w innych lokalizacjach, m.in.: MLP Business Park Niederrhein, MLP Business Park Vienna oraz MLP Business Park Schalke.

Nowe umowy najmu w 2023 roku [w m2]



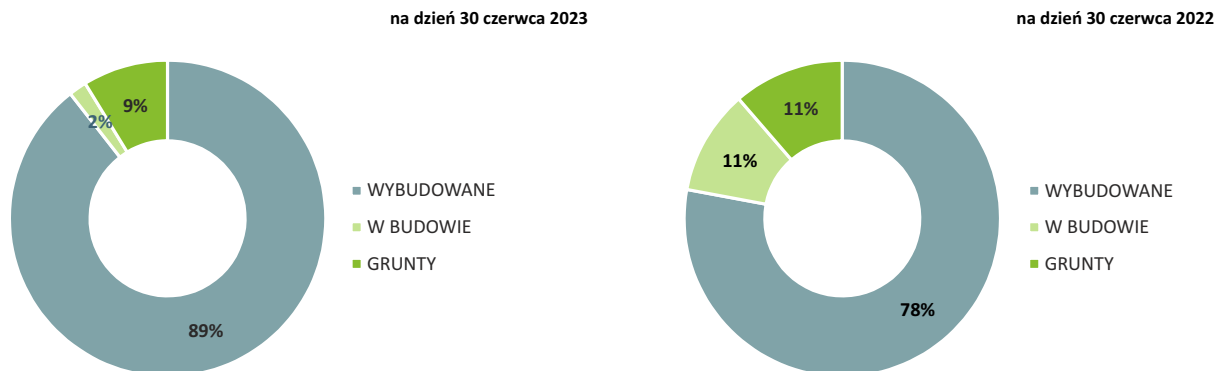
Wartość portfela nieruchomości inwestycyjnych wykazywana w Skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym na dzień 30 czerwca 2023 roku zawiera: (i) wartość rynkową nieruchomości inwestycyjnych w wysokości 4 343 673 tys. zł, (ii) prawo wieczystego użytkowania gruntów w wysokości 41 962 tys. zł, (iii) wartość mieszkań w Spółce Feniks Obrót Sp. z o.o. w kwocie 283 tys zł.

Wartość godziwa portfela nieruchomości* Grupy według segmentów i rodzajów wycenianej powierzchni na dzień 30 czerwca 2023 roku:

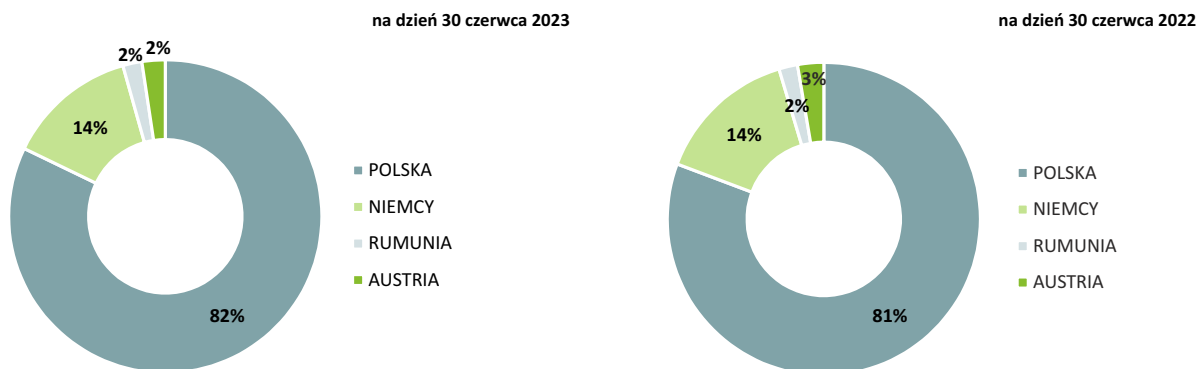
Segment	Waluta	Wartość godziwa istniejących nieruchomości	Wartość godziwa nieruchomości w budowie	Wartość godziwa planowanych nieruchomości	Wartość godziwa rezerwy gruntu	łącznie wartość godziwa
Polska	w tys. EUR	727 470	14 820	16 730	24 525	783 545
	w tys. zł	3 237 460	65 953	74 454	109 144	3 487 011
Niemcy	w tys. EUR	112 200	-	-	16 340	128 540
	w tys. zł	499 323	-	-	72 718	572 041
Austria	w tys. EUR	-	-	-	22 800	22 800
	w tys. zł	-	-	-	101 467	101 467
Rumunia	w tys. EUR	11 165	2 597	-	4 921	18 683
	w tys. zł	49 694	11 558	-	21 902	83 154
Razem	w tys. EUR	850 835	17 417	16 730	68 586	953 568
Razem	w tys. zł	3 786 477	77 511	74 454	305 231	4 243 673

* wartość nieruchomości nie uwzględnia PWUG i nieruchomości mieszkaniowych

Wartość godziwa nieruchomości Grupy a) według rodzaju



b) według kraju



1. 4 Informacje o rynku zbytu, klientach oraz dostawcach

W skład portfela nieruchomości Grupy Kapitałowej w Polsce wchodzi obecnie czternaście 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, MLP Business Park Poznań, MLP Zgorzelec oraz MLP Gorzów Wielkopolski. W Niemczech Grupa aktualnie posiada pięć parków logistycznych - MLP Unna, MLP Business Park Berlin, MLP Business Park Niederrhein - Schwalmtal, MLP Business Park Schalke, MLP Idstein. W Rumunii Grupa prowadzi park logistyczny - MLP Bucharest West, a w Austrii park logistyczny - MLP Business Park Vienna.

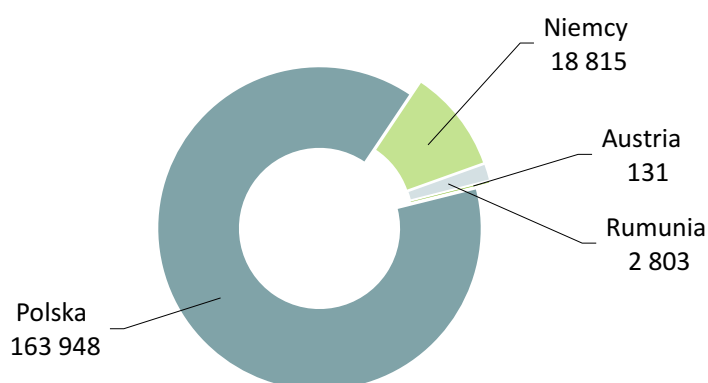
Grupa ma podpisane umowy na opcje zakupu gruntów w kolejnych lokalizacjach w Polsce, Niemczech, co umożliwia rozszerzenie oferty lokalizacyjnej najemcom.

1. 4.1 Struktura sprzedaży Grupy

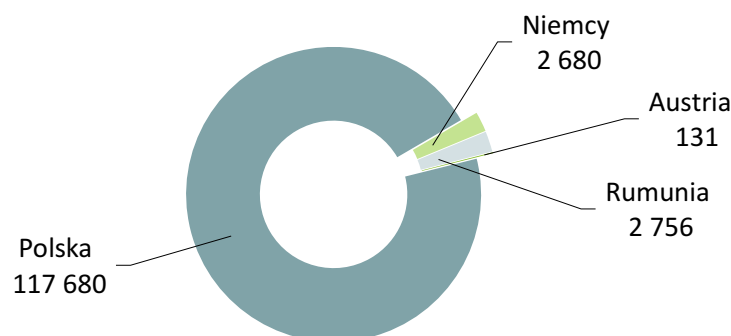
Grupa uzyskuje przychody z wynajmu nieruchomości inwestycyjnych w parkach logistycznych na terenie Polski, Niemiec oraz Rumunii. Poniższa tabela przedstawia rodzaje uzyskiwanych przychodów związanych z wynajmem nieruchomości.

Przychody ze sprzedaży za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca	2023	2022	zmiana (%)
Sprzedaż na rzecz klientów zewnętrznych:			
Czynsz z najmu z nieruchomości inwestycyjnych	100 254	67 177	49,2%
Przychody z tytułu refakturowania kosztów operacyjnych	36 232	23 210	56,1%
Przychody z refakturowania mediów	48 162	31 478	53,0%
Pozostałe przychody	1 049	1 382	-24,1%
Przychody z tyt. umów najmu	185 697	123 247	50,7%

Przychody z tytułu umów najmu w pierwszej połowie 2023 roku



Przychody z tytułu umów najmu w pierwszej połowie 2022 roku



W pierwszym półroczu 2023 roku Grupa odnotowała przychody z tyt. umów najmu na łączną kwotę 185 697 tys. PLN, co stanowiło wzrost o 51% w stosunku do tego samego okresu 2022 roku. Przychody z czynszów stanowiły główną pozycję przychodów i wzrosły o 49% w stosunku do pierwszego półrocza 2022 roku.

Wzrost przychodów z czynszów był w 91% generowany przez istniejące już budynki wydane w najem a w 9% przez nowo wybudowane budynki w 2023 roku i wydane w najem nowym najemcom.

Wskaźnik Like-for-Like wyniósł 15,1% i odnotował wzrost o 3,1 p.p. w stosunku do pierwszego półrocza 2022 roku. Wzrost ten wynikał z (i) indeksacji czynszów, (ii) zawartych renajmów po wyższych stawkach i został skompensowany przez (iii) spadek kursu EUR/PLN, po którym rozpoznawane są przychody w sprawozdaniu finansowym.

Polska stanowiła główny segment działalności Grupy i wygenerowała 88% przychodów z tyt. umów najmu. Udział ten spadł w stosunku do pierwszego półrocza 2022 roku o 7 p.p. w wyniku rozwoju działalności Grupy w Niemczech. Na rynku tym zostały zakończone dwa projekty: w Unnie oraz w Berlinie, co przełożyło się na wzrost przychodów w tym segmencie.

Z kolei na rynku rumuńskim przychody z tyt. umów najmu wyniosły 2,8 mln PLN i kształtowały się na podobnym poziomie jak w roku poprzednim.

Na dzień 30 czerwca 2023 roku 10 największych najemców Grupy zajmowało razem ok. 39% łącznej wynajętej powierzchni najmu we wszystkich parkach należących do Grupy (na dzień 30 czerwca 2022 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 2023 roku Grupa współpracowała z firmami budowlanymi: PEKABEX BET SPÓŁKA AKCYJNA, Wielkopolskie Przedsiębiorstwo Inżynierii Przemysłowej Spółka Komandytowa, Eastwave Building Company Sp. z o.o. w ramach systemu generalnego wykonawstwa, z którymi obroty w 2023 roku przekroczyły 10% przychodów Grupy.

W przypadku zakupu pozostałych usług szeroka baza dostawców powoduje, że Grupa nie jest uzależniona od jednego dostawcy. W 2023 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 2023 roku

W pierwszej połowie 2023 roku Grupa kontynuowała swoją działalność polegającą na budowie i wynajmie nieruchomości magazynowo-produkcyjnych oraz parków biznesowych. Budowy prowadzone były głównie w systemie generalnego wykonawstwa, zlecanego wyspecjalizowanym zewnętrznym podmiotom.

W omawianym okresie Grupa prowadziła równoległe kilkanaście projektów deweloperskich. Na koniec czerwca 2023 roku w portfolio Grupy znajdowało się ponad 1 066 tys mkw powierzchni wybudowanej oraz 122 tys. mkw powierzchni w trakcie budowy.

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

2. 1.1 Projekty inwestycyjne rozpoczęte i zakończone

W pierwszym półroczu 2023 roku Grupa prowadziła realizację projektów inwestycyjnych o łącznej powierzchni 188 tys. mkw. oraz na dzień 30 czerwca 2023 roku posiadała w przygotowaniu ok. 31 tys. mkw. co łącznie daje 219 tys. mkw.

Spośród łącznej powierzchni 219 tys. mkw. projektów, które były realizowane i w przygotowaniu w pierwszym półroczu 2023 roku, 66 tys. mkw. powierzchni projektów została rozpoczęta w 2022 roku i zakończona w 2023 roku (m.in. MLP Pruszków II - 37 tys.mkw., MLP Wrocław - 19 tys. mkw., MLP Czeladź - 9 mkw.). Z kolei w okresie pierwszych 6 miesięcy 2023 roku Grupa rozpoczęła realizację projektów o łącznej powierzchni 98 tys. mkw., spośród których 23 tys. mkw. zakończy się w drugiej połowie 2023 roku (7 tys. mkw. zostało już w bieżącym roku zakończonych), a na początek 2024 roku zaplanowane jest oddanie do użytku pozostałych 68 tys. mkw.

2. 1.2 Projekty inwestycyjne obecnie realizowane i w przygotowaniu

Spośród 188 tys. mkw. projektów realizowanych w pierwszej połowie 2023 roku, zakończonych zostało łącznie 97 tys. mkw. Wszystkie te projekty zlokalizowane były w Polsce (m.in. 47 tys. mkw. w MLP Pruszków II, 20 tys. mkw. w MLP Wrocław, 12 tys. mkw w MLP Poznań West II) i 76% tej powierzchni była objęta umowami najmu.

Na dzień 30 czerwca 2023 roku w toku budowy pozostawało 91 tys. mkw.

Ponadto pipeline projektów Grupy objęty pozwoleniami na budowę to kolejne 31 tys. mkw. Sukcesywnie kontynuowany jest proces uzyskiwania niezbędnych zgód i pozwoleń w celu rozpoczęcia budowy nowej powierzchni magazynowej na terenach gruntów już posiadanych jak i zarezerwowanych przez Grupę.

Spółki z Grupy posiadają szereg umów rezerwacyjnych na zakup nowych gruntów o łącznej powierzchni ok. 200 ha.

Projekty realizowane są przez Grupę głównie w systemie pre-lease, tzn. rozpoczęcie procesu inwestycji jest warunkowane podpisaniem umowy najmu z potencjalnym najemcą. W 2023 roku Grupa kontynuowała, w wybranych lokalizacjach, realizację projektów spekulacyjnych typu big-box, stanowiących wraz z projektami pre-lease większe zadania inwestycyjne jako odpowiedź na bieżącą sytuację rynkową.

2. 1.3 Umowy znaczące dla działalności gospodarczej Grupy

Znaczący dostawcy, z którymi w pierwszej połowie 2023 roku zawarto umowy o łącznej wartości przekraczającej 10% wartości kapitałów własnych MLP GROUP S.A.

W pierwszym półroczu 2023 roku Grupa nie zawarła umów o łącznej wartości przekraczającej 10% wartości kapitałów własnych MLP Group S.A. z pojedynczym dostawcą.

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 2023 roku żadnych znaczących umów dotyczących współpracy lub kooperacji z innymi podmiotami.

2. 1.6 Transakcje z podmiotami powiązanymi

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

Opis transakcji z podmiotami powiązanymi przedstawiony został w nocie 25 Skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2023 roku.

2. 1.7 Spory sądowe

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

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. zł 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.

Spółki MLP Pruszków I Sp. z o.o., MLP Pruszków II Sp. z o.o., MLP Pruszków III Sp. z o.o. otrzymały w latach 2012-2014 decyzje o zmianie opłaty za wieczyste użytkowanie. Według tych decyzji łączna potencjalna kwota do zapłaty obliczona na dzień 30 czerwca 2023 roku to 32 240 tys. zł. Zarząd ww. spółek nie akceptuje wysokości naliczonych opłat, w związku z tym sprawa została skierowana do sądu. Starostwo nie uwzględniło nakładów poniesionych przez spółki.

Grupa w latach poprzednich oraz roku bieżącym utworzyła rezerwę na część potencjalnych roszczeń Starosty Pruszkowskiego z tytułu zmiany opłaty za wieczyste użytkowanie w łącznej kwocie 9 950 tys. zł.

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 wiarytelności 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 zł i jest to waluta funkcjonalna Grupy. Większość przychodów Grupy z tytułu czynszu wyrażona jest w EUR i bardzo sporadycznie w zł. Pewna część kosztów Grupy, takich jak niektóre pozycje kosztów budowlanych, koszty robocizny i wynagrodzeń, ponoszona jest w zł, 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 dekoniunktura 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 niezyskaniem w odpowiednich terminach wymaganych prawem pozwoleń czy zgód administracyjnych, które mogą mieć negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki Grupy.

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

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

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

Ryzyko związane z uzyskiwaniem decyzji administracyjnych

W ramach swojej działalności oraz w ramach zarządzania swoimi aktywami Grupa jest zobowiązana do pozyskiwania wielu pozwoleń, zgód, 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 wykorzystać je bardziej efektywnie lub zgodnie z tendencjami obowiązującymi w danym okresie na rynku nieruchomości. Wprowadzenie takich zmian może okazać się niemożliwe ze względu na trudności w uzyskaniu lub zmianie wymaganych pozwoleń, zgód, 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 osiąganie oczekiwanych wyników są uzależnione od zdolności do wyszukiwania oraz nabywania odpowiednich nieruchomości po konkurencyjnych cenach, a także finansowania nabycia na odpowiednich warunkach. Możliwość pozyskiwania gruntów pod realizowane inwestycje w atrakcyjnych lokalizacjach zależy zarówno od sprawności działania Grupy, jak również od prawnych aspektów działalności operacyjnej Grupy i od obiektywnych czynników otoczenia rynkowego (tj. wysoka konkurencja na rynku gruntów, długi czas potrzebny do zmiany prawnego przeznaczenia gruntów, spowodowany opóźnieniami w uchwalaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego lub ich brakiem oraz ograniczony zasób terenów z odpowiednią infrastrukturą). Grupa posiada zespół osób zajmujących się wyszukiwaniem odpowiednich gruntów, ich analizą prawną, analizą potencjału, prowadzeniem procesów administracyjnych. Grupa także współpracuje w tym zakresie z grupą renomowanych doradców rynkowych i prawnych.

Wpływ na ceny nieruchomości gruntowych mają pośrednio m.in. popyt na wynajem powierzchni magazynowo- 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 123,03 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 inwazji Rosji na Ukrainę na działalność Emitenta i jego Grupy Kapitałowej

W związku z inwazją Rosji na Ukrainę rozpoczętą pod koniec lutego 2022 roku Emitent podkreśla, że nie prowadzi żadnej działalności operacyjnej na rynku ukraińskim ani rosyjskim. Na obecną chwilę Emitent nie dostrzega również wpływu konfliktu zbrojnego na swoją działalność prowadzoną na rynku polskim, niemieckim, austriackim i rumuńskim. W reakcji na inwazję zbrojną zostały natomiast na Rosję nałożone szerokie i bardzo silne sankcje gospodarcze. W odpowiedzi można się spodziewać prób działań odwetowych. W konsekwencji może mieć to wpływ na aktywność gospodarczą w kraju i na świecie, w tym na sytuację najemców i innych kontrahentów Emitenta.

Ryzyko negatywnego wpływu na kształtowanie się popytu na powierzchnie magazynowe wynikające z możliwych niekorzystnych zmian w charakterze aktywności gospodarczej oraz zmian łańcuchów dostaw spowodowanych pełnoskalową agresją militarną Rosji na terytorium Ukrainy

W dniu 24 lutego 2022 r., wojska Federacji Rosyjskiej rozpoczęły pełnoskalową agresję na terytorium Ukrainy, zamieniając ograniczony konflikt trwający od roku 2014 w największy konflikt zbrojny na kontynencie europejskim od roku 1945. Skuteczny opór wojsk ukraińskich i zdecydowana reakcja państw członkowskich Unii Europejskiej oraz Paktu Północnoatlantyckiego (NATO) w postaci udzielenia pomocy wojskowej Ukrainie spowodowały, między innymi, poważne zmiany w sytuacji gospodarczej wszystkich państw Europy oraz istotnie wpłynęły na kierunki dostaw i przewozu surowców i produktów. UE, jak i szereg państw nie będących państwami członkowskimi UE nałożyły sankcje na Rosję, Białoruś oraz ich elity przywódcze i gospodarcze. Sankcje te nie mają precedensu w relacjach pomiędzy krajami europejskimi. Ze względu na dotychczasową wielkość wymiany handlowej z Rosją, a przede wszystkim uzależnienie państw UE od importowanych z Rosji surowców naturalnych, w tym gazu i ropy, a także rolę Rosji i Ukrainy jako eksporterów żywności, zarówno nałożone sankcje, jak i retorsje ze strony Rosji mają istotny wpływ na światową gospodarkę, oraz powodują daleko idące zmiany w kierunkach przepływu zarówno surowców jak i produktów, w szczególności poprzez ograniczenie wymiany towarowej z Rosją i Białorusią oraz ograniczeniem tranzytu przez Rosję, Białoruś i Ukrainę pomiędzy Europą a Azją. Jest to przyczyną zmian także dla branży logistycznej.

W chwili obecnej nie jest możliwe dokonanie oceny wpływu wojny na Ukrainie, sankcji oraz zmian w aktywności gospodarczej w krajach, w których Grupa prowadzi działalność, oraz zmian w strumieniach towarów i związanych z tym zmian w zapotrzebowaniu na powierzchnię magazynową i produkcyjną, na sytuację Grupy.

Należy przy tym zaznaczyć, że obecnie Emitent nie obserwuje znaczącego negatywnego wpływu sytuacji geopolitycznej na prowadzoną przez siebie działalność.

Ryzyko działania w wielu jurysdykcjach

Od 2017 roku Grupa jest obecna na rynku magazynowym w Niemczech i w Rumunii (okolice Bukaresztu) oraz w Austrii od 2021 roku. Efektem takich inwestycji jest działalność w czterech jurysdykcjach – polskiej, niemieckiej, rumuńskiej i austriackiej. Przekłada się to na konieczność dostosowania wewnętrznych regulacji Grupy, w tym monitorowania i raportowania. Niewłaściwe prowadzenie inwestycji zagranicznych, jak również niedostosowanie wewnętrznych regulacji.

Ryzyko zależności od kadry zarządzającej lub kluczowych pracowników

Powodzenie działalności Grupy w dużej mierze jest zależne od osób pełniących funkcje kierownicze, które posiadają wiedzę i doświadczenie w prowadzeniu działalności polegającej na budowie, oddawaniu w najem i dalszej eksploatacji centrów magazynowo-produkcyjnych. Ze względu na to, że osoby zajmujące kierownicze stanowiska posiadają wiedzę niezbędną do prowadzenia i rozwoju działalności Grupy, dotyczącą wyszukiwania i pozyskiwania zarówno nowych lokalizacji pod inwestycje, jak i najemców o ugruntowanej pozycji na rynku oraz budowy, marketingu i zarządzania parkami logistycznymi, odejście któregokolwiek z członków Zarządu lub pracowników kluczowych dla Grupy może mieć negatywny wpływ na działalność operacyjną Grupy oraz na osiągnięte wyniki finansowe. Wspomniane ograniczenia mogą negatywnie wpływać na zdolność Grupy do dalszego rozwoju działalności czy nawet na realizację projektów już rozpoczętych.

Ryzyko związane z uzależnieniem działalności Grupy od jej zdolności do aktywnego zarządzania majątkiem

Jedną z istotnych części działalności Grupy jest aktywne zarządzanie majątkiem, co obejmuje zarządzanie współczynnikiem niewynajętych powierzchni i poziomem czynszu oraz warunkami zawieranych umów najmu dla wszystkich nieruchomości, a także kompletowaniem pożądanego portfela najemców (ang. tenant mix). Oprócz ograniczeń prawnych, zdolność Grupy do wynajęcia wolnej powierzchni, renegocjowania czynszu i tworzenia pożądanego portfela najemców uzależniona jest od czynników rynkowych. Niektóre z tych czynników, takie jak ogólne otoczenie gospodarcze, zaufanie konsumentów, inflacja oraz stopy procentowe znajdują się poza kontrolą Grupy. W okresach recesji lub spowolnienia gospodarczego z powodu konkurencji pomiędzy inwestorami i deweloperami trudniej jest utrzymać obecnych najemców i pozyskać nowych. Jeżeli Grupa nie będzie zdolna do wygenerowania lub wykorzystania popytu na swoje nieruchomości, redukcja współczynnika niewynajętych powierzchni lub renegocjowanie stawek czynszu w korzystny sposób mogą być niemożliwe.

Jeżeli współczynnik niewynajętych powierzchni będzie wysoki i utrzyma się przez dłuższy czas, może to spowodować ogólne obniżenie stawek czynszu płaconego przez najemców i znacznie utrudnić wzrost średnich stawek czynszu planowanych przez Grupę. Powierzchnia niewynajęta powoduje również wzrost ogólnych kosztów operacyjnych Grupy ze względu na konieczność pokrycia kosztów generowanych przez puste nieruchomości lub powierzchnie. Każdy taki spadek przychodów z wynajmu lub wzrost kosztów operacyjnych może mieć istotny, negatywny wpływ na sytuację finansową i wyniki Grupy.

Ryzyko związane z odpowiedzialnością z tytułu ochrony środowiska

Zgodnie z obowiązującymi przepisami, podmiot korzystający ze środowiska zobowiązany jest podejmować działania zapobiegawcze i naprawcze celem niedopuszczenia lub likwidacji szkód w środowisku. Dodatkowo, jeżeli bezpośrednie zagrożenie szkodą w środowisku lub szkoda w środowisku zostały spowodowane za zgodą lub wiedzą władającego powierzchnią ziemi, jest on obowiązany do podejmowania działań zapobiegawczych i naprawczych solidarnie z podmiotem korzystającym ze środowiska, który je spowodował. Brak odpowiednich działań może wiązać się z obowiązkiem zwrotu kosztów, jakie poniosły organy administracji na działania zapobiegawcze lub naprawcze oraz zapłatą administracyjnych kar pieniężnych. Ponadto realizacja projektów wymaga uzyskiwania wielu zgód i zezwoleń z zakresu ochrony środowiska, gospodarki odpadami i pozwoleń wodnoprawnych oraz ponoszenia opłat za korzystanie ze środowiska.

Spółka może być narażona na szkody będące następstwem nagłego i nieprzewidzianego zanieczyszczenia środowiska spowodowanego zdarzeniami związanymi z rozwojem cywilizacyjnym (przede wszystkim katastrofy techniczne) lub wywołanego naturalnymi siłami przyrody (katastrofy naturalne).

Dotychczas Emitent i spółki z Grupy spełniały wszystkie wymogi dotyczące ochrony środowiska przewidziane przez obowiązujące przepisy, a najemcy powierzchni magazynowo-produkcyjnych nie prowadzili ani nie prowadzą działalności szkodliwej dla środowiska w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska. Nie można jednak wykluczyć ryzyka, iż w przyszłości spółki z Grupy mogą być zobowiązane do zapłaty odszkodowań, administracyjnych kar pieniężnych czy ponoszenia kosztów rekultywacji wynikających z zanieczyszczenia środowiska na gruntach posiadanych lub nabywanych przez spółki z Grupy. Może to mieć negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki Grupy.

Ryzyko związane z wprowadzeniem zmian legislacyjnych wpływających na rynek, na którym działa Grupa mających niekorzystny wpływ na działalność i sytuację finansową Emitenta

Działalność Grupy podlega licznym przepisom prawa i regulacjom, takim jak wymogi dotyczące planowania i zagospodarowania przestrzennego (w tym przepisy prawa miejscowego w zakresie planów zagospodarowania przestrzennego), przepisy prawa budowlanego, wymogi w zakresie obrotu nieruchomościami i odpowiedzialności sprzedawcy oraz ograniczenia sposobu korzystania z gruntów. Zmiany w systemie prawnym, a także częstotliwość ich wprowadzania mogą mieć istotny wpływ na sposób prowadzenia przez podmioty gospodarcze ich działalności oraz na uzyskiwane przez nie wyniki finansowe. Dotyczy to także działalności Grupy, ponieważ realizacja procesu inwestycyjnego w branży budowlanej uzależniona jest od spełnienia wielu wymogów przewidzianych w prawie cywilnym oraz prawie administracyjnym (prawo budowlane, przepisy planistyczne, prawo konsumenckie, prawo miejscowe dotyczące planów zagospodarowania przestrzennego itp.). Wejście w życie nowej, istotnej dla obrotu gospodarczego regulacji może spowodować bezpośrednio istotne zmiany na rynku nieruchomości poprzez znaczący wzrost kosztów realizacji inwestycji (np. zmiana obowiązujących standardów technicznych obowiązujących dla budynków) czy też zmianę kształtu umów z nabywcami lub najemcami lokali. Ponadto, w przypadku nowych przepisów budzących wątpliwości interpretacyjne, ich wprowadzenie może stworzyć sytuację niepewności, co do obowiązującego stanu prawnego i spowodować czasowe wstrzymanie wielu inwestycji w obawie przed niekorzystnymi skutkami wprowadzonych regulacji (straty finansowe bądź nawet konsekwencje karne działań podjętych na podstawie przepisów, które następnie sądy bądź organy administracji publicznej zinterpretowały w sposób niekorzystny dla przedsiębiorcy). Powyższe czynniki mogą mieć istotny niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową i wyniki działalności Emitenta i Grupy, a w konsekwencji na zdolność Emitenta do wykonywania zobowiązań z Obligacji.

Ryzyko zmian w prawie podatkowym oraz niekorzystnej interpretacji przepisów prawa podatkowego

Polski system podatkowy charakteryzuje się brakiem stabilności. Jednocześnie interpretacja samych przepisów przez organy podatkowe oraz sądy administracyjne również podlega istotnym zmianom, które mogą mieć negatywne skutki dla podmiotów stosujących się do znanych im, wcześniejszych interpretacji tych przepisów. Grupa prowadzi także działalność w Rumunii, w Niemczech oraz w Austrii. W szczególności w pierwszym z tych państw, przepisy podatkowe również podlegały w ostatnich latach istotnym zmianom. Przepisy podatkowe bywają często zmieniane, wielokrotnie na niekorzyść podatników. Podobnym zmianom może też podlegać zmiana interpretacji przepisów. Zmiany te mogą polegać nie tylko na podwyższeniu stawek podatkowych, ale także na wprowadzeniu nowych szczegółowych instrumentów prawnych, rozszerzeniu zakresu opodatkowania, a nawet wprowadzeniu nowych obciążeń podatkowych, czy ograniczaniu możliwości obniżenia podstawy kwot stanowiących podstawę do obliczenia podatku. Zmienność prawa podatkowego wynika także z konieczności wdrażania przez państwa, w których Grupa prowadzi działalność, nowych rozwiązań przewidzianych w prawie Unii Europejskiej, czy zaakceptowanych zobowiązań przyjętych przez państwa OECD. Częste zmiany przepisów prawa regulujących opodatkowanie działalności gospodarczej oraz rozbieżności interpretacyjne i zmienność tej interpretacji w zakresie stosowania przepisów podatkowych przez organy podatkowe mogą okazać się niekorzystne dla posiadaczy Obligacji oraz Emitenta.

Ryzyko związane z utratą kluczowych najemców

Pozyskanie dobrych najemców, a szczególnie najemców kluczowych (ang. anchor tenants), dla parków logistycznych Grupy jest niezwykle istotne dla zapewnienia sukcesu komercyjnego Grupy. Kluczowi najemcy odgrywają ważną rolę w generowaniu dalszego rozwoju parku logistycznego. Grupa może napotkać trudności w zakresie pozyskiwania najemców w okresach pogorszenia koniunktury lub w przypadku konkurencji z innymi parkami. Ponadto rozwiązanie umowy najmu przez któregokolwiek z kluczowych najemców może negatywnie wpłynąć na atrakcyjność parku. W przypadku, gdy najemca nie wywiązuje się z zawartej umowy najmu, w stosunku do niego zostanie ogłoszona upadłość lub wszczęte postępowanie restrukturyzacyjne, może nastąpić (tymczasowo lub długoterminowo) opóźnienie w płatnościach czynszu lub spadek wysokości dochodów z najmu, których skutków Grupa może nie skompensować z powodu trudności w znalezieniu odpowiedniego najemcy zastępczego. Jeżeli Grupa nie będzie w stanie przedłużyć obowiązujących umów najmu z kluczowymi najemcami lub szybko zastąpić ich nowymi najemcami o podobnej jakości, może ponieść istotne koszty dodatkowe lub utracić część dochodów, co z kolei może mieć negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową oraz wyniki Grupy.

Ryzyko pogorszenia się sytuacji finansowej najemców wynikające z zewnętrznych przesłanek

Sytuacja finansowa najemców może ulec pogorszeniu na skutek negatywnej zmiany ich sytuacji ekonomicznej niezależnie od jakości ich własnych operacji. Może być to rezultatem ogólnego pogorszenia sytuacji ekonomicznej na rynku, na którym prowadzą działalność, spadku popytu, jak również pogorszenia się ich sytuacji płatniczej lub utraty wypłacalności, także w wyniku przeszacowania wartości aktywów lub pasywów czy wzrostu obciążenia wynikających z dewaluacji waluty, w której rozliczają się z klientami, wzrostu stóp procentowych czy innych zdarzeń niezależnych, lecz odnoszących się do całej grupy podmiotów z uwagi na rodzaj prowadzonej przez nie działalności, rynek na którym działają, czy sposób finansowania ich majątku. Może prowadzić do braku możliwości spełnienia przez nich obowiązków wynikających z umów najmu zawartych ze spółkami z Grupy. Ziszczenie się tego ryzyka może prowadzić do istotnego pogorszenia sytuacji finansowej Grupy i zdolności Emitenta do spełnienia świadczeń wynikających z Obligacji.

Ryzyko związane z działalnością prowadzoną na terenie parków logistycznych przez najemców

Spółki z Grupy wynajmują powierzchnie magazynowo-produkcyjne przedsiębiorcom prowadzącym w nich działalność gospodarczą różnego rodzaju. Najemcy, w zawieranych umowach najmu, zobowiązują się do ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej z tytułu prowadzenia w obiektach działalności gospodarczej, niemniej jednak nie można wykluczyć, że poszkodowane osoby mogą mieć problemy z dochodzeniem roszczeń odszkodowawczych od najemców za szkody powstałe w związku z prowadzoną przez nich działalnością, w szczególności z działalnością gospodarczą mogącą spowodować szkody w środowisku, czy ze szkodami wynikającymi z wadliwego wykonania hal magazynowych. Taka sytuacja może stać się przyczyną podniesienia roszczeń cywilnych przeciwko spółkom z Grupy jako właścicielom gruntu i obiektów, w których prowadzona jest działalność będąca źródłem powstania szkód osób trzecich, oraz może mieć negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki Grupy. Na dzień podpisania czynników ryzyka żaden z najemców nieruchomości z terenów działających parków logistycznych nie prowadzi działalności gospodarczej uznawanej za niebezpieczną.

Ryzyko związane z dostawą mediów do nieruchomości oddanych w najem przez spółki z Grupy

Wszystkie parki logistyczne posiadają zapewniony dostęp do mediów w stopniu odpowiadającym obecnemu zapotrzebowaniu najemców. Także nieruchomości nabywane przez Emitenta lub spółki z Grupy posiadają możliwość podłączenia mediów o takiej charakterystyce. Nie można jednak wykluczyć, iż w przyszłości, ze względu na zwiększenie się zapotrzebowania na media, obecne wielkości okażą się niewystarczające, zaś wielkości projektowane w ramach nowych inwestycji mogą okazać się niedoszacowane. Może to mieć negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki Grupy.

2. 2.2 Perspektywy rozwoju działalności gospodarczej

Celem strategicznym MLP Group jest ciągła rozbudowa portfela powierzchni magazynowych na rynku europejskim tj. w Polsce, Niemczech, Austrii i Rumunii, a także na nowych rynkach, tj. w krajach Beneluksu.

Grupa realizuje swoje cele strategiczne poprzez budowę budynków typu:

- 1) big box, przede wszystkim w odpowiedzi na rozwój handlu elektronicznego oraz na potrzeby klientów z sektora przemysłu lekkiego w związku z rosnącym popytem, spowodowanym np. przenoszeniem produkcji z Azji do Europy;
- 2) projektów z zakresu logistyki miejskiej jako aktywów o wysokim potencjale wzrostu ze względu na dynamiczny rozwój podmiotów z sektora handlu detalicznego (e-commerce); Grupa odpowiada na to zapotrzebowanie, oferując: mniejsze moduły magazynowe o powierzchni 700-2500 mkw., zlokalizowane w obrębie lub w pobliżu miast, z łatwym dostępem do siły roboczej i transportu publicznego.

Cele strategiczne MLP Group zostały ogłoszone w raporcie bieżącym nr 35/2021 i 36/2021 z dnia 18.11.2021 roku.

Ekspertki Polskiego Instytutu Ekonomicznego prognozują wzrost PKB Polski w całym 2023 r. na poziomie 0,7%. Według lipcowej projekcji Narodowego Banku Polskiego średnioroczna inflacja w 2023 roku wyniesie 11,9%, a w 2024 roku ma wyhamować do 5,2%. Zgodnie z komunikatem GUS, roczna inflacja w czerwcu 2023 roku spadła w stosunku do maja z 13 do 11,5%. W największym stopniu do wysokości wskaźnika cen towarów i usług konsumenckich przyczyniła się żywność.

MLP Group jest zabezpieczona przed różnego rodzaju ryzykiem, w tym dotyczącym notowanego aktualnie wysokiego wzrostu cen. Uzyskiwane przez Grupę stawki czynszów za najem powierzchni komercyjnej, zgodnie z zawartymi z najemcami umowami, są automatycznie indeksowane o wskaźnik inflacji HICP. MLP Group jest odporne również na ryzyko walutowe, ponieważ stosuje "naturalny hedge" tzn. czynsze są wyrażone w EUR lub denominowane w EUR, kontrakty z generalnym wykonawcą jak i zobowiązania finansowe również są zawierane w EUR. Ponadto portfel nieruchomości również wyceniany jest w EUR. W przypadku ryzyka stóp procentowych Grupa stosuje transakcję IRS lub stałą stopę procentową na okres 5 lat w celu zabezpieczenia przepływów pieniężnych z tytułu obsługi zobowiązań kredytowych. Zabezpieczone jest 80% wartości zobowiązań z tytułu kredytów.

MLP Group pozytywnie ocenia perspektywy rozwoju rynku magazynowego we wszystkich obsługiwanych krajach. Zapotrzebowanie na nowoczesne powierzchnie magazynowo-produkcyjne utrzymuje się na wysokim poziomie. Agresja Rosji w Ukrainie przyczynia się do dalszego skracania łańcuchów dostaw, zwiększania zapasów magazynowych oraz relokowania produkcji z terenów objętych konfliktem zbrojnym. Firmy ukraińskie oraz międzynarodowe prowadzące dotychczas operacje na terenie Ukrainy będą przenosić magazyny m.in. do Polski. Dodatkowo zagraniczne przedsiębiorstwa, rezygnują z działalności na rynku rosyjskim. Taka sytuacja wpłynie na zwiększenie zapotrzebowania na powierzchnie magazynowe i logistyczne w Polsce oraz na pozostałych rynkach

Rynek magazynowy w I połowie 2023 roku

• Polska

W I połowie 2023 r. rynek magazynowy w Polsce nadal się rozwijał, mimo wymagającej sytuacji rynkowej oraz wojny w Ukrainie. Całkowite zasoby powierzchni magazynowej w naszym kraju wzrosły r/r o 17,3%.

Spowolnienie w globalnej gospodarce i niska produkcja przemysłowa w Polsce znalazły odzwierciedlenie w popycie, który był znacznie niższy w porównaniu do poprzednich wyników. Wolumen popytu w I poł. 2023 r. był o ponad 50% niższy niż w analogicznym okresie ubiegłego roku.

W I półroczu 2023 r. w Polsce oddano do użytku łącznie 2,55 mln mkw. nowoczesnej powierzchni

W I półroczu 2023 r. w Polsce oddano do użytku łącznie 2,55 mln mkw. nowoczesnej powierzchni magazynowej. Nowa podaż dostarczona na rynek w tym okresie utrzymała się na wysokim poziomie.

Niemniej jednak odnotowano znaczny spadek aktywności deweloperów, co przełożyło się na ograniczoną liczbę obiektów w budowie.

Na koniec II kw. 2023 r. powierzchnia w budowie szacowana była na 2,1 mkw., jednak wolumen był o ponad 50% niższy niż przed rokiem i na porównywalnym poziomie do wyników sprzed pandemii.

Spodziewany jest dalszy rozwój kluczowych hubów logistycznych, choć tempo wzrostu nie będzie już tak dynamiczne jak w poprzednim roku.

Oczekuje się dalszego rozwoju projektów „last mile logistics” i „city logistics” zlokalizowanych na obrzeżach i peryferiach miast. Lokalizacja magazynu jak najbliżej ostatecznego odbiorcy zyskuje coraz większe znaczenie.

Czynsze wywoławcze w 2023 r. ustabilizują się, ale pozostaną wysokie ze względu na rosnące koszty budowy i koszty operacyjne związane z obiektami magazynowymi. Standard techniczny ukończonych obiektów ulega znaczącym zmianom w odpowiedzi na ograniczoną podaż działek dostępnych pod budowę magazynów.

Deweloperzy coraz częściej decydują się na budowę wyższych magazynów, które pozwalają na zwiększenie możliwości składowania.

Rozwiązania ekologiczne, które wpisują się w strategię ESG, mogą odgrywać coraz ważniejszą rolę na rynku magazynowym.

Na koniec I półrocza 2023 r. stopa pustostanów wzrosła o 3,6 p.p. do poziomu 6,7%.

Źródło: Knight Frank, Warehouse market in Poland, 1H 2023

• Niemcy

Dynamika na niemieckim rynku powierzchni magazynowych i logistycznych wyraźnie wzrosła w drugim kwartale br., co przełożyło się na popyt na poziomie 2,9 mln mkw. na koniec pierwszego półrocza. Zgodnie z oczekiwaniami, rynek nie był w stanie dorównać zeszłorocznemu znakomitemu wynikowi 4,8 mln mkw. Dziesięcioletnia średnia wynosząca około 3,2 mln mkw. (-10%) również pozostaje obecnie nieosiągalna.

Poza trwającą fazą osłabienia gospodarczego, podstawowym problemem spadku popytu jest jednak wyraźnie utrzymujący się brak podaży. Niska podaż powierzchni, którą można wynająć w krótkim okresie lub przynajmniej w dalszej części roku pozostaje największym i coraz bardziej strukturalnym problemem dla rynku.

Utrzymujący się niedobór podaży doprowadził do trwałego wzrostu czynszów w ciągu roku. Na największych rynkach logistycznych w Berlinie, Düsseldorfie, Frankfurtach, Hamburgu, Kolonii i Monachium odnotowano wzrost średnich czynszów za najlepsze powierzchnie o 11% do obecnego poziomu 7,61 euro/mkw. Średnie czynsze również wzrosły w sposób trwały o 9% do 6,08 euro/mkw.

Oczekuje się, że dzięki powrotowi do bardziej dynamicznego rozwoju gospodarczego rynki logistyczne odbiją się w drugiej połowie roku. poziom cen najmu prawdopodobnie będzie nadal wykazywał tendencję wzrostową ze względu na utrzymujący się niedobór podaży, a także rosnące wymagania ESG.

Źródło: JLL, Logistics and Industrial Market Overview, Germany, H2 2022

- **Rumunia**

W pierwszej połowie 2023 r. nowoczesne zasoby powierzchni przemysłowych i logistycznych na rynku rumuńskim osiągnęły poziom 6,91 mln mkw. po oddaniu do użytku 223 000 mkw. od początku roku.

Nowością w dystrybucji nowej podaży jest to, że miasta regionalne otrzymały łącznie więcej niż stolica, odpowiednio 73% w porównaniu do 27%. Niemniej jednak, ogólna dystrybucja nowoczesnych zasobów nadal wskazuje Bukareszt jako główne centrum logistyczne z udziałem 48% w nowoczesnych zasobach kraju. Nowa podaż w pierwszej połowie 2023 r. tylko potwierdza, że zarówno lokalni, jak i zagraniczni deweloperzy działający w Rumunii chcą zdywersyfikować swoje portfolio i rozwijać się w całym kraju wraz z rozwojem infrastruktury drogowej

Region Bukaresztu, na koniec I półrocza 2023 r. zgromadził 3,34 mln nowoczesnej powierzchni dodając około 60 000 mkw. od początku roku. Przeważająca większość zasobów (91%) koncentruje się w zachodniej i północnej części miasta, nowa podaż dostarczona w pierwszej połowie roku była również dystrybuowana głównie tych obszarach, podczas gdy nieco ponad jedna czwarta całkowitej powierzchni została oddana do użytku w południowej części miasta.

Na koniec pierwszego półrocza 2023 r. wskaźnik pustostanów wyniósł 5,0%, a w Bukareszcie 5,8%. Ogólny wskaźnik pustostanów odnotował niewielki wzrost o 0,4 punktu procentowego. Czynniki wywoławczy rozpoczął trend wzrostowy od początku roku, osiągając na koniec pierwszej połowy 2023 r. poziom 4,25 euro/mkw. miesięcznie, podczas gdy efektywny czynsz netto wynosi około 3,75 euro/mkw. miesięcznie za standardowy lokal o powierzchni 5 000 mkw. Wzrost czynszów można łatwo powiązać z inflacją / indeksacją i wzrostem kosztów budowy, a także z dużym popytem i ograniczoną dostępnością. W perspektywie krótko- i średnioterminowej oczekuje się, że czynsze wywoławcze za powierzchnie przemysłowe i logistyczne będą nadal rosły.

Źródło: Market Outlook H1 2023 Romania Real Estate, CBRE Research

- **Austria**

Austriacki rynek nieruchomości logistycznych radzi sobie wyjątkowo dobrze. W pierwszej połowie 2023 r. osiągnięto nową rekordową wartość najmu powierzchni wynoszącą około 210 000 mkw.

Biorąc pod uwagę niedobór dostępnych powierzchni, konieczne jest wczesne zaangażowanie najemców. Wskaźnik zawierania umów rezerwacyjnych dla nowych inwestycji jest nadal wysoki. Wskaźnik pustostanów również pozostaje stabilny na bardzo niskim poziomie. Obecnie nie przewiduje się, aby miało się to zmienić w najbliższej przyszłości.

Podobnie jak w przypadku innych klas aktywów, stopy kapitalizacji dla najlepszych nieruchomości logistycznych wzrosły w 2 kwartale 2023 r. i osiągnęły poziom 4,6%. Spodziewany jest dalszy wzrost w drugiej połowie roku, ale tylko w umiarkowanym stopniu. W porównaniu do innych klas aktywów, pozytywne warunki rynkowe przyczyniają się do szybszej stabilizacji rynku nieruchomości logistycznych.

Źródło: Austria Logistics Snapshot H1 2023, 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 2023 roku

3.1.1 Wybrane dane finansowe ze Skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej

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

	30 czerwca na dzień 2023	Udział w %	31 grudnia 2022	Udział w %	Zmiana %
AKTYWA	4 998 532	100%	4 990 138	100%	0%
Aktywa trwałe	4 426 379	89%	4 575 262	92%	-3%
W tym:					
Nieruchomości inwestycyjne	4 285 918	86%	4 432 975	89%	-3%
Pozostałe inwestycje długoterminowe	114 660	3%	127 873	4%	-10%
Aktywa obrotowe	572 153	11%	414 876	8%	38%
W tym:					
Inwestycje krótkoterminowe	1 152	0%	-	0%	-
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	75 324	2%	91 810	2%	-18%
Inne inwestycje krótkoterminowe	10 589	0%	7 058	0%	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	482 929	9%	315 200	6%	53%

	30 czerwca na dzień 2023	Udział w %	31 grudnia 2022	Udział w %	Zmiana %
PASYWA	4 998 532	100%	4 990 138	100%	0%
Kapitał własny razem	2 394 295	48%	2 497 951	50%	-4%
Zobowiązania długoterminowe	2 303 201	46%	2 219 946	45%	4%
W tym:					
Zobowiązania z tytułu kredytów, pożyczek, innych instrumentów dłużnych oraz pozostałe zobowiązania długoterminowe	1 933 568	39%	1 819 379	36%	6%
Zobowiązania krótkoterminowe	301 036	6%	272 241	5%	11%
W tym:					
Zobowiązania z tytułu kredytów, pożyczek oraz innych instrumentów dłużnych	204 908	4%	92 165	2%	122%
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	88 098	2%	167 991	3%	-48%

Na dzień 30 czerwca 2023 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.

Kapitał własny stanowił 48% sumy bilansowej, a zobowiązania z tytułu kredytów, pożyczek, innych instrumentów dłużnych - 43%. Przychody z działalności operacyjnej rosły szybciej (wzrost o 51%) niż koszty działalności operacyjnej (wzrost o 41%), co przyczyniło się do wzrostu zysku na działalności operacyjnej bez przeszacowania o 37 486 tys. PLN do 96 850 tys. PLN za pierwsze półrocze 2023 (59 364 tys. PLN za pierwsze półrocze 2022 roku). Mimo wysokich wyników operacyjnych kapitał własnych zmniejszył się o ok. 4%, co wynikało głównie z aprecjacji złotówki, która wpłynęła na spadek przeszacowania nieruchomości o 224 mln PLN. Strata na przeszacowaniu nieruchomości inwestycyjnych została częściowo skompensowana dodatnimi różnicami kursowymi z wyceny zobowiązań z tytułu kredytów, pożyczek i innych instrumentów finansowych.

Wzrost wartości zobowiązań długoterminowych z tyt. kredytów, pożyczek i innych instrumentów dłużnych wynikał przede wszystkim z wyemitowania nowych obligacji obligacji serii F w kwocie 29 000 tys. EUR. Jednocześnie Grupa dokonała wykupu obligacji serii B w terminie ich wykupu w kwocie 10 000 tys. EUR oraz przedterminowego wykupu obligacji serii E w kwocie 2 000 tys. EUR, a także zaciągnięcia nowych kredytów i wypłaty kolejnych transz dla już istniejących umów kredytowych:

- nowa umowa kredytowa zawarta w grudniu 2022 roku przez spółkę zależną - MLP Łódź II Sp. z o.o. z bankiem Santander Bank Polska - w 2023 roku zostały wypłacone transze kredytu na łączną kwotę 14 489 tys. EUR.

- nowa umowa kredytowa zawarta w marcu 2023 roku przez spółkę zależną MLP Czeladź Sp. z o.o. z bankiem BNP Paribas S.A. W pierwszym półroczu 2023 uruchomiono transze w wysokości 11 020 tys. EUR z czego spłacono dotychczasowe zobowiązanie do PKO BP S.A w kwocie 5 391 tys. EUR.

- nowa umowa kredytowa zawarta w kwietniu 2023 roku przez spółkę zależną MLP Poznań West II Sp. z o.o. z bankiem Areal Bank A.G. W pierwszym półroczu 2023 uruchomiono transze w wysokości 60 800 tys. EUR z czego spłacono dotychczasowe zobowiązanie do PKO BP S.A w kwocie 40 958 tys. EUR.

- kolejne transze kredytu wypłacone w 2023 roku spółce MLP Logistic Park Germany I Sp. z o.o. & Co., na łączną kwotę 13 306 tys. EUR.

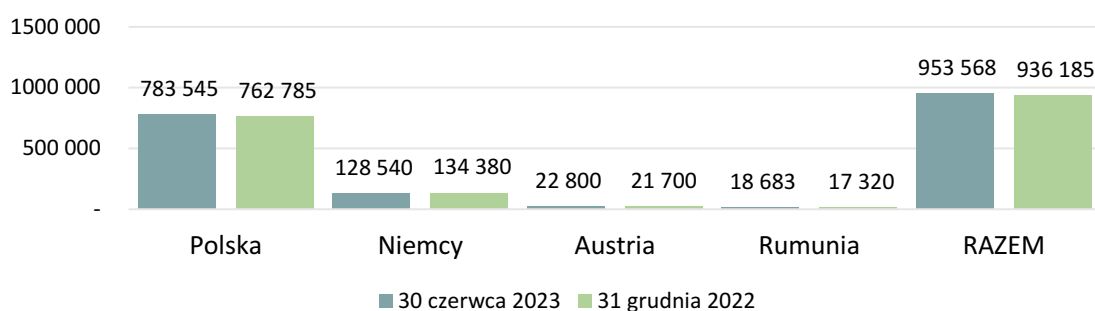
Nieruchomości inwestycyjne*

	30 czerwca 2023	30 czerwca 2023	31 grudnia 2022	31 grudnia 2022	Zmiana
Park logistyczny	[tys. EUR]	[tys. zł]	[tys. EUR]	[tys. zł]	[tys. EUR]
POLSKA	783 545	3 487 011	762 785	3 577 384	20 760
NIEMCY	128 540	572 041	134 380	630 230	(5 840)
AUSTRIA	22 800	101 467	21 700	101 771	1 100
RUMUNIA	18 683	83 154	17 320	81 190	1 363
Razem	953 568	4 243 673	936 185	4 390 575	17 383

* wartość nieruchomości nie uwzględnia PWUG i nieruchomości mieszkaniowych

Według wycen sporządzonych na dzień 30 czerwca 2023 roku łączna wartość portfela nieruchomości należących do Grupy wynosi 953 568 tys. EUR (tj. 4 243 673 tys. zł) i odnotowała wzrost o 17 383 tys. EUR w stosunku do wartości nieruchomości według wycen na dzień 31 grudnia 2022 roku. Na zmianę tą największy wpływ miało: (i) zakończenie realizacji projektów w Polsce o łącznej powierzchni 97 tys. mkw. i wydanie jej w najem, (ii) realizacja budowy nowych budynków o łącznej powierzchni 98 tys. mkw w Polsce i w Rumunii, (iii) zakup nowych gruntów pod budowę nowych parków logistycznych na terenie Polski. W pierwszym półroczu 2023 roku stopy kapitalizacji dla wycenianego portfela Grupy wzrosły średnio o 25 bps w stosunku do 2022 roku, wzrost ten został częściowo skompensowany przez wzrost stawek czynszu, które na całym portfelu odnotowały przyrost o ok. 1,61 %.

Wartość nieruchomości inwestycyjnych (w tys. EUR)



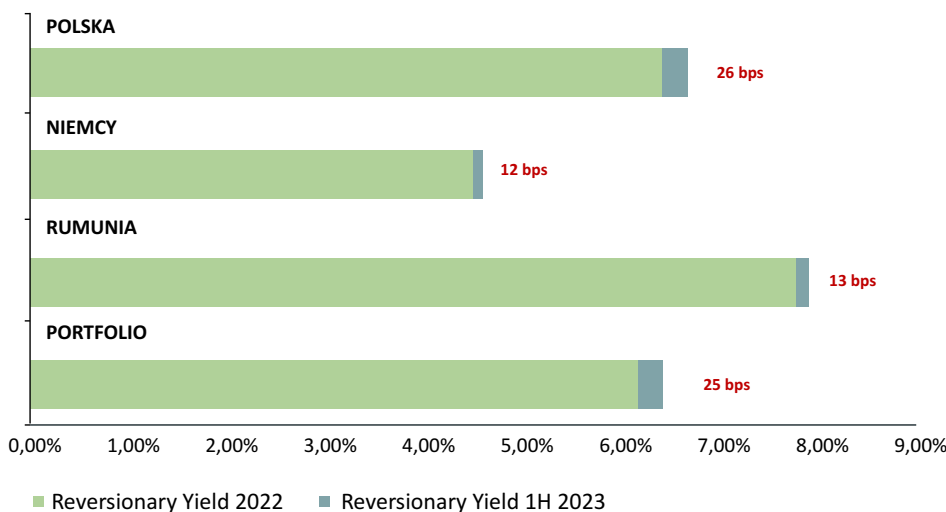
Zmiana wartości godziwej (w tys. EUR) - istniejące budynki



Na wzrost wyceny istniejących budynków w pierwszym półroczu 2023 roku miały wpływ następujące czynniki: (i) wycena nieruchomości, które zostały przeniesione z nieruchomości będących w budowie w 2022 roku do nieruchomości istniejących (62 012 tys. EUR), (ii) niższa wycena budynków istniejących o 16 567 tys. EUR.

Wzrost yieldów znacząco zmitigowany wzrostem rynkowych stawek czynszu (ERV)

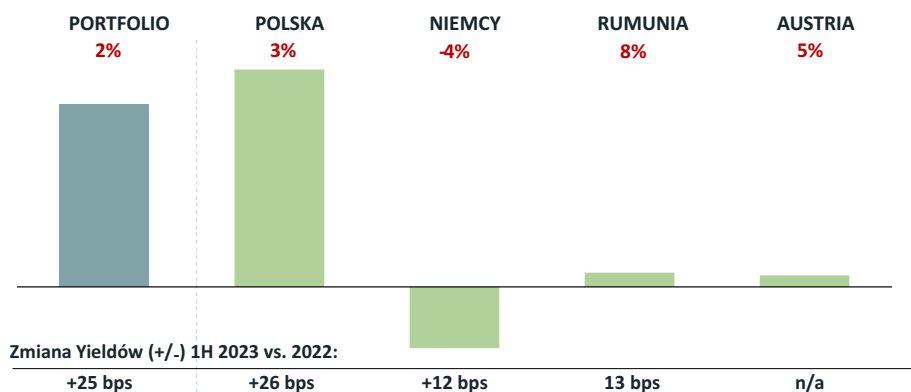
PROPERTY YIELD*



Wzrost ERV wg kraju

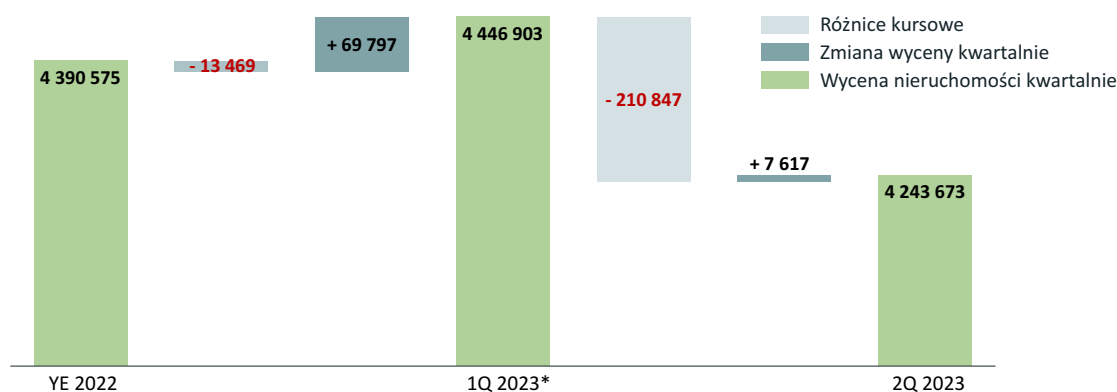
POLSKA	+1,6%
NIEMCY	+3,3%
RUMUNIA	+0,2%

Zmiana wyceny nieruchomości inwestycyjnych według kraju w pierwszym półroczu 2023 r.



Powyższy wykres nie uwzględnia wartości użytkowania wieczystego.

Zmiana wyceny nieruchomości w pierwszym półroczu 2023 roku (w tys. PLN) - kwartalnie



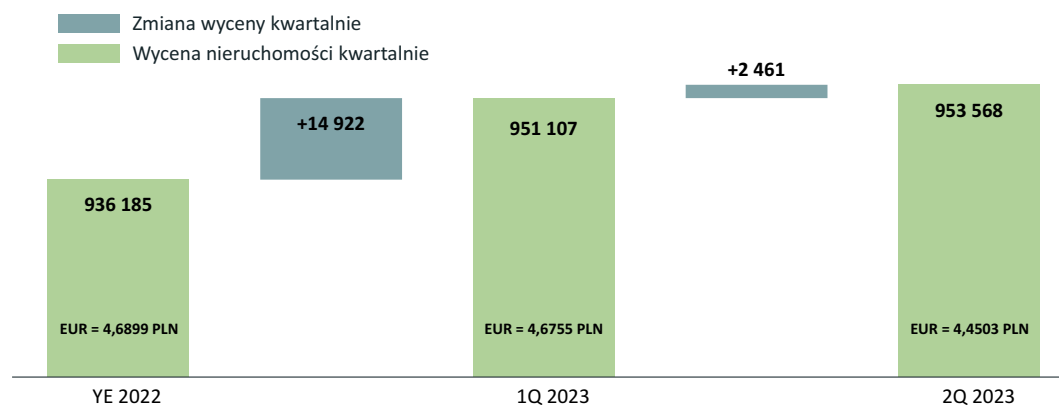
Powyższy wykres nie uwzględnia wartości użytkowania wieczystego.

* Z uwagi na fakt, że MLP Group wycenia swój portfel nieruchomości dwa razy w roku, tj. na dzień 30 czerwca i 31 grudnia, zmiana wyceny w 1Q 2023 jest równa wartości księgowej. Zmiana wyceny w HY 2023 (1Q 2023+ 2Q 2023) w wysokości 77 360 tys. PLN stanowi wzrost z wyceny niezależnego rzeczoznawcy.

Negatywny wpływ różnic kursowych w kwocie 224 316 tys. PLN miał odzwierciedlenie:

- bezpośrednio w kapitale własnym w kwocie 40 766 tys. PLN (różnice kursowe dotyczące spółek zagranicznych);
- w rachunku zysków i strat w kwocie 183 550 tys. PLN (różnice kursowe dotyczące portfela polskiego).

Zmiana wyceny nieruchomości w pierwszym półroczu 2023 roku (w tys. EUR) - kwartalnie



Powyższy wykres nie uwzględnia wartości wieczystego użytkowania.

Cały portfel MLP jest wyceniany w EURO. Na potrzeby prezentacji sprawozdania finansowego wartość godziwa przeliczana jest na PLN według kursu EUR/PLN na dzień bilansowy.

W pierwszym kwartale 2023 roku Grupa nie dokonywała aktualizacji wycen lecz zostały utrzymane wyceny z końca roku 2022 i dodatkowo zostały wykazane poniesione nakłady inwestycyjne w kwocie kosztu. Na dzień 30 czerwca 2023 Grupa dokonała aktualizacji wycen.

Inwestycje oraz pozostałe inwestycje

	na dzień	30 czerwca 2023	31 grudnia 2022
Inne inwestycje długoterminowe		36 426	34 632
Pożyczki długoterminowe		16 682	16 626
Należności z tytułu wyceny transakcji Swap		62 704	76 615
Inne inwestycje krótkoterminowe		10 589	7 058
Razem inwestycje oraz pozostałe inwestycje		126 401	134 931

Inne inwestycje długoterminowe stanowią środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania w części długoterminowej w kwocie 36 426,00 tys. PLN. Na kwotę tą składają się: (i) środki pieniężne w wysokości 23 840 tys. PLN, które zostały wydzielone zgodnie z postanowieniami umów kredytowych w celu zabezpieczenia płatności rat kapitałowo-odsetkowych, (ii) kwota 8 046 tys. PLN będąca lokatą utworzoną z kaucji zatrzymanej od najemcy, (iii) środki wydzielone na rachunku CAPEX w wysokości 214 tys. PLN, (iv) inne kaucje zatrzymane w wysokości 4 190 tys. PLN, (v) gwarancja bankowa w wysokości 136 tys. PLN.

Inne inwestycje krótkoterminowe stanowią m.in. środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania w części krótkoterminowej w kwocie 10 589 tys. zł. Na kwotę tą składają się: krótkoterminowa część kaucji zatrzymanych w kwocie 8 078 tys. zł, krótkoterminowa część środków wydzielonych zgodnie z postanowieniami umów kredytowych w wysokości 2 215 tys. zł, a także gwarancja bankowa w kwocie 296 tys. zł.

Środki pieniężne

	na dzień	30 czerwca 2023	31 grudnia 2022
Środki pieniężne w kasie		141	118
Środki pieniężne na rachunkach bankowych		353 521	145 789
Lokaty krótkoterminowe		129 267	169 000
Środki pieniężne w drodze		-	293
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty, wartość wykazana w Skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej		482 929	315 200
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty, wartość wykazana w Skonsolidowanym sprawozdaniu z przepływów pieniężnych		482 929	315 200

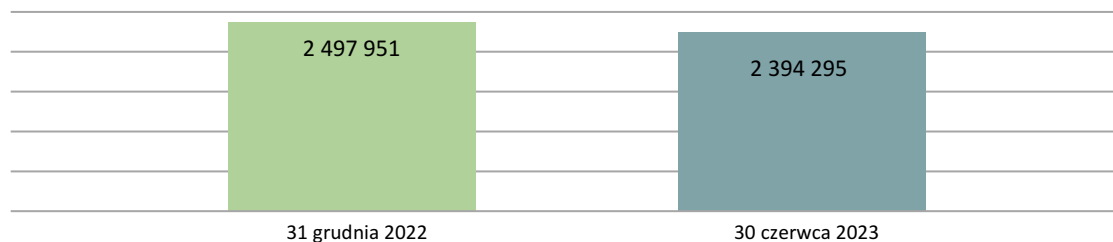
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty w Skróconym śródrocznym skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej obejmują środki w kasie oraz depozyty bankowe o początkowym okresie zapadalności do 3 miesięcy.

Saldo środków pieniężnych na dzień 30 czerwca 2023 roku wyniosło 482 929 tys. zł i zwiększyło się o 167 729 tys. zł w porównaniu do poziomu osiągniętego na 31 grudnia 2022 roku.

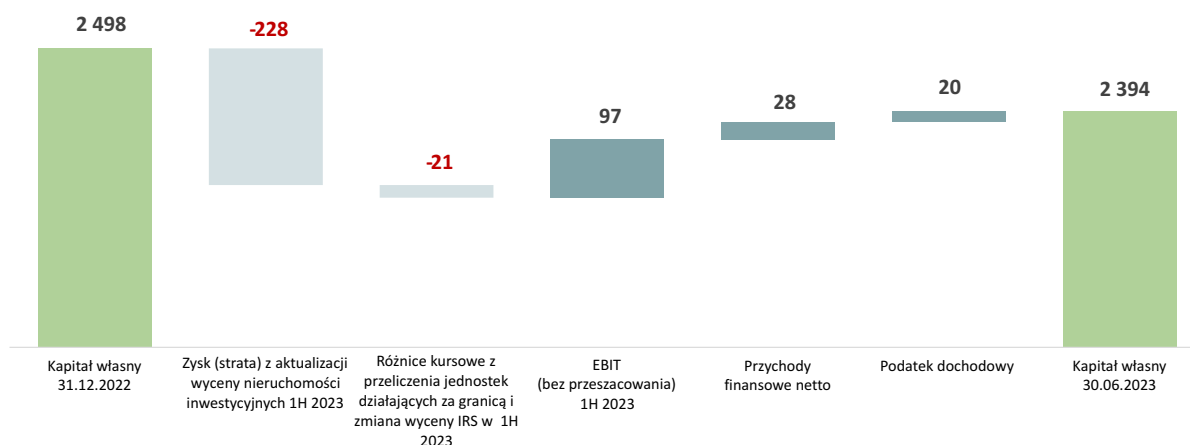
Kapitał własny

Aktywa Netto (NAV)

Wartość aktywów netto (w tys. zł)



Kontrybucja w NAV w mln zł



Wartość aktywów netto na dzień 30 czerwca 2023 roku wyniosła 2 394 295 tys. zł, odnotowując spadek o 103 656 tys. zł (-4,15%).

EBIT bez przeszacowania na dzień 30.06.2023 wyniósł 96 850 tys. zł i wzrósł o 63% w porównaniu do analogicznego okresu roku poprzedniego (1H 2022: 59 364 tys. zł). Pomimo wysokich wyników operacyjnych oraz dodatniego wyniku na działalności finansowej kapitał własny zmniejszył się o ok. 4%, co wynikało głównie z aprecjacji złotówki, która negatywnie wpłynęła na wynik z aktualizacji wyceny nieruchomości inwestycyjnych.

Kapitał zakładowy

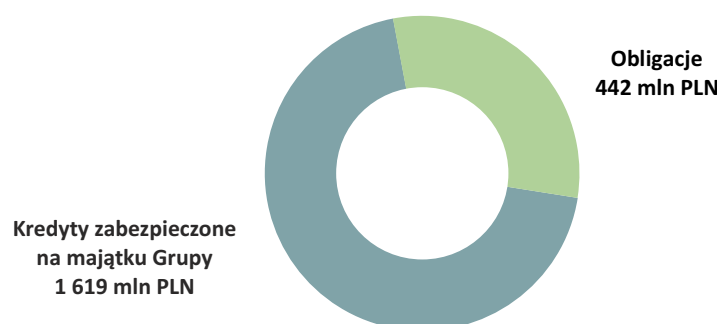
	30 czerwca 2023	31 grudnia 2022
	na dzień	
Akcje serii A	11 440 000	11 440 000
Akcje serii B	3 654 379	3 654 379
Akcje serii C	3 018 876	3 018 876
Akcje serii D	1 607 000	1 607 000
Akcje serii E	1 653 384	1 653 384
Akcje serii F	2 621 343	2 621 343
Razem	23 994 982	23 994 982
Wartość nominalna 1 akcji	0,25 PLN	0,25 PLN

Na dzień 30 czerwca 2023 roku kapitał zakładowy Jednostki Dominującej wynosił 5 998 745,50 zł i dzielił się na 23 994 982 akcji uprawniających do 23 994 982 głosów na Walnym Zgromadzeniu. Wszystkie akcje posiadają wartość nominalną wynoszącą 0,25 zł i zostały w pełni opłacone.

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

	30 czerwca 2023	31 grudnia 2022
	<i>na dzień</i>	
Kredyty zabezpieczone na majątku Grupy	1 527 347	1 414 683
Obligacje	329 322	332 983
Zobowiązania z tytułu pożyczek	16 711	16 654
Łącznie zobowiązania długoterminowe z tytułu kredytów, pożyczek oraz instrumentów dłużnych	1 873 380	1 764 320
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego (PWUG)	41 962	42 280
Zobowiązania z tytułu wyceny transakcji zabezpieczenia stopy procentowej	205	-
Kaucje inwestycyjne, kaucje gwarancyjne od najemców i inne	17 857	12 779
Łącznie pozostałe zobowiązania długoterminowe	60 024	55 059
Kredyty krótkoterminowe oraz krótkoterminowa część kredytów zabezpieczona na majątku Grupy	91 808	41 269
Obligacje	113 100	50 896
Łącznie zobowiązania krótkoterminowe z tytułu kredytów, pożyczek oraz innych instrumentów dłużnych i pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	204 908	92 165
Zobowiązania z tytułu kredytów, pożyczek oraz innych instrumentów dłużnych i pozostałe zobowiązania	2 138 312	1 911 544

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 przede wszystkim:

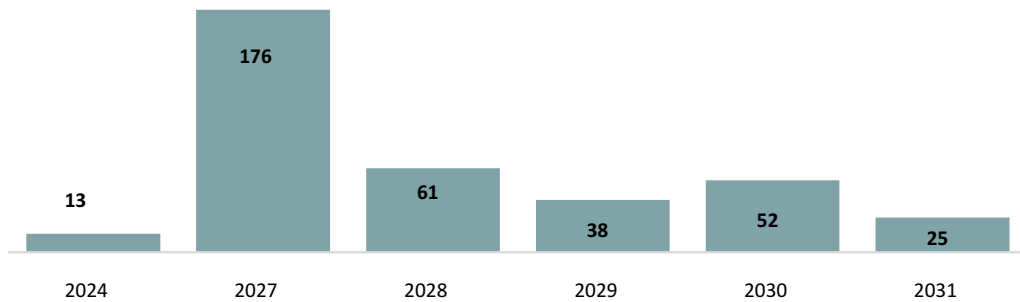
- wyemitowanie nowych obligacji serii F w kwocie 29 000 tys. EUR, które zostały częściowo skompensowane wykupem obligacji serii E w kwocie 2 000 tys. EUR oraz serii B w kwocie 10 000 tys. EUR,

- a także zaciągnięcia nowych kredytów i wypłaty kolejnych transz dla już istniejących umów kredytowych:

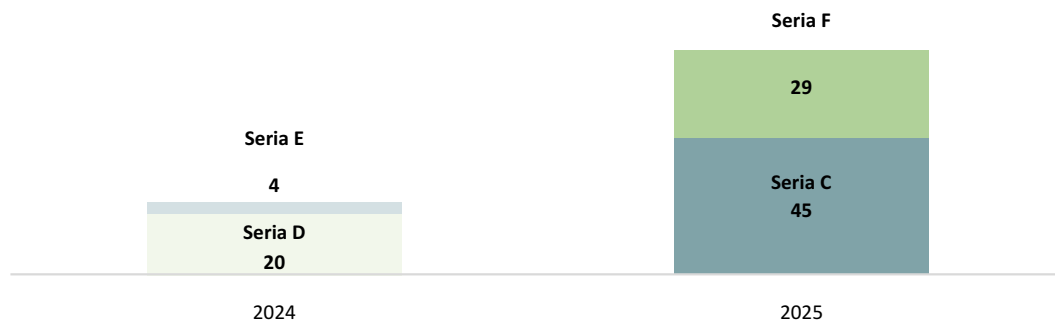
- nowa umowa kredytowa zawarta w grudniu 2022 roku przez spółkę zależną - MLP Łódź Sp. z o.o. z bankiem Santander Bank Polska - w 2023 roku zostały wypłacone transze kredytu na łączną kwotę 14 489 tys. EUR,

- nowa umowa kredytowa zawarta w marcu 2023 roku przez spółkę zależną MLP Czeladź Sp. z o.o. z bankiem BNP Paribas S.A. W pierwszym półroczu 2023 uruchomiono transze w wysokości 11 020 tys. EUR z czego spłacono dotychczasowe zobowiązanie do PKO BP S.A w kwocie 5 391 tys. EUR,
- nowa umowa kredytowa zawarta w kwietniu 2023 roku przez spółkę zależną MLP Poznań West II Sp. z o.o. z bankiem Areal Bank A.G. W pierwszym półroczu 2023 uruchomiono transze w wysokości 60 800 tys. EUR z czego spłacono dotychczasowe zobowiązanie do PKO BP S.A w kwocie 40 958 tys. EUR.
- kolejne transze kredytu wypłacone w 2023 roku spółce MLP Logistic Park Germany I Sp. z o.o. & Co., na łączną kwotę 13 306 tys. EUR.

Zobowiązania z tytułu kredytów wg dat zapadalności w mln EUR



Zobowiązania z tytułu obligacji wg dat zapadalności w mln 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 2023 roku w porównaniu z analogicznym okresem roku 2022:

za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca	2023	% sprzedaży	2022	% sprzedaży	Zmiana %
Przychody	185 697	100%	123 247	100%	51%
Pozostałe przychody operacyjne	4 057	2%	684	1%	493%
Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu	(89 910)	48%	(63 629)	52%	41%
Pozostałe koszty operacyjne	(2 994)	2%	(938)	1%	219%
Zysk na działalności operacyjnej przed ujęciem wyceny nieruchomości inwestycyjnych	96 850	52%	59 364	48%	63%
Zysk/strata z aktualizacji wyceny nieruchomości inwestycyjnych	(227 747)	-123%	517 808	420%	-144%
Zysk na działalności operacyjnej	(130 897)	-70%	577 172	468%	-123%
Przychody/(Koszty) finansowe netto	28 390	-15%	(38 132)	31%	-174%
Zysk przed opodatkowaniem	(102 507)	-55%	539 040	437%	-119%
Podatek dochodowy	19 767	-11%	(105 127)	85%	-119%
Zysk netto	(82 740)	-45%	433 913	352%	-119%
EBITDA (bez przeszacowania)	97 172		59 561		
EPRA Earnings	55 477		31 355		
EPRA Earnings na akcję	2,31 zł		1,47 zł		
FFO*	57 995		36 991		

	za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca	2023	2022
Zysk przypadający na 1 akcję:			
- Podstawowy (zł) zysk za okres przypadający zwykłym akcjonariuszom Jednostki Dominującej		(3,45)	20,30
- Rozwodniony (zł) zysk za okres przypadający zwykłym akcjonariuszom Jednostki Dominującej		(3,45)	20,30

*FFO = Przychody – Koszty operacyjne + Amortyzacja + Wynik netto na działalności finansowej (z wyłączeniem różnic kursowych i odsetek od pożyczek) – podatek bieżący

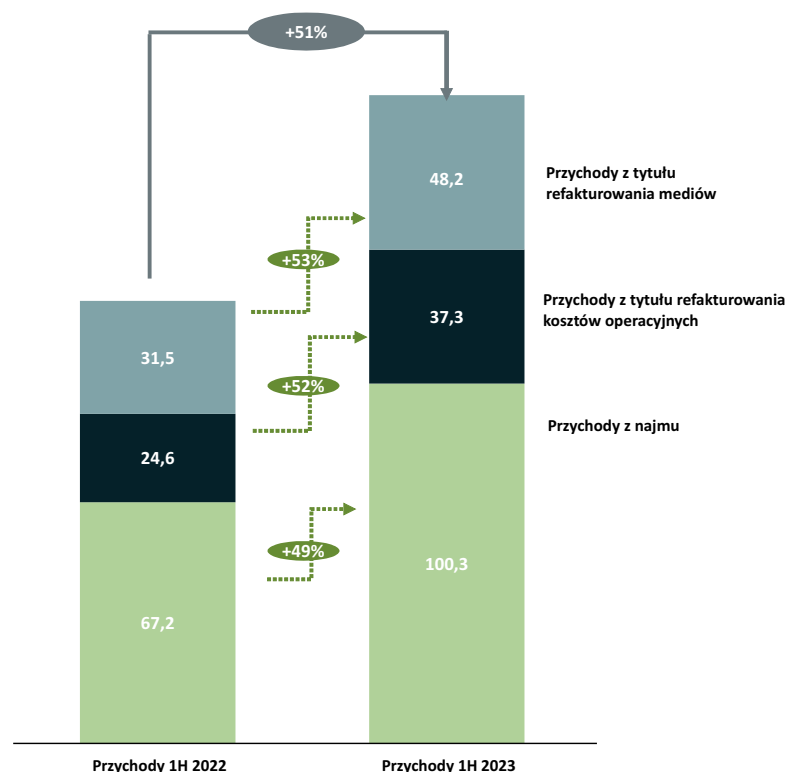
FFO nie zawiera pozostałych przychodów i kosztów operacyjnych

za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca	2023	2022	zmiana (%)
Czynsz z najmu z nieruchomości inwestycyjnych	100 254	67 177	49,2%
Przychody z tytułu refakturowania kosztów operacyjnych	36 232	23 210	56,1%
Przychody z refakturowania mediów	48 163	31 478	53,0%
Pozostałe przychody	1 048	1 382	-24,1%
Przychody z tyt. umów najmu	185 697	123 247	50,7%

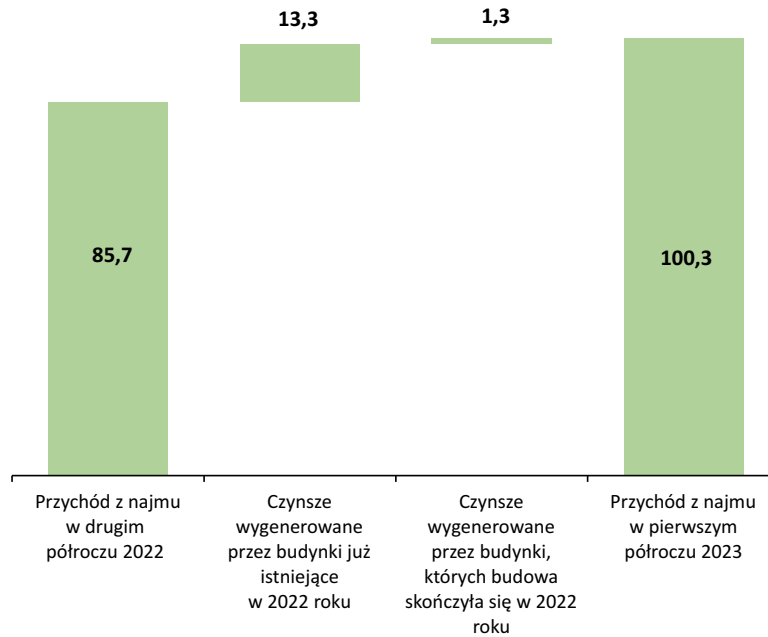
Głównym źródłem przychodów z działalności podstawowej Grupy są przychody osiągnięte z czynszów z najmu nieruchomości inwestycyjnych. Przychody te w pierwszym półroczu 2023 roku wyniosły 100 254 tys. zł i wzrosły o 49,2% w porównaniu do analogicznego okresu 2022 roku. Wzrost przychodów z tytułu czynszów z najmu nieruchomości (o 33 077 tys. zł), wynika głównie z: (i) wydania w najem łącznie ok. 203 tys. m² powierzchni w okresie pomiędzy 30 czerwca 2022 roku, a 30 czerwca 2023 roku, (ii) z zawartych przedłużeń umów najmu, których termin zakończenia przypadł w 2023 roku, (iii) indeksacji czynszów (8,4%).

Wskaźnik like-for-like dla pierwszego półrocza 2023 roku wyniósł 15,1% i wzrósł o 3,1 p.p.w stosunku do analogicznego okresu 2022. Przychody z tytułu refakturowania mediów oraz kosztów operacyjnych korespondują z kosztami zakupu mediów oraz kosztami utrzymania nieruchomości. Przychody te wzrosły odpowiednio o 53% i 56% w stosunku do pierwszego półrocza 2022.

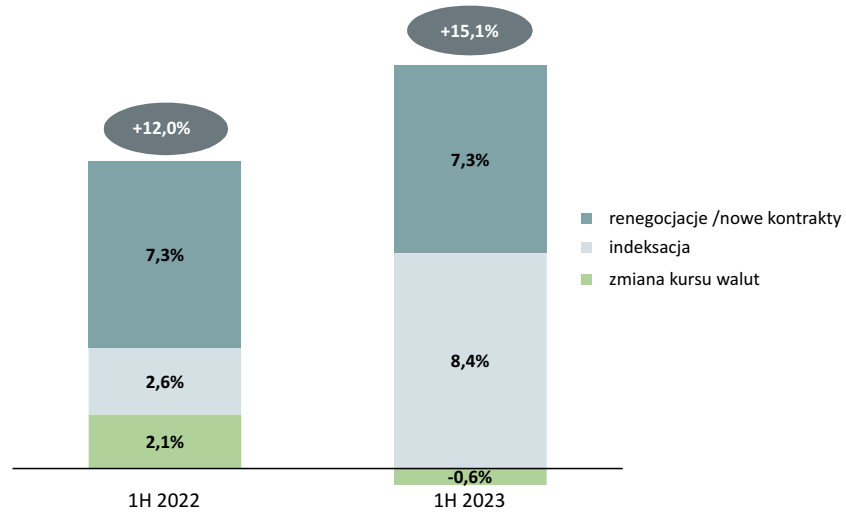
Zmiana głównych pozycji przychodów w pierwszym półroczu 2022 i 2023 w mln PLN:



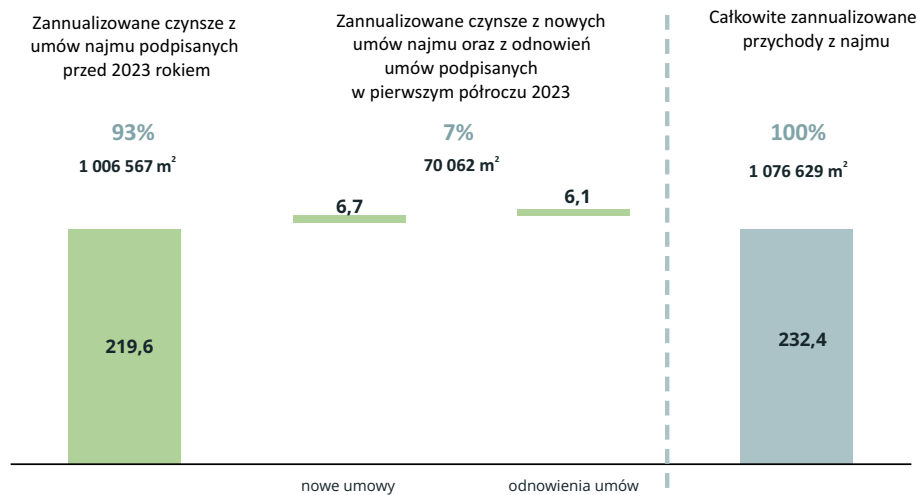
Przychody z najmu w mln PLN



Wzrost przychodów z najmu LIKE-FOR-LIKE - główne czynniki



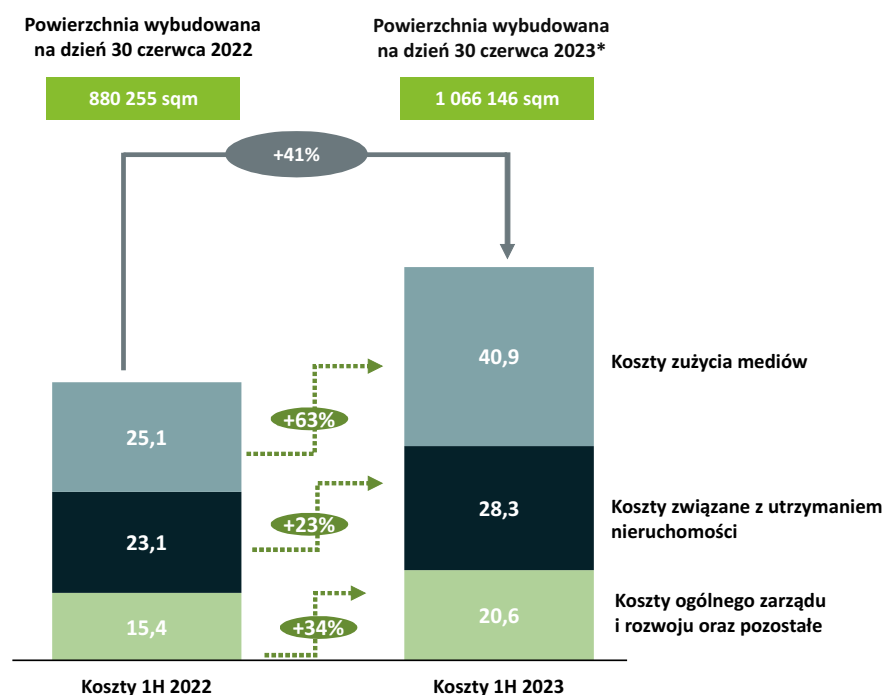
Zabezpieczenie wzrostu przychodów z najmu w okresie kolejnych 12 miesięcy (mln zł)



	za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca	2023	2022	zmiana (%)
Amortyzacja		(322)	(197)	63,5%
Koszty związane z utrzymaniem nieruchomości		(28 206)	(21 645)	30,3%
Koszty zużycia mediów		(40 942)	(25 098)	63,1%
Koszty ogólnego zarządu i rozwoju		(20 298)	(15 235)	33,2%
Pozostałe koszty refakturowane		(140)	(1 454)	-90,2%
Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu		(89 910)	(63 629)	41,3%
Koszty z działalności operacyjnej razem		(89 910)	(63 629)	41%

Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu wyniosły w pierwszej połowie 2023 roku 89 910 tys. zł i wzrosły w porównaniu do pierwszego półrocza 2022 roku o 41%. Na koszty te składają się (i) koszty zużycia materiałów i energii, (ii) usługi obce, (iii) podatki i opłaty. W ramach kosztów zużycia materiałów i energii Grupa rozpoznaje koszty mediów podlegające refakturowaniu na najemców. Główne składowe pozycje podatki i opłaty stanowią: podatek od nieruchomości oraz opłaty za wieczyste użytkowanie, które również podlegają rozliczeniu na najemców. Usługi obce zawierają dwie grupy kosztów: (i) usługi związane z utrzymaniem nieruchomości, które są przenoszone na najemców, (ii) usługi związane z kosztami ogólnego zarządu.

Zmiana głównych pozycji kosztów sprzedaży i ogólnego zarządu w pierwszym półroczu 2023 i 2022 w mln PLN:



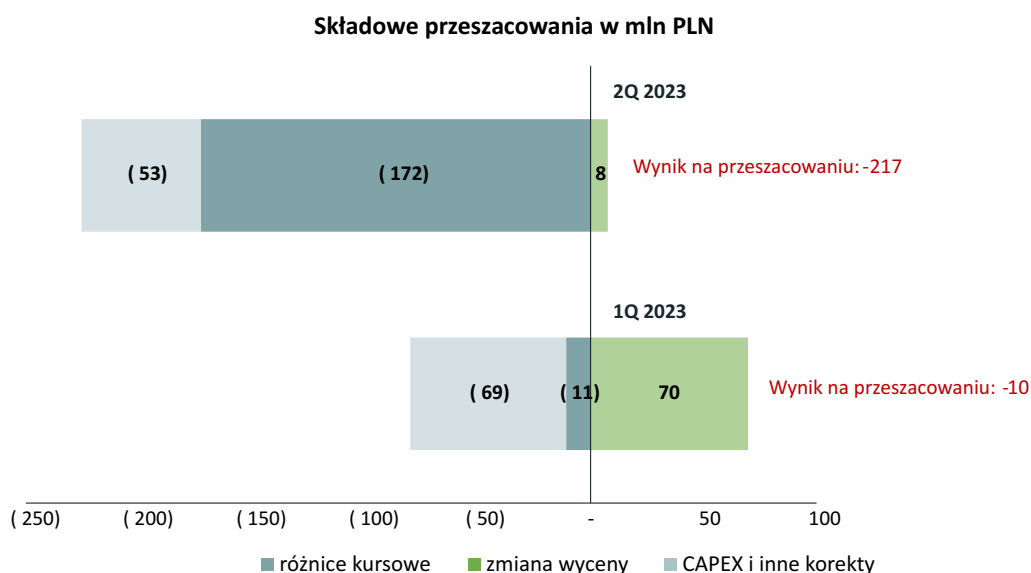
*Powierzchnia wybudowana nie zawiera powierzchni budynków przeznaczonych do wyburzenia w celu wybudowania nowych budynków magazynowych.

Wzrost kosztów związanych z utrzymaniem nieruchomości o 23% (tj. o 5,2 tys. zł) jest spowodowany głównie zwiększeniem się kosztów z tytułu podatku od nieruchomości o 3 420 tys. zł, co w 60 % wynika ze wzrostu powierzchni oddanej do użytkowania w okresie od 01.07.2022 do 30.06.2023, a w 40 % ze wzrostu stawki podatku od nieruchomości. Zwiększenie kosztów utrzymania nieruchomości uzasadnione jest również wyższymi o 1 200 tys. zł kosztami obsługi technicznej oraz wzrostem o 950 tys. zł kosztów ochrony i sprzątnięcia, które skorelowane są ze zwiększeniem wolumenu powierzchni wybudowanej oraz parków.

Grupa ponosi również koszty ogólnego zarządu i rozwoju, związane z prowadzoną działalnością rozwojową. Pozycja ta wyniosła w pierwszym półroczu 2023 roku 20 623 tys. zł i wzrosła o kwotę 5 190 tys. zł (czyli o 34%) w porównaniu do analogicznego okresu 2022 roku. W ramach kosztów ogólnego zarządu i rozwoju, w w pierwszym półroczu 2023 roku, zostały ujęte m.in. koszty związane z rozwojem nowych projektów, koszty doradcze, usług bankowych, usług konsultacyjnych, koszty audytu i wynagrodzenia. Koszty te wzrosły w porównaniu do pierwszego półrocza 2022 roku, co jest uzasadnione zwiększoną skalą działalności Grupy, w tym rozwojem działalności na rynku zagranicznym.

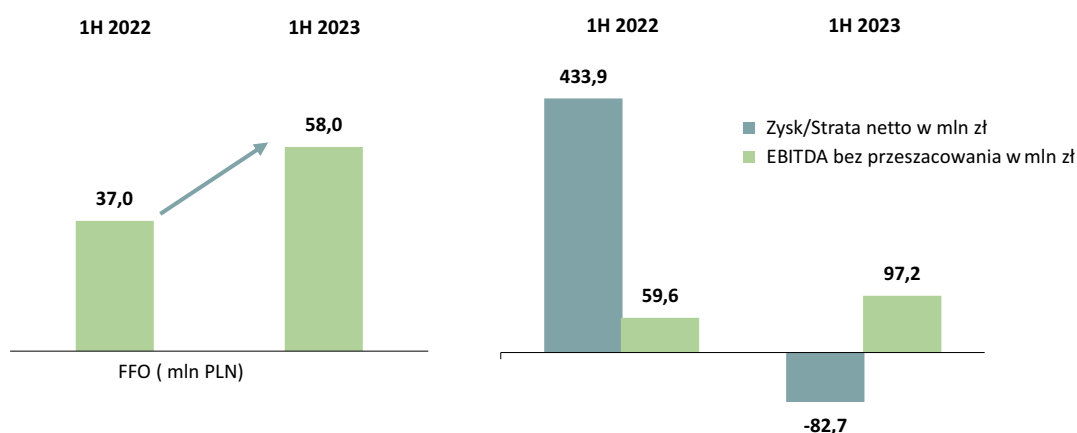
W 2023 roku w pozycji przychody finansowe netto, Grupa wykazuje kwotę 28 389 tys. PLN, na którą największy wpływ miały: dodatnie różnice kursowe (57 215 tys. PLN), koszty z tytułu odsetek od zobowiązań z tytułu kredytów i pożyczek (18 503 tys. PLN) oraz koszty odsetek od obligacji (10 476 tys. PLN). Jednak najistotniejszy wpływ na wysokość tej pozycji w porównaniu do 2022 roku miały różnice kursowe (w okresie porównawczym wykazywane były ujemne różnice kursowe).

Strata z aktualizacji wyceny nieruchomości inwestycyjnych w 2023 roku wynikała z ujemnych różnic kursowych na kwotę 183 550 tys PLN, których wpływ został częściowo skompensowany zmianą wyceny na łączną kwotę 69 760 tys. zł. Zmiany wyniku z aktualizacji wyceny nieruchomości inwestycyjnych w podziale na poszczególne kwartały 2023 roku przedstawia poniższy wykres.



Łączny negatywny wpływ różnic kursowych na wycenę nieruchomości inwestycyjnych wyniósł 224 316 tys. PLN i miał odzwierciedlenie:

- bezpośrednio w kapitale własnym w kwocie 40 766 tys. PLN (różnice kursowe dotyczące spółek zagranicznych);
- w rachunku zysków i strat w kwocie 183 550 tys. PLN (różnice kursowe dotyczące portfela polskiego).



3. 1.3 Wybrane informacje ze skonsolidowanego rachunku przepływów pieniężnych

	za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca	2023	2022
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej		43 564	71 409
w tym:			
wpływy z tyt. umowy deweloperskiej		-	-
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		(177 013)	(254 623)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej		297 893	123 977
Przepływy pieniężne netto razem		164 444	(59 237)
Środki pieniężne na początek okresu		315 200	177 234
Wpływ zmian z tytułu różnic kursowych dotyczących środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		3 285	1 449
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu		482 929	119 446

W 2023 roku Grupa odnotowała dodatnie przepływy z działalności operacyjnej w kwocie 43 564 tys. PLN. Wartość ta jest niższa w stosunku do analogicznego okresu w 2022 roku ze względu na spłatę bieżących zobowiązań z 2022 roku, których termin płatności przypadał na 2023 rok, które były wyższe niż zobowiązania na 30 czerwca 2023 roku.

Grupa wykazała w 2023 roku ujemne przepływy z działalności inwestycyjnej w kwocie 177 013 tys. PLN. W analogicznym okresie 2022 roku ujemne przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej wyniosły 254 623 tys. PLN. Największymi wydatkami poniesionymi przez Grupę były nakłady na rozbudowę posiadanych w Polsce parków logistycznych, a także nabycie gruntów w nowych lokalizacjach, które wyniosły łącznie ponad 177 013 tys. PLN.

Największą pozycję wydatków w obu okresach są wydatki inwestycyjne na projekty prowadzone przez Grupę.

W 2023 roku Grupa odnotowała dodatnie przepływy z działalności finansowej w kwocie 297 893 tys. PLN. Nadwyżka wpływów finansowych nad wypływami wynikała z:

- nadwyżki wpływów z nowej emisji obligacji F w kwocie 75 737 tys. PLN (wpływy z emisji - 130 445 tys. PLN) nad wydatki poniesione na wykup obligacji serii B w terminie ich zapadalności oraz częściowym wykupie obligacji serii E przed terminem zapadalności (54 708 tys. PLN),
- refinansowania 2 projektów i spłat istniejącego zadłużenia kredytowego w wysokości 224 604 tys. PLN poprzez zaciągnięcie kredytu w wysokości 327 733 tys. PLN.

3. 2 Stanowisko Zarządu odnośnie opublikowanych prognoz

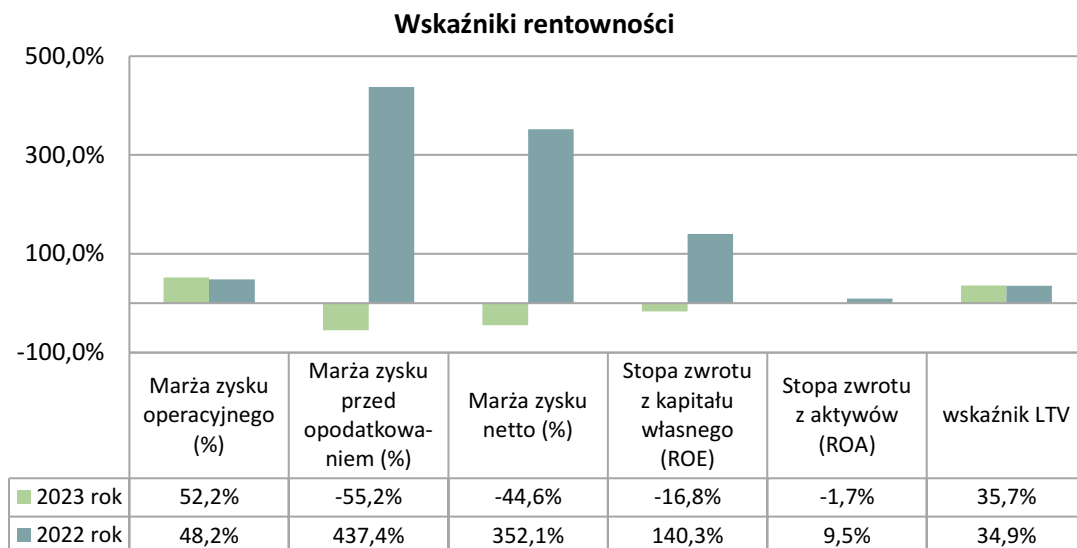
Zarząd Spółki MLP Group S.A. nie publikował prognoz wyników finansowych na 2023 rok.

3.3 Zarządzanie zasobami finansowymi Grupy

Zarządzanie zasobami finansowymi Grupy Kapitałowej MLP Group S.A. w 2023 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 2023 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



Ocena rentowności została dokonana w oparciu o niżej zdefiniowane wskaźniki:

- **marża zysku operacyjnego (bez przeszacowania):** wynik z działalności operacyjnej (bez przeszacowania)/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/skorygowany kapitał własny (średnia ważona sumy kapitału zakładowego i nadwyżki z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej)
- **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 pierwszym półroczu 2023 roku wskaźnik marży zysku operacyjnego (bez przeszacowania) wyniósł 52,2 % i odnotował wzrost w stosunku do analogicznego okresu 2022 roku o 4,0 p.p. (48,2% za pierwsze półrocze 2022). Na poziom marży zysku operacyjnego bez przeszacowania w bieżącym okresie miał wpływ wzrost przychodów z tytułu umów najmu, które odnotowały dynamikę wzrostu 51 % w porównaniu do roku 2022 oraz niższa dynamika wzrostu kosztów sprzedaży i ogólnego zarządu, które wzrosły o 43 % w porównaniu do roku 2022.

Wskaźnik marży zysku przed opodatkowaniem wyniósł - 55,2 % (1H 2022: 437,4%).

Wskaźnik marży zysku netto wyniósł -44,6% (1H 2022: 352,1%).

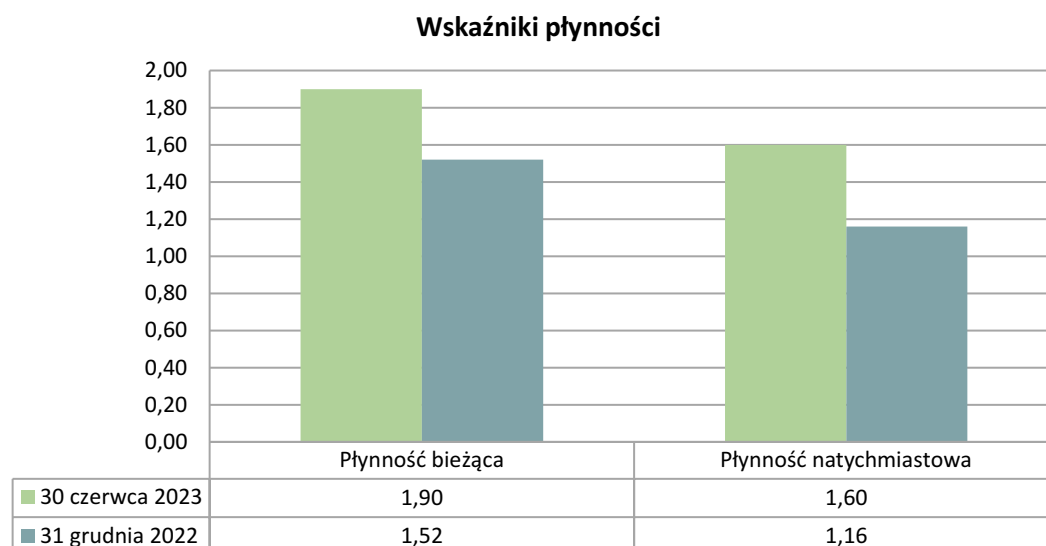
Stopa zwrotu z kapitału własnego (ROE) wyniosła -16,8% (1H 2022: 140,3%).

Stopa zwrotu z aktywów (ROA) wyniosła -1,7% (1H 2022: 9,5%).

Powyższe ujemne wskaźniki odnotowały spadek w porównaniu do analogicznego okresu roku 2022. Zmiana ta wynika z negatywnych różnic kursowych z aktualizacji wyceny nieruchomości (aprecjacja złotych).

Wskaźnik LTV w 2023 roku wyniósł 35,7% i jest wyższy w porównaniu do analogicznego okresu 2022 roku (34,9%). Wskaźnik jest na bezpiecznym poziomie.

3. 3.2 Wskaźniki płynności



Ocena płynności została dokonana w oparciu o niżej zaprezentowane wskaźniki:

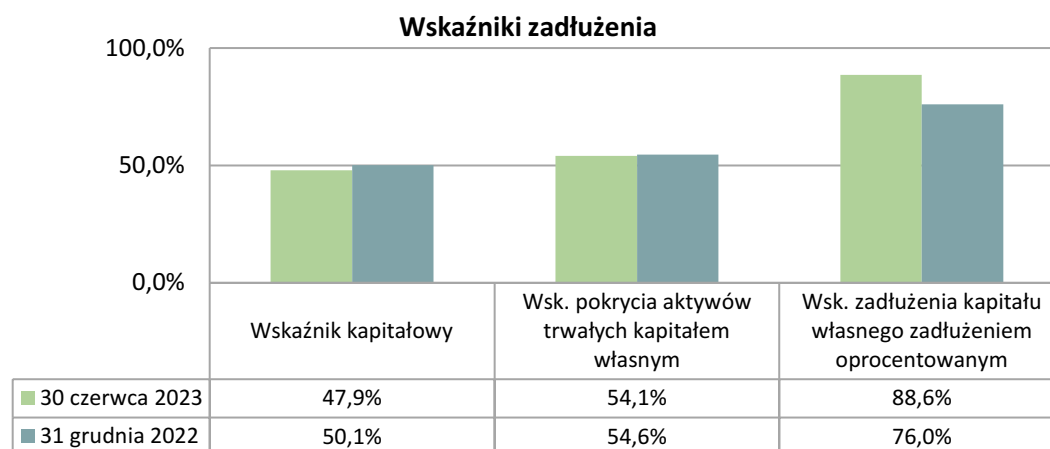
- **płynność bieżąca:** aktywa obrotowe/zobowiązania krótkoterminowe;
- **płynność natychmiastowa:** środki pieniężne i ich ekwiwalenty/zobowiązania krótkoterminowe.

Wskaźnik płynności bieżącej na dzień 30 czerwca 2023 roku wyniósł 1,9 i wzrósł w porównaniu do wartości z końca 2022 roku o 0,38.

Wskaźnik płynności natychmiastowej na dzień 30 czerwca 2023 roku wyniósł 1,6 i wzrósł w porównaniu do wartości z końca 2022 roku o 0,44.

Zmiana obu wskaźników jest głównie wynikiem wzrostu aktywów obrotowych. Wzrost ten był spowodowany wyższym saldem środków pieniężnych na koniec czerwca 2023 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 finansowe¹⁾/kapitał własny razem.

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

Wskaźnik kapitałowy na dzień 30 czerwca 2023 roku wyniósł 47,9% i spadł o 2,2 p.p. w stosunku do 31 grudnia 2022. Zgodnie z warunkami emisji obligacji serii B, serii Ci serii D, serii E oraz serii F wskaźnik kapitałowy nie może być niższy niż 35%.

Wskaźnik pokrycia aktywów trwałych kapitałem własnym na dzień 30 czerwca 2023 roku wyniósł 54,1% i utrzymał się na porównywalnym poziomie w porównaniu do 31 grudnia 2022. Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego zadłużeniem oprocentowanym wyniósł 88,6% i wzrósł o 12,6 p.p.. Zmiana drugiego wskaźnika była spowodowana zaciągnięciem nowych kredytów, które spółka wykorzystuje na finansowanie nowych inwestycji.



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

3. 4.1 Zaciągnięte i wypowiedziane umowy dotyczące pożyczek

W 2023 roku Grupa nie zaciągnęła żadnych nowych pożyczek.

3. 4.2 Zaciągnięte i wypowiedziane umowy dotyczące kredytów

- **Nowe umowy kredytowe w 2023 roku**

W dniu 29 marca 2023 roku została zawarta umowa kredytowa przez MLP Czeladź Sp. z o.o. z bankiem BNP Paribas Bank Polska S.A. na łączną kwotę 19 732 tys. EUR.

W dniu 28 kwietnia 2023 roku została zawarta umowa kredytowa przez MLP Poznań West II Sp. z o.o. z bankiem Aareal Bank AG. Na łączną kwotę 63 500 tys. EUR.

- **Spłaty kredytów w 2023 roku**

Grupa spłacała kredyty w 2022 roku zgodnie z ustalonymi harmonogramami.

W okresie 6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2023 roku nie zostały wypowiedziane żadne umowy kredytowe.

3. 4.3 Obligacje

W dniu 15 maja 2023 roku Zarząd MLP Group S.A. powziął uchwałę o emisji przez Spółkę, w ramach oferty publicznej kierowanej do inwestorów kwalifikowanych, do 29.000 sztuk obligacji na okaziciela serii F Spółki o wartości nominalnej 1.000 EUR każda i łącznej wartości nominalnej do 29.000.000 EUR („Obligacje”). Obligacje zostały wyemitowane w dniu 24 maja 2023 roku po cenie emisyjnej 1.000 EUR za jedną Obligację. Obligacje podlegają zmiennemu oprocentowaniu w wysokości stawki EURIBOR dla sześciomiesięcznych depozytów bankowych w EUR powiększonej o marżę.

Obligacje zostały wyemitowane jako niezabezpieczone. Cel emisji Obligacji nie został określony. Termin wykupu Obligacji przypada na dzień 26 maja 2025 roku.

Obligacje zostały zarejestrowane w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. oraz w dniu 20 lipca 2023 roku wprowadzone do obrotu w alternatywnym systemie obrotu organizowanym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A., o czym Spółka informowała w raporcie bieżącym.

W dniu 10 maja 2023 roku Spółka wykupiła obligacje serii B o łącznej wartości nominalnej 10 000 000 EUR, tj. w terminie ich wykupu.

W dniu 17 maja 2023 roku Spółka wykupiła częściowo obligacje serii E o łącznej wartości nominalnej 2 000 000 EUR, tj. przed terminem ich wykupu.



Na dzień 30 czerwca 2023 roku Spółka MLP Group wykazuje następujące obligacje:

Instrument	Waluta	Wartość nominalna	Data wykupu	Oprocentowanie	Gwarancje i zabezpieczenia	Numer ISIN
Obligacje publiczne - seria C	EUR	45 000 000	19.02.2025	Euribor 6M + marża	brak	PLMLPGR00058
Obligacje publiczne - seria D	EUR	20 000 000	17.05.2024	Euribor 6M + marża	brak	PLMLPGR00090
Obligacje publiczne - seria E	EUR	4 000 000	21.01.2024	Euribor 6M + marża	brak	PLMLPGR00108
Obligacje publiczne - seria F	EUR	29 000 000	26.05.2025	Euribor 6M + marża	brak	PLO205000014

3. 4.4 Udzielone pożyczki

W 2023 roku Grupa nie udzieliła żadnych nowych pożyczek.

3. 4.5 Udzielone i otrzymane poręczenia

W dniu 24 maja 2019 r. MLP Group S.A. udzieliła poręczenia spółce MLP Gliwice Sp. z o.o. w związku z Umową w sprawie w sprawie przebudowy układu komunikacyjnego w tym zobowiązań związanych z realizacją Inwestycji Drogowej w całości lub w części - do wysokości 2 745 888,30 zł do dnia 31 sierpnia 2022 roku, a następnie w okresie 1 września 2022 roku - 31 sierpnia 2027 - do kwoty 136 377,10 zł.

W dniu 16 września 2021 r. MLP Group S.A. udzieliła poręczenia wystawiając gwarancję korporacyjną na rzecz Bayerische Landesbank do kwoty 7.125.000,00 EUR na zabezpieczenie wierzytelności banku wobec MLP Logistic Park Germany I sp. z o.o. & Co. KG wynikających z umowy kredytu z 16.09.2021 r.

W dniu 14 stycznia 2022 r. MLP Group S.A. udzieliła poręczenia spółce MLP Łódź II Sp. z o.o. jako inwestorowi w związku z zawartym z Miastem Łódź porozumieniem w sprawie przebudowy drogi, poręczając za zobowiązania inwestora wynikające z porozumienia do wysokości 1 800 000 zł.

3. 4.6 Udzielone i otrzymane gwarancje

W 2023 roku Grupa nie udzielała i nie otrzymała 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 2023 roku.

W pierwszym półroczu 2023 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

Dnia 23 września 2022 roku Zarząd MLP Group S.A. podjął uchwałę nr 1/09/2022 w sprawie ustanowienia nowego programu emisji obligacji („Program”), na podstawie której, w dniu 23 września 2022 roku, Spółka zawarła umowę emisyjną dotyczącą ustanowienia nowego programu emisji obligacji z bankiem mBank S.A. jako organizatorem, agentem kalkulacyjnym, agentem technicznym, agentem emisji i dealerem. Więcej informacji przedstawiono w nocie 3.4.3

3. 8 Zwięzły opis istotnych dokonań lub niepowodzeń w okresie 6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2023 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 2023 r. do 30 czerwca 2023 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

Monika Dobosz
Członek Zarządu

Agnieszka Góź
Członek Zarządu

Pruszków, 23 sierpnia 2023 roku