



MLP GROUP SA

Informacja o Publicznej Ofercie Akcji

NINIEJSZY DOKUMENT (ORAZ ZAWARTE W NIM INFORMACJE) NIE ZAWIERA ANI NIE STANOWI OFERTY SPRZEDAŻY PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH, ANI TEŻ ZAPROSZENIA DO ZŁOŻENIA OFERTY NABYCIA PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH, W STANACH ZJEDNOCZONYCH, AUSTRALII, KANADZIE LUB JAPONII, ANI W JAKIEJKOLWIEK INNEJ JURYSDYKCJI, W KTÓREJ TAKA OFERTA LUB ZAPROSZENIE BYŁYBY SPRZECZNE Z PRAWEM. PAPIERY WARTOŚCIOWE, O KTÓRYCH MOWA W NINIEJSZYM DOKUMENCIE NIE ZOSTAŁY I NIE ZOSTANĄ ZAREJESTROWANE ZGODNIE Z AMERYKAŃSKĄ USTAWĄ O PAPIERACH WARTOŚCIOWYCH Z 1933 ROKU, Z PÓŹNIEJSZYMI ZMIANAMI („USTAWA O PAPIERACH WARTOŚCIOWYCH”) I NIE MOGĄ BYĆ OFEROWANE ANI SPRZEDAWANE W STANACH ZJEDNOCZONYCH ANI PODMIOTOM AMERYKAŃSKIM (ANG. US PERSONS), JEŚLI NIE ZOSTANĄ ZAREJESTROWANE ZGODNIE Z USTAWĄ O PAPIERACH WARTOŚCIOWYCH LUB NIE BĘDZIE PRZYSŁUGIWAĆ W STOSUNKU DO NICH ZWOLNIENIE Z WYMOGÓW DOTYCZĄCYCH REJESTRACJI PRZEWIDZIANE W USTAWIE O PAPIERACH WARTOŚCIOWYCH. NIE BĘDZIE PROWADZONA ŻADNA OFERTA PUBLICZNA PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH W STANACH ZJEDNOCZONYCH.

NINIEJSZY MATERIAŁ MA WYŁĄCZNIE CHARAKTER PROMOCYJNY I W ŻADNYM PRZYPADKU NIE STANOWI OFERTY ANI ZAPROSZENIA, JAK RÓWNIEŻ PODSTAW PODJĘCIA DECYZJI W PRZEDMIOCIE INWESTOWANIA W PAPIERY WARTOŚCIOWE SPÓŁKI MLP GROUP S.A. („SPÓŁKA”). PUBLICZNA OFERTA AKCJI SPÓŁKI NA TERYTORIUM POLSKI JEST PROWADZONA NA PODSTAWIE PROSPEKTU EMISYJNEGO, KTÓRY ZOSTAŁ ZATWIERDZONY 7.10.2013 r. PRZEZ KOMISJĘ NADZORU FINANSOWEGO, JEST JEDYNYM PRAWNIE WIĄŻĄCYM DOKUMENTEM ZAWIERAJĄCYM INFORMACJE DOTYCZĄCE SPÓŁKI I AKCJI SPÓŁKI BĘDĄCYCH PRZEDMIOTEM OFERTY PUBLICZNEJ. PROSPEKT JEST DOSTĘPNY NA JEJ STRONIE INTERNETOWEJ SPÓŁKI (www.mlp.pl) ORAZ W PUNKTACH OBSŁUGI KLIĘNTA / PUNKTACH USŁUG MAKLERSKICH, KTÓRYCH LISTA ZNAJDUJE SIĘ NA STRONIE INTERNETOWEJ SPÓŁKI (www.mlp.pl).

NINIEJSZY MATERIAŁ NIE MOŻE BYĆ ROZPOWSZECHNIANY W STANACH ZJEDNOCZONYCH AMERYKI, AUSTRALII, KANADZIE I JAPONII

Podsumowanie

- MLP Group prowadzi działalność na rynku nieruchomości komercyjnych, specjalizując się w budowie nowoczesnych centrów magazynowo-produkcyjnych, oferując swoim najemcom zarówno powierzchnię magazynową, jak i powierzchnię logistyczną (produkcyjną), przystosowaną do prowadzenia lekkiej produkcji przemysłowej.
- Łączna wielkość posiadanego banku ziemi w Polsce wynosi 74,8 hektarów
- MLP Group zajmuje obecnie czwartą pozycję, z udziałem rynkowym wynoszącym 4%, na rynku powierzchni magazynowo-produkcyjnych w Polsce, pod względem wielkości oferowanej powierzchni magazynowej na koniec pierwszego półrocza 2013 r., oferując najemcom łącznie 344 tys. m² powierzchni magazynowej wobec blisko 357 tys m² całkowitej powierzchni wybudowanej oraz znajdujących się w trakcie budowy
- W celu zapewnienia wysokiej jakości świadczonych usług, wszystkie projekty realizowane przez Grupę wyróżnia atrakcyjna lokalizacja parków logistycznych, stosowanie rozwiązania typu built-to-suit oraz wsparcie najemcy w trakcie trwania umowy najmu. Grupa buduje i wynajmuje wszystkie budynki magazynowo-produkcyjne zgodnie z wymaganiami klientów w systemie built-to suit.
- Zespół zarządzający Grupy MLP posiada wieloletnie doświadczenie w zakresie realizowania projektów nieruchomościowych polegających na budowie powierzchni oraz prowadzeniu centrów magazynowo-produkcyjnych
- Dobór portfela najemców powierzchni magazynowo-produkcyjnej stanowi znaczną przewagę Grupy nad innymi operatorami i stwarza możliwość zabezpieczenia przychodów Grupy.
- Spółka pozyskuje nowych klientów przede wszystkim przez agencje nieruchomości.
- Grupa wyspecjalizowała się w realizacji obiektów dla klientów produkcyjnych. Takie powierzchnie charakteryzują się wyższym poziomem zwrotu z inwestycji i dłuższym okresem najmu niż w przypadku powierzchni logistycznych.
- Celem strategicznym Grupy jest stałe zwiększanie posiadanej powierzchni magazynowo-produkcyjnej i rozwój obecności głównie na rynku polskim, jak i rynkach Europy Środkowo-Wschodniej zarówno poprzez wzrost organiczny jak i przejęcia
- Kluczowym elementem strategii Spółki jest zwiększanie posiadanej powierzchni magazynowo-produkcyjnej i rozszerzenie jej działalności. Celem strategicznym jest podwojenie aktualnie posiadanej powierzchni magazynowej w ciągu 4 lat

Wybrane skonsolidowane dane i wskaźniki MLP Group SA:

	2010	2011	2012	2013 IH
Przychody (w tys. PLN)	67 899	74 268	86 055	45 456
EBIT (w tys. PLN)	99 094	75 041	72 934	130 599
Zysk netto (w tys. PLN)	80 971	9 706	56 957	57 182
EPS	5,4	0,6	3,8	3,8
P/E*	4,8	40,4	6,9	5,0
P/BV**	1,2	1,2	1,0	0,9
Kapitał własny (w tys. PLN)	325 549	319 988	374 236	435 836
liczba akcji (w mln. szt.)	15,09	15,09	15,09	15,09

* Wskaźnik obliczony na podstawie zysku netto za okres od III kw 2012 do III kw 2013 przy cenie maksymalnej równej 26 zł za akcję

** Wskaźnik obliczony przy cenie maksymalnej równej 26 zł za akcję

Źródło: Prospekt emisyjny

Charakterystyka spółki

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

W celu zapewnienia wysokiej jakości świadczonych usług, wszystkie projekty realizowane przez Grupę wyróżnia atrakcyjna lokalizacja parków logistycznych, stosowanie rozwiązania typu built-to-suit oraz wsparcie najemcy w trakcie trwania umowy najmu. Zdaniem Zarządu, atrakcyjność lokalizacji parków logistycznych prowadzonych przez Grupę przejawia się w następujących kryteriach: (i) położenie parku logistycznego w pobliżu dużych ośrodków metropolitalnych, (ii) położenie parku logistycznego w pobliżu węzłów komunikacji drogowej, oraz (iii) łatwy dostęp środkami komunikacji publicznej do parku logistycznego.

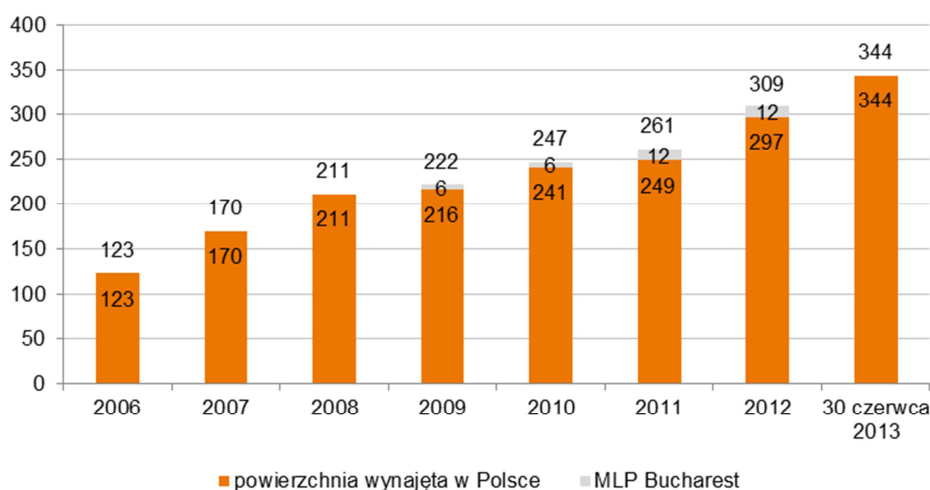
Rozwiązania typu built-to-suit obejmują oferowanie klientom możliwości dostosowywania wynajmowanej powierzchni magazynowo-produkcyjnej do ich indywidualnych potrzeb jeszcze na etapie projektowania powierzchni. Wyspecjalizowany zespół MLP Group przygotowuje powierzchnię magazynowo-produkcyjną odpowiadającą wymaganiom najemcy, co przekłada się na jego zadowolenie i tym samym na długość okresu wynajmu takiej powierzchni.

MLP Group prowadzi obecnie cztery operacyjne parki logistyczne zlokalizowane w Polsce (parki: MLP Pruszków I, MLP Pruszków II, MLP Tychy i MLP Poznań) oraz park logistyczny w budowie – MLP Bieruń. Łączna wielkość posiadanego banku ziemi w Polsce wynosi 74,8 hektarów. Docelowa wielkość możliwej zabudowy w poszczególnych parkach wraz ze stopniem realizacji na koniec czerwca tego roku przedstawia poniższa tabela.

Parki logistyczne w Polsce	Lokalizacja	Docelowa powierzchnia w m ²	Powierzchnia zrealizowana i w budowie w %
MLP Pruszków I	Pruszków	167 033	99%
MLP Tychy	Tychy	92 588	98%
MLP Pruszków II	Brwinów	302 000	20%
MLP Poznań	Poznań	103 000	19%
MLP Bieruń	Bieruń	55 000	42%

Źródło: Prospekt emisyjny

Wzrost wynajętej powierzchni magazynowo-produkcyjnej w parkach Grupy obrazuje poniższy wykres (w tys. m²):



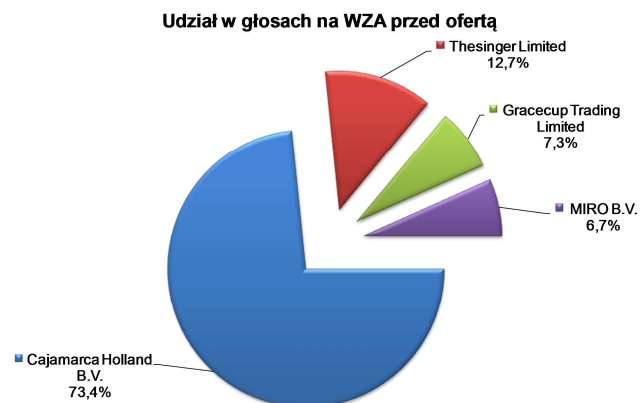
Źródło: Prospekt emisyjny

Od 2006 roku do pierwszej połowy 2013 roku wynajęta powierzchnia magazynowo-produkcyjna netto w parkach należących do Grupy wzrosła z poziomu 123 tys. m² w 2006 r. do poziomu 344 tys. m² na koniec pierwszego półrocza 2013 r., odnotowując wzrost o 221 tys. m².

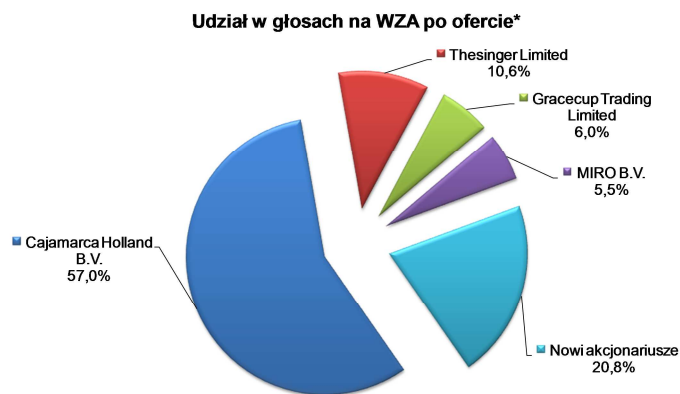
MLP Group zajmuje obecnie czwartą pozycję, z udziałem rynkowym wynoszącym 4%, na rynku powierzchni magazynowo-produkcyjnych w Polsce, pod względem wielkości oferowanej powierzchni magazynowej na koniec pierwszego półrocza 2013 r., oferując najemcom łącznie 344 tys. m² powierzchni magazynowej wobec blisko 357 tys m² całkowitej powierzchni wybudowanej oraz znajdujących się w trakcie budowy.

Struktura akcjonariatu

Większościowym akcjonariuszem Spółki jest Cajamarca Holland B.V. posiadająca 11 074 561 akcji, stanowiących 73,37% w kapitale zakładowym Spółki i uprawniających do wykonywania 73,37% ogólnej liczby i głosów na Walnym Zgromadzeniu. Cajamarca Holland B.V. jest spółką prawa holenderskiego prowadzącą działalność deweloperską. 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. Strukturę akcjonariatu przed i po ofercie przedstawiają poniższe wykresy.



Źródło: Prospekt emisyjny



*Źródło: Prospekt emisyjny, przy założeniu, że wszystkie Akcje Oferowane zostaną przydzielone inwestorom

Przewagi konkurencyjne

Doświadczenie w realizacji inwestycji dla klientów produkcyjnych. Grupa buduje i wynajmuje wszystkie budynki magazynowo-produkcyjne zgodnie z wymaganiami klientów w systemie built-to suit. Jest to szczególnie istotne dla najemców prowadzących działalność produkcyjną, którym zależy na dostosowaniu powierzchni do specyfiki prowadzonej przez nich działalności.

Zespół wykwalifikowanych i doświadczonych pracowników. Zespół zarządzający Grupy MLP posiada wieloletnie doświadczenie w zakresie realizowania projektów nieruchomościowych polegających na budowie powierzchni oraz prowadzeniu centrów magazynowo-produkcyjnych. Zespół zarządzający Grupy zaangażowany jest na każdym etapie rozwoju parku logistycznego, począwszy od pierwszej decyzji lokalizacyjnej, poprzez projektowanie, uzyskiwanie wszelkich zezwoleń, budowę, komercjalizację, a następnie zarządzanie nieruchomością.

Zróżnicowanie portfela najemców. Dobór portfela najemców powierzchni magazynowo-produkcyjnej stanowi znaczną przewagę Grupy nad innymi operatorami i stwarza możliwość zabezpieczenia przychodów Grupy.

Działania marketingowe i wizerunkowe. Spółka prowadzi liczne działania marketingowe i wizerunkowe. Do działań wizerunkowych prowadzonych przez Spółkę należy reklama w specjalistycznych mediach drukowanych oraz zamieszczanie informacji prasowych w mediach internetowych i drukowanych.

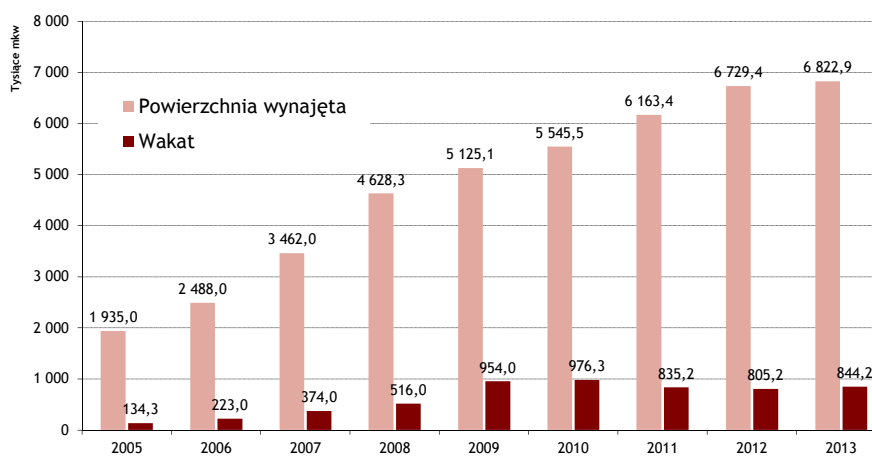
Źródła pozyskiwania klienta. Spółka pozyskuje nowych klientów przede wszystkim przez agencje nieruchomości. Spółka prowadzi ponadto liczne działania mające na celu pozyskiwanie nowych klientów oraz zaprezentowanie swych usług jak najszerszemu gronu potencjalnych najemców.

Specjalizacja w realizacji powierzchni produkcyjnych. Grupa wyspecjalizowała się w realizacji obiektów dla klientów produkcyjnych. Takie powierzchnie charakteryzują się wyższym poziomem zwrotu z inwestycji i dłuższym okresem najmu niż w przypadku powierzchni logistycznych.

Otoczenie rynkowe spółki

Spółka prowadzi działalność na rynku wynajmu nieruchomości komercyjnych, w sektorze nieruchomości magazynowych i produkcyjnych. Przedsiębiorcy działający w tym sektorze inwestują w budowę nieruchomości przystosowanych do magazynowania i przeładunku albo do prowadzenia w nich działalności wytwórczej lub produkcyjnej. Obiekty po wybudowaniu oddawane są w najem. Obecnie coraz większą popularnością na rynku nieruchomości magazynowo-produkcyjnych cieszą się parki logistyczne położone zazwyczaj w większej odległości od centrów miast, które łączą techniki składowania z rozbudowanym zapleczem komunikacyjnym i transportowym.

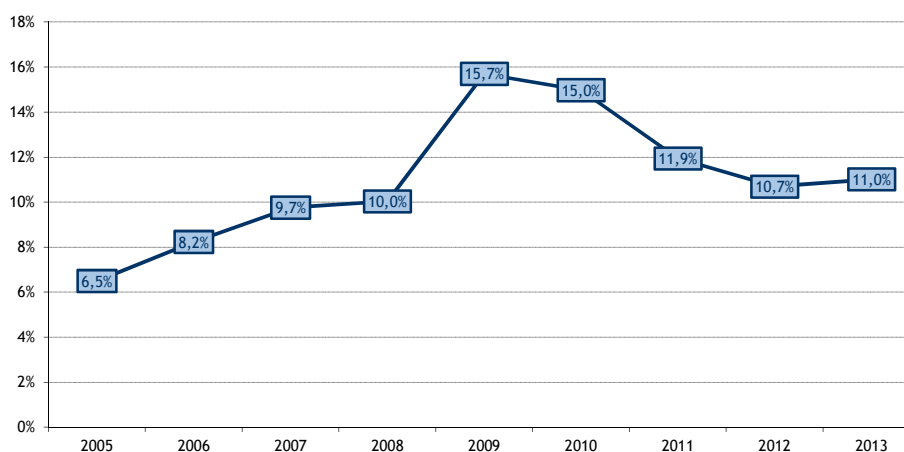
Powierzchnia istniejąca wynajęta i niewynajęta w skali Polski w przedziale czasowym 2005 - 30 czerwca 2013



Źródło: Prospekt emisyjny

W ciągu ostatnich kilkunastu lat Polska stała się atrakcyjnym krajem dla lokalizacji parków logistycznych. Wysoka wartość bezpośrednich inwestycji zagranicznych oraz dogodnie położenie spowodowały wzrost zapotrzebowania na nowoczesną powierzchnię magazynowo-produkcyjną. Na koniec 2012 roku w Polsce zasoby nowoczesnych powierzchni magazynowo-produkcyjnych wynosiły około 7,5 mln mkw. W 2012 roku łączny popyt na nowoczesne magazyny wyniósł 1 507 000 mkw, czyli o przeszło 318 000 mkw mniej niż w 2011 roku, a największą grupę najemców stanowiły, według raportu Cushman&Wakefield, spółki z branży logistycznej. Wstrzymanie nowych inwestycji oraz korzystna wysokość czynszu doprowadziły w 2012 roku do wzrostu realnego popytu, co zaowocowało obniżeniem pustostanów i tym samym zmniejszeniem się zasobów wolnej powierzchni do poziomu 10,7%. Jednakże w pierwszej połowie 2013 roku trend ten został odwrócony i poziom wolnej, niewynajętej powierzchni wzrósł do poziomu 11%.

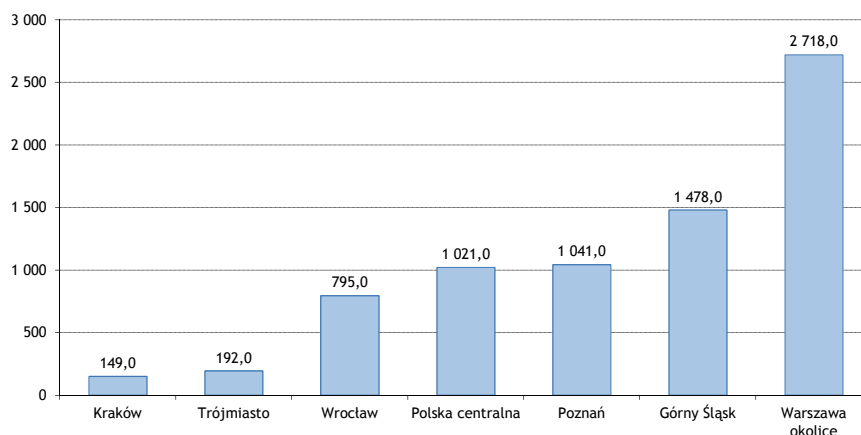
Odsetek powierzchni niewynajętej w skali Polski w przedziale czasowym 2005 - 30 czerwca 2013



Źródło: Prospekt emisyjny

Warszawa, jako najstarszy rynek powierzchni magazynowo-produkcyjnych, pozostał dominującym regionem, pomimo, że jej udział w całkowitych zasobach malał na rzecz innych lokalizacji. Górny Śląsk, Polska centralna, Poznań i Wrocław to obecnie największe rynki regionalne. Dysponują one powierzchnią 4 335 000 mkw powierzchni, co stanowi 56% wszystkich jej zasobów. W regionie warszawskim całość zasobów w 2013 roku osiągnęła poziom ok. 2,7 mln mkw. Dzięki rozbudowie infrastruktury drogowej nastąpił wyraźny rozwój innych rynków, w szczególności: trójmiejskiego, krakowskiego, rzeszowskiego, toruńskiego, szczecińskiego i lubelskiego.

Istniejąca powierzchnia wg lokalizacji w 2013 roku (tysiące mkw)



Źródło: Prospekt emisyjny

Obecnie największymi graczami na rynku powierzchni magazynowych w Polsce są spółki ProLogis oraz Panattoni, które dysponują udziałem rynkowym w wysokości odpowiednio: 25% oraz 22%. MLP Group zajmuje obecnie czwartą pozycję, z udziałem rynkowym wynoszącym 4%, na rynku powierzchni magazynowo-produkcyjnych w Polsce, oferując najemcom łącznie 344 tys. mkw powierzchni magazynowej

Strategia

Celem strategicznym Grupy jest stałe zwiększanie posiadanej powierzchni magazynowo-produkcyjnej i rozwój obecności na rynku Europy Środkowo-Wschodniej zarówno poprzez wzrost organiczny jak i przejęcia. Największe zainteresowanie Zarządu budzą kraje rozwijające się i o rosnącym zapotrzebowaniu na powierzchnie magazynowo-produkcyjne.

Kluczowym elementem strategii spółki jest rozbudowa posiadanych parków logistycznych oraz nabywanie gruntów, charakteryzujących się atrakcyjną lokalizacją i dużą powierzchnią, umożliwiającą realizację dalszej ekspansji. Na Dzień Zatwierdzenia Prospektu emisyjnego Grupa posiada rezerwy gruntu (w Brwinowie, Poznaniu, Bieruniu) o łącznej powierzchni 74,8 ha, na których zamierza wybudować około 362 714 m² powierzchni magazynowo-produkcyjnej oraz powierzchni biurowej. Grupa także poszukuje atrakcyjnych inwestycji poza Polską poprzez joint ventures z lokalnymi partnerami.

Istotnym wyróżnikiem strategii Spółki na rynku centrów magazynowo-produkcyjnych jest strategia budowania hal przystosowanych do potrzeb najemców i wymogów prowadzonej przez nich działalności (built-to-suit). Grupa wyspecjalizowała się również w realizacji obiektów dla klientów produkcyjnych. Takie powierzchnie charakteryzują się wyższym poziomem zwrotu z inwestycji i dłuższym okresem najmu niż w przypadku powierzchni logistycznych. Ponadto, po zakończeniu najmu przez klientów wynajmujących powierzchnię na potrzeby realizacji produkcji powierzchnie te mogą być łatwo dostosowane do działalności magazynowo-logistycznej.

Strategia Grupy zakłada:

- Rozbudowę banku ziemi w strategicznych lokalizacjach,
- Realizację budynków w systemie built-to-suit - celem strategicznym jest podwojenie aktualnie posiadanej powierzchni magazynowej w ciągu 4 lat na posiadanym banku ziemi
- Realizację budynków w systemie built to suit poza aktualnymi parkami w celu dalszej odsprzedaży – celem strategicznym jest realizacja co najmniej 30 000 m² powierzchni magazynowo-produkcyjnej rocznie
- Specjalizację w realizacji powierzchni produkcyjnych i oferowanie wysokiej jakości rozwiązań technicznych,
- Prowadzenie działalności w modelu zintegrowanego parku logistycznego,
- Ekspansję na inne rynki Europy Środkowo-Wschodniej.

Polityka dywidendy

Spółka nie wypłacała dywidendy z zysków netto osiągniętych w okresie ostatnich trzech lat obrotowych. Całość zysków została zatrzymana w spółce. Obecnie Spółka realizuje strategię, zgodnie z którą zysk wypracowany w danym roku obrotowym zatrzymywany jest w spółce i przeznaczany na jej rozwój.

Wyniki finansowe skonsolidowane

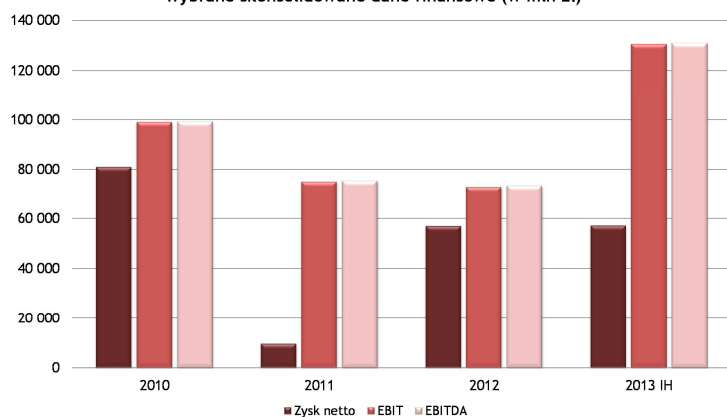
W IH 2013 roku skonsolidowane **przychody** MLP Group wyniosły **45 456 tys. PLN** i były wyższe o 8,5% niż w analogicznym okresie roku ubiegłego. Wypracowany w IH 2012 roku skonsolidowany **zysk operacyjny** wyniósł **130 599 tys. PLN**, co oznacza wzrost o ponad 170% w porównaniu do IH 2012 roku. Należy jednak zwrócić uwagę, iż wiązało się to głównie z niegotówkowym wpływem w postaci zaprzestania konsolidacji swojej spółki zależnej w Rumunii (MLP Bucharest) oraz przeszacowaniem posiadanych nieruchomości. Skonsolidowany **zysk netto** MLP Group miał w IH 2013 roku wartość **57 182 tys. PLN**, co oznacza wzrost o 49% w porównaniu do takiego samego okresu roku ubiegłego.

Istotny wpływ na poprawę przychodów MLP Group w IH 2013 roku miało zaprzestanie konsolidacji MLP Bucharest. Spowodowało to zwiększenie wyniku MLP Group w IH 2013 r. o kwotę **10 228 tys. PLN** (różnica pomiędzy pozostałymi przychodami operacyjnymi w wysokości 50 123 tys. zł oraz kosztami finansowymi w wysokości 39 895 tys. zł). Również zysk z aktualizacji wyceny nieruchomości inwestycyjnych miał bardzo duży wpływ na ostateczny wynik operacyjny oraz zysk netto. W IH 2013 roku wyniósł on **53 107 tys. PLN** i wiązał się głównie ze zmianami rynkowych stóp kapitalizacji.

Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu w IH 2013 roku wyniosły **17 914 tys. PLN**, i zanotowały wzrost o 18,3% w porównaniu z IH 2012 roku. Odnotowany wzrost kosztów wynikał przede wszystkim ze wzrostu średniej wynajmowanej powierzchni w parkach Grupy (wzrost o 11% w pierwszym półroczu 2013 roku w stosunku do analogicznego okresu 2012 roku).

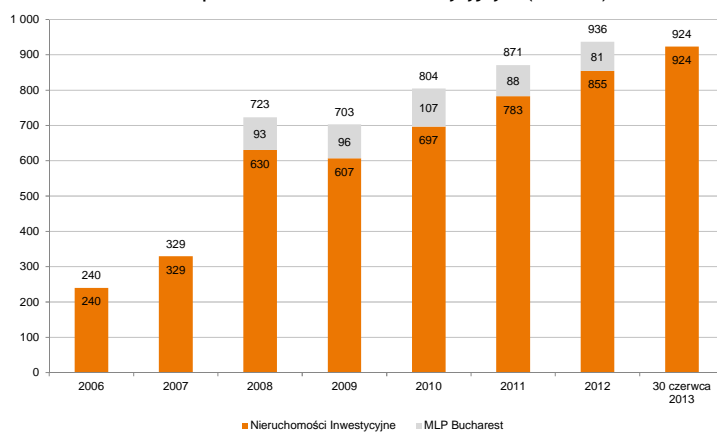
Rentowności działalności spółki na poziomie wyników z działalności operacyjnej oraz netto podlegają fluktuacjom z uwagi na duży udział zdarzeń o charakterze jednorazowym.

Wybrane skonsolidowane dane finansowe (w mln zł)



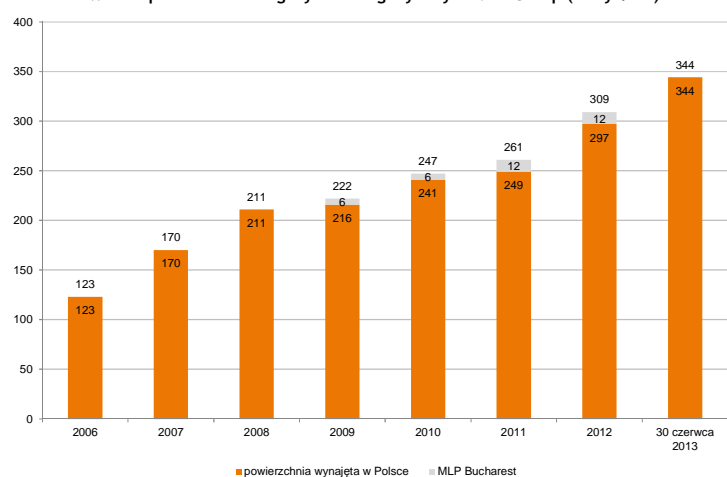
Źródło: Prospekt emisyjny

Wartość portfela nieruchomości inwestycyjnych (w mln zł)



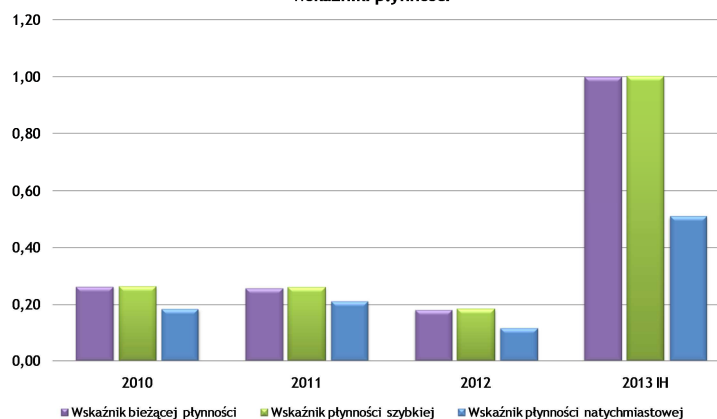
Źródło: Prospekt emisyjny

Wzrost powierzchni magazynowo-logistycznych MLP Group (w tys. m²)



Źródło: Prospekt emisyjny

Wskaźniki płynności



Źródło: Prospekt emisyjny, wyliczenia własne

Informacje o ofercie

Na podstawie Prospektu oferowanych jest w ramach Oferty Publicznej **3 773 595** Akcji Oferowanych, w tym: **3 018 876** nowo emitowanych zwykłych Akcji Serii C na okaziciela o wartości nominalnej 0,25 zł każda; oraz **754 719** istniejących zwykłych Akcji Serii A na okaziciela oferowanych przez Sprzedającego. Oferta będzie obejmować: Transzę Inwestorów Indywidualnych; oraz Transzę Inwestorów Instytucjonalnych. Intencją Zarządu i Sprzedającego jest, aby transza Inwestorów Indywidualnych stanowiła około 15% wielkości Oferty czyli **566 000** akcji.

Harmonogram oferty publicznej

- **8 - 15 października 2013 r.**- Proces budowania Księgi Popytu
- **8 - 15 października 2013 r (do godz. 17.00)** - Przyjmowanie zapisów Inwestorów Indywidualnych
- **15 października 2013 r.** – Ustalenie ostatecznej liczby Akcji Oferowanych, Ceny Akcji Oferowanych oraz liczby akcji oferowanych w poszczególnych transzach
- **16 - 18 października** – Przyjmowanie zapisów Inwestorów Instytucjonalnych
- **do 22 października 2013 r.**- przydział Akcji Oferowanych i zamknięcie Oferty Publicznej
- **około 28 października 2013 r.**- Pierwszy dzień notowania Akcji oraz PDA na GPW

Zasady składania zapisów przez Inwestorów Indywidualnych

W Transzy Inwestorów Indywidualnych będą przydzielane wyłącznie **Akcje Serii C**. W Transzy Inwestorów Instytucjonalnych będą przydzielane zarówno Akcje Serii C, jak i Akcje Sprzedawane. W celu złożenia zapisu inwestor powinien posiadać **rachunek papierów wartościowych**. Formularz zapisu będzie zawierał obligatoryjną dyspozycję deponowania akcji na rachunku papierów wartościowych inwestora. Dopuszczalne jest składanie zapisów na Akcje Oferowane przez przedstawicieli ustawowych lub **pełnomocników**. Zapisy mogą być składane również za pośrednictwem urzędów technicznych, w szczególności za pośrednictwem **Internetu**. Zapis w Transzy Inwestorów Indywidualnych na Akcje Serii C musi opiewać na nie mniej niż jedną Akcję Serii C i nie więcej niż na **566 000** Akcji Serii C. Indywidualni składający zapis po **Cenie Maksymalnej 26zł**. Dopuszczalne jest składanie **więcej niż jednego zapisu** na Akcje Serii C. Inwestorzy Indywidualni składający zapisy na Akcje Serii C powinni dokonać pełnej wpłaty w kwocie stanowiącej iloczyn liczby Akcji Serii C, na jaką inwestor składa zapis, oraz Ceny Maksymalnej.

Gwarantowanie emisji

Spółka oraz Sprzedający mają zamiar zawrzeć z Oferującym oraz z UniCredit Bank Austria AG umowę o subemisję inwestycyjną wyłącznie w odniesieniu do Akcji Oferowanych w transzy Inwestorów Instytucjonalnych. Oczekuje się, że umowa subemisyjna zostanie zawarta w dniu 15 października 2013 r. Przewiduje się, że umowa o subemisję inwestycyjną będzie zawierać standardowe postanowienia zamieszczone w umowach tego typu.

Opcja stabilizacyjna

W ramach Oferty Publicznej nie zostanie udzielona opcja nadprzydziału, a Emitent nie zamierza podejmować żadnych działań mających na celu stabilizację kursu notowań akcji Emitenta ani zlecać podjęcia takich działań innym osobom.

Umowa ograniczająca zbywalność Akcji (lock up)

Przewiduje się, iż wraz z zawarciem umowy o subemisję Spółka zobowiąże się, że bez zgody Oferującego przez **okres sześciu miesięcy** od dnia zakończenia Oferty nie wyemituje akcji ani też nie poda do publicznej wiadomości zamiaru wyemitowania akcji, nie zawrze transakcji (włączając w to transakcje na instrumentach pochodnych) mającej podobny do sprzedaży wpływ na rynek akcji, ani też nie poda do publicznej wiadomości jakiegokolwiek zamiaru dokonania powyższych czynności. Wraz z zawarciem umowy o subemisję wszyscy Akcjonariusze (tj. Cajamarca Holland B.V., Thesinger Limited, Gracecup Trading Limited oraz MIRO B.V. posiadający na Dzień Zatwierdzenia Prospektu łącznie 100% kapitału zakładowego Spółki) zobowiążą się, że bez zgody Oferującego przez okres **dwunastu miesięcy** od dnia zakończenia Oferty nie zaferują, nie sprzedadzą, nie zobowiążą się do sprzedaży, nie udzieli jakiegokolwiek opcji zakupu ani też nie podejmą żadnych innych działań prowadzących do zbycia posiadanych akcji, nie zawrą transakcji (włączając w to transakcje na instrumentach pochodnych) mającej podobny do sprzedaży wpływ na rynek akcji ani też nie podadzą do publicznej wiadomości jakiegokolwiek zamiaru dokonania powyższych czynności.

Wybrane najistotniejsze czynniki ryzyka

Czynniki ryzyka związane z działalnością spółki

- ryzyko związane z zapotrzebowaniem na dalsze finansowanie
- ryzyko związane ze wzrostem całkowitego zadłużenia Grupy
- ryzyko związane z upadłością spółki zależnej w Rumunii
- ryzyko związane z czynnikami charakterystycznymi dla sektora nieruchomości
- ryzyko związane ze spadkiem koniunktury na rynku nieruchomości oraz ogólnym pogorszeniem sytuacji ekonomicznej
- ryzyko wynikające z utraty atrakcyjności lokalizacji parków logistycznych należących do Grupy
- ryzyko związane z niekorzystnymi warunkami gruntowymi
- ryzyko związane z utratą kluczowych najemców
- ryzyko związane z utrzymaniem nieruchomości

Czynniki ryzyka związane z otoczeniem rynkowym

- ryzyko związane z zależnością Grupy od sytuacji makroekonomicznej
- ryzyko związane z podleganiem prawu rumuńskiemu
- ryzyko zmian kursów walut
- ryzyko zmian stóp procentowych

Czynniki ryzyka związane z Ofertą

- brak pewności co do przyszłego kształtowania się rynku Akcji Oferowanych
- zapis na Akcje Oferowane może zostać uznany za nieważny
- oferta oraz emisja Akcji Serii C mogą nie dojść do skutku
- oferta lub dopuszczenie Akcji Emitenta oraz PDA do obrotu na GPW może zostać opóźnione lub może nie nastąpić w ogóle
- emitent i Sprzedający mogą odstąpić od przeprowadzenia Oferty lub ją zawiesić
- obrót Akcjami Emitenta na GPW może zostać zawieszony

Lista PUM DM Pekao przyjmujących zapisy Inwestorów Indywidualnych

L.p.	Miejscowość	Kod pocztowy	Adres
1	Białystok	15-950	Rynek Kościuszki 7
2	Bielsk Podlaski	17-100	Adama Mickiewicza 55
3	Bielsko-Biała	43-300	R. Dmowskiego 16
4	Bochnia	32-700	Kazimierza Wielkiego 9
5	Bydgoszcz	85-097	Jagiellońska 34
6	Chrzanów	32-500	Henryka 31
7	Ciechanów	06-400	Pl. Jana Pawła II 8
8	Dębica	39-200	Tadeusza Kościuszki 6
9	Działdowo	13-200	Pl. Mickiewicza 2/3
10	Gdańsk	80-237	Uphagena 27
11	Gliwice	44-100	Prymasa Stefana Wyszyńskiego 6
12	Katowice	40-161	Al. Wojciecha Korfańskiego 56
13	Kielce	25-519	Al. 1000lecia Państwa Polskiego 4
14	Kołobrzeg	78-100	Ppor. Edmunda Łopuskiego 6
15	Kraków	30-955	Józefińska 18
16	Kraków	31-926	os. Centrum B 1
17	Kraków	31-072	Starowiślna 2
18	Lublin	20-076	Krakowskie Przedmieście 72
19	Łódź	90-950	Al. Tadeusza Kościuszki 63
20	Łódź	90-950	Pilota Stanisława Wigury 21
21	Mysłowice	41-400	Mikołowska 6
22	Myślenice	32-400	Gałczyńskiego 9
23	Nowy Sącz	33-300	Jagiellońska 26
24	Olkusz	32-300	Króla Kazimierza Wielkiego 49
25	Olsztyn	10-959	Dąbrowszczaków 11
26	Opole	45-027	Osmańczyka 15
27	Ostrów Mazowiecka	07-300	Grota Roweckiego 1
28	Oświęcim	32-600	Władysława Jagiełły 12
29	Płock	09-400	Tysiąclecia 10
30	Poznań	61-738	Pl. Wolności 18
31	Pruszków	05-800	Al. Wojska Polskiego 23
32	Radom	26-600	Tadeusza Kościuszki 2
33	Rybnik	44-200	Chrobrego 8
34	Rzeszów	35-017	Słowackiego 5
35	Sosnowiec	41-200	Małachowskiego 3
36	Szczecin	70-560	Grodzka 9
37	Tarnów	33-100	Wałowa 10
38	Wadowice	34-100	Lwowska 9
39	Warszawa	00-374	Al. Jerozolimskie 2
40	Warszawa	00-693	Emilii Plater 53
41	Wrocław	50-079	Ruska 51
42	Zabrze	41-800	Pl. Warszawski 9
43	Zielona Góra	65-213	Podgórna 9a
44	Żywiec	34-300	Kościuszki 46

Lista POK CDM Pekao SA przyjmujących zapisy Inwestorów Indywidualnych

Lp.	Miasto	Kod pocztowy	Ulica
1	Biała-Podlaska	21-500	Pl. Wolności 23
2	Białystok	15-443	Al. Piłsudskiego 11/2
3	Bydgoszcz	85-824	Wojska Polskiego 20a
4	Częstochowa	42-200	Kopernika 17/19
5	Elbląg	82-300	Stary Rynek 18A
6	Gdańsk	80-244	Grunwaldzka 92/98
7	Gdynia	81-319	Śląska 23/25
8	Gliwice	44-100	Berbeckiego 4
9	Gorzów Wielkopolski	66-400	Wełniany Rynek 18
10	Grudziądz	86-300	Chełmińska 68
11	Iława	14-200	Jana III Sobieskiego 47
12	Jarosław	37-500	Pl. Mickiewicza 2
13	Jasło	38-200	Kościuszki 33
14	Kalisz	62-800	Śródmiejska 29
15	Katowice	40-121	Chorzowska 1
16	Kielce	25-301	Sienkiewicza 18
17	Kluczbork	46-203	Grunwaldzka 13c
18	Kłodzko	57-300	Pl. Bolesława Chrobrego 20
19	Konin	62-510	Kosmonautów 14
20	Kraków	30-005	Bracka 1a
21	Kraśnik	23-203	Kochanowskiego 1
22	Krosno	38-400	Powstańców Warszawskich 3
23	Leszno	64-100	Wróblewskiego 6
24	Lubin	59-300	Bankowa 16a
25	Lublin	20-076	Krakowskie Przedmieście 72
26	Łomża	18-400	Małachowskiego 1
27	Łódź	90-361	Piotrkowska 270
28	Mielec	39-300	Pisarka 10
29	Nowy Targ	34-400	Al. Tysiąclecia 35A
30	Nysa	48-300	Marcinkowskiego 1
31	Olsztyn	10-118	1-go Maja 10
32	Opole	45-027	Osmańczyka 15
33	Ostrowiec Świętokrzyski	27-400	Kilińskiego 15
34	Piła	64-920	Browarna 21
35	Piotrków Trybunalski	97-300	Armii Krajowej 24
36	Płock	09-400	Jachowicza 32
37	Poznań	61-807	Św. Marcin 52/56
38	Przemyśl	37-700	Mickiewicza 6
39	Puławy	24-100	Partyzantów 8
40	Radom	26-610	Kilińskiego 15/17
41	Rzeszów	35-959	Al. Cieplickiego 1
42	Sandomierz	27-600	Kościuszki 4
43	Sanok	38-500	Kościuszki 12
44	Słupsk	76-200	Tuwima 30
45	Stalowa Wola	37-450	Jana Pawła II 13
46	Stargard Szczeciński	73-110	Czarneckiego 16
47	Szczecin	70-400	Bogurodzicy 5
48	Szczecin	70-412	Al. Papieża Jana Pawła II 5
49	Świdnica	58-100	Rynek 30
50	Świnoujście	72-600	Piłsudskiego 4
51	Tarnów	33-100	Pl. Kazimierza Wielkiego 3a

52	Toruń	87-100	Grudziądzka 29
53	Wałbrzych	58-300	Sienkiewicza 8
54	Warszawa	00-549	Piękna 18
55	Warszawa	00-095	Pl. Bankowy 2
56	Warszawa	00-828	Jana Pawła II 15
57	Warszawa	02-675	Wołoska 18
58	Wieluń	98-300	Pl. Kazimierza Wielkiego 3
59	Włocławek	87-800	Pl. Wolności 15
60	Wrocław	50-125	Św. Mikołaja 8-11
61	Zduńska Wola	98-220	Al. Kościuszki 2
62	Zielona Góra	65-213	Podgórna 9a

Wojciech Białek – główny analityk
wojciech.bialek@cdmpekao.com.pl

Maciej Borkowski – analityk, doradca inwestycyjny
maciej.borkowski@cdmpekao.com.pl

Tomasz Czarnecki – analityk, makler papierów wartościowych
tomasz.czarnecki@cdmpekao.com.pl

Michał Helman – analityk, makler papierów wartościowych
michal.helman@pekao.com.pl

Piotr Kaźmierkiewicz – analityk
piotr.kazmierkiewicz@cdmpekao.com.pl

Stefan Knopik – dyrektor, doradca inwestycyjny
Stefan.knopik@pekao.com.pl

Bartosz Kulesza – analityk, makler papierów wartościowych
bartosz.kulesza@cdmpekao.com.pl

Roland Paszkiewicz – dyrektor, makler papierów wartościowych
roland.paszkiwicz@cdmpekao.com.pl

Radosław Sowiński, CFA - analityk
radoslaw.sowinski@pekao.com.pl

Dom Maklerski Pekao
ul. Wołoska 18, 02-675, Warszawa
tel.: 22 821 88 18, 22 856 17 81, 22821 87 70 faks: 22 821 87 71

CDM Pekao S.A.
ul. Wołoska 18, 02-675, Warszawa
tel.: 22 821 87 05, 22 821 88 22 faks: 22 856 17 55

NINIEJSZY DOKUMENT (ORAZ ZAWARTE W NIM INFORMACJE) NIE ZAWIERA ANI NIE STANOWI OFERTY SPRZEDAŻY PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH, ANI TEŻ ZAPROSZENIA DO ZŁOŻENIA OFERTY NABYCIA PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH, W STANACH ZJEDNOCZONYCH, AUSTRALII, KANADZIE LUB JAPONII, ANI W JAKIEJKOLWIEK INNEJ JURYSDYKCJI, W KTÓREJ TAKA OFERTA LUB ZAPROSZENIE BYŁBY SPRZECZNE Z PRAWEM. PAPIERY WARTOŚCIOWE, O KTÓRYCH MOWA W NINIEJSZYM DOKUMENCIE NIE ZOSTAŁY I NIE ZOSTANĄ ZAREJESTROWANE ZGODNIE Z AMERYKAŃSKĄ USTAWĄ O PAPIERACH WARTOŚCIOWYCH Z 1933 ROKU, Z PÓŹNIEJSZYMI ZMIANAMI („USTAWA O PAPIERACH WARTOŚCIOWYCH”) I NIE MOGĄ BYĆ OFEROWANE ANI SPRZEDAWANE W STANACH ZJEDNOCZONYCH ANI PODMIOTOM AMERYKAŃSKIM (ANG. US PERSONS), JEŚLI NIE ZOSTANĄ ZAREJESTROWANE ZGODNIE Z USTAWĄ O PAPIERACH WARTOŚCIOWYCH LUB NIE BĘDZIE PRZYSŁUGIWAĆ W STOSUNKU DO NICH ZWOLNIENIE Z WYMOGÓW DOTYCZĄCYCH REJESTRACJI PRZEWIDZIANE W USTAWIE O PAPIERACH WARTOŚCIOWYCH. NIE BĘDZIE PROWADZONA ŻADNA OFERTA PUBLICZNA PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH W STANACH ZJEDNOCZONYCH.

NINIEJSZY MATERIAŁ MA WYŁĄCZNIE CHARAKTER PROMOCYJNY I W ŻADNYM PRZYPADKU NIE STANOWI OFERTY ANI ZAPROSZENIA, JAK RÓWNIEŻ PODSTAW PODJĘCIA DECYZJI W PRZEDMIOCIE INWESTOWANIA W PAPIERY WARTOŚCIOWE SPÓŁKI MLP GROUP S.A. („SPÓŁKA”). PUBLICZNA OFERTA AKCJI SPÓŁKI NA TERYTORIUM POLSKI JEST PROWADZONA NA PODSTAWIE PROSPEKTU EMISYJNEGO, KTÓRY ZOSTAŁ ZATWIERDZONY 7.10.2013 r. PRZEZ KOMISJĘ NADZORU FINANSOWEGO, JEST JEDYNYM PRAWNIE WIĄŻĄCYM DOKUMENTEM ZAWIERAJĄCYM INFORMACJE DOTYCZĄCE SPÓŁKI I AKCJI SPÓŁKI BĘDĄCYCH PRZEDMIOTEM OFERTY PUBLICZNEJ. PROSPEKT JEST DOSTĘPNY NA JEJ STRONIE INTERNETOWEJ SPÓŁKI (www.mlp.pl) ORAZ W PUNKTACH OBSŁUGI KLIENTA / PUNKTACH USŁUG MAKLERSKICH, KTÓRYCH LISTA ZNAJDUJE SIĘ NA STRONIE INTERNETOWEJ SPÓŁKI (www.mlp.pl).

NINIEJSZY MATERIAŁ NIE MOŻE BYĆ ROZPOWSZECHNIANY W STANACH ZJEDNOCZONYCH AMERYKI, AUSTRALII, KANADZIE I JAPONII

Dom Maklerski Pekao jest wyodrębnioną organizacyjnie i finansowo jednostką Banku Pekao S.A. Organem sprawującym nadzór nad działalnością Domu Maklerskiego Pekao jest Komisja Nadzoru Finansowego. CDM Pekao S.A. jest podmiotem zależnym Banku Pekao S.A. będącego właścicielem 100% akcji CDM Pekao S.A. Organem sprawującym nadzór nad działalnością Centralnego Domu Maklerskiego Pekao jest Komisja Nadzoru Finansowego.

Informacje zawarte w niniejszym raporcie nie stanowią rekomendacji w rozumieniu Rozporządzenia Ministra Finansów z 19 października 2005 roku w sprawie informacji stanowiących rekomendacje dotyczące instrumentów finansowych, ich emitentów lub wystawców. Niniejsze opracowanie nie uwzględnia indywidualnych potrzeb i sytuacji Klienta, nie jest świadczeniem usługi doradztwa inwestycyjnego i nie uwzględnia profilu inwestycyjnego Klienta.

Dom Maklerski Pekao i (lub) CDM Pekao S.A. nie ponosi odpowiedzialności za decyzje inwestycyjne podjęte na podstawie niniejszego raportu ani za szkody poniesione w wyniku tych decyzji inwestycyjnych.