



MARVIPOL DEVELOPMENT S.A.

(spółka akcyjna z siedzibą w Warszawie, adres: ul. Szyszkowa 35/37, 02-285 Warszawa, wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000534585)

ANEKS NUMER 3

z dnia 5 grudnia 2017 r.

do Memorandum Informacyjnego Marvipol Development S.A.

zatwierdzonego w dniu 8 listopada 2017 r.

decyzją Komisji Nadzoru Finansowego nr DPI/WE/4170/5/4/17

(„Memorandum”)

Niniejszy Aneks został sporządzony na podstawie art. 51 ust. 1 ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych, w związku z:

- 1) wpisem w dniu 1 grudnia 2017 r. w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego podwyższenia kapitału zakładowego Emitenta o kwotę 41.551.852,00 zł w drodze emisji 41.551.852 akcji serii C o wartości nominalnej 1,00 zł każda, co zgodnie z art. 530 § 2 Kodeksu Spółek Handlowych stanowi dzień wydzielenia dla spółki British Automotive Holding S.A. (dawniej: Marvipol S.A.) („Spółka Dzielona”),
- 2) zawarciem w dniu 4 grudnia 2017 r. przez spółkę Marvipol Logistics S.A. (spółka zależna od Marvipol Development S.A.) listów intencyjnych oraz znaczących umów w ramach prowadzonej działalności deweloperskiej w obszarze centrów magazynowych,
- 3) zawarciem w dniu 4 grudnia 2017 r. przez spółkę Marvipol Development 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. z siedzibą w Warszawie (spółka zależna od Marvipol Development S.A.) umowy o generalne wykonawstwo dla inwestycji Central Park Ursynów - Zadanie IV.

W ocenie Emitenta wszystkie wymienione powyżej zdarzenia mogą mieć wpływ na ocenę akcji wyemitowanych przez Emitenta.

Odniesienia do stron odnoszą się do treści Memorandum udostępnionego do publicznej wiadomości w formie elektronicznej w dniu 9 listopada 2017 r. na stronach internetowych Spółki (tj. na dzień publikacji Memorandum: www.marvipoldevelopment.pl, a od Dnia Podziału: www.marvipol.pl) oraz firmy inwestycyjnej, tj. Domu Maklerskiego BOŚ S.A. (www.bossa.pl).

Terminy pisane wielką literą w niniejszym Aneksie mają znaczenie nadane im w Memorandum.

Aktualizacja 1

Rozdział IV Memorandum – Dane o emitencie, punkt 4, str. 75, na końcu opisu Istotnych zdarzeń w rozwoju działalności gospodarczej Emitenta (Marvipol Development S.A.) dodaje się:

W dniu 1 grudnia 2017 r. Sąd Rejonowy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego dokonał wpisu w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego podwyższenia kapitału zakładowego Emitenta o kwotę 41.551.852,00 zł w drodze emisji 41.551.852 akcji serii C o wartości nominalnej 1,00 zł każda, co zgodnie z art. 530 § 2 KSH stanowi dzień wydzielenia dla Spółki Dzielonej. Podział Spółki Dzielonej został dokonany jako podział przez wydzielenie na podstawie art. 529 § 1 pkt 4 KSH przez przeniesienie na Emitenta części majątku Spółki Dzielonej stanowiącej Oddział Marvipol, tj. zorganizowanej części przedsiębiorstwa Spółki Dzielonej prowadzącej działalność deweloperską, na zasadach określonych w Planie Podziału, na skutek uchwał walnych zgromadzeń akcjonariuszy Spółki Dzielonej i Emitenta podjętych dnia 20 listopada 2017 roku. Tym samym Podział stał się skuteczny, a Oddział Marvipol stał się formalnie częścią Emitenta i począwszy od dnia 1 grudnia 2017 r. kapitał zakładowy Emitenta wynosi czterdzieści jeden milionów sześćset pięćdziesiąt dwa tysiące osiemset pięćdziesiąt dwa (41.652.852,00) złote.

Aktualizacja 2

Rozdział IV Memorandum – Dane o emitencie, punkt 4, str. 80, na końcu, w tabeli w wydarzeniach dotyczących 2017 roku, dodaje się:

- Zawarcie z Panattoni Development Europe Sp. z o.o. umów regulujących realizację wspólnego przedsięwzięcia – poprzez spółkę PDC Industrial Center 81 sp. z o.o., które zrealizuje inwestycję magazynową w okolicach Warszawy

Aktualizacja 3

Rozdział IV Memorandum – Dane o emitencie, punkt 6, str. 85, na końcu dodaje się:

W dniu 1 grudnia 2017 r. Sąd Rejonowy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego dokonał wpisu w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego podwyższenia kapitału zakładowego Emitenta o kwotę 41.551.852,00 zł w drodze emisji 41.551.852 akcji serii C o wartości nominalnej 1,00 zł każda, co zgodnie z art. 530 § 2 KSH stanowi dzień wydzielenia dla Spółki Dzielonej. Podział Spółki Dzielonej został dokonany jako podział przez wydzielenie na podstawie art. 529 § 1 pkt 4 KSH przez przeniesienie na Emitenta części majątku Spółki Dzielonej stanowiącej Oddział Marvipol, tj. zorganizowanej części przedsiębiorstwa Spółki Dzielonej prowadzącej działalność deweloperską, na zasadach określonych w Planie Podziału, na skutek uchwał walnych zgromadzeń akcjonariuszy Spółki Dzielonej i Emitenta podjętych dnia 20 listopada 2017 roku. Tym samym począwszy od dnia 1 grudnia 2017 r. kapitał zakładowy Spółki wynosi czterdzieści jeden milionów sześćset pięćdziesiąt dwa tysiące osiemset pięćdziesiąt dwa (41.652.852,00) złote i dzieli się na:

- 1) sto tysięcy (100.000) akcji na okaziciela serii A o wartości nominalnej jeden złoty (1,00 zł) każda akcja,

- 2) jeden tysiąc (1.000) akcji na okaziciela serii B o wartości nominalnej jeden złoty (1,00 zł) każda akcja,
- 3) czterdzieści jeden milionów pięćset pięćdziesiąt jeden tysięcy osiemset pięćdziesiąt dwie (41.551.852) akcje na okaziciela serii C o wartości nominalnej jeden złoty (1,00 zł) każda akcja.

Aktualizacja 4

Rozdział IV Memorandum – Dane o emitencie, punkt 11, podpunkt A – Deweloperka mieszkaniowa, str. 103, na końcu opisu inwestycji planowanych w trakcie sprzedaży dodaje się:

W dniu 4 grudnia 2017 r. Marvipol Development 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. z siedzibą w Warszawie – jednostka należąca do grupy kapitałowej Emitenta zawarła z tworzącymi konsorcjum i działającymi łącznie (1) Aldesa Construcciones S.A. z siedzibą w Madrycie, Hiszpania, działającą na terenie Polski przez Aldesa Construcciones S.A. Oddział w Polsce z siedzibą w Warszawie oraz (2) Aldesa Construcciones Polska sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie [dalej zwanymi łącznie Generalnym Wykonawcą] umowę o generalne wykonawstwo dla inwestycji Central Park Ursynów - Zadanie IV. Przedmiotem umowy jest kompleksowa realizacja przez Generalnego Wykonawcę inwestycji, polegającej na wybudowaniu czterech budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi wraz z przynależną infrastrukturą, w tym także uzyskaniu pozwolenia na użytkowanie, na będącej w użytkowaniu wieczystym Marvipol Development 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. działce gruntu w Warszawie przy ul. Kłobuckiej, stanowiących IV zadanie realizacyjne projektu Central Park Ursynów pn. Harmony Park. Wynagrodzenie Generalnego Wykonawcy za realizację przedmiotu umowy zostało określone jako ryczałt w kwocie netto 82 822 tys. PLN. Umowa zostanie zrealizowana w terminie do dnia 20 lipca 2019 r. Umowa przewiduje możliwość naliczenia kar umownych przez Marvipol Development 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. m.in. z tytułu odstąpienia od umowy z winy Generalnego Wykonawcy czy też opóźnień w realizacji umowy, przy czym łączna wartość kar umownych nie może przekroczyć 10% wartości wynagrodzenia. Z kolei Marvipol Development 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. zobowiązany będzie do zapłaty kary umownej w wysokości 10% wartości wynagrodzenia w przypadku odstąpienia Generalnego Wykonawcy od umowy z winy Marvipol Development 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. jeżeli takie odstąpienie nastąpi po 3 miesiącu budowy. Niezależnie od powyższego stronom przysługuje prawo do dochodzenia odszkodowania uzupełniającego, o ile kary nie zrekompensują całości szkód i strat. Pozostałe warunki umowy, w tym odnoszące się do możliwości rozwiązania lub odstąpienia od niej nie odbiegają od postanowień powszechnie stosowanych dla tego typu umów.

Aktualizacja 5

Rozdział IV Memorandum – Dane o emitencie, punkt 11, podpunkt C – Deweloperka magazynowa, str. 110, na końcu dodaje się:

W dniu 4 grudnia 2017 r. spółka Marvipol Logistics S.A. z siedzibą w Warszawie – jednostka zależna Emitenta i Panattoni Development Europe sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie zawarły dwa listy intencyjne dotyczące wspólnej realizacji kolejnych dwóch zamierzeń inwestycyjnych polegających na wybudowaniu obiektów składających się z budynków magazynowo-logistycznych, posadowionych na

nieruchomościach zlokalizowanych w województwie zachodniopomorskim oraz w okolicy Warszawy. Przedmiotowe listy intencyjne zawierają wstępne ustalenia dotyczące realizacji obydwu zamierzeń inwestycyjnych, przy czym w ramach współpracy przewidziane jest utworzenie odpowiednio dwóch wspólnych przedsiębiorców w rozumieniu przepisów Ustawy o Ochronie Konkurencji i Konsumentów.

Nawiązując do podpisanego w dniu 10 października 2017 r. listu intencyjnego pomiędzy spółką Marvipol Logistics S.A. a Panattoni Development Europe sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, w dniu 4 grudnia 2017 r. spółka Panattoni Development Europe sp. z o.o. oraz spółka PDC Industrial Center 81 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie (będącą spółką zależną Marvipol Logistics S.A.), zawarły umowę deweloperską dotyczącą realizacji zamierzenia inwestycyjnego polegającego na wybudowaniu obiektu składającego się z budynków magazynowo–logistycznych, posadowionych na nieruchomości zlokalizowanej w okolicy Warszawy. Na mocy umowy deweloperskiej, PDC Industrial Center 81 Sp. z o.o. zleciła Panattoni Development Europe sp. z o.o. koordynowanie i monitorowanie prac związanych z realizacją wyżej opisanego projektu. Umowa deweloperska została zawarta z zastrzeżeniem warunku zawieszającego, jakim jest dokonanie przez PDC Industrial Center 81 Sp. z o.o. nabycia nieruchomości, na której ma zostać zrealizowany projekt. Jednocześnie w związku z realizacją przedmiotowego projektu, Marvipol Logistics S.A. zawarła w dniu 4 grudnia 2017 r. następujące umowy:

- a) umowę pożyczki pomiędzy Marvipol Logistics S.A. a PDC Industrial Center 81 Sp. z o.o., mocą której Marvipol Logistics S.A. udzieli PDC Industrial Center 81 Sp. z o.o. pożyczki w kwocie ok. 6,7 mln euro, przeznaczonej na nabycie przez PDC Industrial Center 81 Sp. z o.o. nieruchomości, na której ma być realizowany projekt i częściowo na realizację projektu. Oprocentowanie pożyczki jest stałe, przy czym może wzrosnąć w przypadku naruszenia określonych zobowiązań PDC Industrial Center 81 Sp. z o.o. za okres trwania tego naruszenia. Umowa pożyczki nie przewiduje żadnych zabezpieczeń na rzecz Marvipol Logistics S.A. W pozostałym zakresie umowa pożyczki nie zawiera specyficznych warunków, w tym takich które odbiegają od warunków powszechnie stosowanych dla tego typu umów. Umowa pożyczki nie zawiera postanowień dotyczących kar umownych i nie została zawarta z zastrzeżeniem warunku ani terminu,
- b) przedwstępną warunkową umowę sprzedaży udziałów PDC Industrial Center 81 Sp. z o.o. pomiędzy Marvipol Logistics S.A. a Panattoni Development Europe sp. z o.o., mocą której strony zobowiązały się zawrzeć umowę sprzedaży udziałów, na podstawie której Marvipol Logistics S.A. sprzeda, a Panattoni Development Europe sp. z o.o. kupi 68 % udziałów PDC Industrial Center 81 Sp. z o.o. , przy czym przedwstępna umowa sprzedaży ww. udziałów została zawarta pod warunkiem zawieszającym, jakim jest niezyskanie przez Panattoni Development Europe sp. z o.o. ostatecznej decyzji i niezaskarżalnej w sądowno-administracyjnym toku instancji o pozwoleniu na budowę przedmiotowego projektu.