



## MEMORANDUM INFORMACYJNE SPÓŁKI

(o którym mowa w art. 38b ust. 1 Ustawy o Ofercie)

**MARVIPOL**  
development

## Marvipol Development S.A.

Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE

PRZYGOTOWANE W ZWIĄZKU Z OFERTĄ PUBLICZNĄ ORAZ UBIEGANIEM SIĘ O DOPUSZCZENIE DO OBROTU NA RYNKU REGULOWANYM 41.551.852 AKCJI SERII C O WARTOŚCI NOMINALNEJ 1,00 ZŁ KAŻDA AKCJA („AKCJE PODZIAŁOWE”).

Oferta publiczna oraz ubieganie się o dopuszczenie do obrotu na rynku regulowanym Akcji Podziałowych jest związane z procesem Podziału Marvipol S.A. (Spółka Dzielona), w ramach którego to procesu Podziału Spółki Dzielonej, Spółka wyemituje Akcje Podziałowe w drodze oferty publicznej skierowanej do akcjonariuszy Spółki Dzielonej. Jednocześnie Emitent zamierza w oparciu o zatwierdzony Prospekt emisyjny przez Komisję Nadzoru Finansowego ubiegać się o dopuszczenie do obrotu na rynku regulowanym 101.000 akcji Spółki („Akcje Istniejące”), w tym: (1) 100.000 akcji serii A o wartości nominalnej 1,00 zł każda akcja, (2) 1.000 akcji serii B o wartości nominalnej 1,00 zł każda akcja. Zamiarem Spółki jest po przeprowadzeniu procesu Podziału Spółki Dzielonej dopuszczenie do obrotu na rynku regulowanym wszystkich Akcji Istniejących oraz Akcji Podziałowych. W związku z powyższym Emitent zamieścił w niniejszym Memorandum Informacyjnym wybrane informacje dotyczące Spółki Dzielonej. Szczegółowy opis procesu Podziału został przedstawiony w Rozdziale IV punkt 4 Memorandum. Emitent przed Dniem Podziału będzie się ubiegał o wprowadzenie 100.000 Akcji serii A oraz 1.000 Akcji serii B do obrotu w alternatywnym systemie obrotu prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. pod nazwą NewConnect.

MEMORANDUM, ANI PAPIERY WARTOŚCIOWE NIM OBJĘTE NIE BYŁY PRZEDMIOTEM REJESTRACJI, ZATWIERDZENIA LUB NOTYFIKACJI W JAKIMKOLWIEK PAŃSTWIE POZA RZECZPOSPOLITĄ POLSKĄ. POZA GRANICAMI POLSKI MEMORANDUM NIE MOŻE BYĆ TRAKTOWANE JAKO PROPOZYCJA LUB OFERTA NABYCIA JAKICHKOLWIEK PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH EMITENTA. ANI MEMORANDUM, ANI PAPIERY WARTOŚCIOWE NIM OBJĘTE NIE BYŁY PRZEDMIOTEM REJESTRACJI, ZATWIERDZENIA LUB NOTYFIKACJI W JAKIMKOLWIEK PAŃSTWIE POZA RZECZPOSPOLITĄ POLSKĄ, W SZCZEGÓLNOŚCI ZGODNIE Z PRZEPISAMI IMPLEMENTUJĄCYMI W DANYM PAŃSTWIE CZŁONKOWSKIM POSTANOWIENIA DYREKTYWY PROSPEKTOWEJ LUB ZGODNIE Z PRZEPISAMI AMERYKAŃSKIEJ USTAWY O PAPIERACH WARTOŚCIOWYCH.

PAPIERY WARTOŚCIOWE OBJĘTE NINIEJSZYM MEMORANDUM NIE MOGĄ BYĆ OFEROWANE LUB SPRZEDAWANE POZA GRANICAMI RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ, CHYBA ŻE W DANYM PAŃSTWIE TAKA OFERTA LUB SPRZEDAŻ MOGŁABY ZOSTAĆ DOKONANA ZGODNIE Z PRAWEM, BEZ KONIECZNOŚCI SPEŁNIENIA JAKICHKOLWIEK DODATKOWYCH WYMOGÓW PRAWNYCH. KAŻDY INWESTOR ZAMIESZKAŁY BĄDŹ MAJĄCY SIEDZIBĘ POZA GRANICAMI RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ, POWINIEN ZAPOZNAĆ SIĘ Z PRZEPISAMI PRAWA POLSKIEGO ORAZ PRZEPISAMI PRAWA INNYCH PAŃSTW, KTÓRE MOGĄ SIĘ DO NIEGO STOSOWAĆ W TYM ZAKRESIE.

Akcje nie zostały, ani nie zostaną zarejestrowane zgodnie z Amerykańską Ustawą o Papierach Wartościowych z 1933 roku, ze zmianami (ang. U.S. Securities act of 1933, as amended).

Inwestowanie w papiery wartościowe objęte Memorandum łączy się z ryzykiem właściwym dla instrumentów finansowych rynku kapitałowego oraz ryzykiem związanym z działalnością Emitenta oraz Grupy Oddziału Marvipol, a także z otoczeniem, w jakim prowadzą one działalność. Szczegółowy opis czynników ryzyka, z którymi inwestor powinien się zapoznać przed podjęciem decyzji inwestycyjnej, znajduje się w rozdziale „Czynniki ryzyka”.

### Firma inwestycyjna

Dom Maklerski Banku Ochrony Środowiska S.A.



### Doradca Prawny

BDO Legal Łatała i Wspólnicy Spółka Komandytowa



### Doradca Finansowy

CARDA Consultancy S.A.



Data zatwierdzenia Memorandum przez Komisję Nadzoru Finansowego: 8 listopada 2017 r.

Termin ważności Memorandum kończy się z dniem podjęcia przez Zarząd Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. uchwały w sprawie dopuszczenia Akcji Podziałowych do obrotu na rynku regulowanym.

## Wstęp

### 1. Tytuł:

# Memorandum informacyjne

Niniejsze memorandum informacyjne jest dokumentem, o którym mowa w art. 38b Ustawy o Ofercie i zostało sporządzone w oparciu o §7 Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 8 sierpnia 2013 r. w sprawie szczegółowych warunków, jakim powinno odpowiadać memorandum informacyjne sporządzone w związku z ofertą publiczną lub ubieganiem się o dopuszczenie instrumentów finansowych do obrotu na rynku regulowanym.

Oferowanie papierów wartościowych odbywa się wyłącznie na warunkach i zgodnie z zasadami określonymi w niniejszym Memorandum Informacyjnym, jak również niniejsze Memorandum jest jedynym prawnie wiążącym dokumentem zawierającym informacje o papierach wartościowych, ich ofercie i Emitencie.

### 2. Dane rejestrowe Emitenta

Nazwa Emitenta	<b>Marvipol Development Spółka Akcyjna</b>
Adres siedziby	02-285 Warszawa, ul. Szyszkowa nr 35/37
Telefon	+48 22 27 55 249
Fax	+48 22 53 65 001
E-mail	marvipol.development @ marvipol.pl
Nr KRS	0000534585
REGON	360331494
NIP	5272726050

### 3. Liczba, rodzaj, jednostkowa wartość nominalna i oznaczenie emisji akcji oferowanych w trybie oferty publicznej

Niniejsze Memorandum Informacyjne zostało przygotowane w związku z ofertą publiczną 41.551.852 Akcji serii C (Akcje Podziałowe) o wartości nominalnej 1,00 zł każda akcja.

Na podstawie niniejszego Memorandum Informacyjnego nie oferuje się do sprzedaży żadnych papierów wartościowych.

### 4. Liczba, rodzaj, jednostkowa wartość nominalną i oznaczenie emisji akcji, które mają być przedmiotem dopuszczenia do obrotu na rynku regulowanym

Na podstawie niniejszego Memorandum Emitent ma zamiar ubiegać się o dopuszczenie Akcji Podziałowych do obrotu na rynku regulowanym.

### 5. Data zatwierdzenia memorandum przez Komisję

Data zatwierdzenia Memorandum Informacyjnego przez Komisję Nadzoru Finansowego: 08 listopada 2017 r.

### 6. Wskazanie nazwy (firmy) i siedziby podmiotu oferującego

Nazwa Oferującego	Dom Maklerski Banku Ochrony Środowiska Spółka Akcyjna
Adres siedziby	ul. Marszałkowska 78/80, 00-517 Warszawa, Polska
Telefon	+48 22 50 43 104
E-mail	Makler @ bossa.pl
www	www . bossa.pl
Nr KRS	0000048901 wpisana w Rejestrze Przedsiębiorców prowadzonym przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy XII Wydział Gospodarczy KRS
REGON	010648495

NIP

526-10-26-828

Dom Maklerski Banku Ochrony Środowiska S.A. pełniący funkcję firmy inwestycyjnej, jest podmiotem odpowiedzialnym za pośrednictwo w proponowaniu przez Emitenta objęcia Akcji serii C, w tym: czynności mające na celu przeprowadzenie publicznej oferty Akcji serii C oraz dopuszczenie Akcji serii C do obrotu na rynku regulowanym.

**7. Wskazanie rynku regulowanego, na który emitent planuje wprowadzić akcje, których dotyczy memorandum, ze wskazaniem planowanego terminu rozpoczęcia notowań**

Na podstawie niniejszego Memorandum Emitent ma zamiar ubiegać się o dopuszczenie Akcji Podziałowych do obrotu na rynku regulowanym (rynku równoległym).

Emitent przewiduje, iż rozpoczęcie notowań Akcji Podziałowych na rynku regulowanym będzie miało miejsce w IV kwartale 2017 r.

**8. Data ważności Memorandum oraz tryb, w jakim informacje o zmianie danych zawartych w memorandum, w okresie jego ważności, będą podawane do publicznej wiadomości**

Niniejsze Memorandum zostało zatwierdzone przez Komisję Nadzoru Finansowego w dniu 08 listopada 2017 r.

Termin ważności Memorandum rozpoczyna się z chwilą jego publikacji i kończy się z dniem podjęcia przez Zarząd Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. uchwały w sprawie dopuszczenia Akcji Podziałowych do obrotu na rynku regulowanym.

W przypadku odwołania przez Emitenta Oferty Publicznej Akcji serii C (tj. odstąpienia przez Marvipol S.A. lub Marvipol Development S.A. od przeprowadzenia procesu Podziału spółki Marvipol S.A.) ważność Memorandum kończy się z dniem podania do publicznej wiadomości o tym fakcie, w sposób określony w art. 47 ust. 1 Ustawy o Ofercie.

Informacje o istotnych błędach lub niedokładnościach w jego treści lub znaczących czynnikach, mogących wpłynąć na ocenę papieru wartościowego, zaistniałych w okresie od udostępnienia Memorandum Informacyjnego do publicznej wiadomości lub o których Emitent powziął wiadomość po tym udostępnieniu do dnia wygaśnięcia ważności Memorandum, będą udostępniane do publicznej wiadomości niezwłocznie, nie później jednak niż w terminie 24 godzin od wystąpienia zdarzenia lub powzięcia o nim informacji, w formie aneksu do Memorandum Informacyjnego oraz w sposób, w jaki zostało udostępnione Memorandum Informacyjne, tj. na stronach internetowych: [www.marvipoldevelopment.pl](http://www.marvipoldevelopment.pl) oraz [www.bossa.pl](http://www.bossa.pl).

Informacje powodujące zmianę treści udostępnionego do publicznej wiadomości Memorandum lub aneksów w zakresie organizacji lub przeprowadzenia subskrypcji nie mające charakteru aneksu Emitent może udostępnić do publicznej wiadomości w formie komunikatu aktualizującego, w sposób w jaki zostało udostępnione Memorandum.

## 9. Spis treści

<b>Wstęp.....</b>	<b>2</b>
1. Tytuł: 2	
2. Dane rejestrowe Emitenta.....	2
3. Liczba, rodzaj, jednostkowa wartość nominalna i oznaczenie emisji akcji oferowanych w trybie oferty publicznej2	
4. Liczba, rodzaj, jednostkowa wartość nominalną i oznaczenie emisji akcji, które mają być przedmiotem dopuszczenia do obrotu na rynku regulowanym.....	2
5. Data zatwierdzenia memorandum przez Komisję .....	2
6. Wskazanie nazwy (firmy) i siedziby podmiotu oferującego .....	2
7. Wskazanie rynku regulowanego, na który emitent planuje wprowadzić akcje, których dotyczy memorandum, ze wskazaniem planowanego terminu rozpoczęcia notowań .....	3
8. Data ważności Memorandum oraz tryb, w jakim informacje o zmianie danych zawartych w memorandum, w okresie jego ważności, będą podawane do publicznej wiadomości .....	3
9. Spis treści.....	4
<b>I. Czynniki Ryzyka.....</b>	<b>9</b>
1. Czynniki ryzyka związane z otoczeniem gospodarczym i prawnym Emitenta i Grupy Oddziału Marvipol.....	9
1.1. Ryzyko ekonomiczne i polityczne .....	9
1.2. Ryzyko wynikające ze wzrostu stóp procentowych.....	9
1.3. Ryzyko walutowe .....	9
1.4. Ryzyko odpowiedzialności związanej z użytkowaniem gruntu w aspekcie przepisów ochrony środowiska .	10
1.5. Ryzyko związane z infrastrukturą .....	10
1.6. Ryzyko związane z brakiem planów zagospodarowania przestrzennego.....	10
1.7. Ryzyko związane z nieefektywnością systemu ksiąg wieczystych .....	11
1.8. Ryzyko wynikające z rozbieżności danych wpisanych w księgach wieczystych i rejestrze gruntów.....	11
1.9. Ryzyko wywłaszczenia nieruchomości na cele publiczne .....	11
1.10. Ryzyko zmian prawa podatkowego .....	11
1.11. Ryzyko związane ze stosowaniem prawa podatkowego przez organy skarbowe .....	11
1.12. Ryzyko związane z problemem potencjalnych roszczeń dotyczących tzw. gruntów warszawskich .....	12
1.13. Ryzyko związane z ustawą o ochronie praw nabywców mieszkań.....	13
1.14. Ryzyko postawienia zarzutu stosowania niedozwolonych klauzul umownych .....	13
1.15. Ryzyko związane z awarią systemu informatycznego .....	14
1.16. Ryzyko związane z wpływem większościowego akcjonariusza.....	14
1.17. Ryzyko związane z zawieraniem transakcji z podmiotami powiązanymi .....	14
1.18. Ryzyko związane z potencjalnymi konfliktami interesów.....	15
2. Czynniki ryzyka związane z działalnością Emitenta (w tym wnoszoną do Emitenta) .....	16
2.1. Czynniki ryzyka związane z działalnością Grupy Oddziału Marvipol.....	16
2.1.1. Czynniki ryzyka związane z mieszkaniową działalnością deweloperską .....	16
2.1.1.1. Ryzyko utraty wysoko wykwalifikowanej kadry zarządzającej i kadry kierowniczej.....	16
2.1.1.2. Ryzyka towarzyszące realizacji przedsięwzięć deweloperskich.....	16
2.1.1.3. Ryzyko związane ze zmianą kosztów budowy oraz zależnością od wykonawców robót budowlanych ....	17
2.1.1.4. Ryzyko związane ze wzrostem kosztów operacyjnych i innych kosztów działalności .....	18
2.1.1.5. Ryzyko związane z koncentracją działalności deweloperskiej na warszawskim rynku mieszkaniowym ...	18
2.1.1.6. Ryzyko związane z możliwością nabycia kolejnych gruntów oraz z cenami lokali .....	18
2.1.1.7. Ryzyko związane z roszczeniem wobec wykonawców oraz dewelopera z tytułu sprzedaży mieszkań .....	18

2.1.1.8. Ryzyko związane z niekorzystnymi warunkami gruntowymi.....	19
2.1.1.9. Ryzyko związane z nabywaniem nieruchomości o skomplikowanym stanie prawnym.....	19
2.1.1.10. Ryzyko związane z niezgodnością planów inwestycyjnych z umową o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste.....	19
2.1.1.11. Ryzyko związane z istotnymi szkodami przewyższającymi wypłaty z tytułu ubezpieczenia lub odszkodowania .....	20
2.1.1.12. Ryzyko wynikające z przepisów dotyczących gwarancji zapłaty za roboty budowlane .....	20
2.1.1.13. Ryzyko związane z niekorzystnymi warunkami atmosferycznymi .....	20
2.1.1.14. Ryzyko związane z wprowadzeniem Ustawy o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw .....	21
2.1.1.15. Ryzyko kursowe kredytów hipotecznych.....	21
2.1.1.16. Ryzyko związane z działaniem konkurencji na rynku mieszkaniowym .....	21
2.1.1.17. Ryzyko braku dopłat w ramach programu Mieszkanie dla Młodych (MdM) .....	21
2.1.1.18. Ryzyko rozszerzenia programu MdM na rynek wtórny .....	22
2.1.1.19. Ryzyko wprowadzenia programu Mieszkanie Plus .....	22
2.1.1.20. Ryzyko nieuzyskania finansowania zewnętrznego na realizację inwestycji deweloperskich.....	22
2.1.1.21. Ryzyko związane z dostępnością kredytów mieszkaniowych hipotecznych dla potencjalnych klientów.....	22
2.1.1.22. Ryzyko odpowiedzialności z tytułu sprzedaży mieszkań.....	23
2.1.1.23. Ryzyko konfliktów ze wspólnotami i wypowiedzenia umów na zarządzanie .....	23
2.1.2. Czynniki związane z budową centrów magazynowych .....	23
2.1.2.1. Ryzyka związane z budową centrów magazynowych.....	23
2.1.2.2. Ryzyko związane ze zmianą kosztów budowy oraz zależnością od wykonawców robót budowlanych centrów magazynowych.....	24
2.1.2.3. Ryzyko związane ze wzrostem kosztów operacyjnych i innych kosztów działalności centrów magazynowych.....	24
2.1.2.4. Ryzyko związane z brakiem popytu na najem lub kupno centrów magazynowych .....	24
2.1.2.5. Ryzyko związane z brakiem podaży nowych gruntów inwestycyjnych.....	24
2.1.2.6. Ryzyko związane z nasyceniem rynku .....	25
2.1.2.7. Ryzyko związane z konkurencją krajową i zagraniczną .....	25
2.1.2.8. Ryzyko związane ze zmniejszeniem konkurencyjności lokalizacji centrów magazynowych w Polsce .....	25
2.1.2.9. Ryzyko związane z zakończeniem współpracy z Panattoni Europe .....	25
2.1.2.10. Ryzyko związane z roszczeniem z tytułu sprzedaży lub wynajmu powierzchni magazynowych.....	25
2.1.2.11. Ryzyko związane z istotnymi szkodami przewyższającymi wypłaty z tytułu ubezpieczenia .....	26
2.1.2.12. Nieterminowość generalnego wykonawcy.....	26
2.1.2.13. Ryzyko wzrostu stóp kapitalizacji i spadku cen uzyskiwanych przy sprzedaży inwestycji.....	26
3. Czynniki ryzyka związane z wprowadzeniem akcji Emitenta do obrotu na rynku regulowanym.....	26
3.1. Ryzyko związane z niedopuszczeniem Akcji lub Akcji Podziałowych do obrotu na rynku regulowanym ..	26
3.2. Ryzyko wstrzymania dopuszczenia do obrotu lub rozpoczęcia notowań .....	27
3.3. Ryzyko zawieszenia obrotu Akcjami lub Akcjami Podziałowymi lub wykluczenia Akcji lub Akcji Podziałowych z obrotu .....	27
3.4. Ryzyko wynikające z możliwości naruszenia art. 17 Ustawy o Ofercie Publicznej.....	28
3.5. Ryzyko ograniczonej płynności i znacznych wahań ceny Akcji oraz Akcji Podziałowych .....	28
3.6. Ryzyko związane z wahaniami kursów walut ponoszone przez zagranicznych akcjonariuszy Emitenta ...	28
3.7. Ryzyko zaskarżenia uchwały o podziale Spółki Dzielonej i podwyższeniu kapitału Emitenta lub opóźnienia lub odmowy jego rejestracji .....	28

3.8.	Ryzyko różnic pomiędzy wyceną akcji Spółki Dzielonej oraz Emitenta w oparciu o stosunek wyceny określony w planie podziału a wyceną rynkową po wprowadzeniu Akcji oraz Akcji Podziałowych Emitenta do obrotu .....	29
3.9.	Ryzyko naruszenia obowiązków informacyjnych wynikających z Ustawy o Ofercie Publicznej, Ustawy o Obrocie oraz Rozporządzenia MAR przez Spółkę i nałożenia na Spółkę przez KNF sankcji administracyjnych .....	29
3.10.	Ryzyko zabezpieczenia wierzycieli w procesie podziału Marvipol S.A. ....	31
3.11.	Ryzyko nieponoszenia przez Spółkę Dzieloną odpowiedzialności solidarnej za zobowiązania przypisane w planie podziału Spółce Przejmującej .....	31
3.12.	Ryzyko niedojścia Podziału do skutku .....	31
<b>II.</b>	<b>Osoby odpowiedzialne za informacje zawarte w memorandum .....</b>	<b>33</b>
1.	Emitent .....	33
2.	Spółka Dzielona .....	34
3.	Oferujący .....	35
4.	Doradca prawny .....	36
5.	Doradca Finansowy .....	37
<b>III.</b>	<b>Dane o emisji .....</b>	<b>38</b>
1.	Szczegółowe określenie rodzajów, liczby oraz łącznej wartości akcji emitowanych lub akcji własnych emitenta z wyszczególnieniem rodzajów uprzywilejowania oraz wszelkich ograniczeń co do przenoszenia praw z Akcji .....	38
1.1.	Podstawa sporządzenia Memorandum .....	38
1.2.	Dystrybucja Akcji Podziałowych .....	39
1.3.	Zasady dystrybucji i podziału .....	41
2.	Łączne i w podziale na tytuły określenie kosztów, jakie zostały zaliczone do szacunkowych kosztów emisji lub kosztów związanych z nabyciem lub objęciem akcji własnych i kosztów ich wydania .....	41
3.	Wskazanie praw z oferowanych akcji, sposobu ich wykonywania oraz podmiotów pośredniczących w wykonywaniu tych praw, w tym w wypłacie przez emitenta świadczeń pieniężnych, a także zakresu odpowiedzialności tych podmiotów wobec emitenta .....	42
3.1	Opis praw, przywilejów i ograniczeń związanych z akcjami Emitenta .....	42
3.2.	Opis działań niezbędnych do zmiany praw posiadaczy akcji, ze wskazaniem tych zasad, które mają bardziej znaczący zakres, niż jest to wymagane przepisami prawa .....	49
3.3.	Opis zasad określających sposób zwoływania zwyczajnych walnych zgromadzeń akcjonariuszy oraz nadzwyczajnych walnych zgromadzeń akcjonariuszy, włącznie z zasadami uczestnictwa w nich .....	50
3.4.	Opis ograniczeń w swobodzie przenoszenia papierów wartościowych .....	52
4.	Określenie podstawowych zasad polityki emitenta co do wypłaty dywidendy w przyszłości .....	66
5.	Informacje o zasadach opodatkowania dochodów związanych z posiadaniem i obrotem akcjami, w tym wskazanie płatnika podatku .....	68
<b>IV.</b>	<b>Dane o emitencie .....</b>	<b>74</b>
1.	Wskazanie czasu trwania Emitenta .....	74
2.	Wskazanie przepisów prawa, na podstawie których został utworzony emitent .....	74
3.	Wskazanie sądu, który wydał postanowienie o wpisie do właściwego rejestru, a w przypadku gdy emitent jest podmiotem, którego utworzenie wymagało uzyskania zezwolenia - przedmiot i numer zezwolenia, ze wskazaniem organu, który je wydał; .....	74
4.	Krótki opis historii emitenta; .....	74
5.	Określenie rodzajów i wartości kapitałów (funduszy) własnych emitenta oraz zasad ich tworzenia .....	84
6.	Informacje o nieopłaconej części kapitału zakładowego .....	85
7.	Informacje o przewidywanych zmianach kapitału zakładowego w wyniku realizacji przez obligatariuszy uprawnień z obligacji zamiennych lub z obligacji dających pierwszeństwo do objęcia w przyszłości nowych emisji akcji, ze wskazaniem wartości warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego oraz terminu wygaśnięcia praw obligatariuszy do nabycia tych akcji .....	85
8.	Wskazanie liczby akcji i wartości kapitału zakładowego, o które - na podstawie statutu przewidującego upoważnienie zarządu do podwyższenia kapitału zakładowego, w granicach kapitału docelowego - może być	

podwyższony kapitał zakładowy, jak również liczby akcji i wartości kapitału zakładowego, o które w dacie aktualizacji memorandum może być jeszcze podwyższony kapitał zakładowy w tym trybie .....	85
9. Wskazanie, na jakich rynkach papierów wartościowych są lub były notowane papiery wartościowe emitenta lub wystawiane w związku z nimi kwity depozytowe .....	86
10. Podstawowe informacje o powiązaniach organizacyjnych lub kapitałowych emitenta mających istotny wpływ na jego działalność, ze wskazaniem istotnych jednostek jego grupy kapitałowej, z podaniem w stosunku do każdej z nich co najmniej nazwy (firmy), formy prawnej, siedziby, przedmiotu działalności i udziału emitenta w kapitale zakładowym i ogólnej liczbie głosów .....	86
10.1 Opis grupy, do której należy Emitent .....	86
10.2 Opis podmiotów zależnych od Emitenta .....	87
11. Opis i główne czynniki charakteryzujące podstawowe obszary działalności oraz rodzaj prowadzonej przez emitenta działalności operacyjnej wraz ze wskazaniem głównych kategorii sprzedawanych produktów lub świadczonych usług, za każdy rok obrotowy okresu objętego sprawozdaniami finansowymi załączonymi do planu połączenia albo podziału .....	91
12. Opis głównych rynków, na których emitent prowadzi swoją działalność, wraz z podziałem przychodów ze sprzedaży na rodzaje działalności i rynki geograficzne za każdy rok obrotowy okresu objętego historycznymi informacjami finansowymi .....	110
13. Podstawowe informacje dotyczące uzależnienia emitenta od patentów lub licencji, umów przemysłowych, handlowych lub finansowych albo od nowych procesów produkcyjnych, jeżeli jest to istotne z punktu widzenia działalności lub rentowności emitenta .....	120
14. Opis głównych inwestycji krajowych i zagranicznych emitenta, w tym inwestycji kapitałowych .....	129
15. Informacje o wszczętych wobec emitenta postępowaniach: upadłościowym, układowym, ugodowym, arbitrażowym, egzekucyjnym lub likwidacyjnym - jeżeli wynik tych postępowań ma lub może mieć istotne znaczenie dla działalności emitenta .....	131
16. Informację o wszystkich innych postępowaniach przed organami administracji publicznej, postępowaniach sądowych lub arbitrażowych, w tym o postępowaniach w toku, za okres obejmujący co najmniej ostatnie 12 miesięcy, lub takimi, które mogą wystąpić według wiedzy emitenta, a które to postępowania mogły mieć lub miały w niedawnej przeszłości albo mogą mieć istotny wpływ na sytuację finansową emitenta, albo stosowną informację o braku takich postępowań .....	132
17. Zobowiązania emitenta, w szczególności kształtujące jego sytuację ekonomiczną i finansową, które mogą istotnie wpłynąć na możliwość realizacji przez nabywców akcji uprawnień w nich inkorporowanych .....	133
18. Informacje o nietypowych zdarzeniach mających wpływ na wyniki z działalności gospodarczej, za okres objęty sprawozdaniem finansowym lub skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym, zamieszczonymi w memorandum .....	138
19. Wskazanie wszelkich istotnych zmian w sytuacji finansowej i majątkowej emitenta i jego grupy kapitałowej oraz innych informacji istotnych dla ich oceny, które powstały po sporządzeniu ostatniego sprawozdania finansowego .....	139
20. Prognozy wyników finansowych emitenta lub jego grupy kapitałowej .....	140
21. Osoby zarządzające i nadzorujące .....	140
22. Struktura akcjonariatu .....	156
23. Transakcje z podmiotami powiązanymi .....	156
23.1. Transakcje Emitenta z podmiotami powiązanymi w okresie od 1.01.2016 roku do 31.12.2016 roku ....	156
23.2. Transakcje Emitenta z podmiotami powiązanymi w okresie od 1.01.2017 r. do Daty Memorandum ....	157
23.3. Transakcje Oddziału Marvipol z podmiotami powiązanymi w okresie od 1.01.2016 roku do 31.12.2016 roku .....	158
23.4. Transakcje Oddziału Marvipol z podmiotami powiązanymi w okresie od 1.01.2017 r. do Daty Memorandum .....	169
24. Informacje finansowe pro forma .....	177
<b>V. Definicje i skróty .....</b>	<b>178</b>
<b>Załączniki .....</b>	<b>182</b>
1. Statut Spółki .....	182
2. Odpis z KRS .....	193
3. Skonsolidowany Raport Grupy Kapitałowej Marvipol S.A. za rok 2014 .....	200
4. Skonsolidowany Raport Grupy Kapitałowej Marvipol S.A. za rok 2015 .....	201

5. Skonsolidowany Raport Grupy Kapitałowej Marvipol S.A. za rok 2016 .....	202
6. Historyczne skonsolidowane informacje finansowe Grupy Kapitałowej Marvipol S.A. Oddział w Warszawie za okres od 1 października do 31 grudnia 2015 r. oraz za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2016 r. ....	203
7. Historyczne informacje finansowe Emitenta za okres od 25 listopada 2014 r. do 31 grudnia 2014 r., od 1 stycznia 2015 r. do 31 grudnia 2015 r. oraz od 1 stycznia 2016 r. do 31 grudnia 2016 r. ....	204
8. Plan podziału Marvipol S.A. – jako Spółka Dzielona oraz Marvipol Development S.A. (dawniej: M Automotive Holding S.A.) - jako Spółka Przejmująca .....	205
9. Opinia niezależnego biegłego rewidenta z badania Planu podziału Marvipol S.A. ....	206
10. Sprawozdanie Zarządu z dnia 21 września 2016 r. sporządzone przez Zarząd Spółki pod firmą Marvipol Development S.A. w związku z art. 536 KSH uzasadniające podział Marvipol S.A. ....	207
11. Sprawozdanie Zarządu z dnia 21 września 2016 r. sporządzone przez Zarząd Spółki pod firmą Marvipol S.A. w związku z art. 536 KSH uzasadniające podział Marvipol S.A. ....	208
12. Jednostkowe Sprawozdanie Finansowe Marvipol Development S.A. za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2017 wraz z danymi za okres porównawczy („Śródroczne Sprawozdania Finansowe Emitenta”). ....	209
13. Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Marvipol S.A. Oddział w Warszawie za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2017 r. oraz wraz z danymi za okres porównawczy („Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Marvipol Oddział w Warszawie”) .....	210
14. Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdania finansowe Grupy Kapitałowej Marvipol S.A. za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2017 r. wraz z danymi za okres porównawczy („Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe Grupy Kapitałowej Marvipol”).....	211



## **I. Czynniki Ryzyka**

Przed podjęciem decyzji inwestycyjnej dotyczącej instrumentów finansowych Emitenta inwestorzy powinni z uwagą przeanalizować przedstawione poniżej czynniki ryzyka, a także pozostałe informacje zawarte w niniejszym Memorandum informacyjnym. Należy mieć na uwadze, iż każdy z wymienionych poniżej czynników ryzyka, jeżeli wystąpi, samodzielnie lub łącznie z innymi czynnikami, może mieć negatywny wpływ na działalność Emitenta lub wnoszonej do Emitenta Grupy Oddziału Marvipol poprzez niekorzystne kształtowanie się ich przychodów, wyników działalności, sytuacji finansowej oraz dalszych perspektyw rozwoju. Wynikiem zaistnienia któregośkolwiek z niżej wymienionych czynników ryzyka może być spadek rynkowej wartości akcji Emitenta, co w konsekwencji może narazić inwestorów na utratę części lub całości zainwestowanego kapitału.

Przedstawiona poniżej lista czynników ryzyka nie ma charakteru katalogu zamkniętego. Możliwe jest, iż istnieją inne okoliczności stanowiące czynniki dodatkowego ryzyka, które powinny zostać rozpatrzone przed podjęciem decyzji inwestycyjnej. Emitent przedstawił jedynie te czynniki ryzyka, które są mu znane.

Kolejność zaprezentowania poniższych czynników ryzyka nie stanowi o ich istotności, prawdopodobieństwie zaistnienia lub też potencjalnego wpływu na działalność Emitenta lub Grupy Oddziału Marvipol.

### **1. Czynniki ryzyka związane z otoczeniem gospodarczym i prawnym Emitenta i Grupy Oddziału Marvipol**

#### **1.1. Ryzyko ekonomiczne i polityczne**

Spółka oraz spółki z Grupy Oddziału Marvipol prowadzą swoją działalność na terenie Polski, uznawanej za rynek rozwijający się. Inwestorzy inwestujący w akcje spółek działających na takich rynkach powinni mieć świadomość istnienia na nich wyższego poziomu ryzyka natury ekonomicznej i politycznej, w porównaniu z rynkami rozwiniętymi. Sytuacja finansowa Grupy Oddziału Marvipol oraz Emitenta jest związana z czynnikami ekonomicznymi takimi jak: zmiany PKB, inflacja, poziom bezrobocia, kursy walutowe, czy wysokość stóp procentowych. Wszelkie przyszłe niekorzystne zmiany jednego lub więcej z powyższych czynników mogą doprowadzić do zmniejszenia popytu na nowe mieszkania, biura czy centra magazynowe, co może mieć negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Grupy Oddziału Marvipol, a tym samym po Dniu Podziału – Emitenta.

#### **1.2. Ryzyko wynikające ze wzrostu stóp procentowych**

Inwestycje deweloperskie realizowane przez Grupę Oddziału Marvipol finansowane są w części ze środków pozyskanych z kredytów bankowych oraz obligacji Oddziału Marvipol o zmiennym oprocentowaniu. Wzrost stóp procentowych skutkujący wzrostem ceny pieniądza na rynku może przyczynić się do obniżenia rentowności realizowanych inwestycji, jak również może wpłynąć w znaczący sposób na popyt klientów na kredyty hipoteczne, stanowiące podstawowe źródło finansowania zakupu nieruchomości sprzedawanych przez spółki z Grupy Oddziału Marvipol, co w konsekwencji może w znaczący sposób przyczynić się do pogorszenia wyników finansowych Grupy Oddziału Marvipol, a tym samym po Dniu Podziału - Emitenta. Grupa Oddziału Marvipol w większości przypadków nie zabezpiecza się przed ryzykiem stopy procentowej. Zabezpieczenia ryzyka stóp procentowych zostało ustanowione w przypadku kredytów udzielonych na sfinansowanie projektów magazynowych, jednak ze względu na przyjętą formułę formalno – prawną i działalność spółek celowych za pośrednictwem których realizowane są projekty magazynowe (tj. na Datę Memorandum: PDC Industrial Center 60 Sp. z o.o., PDC Industrial Center 63 Sp. z o.o. i PDC Industrial Center 72 sp. z o.o., PDC Industrial Center 80 sp. z o.o.), zobowiązanie nie wchodzi i nie wlicza się do zobowiązań Grupy Oddziału Marvipol.

#### **1.3. Ryzyko walutowe**

Spółki z Grupy Oddziału Marvipol udzielają na rzecz realizujących projekty deweloperskie magazynowe spółek celowych pożyczek w walucie obcej (euro). Również wyniki spółek współkontrolowanych, a przez to rozpoznawany przez Grupę Oddziału Marvipol udział w zyskach spółek współkontrolowanych jest narażony na ryzyko kursowe, w związku z tym, że planowana sprzedaż inwestycji magazynowych negocjowana jest i realizowana ma być w euro. W związku z powyższym wystąpienie znaczących wahań na rynku walutowym może mieć negatywny wpływ na osiągnięte wyniki finansowe Grupy Oddziału Marvipol w związku z prowadzoną, poprzez spółki współzależne, działalnością deweloperską magazynową.

Oddział Marvipol oraz spółki zależne Oddziału Marvipol nie zawierają umów kredytowych w walutach obcych i na Datę Memorandum nie posiadają walutowych pozycji zabezpieczających.

#### **1.4. Ryzyko odpowiedzialności związanej z użytkowaniem gruntu w aspekcie przepisów ochrony środowiska**

Zgodnie z polskim prawem podmioty użytkujące grunty, na których znajdują się substancje niebezpieczne lub inne zanieczyszczenia, albo na których doszło do niekorzystnego przekształcenia naturalnego ukształtowania terenu, mogą zostać zobowiązane do ich usunięcia, ponoszenia kosztów rekultywacji lub zapłaty administracyjnych kar pieniężnych. Nie można wykluczyć ryzyka, że w przyszłości Spółka lub spółka z Grupy Oddziału Marvipol może być zobowiązana do zapłaty odszkodowań, administracyjnych kar pieniężnych czy ponoszenia kosztów rekultywacji wynikających z zanieczyszczenia środowiska na gruntach posiadanych lub nabywanych przez spółki z Grupy Oddziału Marvipol, a w przyszłości, również Emitenta. Może to mieć negatywny wpływ na działalność, wyniki, sytuację finansową lub perspektywy rozwoju Grupy Oddziału Marvipol, a tym samym po Dniu Podziału - również Emitenta. Ryzyka te są minimalizowane poprzez przeprowadzane audyty techniczne mające miejsce przed nabyciem nieruchomości i stosowne zapisy umów nabycia w zakresie odpowiedzialności zbywcy za szkody w środowisku. Należy zaznaczyć, że są to ryzyka związane z zanieczyszczeniem gleby lub ziemi a więc tzw. odpowiedzialnością za szkody w środowisku na podstawie przepisów Prawa ochrony środowiska oraz Ustawy o zapobieganiu szkodom w środowisku i ich naprawie.

#### **1.5. Ryzyko związane z infrastrukturą**

Inwestycja deweloperska może być realizowana przy zapewnieniu wymaganej prawem infrastruktury, takiej jak drogi wewnętrzne, przyłącza mediów itp. Pomimo pozytywnych wyników analizy prawnej i technicznej brak koniecznej infrastruktury powodować może, iż realizacja przedsięwzięcia deweloperskiego na danej działce będzie niemożliwa lub, w przypadku konieczności zapewnienia infrastruktury przez spółkę realizującą daną inwestycję - zbyt droga. Istnieje ryzyko, iż ze względu na opóźnienia w przygotowaniu dostępu do infrastruktury, w szczególności wynikające z czynników niezależnych od spółki realizującej daną inwestycję, dojdzie do opóźnienia w oddaniu danej inwestycji deweloperskiej do użytkowania lub też nastąpi nieprzewidziany wzrost kosztów doprowadzenia infrastruktury. Nie można wykluczyć, iż zdarzenia takie wystąpią w przyszłości w przypadku inwestycji deweloperskich realizowanych przez spółki z Grupy Oddziału Marvipol, co może mieć istotnie negatywny wpływ na ich rentowność.

Podobnie w przypadku obiektów komercyjnych, przeznaczonych pod najem, istniejąca, bądź zmieniająca się infrastruktura sąsiadująca z tym obiektem, będzie miała wpływ na ocenę jej atrakcyjności przez najemców. W szczególności negatywny wpływ na wartość dochodów z najmu oraz wartość takiej nieruchomości w momencie jej sprzedaży w całości dla inwestora finansowego może mieć: (i) zmiana lub wprowadzenie niekorzystnego planu zagospodarowania przestrzennego i związane z tym okoliczne inwestycje a nawet spadek atrakcyjności danej lokalizacji; (ii) odroczenie lub odstąpienie przez organy samorządowe oraz podmioty prywatne od realizacji zaplanowanych prac związanych z rozbudową infrastruktury (np. rozbudowa infrastruktury drogowej, kolejowej, metro, kanalizacja i wodociągi, etc.); (iii) konieczność ponoszenia dodatkowych kosztów związanych z modernizacją bądź adaptacją sąsiadującej infrastruktury na własny koszt właściciela nieruchomości w celu uzyskania bądź przywrócenia atrakcyjnych lub funkcjonalnych walorów obiektu dla najemców. Powyższe ryzyka mogą wpływać negatywnie na działalność, wyniki, sytuację finansową lub perspektywy rozwoju Grupy Oddziału Marvipol, a przez to po Dniu Podziału - także Emitenta.

#### **1.6. Ryzyko związane z brakiem planów zagospodarowania przestrzennego**

Znaczna część terenów zarówno na terenie Polski, jak i na obszarze Miasta Stołecznego Warszawy, nie jest objęta obowiązującymi planami zagospodarowania przestrzennego, co powoduje istotne utrudnienia w uzyskiwaniu pozwoleń na budowę. W szczególności, w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie wówczas, jeżeli są spełnione liczne warunki, m.in. gdy co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii oraz intensywności zabudowy i wykorzystania terenu. Brak obowiązujących planów zagospodarowania przestrzennego terenów pod projekty może powodować istotne problemy z uzyskaniem pozwolenia na budowę, co może prowadzić do opóźnienia realizacji projektów inwestycyjnych, w konsekwencji może mieć negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Grupy Oddziału Marvipol, a po Dniu Podziału także Emitenta. Spółki z Grupy Oddziału Marvipol strategicznie szukają gruntów, które szybko mogą być wprowadzone do realizacji i posiadają plany zagospodarowania.

### **1.7. Ryzyko związane z nieefektywnością systemu ksiąg wieczystych**

Istniejący obecnie w Polsce system ksiąg wieczystych jest niewystarczająco efektywny, w szczególności, z uwagi na opóźnienia z jakimi istotne zdarzenia prawne mogą być ujawniane w księgach wieczystych. Co do zasady, z uwagi na rękojmię wiary publicznej ksiąg wieczystych, osoba dokonująca czynności prawnej o skutkach rozporządzających z osobą uprawnioną według treści księgi wieczystej nabywa własność lub inne prawo rzeczowe, choćby właścicielem był w rzeczywistości inny podmiot, chyba że nabywca wiedział lub z łatwością mógł się dowiedzieć o niezgodności treści księgi z rzeczywistym stanem prawnym. Z uwagi na możliwe opóźnienia ujawniania w księgach wieczystych zmian podmiotów będących właścicielami lub użytkownikami wieczystymi nieruchomości oraz powyższą zasadę rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych, obrót nieruchomościami wiąże się z ryzykiem nabycia nieruchomości od osoby nieuprawnionej, lecz ujawnionej w księdze wieczystej. Ryzyko to może mieć negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Grupy Oddziału Marvipol, a po Dniu Podziału także Emitenta, jednakże jest obecnie minimalizowane przez nowy system wniosków do ksiąg wieczystych. Działając bowiem na podstawie art. 79 pkt 8a ustawy z dnia 14 lutego 1991 roku – Prawo o notariacie (Dz. U.2016 poz. 1796 z dnia 13 października 2016 r.) notariusz dokonuje czynności polegającej na złożeniu za pośrednictwem systemu teleinformatycznego wniosku wieczystoksięgowego.

### **1.8. Ryzyko wynikające z rozbieżności danych wpisanych w księgach wieczystych i rejestrze gruntów**

Dane wpisane w księgach wieczystych prowadzonych dla nieruchomości nie zawsze są zgodne z danymi ujawnionymi w ewidencji gruntów i budynków, w szczególności w zakresie danych o numerach i powierzchni działek ewidencyjnych, jak również danych o osobach władających danym gruntem. Sytuacja taka może spowodować konieczność uzgodnienia tych danych, a wobec czasochłonności takiej procedury, opóźnić ustanowienie odrębnej własności lokali co może w sposób negatywny wpłynąć na wyniki finansowe Grupy Oddziału Marvipol, a po Dniu Podziału także Emitenta. Spółki z Grupy Oddziału Marvipol, w celu zminimalizowania przedmiotowego ryzyka, na bieżąco weryfikują dane wpisane w księgach wieczystych i rejestrze gruntów.

### **1.9. Ryzyko wywłaszczenia nieruchomości na cele publiczne**

Nieruchomość, jako przedmiot inwestycji nierozzerwalnie związany z konkretną lokalizacją, może być przedmiotem wywłaszczenia na rzecz Skarbu Państwa albo jednostek samorządu terytorialnego z przeznaczeniem na cele publiczne. Wywłaszczenie takie wiąże się z wypłatą odszkodowania na rzecz właściciela wywłaszczonej nieruchomości. Nie można jednak wykluczyć, że wysokość uzyskanego odszkodowania będzie mniejsza od szacowanych przez właściciela danej nieruchomości przychodów z planowanej inwestycji deweloperskiej, a nawet ceny nabycia danej nieruchomości. Nie można wykluczyć wystąpienia zdarzenia generującego ww. ryzyka w odniesieniu do gruntów spółek z Grupy Oddziału Marvipol, a po Dniu Podziału również Emitenta, co negatywnie może wpłynąć na osiągnięte przez nie wyniki finansowe.

### **1.10. Ryzyko zmian prawa podatkowego**

Polski system podatkowy charakteryzuje się brakiem stabilności. Częste zmiany przepisów podatkowych mogą polegać nie tylko na podwyższeniu stawek podatkowych, ale także na wprowadzeniu nowych, szczególnych instrumentów prawnych, rozszerzeniu zakresu opodatkowania, a nawet wprowadzeniu nowych obciążeń podatkowych. Zmiany prawa podatkowego mogą także wynikać z konieczności wdrażania nowych rozwiązań przewidzianych w prawie Unii Europejskiej, wynikających z wprowadzenia nowych lub zmiany już istniejących regulacji w zakresie podatków. Częste zmiany przepisów prawa regulujących opodatkowanie działalności gospodarczej oraz rozbieżności interpretacyjne w zakresie stosowania przepisów podatkowych przez organy podatkowe mogą okazać się niekorzystne dla Grupy Oddziału Marvipol lub Emitenta, co w konsekwencji może mieć negatywny wpływ na ich działalność i sytuację finansową.

### **1.11. Ryzyko związane ze stosowaniem prawa podatkowego przez organy skarbowe**

W praktyce organy podatkowe stosują prawo, opierając się nie tylko bezpośrednio na przepisach, ale także na ich interpretacjach dokonywanych przez organy wyższej instancji czy sądy. Takie interpretacje ulegają również zmianom, są zastępowane innymi lub też pozostają ze sobą w sprzeczności. W pewnym stopniu dotyczy to również orzecznictwa. Powoduje to brak pewności co do sposobu zastosowania prawa przez organy podatkowe albo automatycznego stosowania go zgodnie z posiadanymi w danej chwili interpretacjami, które mogą nie przystawać do różnorodnych, często skomplikowanych stanów faktycznych występujących w obrocie gospodarczym. Do zwiększenia tego ryzyka przyczynia się dodatkowo niejasność wielu przepisów składających się na polski system podatkowy. Z jednej strony wywołuje to wątpliwości co do właściwego stosowania przepisów, a z drugiej strony powoduje konieczność brania pod uwagę w większej mierze wyżej wymienionych interpretacji. Ponadto, w lipcu 2016 roku weszła w życie ustawa o zmianie ustawy - Ordynacja podatkowa oraz niektórych

innych ustaw, wprowadzająca do Ordynacji podatkowej tzw. Ogólną klauzulę przeciwko unikaniu opodatkowania. Klauzula przeciwko unikaniu opodatkowania ma zapobiegać agresywnemu planowaniu podatkowemu, w tym powstawaniu i wykorzystywaniu sztucznych struktur prawnych tworzonych w celu uniknięcia zapłaty podatku lub jego zapłaty w Polsce. Ww. klauzula określa unikanie opodatkowania jako czynność dokonaną przede wszystkim w celu osiągnięcia korzyści podatkowej, sprzecznej w danych okolicznościach z przedmiotem i celem przepisu ustawy podatkowej, jeżeli sposób działania był sztuczny (tj. jeśli na podstawie istniejących okoliczności należy przyjąć, że nie zostałyby zastosowane przez podmiot działający rozsądnie i kierujący się zgodnymi z prawem celami innymi niż osiągnięcie korzyści podatkowej sprzecznej z przedmiotem i celem przepisu ustawy podatkowej). Wszelkie występowanie: (i) nieuzasadnionego dzielenia operacji, lub (ii) angażowania podmiotów pośredniczących mimo braku uzasadnienia ekonomicznego lub gospodarczego, lub (iii) elementów prowadzących do uzyskania stanu identycznego lub zbliżonego do stanu istniejącego przed dokonaniem czynności, lub (iv) elementów wzajemnie się znośzących lub kompensujących lub (v) ryzyka ekonomicznego lub gospodarczego, które w stopniu znacznym przewyższa spodziewane korzyści niepodatkowe, lub (vi) innych działań o podobnym rezultacie do wcześniej wspomnianych, może być potraktowane jako przesłanka istnienia sztucznych czynności podlegających Klauzuli przeciwko unikaniu opodatkowania. Nowe regulacje będą wymagać zatem od podmiotów gospodarczych znacznie większego osądu przy ocenie skutków podatkowych poszczególnych transakcji. Ponadto ww. klauzula ma zastosowanie nie tylko w odniesieniu do transakcji dokonanych po jej wejściu w życie ale także do transakcji, które zostały przeprowadzone przed jej wejściem w życie, ale dla których po dacie wejścia klauzuli w życie korzyści były lub są nadal osiągane. Wdrożenie powyższych przepisów umożliwi polskim organom kontroli podatkowej kwestionowanie realizowanych przez podatników prawnych ustaleń i porozumień, takich jak restrukturyzacja i reorganizacja grupy, o ile byłyby one związane z w/w klauzulą. W ocenie Emitenta brak jest podstaw do zastosowania Klauzuli przeciwko unikaniu opodatkowania w stosunku do działalności Emitenta oraz Grupy Oddziału Marvipol, jednak z uwagi na krótki okres życia ww. zmiany istnieje duża niepewność co do sposobu stosowania ww. przepisu prawa przez organy podatkowe, w związku z czym Emitent nie może całkowicie wykluczyć materializacji tego ryzyka. Kolejnym źródłem ryzyka związanego ze stosowaniem prawa podatkowego przez organy skarbowe – w przypadku regulacji podatkowych, które zostały oparte na przepisach obowiązujących w Unii Europejskiej i powinny być z nimi w pełni zharmonizowane - jest często niewystarczający poziom wiedzy na temat przepisów unijnych, do czego przyczynia się fakt, iż są one relatywnie nowe w polskim systemie prawnym. Może to skutkować przyjęciem interpretacji przepisów prawa polskiego pozostającej w sprzeczności z regulacjami obowiązującymi na poziomie Unii Europejskiej. Brak stabilności w praktyce stosowania przepisów prawa podatkowego może mieć negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Grupy Oddziału Marvipol lub Emitenta.

#### **1.12. Ryzyko związane z problemem potencjalnych roszczeń dotyczących tzw. gruntów warszawskich**

W wyniku prowadzonej w Polsce w latach powojennych nacjonalizacji wiele nieruchomości, znajdujących się w rękach osób prawnych i fizycznych, zostało przejętych na rzecz Skarbu Państwa, w niektórych przypadkach z naruszeniem obowiązującego wówczas prawa. Pomimo, iż dotychczas nie uchwalono ustawy w pełni regulującej proces repriwatyzacji w Polsce, byli właściciele nieruchomości lub ich następcy prawni mogą obecnie występować do organów administracji z wnioskami o stwierdzenie nieważności decyzji administracyjnych, na mocy których nieruchomości zostały im odebrane. Niektóre nieruchomości, na których były, są lub mogą być prowadzone inwestycje deweloperskie spółek z Grupy Oddziału Marvipol znajdują się na terenie objętym działaniem dekretu z dnia 26 października 1945 roku o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy (tzw. dekret o gruntach warszawskich). Istnieje ryzyko, iż byli właściciele działek wchodzących w skład tych nieruchomości wystąpią z roszczeniami repriwatyzacyjnymi, o ile przejęcie gruntów na podstawie dekretu o gruntach warszawskich nastąpiło niezgodnie z przepisami. Pomimo iż przed nabyciem nieruchomości spółki z Grupy Oddziału Marvipol badają kwestie związane z prawdopodobieństwem wystąpienia roszczenia o zwrot majątku, to wyniki takiego badania nie zawsze są rozstrzygające i nie można wykluczyć, że w przyszłości zostaną wniesione roszczenia repriwatyzacyjne dotyczące nieruchomości przez nie posiadanych. Nie można zatem wykluczyć ryzyka, iż tego typu roszczenia podnoszone w przyszłości mogą mieć istotny wpływ na ich działalność. Zaistnienie takich okoliczności może spowodować wzrost kosztów realizacji inwestycji deweloperskich, opóźnić lub uniemożliwić ich realizację, co może mieć istotnie negatywny wpływ na sytuację finansową lub wyniki Grupy Oddziału Marvipol, a przez to po Dniu Podziału – również Emitenta. W pewnym stopniu wskazane kwestie normalizuje (przewidując odmowę ewentualnego zwrotu nieruchomości we wskazanych ustawą przypadkach) tzw. Mała ustawa repriwatyzacyjna, która weszła w życie z dniem 17 września 2016 r. Nowelizacja została uchwalona 25 czerwca 2015 r., jednak jej publikacja nastąpiła dopiero 17 sierpnia 2016 r. Ma to związek z zaskarżeniem projektu ustawy do Trybunału Konstytucyjnego przez Prezydenta RP, kwestionującego konstytucyjność nowych rozwiązań, które mogą prowadzić do utraty przez byłych właścicieli uprawnień do odszkodowań za utraconą własność. W tej sprawie Trybunał Konstytucyjny wydał wyrok z dnia 19 lipca 2016 r., sygn. akt Kp 3/15, w którym uznał, że projektowane zmiany są zgodne z ustawą zasadniczą.

### 1.13. Ryzyko związane z ustawą o ochronie praw nabywców mieszkań

W dniu 29 kwietnia 2012 r. weszła w życie Ustawa o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego, tzw. ustawa deweloperska. Większość jej zapisów obejmuje inwestycje rozpoczęte przez deweloperów po tej dacie.

Ustawa reguluje stosunki między deweloperami a kupującymi mieszkania osobami fizycznymi. Ustawa wprowadza dla deweloperów szereg obowiązków o różnym stopniu kosztowności i uciążliwości.

Ww. ustawa wprowadza m.in. następujące regulacje:

- umowa przedwstępna musi być podpisywana w formie aktu notarialnego, a roszczenie nabywcy uwzględnione w księdze wieczystej,
- wpłaty klientów i budowana nieruchomość wyłączane są z masy upadłościowej, mogą być także gwarantowane przez ubezpieczyciela i banki,
- deweloper będzie musiał przygotować obszerny prospekt informacyjny o inwestycji, swoich dokonaniach i sytuacji finansowej,
- środki od klientów muszą być obowiązkowo przechowywane na rachunku powierniczym.

Na wielu rozwiniętych rynkach nieruchomości powszechnie stosowane są rachunki powiernicze. Klient dewelopera wpłaca kolejne raty na specjalny rachunek, a bank przekazuje pieniądze deweloperowi po ukończeniu poszczególnych etapów budowy lub dopiero na zakończenie inwestycji. Ustawa przewiduje cztery formy przechowywania środków od klientów:

- na zamkniętym rachunku powierniczym,
- na otwartym rachunku powierniczym z gwarancją ubezpieczeniową,
- na otwartym rachunku powierniczym z gwarancją bankową,
- na otwartym rachunku powierniczym.

W przypadku zastosowania rachunku zamkniętego wypłata zdeponowanych środków następuje jednorazowo, po przeniesieniu praw do lokali na nabywców. Z rachunku otwartego deweloper otrzymuje środki zgodnie z postępem robót budowlanych. Dodatkowa gwarancja ma natomiast zabezpieczyć nabywcę na wypadek upadłości firmy.

Wprowadzenie na krajowym rynku mieszkaniowym obligatoryjnego stosowania rachunków powierniczych powoduje konieczność uzupełnienia brakującego finansowania ze środków własnych lub poprzez finansowanie dłużne. Prowadzi to do wzrostu kosztów deweloperów co może negatywnie przełożyć się na ich wyniki finansowe. Z drugiej strony wprowadzenie obowiązku stosowania rachunków powierniczych może wpłynąć na zwiększenie zaufania klientów do firm deweloperskich i tym samym zwiększenie liczby sprzedawanych mieszkań.

Dodatkowo w ww. ustawie przewidziano obowiązek uprzedniego uzyskania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie przed dokonaniem przez nabywcę wpłaty ostatniej raty ceny za lokal mieszkalny, przed dokonaniem odbioru takiego lokalu oraz przed zawarciem umowy przenoszącej własność lokalu.

### 1.14. Ryzyko postawienia zarzutu stosowania niedozwolonych klauzul umownych

Ryzyko wiąże się z przepisami ustawy z dnia 16 lutego 2007 roku o ochronie konkurencji i konsumentów. Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (UOKiK) może nałożyć na przedsiębiorcę karę w wysokości nie większej niż 10% obrotu osiągniętego w roku rozliczeniowym poprzedzającym rok nałożenia kary, jeżeli przedsiębiorca ten, chociażby nieumyślnie, dopuścił się praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów. Przez praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów rozumie się godzące w nie bezprawne działanie przedsiębiorcy.

Ryzyko nałożenia kary wskazanej powyżej wynika z dwóch czynników. Po pierwsze, katalog zachowań będących praktykami naruszającymi zbiorowe interesy konsumentów nie jest zamknięty, ustawa wylicza takie praktyki tylko przykładowo. Oznacza to, że UOKiK może uznać określone zachowanie rynkowe spółek z Grupy Oddziału Marvipol za praktyki naruszające zbiorowe interesy konsumentów, mimo że nie jest ono wyraźnie wskazane w ustawie i nałożyć karę na spółkę dopuszczającą się takiego naruszenia, chociażby stosowała taką praktykę nieumyślnie. Po drugie, ryzyko polega na możliwości uznania klauzul umownych zawartych we wzorcach umów, stosowanych przez spółki z Grupy Oddziału Marvipol za klauzule niedozwolone. Zdecydowana większość umów zawieranych przez spółki z Grupy Oddziału Marvipol to umowy z konsumentami. Zgodnie z kształtującą się linią orzecznictwa sądów, w szczególności Sądu Najwyższego, postanowienia umieszczone w rejestrze postanowień niedozwolonych należy interpretować rozszerzająco i za niedozwolone uznawać nie tylko postanowienia o brzmieniu pokrywającym się z postanowieniem figurującym w tym rejestrze, lecz także postanowienia podobne. Zakres

podobieństwa postanowienia umownego stosowanego przez przedsiębiorcę do postanowienia wpisanego do rejestru może decydować o uznaniu danego postanowienia za niedozwolone. Nawet jeśli w ocenie danej spółki postanowienia umowne stosowane przez nią w umowach z konsumentami nie są podobne do postanowień wpisanych do rejestru, istnieje ryzyko, iż UOKiK zakwalifikuje określone postanowienie za niedozwolone i na tej podstawie nałoży karę. W celu ograniczenia niniejszego ryzyka spółki z Grupy Oddziału Marvipol konsultują zapisy umów korzystając z usług niezależnych kancelarii prawnych.

#### **1.15. Ryzyko związane z awarią systemu informatycznego**

Spółka oraz spółki z Grupy Oddziału Marvipol nie są uzależnione od systemów informatycznych, jednakże awaria wykorzystywanego przez nie systemu informatycznego, której skutkiem byłaby utrata danych może spowodować czasowe utrudnienie ich działalności, w tym w szczególności w kontaktach z klientami. Spółka nie może zagwarantować, że wykorzystywane przez nią i spółki z Grupy Oddziału Marvipol systemy informatyczne będą wystarczające dla ich przyszłych potrzeb. Wystąpienie awarii systemów informatycznych lub niezaspokajanie przez nie przyszłych potrzeb mogłoby mieć wpływ na działalność i osiąganе wyniki finansowe. Spółka oraz spółki z Grupy Oddziału Marvipol zabezpieczają posiadane dane poprzez ich bieżącą archiwizację na zewnętrznych serwerach i odpowiednio zabezpieczonych nośnikach danych.

#### **1.16. Ryzyko związane z wpływem większościowego akcjonariusza**

Na dzień zatwierdzenia Memorandum Mariusz Wojciech Książek posiada pośrednio oraz bezpośrednio prawie 85% akcji Emitenta. Przewiduje się, że w wyniku Podziału Książek Holding sp. z o.o. pozostanie większościowym akcjonariuszem Emitenta posiadającym powyżej 66% akcji Emitenta uprawniających do wykonywania powyżej 66% głosów na Walnym Zgromadzeniu i utrzyma istotny wpływ na działalność Emitenta. Ponadto Książek Holding sp. z o.o. posiada pewne uprawnienia w zakresie powoływania i odwoływania części członków organów Emitenta. Zakres uprawnień przyznanych spółce Książek Holding Sp. z o.o. oraz uprawnień związanych z posiadaniem przez Mariusza Wojciecha Książek pośrednio i bezpośrednio udziałem w kapitale zakładowym Emitenta może prowadzić do sytuacji, w której pozostali akcjonariusze będą mieć niewielki wpływ na sposób zarządzania i funkcjonowania Emitenta. Ponadto sposób wykonywania tych uprawnień może nie być zbieżny z zamierzeniami pozostałych akcjonariuszy Emitenta, co może mieć istotny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki Emitenta. Opis uprawnień znajduje się w Rozdziale III punkt 3.2. Memorandum.

#### **1.17. Ryzyko związane z zawieraniem transakcji z podmiotami powiązanymi**

W toku prowadzonej działalności Emitent, podmioty z Grupy Oddziału Marvipol oraz inne podmioty powiązane z Emitentem oraz Grupą Oddziału Marvipol dokonują pomiędzy sobą transakcji gospodarczych, które umożliwiają efektywne prowadzenie ich działalności gospodarczej i obejmują, między innymi, wzajemne świadczenie usług, sprzedaż towarów, aktywów, finansowanie (poprzez pożyczki lub obligacje) oraz inne transakcje, w tym mające na celu optymalizację ich działalności. Z uwagi na szczególne przepisy podatkowe, dotyczące niezbędnych warunków transakcji, zawieranych przez podmioty powiązane, w tym w szczególności w odniesieniu do stosowanych w tych transakcjach cen („ceny transferowe”) oraz innych istotnych warunków, jak również wymogów dokumentacyjnych, odnoszących się do takich transakcji, a także z uwagi na rosnącą świadomość organów podatkowych w zakresie problematyki cen transferowych i warunków transakcji pomiędzy podmiotami powiązanymi, nie można wykluczyć, iż Emitent może być w przyszłości przedmiotem kontroli lub czynności sprawdzających podejmowanych przez organy podatkowe w powyższym zakresie. Ponadto na gruncie dotychczasowej praktyki podatkowej, działania podatkników o charakterze wykraczającym poza standardowe operacje, cechujące dany rodzaj działalności, w wyniku których mogli oni zmniejszyć swoje zobowiązania podatkowe, również narażone są na zarzut unikania opodatkowania. Także w sferze legislacyjnej pojawiają się tendencje do wdrażania regulacji mających na celu umożliwienie organom podatkowym skuteczne stawianie takich zarzutów w zakresie takich działań. Z drugiej strony występuje także przeciwna tendencja w sferze regulacyjnej oraz praktyki sądowej. Stąd też dotychczasowa praktyka jest niejednolita i charakteryzuje się zarówno występowaniem spraw, w których organy podatkowe negowały różnorodne transakcje pomiędzy podmiotami powiązanymi (w szczególności o charakterze „planowania podatkowego”), jak i spraw, w których podatnicy skutecznie byli w stanie obronić się przed tego typu zarzutami.

Co do zasady, ceny lub wysokość wynagrodzenia ustalane w każdej transakcji pomiędzy podmiotami powiązanymi Emitenta a Emitentem oraz pomiędzy podmiotami z Grupy Oddziału Marvipol lub innymi podmiotami powiązanymi z Grupą Oddziału Marvipol powinny odzwierciedlać wartość rynkową danego przedmiotu transakcji. W przypadku różnic pomiędzy wartością rynkową a ustaloną w danej czynności wartością transakcyjną istnieje ryzyko podjęcia przez organy podatkowe działań zmierzających do ustalenia ceny lub wartości, właściwej w ocenie organu. Pomimo iż dotychczas taki przypadek nie wystąpił w praktyce, ewentualne zakwestionowanie przez organy podatkowe warunków transakcji realizowanych z udziałem podmiotów powiązanych, w tym w szczególności ich warunków cenowych, terminów płatności, celowości lub innych istotnych warunków takich transakcji (z punktu widzenia poziomu realizowanych przychodów, które mogą w szczególności

zostać uznane za niedoszacowane w konkretnej transakcji, lub wysokości i celowości ponoszonych kosztów, które mogą spotkać się z zarzutem ich zawyżania), włączając w to także transakcje związane z realizacją praw z akcji Emitenta lub Spółki Dzielonej, innych uprawnień korporacyjnych lub sprzedaży aktywów, jest możliwe w przypadku, gdyby Emitent lub podmioty powiązane Emitenta lub Grupa Oddziału Marvipol nie były w stanie udokumentować zasadności i sposobu kalkulacji cen przyjętych w danej transakcji, lub sposobu wyceny przedmiotu transakcji, wysokości ponoszonych wydatków, faktu realizacji poszczególnych świadczeń i ich zakresu, lub przedstawić stosownej dokumentacji cen transakcyjnych w zakresie wymaganym przepisami prawa podatkowego (w szczególności art. 9a Ustawy o PDOP). W konsekwencji może to narazić Emitenta lub podmioty powiązane Emitenta na szacowanie poziomu deklarowanych przychodów i kosztów podatkowych przez organy podatkowe, co w przypadku podwyższenia przez organ poziomu deklarowanych przychodów lub zakwestionowania określonych kosztów może mieć negatywny wpływ na sytuację finansową i wyniki Grupy oraz samego Emitenta. Może mieć to również wpływ na inne rozliczenia podatkowe (np. podatek od czynności cywilnoprawnych lub podatek od towarów i usług).

#### 1.18. Ryzyko związane z potencjalnymi konfliktami interesów

Pomiędzy członkami Zarządu, Rady Nadzorczej oraz akcjonariuszami Spółki mogą pojawić się potencjalne konflikty interesów. Nie można również wykluczyć ryzyka związanego z zaistnieniem konfliktu interesów pomiędzy interesami członków Zarządu oraz Rady Nadzorczej oraz interesami Spółki, co mogłoby negatywnie wpływać na podejmowane przez Zarząd oraz Radę Nadzorczą decyzje istotne dla działalności Spółki. Na dzień zatwierdzenia Memorandum:

1. Konflikt interesów może pojawić się w związku z posiadaniem przez Pana Mariusza Wojciecha Książek, pełniącego funkcję Prezesa Zarządu Emitenta oraz prezesa zarządu Spółki Dzielonej, łącznie z podmiotami od niego zależnymi (Książek Holding sp. z o.o. za pośrednictwem MK Holding s.a r.l.), 85.800 akcji Spółki, reprezentujących łącznie 84,95% udziału w kapitale zakładowym Spółki. Ponadto, w wyniku Podziału, zostanie mu przyznanych bezpośrednio 2.077.592 akcji Emitenta, a spółce od niego zależnej – Książek Holding sp. z o.o. (w której to spółce Książek Holding Sp. z o.o. Pan Mariusz Wojciech Książek pełni również funkcję prezesa zarządu) - 27.428.131 akcji Emitenta. W konsekwencji po Podziale, Pan Mariusz Wojciech Książek będzie posiadał 29.591.523 akcji Emitenta, z czego 2.077.692 bezpośrednio, natomiast 27.513.831 za pośrednictwem spółki zależnej – Książek Holding sp. z o.o. Wyżej opisana sytuacja może wywoływać konflikty interesów pomiędzy interesami Pana Mariusza Wojciecha Książek jako akcjonariusza Spółki (który posiada akcje Spółki zarówno bezpośrednio, jak również za pośrednictwem podmiotu od niego zależnego), a jego obowiązkami wobec Emitenta z tytułu pełnienia funkcji w Zarządzie Emitenta.
2. Konflikt może pojawić się w związku z posiadaniem przez Członka Zarządu Emitenta oraz Spółki Dzielonej Pana Mariusza Poławskiego 269.728 akcji spółki Marvipol S.A. W wyniku Podziału, Pan Mariusz Poławski będzie posiadał 269.728 akcji Emitenta, co może wywoływać konflikty interesów pomiędzy interesami Pana Mariusza Poławskiego jako akcjonariusza Emitenta, a jego obowiązkami wobec Emitenta z tytułu pełnienia funkcji w Zarządzie Emitenta.
3. Konflikt interesów może pojawić się w związku z pełnieniem równocześnie funkcji przez Pana Mariusza Wojciecha Książek Prezesa Zarządu Emitenta, prezesa zarządu Spółki Dzielonej oraz prezesa zarządu spółek zależnych od Spółki Dzielonej prowadzących działalność motoryzacyjną [British Automotive Polska S.A. (dawniej: JLR Polska S.A., JLR Polska sp. z o.o.), British Automotive Łódź sp. z o.o. (dawniej: JLR Łódź sp. z o.o.), British Automotive Gdańsk sp. z o.o. (dawniej: JLR Gdańsk sp. z o.o.), British Automotive Centrum sp. z o.o. (dawniej: JLR Centrum sp. z o.o.), Projekt 07 Sp. z o.o., AML Polska Sp. z o.o. oraz British Automotive Silesia sp. z o.o.]. Wyżej opisana sytuacja może wywoływać konflikty interesów pomiędzy interesami Pana Mariusza Wojciecha Książek jako prezesa zarządu Spółki Dzielonej, prezesa zarządu spółek zależnych od Spółki Dzielonej prowadzących działalność motoryzacyjną [British Automotive Polska S.A. (dawniej: JLR Polska S.A., JLR Polska sp. z o.o.), British Automotive Łódź sp. z o.o. (dawniej: JLR Łódź sp. z o.o.), British Automotive Gdańsk sp. z o.o. (dawniej: JLR Gdańsk sp. z o.o.), British Automotive Centrum sp. z o.o. (dawniej: JLR Centrum sp. z o.o.), Projekt 07 Sp. z o.o., AML Polska Sp. z o.o. oraz British Automotive Silesia sp. z o.o.], a jego obowiązkami wobec Emitenta z tytułu pełnienia funkcji w Zarządzie Emitenta.
4. Konflikt interesów może pojawić się w związku z pełnieniem równocześnie funkcji przez Pana Mariusza Poławskiego Członka Zarządu Emitenta oraz członka zarządu Spółki Dzielonej. Wyżej opisana sytuacja może wywoływać konflikty interesów pomiędzy interesami Pana Mariusza Poławskiego jako członka zarządu Spółki Dzielonej, a jego obowiązkami wobec Emitenta z tytułu pełnienia funkcji w Zarządzie Emitenta.
5. Konflikt interesów może pojawić się w związku z pełnieniem równocześnie funkcji w radzie nadzorczej Spółki Dzielonej oraz Radzie Nadzorczej Emitenta przez Pana Aleksandra Piotra Chłopeckiego, Pana Wiesława Mariusza Różackiego oraz Pana Krzysztofa Brejdaka. Wyżej opisana sytuacja może wywoływać konflikty interesów pomiędzy interesami Pana Aleksandra Piotra Chłopeckiego, Pana Wiesława Mariusza Różackiego oraz Pana Krzysztofa

Brejda jako członków rady nadzorczej Spółki Dzielonej, a ich obowiązkami wobec Emitenta z tytułu pełnienia funkcji w Radzie Nadzorczej Emitenta.

6. Konflikt interesów może pojawić się w związku z pełnieniem równocześnie funkcji w radzie nadzorczej Spółki Dzielonej, radzie nadzorczej British Automotive Polska S.A. (dawniej: JLR Polska S.A., JLR Polska sp. z o.o.) (spółka zależna od Spółki Dzielonej prowadząca działalność motoryzacyjną) oraz Radzie Nadzorczej Emitenta przez Pana Wiesława Tadeusza Łatała oraz Pana Andrzeja Malinowskiego. Wyżej opisana sytuacja może wywoływać konflikty interesów pomiędzy interesami Pana Wiesława Tadeusza Łatała oraz Pana Andrzeja Malinowskiego jako członków rady nadzorczej Spółki Dzielonej, jako członków rady nadzorczej British Automotive Polska S.A. (dawniej: JLR Polska S.A., JLR Polska sp. z o.o.) (spółka zależna od Spółki Dzielonej prowadząca działalność motoryzacyjną), a ich obowiązkami wobec Emitenta z tytułu pełnienia funkcji w Radzie Nadzorczej Emitenta.
7. Konflikt interesów może pojawić się ze względu na fakt, iż Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej Spółki Pan Wiesław Łatała jest komplementariuszem w spółce pod firmą BDO Legal Łatała i Wspólnicy Sp. k. z siedzibą w Krakowie, która to spółka świadczy usługi prawne na rzecz spółki Marvipol S.A. oraz spółek zależnych od Marvipol S.A., a także na rzecz Emitenta, w tym świadczy usługi związane z procesem Podziału. Konflikt interesów mógł pojawić się również ze względu na fakt, iż Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej Spółki Pan Wiesław Łatała jest prezesem zarządu oraz współnikiem w spółce Consulting Gospodarczy sp. z o.o., która to spółka świadczyła usługi na rzecz spółki Marvipol S.A. oraz spółek zależnych od Marvipol S.A. W ocenie Spółki wskazane konflikty interesów nie będą miały znaczenia dla działalności Spółki ze względu na obowiązujące Pana Wiesława Łatałę zasady etyki przyjęte przez samorząd zawodowy radców prawnych.
8. Konflikt interesów może pojawić się ze względu na fakt, iż małżonka Pana Mariusza Wojciecha Książek pełniącego funkcję Prezesa Zarządu Emitenta jest siostrą małżonki Pana Mariusza Poławskiego pełniącego funkcję Członka Zarządu Emitenta. Wyżej opisane powiązanie potencjalnie może wywoływać konflikty interesów pomiędzy ich obowiązkami wobec Emitenta a ich prywatnymi interesami.

Zgodnie z oświadczeniem Emitenta, wśród członków Zarządu oraz wśród członków Rady Nadzorczej nie występują inne niż wymienione powyżej potencjalne konflikty interesów pomiędzy obowiązkami wobec Emitenta a ich prywatnymi interesami lub innymi obowiązkami.

## **2. Czynniki ryzyka związane z działalnością Emitenta (w tym wnoszoną do Emitenta)**

### **2.1. Czynniki ryzyka związane z działalnością Grupy Oddziału Marvipol**

#### **2.1.1. Czynniki ryzyka związane z mieszkaniową działalnością deweloperską**

##### **2.1.1.1. Ryzyko utraty wysoko wykwalifikowanej kadry zarządzającej i kadry kierowniczej**

Czynnikiem niezbędnym dla działalności i rozwoju Grupy Oddziału Marvipol jest wiedza i doświadczenie wysoko wykwalifikowanych pracowników i kadry zarządzającej. Grupa Oddziału Marvipol intensywnie wspiera rozwój i wzrost kompetencji średniego szczebla zarządzania, tak żeby przypadki odejścia pojedynczych pracowników i menadżerów, nie powodowały dezorganizacji bieżącej działalności. Istnieje ryzyko, iż utrata kluczowych pracowników oraz współpracowników może wpłynąć krótkoterminowo na efektywność działania Grupy Oddziału Marvipol. Konkurencja na rynku pracodawców może także zwiększyć ponoszone przez nią koszty pracy, co w efekcie wpłynie na wyniki finansowe. Szybki rozwój wymaga także zatrudniania wysoko kwalifikowanych kadr, co przy ograniczonej liczbie osób z wysokimi kwalifikacjami może spowodować trudności z pozyskaniem kadr, a co za tym idzie spowolnienie tempa wzrostu. Grupa Oddziału Marvipol minimalizuje ryzyko związane z utratą kluczowych pracowników poprzez ograniczanie ich odpływu, co realizuje się przez zapewnianie atrakcyjnych warunków zatrudnienia. Ponadto, Grupa Oddziału Marvipol tak określa zakresy obowiązków związanych z danymi funkcjami lub stanowiskami, by w miejsce brakującego kluczowego pracownika stosowne obowiązki, czasowo mogły być kontynuowane lub wykonywane przez inne osoby z organizacji. Rozwiązanie to pozwala uniknąć długotrwałych przestojów rozpoczętych procesów.

##### **2.1.1.2. Ryzyka towarzyszące realizacji przedsięwzięć deweloperskich**

Przedsięwzięcia deweloperskie wymagają znacznego zaangażowania kapitałowego i są, ze swej istoty, obarczone różnymi ryzykami. Takie ryzyka obejmują w szczególności: (i) nieuzyskanie lub wzruszenie uzyskanych już pozwoleń, zezwoleń czy innych decyzji administracyjnych niezbędnych do realizacji inwestycji zgodnie z planami; (ii) opóźnienie rozpoczęcia lub zakończenia budowy; (iii) wzrost kosztów inwestycji ponad poziom założony w budżecie; (iv) problemy dotyczące realizacji budowy przez wykonawców lub ich podwykonawców; (v) niedobór materiałów lub sprzętu budowlanego; (vi) nieszczyśliwe wypadki lub nieprzewidziane trudności techniczne; (vii) brak możliwości uzyskania pozwoleń umożliwiających oddanie budynku do użytkowania lub innych wymaganych pozwoleń; (viii) zmiany w przepisach regulujących wykorzystanie gruntów.



Wystąpienie którejkolwiek z powyższych okoliczności może spowodować opóźnienia w zakończeniu inwestycji, wzrost kosztów lub utratę przychodów z takiego przedsięwzięcia, zablokowanie zainwestowanych środków, a w niektórych przypadkach brak możliwości zakończenia inwestycji. Może to mieć negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Grupy Oddziału Marvipol, a przez to po Dniu Podziału – również Emitenta.

### **2.1.1.3. Ryzyko związane ze zmianą kosztów budowy oraz zależnością od wykonawców robót budowlanych**

Typową praktyką rynkową, dotyczącą również spółek z Grupy Oddziału Marvipol, jest zawieranie umowy na realizację inwestycji deweloperskich w formule generalnego wykonawstwa. Kwoty wynagrodzenia dla wykonawców i zleceniobiorców są wcześniej przez generalnego wykonawcę określone i pozwalają na realizację przedsięwzięć zgodnie z przyjętymi budżetami. Ryzyko zmian cen (np. materiałów lub robocizny) przeniesione jest więc zasadniczo na wykonawców i zleceniobiorców. Niemniej jednak, koszty realizacji budowy mogą ulegać zmianie wskutek wielu czynników, nieprzewidzianych przez generalnego wykonawcę, między innymi z uwagi na: (i) zmianę zakresu inwestycji oraz zmiany w projekcie architektonicznym; (ii) wzrost cen materiałów budowlanych; (iii) niedobór wykwalifikowanych pracowników lub wzrost kosztów ich zatrudnienia; (iv) niewykonanie prac przez wykonawców w uzgodnionych terminach i w uzgodnionym standardzie akceptowalnym dla zamawiającego; (v) dobór niewłaściwej technologii na wstępnym etapie budowy.

Z punktu widzenia spółek z Grupy Oddziału Marvipol, a tym samym po Dniu Podziału również Emitenta, pojawia się zatem ryzyko związane z utratą przez wykonawców czy generalnego wykonawcy płynności finansowej, co może wpłynąć na jakość i terminowość realizacji zleconych im prac. Utrata płynności finansowej może, w skrajnych przypadkach, doprowadzić do całkowitego zaprzestania prac przez wykonawcę robót budowlanych i spowodować konieczność jego zastąpienia. Spółki z Grupy Oddziału Marvipol, prowadzące działalność deweloperską mieszkaniową, starają się ograniczać takie ryzyko poprzez:

- utrzymywanie długoterminowych relacji z grupą sprawdzonych wykonawców robót budowlanych – spółki z Grupy Oddziału Marvipol współpracują z największymi i najsolidniejszymi generalnymi wykonawcami na rynku, tj. przede wszystkim Warbud S.A., HOCHTIEF Polska S.A., Eiffage Polska Sp. z o.o.;
- każdorazową weryfikację danych finansowych danego generalnego wykonawcy na etapie przetargu;
- zapisy umowne we wszystkich zawieranych umowach z generalnymi wykonawcami umożliwiające zmianę generalnego wykonawcy w przypadku niewywiązywania się przez niego ze zlecenia;
- zapisy umowne zgodnie z którymi zerwanie umowy lub opóźnienie wykonania przez generalnego wykonawcę są obwarowane karami umownymi do 10% wartości kontraktu, z możliwością dochodzenia wyższych przed sądem;
- bankowe gwarancje dobrego wykonania w wysokości 10% kontraktu netto;
- zabezpieczenie umów zawieranych z generalnymi wykonawcami Construction All Risk (CAR) ubezpieczeniem do 100% wysokości umowy;
- zawieranie umów realizacyjnych na relatywnie krótki okres czasu (do dwóch lat).

Niemniej jednak opóźnienia i koszty związane ze zmianą wykonawcy (w tym generalnego wykonawcy) wpłynąć mogą negatywnie na rentowność przedsięwzięcia deweloperskiego. Może to niekorzystnie wpłynąć na działalność i sytuację finansową Grupy Oddziału Marvipol, a przez to po Dniu Podziału – również Emitenta.

Spółki z Grupy Oddziału Marvipol identyfikują ryzyko związane ze sporami z generalnymi wykonawcami, nie są one jednak częstym zjawiskiem. Historyczne i obecne spory które można uznać za istotne z punktu widzenia Grupy Oddziału Marvipol to:

- w sprawie inwestycji Bielany Residence, Marvipol S.A. w dniu 21 października 2016 r. złożył w Sądzie Rejonowym dla m.st. Warszawy, XV Wydziale Gospodarczym wniosek o zażalenie do próby ugodowej spółki Strabag sp. z o.o. z siedzibą w Pruszkowie, domagając się od tej spółki dobrowolnej zapłaty odszkodowania za wady budynków powstałe w ramach realizacji przez Zawezwanego jako generalnego wykonawcę, łączącej go z Marvipol S.A. umowy o roboty budowlane. Umowa, na podstawie której Marvipol S.A. dochodzi zapłaty, dotyczy budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym w Warszawie przy ul. Sokratesa 9 wraz z infrastrukturą. Na posiedzeniu wyznaczonym na 2 marca 2017 r. nie doszło do zawarcia ugody. W dniu 7 czerwca 2017 roku, Marvipol S.A. zawarł ze Wspólnotą Mieszkaniową „Bielany Residence” (uprawnioną do dochodzenia roszczeń) oraz Strabag Sp. z o.o. porozumienie, na mocy którego Strabag Sp. z o.o. zobowiązał się zapłacić kwotę 250.000,00 zł (słownie: dwieście pięćdziesiąt tysięcy złotych) zamiast usunięcia wad w zakresie obejmującym płytki w ciągach komunikacyjnych oraz okładziny portali windowych, w zamian za co Wspólnota Mieszkaniowa „Bielany Residence” oświadczyła, że jej zapłata wyczerpuje wszelkie roszczenia wobec Marvipol S.A. z tytułu ww. wad, a Marvipol S.A. oświadczył, że zapłata kwoty przez Strabag Sp. z o.o. wyczerpuje całość roszczeń Marvipol S.A. wobec Strabag Sp. z o.o. z tytułu ww. wad.

**2.1.1.4. Ryzyko związane ze wzrostem kosztów operacyjnych i innych kosztów działalności**

Koszty operacyjne i inne koszty działalności mogą wzrosnąć przy równoczesnym braku odpowiedniego wzrostu przychodów. Do czynników, które mogą powodować wzrost kosztów operacyjnych i innych kosztów na które spółki z Grupy Oddziału Marvipol oraz Emitent nie mają wpływu, zaliczyć można: (i) inflację; (ii) wzrost podatków i innych opłat publicznoprawnych; (iii) zmiany w przepisach prawa (w tym zmiany dotyczące przepisów bezpieczeństwa i higieny pracy oraz przepisów o ochronie środowiska), lub w polityce rządowej, które zwiększają koszty utrzymania zgodności z takimi przepisami lub polityką; (iv) wzrost kosztów finansowania działalności gospodarczej. Spółka dostrzega ponadto ryzyko związane z możliwością wzrostu kosztów operacyjnych i kosztów działalności będących następstwem realizowanego procesu Podziału. Wyżej wymienione czynniki mogą mieć istotny wpływ na działalność i sytuację finansową Grupy Oddziału Marvipol oraz Emitenta.

**2.1.1.5. Ryzyko związane z koncentracją działalności deweloperskiej na warszawskim rynku mieszkaniowym**

Obecnie wszystkie przedsięwzięcia deweloperskie mieszkaniowe spółek z Grupy Oddziału Marvipol realizowane są w Warszawie. W związku z tym, w krótkim i średnim horyzoncie czasowym, przychody i zyski generowane z tej działalności będą uzależnione od sytuacji na stołecznym rynku mieszkaniowym. Ewentualne pogorszenie koniunktury na tym rynku może mieć negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Grupy Oddziału Marvipol, a przez to po Dniu Podziału – również Emitenta. Niemniej jednak, Oddział Marvipol na bieżąco analizuje segment mieszkaniowy w innych polskich miastach, przygotowując tym samym możliwość ekspansji terytorialnej, w tym w przypadku obserwacji ewentualnego osłabienia koniunktury na warszawskim rynku mieszkaniowym. M.in. w wyniku tych analiz, w czerwcu 2017 r. oraz w październiku 2017 roku, spółki z Grupy Oddziału Marvipol nabyły nieruchomości w śródmieściu Gdańska, pod mieszkaniowe projekty deweloperskie poza rynkiem warszawskim.

**2.1.1.6. Ryzyko związane z możliwością nabycia kolejnych gruntów oraz z cenami lokali**

Rozwój działalności deweloperskiej Grupy Oddziału Marvipol, a po Dniu Podziału - Grupy Emitenta, zależy i będzie zależał w decydującym stopniu od zdolności pozyskiwania atrakcyjnych terenów pod nowe inwestycje, w konkurencyjnych cenach, od właściwego wykorzystania pozyskanego terenu, oraz od zdolności do sprzedaży wybudowanych mieszkań w zdefiniowanym terminie i z zabudżetowaną marżą. Zdolność do realizacji powyższych założeń wynika po części z kondycji rynku mieszkaniowego w Warszawie, na którym spółki z Grupy Oddziału Marvipol koncentrują swoją działalność, a w wypadku rozszerzenia działalności – także w innych miastach.

Pozyskanie w przyszłości gruntów, które umożliwiłyby szybką realizację przedsięwzięć deweloperskich, może być trudniejsze lub bardziej kosztowne niż dotychczas z przyczyn takich jak: (i) konkurencja przy nabywaniu nieruchomości; (ii) czasochłonny proces uzyskiwania pozwoleń administracyjnych i innych niezbędnych decyzji, zgód i pozwoleń; (iii) brak miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego; (iv) ograniczona dostępność terenów z odpowiednią infrastrukturą; (v) wzrost cen nieruchomości gruntowych oraz (vi) posiadanie finansowania lub koszt i możliwości pozyskania finansowania na realizację inwestycji.

Rentowność działalności Grupy Oddziału Marvipol zależy również bezpośrednio od poziomu cen mieszkań w Polsce, a w szczególności w Warszawie. Nadpodaż mieszkań wywołana zbyt dużą liczbą dostępnych lokali może negatywnie wpływać na ceny mieszkań na rynku, na którym działa Grupa Oddziału Marvipol. Na ceny mieszkań mogą też wpływać ceny usług przedsiębiorstw zajmujących się generalnym wykonawstwem i działalnością budowlaną. Jednak może też zaistnieć sytuacja, że ceny mieszkań nie wzrosną, pomimo wzrostu kosztów usług budowlanych. Takie niekorzystne kształtowanie się relacji cen mieszkań do kosztów budowy wpłynęłoby negatywnie na rentowność przedsięwzięcia deweloperskiego.

Wszystkie powyższe czynniki, w przypadku ich wystąpienia, mogą mieć negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Grupy Oddziału Marvipol, a przez to po Dniu Podziału – również Emitenta.

**2.1.1.7. Ryzyko związane z roszczeniem wobec wykonawców oraz dewelopera z tytułu sprzedaży mieszkań**

Typową praktyką rynkową, dotyczącą również spółek z Grupy Oddziału Marvipol, jest zawieranie umów dotyczących generalnego wykonawstwa i podzlecenia części prac poszczególnym wykonawcom. Wykonawcy robót budowlanych udzielają z kolei gwarancji na realizowane prace. Pomimo to, istnieje ryzyko wejścia w spór z wykonawcą. Może to doprowadzić do opóźnień w realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego lub do przekroczenia jego kosztów. Wykonawca może również nie być w stanie całkowicie zaspokoić ewentualnych roszczeń dewelopera. W konsekwencji deweloper, który jest bezpośrednio odpowiedzialny wobec nabywców mieszkań, może nie być w stanie zrekompensować sobie w pełni kosztów, jakie poniesie z tytułu niezrealizowania lub opóźnienia w realizacji inwestycji przez wykonawcę, jak również z tytułu spowodowanych przez

niego usterek sprzedawanych lokali. Może to w istotnie negatywny sposób wpłynąć na działalność i sytuację finansową Grupy Oddziału Marvipol, a przez to po Dniu Podziału – również Emitenta.

Spółki z Grupy Oddziału Marvipol, działając jako deweloper, narażone są ponadto na inne ryzyka związane ze sprzedażą mieszkań, których nie mogą przenieść na wykonawców. Może to dotyczyć np. treści zawieranych umów z klientami lub innymi wykonawcami, wydłużającego się terminu uzyskania pozwolenia na użytkowanie budynku, wystąpienia wad prawnych itp.

Wystąpienie w przyszłości przez klientów z tego typu roszczeniami może mieć negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Grupy Oddziału Marvipol, a przez to po Dniu Podziału – również Emitenta.

#### **2.1.1.8. Ryzyko związane z niekorzystnymi warunkami gruntowymi**

Przy nabywaniu gruntów pod nowe inwestycje deweloperskie przez spółki z Grupy Oddziału Marvipol, przeprowadzana jest analiza geotechniczna pozyskiwanego gruntu. Ze względu na ograniczenia tej analizy nie można wykluczyć, iż w trakcie realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego wykonawca napotka nieprzewidziane trudności, które mogą spowodować opóźnienie lub zwiększyć koszty przygotowania gruntu pod budowę, takie jak np. znaleziska archeologiczne. Czynniki takie mogą mieć wpływ na koszty lub harmonogram realizacji danego przedsięwzięcia deweloperskiego lub wręcz uniemożliwić jego realizację w planowanej formie. Może to mieć negatywny wpływ na sytuację finansową Grupy Oddziału Marvipol, a przez to po Dniu Podziału – również Emitenta.

#### **2.1.1.9. Ryzyko związane z nabywaniem nieruchomości o skomplikowanym stanie prawnym**

Z uwagi na niewystarczającą podaż terenów nadających się pod duże inwestycje mieszkaniowe, w niektórych przypadkach spółka z Grupy Oddziału Marvipol może zdecydować się na skup terenów od dużej grupy osób fizycznych, w celu skomasowania gruntu pod inwestycje. Niektóre działki będące przedmiotem zainteresowania nabywcy mogą mieć jednak nieuregulowany stan prawny i wymagać uprzedniego przeprowadzenia postępowania o zasiedzenie, postępowania spadkowego, ustaleń dotyczących drogi dojazdowej, przyłączy mediów i infrastruktury technicznej, itp. Może wystąpić sytuacja, że dana spółka z Grupy Oddziału Marvipol zobowiąże się bezwarunkowo do nabycia pozostałych działek położonych w rejonie planowanej inwestycji. W takim przypadku istnieje ryzyko, iż pomimo znacznych nakładów na zakup gruntu nabywca nie nabędzie wszystkich działek niezbędnych do jej realizacji zgodnie z założeniami. W takim przypadku nabywca będzie zmuszony zmienić plany inwestycyjne i zaprojektować budowę na mniejszym terenie, co może mieć negatywny wpływ na sytuację finansową Grupy Oddziału Marvipol, a przez to po Dniu Podziału – również Emitenta.

#### **2.1.1.10. Ryzyko związane z niezgodnością planów inwestycyjnych z umową o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste**

Niektóre inwestycje deweloperskie spółek z Grupy Oddziału Marvipol realizowane są na gruntach należących do Skarbu Państwa lub do Miasta Stołecznego Warszawy, oddanych w użytkowanie wieczyste. Zgodnie z wymogami ustawowymi, umowy o oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste powinny określać sposób korzystania z gruntu. Jeżeli oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste następuje w celu wzniesienia na działce budynków lub innych urządzeń, umowa powinna określać m.in. termin rozpoczęcia i zakończenia robót oraz rodzaj zabudowy. Niektóre umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste mogą przewidywać inny sposób wykorzystania niż zamierzony przez dewelopera (tj. spółkę z Grupy Oddziału Marvipol). W takich przypadkach deweloper podejmie działania w celu zmiany przez właściciela gruntu (np. Skarb Państwa lub Miasto Stołeczne Warszawy) sposobu korzystania z nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste. Istnieje jednak ryzyko, iż właściciel nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste nie wyrazi zgody na zmianę sposobu korzystania z gruntu bądź zażąda z tego tytułu dodatkowego wynagrodzenia bądź opłaty.

Ponadto, zgodnie z przepisami, umowa o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste może ulec rozwiązaniu przed upływem określonego w niej terminu, jeżeli wieczysty użytkownik korzysta z gruntu w sposób oczywiście sprzeczny z jego przeznaczeniem określonym w umowie, w szczególności jeżeli wbrew umowie użytkownik nie wznosił określonych w niej budynków lub urządzeń.

Grupa Oddziału Marvipol posiada inwestycje (Riviera Park oraz Central Park Ursynów) realizowane na gruntach w użytkowaniu wieczystym. Są to tereny poprzemysłowe, a nie wszystkie umowy użytkowania wieczystego określają terminy rozpoczęcia czy zakończenia robót oraz rodzaju zabudowy. Na dzień sporządzenia Memorandum, spółka zależna Oddziału Marvipol podpisała (w dniu 29 grudnia 2016 r.) umowę zmiany umowy oddania gruntu w użytkowanie wieczyste dotyczącą osiedla Riviera Park. W świetle zawartej umowy nieruchomość została przeznaczona pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z uzupełniającą funkcją usługową, a stawka opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste wynosić będzie 1%. Spółka zobowiązała się jednocześnie do rozpoczęcia zabudowy nieruchomości w terminie 2 lat oraz jej zakończenia w terminie 6 lat. W świetle właściwych przepisów termin może zostać przedłużony na wniosek użytkownika w przypadku, gdy termin

zabudowy nie mógł zostać dotrzymany z przyczyn niezależnych od użytkownika. Umowa taka ogranicza znacznie wspomniane wyżej zagrożenia. Istnieje jednak ryzyko, iż w przypadku niedotrzymania terminu określonego w umowie wieczystej dzierżawy, umowa taka mogłaby być rozwiązana, co mogłoby mieć negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Grupy Oddziału Marvipol, a przez to po Dniu Podziału – również Emitenta.

#### **2.1.1.11. Ryzyko związane z istotnymi szkodami przewyższającymi wypłatę z tytułu ubezpieczenia lub odszkodowania**

Odpowiedzialność za budowane obiekty spoczywa na generalnym wykonawcy. Realizowane obiekty są objęte ochroną ubezpieczeniową na podstawie umów ubezpieczenia zawieranych przez generalnych wykonawców. Jednak w przypadku fizycznego zniszczenia tych budynków na skutek pożaru, zalania lub z innych przyczyn przed wydaniem lokali ich nabywcom, deweloper może ponieść szkodę, która może nie zostać pokryta w całości przez odszkodowanie z tytułu ubezpieczenia lub od wykonawcy, w szczególności z uwagi na fakt, iż wartość przedmiotu ubezpieczenia oszacowana w umowie ubezpieczenia może być mniejsza od wartości przedmiotu ubezpieczenia w chwili wystąpienia szkody. Ponadto polisy ubezpieczeniowe nie pokrywają utraconych zysków z przedsięwzięcia deweloperskiego oraz szkód związanych z niewykonaniem lub nieterminowym wykonaniem umów z nabywcami lokali. W przypadku wystąpienia szkody przewyższającej limit wypłaty z ubezpieczenia deweloper może utracić środki zainwestowane w inwestycję deweloperską dotkniętą szkodą, a także przewidywane przychody z tytułu tego przedsięwzięcia deweloperskiego. Spółki z Grupy Oddziału Marvipol, działając w charakterze dewelopera są narażone na powyższe ryzyka, a tym samym wystąpienie któregoś z powyższych zdarzeń może mieć negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki Grupy Oddziału Marvipol, a przez to po Dniu Podziału – również Emitenta. Ryzyko to jest minimalizowane przez zapisy umowne z wykonawcami oraz staranną, uprzednią weryfikację przedkładanych polis od odpowiedzialności cywilnej (OC) i wszelkich ryzyk budowy (CAR).

#### **2.1.1.12. Ryzyko wynikające z przepisów dotyczących gwarancji zapłaty za roboty budowlane**

Zgodnie z przepisami Kodeksu cywilnego, wykonawca robót budowlanych (generalny wykonawca), któremu deweloper zleci realizację przedsięwzięcia deweloperskiego, może w każdym czasie żądać od dewelopera gwarancji zapłaty, w formie gwarancji bankowej lub ubezpieczeniowej, akredytywy bankowej lub poręczenia banku udzielonego wykonawcy, do wysokości ewentualnego roszczenia z tytułu wynagrodzenia wynikającego z umowy oraz zleceń dodatkowych. Prawa do żądania gwarancji zapłaty nie można wyłączyć ani ograniczyć przez czynność prawną, zaś odstąpienie od umowy spowodowane żądaniem gwarancji zapłaty jest bezskuteczne. Jeżeli wykonawca nie uzyska żądanej gwarancji zapłaty w wyznaczonym przez siebie terminie, nie krótszym niż 45 dni, uprawniony jest do odstąpienia od umowy z winy inwestora ze skutkiem na dzień odstąpienia. Spowodować to może wzrost kosztów i opóźnienie realizacji inwestycji deweloperskich lub wręcz uniemożliwić ich realizację. Może to mieć negatywny wpływ na sytuację finansową lub wyniki działalności Grupy Oddziału Marvipol, a przez to po Dniu Podziału – również Emitenta. Ryzyko to jest asekurowane poprzez nałożenie na wykonawcę wzajemnego obowiązku przedłożenia gwarancji bankowej w zwiększonej kwocie zabezpieczenia kontraktu w przypadku wystąpienia ze wskazanym żądaniem. Nie wyłącza to wskazanego jego prawa ani go nie ogranicza, a stwarza mechanizm wzajemnej kalkulacji finansowej kosztów kontraktu.

#### **2.1.1.13. Ryzyko związane z niekorzystnymi warunkami atmosferycznymi**

Działalność w branży deweloperskiej charakteryzuje się zauważalną wrażliwością na panujące warunki pogodowe. Przy opracowywaniu harmonogramu realizacji inwestycji deweloperskich i budżetowaniu wyników finansowych, zakłada się typowe warunki atmosferyczne dla danych pór roku. Zazwyczaj najlepsze warunki do prowadzenia prac budowlanych istnieją w okresie letnim, natomiast znacznie pogarszają się w miesiącach zimowych, szczególnie podczas zalegania pokrywy śnieżnej i występowania mrozu. Dlatego prowadzenie zewnętrznych prac budowlanych zazwyczaj nie jest możliwe w okresie od grudnia do lutego. Również niestandardowe zjawiska pogodowe, w tym okresy ulewnych deszczy latem lub niskie temperatury również poza okresem zimowym, mogą utrudnić prowadzenie zewnętrznych prac budowlanych lub prac wykończeniowych.

Nie można wykluczyć ryzyka, że nietypowe lub skrajnie niekorzystne warunki pogodowe przedłużą proces budowy i opóźnią termin przekazania mieszkań klientom, a w efekcie opóźnią termin ewidencjonowania przychodów, co może mieć negatywny wpływ na perspektywy rozwoju, osiągnięte wyniki i sytuację finansową Grupy Oddziału Marvipol, a przez to w przyszłości – również Emitenta.

**2.1.1.14. Ryzyko związane z wprowadzeniem Ustawy o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw**

W związku z wejściem w życie z dniem 1 maja 2016 roku Ustawy o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw, ograniczona została swoboda właścicieli w sprzedaży gruntów rolnych, co powoduje wyłączenie z obrotu rynkowego dużej ilości gruntów, które mogłyby potencjalnie służyć pod inwestycje deweloperskie. Zmiana ta może skutkować wzrostem cen działek, przeznaczonych na cele inwestycyjne w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego bądź posiadających, na dzień wejścia zmian ustawowych w życie, decyzje o warunkach zabudowy na cele mieszkalne. Realizacja procesu inwestycyjnego na terenach rolnych, nie objętych stosownymi zapisami miejscowego planu zagospodarowania ani wspomnianą decyzją o warunkach zabudowy po wejściu w życie przedmiotowej ustawy będzie bardzo trudne, ponieważ będzie każdorazowo wymagała odrolnienia działki przez zbywcę przed sprzedażą. Procesu odrolnienia nie będzie mógł już przeprowadzić deweloper po nabyciu działki, gdyż nie będąc osobą fizyczną prowadzącą gospodarstwo rolne (rolnikiem) nie będzie mógł takiej ziemi uprzednio zakupić.

**2.1.1.15. Ryzyko kursowe kredytów hipotecznych**

W zakresie działalności deweloperskiej możliwe jest wystąpienie ryzyka kursowego związanego z kursami wymiany walut obcych, jak również ryzyka wysokości stóp procentowych dla walut, w których udzielane są kredyty hipoteczne zaciągane przez nabywców w celu sfinansowania kupna nieruchomości mieszkaniowych. Zmiany kursu złotego w stosunku do walut obcych, jak również wzrost stóp procentowych przekładające się na wzrost oprocentowania kredytów, mogą powodować, że nabywcy nie będą w stanie spłacać zaciągniętych kredytów hipotecznych lub ograniczona zostanie zdolność nowych nabywców do zaciągnięcia kredytów. Może to powodować ograniczenie popytu na nowe mieszkania oraz doprowadzić do zwiększonej liczby przejęć nieruchomości przez banki, co może skutkować wprowadzeniem na rynek zwiększonej liczby lokali. Powyższe zdarzenia mogą mieć negatywny wpływ na rynek mieszkaniowy, a w efekcie na osiągnięte wyniki i sytuację finansową Grupy Oddziału Marvipol, a przez to po Dniu Podziału – również Emitenta.

**2.1.1.16. Ryzyko związane z działaniem konkurencji na rynku mieszkaniowym**

Na wyniki Grupy Oddziału Marvipol, a przez to w przyszłości – również Emitenta, może mieć wpływ strategia przyjęta przez firmy konkurencyjne, zwłaszcza działające na rynku warszawskim lub na niego wchodzące. Do kategorii tej zaliczyć też można przedsiębiorstwa realizujące założenia programu rządowego Mieszkanie Plus, w tym budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne w polskich miastach.

Zaoferowanie przez innych deweloperów mieszkań po niższych cenach może prowadzić do presji cenowej i w rezultacie spowodować obniżenie wyników Grupy Oddziału Marvipol, a przez to po Dniu Podziału – również Emitenta. Oddział Marvipol oraz spółki wchodzące w skład Grupy Oddziału Marvipol posiadają jednak świetną znajomość uwarunkowań i terenu warszawskiego, gdyż od lat koncentrują działalność się na tym rynku, w tym posiadają wieloletnie doświadczenie we współpracy z miejscowymi organami administracyjnymi. Przewagą konkurencyjną jest również jakość budynków oddawanych przez spółki z Grupy Oddziału Marvipol do użytku, oraz współpraca z największymi generalnymi wykonawcami budów. Ponadto, spółki z Grupy Oddziału Marvipol prowadzą działalność w obrębie mieszkalnictwa wielorodzinnego w segmencie popularnym podwyższonym oraz premium, które to segmenty nie są przewidziane w programie budownictwa rządowego Mieszkanie Plus.

**2.1.1.17. Ryzyko braku dopłat w ramach programu Mieszkanie dla Młodych (MdM)**

W komunikacie z 5 lipca 2016 roku Bank Gospodarstwa Krajowego (BGK) poinformował, że gdy łączna kwota wynikająca z wniosków o dofinansowanie, z terminem wypłaty wsparcia przypadającym w 2017 roku, osiągnie równowartość 50% kwoty limitu środków, BGK zobowiązane jest do wstrzymania przyjmowania wniosków nabywców. W związku z czym, BGK ogłosił decyzję o wstrzymaniu od 6 lipca 2016 r. przyjmowania w 2016 roku wniosków o dofinansowanie wkładu własnego z terminem wypłaty wsparcia przypadającym na rok 2017.

W komunikacie z 31 stycznia 2017 roku, BGK poinformował, że łączna kwota finansowego wsparcia, wynikająca z wniosków nabywców o dofinansowanie wkładu własnego, osiągnęła równowartość 95% kwoty zaplanowanej do wypłaty w ustawie budżetowej na rok 2017. W związku z powyższym, z dniem 1 lutego 2017 roku wstrzymane zostało przyjmowanie wniosków o dofinansowanie wkładu własnego z terminem wypłaty środków z Funduszu Dopłat planowanym na rok 2017.

W komunikacie z dnia 7 sierpnia 2017 roku BGK poinformowało o wznowieniu od dnia 8 sierpnia 2017 roku przyjmowania wniosków o dofinansowanie wkładu własnego w ramach programu MdM do momentu osiągnięcia poziomu 100% planowanych wypłat na ten rok, a więc do wysokości 746 mln zł. Na dzień wygenerowania komunikatu, do wykorzystania w 2017 r. pozostała kwota 67 mln zł. Wznowienie przyjmowania wniosków związane było z wejściem w życie w dniu 1 sierpnia

2017 roku Ustawy z dnia 7 lipca 2017 r. o zmianie ustawy o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania przez młodych ludzi. W komunikacie z 8 sierpnia 2017 roku, BGK poinformował, że łączna kwota finansowego wsparcia, wynikająca z wniosków nabywców o dofinansowanie wkładu własnego, osiągnęła równowartość 100% kwoty zaplanowanej do wypłaty w ustawie budżetowej na rok 2017. W związku z powyższym, z dniem 9 sierpnia 2017 roku wstrzymane zostało przyjmowanie wniosków o dofinansowanie wkładu własnego z terminem wypłaty środków z Funduszu Dopłat planowanym na rok 2017.

W komunikacie z 6 kwietnia 2017 roku, BGK poinformował, że łączna kwota finansowego wsparcia wynikająca z wniosków nabywców o dofinansowanie wkładu własnego, przekazanych przez banki kredytujące do Banku Gospodarstwa Krajowego, z terminem wypłaty środków z Funduszu Dopłat przypadającym w roku 2018 osiągnęła równowartość 50 % kwoty wskazanej dla tego roku w art. 36 ust. 1 Ustawy z dnia 27 września 2013 r. o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania przez młodych ludzi ( Dz. U. z 2015 roku poz. 1865). W związku z powyższym Bank Gospodarstwa Krajowego z dniem 7 kwietnia 2017 r. wstrzymał przyjmowanie wniosków nabywców z terminem wypłaty środków z Funduszu Dopłat planowanym na rok 2018. Wznowienie przyjmowania wniosków nabywców o dofinansowanie wkładu własnego z terminem wypłaty finansowego wsparcia w przyszłym roku, nastąpi od 1 stycznia 2018 r.

Rodzi to ryzyko zmniejszenia popytu na lokale spełniające wymogi ich zakwalifikowania do MdM, których termin oddania planowany jest w 2017 i 2018 roku. Jednocześnie rząd ogłosił możliwość likwidacji programu MdM po 2018 roku, co może skutkować zmniejszeniem popytu na takie mieszkania po 2018 roku.

#### **2.1.1.18. Ryzyko rozszerzenia programu MdM na rynek wtórny**

W związku z rozszerzeniem programu MdM na rynek wtórny, wystąpiło ryzyko przeniesienia się popytu na mieszkania z rynku pierwotnego na rynek wtórny, co może spowodować spadek sprzedaży mieszkań bezpośrednio przez deweloperów oraz zmniejszenie rentowności na realizowanych przez spółki z Grupy Oddziału Marvipol przedsięwzięciach deweloperskich.

#### **2.1.1.19. Ryzyko wprowadzenia programu Mieszkanie Plus**

27 września 2016 r. Rada Ministrów zaakceptowała uchwałę nr 115/2016 w sprawie przyjęcia Narodowego Programu Mieszkaniowego. Podstawowym pakietem rozwiązań wdrażających nową politykę mieszkaniową jest pakiet Mieszkanie Plus. Mieszkanie Plus to w pierwszej kolejności nowy program budowy dostępnych mieszkań dla rodzin w ramach systemu najmu z opcją docelowej własności, realizowany przy wykorzystaniu rynkowego finansowania, docelowo przez narodowego operatora mieszkaniowego.

Program Mieszkanie Plus może spowodować wzrost dostępnej na rynku liczby mieszkań przeznaczonych przede wszystkim dla osób mniej zamożnych, nie mających zdolności kredytowej. Trzema filarami programu będą: mieszkania na wynajem z opcją zakupu lokalu na własność, wsparcie dla budownictwa społecznego, zachęty do oszczędzania na cele mieszkaniowe. Nowy program ma zastąpić obowiązujący do końca 2018 roku program wsparcia dla kredytobiorców „Mieszkanie dla Młodych”. Program jest skierowany do innego segmentu klientów niż nabywcy mieszkań spółek z Grupy Oddziału Marvipol, niemniej jednak w dłuższej perspektywie czasu istnieje ryzyko wzrostu podaży mieszkań na rynku, co może negatywnie przełożyć się na sprzedaż i zyski Grupy Oddziału Marvipol, a przez to po Dniu Podziału – również Emitenta.

#### **2.1.1.20. Ryzyko nieuzyskania finansowania zewnętrznego na realizację inwestycji deweloperskich**

Działalność deweloperska mieszkaniowa prowadzona przez spółki z Grupy Oddziału Marvipol wymaga dużych nakładów pieniężnych na zakup gruntów, przygotowanie inwestycji oraz samą budowę. W celu finansowania przedsięwzięć środki pozyskiwane są z zewnętrznych źródeł np. banków, poprzez emisję obligacji, itd. Możliwość korzystania z zewnętrznych źródeł finansowania uzależniona jest nie tylko od kondycji dewelopera, ale w większej mierze również od ogólnej koniunktury gospodarczej, aktualnych polityk bankowych, kondycji rynku kapitałowego oraz innych zewnętrznych czynników, na które Emitent nie ma wpływu. W przypadku nieuzyskania finansowania zewnętrznego, możliwe są opóźnienia w realizacji przedsięwzięć lub niemożliwość ich całkowitej realizacji. Grupa Oddziału Marvipol na podstawie systematycznie dokonywanych projekcji zadłużenia w horyzoncie do minimum 4 lat przygotowuje z odpowiednim wyprzedzeniem źródła finansowania, co dotyczyć będzie w przyszłości Emitenta. Ograniczenie lub brak finansowania zewnętrznego działalności Grupy Oddziału Marvipol, a przez to po Dniu Podziału – również Emitenta, może negatywnie przełożyć się na jego działalność i osiągnane wyniki finansowe.

#### **2.1.1.21. Ryzyko związane z dostępnością kredytów mieszkaniowych hipotecznych dla potencjalnych klientów**

Razem z wejściem w życie zmienionej Rekomendacji S, wydanej przez Komisję Nadzoru Finansowego, od 2017 roku, wymagany próg wkładu własnego na zakup nieruchomości wzrósł do 20%, wobec wcześniejszych 15%. Ta zmiana zmniejsza

liczbę potencjalnych nabywców, spełniających kryteria Rekomendacji S, a tym samym posiadających zdolność kredytową do zakupu własnego mieszkania z udziałem środków bankowych - co może skutkować obniżeniem sprzedaży i wyników finansowych Grupy Oddziału Marvipol, a przez to po Dniu Podziału – również Emitenta. Spółki z Grupy Oddziału Marvipol dywersyfikują grupę docelową nabywców swoich mieszkań poprzez konstruowanie i adresowanie oferty mieszkaniowej również do klientów inwestycyjnych nabywających mieszkania za gotówkę, oraz do zamożnych mieszkańców Warszawy szukających lokali wyższej jakości.

#### **2.1.1.22. Ryzyko odpowiedzialności z tytułu sprzedaży mieszkań**

Spółki wchodzące w skład Grupy Oddziału Marvipol, które prowadziły proces deweloperski, ponoszą odpowiedzialność wobec nabywców z tytułu rękojmi za wszelkie wady konstrukcyjne budynków lub pojedynczych lokali. Podobne roszczenia mogą dotyczyć również wad prawnych budynków, mieszkań czy gruntów. Występowanie z roszczeniami przez nabywców może negatywnie wpłynąć na wyniki Grupy Oddziału Marvipol, a przez to po Dniu Podziału – również Emitenta. Spółki z Grupy Oddziału Marvipol starannie dobierają pracowników dedykowanych do poszczególnych realizacji oraz prowadzą staranny audyt prawny. Współpracują one też z doświadczonymi architektami, a przede wszystkim, zgodnie ze strategią, spółki z Grupy Oddziału Marvipol zawierają umowy o współpracy z największymi generalnymi wykonawcami w Polsce, w umowach z którymi zawarta jest odpowiedzialność za wady konstrukcyjne budynków i mieszkań.

W związku z niniejszym czynnikiem ryzyka, Emitenta wskazuje, iż na Datę Memorandum Wspólnota Mieszkaniowa „Mokotów Park” nieruchomości przy ul. Bernardyńskiej 16A, 16B i 16C w Warszawie zgłosiła wobec Spółki Dzielonej roszczenia z tytułu wad fizycznych nieruchomości położonej w Warszawie, w budynku przy ul. Bernardyńskiej 16 A, 16 B i 16 C. Na Datę Memorandum sprawy dotyczące zgłoszonych roszczeń wobec Spółki Dzielonej nie zostały zakończone. Emitent wskazuje również, że Wspólnota Mieszkaniowa „Bielany Residence” złożyła wniosek o zawezwanie do próby ugodowej wobec Spółki Dzielonej w sprawie ujawnionych w budynku mieszkalnym wielorodzinnym, położonym w Warszawie przy ul. Sokratesa 9 wad i usterek. Na posiedzeniu, które odbyło się w dniu 2 czerwca 2017 r. nie doszło do zawarcia ugody. Jednocześnie Spółka Dzielona złożyła wniosek o zawezwanie do próby ugodowej spółki STRABAG sp. z o.o. z siedzibą w Pruszkowie, domagając się od tej spółki dobrowolnej zapłaty odszkodowania za wady budynków powstałe w ramach realizacji przez Strabag sp. z o.o. jako generalnego wykonawcę, łączącej go z Marvipol S.A. umowy o roboty budowlane. Umowa, na podstawie której Marvipol S.A. dochodzi zapłaty, dotyczy budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym w Warszawie przy ul. Sokratesa 9 wraz z infrastrukturą. Na posiedzeniu które odbyło się w dniu 2 marca 2017 r. nie doszło do zawarcia ugody. Emitent nie jest w stanie określić prawdopodobieństwa uzyskania środków z tytułu odszkodowania, ani ich wysokości. Jednocześnie w dniu 7 czerwca 2017 roku, Marvipol S.A. zawarł ze Wspólnotą Mieszkaniową „Bielany Residence” (uprawnioną do dochodzenia roszczeń) oraz Strabag Sp. z o.o. porozumienie, na mocy którego Strabag Sp. z o.o. zobowiązał się zapłacić kwotę 250.000,00 zł (słownie: dwieście pięćdziesiąt tysięcy złotych) zamiast usunięcia wad w zakresie obejmującym płytki w ciągach komunikacyjnych oraz okładziny portali windowych, w zamian za co Wspólnota Mieszkaniowa „Bielany Residence” oświadczyła, że jej zapłata wyczerpuje wszelkie roszczenia wobec Marvipol S.A. z tytułu ww. wad, a Marvipol S.A. oświadczył, że zapłata kwoty przez Strabag Sp. z o.o. wyczerpuje całość roszczeń Marvipol S.A. wobec Strabag Sp. z o.o. z tytułu ww. wad. Szczegółowe opisy postępowań wskazanych powyżej zostały zamieszczone w niniejszym Memorandum w Rozdziale IV punkt 16.

#### **2.1.1.23. Ryzyko konfliktów ze wspólnotami i wypowiedzania umów na zarządzanie**

Zarządzanie wspólnotami stanowi minimalną część generowanych przez Grupę Oddziału Marvipol przychodów. Z założenia Grupa Oddziału Marvipol poprzez swoje spółki zarządza wybudowanymi przez siebie osiedlami w okresie do 1,5 roku od oddania do użytkowania inwestycji (bądź ostatniego jej etapu w ramach jednej wspólnoty). Zarządzanie przez ten okres ma na celu poprawne ułożenie stosunków na osiedlu w okresie początkowym, najtrudniejszym dla wspólnoty i przekazanie, po określonym czasie władzy zarządowi właścicielskiemu, wybranemu z grona mieszkańców. Zmniejsza to ryzyko wypowiedzenia umowy przez wspólnoty, a po tym okresie Grupa Oddziału Marvipol przekazuje formalnie zarządzanie zgodnie z umową.

### **2.1.2. Czynniki związane z budową centrów magazynowych**

#### **2.1.2.1. Ryzyka związane z budową centrów magazynowych**

Procesy związane z budową centrów magazynowych niosą ze sobą ryzyka typowe dla innych procesów budowlanych. W szczególności może dojść do opóźnień lub czasowych zawieszeń realizacji procesu, na skutek różnych okoliczności niemożliwych w pełni do przewidzenia. Przeszkody te mogą być w szczególności natury prawnej, społecznej lub technicznej. Ryzyka natury prawnej mogą być częściowo eliminowane przez staranne przygotowanie procesu budowy. Ryzyka natury społecznej (np. protesty okolicznych mieszkańców) nie są w przypadku budowy centrów magazynowych znaczące. Obiekty te

nie są bowiem sytuowane na terenach typowo mieszkalnych, lecz w sąsiedztwie znaczących węzłów komunikacyjnych. Tego rodzaju inwestycje są więc raczej chętnie widziane przez lokalną społeczność m.in. jako potencjalne miejsca pracy. Ryzyka natury technicznej mogą być w znacznym stopniu eliminowane przez staranne przygotowanie projektów, w tym właściwe badania, m.in. geologiczne.

#### **2.1.2.2. Ryzyko związane ze zmianą kosztów budowy oraz zależnością od wykonawców robót budowlanych centrów magazynowych**

Każdy proces budowlany zawiera w sobie pewien element niepewności, związany z: ryzykiem wzrostu kosztów budowy w trakcie trwania inwestycji budowlanej, ryzykiem opóźnień w harmonogramach budowlanych podwykonawców, niedostatkami pracowników budowlanych lub zmianami cen wśród firm podwykonawczych i generalnych wykonawców. Ryzyka te są identyfikowane i asekurowane przez prowadzące inwestycje magazynowe spółki z Grupy Oddziału Marvipol poprzez staranne przygotowanie procesu, kosztorysów, umów oraz harmonogramów budowy. Dodatkowo, każdy kosztorys budowlany obligatoryjnie zaopatrzony jest w budżet na dodatkowe, nieprzewidziane koszty. Procesy budowlane są ponadto realizowane przez zewnętrzne podmioty. Może wystąpić sytuacja, iż taki podmiot nie będzie w stanie wykonać zlecenia, co skutkowałoby opóźnieniami w realizacji procesu. Niedotrzymanie terminu realizacji budowy wiąże się z bardzo wysokimi karami finansowymi na rzecz najemców. Potencjalni wykonawcy, z którymi prowadzące inwestycje magazynowe spółki z Grupy Oddziału Marvipol zawierają umowy, są podmiotami o ugruntowanej pozycji rynkowej i finansowej, podlegają również każdorazowej weryfikacji przez zlecającego, co znacznie ogranicza wspomniane ryzyko.

#### **2.1.2.3. Ryzyko związane ze wzrostem kosztów operacyjnych i innych kosztów działalności centrów magazynowych**

Prowadzona działalność Grupy Oddziału Marvipol w zakresie budowy centrów magazynowych ma z założenia charakter inwestycyjny. Oznacza to, iż finalnie, po komercjalizacji, planowana jest sprzedaż centrów inwestorom, głównie finansowym. Cena sprzedaży skomercjalizowanej nieruchomości zwykle jest określana w odniesieniu dla typowej dla branży oczekiwanej rentowności (tzw. yield). Yield jest to w tym wypadku stosunek uzyskiwanych rocznych dochodów od najemców, do ceny sprzedaży całego obiektu. Cena sprzedaży natomiast jest stosunkiem dochodu, który generuje w skali roku centrum magazynowe do yieldu. A zatem wzrost kosztów działalności powodowałby zmniejszenie finalnej ceny sprzedaży. Ryzyko jest jednak w zdecydowanej większości wyeliminowane poprzez fakt, iż najemcy oprócz czynszu każdorazowo płacą proporcjonalny do powierzchni udział w kosztach eksploatacyjnych, więc dodatkowo całość tych kosztów przekładana jest na najemców. Wyjątek stanowi sytuacja, w której po zakończeniu budowy pozostaje niewynajęta duża powierzchnia, wtedy koszty jej utrzymania obciążają właściciela.

#### **2.1.2.4. Ryzyko związane z brakiem popytu na najem lub kupno centrów magazynowych**

Budowa centrów magazynowych jest na ogół realizowana w jednym z dwóch wariantów: pod konkretne zamówienie odbiorcy, lub z założeniem szukania najemców powierzchni magazynowej. W tym drugim przypadku może pojawić się potencjalne ryzyko, iż nie uda się wynająć istotnej części centrum magazynowego – np. z powodu złej lokalizacji, czy zmiany sytuacji na rynku magazynowym. Przy braku wynajętej istotnej części powierzchni, trudniej również byłoby taką nieruchomość sprzedać, lub uzyskano by niską cenę sprzedaży. Kompetencje, kontakty i doświadczenie posiadane przez operatora centrów magazynowych, realizowanych przez prowadzące inwestycje magazynowe spółki z Grupy Oddziału Marvipol (którym jest Panattoni) ogranicza to ryzyko do minimum. Istnieje również potencjalnie możliwość nie znalezienia nabywcy na skomercjalizowane centrum magazynowe. Ponieważ jednak centra są sprzedawane inwestorom finansowym (funduszom), takie ryzyko mogłoby się zmaterializować wyłącznie w wyjątkowych sytuacjach, takich jak np. kryzys finansowy o zasięgu globalnym. Przy braku nabywcy, alternatywą byłoby samodzielne czerpanie zysków z eksploatacji centrum magazynowego.

Obniżenie popytu ze strony najemców centrów magazynowych, bądź obniżenie zainteresowania zakupem skomercjalizowanych centrów magazynowych ze strony instytucjonalnych inwestorów finansowych, może wpłynąć istotnie na działalność i osiągnięte wyniki finansowe Grupy Oddziału Marvipol, a przez to po Dniu Podziału – również Emitenta.

#### **2.1.2.5. Ryzyko związane z brakiem podaży nowych gruntów inwestycyjnych**

Inwestycje w centra magazynowe tworzą konieczność spełnienia szeregu wymogów odnośnie samego terenu. Wymagany jest stosunkowo duży obszar, położony w pobliżu węzłów komunikacyjnych, niezbyt odległy od miast i nie stwarzający uciążliwości dla mieszkańców. Liczba takich lokalizacji jest ograniczona, również ze względu na obowiązującą od 1 maja 2016 roku ustawę dotyczącą obrotu ziemią rolną. Stwarza to istotne bariery wejścia dla nowych podmiotów. W przypadku Grupy



Oddziału Marvipol ryzyko to jest ograniczone poprzez współpracę z Panattoni, który działa na rynku od lat i ma zgromadzony swój bank ziemi pod budowę centrów magazynowych oraz sieć dostawców i pośredników takiej klasy nieruchomości. Ponadto, Oddział Marvipol samodzielnie pozyskuje nieruchomości, posiada struktury akwizycji nieruchomości oraz własne zasoby związane z przeprowadzaniem badań due diligence nieruchomości gruntowych.

#### **2.1.2.6. Ryzyko związane z nasyceniem rynku**

Jak w każdej działalności gospodarczej, istnieje ryzyko związane z nasyceniem rynku, czyli w tym wypadku ryzyko spadku w przyszłości popytu na powierzchnie magazynowe. Publikowane wyniki badań tego segmentu wskazują jednak, że polski rynek jest odległy od tego punktu, z uwagi na wieloletnie zaległości w budowie nowoczesnych centrów magazynowych, skutkujące nieustająco dużym popytem na powierzchnie magazynowe dostosowane do wymagań odbiorców. Jednocześnie wysokie koszty oraz bariery wejścia w każdy pojedynczy projekt inwestycyjny stanowią istotną przeszkodę dla nowych graczy tego rynku.

#### **2.1.2.7. Ryzyko związane z konkurencją krajową i zagraniczną**

Panattoni Europe, jako główny na Datę Memorandum partner biznesowy spółek z Grupy Oddziału Marvipol w obszarze deweloperki magazynowej, posiada niekwestionowaną pozycję lidera w Polsce w tym segmencie działalności. Nie można jednak wykluczyć, iż pojawi się lub rozwinie się w Polsce zagraniczna lub miejscowa konkurencja. Jest to scenariusz o tyle mniej prawdopodobny, iż istnieją liczne bariery wejścia na rynek. W szczególności dotyczy to podmiotów, które nie budują centrów magazynowych na własne potrzeby, lecz chciałby powielić inwestycyjny model budowy centrów magazynowych. Jedną z wielu przeszkód, które stoją przed nowymi podmiotami, zainteresowanymi wejściem w tę branżę, jest brak wiarygodności wykonania przedsięwzięcia w określonym terminie. Ponadto, wybudowanie magazynu określonej wielkości w zdecydowanej większości przypadków wiąże się z nabywaniem kilku działek w celu uzyskania odpowiedniej powierzchni pod zabudowę. Brak posiadania zasobów gruntów pod inwestycje, a równocześnie fakt, iż od 1 maja 2016 r. obowiązuje ustawa dotycząca obrotu ziemią rolną, znacznie ogranicza znaczący wzrost potencjalnej konkurencji zarówno krajowej, jak i zagranicznej. Jednocześnie wysokie koszty wejścia, a więc nabycia gruntu i realizacji przedsięwzięcia inwestycyjnego stanowią istotną barierę dla nowych graczy tego rynku.

#### **2.1.2.8. Ryzyko związane ze zmniejszeniem konkurencyjności lokalizacji centrów magazynowych w Polsce**

Polska jest obecnie traktowana jako obszar o wysokiej atrakcyjności rynku magazynowego. Na takie postrzeganie składa się m.in. wartość oraz wolumen wewnętrznego rynku na potrzeby istniejących w naszym kraju procesów handlowych, położenie w centralnej części Europy, zbudowana i sukcesywnie rozbudowywana sieć połączeń komunikacyjnych, czy względnie tania, a wykwalifikowana i kompetentna siła robocza. Nie można jednak wykluczyć, że to postrzeganie Polski się zmieni. Może tak się stać m.in. na skutek zawirowań polityczno-społecznych, czy zastosowanych rozwiązań podatkowych lub prawnych – np. prowadzących do ograniczenia dysponowania terenami pod budowę nowych centrów magazynowych czy wprowadzających inne utrudnienia działalności.

#### **2.1.2.9. Ryzyko związane z zakończeniem współpracy z Panattoni Europe**

Działalność spółek z Grupy Oddziału Marvipol w zakresie budowy centrów magazynowych jest prowadzona we współpracy z Panattoni Europe i bazuje na pozycji i doświadczeniu tego podmiotu, a także efektach synergii. W przypadku zakończenia współpracy z Panattoni Europe, Grupa Oddziału Marvipol jest w stanie wdrożyć inne opcje w celu kontynuowania tej linii biznesowej. Z racji dotychczasowej, udanej współpracy, nie było jednak do Daty Memorandum takiej potrzeby, a ryzyko zakończenia współpracy z Panattoni Europe nie jest duże. Ponadto ryzyko to jest zabezpieczone przez posiadanie przez Grupę Oddziału Marvipol dedykowanego zespołu, którego zdobywane doświadczenie, w przypadku zakończenia współpracy z Panattoni, powinno pozwolić na realizację projektów magazynowych samodzielnie lub we współpracy z innym podmiotem posiadającym kompetencje zbliżone do działalności Panattoni Europe. Na dzień zatwierdzenia Memorandum brak jest jednak przesłanek wskazujących na potencjalne zmaterializowanie się tego ryzyka i konieczności wdrożenia alternatywnych, wyżej opisanych, rozwiązań.

#### **2.1.2.10. Ryzyko związane z roszczeniem z tytułu sprzedaży lub wynajmu powierzchni magazynowych**

Prowadzenie każdej działalności gospodarczej wiąże się z ryzykiem roszczeń ze strony kontrahentów. W przypadku wynajmu powierzchni magazynowych mogą to być np. roszczenia o poniesione szkody na skutek zdarzeń losowych (pożar, zalanie), czy celowych (np. zablokowania dojazdu do centrum magazynowego na skutek remontu). Przy sprzedaży obiektu mogą to być roszczenia wynikające z okoliczności prawnych czy faktycznych – np. zastrzeżenia do jakości lub funkcjonowania obiektu,

wydanych pozwoleń itp. Nie sposób przewidzieć wszystkich potencjalnych roszczeń tego rodzaju, jednak od części z nich administrator i właściciel obiektu jest ubezpieczony, a wszystkie umowy są konstruowane w sposób zapewniający maksymalne zabezpieczenie przed podobnymi roszczeniami. Spółka celowa powołana do realizacji przedsięwzięcia asekuruje się częściowo przed takimi roszczeniami poprzez zawarcie umowy ubezpieczeniowej. Taki mechanizm zabezpieczający planowany jest również dla kolejnych przedsięwzięć magazynowych.

#### **2.1.2.11. Ryzyko związane z istotnymi szkodami przewyższającymi wypłaty z tytułu ubezpieczenia**

Administrator obiektu magazynowego oraz jego właściciel starają się zabezpieczać określone ryzyka związane ze szkodami poniesionymi przez najemców, jakie mogłyby dotyczyć właściciela centrum magazynowego (tj. spółki celowej z Grupy Oddziału Marvipol) poprzez zawieranie umów ubezpieczeniowych. Jednak nie jest możliwe zabezpieczenie się przed wszystkimi ryzykami. Na ogół również każda umowa ubezpieczeniowa posiada górny pułap wypłat, który jest szacowany przez objętego ubezpieczeniem jako poziom pokrywający szkody przy szacowanych parametrach zagrożeń. Nie można zatem wykluczyć ryzyka, iż wypłata z tytułu ubezpieczenia nie pokryje poniesionych szkód, co może oznaczać konkretną stratę finansową. Nie można też wykluczyć zajścia szkody nie objętej ubezpieczeniem. Oddział Marvipol prowadzi politykę szacowania ryzyka i ubezpieczeń, aby przypadki szkód nie objętych ubezpieczeniem nie zdarzały się, lub zdarzały tylko w ekstremalnie niesprzyjających okolicznościach.

#### **2.1.2.12. Nieterminowość generalnego wykonawcy**

Oddział Marvipol szacując rentowność przedsięwzięcia bierze pod uwagę różne parametry, w tym związane z inwestycją koszty, przychody, czy termin, w którym dana budowa ma być zakończona. Istnieje ryzyko, iż generalny wykonawca, z różnych względów, nie będzie w stanie dotrzymać zobligowanych wcześniej terminów, co bezpośrednio ma przełożenie na zwrot z inwestycji. Oddział Marvipol zabezpiecza się przed tym wybierając duże, wyspecjalizowane i sprawdzone firmy budowlane, stosując technologie prefabrykacji hal magazynowych oraz za pośrednictwem wydzielonego zespołu, który w razie potrzeby jest w stanie sprawnie wymienić obecnego wykonawcę robót na nowego, który zrealizuje przedsięwzięcie na czas. Ponadto, w celu asekuracji tego istotnego ryzyka, umowy z generalnymi wykonawcami przewidują wysokie kary na wypadek powstania opóźnień. Taki mechanizm zabezpieczający planowany jest przez Emitenta również dla kolejnych projektów magazynowych.

#### **2.1.2.13. Ryzyko wzrostu stóp kapitalizacji i spadku cen uzyskiwanych przy sprzedaży inwestycji**

Głównym zabezpieczeniem jest krótki okres czasu, jaki upływa od momentu zainwestowania środków do momentu rozpoczęcia rozmów o sprzedaży inwestycji (12-18 miesięcy), co zabezpiecza przed znaczącymi zmianami warunków rynkowych (z wyjątkiem nagłych, globalnych kryzysów).

### **3. Czynniki ryzyka związane z wprowadzeniem akcji Emitenta do obrotu na rynku regulowanym**

#### **3.1. Ryzyko związane z niedopuszczeniem Akcji lub Akcji Podziałowych do obrotu na rynku regulowanym**

Zarząd Giełdy może odmówić dopuszczenia instrumentów finansowych do obrotu giełdowego. Odmawiając dopuszczenia instrumentów finansowych do obrotu giełdowego Zarząd Giełdy obowiązany jest uzasadnić swoją decyzję. W przypadku odmowy dopuszczenia instrumentów finansowych do obrotu giełdowego Zarząd Giełdy niezwłocznie przekazuje spółce odpis uchwały z uzasadnieniem. W terminie 5 dni sesyjnych od daty doręczenia uchwały spółka może złożyć odwołanie do Rady Giełdy. Rada Giełdy zobowiązana jest rozpoznać odwołanie w terminie miesiąca od dnia jego złożenia.

Ponowny wniosek o dopuszczenie tych samych instrumentów finansowych do obrotu giełdowego może zostać złożony najwcześniej po upływie 6 miesięcy od daty doręczenia uchwały odmawiającej dopuszczenia papierów wartościowych do obrotu giełdowego, a w przypadku złożenia odwołania – od daty doręczenia ponownej uchwały odmownej.

Ponadto, zgodnie z § 11 Regulaminu GPW, Zarząd Giełdy może uchylić uchwałę o dopuszczeniu instrumentów finansowych do obrotu giełdowego, jeżeli w terminie 6 miesięcy od dnia jej wydania nie zostanie złożony wniosek o wprowadzenie do obrotu giełdowego tych instrumentów finansowych.

Spółka nie może precyzyjnie określić i zagwarantować dotrzymania terminów wprowadzenia Akcji oraz Akcji Podziałowych do obrotu na GPW. Spółka zamierza ubiegać się o pozyskanie opisywanych decyzji najszybciej, jak to będzie możliwe. W tym celu zamierza składać do powyższych instytucji stosowne wnioski niezwłocznie po zaistnieniu okoliczności umożliwiających ich złożenie.

Jednocześnie należy wskazać, iż w związku z planowanym procesem Podziału spółki Marvipol S.A. (Spółka Dzielona), szczegółowo opisanym w Rozdziale IV punkt 4 Memorandum, w ramach którego to procesu Podziału Akcje zostaną wprowadzone do obrotu w ASO przed Dniem Podziału (rejestracją w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego

podwyższenia kapitału zakładowego Spółki Przejmującej w ramach emisji Akcji Podziałowych dokonanej w ramach procesu Podziału Spółki Dzielonej), Emitent zobowiązany będzie do spełnienia wymogów, szczegółowo opisanych w § 3 Regulaminu ASO. Zgodnie z tym przepisem, wprowadzone do obrotu w ASO, mogą być instrumenty finansowe, o ile m. in.: w przypadku gdy emitent ubiega się po raz pierwszy o wprowadzenie akcji lub praw do akcji do obrotu w ASO: (a) co najmniej 15% akcji objętych wnioskiem o wprowadzenie znajduje się w posiadaniu co najmniej 10 akcjonariuszy, z których każdy posiada nie więcej niż 5% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu i nie jest podmiotem powiązany z emitentem; wymóg ten stosuje się odpowiednio do praw do tych akcji, (b) kapitał własny emitenta wynosi co najmniej 500.000 zł - GPW może odstąpić od stosowania powyższego wymogu, o ile poziom środków finansowych pozyskanych przez emitenta w wyniku oferty akcji, które nie zostały jeszcze zarejestrowane, pozwala na uprawdopodobnienie spełnienia wymogu po dokonaniu rejestracji tych akcji przez właściwy sąd. Na Datę Memorandum Emitent oraz Akcje spełniają ww. wymogi. Emitent zakłada, że również po podjęciu uchwał podziałowych przez Emitenta oraz Spółkę Dzieloną, wymogi określone w Regulaminie ASO będą przez Emitenta spełnione. W przypadku ich niespełnienia, Emitent dostrzega ryzyko związane z tym, że nie będzie można przeprowadzić procesu Podziału w sposób opisany w Rozdziale IV punkt 4 Memorandum, co tym samym uniemożliwi wprowadzenia Akcji oraz Akcji Podziałowych do obrotu na rynku regulowanym.

### **3.2. Ryzyko wstrzymania dopuszczenia do obrotu lub rozpoczęcia notowań**

Zgodnie z art. 20 Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi w przypadku, gdy wymaga tego bezpieczeństwo obrotu na rynku regulowanym lub jest zagrożony interes inwestorów, spółka prowadząca rynek regulowany, na żądanie KNF, wstrzymuje dopuszczenie do obrotu na tym rynku lub rozpoczęcie notowań wskazanymi przez KNF papierami wartościowymi lub innymi instrumentami finansowymi, na okres nie dłuższy niż 10 dni.

Emitent nie może zagwarantować, że dopuszczenie Akcji oraz Akcji Podziałowych do obrotu na GPW lub rozpoczęcie notowań Akcji oraz Akcji Podziałowych na GPW nie zostanie wstrzymane.

### **3.3. Ryzyko zawieszenia obrotu Akcjami lub Akcjami Podziałowymi lub wykluczenia Akcji lub Akcji Podziałowych z obrotu**

Zgodnie z Regulaminem GPW, zarząd GPW może zawiesić obrót instrumentami finansowymi na okres do trzech miesięcy na wniosek Emitenta lub w sytuacji, gdy zarząd GPW uzna, że takiego zawieszenia wymaga interes i bezpieczeństwo uczestników obrotu lub też w przypadku naruszenia przez emitenta przepisów obowiązujących na GPW, w szczególności postanowień Regulaminu GPW.

Ponadto, w przypadku gdy obrót określonymi papierami wartościowymi lub innymi instrumentami finansowymi jest dokonywany w okolicznościach wskazujących na możliwość zagrożenia prawidłowego funkcjonowania rynku regulowanego lub bezpieczeństwa obrotu na tym rynku, albo naruszenia interesów inwestorów, na żądanie KNF, spółka prowadząca rynek regulowany zawiesza obrót tymi papierami lub instrumentami, na okres nie dłuższy niż miesiąc.

Zarząd GPW wyklucza instrumenty finansowe z obrotu giełdowego w przypadku: (i) gdy ich zbywalność stała się ograniczona, (ii) KNF zgłosiła takie żądanie zgodnie z przepisami Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi, (iii) zniesienia ich dematerializacji lub (iv) wykluczenia ich z obrotu na rynku regulowanym przez właściwy organ nadzoru.

Zarząd GPW może wykluczyć instrumenty finansowe z obrotu na GPW: (i) jeżeli przestały spełniać inne niż ograniczenie zbywalności warunki dopuszczenia do obrotu giełdowego na danym rynku, (ii) jeżeli emitent uporczywie narusza przepisy obowiązujące na GPW, (iii) na wniosek emitenta, (iv) wskutek ogłoszenia upadłości emitenta albo w przypadku oddalenia przez sąd wniosku o ogłoszenie upadłości z powodu braku środków w majątku emitenta na zaspokojenie kosztów postępowania, (v) jeżeli uzna, że wymaga tego interes i bezpieczeństwo uczestników obrotu, (vi) wskutek podjęcia decyzji o połączeniu emitenta z innym podmiotem, jego podziale lub przekształceniu, (vii) jeżeli w ciągu ostatnich 3 miesięcy nie dokonano żadnych transakcji giełdowych na danym instrumencie finansowym, (viii) wskutek podjęcia przez emitenta działalności zakazanej przez obowiązujące przepisy prawa lub (ix) wskutek otwarcia likwidacji emitenta.

Ponadto, KNF może na podstawie art. 96 Ustawy o Ofercie Publicznej, w przypadku gdy emitent lub sprzedający nie wykonuje lub wykonuje nienależycie obowiązki lub nakazy z Ustawy o Ofercie Publicznej wymienione enumeratywnie w ust. 1 tego przepisu bądź postępuje wbrew wskazanym tam obowiązkom: (i) wydać decyzję o wykluczeniu, na czas określony lub bezterminowo, papierów wartościowych z obrotu na rynku regulowanym, albo (ii) nałożyć, biorąc pod uwagę w szczególności sytuację finansową podmiotu, na który kara jest nakładana, karę pieniężną do wysokości 1.000.000 PLN, albo (iii) zastosować obie sankcje łącznie.

Emitent nie może zagwarantować, że żadne z powyższych okoliczności nie wystąpią w przyszłości.

### **3.4. Ryzyko wynikające z możliwości naruszenia art. 17 Ustawy o Ofercie Publicznej**

Zgodnie z art. 17 Ustawy o Ofercie Publicznej, w przypadku naruszenia lub uzasadnionego podejrzenia naruszenia przepisów prawa w związku z ubieganiem się o dopuszczenie lub wprowadzenie papierów wartościowych do obrotu na rynku regulowanym na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej przez emitenta lub podmioty występujące w imieniu lub na zlecenie emitenta albo uzasadnionego podejrzenia, że takie naruszenie może nastąpić, KNF może: (i) nakazać wstrzymanie ubiegania się o dopuszczenie lub wprowadzenie papierów wartościowych do obrotu na rynku regulowanym, na okres nie dłuższy niż 10 dni roboczych, (ii) zakazać ubiegania się o dopuszczenie lub wprowadzenie papierów wartościowych do obrotu na rynku regulowanym, (iii) opublikować, na koszt emitenta, informację o niezgodnym z prawem działaniu w związku z ubieganiem się o dopuszczenie lub wprowadzenie papierów wartościowych do obrotu na rynku regulowanym. W związku z danym ubieganiem się o dopuszczenie lub wprowadzenie papierów wartościowych do obrotu na rynku regulowanym, KNF może wielokrotnie zastosować środek opisany w (ii) i (iii) powyżej.

KNF może zastosować przedstawione powyżej środki także w przypadku, gdy z treści dokumentów lub informacji składanych do KNF lub przekazywanych do wiadomości publicznej, wynika, że: (i) dopuszczenie papierów wartościowych do obrotu na rynku regulowanym w znaczący sposób naruszałoby interesy inwestorów, (ii) istnieją przesłanki, które w świetle przepisów prawa mogą prowadzić do ustania bytu prawnego emitenta, (iii) działalność emitenta była lub jest prowadzona z rażącym naruszeniem przepisów prawa, które to naruszenie może mieć istotny wpływ na ocenę papierów wartościowych emitenta lub też w świetle przepisów prawa może prowadzić do ustania bytu prawnego lub upadłości emitenta, lub (iv) status prawny papierów wartościowych jest niezgodny z przepisami prawa i w świetle tych przepisów istnieje ryzyko uznania tych papierów wartościowych za nieistniejące lub obciążone wadą prawną mającą istotny wpływ na ich ocenę.

Emitent nie jest w stanie przewidzieć, czy w przyszłości nie wystąpi którakolwiek z przesłanek stanowiąca dla KNF podstawę do zakazania lub wstrzymania ubiegania się o dopuszczenie lub wprowadzenie papierów wartościowych, o których dopuszczenie do obrotu na rynku regulowanym ubiega się Emitent na podstawie Memorandum oraz będzie się ubiegał o dopuszczenie Akcji Podziałowych na podstawie Memorandum.

### **3.5. Ryzyko ograniczonej płynności i znacznych wahań ceny Akcji oraz Akcji Podziałowych**

Część spółek notowanych na GPW charakteryzuje się niską liczbą akcji pozostających w wolnym obrocie. Płynność obrotu Akcjami oraz Akcjami Podziałowymi również może być ograniczona, co może spowodować, że inwestorzy nie będą mogli sprzedać swoich akcji i w konsekwencji utracą część lub całość dochodów z inwestycji w te papiery wartościowe. Ponadto, cena Akcji oraz Akcji Podziałowych Emitenta jak i wolumen obrotów, zależnie od zleceń kupna i sprzedaży, może podlegać znacznym wahaniom. Przyczyną takiej sytuacji może być wiele innych czynników, w tym wahania kursowe, okresowe zmiany wyników finansowych i operacyjnych Emitenta, wolumen i płynność obrotu, raporty analityków na temat Emitenta i jego wyników, zmiany w wynikach lub pozycji rynkowej pozostałych spółek z sektora, w którym działa Emitent, informacje bieżące podawane przez Emitenta lub innych emitentów do publicznej wiadomości, inne informacje rozpowszechnione wśród inwestorów oraz ich zachowania mające cechy spekulacji, a także sytuacja na giełdach światowych.

W związku z powyższym, inwestorzy powinni wziąć pod uwagę okresową niemożność lub ograniczoną możliwość zbywania Akcji oraz Akcji Podziałowych bądź ograniczenie w zbywaniu tych akcji po satysfakcjonującej cenie.

### **3.6. Ryzyko związane z wahaniami kursów walut ponoszone przez zagranicznych akcjonariuszy Emitenta**

Walutą notowań Akcji oraz Akcji Podziałowych Emitenta jest polski złoty. Ponadto, wszelkie płatności związane z Akcjami oraz Akcjami Podziałowymi Emitenta, w tym kwoty wypłacane z tytułu dywidendy oraz cena sprzedaży tych Akcji oraz Akcji Podziałowych na rynku regulowanym będą dokonywane w polskich złotych. W związku z powyższym, deprecjacja złotego wobec walut obcych może w negatywny sposób wpłynąć na równowartość w walutach obcych kwot wypłaty w związku z Akcjami oraz Akcjami Podziałowymi Emitenta.

### **3.7. Ryzyko zaskarżenia uchwały o podziale Spółki Dzielonej i podwyższeniu kapitału Emitenta lub opóźnienia lub odmowy jego rejestracji**

Uchwały o Podziale podjęte zarówno przez walne zgromadzenie Spółki Dzielonej, jak i przez walne zgromadzenie Emitenta mogą zostać zaskarżone przez uprawnione podmioty w drodze powództwa o uchylenie lub o stwierdzenie nieważności. W przypadku prawomocnego uwzględnienia wniesionego powództwa Podział może nie dojść do skutku lub zostać uchylony. Mimo, iż zaskarżenie uchwał nie wstrzymuje postępowania rejestrowego w sprawie podziału przez wydzielanie i podwyższenia kapitału zakładowego Spółki Przejmującej, jednakże, zgodnie z art. 423 § 1 KSH, sąd rejestrowy jest uprawniony do zawieszenia postępowania rejestrowego. Ponadto, nie można wykluczyć, że zawieszenie postępowania rejestrowego mogłoby nastąpić na podstawie postanowienia sądu procesowego jako zabezpieczenie powództwa o uchylenie bądź

stwierdzenie nieważności uchwały o Podziale. Powyższe mogłoby skutkować opóźnieniem rejestracji Podziału i podwyższenia kapitału zakładowego oraz emisji Akcji Podziałowych.

Prawo do wniesienia powództwa o uchylenie uchwały walnego zgromadzenia, zgodnie z art. 424 § 1 KSH wygasa z upływem miesiąca od dnia otrzymania wiadomości o uchwale, nie później jednak niż z upływem sześciu miesięcy od dnia powzięcia uchwały. W stosunku do spółki publicznej ww. prawo przysługuje w terminie miesiąca od dnia ogłoszenia uchwały, nie później jednak niż w terminie trzech miesięcy od dnia powzięcia uchwały. Natomiast prawo do wniesienia powództwa o stwierdzenie nieważności uchwały walnego zgromadzenia, zgodnie z art. 425 KSH wygasa z upływem sześciu miesięcy od dnia, w którym uprawniony powziął wiadomość o uchwale, nie później jednak niż z upływem dwóch lat od dnia powzięcia uchwały. Powództwo o stwierdzenie nieważności uchwały walnego zgromadzenia spółki publicznej powinno być wniesione w terminie trzydziestu dni od dnia jej ogłoszenia, nie później jednak niż w terminie roku od dnia powzięcia uchwały. Po Dniu Podziału, tj. po zarejestrowaniu podwyższenia kapitału Emitenta w związku z emisją Akcji Podziałowych, uprawnione osoby mają prawo wnieść powództwo o uchylenie albo o stwierdzenie nieważności uchwał o podziale, zgodnie z art. 544 KSH, jedynie przeciwko Emitentowi, które może być wytoczone nie później niż w terminie miesiąca od dnia powzięcia przez odpowiednią Spółkę Dzieloną i Przejmującą uchwały o Podziale. Ponadto, uchwały o Podziale nie podlegają zaskarżeniu na podstawie wyłącznie stosunku wymiany akcji Spółki Dzielonej na Akcje Podziałowe.

Jednocześnie należy wskazać, iż Podział nastąpi poprzez wydzielenie Oddziału Marvipol do Emitenta w trybie art. 529 § 1 pkt 4 k.s.h. z równoczesnym podwyższeniem kapitału zakładowego Emitenta poprzez nową emisję akcji serii C, które zostaną przyznane dotychczasowym akcjonariuszom Emitenta. Podwyższenie kapitału zakładowego Spółki Przejmującej w związku z podziałem nie nastąpi, jeżeli zarząd Spółki Przejmującej niełoży do sądu rejestrowego wniosku o zarejestrowanie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki Przejmującej. Zamiarem Emitenta jest jednak złożenie do właściwego sądu rejestrowego wniosku o zarejestrowanie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki w związku z Podziałem, niezwłocznie po podjęciu przez Walne Zgromadzenie Emitenta stosownej uchwały. Podwyższenie kapitału zakładowego Spółki Przejmującej nie nastąpi również, jeżeli właściwy sąd prawomocnie odmówi rejestracji podwyższenia kapitału zakładowego Spółki Przejmującej w związku z podziałem. Niedojście do skutku lub istotne opóźnienia związane z realizacją podziału mogą narazić Grupę Kapitałową Marvipol S.A. oraz Emitenta na poniesienie istotnych kosztów bez uzyskania zamierzonego efektu, jak również na utracone korzyści i tym samym mieć negatywny wpływ na perspektywy rozwoju, osiągnięte wyniki i sytuację finansową Emitenta oraz Grupy Kapitałowej Marvipol S.A.

### **3.8. Ryzyko różnic pomiędzy wyceną akcji Spółki Dzielonej oraz Emitenta w oparciu o stosunek wyceny określony w planie podziału a wyceną rynkową po wprowadzeniu Akcji oraz Akcji Podziałowych Emitenta do obrotu**

W procesie podziału przez wydzielenie Spółki Dzielonej w Planie Podziału został określony stosunek wymiany akcji Spółki Dzielonej na Akcje Podziałowe Emitenta. Zgodnie z tym, określenie go na poziomie 1:1 akcji Spółki Dzielonej wobec Akcji Podziałowych Emitenta oznacza, że w zamian za uszczuplenie majątku Spółki Dzielonej poprzez przeniesienie na Emitenta majątku Oddziału Marvipol każdy, kto będzie akcjonariuszem Spółki Dzielonej w dniu referencyjnym, otrzyma 1 Akcję Podziałową Emitenta na każdą posiadaną akcję Spółki Dzielonej. Iloczyn akcji Emitenta oferowanych akcjonariuszom Spółki Dzielonej na podstawie Memorandum Informacyjnego powinien w założeniu Planu Podziału odpowiadać wartości majątku wydzielanej na rzecz Emitenta. Emitent nie może zagwarantować jednak, że zakładana wartość Akcji oraz Akcji Podziałowych Emitenta w stosunku do wyceny Spółki Dzielonej na GPW utrzyma się na poziomie zakładanym w Planie Podziału po wprowadzeniu Akcji oraz Akcji Podziałowych Emitenta do obrotu giełdowego.

### **3.9. Ryzyko naruszenia obowiązków informacyjnych wynikających z Ustawy o Ofercie Publicznej, Ustawy o Obrocie oraz Rozporządzenia MAR przez Spółkę i nałożenia na Spółkę przez KNF sankcji administracyjnych**

Zgodnie z art. 4 pkt 20 Ustawy o Ofercie Publicznej, Emitent, po zdematerializowaniu akcji w KDPW, będzie posiadał status spółki publicznej, w związku z czym KNF w przypadku nieprzestrzegania przez Spółkę przepisów prawa będzie mogła nałożyć na niego kary administracyjne wynikające z przepisów prawa, w szczególności z przepisów Ustawy o Ofercie Publicznej oraz Ustawy o Obrocie. Z dniem 3 lipca 2016 r. weszło w życie Rozporządzenie MAR. Rozporządzenie to, zgodnie z art. 288 Traktatu o funkcjonowaniu Unii Europejskiej (Dz. U. UE z 2012 r. C 326, str. 1 z późn. zm.) ma zasięg ogólny, wiążący w całości i jest bezpośrednio stosowane w Państwach Członkowskich Unii Europejskiej. Zgodnie z Rozporządzeniem MAR, bez uszczerbku dla jakichkolwiek sankcji karnych oraz bez uszczerbku dla uprawnień nadzorczych właściwych organów, państwa członkowskie zgodnie z prawem krajowym przyznają właściwym organom uprawnienia do stosowania odpowiednich sankcji administracyjnych i innych środków administracyjnych w związku co najmniej z naruszeniami wynikającymi z Rozporządzenia MAR.

Zgodnie z art. 30 ust. 2 Rozporządzenia MAR, w przypadku wystąpienia naruszeń określonych w Rozporządzeniu MAR, związanych m.in. z wykorzystywaniem informacji poufnych, manipulacjami i nadużyciami na rynku, podawaniem informacji poufnych do publicznej wiadomości, transakcjami osób pełniących obowiązki zarządcze, listami osób mających dostęp do informacji poufnych, w przypadku osób prawnych, państwa członkowskie zapewniają, zgodnie z prawem krajowym, by właściwe organy miały uprawnienia m.in. do nakładania co najmniej następujących, administracyjnych sankcji pieniężnych: (1) w przypadku naruszeń art. 14 i 15 Rozporządzenia MAR – 15.000.000 EUR lub 15% całkowitych rocznych obrotów osoby prawnej na podstawie ostatniego dostępnego sprawozdania zatwierdzonego przez organ zarządzający, a w państwie członkowskim, w którym walutą nie jest euro, równowartość tej kwoty w walucie krajowej na dzień 2 lipca 2014 r., (2) w przypadku naruszeń art. 16 i 17 Rozporządzenia MAR – 2.500.000 EUR lub 2% całkowitych rocznych obrotów na podstawie ostatniego dostępnego sprawozdania zatwierdzonego przez organ zarządzający, a w państwie członkowskim, w którym walutą nie jest euro, równowartość tej kwoty w walucie krajowej na dzień 2 lipca 2014 r., oraz (3) w przypadku naruszeń art. 18, 19 i 20 Rozporządzenia MAR – 1.000.000 EUR, a w państwie członkowskim, w którym walutą nie jest euro, równowartość tej kwoty w walucie krajowej na dzień 2 lipca 2014 r.

Zgodnie z art. 96 Ustawy o Ofercie Publicznej, jeżeli emitent lub sprzedający papiery wartościowe nie spełnia określonych wymogów prawnych, w tym obowiązków informacyjnych, KNF może: (i) wydać decyzję o wykluczeniu, na czas określony lub bezterminowo, jego papierów wartościowych z obrotu na rynku regulowanym albo (ii) nałożyć karę pieniężną w wysokości do 1 mln PLN, albo (iii) zastosować obie sankcje łącznie. Ponadto, jeżeli emitent nie wykonuje albo nienależyć wykonuje obowiązki, o których mowa w art. 56–56c Ustawy o Ofercie Publicznej w zakresie informacji okresowych, art. 59 Ustawy o Ofercie Publicznej w zakresie informacji okresowych, art. 63 i art. 70 pkt 1 Ustawy o Ofercie Publicznej, KNF może: (a) wydać decyzję o wykluczeniu, na czas określony albo bezterminowo, papierów wartościowych z obrotu na rynku regulowanym albo (b) nałożyć karę pieniężną do wysokości 5 mln PLN albo kwoty stanowiącej równowartość 5% całkowitego rocznego przychodu wykazanego w ostatnim zbadanym sprawozdaniu finansowym za rok obrotowy, jeżeli przekracza ona 5 mln PLN, albo (c) zastosować obie sankcje łącznie. W przypadku gdy jest możliwe ustalenie kwoty korzyści osiągniętej lub straty unikniętej przez emitenta w wyniku naruszenia obowiązków, o których mowa w zdaniu poprzednim, zamiast kary, o której mowa w punktach (a), (b) i (c) powyżej, KNF może nałożyć karę pieniężną do wysokości dwukrotnej kwoty osiągniętej korzyści lub unikniętej straty. Ponadto, w przypadku rażącego naruszenia obowiązków, o których mowa powyżej, KNF może nałożyć na osobę, która w tym okresie pełniła funkcję członka zarządu lub rady nadzorczej spółki publicznej, zewnętrze zarządzającego ASI lub zarządzającego z UE w rozumieniu Ustawy o Funduszach Inwestycyjnych lub towarzystwa funduszy inwestycyjnych będącego organem funduszu inwestycyjnego zamkniętego, karę pieniężną do wysokości odpowiednio 1 mln PLN (członek zarządu) oraz 100.000 PLN (członek rady nadzorczej).

Zgodnie z art. 175 Ustawy o Obrocie, na każdego kto nie wykonał lub nienależyć wykonał obowiązek, o którym mowa w art. 19 ust. 1-7 Rozporządzenia MAR, Komisja może, w drodze decyzji, nałożyć karę pieniężną: (1) w przypadku osób fizycznych - do wysokości 2 072 800 zł, (2) w przypadku innych podmiotów - do wysokości 4 145 600 zł. W przypadku gdy jest możliwe ustalenie kwoty korzyści osiągniętej lub straty unikniętej przez podmiot w wyniku naruszeń, o których mowa w zdaniu poprzednim, zamiast kary, o której mowa w tym zdaniu, Komisja może nałożyć karę pieniężną do wysokości trzykrotnej kwoty osiągniętej korzyści lub unikniętej straty. Ponadto, zgodnie z art. 176 Ustawy o Obrocie, w przypadku gdy emitent nie wykonuje lub nienależyć wykonuje obowiązki, o których mowa w art. 18 ust. 1–6 Rozporządzenia MAR, Komisja może, w drodze decyzji, nałożyć karę pieniężną do wysokości 4.145.600 zł lub do kwoty stanowiącej równowartość 2% całkowitego rocznego przychodu wykazanego w ostatnim zbadanym sprawozdaniu finansowym za rok obrotowy, jeżeli przekracza ona 4.145.600 zł. W przypadku naruszenia obowiązków, o których mowa w art. 18 ust. 1–6 Rozporządzenia MAR, Komisja może nałożyć na osobę, która w tym okresie pełniła funkcję członka zarządu emitenta, zewnętrze zarządzającego ASI lub zarządzającego z UE w rozumieniu Ustawy o Funduszach Inwestycyjnych lub towarzystwa funduszy inwestycyjnych będącego organem funduszu inwestycyjnego zamkniętego, karę pieniężną do wysokości 2.072.800 zł. W przypadku gdy jest możliwe ustalenie kwoty korzyści osiągniętej lub straty unikniętej przez emitenta w wyniku naruszeń, o których mowa powyżej zamiast określonej powyżej kary, Komisja może nałożyć karę pieniężną do wysokości trzykrotnej kwoty osiągniętej korzyści lub unikniętej straty. Zgodnie z art. 176a Ustawy o obrocie instrumentami finansowymi, w przypadku gdy Emitent lub wprowadzający nie wykonuje lub nienależyć wykonuje obowiązki wynikające z art. 5 Ustawy o Obrocie, KNF może nałożyć karę pieniężną do wysokości 1.000.000 zł. Ponadto Rozporządzenie MAR wprowadza wiele zmian do regulacji dotyczących obowiązków informacyjnych właściwych dla spółek publicznych, m. in. w zakresie: (i) publikacji informacji poufnych, (ii) raportowania o transakcjach osób pełniących funkcje zarządcze, (iii) działań mających na celu zapobieganie nadużyciom i manipulacjom na rynku, (iv) raportowania transakcji podejrzanych, oraz (v) konfliktu interesów.

Spółka nie może zagwarantować, że w przyszłości KNF nie nałoży wskazanych powyżej sankcji na Spółkę. Nałożenie sankcji na Spółkę, a nawet samo wszczęcie przez KNF postępowania w przedmiocie nałożenia sankcji na Spółkę może negatywnie wpłynąć na jej reputację i jej postrzeganie przez aktualnych i potencjalnych klientów oraz inwestorów, a także wpłynąć na płynność i cenę rynkową akcji.

### **3.10. Ryzyko zabezpieczenia wierzycieli w procesie podziału Marvipol S.A.**

Zgodnie z art. 546 § 2 k.s.h. wierzyciele spółki dzielonej oraz spółki przejmującej, którzy zgłosiliby swoje roszczenia w okresie między dniem ogłoszenia planu podziału a dniem ogłoszenia podziału i uprawdopodobnili, że ich zaspokojenie jest zagrożone przez podział w drodze postępowania sądowego, mogą żądać, aby sąd właściwy według siedziby odpowiednio spółki dzielonej albo spółki przejmującej udzielił im stosownego zabezpieczenia ich roszczeń, jeżeli zabezpieczenie takie nie zostało ustanowione przez spółkę uczestniczącą w podziale. W przypadku realizacji procesu podziału Marvipol S.A. istnieje ryzyko, iż wierzyciele mogliby uzyskiwać zabezpieczenia na majątku Marvipol S.A. lub na majątku Emitenta. Na Datę Memorandum żaden z wierzycieli Spółki Dzielonej ani Emitenta nie wystąpił z żądaniem o udzielenie zabezpieczenia roszczeń, o którym mowa powyżej.

### **3.11. Ryzyko nieponoszenia przez Spółkę Dzieloną odpowiedzialności solidarnej za zobowiązania przypisane w planie podziału Spółce Przejmującej**

Stosownie do art. 546 § 1 KSH, za zobowiązania przypisane w planie podziału spółce przejmującej lub spółce nowo zawiązanej pozostałe spółki, na które został przeniesiony majątek spółki dzielonej, odpowiadają solidarnie przez trzy lata od dnia ogłoszenia o podziale. Odpowiedzialność ta jest ograniczona do wartości aktywów netto przyznanych każdej spółce w planie podziału. Podział Marvipol S.A. ma być tzw. podziałem przez wydzielenie, a więc dokonać się w trybie art. 529 § 1 pkt 4 KSH tj. przez przeniesienie części majątku Spółki Dzielonej na Emitenta. Należy mieć przy tym na uwadze, że majątek Spółki Dzielonej w postaci Oddziału Marvipol zostanie przeniesiony wyłącznie na Spółkę i w ramach Podziału nie będzie żadnej innej spółki, która otrzymałaby w ramach procesu jakiegokolwiek majątek Marvipol S.A.

W doktrynie i orzecznictwie istnieją rozbieżności odnośnie możliwości odpowiedniego zastosowania przepisu art. 546 § 1 KSH do podziału przez wydzielenie, z uwagi na fakt, iż przepis dotyczący odpowiedzialności w jego literalnym brzmieniu nie pozwala na solidarne obciążenie spółki dzielonej za zobowiązania spółki wydzielone do spółki przejmującej, gdyż wyraźnie stanowi on o odpowiedzialności solidarnej pozostałych spółek, na które został przeniesiony majątek spółki dzielonej. Spółka Dzielona nie otrzyma zaś w ramach Podziału żadnego dodatkowego majątku, a jedynie będzie posiadać aktywa i pasywa nieprzeniesione na Emitenta. Potencjalne ryzyko poniesienia odpowiedzialności wynika zaś z treści art. 529 § 2 KSH, w świetle którego do podziału przez wydzielenie stosuje się odpowiednio przepisy o podziale spółek dotyczące odpowiednio spółki przejmującej lub spółki nowo zawiązanej.

Mimo wątpliwości co do możliwości zastosowania wskazanego przepisu w przypadku Podziału, Spółka opowiada się za poglądem Sądu Najwyższego w wyroku z dnia 21 kwietnia 2010 roku (V CSK 318/09), zgodnie z którym przepisy dotyczące odpowiedzialności solidarnej należy stosować odpowiednio do spółki dzielonej w przypadku podziału przez wydzielenie. Nadmienić jednak należy, że Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 28 kwietnia 2016 roku (V CSK 524/15) oraz w wyroku z dnia 24 października 2012 (III CSK 18/12) opowiedział się za odmiennym stanowiskiem i przyjął, że przepis art. 546 § 1 KSH nie stanowi podstawy odpowiedzialności spółki dzielonej za jej zobowiązania, jeżeli w planie podziału zostały one przypisane spółce przejmującej. Biorąc pod uwagę powyższe, istnieje ryzyko nieponoszenia przez Spółkę Dzieloną odpowiedzialności solidarnej za zobowiązania przypisane w planie podziału Spółce Przejmującej.

### **3.12. Ryzyko niedojścia Podziału do skutku**

Istnieje szereg warunków, od których uzależnione jest należyte i skuteczne dokonanie Podziału. Do jego przeprowadzenia niezbędna jest realizacja czynności wskazanych w planowanym harmonogramie działań w ramach Podziału, zamieszczonym w Rozdziale III Memorandum, pkt. 1.2. oraz w Rozdziale IV punkt 4 Memorandum. Brak realizacji czynności wskazanych w Rozdziale III Memorandum, pkt. 1.2. oraz w Rozdziale IV punkt 4 Memorandum (tj. w szczególności brak zatwierdzenia przez Komisję Nadzoru Finansowego Memorandum Informacyjnego, brak podjęcia przez walne zgromadzenia akcjonariuszy Emitenta oraz Spółki Dzielonej uchwał podziałowych, odmowa dematerializacji Akcji Istniejących przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A., odmowa wprowadzenia Akcji Istniejących do obrotu w ASO przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A., brak złożenia przez Emitenta stosownego wniosku o wpis do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego Podziału w terminie 12 miesięcy od dnia podjęcia przez walne zgromadzenia akcjonariuszy

Emitenta oraz Spółki Dzielonej uchwał podziałowych, odmowa wpisu Podziału przez właściwy sąd rejestrowy do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego), może doprowadzić do niedojścia Podziału do skutku.

Zamiarem Emitenta oraz Spółki Dzielonej jest jednak przeprowadzenie wszelkich niezbędnych działań zgodnie z planowanym harmonogramem, najszybciej, jak to będzie możliwe. W tym celu Spółka Dzielona oraz Spółka Przejmująca zamierzają składać do odpowiednich instytucji właściwe wnioski oraz podejmować stosowne kroki prawne niezwłocznie po zaistnieniu okoliczności umożliwiających dane działanie.



## II. Osoby odpowiedzialne za informacje zawarte w memorandum

### 1. Emitent

#### Informacje o Emitencie

Nazwa (firma):	Marvipol Development S.A.
Siedziba:	Warszawa
Adres:	02-285 Warszawa, ul. Szyszkowa nr 35/37
Numer telefonu:	+48 22 27 55 249
Numer faksu:	+48 22 53 65 001
Adres internetowy:	www.marvipoldevelopment.pl
e-mail	marvipol.development@marvipol.pl

W imieniu Emitenta działają następujące osoby fizyczne:

- Mariusz Książek – Prezes Zarządu
- Mariusz Poławski – Członek Zarządu

#### OŚWIADCZENIE EMITENTA

Działając w imieniu Marvipol Development S.A. z siedzibą w Warszawie, będąc odpowiedzialnymi za informacje zawarte w Memorandum, zgodnie z najlepszą wiedzą i przy dołożeniu należytej staranności, by zapewnić taki stan, niniejszym oświadczamy, że informacje zawarte w Memorandum są prawdziwe, rzetelne i zgodne ze stanem faktycznym i że w Memorandum nie pominięto niczego, co mogłoby wpływać na jego znaczenie.

---

Mariusz Książek  
Prezes Zarządu

---

Mariusz Poławski  
Członek Zarządu

## 2. Spółka Dzielona

### Informacje o Spółce Dzielonej

---

Nazwa (firma):	Marvipol S.A.
Siedziba:	Warszawa
Adres:	00-838 Warszawa, ul. Prosta 32
Numer telefonu:	+48 22 53 65 000
Numer faksu:	+48 22 53 65 001
Adres internetowy:	www . marvipol.pl
e-mail	marvipol @ marvipol.pl

---

W imieniu Spółki Dzielonej działają następujące osoby fizyczne:

- Mariusz Książek – Prezes Zarządu
- Mariusz Poławski – Członek Zarządu

### OŚWIADCZENIE SPÓŁKI DZIELONEJ

Działając w imieniu Marvipol S.A. z siedzibą w Warszawie, będąc odpowiedzialnymi za informacje zawarte w Memorandum, zgodnie z najlepszą wiedzą i przy dołożeniu należytej staranności, by zapewnić taki stan, niniejszym oświadczamy, że informacje zawarte w Memorandum są prawdziwe, rzetelne i zgodne ze stanem faktycznym i że w Memorandum nie pominięto niczego, co mogłoby wpływać na jego znaczenie.

---

Mariusz Książek  
Prezes Zarządu

---

Mariusz Poławski  
Członek Zarządu

### 3. Oferujący

Nazwa (firma):	Dom Maklerski Banku Ochrony Środowiska S.A.
Nazwa skrócona:	DM BOŚ SA
Siedziba:	Warszawa
Adres:	00-517 Warszawa, ul. Marszałkowska 78/80
Numer telefonu:	+48 (22) 504 30 00
Numer faksu:	+48 (22) 504 31 00
Adres internetowy:	www . bossa.pl

#### Osoby działające w imieniu Oferującego

W imieniu Oferującego działają następujące osoby:

- Radosław Olszewski – Prezes Zarządu
- Agnieszka Wyszomirska – Prokurent

#### OŚWIADCZENIE OFERUJĄCEGO

Dom Maklerski Banku Ochrony Środowiska Spółka Akcyjna, z siedzibą w Warszawie, niniejszym oświadcza, że zgodnie z najlepszą wiedzą Oferującego i przy dołożeniu należytej staranności by zapewnić taki stan, informacje zawarte w częściach Memorandum spółki Marvipol Development S.A. za które Oferujący ponosi odpowiedzialność tj. w następujących częściach Memorandum: Rozdział II punkt 3 oraz Rozdział III punkt 1 są prawdziwe, rzetelne i zgodne ze stanem faktycznym oraz że informacje zawarte w tych częściach nie pomijają niczego, co mogłyby wpływać na jego znaczenie.

---

Radosław Olszewski  
Prezes Zarządu

---

Agnieszka Wyszomirska  
Prokurent

#### 4. Doradca prawny

##### Informacje o Doradcy prawnym

Nazwa (firma):	BDO Legal Łańcza i Wspólnicy Sp. k.
Siedziba:	Kraków
Adres:	30 – 102 Kraków, ul. Morawskiego 5
Numer telefonu:	+48 (12) 423 23 23
Numer faksu:	+48 (12) 429 41 17
Adres internetowy:	www . bdolegal.pl
e-mail	office @ bdolegal.pl

##### Osoby działające w imieniu Doradcy prawnego

W imieniu Doradcy prawnego działają następujące osoby:

- radca prawny Dorota Szlachetko - Reiter – komplementariusz;
- radca prawny Paweł Duda – komandytariusz, prokurent;

##### OŚWIADCZENIE DORADCY PRAWNEGO

BDO Legal Łańcza i Wspólnicy Sp. k. z siedzibą w Krakowie, niniejszym oświadcza, że zgodnie z najlepszą wiedzą Doradcy prawnego i przy dołożeniu należytej staranności by zapewnić taki stan, informacje zawarte w częściach Memorandum spółki Marvipol Development S.A. za które Doradca prawny ponosi odpowiedzialność tj. w Rozdziale III punkt 3, 4 i 5 oraz w Rozdziale IV punkt 22, są prawdziwe, rzetelne i zgodne ze stanem faktycznym oraz że informacje zawarte w tych częściach nie pomijają niczego, co mogłyby wpływać na jego znaczenie.

---

Dorota Szlachetko - Reiter

komplementariusz

---

Paweł Duda

komandytariusz, prokurent

## 5. Doradca Finansowy

### Informacje o Doradcy Finansowym

Nazwa (firma):	CARDA Consultancy S.A.
Siedziba:	Warszawa
Adres:	00-116 Warszawa, ul. Świętokrzyska 30/63
Numer telefonu:	+48 535 53 22 00
Adres internetowy:	www . carda.pl
e-mail	Biuro @ carda.pl

### Osoby działające w imieniu Doradcy Finansowego

W imieniu Doradcy Finansowego działa następująca osoba:

- Ada Kluzek – Prezes Zarządu

### OŚWIADCZENIE DORADCY FINANSOWEGO

CARDA Consultancy S.A. z siedzibą w Warszawie, niniejszym oświadcza, że zgodnie z najlepszą wiedzą Doradcy Finansowego i przy dołożeniu należytej staranności by zapewnić taki stan, informacje zawarte w częściach Memorandum spółki Marvipol Development S.A. przy których sporządzeniu Doradca Finansowy uczestniczył tj.: w Rozdziale I – Czynniki Ryzyka: punkt 1 i 2, w Rozdziale II – Osoby odpowiedzialne: punkt 5 oraz w Rozdziale IV – Dane o Emitencie: punkt 11, 12 i 14, są prawdziwe, rzetelne i zgodne ze stanem faktycznym oraz że informacje zawarte w tych częściach Memorandum nie pomijają niczego, co mogłyby wpływać na jego znaczenie.

---

Ada Kluzek  
Prezes Zarządu

### III. Dane o emisji

#### 1. Szczegółowe określenie rodzajów, liczby oraz łącznej wartości akcji emitowanych lub akcji własnych emitenta z wyszczególnieniem rodzajów uprzywilejowania oraz wszelkich ograniczeń co do przenoszenia praw z Akcji

##### 1.1. Podstawa sporządzenia Memorandum

Niniejsze Memorandum zostało sporządzone w związku z ofertą publiczną 41.551.852 akcji zwykłych na okaziciela serii C spółki Marvipol Development S.A. o wartości nominalnej 1,00 złoty każda („Akcje Podziałowe”) oraz zamiarem ubiegania się o dopuszczenie oraz wprowadzenie do obrotu na rynku regulowanym Akcji Podziałowych. Z Akcjami serii C nie wiążą się żadne uprzywilejowania.

Podstawą sporządzenia niniejszego Memorandum jest art. 7 ust. 7 oraz ust. 14 Ustawy o Ofercie.

Oferta Akcji Podziałowych (Akcje serii C) jest kierowana do akcjonariuszy spółki Marvipol S.A. w związku z podziałem spółki Marvipol S.A. przez wydzielenie części majątku Marvipol (tj. Oddział Marvipol) do Emitenta w zamian za Akcje Podziałowe obejmowane przez akcjonariuszy Marvipol S.A. („Podział poprzez Wydzielenie”).

W ramach Podziału poprzez Wydzielenie, w zamian za Akcje Podziałowe, które otrzymają akcjonariusze Marvipol S.A., Spółka nabędzie zorganizowaną część majątku Marvipol S.A. stanowiącą Oddział Marvipol.

Akcje Podziałowe emitowane są na potrzeby realizacji Planu Podziału.

Wszelkie ograniczenia co do przenoszenia praw z Akcji Podziałowych zostały opisane w Rozdziale III punkt 3 Memorandum.

##### Opis procesu podziału

Proces podziału Spółki Dzielonej został rozpoczęty w dniu 31 sierpnia 2016 roku. W tym dniu Zarząd Spółki Dzielonej oraz Zarząd Emitenta (Spółka Przejmująca), działając na podstawie art. 533 § 1 KSH, uzgodniły oraz podpisały Plan Podziału Spółki Dzielonej, sporządzony zgodnie z art. 534 KSH. W tym samym dniu Plan Podziału został opublikowany przez Spółkę Dzieloną raportem bieżącym nr 50/2016, a także Plan Podziału zgodnie z art. 535 § 3 KSH, został ogłoszony przez Spółkę Dzieloną oraz Emitenta (Spółkę Przejmującą) na stronie internetowej Spółki Dzielonej ([www.marvipol.pl](http://www.marvipol.pl)) oraz na stronie internetowej Spółki Przejmującej ([www.marvipoldevelopment.pl](http://www.marvipoldevelopment.pl)).

Zgodnie z Planem Podziału, w ramach podziału Spółki Dzielonej, część działalności Spółki Dzielonej stanowiąca zorganizowaną część przedsiębiorstwa funkcjonująca jako Marvipol Spółka Akcyjna Oddział w Warszawie (Oddział Marvipol) prowadząca działalność deweloperską, zostanie przeniesiona na Spółkę Przejmującą, podczas gdy pozostała część działalności Spółki Dzielonej, stanowiąca zorganizowaną część przedsiębiorstwa prowadząca działalność zarządzania spółkami zależnymi z branży motoryzacyjnej, pozostanie w majątku Spółki Dzielonej. Podział Spółki Dzielonej nastąpi w trybie określonym w art. 529 § 1 pkt 4 KSH, tj. poprzez przeniesienie na Spółkę Przejmującą części majątku Spółki Dzielonej. Akcjonariusze Spółki Dzielonej w zamian za przeniesienie na rzecz Spółki Przejmującej części majątku Spółki Dzielonej w postaci Oddziału Marvipol, obejmą 41.551.852 (czterdzieści jeden milionów pięćset pięćdziesiąt jeden tysięcy osiemset pięćdziesiąt dwa) akcje zwykłe na okaziciela Spółki Przejmującej serii C, o wartości nominalnej 1 zł (jeden złoty) każda i o łącznej wartości nominalnej 41.551.852 zł (czterdzieści jeden milionów pięćset pięćdziesiąt jeden tysięcy osiemset pięćdziesiąt dwa złote) wyemitowanych w związku z podziałem Spółki Dzielonej, przy zachowaniu stosunku wymiany: 1:1, gdzie na każdą jedną akcję Spółki Dzielonej przypada 1 (jedna) akcja Spółki Przejmującej. Oznacza to, że z tytułu posiadania każdej jednej akcji Spółki Dzielonej, akcjonariusz Spółki Dzielonej otrzyma 1 (jedną) akcję serii C Spółki Przejmującej, zachowując dotychczas posiadane akcje Spółki Dzielonej oraz łącznie za 41.551.852 (czterdzieści jeden milionów pięćset pięćdziesiąt jeden tysięcy osiemset pięćdziesiąt dwa) akcji Spółki Dzielonej, akcjonariusze Spółki Dzielonej otrzymają 41.551.852 (czterdzieści jeden milionów pięćset pięćdziesiąt jeden tysięcy osiemset pięćdziesiąt dwa) akcji Spółki Przejmującej.

Emitent oraz Spółka Dzielona zamierzają przeprowadzić proces Podziału w następujący sposób:

1. przed podjęciem przez walne zgromadzenie akcjonariuszy Spółki Dzielonej uchwały w sprawie podziału Spółki Dzielonej oraz przed podjęciem przez walne zgromadzenie akcjonariuszy Emitenta uchwały w sprawie podziału Spółki Dzielonej:
  - a) Komisja Nadzoru Finansowego wyda na podstawie art. 38b Ustawy o Ofercie Publicznej decyzję w sprawie zatwierdzenia niniejszego Memorandum Informacyjnego przygotowanego w związku z ofertą publiczną Akcji Podziałowych wydawanych przez Emitenta akcjonariuszom Spółki Dzielonej w ramach procesu Podziału oraz ubieganiem się o dopuszczenie do obrotu na rynku regulowanym Akcji Podziałowych;
  - b) Komisja Nadzoru Finansowego wyda decyzję w sprawie zatwierdzenia Prospektu przygotowanego w związku z ubieganiem się o dopuszczenie do obrotu na rynku regulowanym Akcji Istniejących (Akcji serii A i B);

2. przed Dniem Podziału (rejestracją w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego podwyższenia kapitału zakładowego Spółki Przejmującej w ramach emisji Akcji Podziałowych dokonanej w ramach procesu Podziału Spółki Dzielonej):
  - a) zostanie złożony wniosek do KDPW w celu przyznania przez KDPW Emitentowi statusu uczestnika KDPW w typie Emitent oraz przyjęcia do depozytu papierów wartościowych Akcji Istniejących pod warunkiem wprowadzenia tych Akcji Istniejących do obrotu w ASO (Emitent przewiduje możliwość złożenia niniejszego wniosku do KDPW przed podjęciem uchwał podziałowych), a następnie w efekcie złożonego wniosku Zarząd KDPW podejmie uchwałę, w której przyzna Emitentowi status uczestnika KDPW w typie Emitent oraz przyjmie do depozytu papierów wartościowych Akcje Istniejące pod warunkiem wprowadzenia tych Akcji Istniejących do obrotu w ASO;
  - b) po podjęciu przez Zarząd KDPW uchwały, w której KDPW przyzna Emitentowi status uczestnika KDPW w typie Emitent oraz przyjmie do depozytu papierów wartościowych Akcje Istniejące pod warunkiem wprowadzenia tych Akcji Istniejących do obrotu w ASO, zostanie złożony wniosek do GPW w celu wprowadzenia Akcji Istniejących do obrotu w ASO (Emitent przewiduje możliwość złożenia niniejszego wniosku do GPW przed podjęciem uchwał podziałowych), w efekcie którego to wniosku Zarząd GPW podejmie uchwałę w sprawie wprowadzenia Akcji Istniejących do obrotu w ASO. Jednocześnie Zarząd Emitenta wskazuje, iż nie zamierza składać do GPW wniosku o wyznaczenie pierwszego dnia notowania Akcji Istniejących w ASO, w związku z powyższym Akcje Istniejące w ocenie Emitenta nie będą notowane w ASO. Zamiarem bowiem Emitenta jest wprowadzenie Akcji Istniejących do obrotu w ASO bez podejmowania czynności celem wyznaczenia pierwszego dnia notowania Akcji Istniejących. Równocześnie Emitent zastrzega, iż ostatecznie Emitent nie wyklucza możliwości przejściowego notowania Akcji Istniejących w ASO, przy czym intencją Emitenta jest, aby po Dniu Podziału wszystkie wyemitowane akcje przez Emitenta (Akcje Istniejące oraz Akcje Podziałowe) zostały dopuszczone do obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez GPW;
  - c) następnie po podjęciu uchwały przez Zarząd GPW w sprawie wprowadzenia Akcji Istniejących do obrotu w ASO, Akcje Istniejące zostaną zarejestrowane w KDPW (Akcje Istniejące zostaną zdematerializowane);
  - d) następnie po zarejestrowaniu w KDPW Akcji Istniejących, Emitent złoży wniosek do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego w sprawie rejestracji Podziału poprzez rejestrację podwyższenia kapitału zakładowego Emitenta w związku z emisją Akcji Podziałowych;
3. po Dniu Podziału:
  - a) zostanie złożony wniosek do KDPW w celu przyjęcia do depozytu papierów wartościowych Akcji Podziałowych pod warunkiem dopuszczenia do obrotu na rynku regulowanym wszystkich Akcji Istniejących oraz wszystkich Akcji Podziałowych, a także w celu wyznaczenia przez KDPW dnia referencyjnego, o którym mowa w §219 Szczegółowych Zasad Działania KDPW, a następnie w efekcie złożonego wniosku Zarząd KDPW podejmie uchwałę, w której przyjmie do depozytu papierów wartościowych Akcje Podziałowe pod warunkiem dopuszczenia do obrotu na rynku regulowanym wszystkich Akcji Istniejących oraz wszystkich Akcji Podziałowych, a także wyznaczy dzień referencyjny, o którym mowa w §219 Szczegółowych Zasad Działania KDPW;
  - b) po podjęciu przez Zarząd KDPW uchwały, o której mowa w punkcie 3 ust. a) powyżej, zostanie złożony do GPW wniosek w sprawie dopuszczenia do obrotu na rynku regulowanym Akcji Istniejących oraz Akcji Podziałowych oraz w sprawie wykluczenia Akcji Istniejących z obrotu w ASO, a następnie w efekcie złożonego wniosku Zarząd GPW podejmie uchwałę w sprawie dopuszczenia do obrotu na rynku regulowanym Akcji Istniejących oraz Akcji Podziałowych, a także Zarząd GPW podejmie uchwałę w sprawie wykluczenia Akcji Istniejących z obrotu w ASO;
  - c) następnie po podjęciu uchwał przez Zarząd GPW zgodnie z punktem 3 ust. b) powyżej, Akcje Podziałowe zostaną zarejestrowane w KDPW (Akcje Podziałowe zostaną zdematerializowane).

### 1.2. Dystrybucja Akcji Podziałowych

Akcje Podziałowe przypadną osobom i podmiotom posiadającym akcje Marvipol S.A. w Dniu Referencyjnym. Osoby te nie muszą podejmować żadnych czynności, w szczególności składać zapisu na Akcje Podziałowe, w celu ich objęcia.

Ze względu na specyfikę Oferty nie występują w jej przypadku elementy charakterystyczne dla typowych ofert objęcia akcji takie jak termin przyjmowania zapisów na akcje, składanie zapisów na akcje, dokonywanie wpłat na akcje, cena emisyjna, podział oferty na transe, możliwość wycofania zapisu na akcje. Jednocześnie wycofanie lub zawieszenie oferty publicznej emisji Akcji Podziałowych może nastąpić wyłącznie poprzez odwołanie lub wstrzymanie przez Marvipol S.A. lub Marvipol Development S.A. procesu Podziału spółki Marvipol S.A.

**Planowany harmonogram działań w ramach Podziału:**

Poniżej przedstawiamy planowany ogólny harmonogram działań w ramach procesu Podziału (planowane daty wskazane w tabeli mogą ulec zmianie po zatwierdzeniu Memorandum, na co Emitent oraz Spółka Dzielona mogą nie mieć wpływu):

Lp.	Czynność	Planowany termin
1.	Zatwierdzenie przez Komisję Nadzoru Finansowego prospektu emisyjnego Emitenta sporządzonego w związku z zamiarem ubiegania się o dopuszczenie do obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. wszystkich Akcji Istniejących (akcje serii A i serii B).	do 8.11.2017 r.
2.	Publikacja przez Emitenta prospektu emisyjnego.	do 9.11.2017 r.
3.	Zatwierdzenie przez Komisję Nadzoru Finansowego memorandum informacyjnego sporządzonego zgodnie z art. 38b Ustawy o Ofercie Publicznej w związku z zamiarem przeprowadzenia przez Emitenta oferty publicznej Akcji serii C w ramach Podziału oraz zamiarem ubiegania się o dopuszczenie do obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. Akcji serii C.	do 8.11.2017 r.
4.	Publikacja przez Emitenta memorandum informacyjnego sporządzonego zgodnie z art. 38b Ustawy o Ofercie Publicznej.	do 9.11.2017 r.
5.	Podjęcie przez walne zgromadzenie akcjonariuszy Spółki Dzielonej uchwały podziałowej.	20.11.2017 r.
6.	Podjęcie przez walne zgromadzenie akcjonariuszy Spółki Przejmującej uchwały podziałowej.	20.11.2017 r.
7.	Podjęcie przez Zarząd KDPW uchwały, w której KDPW przyzna Spółce Przejmującej status uczestnika KDPW w typie Emitent, a także przyjmie do depozytu papierów wartościowych wszystkie Akcje Istniejące (akcje serii A i serii B) pod warunkiem wprowadzenia tych akcji do obrotu w ASO (Emitent przewiduje możliwość złożenia stosownego wniosku do KDPW w tym zakresie przed podjęciem uchwał podziałowych wskazanych w punktach 6 i 7 powyżej).	do 23.11.2017 r.
8.	Podjęcie przez Zarząd GPW uchwały w sprawie wprowadzenia wszystkich Akcji Istniejących (akcje serii A i serii B) do obrotu w ASO (Emitent przewiduje możliwość złożenia stosownego wniosku do GPW w tym zakresie przed podjęciem uchwał podziałowych wskazanych w punktach 6 i 7 powyżej).	do 28.11.2017 r.
9.	Rejestracja w depozycie KDPW wszystkich Akcji Istniejących (akcje serii A i serii B).	do 1.12.2017 r.
10.	Wpis do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego podwyższenia kapitału zakładowego Spółki Przejmującej dokonanego w związku z podziałem Spółki Dzielonej (dzień wydzielenia).	do 5.12.2017 r.
11.	Podjęcie przez Zarząd KDPW uchwały, w której KDPW przyjmie do depozytu papierów wartościowych wszystkie Akcje Podziałowe (akcje serii C) pod warunkiem dopuszczenia do obrotu na rynku regulowanym wszystkich akcji serii A, B i C (wszystkie Akcje Istniejące oraz Akcje Podziałowe), a także wyznaczy dzień referencyjny, o którym mowa w §219 Szczegółowych Zasad Działania KDPW.	do 7.12.2017 r.
12.	Ostatni dzień notowania akcji Marvipol S.A. oznaczonych jako uprawniające do objęcia Akcji Oferowanych	ok. 12.12.2017 r.
13.	Ustalenie kursu odniesienia dla akcji Marvipol S.A.	ok. 12.12.2017 r.
14.	<b>Dzień Referencyjny</b>  <i>Aby posiadać na swoim rachunku inwestycyjnym w Dniu Referencyjnym akcje spółki Marvipol S.A. (uprawniające do otrzymania akcji spółki Emitenta) powinien dokonać kupna akcji spółki Marvipol S.A. na trzy sesje giełdowe przed Dniem Referencyjnym</i>	ok. 14.12.2017 r.
15.	Podjęcie przez Zarząd GPW uchwał: (1) w sprawie dopuszczenia do obrotu na rynku regulowanym wszystkich Akcji Istniejących (akcje serii A i serii B) oraz wszystkich Akcji Podziałowych oraz (2) w sprawie wykluczenia akcji serii A i serii B z obrotu w ASO.	do 20.12.2017 r.
16.	Rejestracja w depozycie KDPW wszystkich Akcji Podziałowych.	do 27.12.2017 r.
17.	Podjęcie przez Zarząd GPW uchwały w sprawie wprowadzenia wszystkich akcji wyemitowanych przez Spółkę Przejmującą (zarówno Akcji Istniejących, jak również Akcji Podziałowych) do obrotu na rynku regulowanym.	do 27.12.2017 r.
18.	Pierwsze notowanie wszystkich akcji wyemitowanych przez Spółkę Przejmującą na rynku regulowanym prowadzonym przez GPW.	do 29.12.2017 r.

Spółka zastrzega sobie prawo do zmiany terminów powyższego harmonogramu. W takim przypadku nowy harmonogram zostanie podany do publicznej wiadomości niezwłocznie w formie komunikatu aktualizującego Memorandum, zgodnie z postanowieniami art. 52 ust 2. Ustawy o Ofercie.

Akcjonariusze Marvipol S.A. będący akcjonariuszami Marvipol S.A. w Dniu Referencyjnym staną się akcjonariuszami Emitenta. W zamian za przeniesioną na Emitenta część majątku Spółki Dzielonej w postaci Oddziału Marvipol, akcjonariusze Marvipol S.A. obejmą w Dniu Referencyjnym Akcje Podziałowe, wyemitowane przez Emitenta w związku z Podziałem, przy zachowaniu stosunku wymiany 1:1, gdzie na każdą jedną akcję Marvipol S.A. przypada 1 (jedna) akcja Emitenta. Jednocześnie z objęciem Akcji Podziałowych przez akcjonariuszy Marvipol S.A., akcjonariusze ci zachowają dotychczas posiadane przez siebie akcje Marvipol S.A.



Niezwłocznie po Dniu Referencyjnym Zarząd Spółki wystąpi do GPW w Warszawie o dopuszczenie Akcji Podziałowych do obrotu giełdowego w oparciu o niniejsze Memorandum.

### **1.3. Zasady dystrybucji i podziału**

#### **Osoby uprawnione do objęcia Akcji Podziałowych**

Osobami uprawnionymi do objęcia Akcji Podziałowych będą osoby, na których rachunkach papierów wartościowych zapisane będą akcje spółki Marvipol S.A. w dniu, który zgodnie z obowiązującymi regulacjami KDPW, wyznaczony zostanie jako Dzień Referencyjny. Stan posiadania akcji Marvipol S.A. w Dniu Referencyjnym (na koniec dnia) będzie wyznacznikiem do ustalenia wykazu akcjonariuszy Marvipol S.A. uprawnionych do otrzymania akcji Emitenta w wyniku podziału.

Emitent przypomina, że mając na uwadze §53 ust. 1 Szczegółowych Zasad Działania KDPW, rozrachunek transakcji, których przedmiotem są akcje, zawartych na rynku giełdowym albo we wtórnym regulowanym obrocie pozagiełdowym, następuje w terminie T+2. Oznacza to, że aby w Dniu Referencyjnym być posiadaczem akcji Marvipol S.A., transakcję ich nabycia należy dokonać najpóźniej drugiego dnia roboczego przed Dniem Referencyjnym. Wobec powyższego drugi dzień roboczy przed Dniem Referencyjnym, jest ostatnim dniem, w którym można będzie nabyć akcje Marvipol S.A. uprawniające do objęcia akcji Emitenta. Nabywając akcje Marvipol S.A. na mniej niż dwa dni robocze przed Dniem Referencyjnym inwestor będzie nabywał akcje Marvipol S.A., które nie będą uprawniały do objęcia Akcji Spółki.

Zarząd Emitenta oraz Zarząd Spółki Dzielonej zostaną upoważnione do wskazania KDPW Dnia Referencyjnego. Informacja o wyznaczeniu Dnia Referencyjnego zostanie podana przez Spółkę w formie komunikatu aktualizującego do niniejszego Memorandum, zgodnie z postanowieniami art. 52 ust 2. Ustawy o ofercie.

#### **Stosunek przydziału Akcji Podziałowych**

Zgodnie z przyjętym Planem Podziału wszyscy akcjonariusze spółki Marvipol S.A. otrzymają akcje Emitenta przy zachowaniu proporcji równej stanowi posiadania akcji spółki Marvipol S.A. przez danego akcjonariusza w Dniu Referencyjnym. Emitent wskazuje, że w Dniu Referencyjnym liczba wszystkich wyemitowanych akcji spółki Marvipol S.A. będzie równa liczbie Akcji Podziałowych Emitenta. Akcjonariusze spółki Marvipol S.A. otrzymają zatem proporcjonalnie do stanu posiadania akcji spółki Marvipol S.A. akcje Emitenta. Stosunek otrzymywanych Akcji Podziałowych do stanu posiadania akcji spółki Marvipol S.A. wyniesie 1:1.

Uprawnieni akcjonariusze spółki Marvipol S.A., tj. inwestorzy posiadający w Dniu Referencyjnym na swoich rachunkach inwestycyjnych akcje spółki Marvipol S.A., otrzymają łącznie 41.551.852 Akcji Podziałowych (Akcji serii C). Stosunek przydziału tych akcji, tj. stosunek, w jakim uprawnieni akcjonariusze spółki Marvipol S.A. obejmą Akcje Podziałowe (Akcje serii C) z tytułu posiadanych akcji Marvipol S.A., wynosi: 1:1, co oznacza, że każdy uprawniony akcjonariusz Marvipol S.A. z tytułu posiadania każdej jednej akcji Marvipol S.A. otrzyma 1 Akcję Podziałową (Akcję serii C), przy zachowaniu dotychczasowego stanu posiadania akcji Marvipol S.A.

W związku z tym, że Stosunek Wymiany Akcji wynosi 1:1 nie przewiduje się dopłat w rozumieniu art. 529 §3 i 4 KSH.

#### **Przydział Akcji Podziałowych**

Przydział Akcji Podziałowych (Akcje serii C) Emitenta nastąpi za pośrednictwem KDPW, zgodnie ze Szczegółowymi Zasadami Działania KDPW, według stanu posiadania akcji Marvipol S.A. w Dniu Referencyjnym.

Niezwłocznie po Dniu Referencyjnym nastąpi zapisanie Akcji Podziałowych na rachunkach papierów wartościowych akcjonariuszy Marvipol S.A.

## **2. Łączne i w podziale na tytuły określenie kosztów, jakie zostały zaliczone do szacunkowych kosztów emisji lub kosztów związanych z nabyciem lub objęciem akcji własnych i kosztów ich wydania**

Według szacunków Emitenta łączne koszty emisji Akcji Podziałowych które ponosi Emitent wyniosą ok. 417 tys. zł. Koszty emisji Akcji Podziałowych obejmują koszty związane z realizacją Podziału Marvipol S.A., w związku z którym to Podziałem, Akcje Podziałowe zostaną wyemitowane i są ponoszone, poza Emitentem, przez Oddział Marvipol oraz Centralę Marvipol.

Do kosztów emisji Akcji Podziałowych przypisanych Emitentowi zaliczone zostały:

- koszty sporządzenia Prospektu emisyjnego oraz Memorandum informacyjnego, w tym koszty Biegłego Rewidenta, z uwzględnieniem kosztów doradztwa: około 308 tys. zł;

- koszty instytucji rynku kapitałowego (koszt zatwierdzenia Prospektu emisyjnego i Memorandum informacyjnego, koszty obsługi podziału przez KDPW i rejestracji Akcji oraz Akcji Podziałowych, koszty wprowadzenia Akcji oraz Akcji podziałowych do obrotu na rynku zorganizowanym): około 102 tys. zł;
- pozostałe koszty (w tym m.in.: opłat za obowiązkowe ogłoszenia w MSiG, opłaty notarialne, opłaty za wpis KRS): około 7 tys. zł.

**3. Wskazanie praw z oferowanych akcji, sposobu ich wykonywania oraz podmiotów pośredniczących w wykonywaniu tych praw, w tym w wypłacie przez emitenta świadczeń pieniężnych, a także zakresu odpowiedzialności tych podmiotów wobec emitenta**

**3.1 Opis praw, przywilejów i ograniczeń związanych z akcjami Emitenta**

Prawa i obowiązki związane z akcjami Emitenta są określone w przepisach Kodeksu spółek handlowych, w Statucie Emitenta oraz w innych przepisach prawa.

Prawa majątkowe związane z akcjami Emitenta obejmują w szczególności:

**Prawo do dywidendy**

Prawo do dywidendy, to jest udziału w zysku Emitenta, wykazanym w sprawozdaniu finansowym, zbadanym przez biegłego rewidenta, przeznaczonym przez Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy do wypłaty akcjonariuszom. Zysk rozdziela się w stosunku do liczby akcji. Statut Emitenta nie przewiduje żadnych przywilejów w zakresie tego prawa, co oznacza, że na każdą z akcji przypada dywidenda w takiej samej wysokości. Uprawnionymi do dywidendy za dany rok obrotowy są akcjonariusze, którym przysługiwały akcje w dniu dywidendy określonym przez walne zgromadzenie. W następstwie podjęcia uchwały o przeznaczeniu zysku do podziału, akcjonariusze nabywają roszczenie o wypłatę dywidendy. Roszczenie o wypłatę dywidendy staje się wymagalne z dniem wskazanym w uchwale walnego zgromadzenia. Z akcjami Emitenta nie jest związane inne prawo do udziału w zyskach Emitenta.

Zgodnie z § 8 ust. 5 Statutu Emitenta, nowe akcje na okaziciela, które będą zdematerializowane, w rozumieniu obowiązujących przepisów prawa, będą uczestniczyć w dywidendzie według następujących zasad - akcje, które zostaną zapisane po raz pierwszy na rachunku papierów wartościowych:

- a) najpóźniej w dniu dywidendy ustalonym w uchwale Walnego Zgromadzenia Spółki w sprawie podziału zysku, będą uczestniczyć w dywidendzie poczynszy od zysku Spółki za poprzedni rok obrotowy, to znaczy od dnia 1 stycznia roku obrotowego poprzedzającego bezpośrednio rok obrotowy, w którym akcje te zostały zapisane po raz pierwszy na rachunku papierów wartościowych;
- b) w dniu przypadającym po dniu dywidendy ustalonym w uchwale Walnego Zgromadzenia Spółki, o której mowa w pkt a), będą uczestniczyć w dywidendzie poczynszy od zysku Spółki za rok obrotowy, w którym akcje te zostały zapisane po raz pierwszy na rachunku papierów wartościowych, to znaczy od dnia 1 stycznia tego roku obrotowego

**Prawo poboru**

Zgodnie z art. 433 § 1 Kodeksu spółek handlowych, akcjonariuszom w przypadku nowych emisji akcji przysługuje prawo pierwszeństwa objęcia nowych akcji w stosunku do liczby akcji posiadanych (prawo poboru). Akcjonariusze mogą zostać pozbawieni prawa poboru w całości lub części w drodze uchwały Walnego Zgromadzenia podjętej większością co najmniej czterech piątych głosów, w przypadku gdy uzasadnia to interes Spółki. Pozbawienie akcjonariuszy prawa poboru akcji może nastąpić w przypadku, gdy zostało to przewidziane w porządku obrad Walnego Zgromadzenia. Zarząd przedstawia Walnemu Zgromadzeniu pisemną opinię uzasadniającą powody pozbawienia akcjonariuszy prawa poboru oraz proponowaną cenę emisyjną akcji bądź sposób jej ustalenia. Prawo poboru jak i możliwość jego wyłączenia w części lub całości dotyczy również emisji innych papierów wartościowych zamiennych na akcje lub inkorporujących prawo zapisu na akcje (art. 433 § 6 Kodeksu spółek handlowych). Statut Spółki (§ 9 ust. 4, § 9 ust. 6) przewiduje, że za zgodą Rady Nadzorczej Zarząd może pozbawić akcjonariuszy w całości lub części prawa poboru akcji oraz warrantów subskrypcyjnych emitowanych w ramach kapitału docelowego.

**Prawa akcjonariuszy przy likwidacji spółki**

Zgodnie z art. 474 § 1 Kodeksu spółek handlowych akcjonariusze mają prawo do udziału w podziale majątku spółki Emitenta w przypadku jego likwidacji, jednakże warunkowane jest to uprzednim zaspokojeniem bądź zabezpieczeniem wierzycieli Spółki. Podział majątku w przypadku likwidacji Spółki dokonywany jest w stosunku odpowiadającym dokonany przez

Akcjonariuszy wpłatom na kapitał zakładowy Spółki. Wysokość wpłaty na kapitał zakładowy poszczególnych Akcjonariuszy ustalana jest na podstawie ilości posiadanych akcji i ich wartości. Statut Emitenta nie przewiduje żadnego uprzywilejowania w tym zakresie.

Co do zasady likwidatorami spółki są członkowie Zarządu, chyba że uchwała walnego zgromadzenia stanowi inaczej. Dodatkowo wskazać należy, iż na wniosek akcjonariuszy reprezentujących co najmniej jedną dziesiątą kapitału zakładowego, sąd rejestrowy może uzupełnić liczbę likwidatorów, ustanawiając jednego albo dwóch likwidatorów (art. 463 § 2 Kodeksu spółek handlowych). Ponadto zgodnie z § 26 ust. 1 Statutu Emitenta, do podjęcia przez walne zgromadzenie Emitenta uchwały dotyczącej m. in. rozwiązania Spółki, niezbędny jest udział w głosowaniu spółki Książek Holding Sp. z o.o.

#### **Prawo do zbywania akcji**

Akcjonariuszowi przysługuje prawo do zbywania posiadanych akcji, które nie jest w żaden sposób ograniczone przez Statut Emitenta.

#### **Prawo do obciążania akcji zastawem lub użytkowaniem**

Zgodnie z art. 340 § 3 Kodeksu spółek handlowych w okresie, gdy akcje spółki publicznej, na których ustanowiono zastaw lub użytkowanie, są zapisane na rachunku papierów wartościowych prowadzonym przez podmiot uprawniony zgodnie z przepisami o obrocie instrumentami finansowymi, prawo głosu z tych akcji przysługuje akcjonariuszowi i nie może być wykonywane przez zastawnika ani użytkownika.

Uprawnienia korporacyjne związane z akcjami obejmują w szczególności:

#### **Prawo do żądania zwołania Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia lub umieszczenia określonych spraw w porządku obrad najbliższego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy**

Zgodnie z art. 398 Kodeksu spółek handlowych Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie zwoływane jest w przypadkach określonych w Kodeksie spółek handlowych, Statucie, a także gdy organy Spółki lub osoby uprawnione do zwoływania Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia uznają to za wskazane. Zgodnie z art. 399 Kodeksu spółek handlowych Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd. Prawo do zwołania Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia przysługuje również akcjonariuszom Spółki reprezentującym co najmniej połowę kapitału zakładowego lub co najmniej połowę ogółu głosów w Spółce. Akcjonariusze ci wyznaczają przewodniczącego tego Walnego Zgromadzenia.

Rada Nadzorcza może zwołać Zwyczajne Walne Zgromadzenie, jeżeli Zarząd nie zwoła go w terminie określonym przez przepisy Kodeksu spółek handlowych lub Statutu Spółki, oraz Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie, jeżeli zwołanie go uzna za wskazane.

Akcjonariusz lub akcjonariusze Spółki reprezentujący co najmniej jedną dwudziestą kapitału zakładowego Spółki mogą żądać zwołania Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia i umieszczenia określonych spraw w porządku obrad tego zgromadzenia. Jeżeli w terminie dwóch tygodni od dnia przedstawienia żądania Zarządowi Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie nie zostanie zwołane, sąd rejestrowy może upoważnić do zwołania Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia akcjonariuszy występujących z tym żądaniem. Sąd wyznacza przewodniczącego tego Zgromadzenia.

Akcjonariusz lub akcjonariusze reprezentujący co najmniej jedną dwudziestą kapitału zakładowego mogą żądać umieszczenia określonych spraw w porządku obrad najbliższego Walnego Zgromadzenia. Żądanie powinno zawierać uzasadnienie lub projekt uchwały dotyczącej proponowanego punktu porządku obrad i powinno zostać zgłoszone Zarządowi nie później niż na dwadzieścia jeden dni przed wyznaczonym terminem Walnego Zgromadzenia. Zarząd jest obowiązany niezwłocznie, jednak nie później niż na osiemnaście dni przed wyznaczonym terminem Walnego Zgromadzenia, ogłosić zmiany w porządku obrad, wprowadzone na żądanie akcjonariuszy. Ogłoszenie następuje na stronie internetowej Spółki oraz w sposób określony dla przekazywania informacji bieżących zgodnie z przepisami Ustawy o Ofercie Publicznej oraz Rozporządzenia MAR, tj. w formie raportów bieżących.

Akcjonariusz lub akcjonariusze Spółki reprezentujący co najmniej jedną dwudziestą kapitału zakładowego Spółki mogą przed terminem Walnego Zgromadzenia zgłaszać Spółce na piśmie lub przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej projekty uchwał dotyczących spraw wprowadzonych do porządku obrad Walnego Zgromadzenia lub spraw, które mają zostać wprowadzone do porządku obrad. Spółka niezwłocznie ogłasza projekty uchwał na stronie internetowej. Każdy z akcjonariuszy Spółki może podczas Walnego Zgromadzenia zgłaszać projekty uchwał dotyczące spraw wprowadzonych do porządku obrad.

**Prawo do udziału w Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy**

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

Na żądanie uprawnionego ze zdematerializowanych akcji Spółki zgłoszone nie wcześniej niż po ogłoszeniu o zwołaniu Walnego Zgromadzenia i nie później niż w pierwszym dniu powszednim po dniu rejestracji uczestnictwa w Walnym Zgromadzeniu, podmiot prowadzący rachunek papierów wartościowych wystawia imienne zaświadczenie o prawie uczestnictwa w Walnym Zgromadzeniu. Zaświadczenia o prawie uczestnictwa w Walnym Zgromadzeniu wystawione przez podmiot prowadzący rachunek papierów wartościowych stanowią podstawę dla sporządzenia wykazu przez ten podmiot, który jest następnie przekazany KDPW, jako podmiotowi prowadzącemu depozyt papierów wartościowych. Na tej podstawie KDPW sporządza wykaz uprawnionych z akcji do uczestniczenia w Walnym Zgromadzeniu. Wykaz sporządzony przez KDPW jest przekazany Spółce i stanowi podstawę dla ustalenia przez Spółkę listy uprawnionych z akcji do uczestnictwa w Walnym Zgromadzeniu.

W okresie między dniem rejestracji uczestnictwa w Walnym Zgromadzeniu a dniem zakończenia Walnego Zgromadzenia akcjonariusz Spółki może przenosić akcje. Akcjonariusz może głosować odmiennie z każdej z posiadanych akcji.

Akcjonariusze Spółki mogą uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu oraz wykonywać prawo głosu osobiście lub przez pełnomocnika. Jeżeli pełnomocnikiem na Walnym Zgromadzeniu jest członek Zarządu, Rady Nadzorczej, likwidator, pracownik Spółki lub członek organów lub pracownik Spółki lub spółdzielni zależnej od Spółki, pełnomocnictwo może upoważniać do reprezentacji tylko na jednym Walnym Zgromadzeniu. Pełnomocnik ma obowiązek ujawnić akcjonariuszowi okoliczności wskazujące na istnienie bądź możliwość wystąpienia konfliktu interesów. Udzielenie dalszego pełnomocnictwa jest wyłączone. Pełnomocnik – Członek Zarządu, Rady Nadzorczej, likwidator, pracownik Spółki lub członek organów lub pracownik Spółki lub spółdzielni zależnej od Spółki – głosuje zgodnie z instrukcjami udzielonymi przez akcjonariusza Spółki.

**Prawo do żądania wydania odpisów wniosków w sprawach objętych porządkiem obrad Walnego Zgromadzenia oraz wydania listy akcjonariuszy**

Zgodnie z art. 407 Kodeksu spółek handlowych każdy z Akcjonariuszy może zażądać wydania odpisu wniosków w sprawach objętych porządkiem obrad w terminie tygodnia przed dniem Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy. Ponadto akcjonariusz może żądać przesłania mu listy akcjonariuszy nieodpłatnie pocztą elektroniczną, podając adres, na który lista powinna być wysłana.

**Prawo do złożenia wniosku o zażądanie przerwy w obradach Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy**

Zgodnie z art. 408 § 2 Kodeksu spółek handlowych, zarządzanie przerwy w obradach wymaga podjęcia uchwały kwalifikowaną większością dwóch trzecich głosów. Wniosek o zarządzanie przerwy może zgłosić Przewodniczący Zgromadzenia jak i każda z osób mających prawo uczestniczenia w zgromadzeniu. Łączne przerwy nie mogą trwać dłużej niż trzydzieści dni.

**Prawo do żądania sprawdzenia listy obecności**

Lista obecności zawierająca spis uczestników Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy z wymienieniem liczby akcji, które każdy z nich przedstawia, i służących im głosów, podpisana przez Przewodniczącego Walnego Zgromadzenia, powinna być sporządzona niezwłocznie po wyborze przewodniczącego i wyłożona podczas obrad tego Zgromadzenia (art. 410 §1 Kodeksu spółek handlowych). Akcjonariusze posiadający jedną dziesiątą kapitału zakładowego reprezentowanego na Walnym Zgromadzeniu mogą zgłosić wniosek o powołanie komisji w celu sprawdzenia listy obecności akcjonariuszy na Walnym Zgromadzeniu (art. 410 §2 Kodeksu spółek handlowych). Skład takiej komisji powinien być co najmniej trzyosobowy a prawo wyboru jednego z jej członków przysługuje wnioskodawcom.

**Prawo do głosowania na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy**

Uczestniczącym w Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy przysługuje prawo wykonywania głosu z posiadanych /reprezentowanych akcji. Prawo głosu przysługuje od dnia pełnego pokrycia akcji. Akcjonariusz może uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu oraz wykonywać prawo głosu osobiście lub przez pełnomocnika. Nie można ograniczać prawa ustanawiania pełnomocnika na Walnym Zgromadzeniu i liczby pełnomocników. Zgodnie z art. 411 (3) Kodeksu Spółek Handlowych, akcjonariusz może głosować odmiennie z każdej z posiadanych akcji. Pełnomocnik może reprezentować więcej niż jednego akcjonariusza i głosować odmiennie z akcji każdego akcjonariusza. Akcjonariusz spółki publicznej posiadający akcje zapisane na więcej niż jednym rachunku papierów wartościowych może ustanowić oddzielnych pełnomocników do wykonywania praw z akcji zapisanych na każdym rachunku. Pełnomocnictwo do uczestniczenia w walnym zgromadzeniu spółki publicznej i

wykonywania prawa głosu wymaga udzielenia na piśmie lub w postaci elektronicznej. Członek zarządu i pracownik spółki nie może być pełnomocnikiem na walnym zgromadzeniu, przy czym ograniczenie to nie dotyczy spółki publicznej.

#### **Prawo do żądania wyboru Rady Nadzorczej Spółki w drodze głosowania oddzielnymi grupami**

Zgodnie z art. 385 § 3 – 9 Kodeksu spółek handlowych Rada Nadzorcza może zostać wybrana w drodze głosowania odrębnymi grupami. Na wniosek Akcjonariuszy, reprezentujących co najmniej jedną piątą kapitału zakładowego, wybór Rady Nadzorczej powinien być dokonany w drodze głosowania oddzielnymi grupami, nawet gdy Statut przewiduje inny sposób powołania Rady Nadzorczej. Przy dokonywaniu wyboru Rady Nadzorczej grupami z każdej akcji przysługuje tylko jeden głos – nie ma tu zastosowania uprzywilejowanie akcji. Jeżeli w skład Rady Nadzorczej wchodzi osoba, powołana przez podmiot określony w odrębnej ustawie, wyborowi podlegają jedynie pozostali członkowie Rady Nadzorczej.

Wniosek o dokonanie wyboru członków Rady Nadzorczej w drodze głosowania oddzielnymi grupami powinien zostać zgłoszony w formie pisemnej Zarządowi Spółki w terminie umożliwiającym umieszczenie w porządku dziennym Walnego Zgromadzenia wyborów członków Rady Nadzorczej w drodze takiego głosowania. Wybór członków Rady Nadzorczej w drodze głosowania odrębnymi grupami winien być przewidziany w porządku obrad podanym w ogłoszeniu o zwołaniu Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy. Wniosek może również zostać zgłoszony w trakcie Walnego Zgromadzenia, z zastrzeżeniem, iż reprezentowany jest cały kapitał zakładowy, a nikt z obecnych nie zgłosił sprzeciwu dotyczącego powzięcia uchwały w sprawie wyboru członków Rady Nadzorczej w drodze głosowania grupami (art. 404 § 1 Kodeksu spółek handlowych).

Minimum akcji potrzebnych do utworzenia grupy określa się dzieląc liczbę akcji reprezentowanych na Walnym Zgromadzeniu przez liczbę stanowisk w Radzie Nadzorczej pozostających do obsadzenia. Utworzona w taki sposób grupa ma prawo do wyboru jednego członka Rady Nadzorczej, akcjonariusze tej grupy nie biorą jednak udziału w wyborze pozostałych członków. Możliwe jest dokonanie łączenia się poszczególnych grup dla wspólnego wybierania członków Rady Nadzorczej. Mandaty w Radzie Nadzorczej nieobsadzone przez odpowiednią grupę akcjonariuszy, utworzoną zgodnie z zasadami podanymi powyżej, obsadza się w drodze głosowania, w którym uczestniczą wszyscy akcjonariusze Emitenta, których głosy nie zostały oddane przy wyborze członków Rady Nadzorczej wybieranych w drodze głosowania oddzielnymi grupami. Jeżeli na Walnym Zgromadzeniu nie dojdzie do utworzenia co najmniej jednej grupy zdolnej do wyboru członka Rady Nadzorczej, nie dokonuje się wyborów.

Z chwilą dokonania wyboru co najmniej jednego członka Rady Nadzorczej w drodze głosowania oddzielnymi grupami, wygasają przedterminowo mandaty wszystkich dotychczasowych członków Rady Nadzorczej z wyjątkiem członka/członków powołanego przez podmiot określony w odrębnej ustawie.

#### **Prawo żądania udzielenia przez Zarząd Spółki informacji dotyczących Spółki**

Prawo akcjonariusza do żądania udzielenia informacji o Spółce uregulowane jest w art. 428 Kodeksu spółek handlowych. Podczas obrad Walnego Zgromadzenia Zarząd Emitenta jest obowiązany do udzielenia Akcjonariuszowi na jego żądanie informacji dotyczących Spółki, jeżeli jest to uzasadnione dla oceny sprawy objętej porządkiem obrad. W uzasadnionych przypadkach, jeżeli przemawiają za tym ważne powody, Zarząd może udzielić informacji na piśmie nie później niż w terminie dwóch tygodni od dnia zakończenia Walnego Zgromadzenia. Zarząd może również udzielić akcjonariuszowi informacji dotyczących Spółki poza Walnym Zgromadzeniem. Informacje takie wraz z podaniem daty ich przekazania i osoby, której udzielono informacji, powinny zostać ujawnione przez Zarząd na piśmie w dokumentach przedkładanych najbliższemu Walnemu Zgromadzeniu. Dokumenty mogą nie obejmować informacji podanych do wiadomości publicznej oraz udzielonych podczas Walnego Zgromadzenia.

Zgodnie z art. 428 § 2 Kodeksu spółek handlowych Zarząd odmawia udzielenia informacji, w przypadku gdy mogłoby to wyrządzić szkodę Spółce albo spółce z nią powiązanej, albo spółce lub spółdzielni zależnej, w szczególności przez ujawnienie tajemnic technicznych, handlowych lub organizacyjnych przedsiębiorstwa. Członek Zarządu może odmówić udzielenia informacji gdy mogłoby to narazić członka Zarządu na poniesienie odpowiedzialności karnej, cywilnoprawnej lub administracyjnej.

Zgodnie z art. 429 § 1 Kodeksu spółek handlowych Akcjonariusz, któremu odmówiono ujawnienia żądanej informacji podczas obrad Walnego Zgromadzenia i który zgłosił sprzeciw do protokołu, może złożyć wniosek do sądu rejestrowego o zobowiązanie Zarządu do udzielenia informacji, a wniosek taki należy złożyć w terminie tygodnia od zakończenia Walnego Zgromadzenia, na którym odmówiono udzielenia informacji. Akcjonariuszowi przysługuje również uprawnienie do złożenia wniosku do sądu rejestrowego o zobowiązanie Spółki do ogłoszenia informacji udzielonych innemu akcjonariuszowi poza Walnym Zgromadzeniem.

Każdy Akcjonariusz ma prawo do żądania wydania mu odpisów sprawozdania Zarządu z działalności Spółki i sprawozdania

finansowego wraz z odpisem sprawozdania Rady Nadzorczej oraz opinii biegłego rewidenta, najpóźniej na piętnaście dni przed Walnym Zgromadzeniem (art. 395 § 4 Kodeksu spółek handlowych). W zakresie uprawnienia do uzyskiwania informacji o Spółce, każdy Akcjonariusz może przeglądać księgę protokołów, a także żądać wydania poświadczonych przez Zarząd odpisów uchwał (art. 421 §3 Kodeksu spółek handlowych).

Na podstawie art. 6 § 1 Kodeksu spółek handlowych na spółce dominującej ciąży obowiązek zawiadomienia spółki kapitałowej zależnej o powstaniu stosunku dominacji w terminie dwóch tygodni od dnia powstania tego stosunku. Wynikającym z tego, dodatkowo uprawnieniem związanym z posiadanymi akcjami jest prawo Akcjonariusza do żądania aby spółka, która jest współnikiem albo Akcjonariuszem w tej Spółce, udzieliła informacji, czy pozostaje ona w stosunku dominacji lub zależności wobec określonej spółki handlowej albo spółdzielni będącej współnikiem albo Akcjonariuszem w tej samej Spółce kapitałowej. Uprawniony może żądać również ujawnienia liczby akcji lub głosów albo liczby udziałów lub głosów, jakie Spółka handlowa posiada w Spółce kapitałowej, o której mowa powyżej, w tym także jako zastawnik, użytkownik lub na podstawie porozumień z innymi osobami. Żądanie udzielenia informacji oraz odpowiedzi powinny być złożone na piśmie.

#### **Prawo Akcjonariusza do żądania udzielenia informacji o pozostawaniu w stosunku dominacji**

Zgodnie z art. 6 § 4 oraz art. 6 § 6 Kodeksu spółek handlowych, akcjonariuszowi przysługuje uprawnienie do żądania aby spółka handlowa, która jest Akcjonariuszem Emitenta, udzieliła informacji, czy pozostaje ona w stosunku dominacji lub zależności wobec określonej Spółki handlowej albo spółdzielni będącej akcjonariuszem Emitenta albo czy taki stosunek dominacji lub zależności ustał. Akcjonariusz może żądać również ujawnienia liczby akcji lub głosów albo liczby udziałów lub głosów, jakie ta spółka handlowa posiada, w tym także jako zastawnik, użytkownik lub na podstawie porozumień z innymi osobami. Żądanie udzielenia informacji oraz odpowiedzi powinny być złożone na piśmie.

#### **Prawo do żądania przeprowadzenia głosowania tajnego**

Głosowania odbywające się na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy są jawne. Tajne głosowanie zarządza się przy wyborach oraz nad wnioskami o odwołanie członków organów Spółki lub likwidatorów, o pociągnięcie ich do odpowiedzialności, jak również w sprawach osobowych. Przeprowadzenia głosowania tajnego może również zarządzić składając żądanie każdy akcjonariusz obecny bądź reprezentowany na Walnym Zgromadzeniu (art. 420 § 2 Kodeksu spółek handlowych).

#### **Prawo do wytoczenia powództwa o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia**

Zgodnie z art. 422 §1 Kodeksu spółek handlowych, uchwała Walnego Zgromadzenia sprzeczna ze Statutem bądź dobrymi obyczajami i godząca w interes Spółki lub mająca na celu pokrzywdzenie Akcjonariusza może być zaskarżona w drodze wytoczonego przeciwko Spółce powództwa o uchylenie uchwały. Wśród podmiotów uprawnionych do wytoczenia powództwa o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia wskazać należy: i) Akcjonariusza, który głosował przeciwko uchwale, a po jej powzięciu zażądał zaprotokołowania sprzeciwu; wymóg głosowania nie dotyczy Akcjonariusza akcji niemej; ii) Akcjonariusza bezzasadnie niedopuszczonego do udziału w Walnym Zgromadzeniu; iii) Akcjonariuszy, którzy nie byli obecni na Walnym Zgromadzeniu, jedynie w przypadku wadliwego zwołania Walnego Zgromadzenia lub też powzięcia uchwały w sprawie nieobjętej porządkiem obrad; iv) Zarządowi, Radzie Nadzorczej oraz poszczególnym Członkom tych organów.

W przypadku Spółki publicznej termin do wniesienia powództwa wynosi miesiąc od dnia otrzymania wiadomości o uchwale, nie później jednak niż trzy miesiące od dnia powzięcia uchwały (art. 424 § 2 Kodeksu spółek handlowych).

#### **Prawo do wytoczenia powództwa o stwierdzenie nieważności uchwały Walnego Zgromadzenia**

Podmiotom uprawnionym do wytoczenia powództwa o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia, wymienionym powyżej, przysługuje również uprawnienie do wytoczenia powództwa przeciwko Spółce o stwierdzenie nieważności uchwały Walnego Zgromadzenia jako sprzecznej z ustawą (art. 425 §1 Kodeksu spółek handlowych). Powództwo o stwierdzenie nieważności uchwały Walnego Zgromadzenia Spółki publicznej powinno być wniesione w terminie trzydziestu dni od dnia jej ogłoszenia, nie później jednak niż w terminie roku od dnia powzięcia uchwały. Jednakże upływ tak określonego terminu nie wyłącza możliwości podniesienia zarzutu nieważności uchwały.

#### **Prawo do żądania zamiany akcji imiennych na akcje na okaziciela**

Zgodnie z art. 334 § 2 Kodeksu spółek handlowych zamiana akcji imiennych na akcje na okaziciela albo odwrotnie może być dokonana na żądanie akcjonariusza, jeżeli ustawa lub Statut nie stanowi inaczej. Zgodnie z § 7 Statutu Emitenta, na wniosek Akcjonariusza, Zarząd Spółki zamieni akcje na okaziciela tego Akcjonariusza na akcje imienne lub odwrotnie, za wyjątkiem akcji na okaziciela dopuszczonych lub wprowadzonych do obrotu na rynku zorganizowanym (tj. za wyjątkiem zarówno akcji

wprowadzonych do obrotu w alternatywnym systemie obrotu, jak również akcji dopuszczonych lub wprowadzonych do obrotu na rynku regulowanym), które nie mogą być zamieniane na akcje imienne.

#### **Prawa Akcjonariusza przy łączeniu się spółek**

W przypadku rozpoczęcia procesu połączenia Emitenta z inną Spółką, akcjonariusze mają prawo przeglądać następujące dokumenty: plan połączenia wraz z załącznikami wymaganymi przez prawo, sprawozdania finansowe oraz sprawozdania zarządów z działalności łączących się Spółek za trzy ostatnie lata obrotowe wraz z opinią i raportem biegłego rewidenta, jeśli opinia lub raport były sporządzane, sprawozdania zarządów łączących się Spółek sporządzone dla celów połączenia, uzasadniające połączenie, jego podstawy prawne i uzasadnienie ekonomiczne, a zwłaszcza stosunek wymiany udziałów lub akcji, opinię biegłego powołanego przez Sąd w celu zbadania poprawności i rzetelności planu połączenia. Akcjonariusze mogą żądać udostępnienia im bezpłatnie w lokalu Spółki odpisów dokumentów, o których mowa powyżej. W przypadku podjęcia decyzji o połączeniu lub podziale Spółki, gdy w spółce występują akcje różnego rodzaju, uchwała w sprawie połączenia lub podziału powinna być powzięta w drodze głosowania oddzielnymi grupami.

#### **Prawa Akcjonariuszy przy podziale oraz przejęciu Spółki**

W przypadku rozpoczęcia procesu podziału bądź przejęcia spółki Emitenta Akcjonariusze mają prawo przeglądać następujące dokumenty: plan podziału wraz z załącznikami, sprawozdania finansowe oraz sprawozdania zarządów z działalności Spółki dzielonej i Spółek przejmujących, za trzy ostatnie lata obrotowe wraz z opinią i raportem biegłego rewidenta, jeżeli opinia lub raport były sporządzone, sprawozdania zarządów Spółek uczestniczących w podziale, sporządzone dla celów podziału, uzasadniające podział Spółki, jego podstawy prawne i ekonomiczne, a zwłaszcza stosunek wymiany udziałów lub akcji, oraz kryteria ich podziału, opinię biegłego, wyznaczonego przez sąd do zbadania poprawności i rzetelności planu podziału. Akcjonariusze mogą żądać udostępnienia im bezpłatnie w lokalu zarządu Spółki dokumentów, o których mowa powyżej. W przypadku podjęcia decyzji o połączeniu lub podziale Spółki, gdy w Spółce występują akcje różnego rodzaju, uchwała w sprawie połączenia lub podziału powinna być powzięta w drodze głosowania oddzielnymi grupami.

#### **Prawa Akcjonariuszy przy przekształceniu Spółki**

W przypadku rozpoczęcia procesu mającego na celu przekształcenie Spółki, Akcjonariusze Spółki mają prawo przeglądać w siedzibie Spółki plan przekształcenia wraz ze wszystkim wymaganymi przez prawo załącznikami, opinię biegłego rewidenta wyznaczonego przez Sąd w celu zbadania planu przekształcenia i załączników w zakresie ich poprawności i rzetelności. Akcjonariusze mają również prawo żądania wydania im nieodpłatnie odpisów tych dokumentów. Akcjonariusze obowiązani są złożyć oświadczenie co do swojego uczestnictwa w Spółce przekształcanej. W przypadku nie wyrażenia zgody na uczestnictwo w tej spółce przysługuje im roszczenie o wypłatę kwoty odpowiadającej wartości akcji w Spółce przekształcanej, zgodnie ze sprawozdaniem finansowym sporządzonym dla celów przekształcenia. Roszczenie to przedawnia się z upływem dwóch lat, licząc od dnia przekształcenia. W przypadku gdy wspólnik ma zastrzeżenia do rzetelności wyceny wartości udziałów albo akcji, przyjętej w planie przekształcenia, może zgłosić, najpóźniej w dniu powzięcia uchwały o przekształceniu, żądanie ponownej wyceny wartości bilansowej jego udziałów albo akcji.

### **PRAWA AKCJONARIUSZY WYNIKAJĄCE Z USTAWY O OFERCIE PUBLICZNEJ**

#### **Prawo do przymusowego wykupu**

Akcjonariuszowi Spółki publicznej, który samodzielnie lub wspólnie z podmiotami od niego zależnymi lub wobec niego dominującymi oraz podmiotami będącymi stronami porozumienia dotyczącego nabywania przez te podmioty akcji Spółki publicznej lub zgodnego głosowania na walnym zgromadzeniu lub prowadzenia trwałej polityki wobec Spółki osiągnął lub przekroczył 90% ogólnej liczby głosów w tej Spółce, przysługuje, w terminie trzech miesięcy od osiągnięcia lub przekroczenia tego progu, prawo żądania od pozostałych Akcjonariuszy sprzedaży wszystkich posiadanych przez nich akcji.

Cenę przymusowego wykupu ustala się przy zastosowaniu przepisów art. 79 ustęp 1–3 Ustawy o Ofercie Publicznej dotyczących ustalenia ceny akcji Spółki Publicznej w wezwaniu do zapisywania się na sprzedaż lub zamianę akcji tej Spółki. Jeżeli osiągnięcie lub przekroczenie progu 90% ogólnej liczby głosów w Spółce Publicznej nastąpiło w wyniku ogłoszonego wezwania na sprzedaż lub zamianę wszystkich pozostałych akcji tej spółki cena przymusowego wykupu nie może być niższa od ceny proponowanej w tym wezwaniu.

Nabycie akcji w wyniku przymusowego wykupu następuje bez zgody akcjonariusza, do którego skierowane jest żądanie wykupu. Ogłoszenie żądania sprzedaży akcji w ramach przymusowego wykupu następuje po ustanowieniu zabezpieczenia, w wysokości nie mniejszej niż 100% wartości akcji, które mają być przedmiotem przymusowego wykupu. Ustanowienie zabezpieczenia powinno być udokumentowane zaświadczeniem banku lub innej instytucji finansowej udzielającej

zabezpieczenia lub pośredniczącej w jego udzieleniu.

Przymusowy wykup jest ogłaszany i przeprowadzany za pośrednictwem podmiotu prowadzącego działalność maklerską na terytorium Polski, który jest obowiązany – nie później niż na 14 dni roboczych przed rozpoczęciem przymusowego wykupu – do równoczesnego zawiadomienia o zamiarze jego ogłoszenia Komisji Nadzoru Finansowego oraz Spółki prowadzącej rynek regulowany, na którym notowane są dane akcje, a jeżeli akcje Spółki Publicznej notowane są na kilku rynkach regulowanych – wszystkich tych Spółek. Podmiot ten załącza do zawiadomienia informacje na temat przymusowego wykupu. Odstąpienie od ogłoszonego przymusowego wykupu jest niedopuszczalne.

#### **Prawo do żądanie dokonania wykupu akcji**

Akcjonariusz Spółki publicznej może zażądać wykupienia posiadanych przez niego akcji przez innego akcjonariusza, który osiągnął lub przekroczył 90% ogólnej liczby głosów w tej spółce publicznej. Żądanie składa się na piśmie w terminie trzech miesięcy od dnia, w którym nastąpiło osiągnięcie lub przekroczenie tego progu przez innego akcjonariusza.

W przypadku gdy informacja o osiągnięciu lub przekroczeniu progu ogólnej liczby głosów, o którym mowa powyżej, nie została przekazana do publicznej wiadomości w trybie określonym w art. 70 pkt. 1 Ustawy o Ofercie Publicznej, termin na złożenie żądania biegnie od dnia, w którym akcjonariusz spółki publicznej, który może żądać wykupienia posiadanych przez niego akcji, dowiedział się lub przy zachowaniu należytej staranności mógł się dowiedzieć o osiągnięciu lub przekroczeniu tego progu przez innego akcjonariusza.

Żądaniu wykupienia akcji spółki publicznej są obowiązani zadośćuczynić solidarnie akcjonariusz, który osiągnął lub przekroczył 90% ogólnej liczby głosów, jak również podmioty wobec niego zależne i dominujące, w terminie 30 dni od dnia jego zgłoszenia. Obowiązek nabycia akcji od akcjonariusza spoczywa również solidarnie na każdej ze stron porozumienia dotyczącego nabywania przez członków tego porozumienia akcji spółki publicznej lub zgodnego głosowania na walnym zgromadzeniu lub prowadzenia trwałej polityki wobec Spółki publicznej, o ile członkowie tego porozumienia posiadają wspólnie, wraz z podmiotami dominującymi i zależnymi, co najmniej 90% ogólnej liczby głosów.

Akcjonariusz żądający wykupienia jego akcji na zasadach opisanych powyżej uprawniony jest do otrzymania ceny nie niższej niż określona w art. 79 ustęp 1–3 Ustawy o Ofercie Publicznej cena akcji spółki publicznej w wezwaniu do zapisywania się na sprzedaż lub zamianę akcji tej spółki.

Jeżeli osiągnięcie lub przekroczenie progu 90% ogólnej liczby głosów w spółce publicznej nastąpiło w wyniku ogłoszonego wezwania na sprzedaż lub zamianę wszystkich pozostałych akcji spółki, Akcjonariusz żądający wykupienia akcji jest uprawniony do otrzymania ceny nie niższej niż proponowana w tym wezwaniu.

#### **Prawo do żądania powołania biegłego rewidenta do spraw szczególnych**

Na wniosek akcjonariusza lub akcjonariuszy Spółki Publicznej, posiadających co najmniej 5% ogólnej liczby głosów, walne zgromadzenie Spółki Publicznej może podjąć uchwałę w sprawie zbadania przez biegłego, na koszt tej Spółki Publicznej, określonego zagadnienia związanego z utworzeniem Spółki lub prowadzeniem jej spraw (rewident do spraw szczególnych). Akcjonariusz lub Akcjonariusze, o których mowa w zdaniu poprzedzającym, mogą, w celu podjęcia przez Walne Zgromadzenie Spółki Publicznej uchwały, o której mowa powyżej, żądać zwołania Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia lub umieszczenia sprawy podjęcia tej uchwały w porządku obrad najbliższego Walnego Zgromadzenia.

Rewidentem do spraw szczególnych może być wyłącznie podmiot posiadający wiedzę fachową i kwalifikacje niezbędne do zbadania sprawy określonej w uchwale Walnego Zgromadzenia, które zapewnią sporządzenie rzetelnego i obiektywnego sprawozdania z badania. Rewidentem do spraw szczególnych nie może być podmiot świadczący w okresie objętym badaniem usługi na rzecz Spółki Publicznej, jej podmiotu dominującego lub zależnego, jak również jej jednostki dominującej lub znaczącego inwestora w rozumieniu Ustawy o Rachunkowości. Rewidentem do spraw szczególnych nie może być również podmiot, który należy do tej samej Grupy Kapitałowej co podmiot, który świadczył usługi, o których mowa powyżej.

Uchwała walnego zgromadzenia Spółki Publicznej w sprawie zbadania przez rewidenta do spraw szczególnych określonego zagadnienia związanego z utworzeniem Spółki lub prowadzeniem jej spraw powinna zostać podjęta na Walnym Zgromadzeniu, którego porządek obrad obejmuje rozpatrzenie wniosku w sprawie tej uchwały.

Jeżeli walne zgromadzenie Spółki Publicznej nie podejmie uchwały zgodnej z treścią wniosku, o którym mowa powyżej, albo podejmie taką uchwałę z naruszeniem przepisu Ustawy o Ofercie Publicznej regulującego jej treść wnioskodawcy mogą, w terminie 14 dni od dnia podjęcia uchwały, wystąpić do sądu rejestrowego o wyznaczenie wskazanego podmiotu jako rewidenta do spraw szczególnych.

Sąd odmówi wyznaczenia rewidenta do spraw szczególnych, jeżeli wybór podmiotu wskazanego przez wnioskodawcę narusza wymogi Ustawy o Ofercie Publicznej dotyczące rewidenta do spraw szczególnych. Odmowa wyznaczenia rewidenta do spraw



szczególnych może nastąpić również w przypadku, gdy z innych przyczyn wybór ten nie zapewni sporządzenia rzetelnego i obiektywnego sprawozdania z badania. Rewident do spraw szczególnych wyznaczony przez sąd przeprowadza badanie na koszt Spółki Publicznej. Zarząd i Rada Nadzorcza Spółki Publicznej są zobowiązane udostępnić rewidentowi do spraw szczególnych dokumenty określone w uchwale Walnego Zgromadzenia w sprawie zbadania przez rewidenta do spraw szczególnych określonego zagadnienia związanego z utworzeniem Spółki lub prowadzeniem jej spraw albo w postanowieniu sądu o wyznaczeniu rewidenta do spraw szczególnych, a także udzielić wyjaśnień niezbędnych do przeprowadzenia badania. Rewident do spraw szczególnych jest zobowiązany przedstawić Zarządowi i Radzie Nadzorczej Spółki Publicznej pisemne sprawozdanie z wyników badania. Zarząd jest obowiązany przekazać to sprawozdanie do publicznej wiadomości w formie raportu bieżącego w trybie art. 56 ustęp 1 Ustawy o Ofercie Publicznej. Sprawozdanie rewidenta do spraw szczególnych nie może ujawniać informacji stanowiących tajemnicę techniczną, handlową lub organizacyjną Spółki, chyba, że jest to niezbędne do uzasadnienia stanowiska zawartego w tym sprawozdaniu. Zarząd Spółki publicznej składa sprawozdanie ze sposobu uwzględnienia wyników badania na najbliższym Walnym Zgromadzeniu.

### **3.2. Opis działań niezbędnych do zmiany praw posiadaczy akcji, ze wskazaniem tych zasad, które mają bardziej znaczący zakres, niż jest to wymagane przepisami prawa**

Zgodnie z art. 351 Kodeksu spółek handlowych Emitent może wydawać akcje o szczególnych uprawnieniach (akcje uprzywilejowane) oraz przyznać indywidualnie oznaczonemu akcjonariuszowi osobiste uprawnienia, które wygasają najpóźniej w dniu, w którym uprawniony przestaje być akcjonariuszem Emitenta.

Akcje uprzywilejowane, z wyjątkiem akcji niemych, powinny być imienne, a uprzywilejowanie może dotyczyć m.in. prawa głosu, prawa do dywidendy lub podziału majątku w przypadku likwidacji spółki. Uprzywilejowanie w zakresie prawa głosu nie dotyczy spółki publicznej, a ponadto jednej akcji nie można przyznać więcej niż 2 głosy i w przypadku zamiany takiej akcji na akcję na okaziciela lub w razie jej zbycia wbrew zastrzeżonym warunkom, uprzywilejowanie to wygasa. Akcje uprzywilejowane w zakresie dywidendy mogą przyznawać uprawnionemu dywidendę, która przewyższa nie więcej niż o połowę dywidendę przeznaczoną do wypłaty akcjonariuszom uprawnionym z akcji nieuprzywilejowanych (nie dotyczy to akcji niemych oraz zaliczek na poczet dywidendy) i nie korzystają one z pierwszeństwa zaspokojenia przed pozostałymi akcjami (nie dotyczy to akcji niemych).

Wobec akcji uprzywilejowanej w zakresie dywidendy może być wyłączone prawo głosu (akcje nieme), a nadto akcjonariuszowi uprawnionemu z akcji niemej, któremu nie wypłacono w pełni albo w części dywidendy w danym roku obrotowym, można przyznać prawo do wyrównania z zysków w latach następnych, jednak nie później niż w ciągu trzech kolejnych lat obrotowych. Przyznanie szczególnych uprawnień może być uzależnione od spełnienia dodatkowych świadczeń na rzecz Spółki, upływu terminu lub ziszczenia się warunku. Ponadto akcjonariusz może wykonywać przyznane mu szczególne uprawnienia związane z akcją uprzywilejowaną po zakończeniu roku obrotowego, w którym wniósł w pełni swój wkład na pokrycie kapitału zakładowego.

Osobiste uprawnienia mogą zostać przyznane indywidualnie oznaczonym akcjonariuszom i dotyczyć mogą przyznania prawa odwoływania i powoływania członków zarządu, rady nadzorczej lub prawa do otrzymywania oznaczonych świadczeń od spółki. Przyznanie osobistego uprawnienia może być uzależnione od dokonania określonych świadczeń, upływu terminu lub ziszczenia się warunku. Do uprawnień przyznanych osobiście akcjonariuszowi należy stosować odpowiednio ograniczenia dotyczące zakresu i wykonywania uprawnień wynikających z akcji uprzywilejowanych.

Wprowadzenie akcji uprzywilejowanych lub osobistych uprawnień akcjonariuszy Emitenta wymaga zmiany Statutu, która zgodnie z treścią art. 430 § 1 oraz art. 415 § 1 Kodeksu spółek handlowych wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy podjętej większością 3/4 głosów oraz wpisu do rejestru. Uchwała powinna wskazywać akcje uprzywilejowane lub odpowiednio oznaczenie podmiotu, któremu przyznawane są osobiste uprawnienia, rodzaj uprzywilejowania akcji lub odpowiednio rodzaj osobistego uprawnienia oraz ewentualnie dodatkowe warunki, od których spełnienia uzależnione jest przyznanie uprzywilejowania akcji lub odpowiednio osobistego uprawnienia. Zgodnie z art. 415 § 3 Kodeksu spółek handlowych uchwała dotycząca zmiany statutu, zwiększająca świadczenia akcjonariuszy lub uszczuplająca prawa przyznane osobiście poszczególnym akcjonariuszom zgodnie z art. 354 Kodeksu spółek handlowych wymaga zgody wszystkich akcjonariuszy, których dotyczy. Wyżej opisane zmiany praw posiadaczy akcji w zakresie wydania akcji o szczególnych uprawnieniach wymagają zmiany Statutu Emitenta. Aktualnie wszystkie wyemitowane przez Emitenta akcje są akcjami zwykłymi.

Zgodnie z § 12 ust. 2 Statutu Spółki, spółce pod firmą Książek Holding spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie przysługuje do czasu, kiedy spółka ta jest uprawniona do wykonywania praw z akcji reprezentujących co najmniej 1/5 kapitału zakładowego Spółki, osobiste uprawnienie do powoływania i odwoływania czterech członków Zarządu. Członkom

tym spółka pod firmą Książek Holding spółka z ograniczoną odpowiedzialnością może powierzyć pełnienie funkcji Prezesa Zarządu lub Wiceprezesów. Ponadto zgodnie z § 17 ust. 3 Statutu Spółki, spółce pod firmą Książek Holding spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie przysługuje do czasu, kiedy spółka ta jest uprawniona do wykonywania praw z akcji reprezentujących co najmniej 1/5 kapitału zakładowego Spółki, osobiste uprawnienie do powoływania i odwoływania członków Rady Nadzorczej w następującej liczbie: (a) w przypadku pięcioosobowej Rady Nadzorczej, spółce pod firmą Książek Holding spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie przysługuje uprawnienie osobiste do powoływania i odwoływania trzech Członków Rady Nadzorczej oraz do powierzania członkowi Rady funkcji Przewodniczącego i Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej, natomiast (b) w przypadku sześcioosobowej i siedmioosobowej Rady Nadzorczej, spółce pod firmą Książek Holding spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie przysługuje uprawnienie osobiste do powoływania i odwoływania czterech Członków Rady Nadzorczej oraz do powierzania członkowi Rady funkcji Przewodniczącego i Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej. W dniu 7 września 2017 roku spółka Książek Holding Sp. z o.o. złożyła oświadczenie Emitentowi, iż: (1) po wprowadzeniu wszystkich akcji serii A, B oraz C do obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. spółka Książek Holding Sp. z o.o. złoży wniosek do Zarządu Emitenta o zamieszczenie w porządku obrad najbliższego walnego zgromadzenia akcjonariuszy Emitenta punktu dotyczącego zmiany treści § 6 ust. 3 Statutu Emitenta, w ten sposób, że osobiste uprawnienia spółki Książek Holding Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie opisane w Statucie do powoływania i odwoływania określonej liczby członków Zarządu, do powierzania funkcji Prezesa Zarządu i Wiceprezesa Zarządu, do powoływania i odwoływania określonej liczby członków Rady Nadzorczej lub do powierzania funkcji Przewodniczącego Rady Nadzorczej i Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej przez spółkę Książek Holding Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, trwają tak długo jak spółka Książek Holding Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie jest uprawniona do wykonywania praw z akcji reprezentujących co najmniej 1/4 kapitału zakładowego Spółki, (2) na zwołanym przez Emitenta walnym zgromadzeniu akcjonariuszy Emitenta z przedmiotem obrad przewidującym zmianę treści § 6 ust. 3 Statutu Emitenta zgodnie z punktem 1) powyżej, Książek Holding Sp. z o.o. odda głosy ze wszystkich posiadanych przez siebie akcji Emitenta za podjęciem uchwały w sprawie zmiany treści § 6 ust. 3 Statutu Emitenta, w ten sposób, że osobiste uprawnienia spółki Książek Holding Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie opisane w Statucie do powoływania i odwoływania określonej liczby członków Zarządu, do powierzania funkcji Prezesa Zarządu i Wiceprezesa Zarządu, do powoływania i odwoływania określonej liczby członków Rady Nadzorczej lub do powierzania funkcji Przewodniczącego Rady Nadzorczej i Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej przez spółkę Książek Holding Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, trwają tak długo jak spółka Książek Holding Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie jest uprawniona do wykonywania praw z akcji reprezentujących co najmniej 1/4 kapitału zakładowego Spółki.

Zgodnie z § 7 Statutu Emitenta, na wniosek Akcjonariusza, Zarząd Spółki zamieni akcje na okaziciela tego Akcjonariusza na akcje imienne lub odwrotnie, za wyjątkiem akcji na okaziciela dopuszczonych lub wprowadzonych do obrotu na rynku zorganizowanym (tj. za wyjątkiem zarówno akcji wprowadzonych do obrotu w alternatywnym systemie obrotu, jak również akcji dopuszczonych lub wprowadzonych do obrotu na rynku regulowanym), które nie mogą być zamieniane na akcje imienne. Dodatkowo, zgodnie z § 10 ust. 1 Statutu Emitenta akcje mogą zostać umorzone dobrowolnie na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia, za zgodą akcjonariusza, którego umorzenie ma dotyczyć (umorzenie dobrowolne). Uchwała Walnego Zgromadzenia o umorzeniu akcji określa sposób umorzenia i warunki umorzenia akcji, a w szczególności podstawę prawną umorzenia, wysokość wynagrodzenia przysługującego akcjonariuszowi akcji umorzonych bądź uzasadnienie umorzenia akcji bez wynagrodzenia (za zgodą danego akcjonariusza) oraz sposób obniżenia kapitału zakładowego.

Ponadto zgodnie z § 26 ust. 1 Statutu Emitenta, do podjęcia przez walne zgromadzenie Emitenta uchwały dotyczącej emisji obligacji zamiennych i obligacji z prawem pierwszeństwa objęcia akcji, zmiany Statutu, umorzenia akcji, obniżenia kapitału zakładowego, zbycia przedsiębiorstwa albo jego zorganizowanej części i rozwiązania Spółki, niezbędny jest udział w głosowaniu spółki Książek Holding Sp. z o.o.

### **3.3. Opis zasad określających sposób zwoływania zwyczajnych walnych zgromadzeń akcjonariuszy oraz nadzwyczajnych walnych zgromadzeń akcjonariuszy, włącznie z zasadami uczestnictwa w nich**

Zwyczajne Walne Zgromadzenie powinno się odbyć w terminie sześciu miesięcy po upływie każdego roku obrotowego Spółki. Przedmiotem obrad Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia powinno być:

- a) rozpatrzenie i zatwierdzenie sprawozdania Zarządu z działalności Spółki oraz sprawozdania finansowego za ubiegły rok obrotowy;
- b) powzięcie uchwały o podziale zysku albo o pokryciu straty; oraz

- c) udzielenie członkom organów Spółki absolutorium z wykonania przez nich obowiązków.

Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie zwoływane jest natomiast w przypadkach określonych w Kodeksie spółek handlowych oraz w Statucie, a także gdy organy Spółki lub osoby uprawnione do zwoływania Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia uznają to za wskazane.

Walne Zgromadzenie zwoływane jest przez ogłoszenie dokonywane na stronie internetowej Spółki oraz w sposób określony dla przekazywania informacji bieżących zgodnie z przepisami Ustawy o Ofercie Publicznej oraz Rozporządzeniem MAR, tj. w formie raportów bieżących. Ogłoszenie powinno być dokonane co najmniej na dwadzieścia sześć dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.

Zgodnie z art. 399 § 1 Kodeksu spółek handlowych Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd. Prawo do zwołania Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia art. 399 § 3 Kodeksu spółek handlowych przyznaje również akcjonariuszom Spółki reprezentującym co najmniej połowę kapitału zakładowego lub co najmniej połowę ogółu głosów w spółce. Akcjonariusze ci wyznaczają Przewodniczącego tego Walnego Zgromadzenia.

Rada Nadzorcza może zwołać Zwyczajne Walne Zgromadzenie, jeżeli Zarząd nie zwoła go w terminie określonym przez przepisy Kodeksu spółek handlowych lub Statutu spółki, oraz Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie, jeżeli zwołanie go uzna za wskazane.

Akcjonariusz lub akcjonariusze Spółki reprezentujący co najmniej jedną dwudziestą kapitału zakładowego Spółki mogą żądać zwołania Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia i umieszczenia określonych spraw w porządku obrad tego zgromadzenia. Jeżeli w terminie dwóch tygodni od dnia przedstawienia żądania Zarządowi Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie nie zostanie zwołane, sąd rejestrowy może upoważnić do zwołania Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy występujących z tym żądaniem. Sąd wyznacza przewodniczącego tego zgromadzenia.

Akcjonariusz lub Akcjonariusze reprezentujący co najmniej jedną dwudziestą kapitału zakładowego mogą żądać umieszczenia określonych spraw w porządku obrad najbliższego Walnego Zgromadzenia. Żądanie powinno zawierać uzasadnienie lub projekt uchwały dotyczącej proponowanego punktu porządku obrad i powinno zostać zgłoszone Zarządowi nie później niż na dwadzieścia jeden dni przed wyznaczonym terminem Walnego Zgromadzenia. Zarząd jest obowiązany niezwłocznie, jednak nie później niż na osiemnaście dni przed wyznaczonym terminem Walnego Zgromadzenia, ogłosić zmiany w porządku obrad, wprowadzone na żądanie akcjonariuszy. Ogłoszenie następuje na stronie internetowej Spółki oraz w sposób określony dla przekazywania informacji bieżących zgodnie z przepisami Ustawy o Ofercie Publicznej oraz Rozporządzenia MAR, tj. w formie raportów bieżących.

Akcjonariusz lub akcjonariusze Spółki reprezentujący co najmniej jedną dwudziestą kapitału zakładowego Spółki mogą przed terminem Walnego Zgromadzenia zgłaszać Spółce na piśmie lub przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej projekty uchwał dotyczących spraw wprowadzonych do porządku obrad Walnego Zgromadzenia lub spraw, które mają zostać wprowadzone do porządku obrad. Spółka niezwłocznie ogłasza projekty uchwał na stronie internetowej. Każdy z Akcjonariuszy Spółki może podczas Walnego Zgromadzenia zgłaszać projekty uchwał dotyczące spraw wprowadzonych do porządku obrad.

Prawo uczestniczenia w Walnym Zgromadzeniu mają tylko osoby będące Akcjonariuszami Spółki na szesnaście dni przed datą Walnego Zgromadzenia (dzień rejestracji uczestnictwa w Walnym Zgromadzeniu). Dzień rejestracji uczestnictwa w Walnym Zgromadzeniu jest jednolity dla uprawnionych z akcji na okaziciela i akcji imiennych (art. 406<sup>1</sup> Kodeksu spółek handlowych).

Na żądanie uprawnionego ze zdematerializowanych akcji Spółki zgłoszone nie wcześniej niż po ogłoszeniu o zwołaniu Walnego Zgromadzenia i nie później niż w pierwszym dniu powszednim po dniu rejestracji uczestnictwa w Walnym Zgromadzeniu, podmiot prowadzący rachunek papierów wartościowych wystawia imienne zaświadczenie o prawie uczestnictwa w Walnym Zgromadzeniu.

Zaświadczenie o prawie uczestnictwa w Walnym Zgromadzeniu wystawione przez podmiot prowadzący rachunek papierów wartościowych będą stanowić podstawę dla sporządzenia wykazu uprawnionych przez ten podmiot, który zostanie następnie przekazany KDPW jako podmiotowi prowadzącemu depozyt papierów wartościowych. Na tej podstawie KDPW sporządzi wykaz uprawnionych z akcji na okaziciela do uczestniczenia w Walnym Zgromadzeniu. Wykaz sporządzony przez KDPW zostanie przekazany Spółce i będzie stanowić podstawę dla ustalenia przez Spółkę listy uprawnionych z akcji na okaziciela do uczestnictwa w Walnym Zgromadzeniu.

Uprawnieni z akcji imiennych i świadectw tymczasowych oraz zastawnicy i użytkownicy, którym przysługuje prawo głosu, mają prawo uczestniczenia w walnym zgromadzeniu spółki publicznej, jeżeli są wpisani do księgi akcyjnej w dniu rejestracji

uczestnictwa w walnym zgromadzeniu.

Lista Akcjonariuszy uprawnionych do uczestnictwa w walnym zgromadzeniu, podpisana przez Zarząd, zawierająca nazwiska i imiona albo firmy (nazwy) uprawnionych, ich miejsce zamieszkania (siedzibę), liczbę, rodzaj i numery akcji oraz liczbę przysługujących im głosów, powinna być wyłożona w lokalu Zarządu przez trzy dni powszednie przed odbyciem walnego zgromadzenia (art. 407 § 1 Kodeksu spółek handlowych). Akcjonariusz Spółki publicznej może żądać przesłania mu listy Akcjonariuszy nieodpłatnie pocztą elektroniczną, podając adres, na który lista powinna być wysłana.

W okresie między dniem rejestracji uczestnictwa w Walnym Zgromadzeniu a dniem zakończenia Walnego Zgromadzenia akcjonariusz Spółki może przenosić akcje. Akcjonariusz może głosować odmiennie z każdej z posiadanych akcji. Akcjonariusze Spółki mogą uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu oraz wykonywać prawo głosu osobiście lub przez pełnomocnika. Jeżeli pełnomocnikiem na Walnym Zgromadzeniu jest Członek Zarządu, Rady Nadzorczej, likwidator, pracownik Spółki lub członek organów lub pracownik Spółki lub Spółdzielni zależnej od Spółki, pełnomocnictwo może upoważniać do reprezentacji tylko na jednym Walnym Zgromadzeniu. Pełnomocnik ma obowiązek ujawnić akcjonariuszowi okoliczności wskazujące na istnienie bądź możliwość wystąpienia konfliktu interesów. Udzielenie dalszego pełnomocnictwa jest wyłączone. Pełnomocnik – Członek Zarządu, Rady Nadzorczej, likwidator, pracownik Spółki lub członek organów lub pracownik Spółki lub Spółdzielni zależnej od Spółki – głosuje zgodnie z instrukcjami udzielonymi przez akcjonariusza Spółki. Zgodnie z art. 403 Kodeksu spółek handlowych, Walne Zgromadzenie odbywa się w siedzibie Spółki, a także może odbywać się w miejscowości będącej siedzibą Spółki prowadzącej giełdę, na której akcje Spółki są przedmiotem obrotu.

Zgodnie z § 25 ust. 1 Statutu Spółki Walne Zgromadzenia odbywają się w siedzibie Spółki.

### **3.4. Opis ograniczeń w swobodzie przenoszenia papierów wartościowych**

#### **OGRANICZENIA WYNIKAJĄCE ZE STATUTU**

Statut Emitenta nie zawiera żadnych postanowień dotyczących ograniczeń zbywania papierów wartościowych Emitenta.

#### **OGRANICZENIA WYNIKAJĄCE Z ROZPORZĄDZENIA MAR, USTAWY O OBROcie INSTRUMENTAMI FINANSOWYMI ORAZ USTAWY O OFERCIE PUBLICZNEJ I WARUNKACH WPROWADZANIA INSTRUMENTÓW DO ZORGANIZOWANEGO SYSTEMU OBROTU ORAZ O SPÓŁKACH PUBLICZNYCH**

Obrót papierami wartościowymi Emitenta, jako spółki publicznej, będzie podlegał ograniczeniom określonym w Ustawie o Ofercie oraz w Ustawie o Obrocie. Zgodnie z art. 19 Ustawy o Obrocie, jeżeli ustawa nie stanowi inaczej:

- papiery wartościowe objęte zatwierdzonym prospektem emisyjnym mogą być przedmiotem obrotu na rynku regulowanym wyłącznie po ich dopuszczeniu do tego obrotu,
- dokonywanie oferty publicznej i zbywanie papierów wartościowych na podstawie tej oferty, z wyjątkiem oferty publicznej, o której mowa w art. 7 ust. 4 pkt 4 i 5 oraz ust. 8 Ustawy o Ofercie, wymaga pośrednictwa firmy inwestycyjnej.

#### **Rozporządzenie MAR:**

Zgodnie z art. 7 Rozporządzenia MAR, informacje poufne obejmują określone w sposób precyzyjny informacje, które nie zostały podane do wiadomości publicznej, dotyczące bezpośrednio lub pośrednio, jednego lub większej liczby emitentów lub jednego lub większej liczby instrumentów finansowych, a które w przypadku podania ich do wiadomości publicznej miałyby prawdopodobnie znaczący wpływ na ceny tych instrumentów finansowych lub na ceny powiązanych pochodnych instrumentów finansowych. Informacje uznaje się za określone w sposób precyzyjny, jeżeli wskazują one na zbiór okoliczności, które istnieją lub można zasadnie oczekiwać, że zaistnieją, lub na zdarzenie, które miało miejsce lub można zasadnie oczekiwać, że będzie miało miejsce, jeżeli informacje te są w wystarczającym stopniu szczegółowe, aby można było wyciągnąć z nich wnioski co do prawdopodobnego wpływu tego szeregu okoliczności lub zdarzenia na ceny instrumentów finansowych lub powiązanych instrumentów pochodnych, powiązanych kontraktów towarowych na rynku kasowym lub sprzedawanych na aukcji produktów opartych na uprawnieniach do emisji. W związku z tym w przypadku rozciągniętego w czasie procesu, którego celem lub wynikiem jest zaistnienie szczególnych okoliczności lub szczególnego wydarzenia, za informacje określone w sposób precyzyjny można uznać te przyszłe okoliczności lub to przyszłe wydarzenie, ale także etapy pośrednie tego procesu, związane z zaistnieniem lub spowodowaniem tych przyszłych okoliczności lub tego przyszłego wydarzenia. Etap pośredni

rozszerzonego w czasie procesu jest uznany za informację poufną, jeżeli sam w sobie spełnia kryteria informacji poufnych, o których mowa w art. 7 Rozporządzenia MAR.

Zgodnie z art. 14 Rozporządzenia MAR zabrania się każdej osobie: (a) wykorzystywania informacji poufnych lub usiłowania wykorzystania informacji poufnych; (b) rekomendowania innej osobie lub nakłaniania jej do wykorzystania informacji poufnych; lub (c) bezprawnego ujawniania informacji poufnych.

Wykorzystywanie informacji poufnej ma miejsce wówczas, gdy dana osoba znajduje się w posiadaniu informacji poufnej i wykorzystuje tę informację, nabywając lub zbywając, na własny rachunek lub na rzecz osoby trzeciej, bezpośrednio lub pośrednio, instrumenty finansowe, których informacja ta dotyczy. Wykorzystanie informacji poufnej w formie anulowania lub zmiany zlecenia dotyczącego instrumentu finansowego, którego informacja ta dotyczy, w przypadku gdy zlecenie złożono przed wejściem danej osoby w posiadanie informacji poufnej, również uznaje się za wykorzystywanie informacji poufnej.

Udzielanie rekomendacji, aby inna osoba wykorzystała informacje poufne lub nakłanianie innej osoby do wykorzystania informacji poufnych ma miejsce wówczas, gdy dana osoba znajduje się w posiadaniu informacji poufnych oraz (a) udziela rekomendacji, na podstawie tych informacji, aby inna osoba nabyła lub zbyła instrumenty finansowe, których informacje te dotyczą, lub nakłania tę osobę do takiego nabycia lub zbycia; lub (b) udziela rekomendacji, na podstawie tych informacji, aby inna osoba anulowała lub zmieniła zlecenie dotyczące instrumentu finansowego, którego informacje te dotyczą, lub nakłania tę osobę do takiego anulowania lub zmiany.

Bezprawne ujawnianie informacji poufnych ma miejsce wówczas, gdy osoba znajduje się w posiadaniu informacji poufnych i ujawnia te informacje innej osobie, z wyjątkiem przypadków, gdy ujawnienie to odbywa się w normalnym trybie wykonywania czynności w ramach zatrudnienia, zawodu lub obowiązków.

Zgodnie z art. 19 ust. 1 Rozporządzenia MAR, osoby pełniące obowiązki zarządcze oraz osoby blisko z nimi związane powiadamiają emitenta oraz KNF o każdej transakcji zawieranej na ich własny rachunek w odniesieniu do akcji lub instrumentów dłużnych tego emitenta lub do instrumentów pochodnych bądź innych powiązanych z nimi instrumentów finansowych. Powiadomienia takie dokonuje się niezwłocznie i nie później niż w trzy dni robocze po dniu transakcji. Obowiązek powiadomienia emitenta oraz KNF powstaje, gdy łączna kwota transakcji dokonana przez daną osobę w danym roku kalendarzowym osiągnie próg 5.000 EUR.

Osoba pełniące obowiązki zarządcze, w myśl art. 3 ust. 1 pkt 25 Rozporządzenia MAR, oznacza osobę związaną z emitentem, która:

- a) jest członkiem organu administracyjnego, zarządzającego lub nadzorczego tego podmiotu; lub
- b) pełni funkcje kierownicze, nie będąc członkiem organów, o których mowa w lit. a), przy czym ma stały dostęp do informacji poufnych dotyczących pośrednio lub bezpośrednio tego podmiotu oraz uprawnienia do podejmowania decyzji zarządczych mających wpływ na dalszy rozwój i perspektywy gospodarcze tego podmiotu.

Za osobę blisko związaną z osobą pełniącą obowiązki zarządcze, w myśl art. 3 ust. 1 pkt 26 Rozporządzenia MAR, uznaje się:

- a) małżonka lub partnera uznawanego zgodnie z prawem krajowym za równoważnego z małżonkiem;
- b) dziecko będące na utrzymaniu zgodnie z prawem krajowym;
- c) członka rodziny, który w dniu danej transakcji pozostaje we wspólnym gospodarstwie domowym przez okres co najmniej roku; lub
- d) osobę prawną, grupę przedsiębiorstw lub spółkę osobową, w której obowiązki zarządcze pełni osoba pełniąca obowiązki zarządcze lub osoba, o której mowa w lit. a), b) lub c), nad którą osoba taka sprawuje pośrednią lub bezpośrednią kontrolę, która została utworzona, by przynosić korzyści takiej osobie, lub której interesy gospodarcze są w znacznym stopniu zbieżne z interesami takiej osoby.

Powiadomienia dokonywane przez ww. osoby obejmują następujące transakcje:

- a) transakcje zastawiania lub pożyczania instrumentów finansowych przez osobę pełniącą obowiązki zarządcze, lub w jej imieniu, lub osobę blisko z nią związaną, lub w jej imieniu, o których mowa w art. 19 ust. 1 Rozporządzenia MAR;
- b) transakcje zawierane przez osobę zawodowo zajmującą się pośrednictwem w zawieraniu transakcji lub wykonywaniu zleceń lub przez inną osobę w imieniu osoby pełniącej obowiązki zarządcze lub osoby blisko związanej z taką osobą, o której mowa w art. 19 ust. 1 Rozporządzenia MAR, włączając w to transakcje zawierane w ramach uznania;

- c) transakcje dokonywane z tytułu polisy ubezpieczeniowej na życie, określonej w dyrektywie Parlamentu Europejskiego i Rady 2009/138/WE ( 1 ), w przypadku gdy:
  - (i) ubezpieczającym jest osoba pełniąca obowiązki zarządcze lub osoba blisko związana z taką osobą, o których mowa w art. 19 ust. 1 Rozporządzenia MAR;
  - (ii) ryzyko inwestycyjne ponosi ubezpieczający; oraz
  - (iii) ubezpieczający ma prawo lub swobodę podejmowania decyzji inwestycyjnych dotyczących konkretnych instrumentów w ramach tej polisy ubezpieczeniowej na życie lub wykonywania transakcji dotyczących konkretnych instrumentów w ramach tej polisy ubezpieczeniowej na życie.

Zgodnie z art. 30 ust. 2 Rozporządzenia MAR, Państwa członkowskie zapewniają, zgodnie z prawem krajowym, by w razie wystąpienia naruszeń, o których mowa w art. 30 ust. 1 akapit pierwszy lit. a) Rozporządzenia MAR, właściwe organy miały uprawnienia do nakładania co najmniej następujących sankcji administracyjnych i stosowania co najmniej następujących środków administracyjnych:

- a) nakazu zobowiązującego osobę odpowiedzialną za naruszenie do zaprzestania określonego postępowania oraz powstrzymania się od jego ponownego podejmowania;
- b) wyrównania korzyści uzyskanych lub strat unikniętych w wyniku naruszenia, o ile możliwe jest ich ustalenie;
- c) publicznego ostrzeżenia wskazujące osobę odpowiedzialną za popełnienie naruszenia oraz charakter naruszenia;
- d) cofnięcia lub zawieszenia zezwolenia dla firmy inwestycyjnej;
- e) tymczasowego zakazu sprawowania funkcji zarządczych w firmach inwestycyjnych wobec każdej osoby pełniącej obowiązki zarządcze w firmie inwestycyjnej lub każdej innej osoby fizycznej uznanej za odpowiedzialną za popełnienie naruszenia;
- f) w przypadku ponownych naruszeń art. 14 lub 15 – stałego zakazu sprawowania funkcji zarządczych w firmach inwestycyjnych wobec każdej osoby pełniącej obowiązki zarządcze w firmie inwestycyjnej lub każdej innej osoby fizycznej uznanej za odpowiedzialną za popełnienie naruszenia;
- g) tymczasowego zakazu zawierania transakcji na własny rachunek wobec każdej osoby pełniącej obowiązki zarządcze w firmie inwestycyjnej lub każdej innej osoby fizycznej uznanej za odpowiedzialną za popełnienie naruszenia;
- h) maksymalnych administracyjnych sankcji pieniężnych w wysokości co najmniej trzykrotnej wartości korzyści uzyskanych lub strat unikniętych w wyniku naruszenia, o ile można je określić;
- i) w przypadku osoby fizycznej – maksymalnych administracyjnych sankcji pieniężnych w wysokości co najmniej:
  - (i) w przypadku naruszeń art. 14 i 15 Rozporządzenia MAR – 5 000 000 EUR, a w państwie członkowskim, w którym walutą nie jest euro, równowartość tej kwoty w walucie krajowej na dzień 2 lipca 2014 r.;
  - (ii) w przypadku naruszeń art. 16 i 17 Rozporządzenia MAR – 1 000 000 EUR, a w państwie członkowskim, w którym walutą nie jest euro, równowartość tej kwoty w walucie krajowej na dzień 2 lipca 2014 r.; oraz
  - (iii) w przypadku naruszeń art. 18, 19 i 20 Rozporządzenia MAR – 500 000 EUR, a w państwie członkowskim, w którym walutą nie jest euro, równowartość tej kwoty w walucie krajowej na dzień 2 lipca 2014 r.; oraz
- j) w przypadku osoby prawnej – maksymalnych administracyjnych sankcji pieniężnych w wysokości co najmniej:
  - (i) w przypadku naruszeń art. 14 i 15 – 15 000 000 EUR lub 15 % całkowitych rocznych obrotów osoby prawnej na podstawie ostatniego dostępnego sprawozdania zatwierdzonego przez organ zarządzający, a w państwie członkowskim, w którym walutą nie jest euro, równowartość tej kwoty w walucie krajowej na dzień 2 lipca 2014 r.;
  - (ii) w przypadku naruszeń art. 16 i 17 – 2 500 000 EUR lub 2 % całkowitych rocznych obrotów na podstawie ostatniego dostępnego sprawozdania zatwierdzonego przez organ zarządzający, a w państwie członkowskim, w którym walutą nie jest euro, równowartość tej kwoty w walucie krajowej na dzień 2 lipca 2014 r.; oraz
  - (iii) w przypadku naruszeń art. 18, 19 i 20 – 1 000 000 EUR, a w państwie członkowskim, w którym walutą nie jest euro, równowartość tej kwoty w walucie krajowej na dzień 2 lipca 2014 r.

#### Ustawa o Ofercie:

Zgodnie z art. 69 Ustawy o ofercie, każdy:

- kto osiągnął lub przekroczył 5%, 10%, 15%, 20%, 25%, 33%, 33 1/3%, 50%, 75% albo 90% ogólnej liczby głosów w spółce publicznej, lub
- posiadał co najmniej 5%, 10%, 15%, 20%, 25%, 33%, 33 1/3%, 50%, 75% albo 90% ogólnej liczby głosów w tej spółce, a w wyniku zmniejszenia tego udziału osiągnął odpowiednio 5%, 10%, 15%, 20%, 25%, 33%, 33 1/3%, 50%, 75% albo 90% lub mniej ogólnej liczby głosów, lub

- kogo dotyczy zmiana dotychczas posiadanego udziału ponad 10% ogólnej liczby głosów, o co najmniej 2% ogólnej liczby głosów w spółce publicznej, której akcje dopuszczone są do obrotu na rynku oficjalnych notowań giełdowych lub o co najmniej 5% ogólnej liczby głosów w spółce publicznej, której akcje dopuszczone są do innego rynku regulowanego lub wprowadzone do alternatywnego systemu obrotu, lub
- kogo dotyczy zmiana dotychczas posiadanego udziału ponad 33% ogólnej liczby głosów, o co najmniej 1% ogólnej liczby głosów,

jest zobowiązany niezwłocznie zawiadomić o tym KNF oraz spółkę, nie później niż w terminie 4 dni roboczych od dnia, w którym dowiedział się o zmianie udziału w ogólnej liczbie głosów lub przy zachowaniu należytej staranności mógł się o niej dowiedzieć, a w przypadku zmiany wynikającej z nabycia lub zbycia akcji spółki publicznej w transakcji zawartej na rynku regulowanym lub w alternatywnym systemie obrotu – nie później niż w terminie 6 dni sesyjnych od dnia zawarcia transakcji, przy czym za dni sesyjne uważa się dni sesyjne ustalone przez spółkę prowadzącą rynek regulowany lub przez podmiot organizujący alternatywny system obrotu w regulaminie, zgodnie z przepisami Ustawy o Obrocie oraz ogłoszone przez KNF w drodze publikacji na stronie internetowej. Zawiadomienie powinno zawierać informacje o dacie i rodzaju zdarzenia powodującego zmianę udziału, której dotyczy zawiadomienie a także podmiotach zależnych od akcjonariusza dokonującego zawiadomienia, posiadających akcje spółki oraz o osobach o których mowa w art. 87 ust. 1 pkt. 3 lit. c Ustawy o Ofercie. Zawiadomienie powinno zawierać również informacje o liczbie akcji posiadanych przed zmianą udziału i ich procentowym udziale w kapitale zakładowym spółki oraz o liczbie głosów z tych akcji i ich procentowym udziale w ogólnej liczbie głosów, o liczbie aktualnie posiadanych akcji i ich procentowym udziale w kapitale zakładowym oraz o liczbie głosów z tych akcji i ich procentowym udziale w ogólnej liczbie głosów, z zastrzeżeniem, że w przypadku gdy podmiot posiada akcje różnego rodzaju, zawiadomienie powinno zawierać wymienione w niniejszym zadaniu informacje odrębnie dla każdego rodzaju. Zawiadomienie powinno zawierać również informacje o liczbie głosów z akcji, obliczonej w sposób określony w art. 69b ust. 2 Ustawy o Ofercie, do których nabycia jest uprawniony lub zobowiązany jako posiadacz instrumentów finansowych, o których mowa w art. 69b ust. 1 pkt 1 Ustawy o Ofercie, oraz instrumentów finansowych, o których mowa w art. 69b ust. 1 pkt 2 Ustawy o Ofercie, które nie są wykonywane wyłącznie przez rozliczenie pieniężne, rodzaju lub nazwie tych instrumentów finansowych, dacie ich wygaśnięcia oraz dacie lub terminie, w którym nastąpi lub może nastąpić nabycie akcji, liczbie głosów z akcji, obliczonej w sposób określony w art. 69b ust. 3 Ustawy o Ofercie, do których w sposób pośredni lub bezpośredni odnoszą się instrumenty finansowe, o których mowa w art. 69b ust. 1 pkt 2 Ustawy o Ofercie, rodzaju lub nazwie tych instrumentów finansowych oraz dacie wygaśnięcia tych instrumentów finansowych oraz informacje o łącznej sumie liczby głosów wskazanych na podstawie art. 69 ust. 4 pkt 2, 7 i 8 Ustawy o Ofercie i jej procentowym udziale w ogólnej liczbie głosów. Obowiązek dokonania zawiadomienia nie powstaje w przypadku, gdy po rozliczeniu w depozycie papierów wartościowych kilku transakcji zawartych na rynku regulowanym w tym samym dniu, zmiana udziału w ogólnej liczbie głosów w spółce publicznej na koniec dnia rozliczenia nie powoduje osiągnięcia lub przekroczenia progu ogólnej liczby głosów, z którym wiąże się powstanie tych obowiązków. Obowiązki określone w art. 69 Ustawy o Ofercie spoczywają również na podmiocie, który osiągnął lub przekroczył określony próg ogólnej liczby głosów w związku z zajęciem innego niż czynność prawna zdarzenia prawnego oraz pośrednim nabyciem akcji spółki publicznej. Obowiązki określone w art. 69 Ustawy o Ofercie spoczywają również na podmiocie, który osiągnął lub przekroczył określony próg ogólnej liczby głosów w związku z nabywaniem lub zbywaniem instrumentów finansowych, które po upływie terminu zapadalności bezwarunkowo uprawniają lub zobowiązują ich posiadacza do nabycia akcji, z którymi związane są prawa głosu, wyemitowanych już przez emitenta, lub które odnoszą się do akcji emitenta w sposób pośredni lub bezpośredni i mają skutki ekonomiczne podobne do skutków instrumentów finansowych określonych w art. 69b ust. 1 pkt 1 Ustawy o Ofercie, niezależnie od tego, czy instrumenty te są wykonywane przez rozliczenie pieniężne.

Ponadto, obowiązki określone w art. 69 Ustawy o Ofercie powstają w przypadku gdy prawa głosu są związane z papierami wartościowymi stanowiącymi przedmiot zabezpieczenia; nie dotyczy to sytuacji, gdy podmiot, na rzecz którego ustanowiono zabezpieczenie, ma prawo wykonywać prawo głosu i deklaruje zamiar wykonywania tego prawa - w takim przypadku prawa głosu uważa się za należące do podmiotu, na rzecz którego ustanowiono zabezpieczenie.

Zgodnie z art. 73 i 74 Ustawy o Ofercie, przekroczenie:

- 33% ogólnej liczby głosów w spółce publicznej może nastąpić wyłącznie w wyniku ogłoszenia wezwania do zapisywania się na sprzedaż lub zamianę akcji tej spółki w liczbie zapewniającej osiągnięcie 66% ogólnej liczby głosów, za wyjątkiem przypadku, gdy przekroczenie 33% ogólnej liczby głosów ma nastąpić w wyniku ogłoszenia wezwania, o którym mowa w podpunkcie poniżej (art. 73 ust. 1 Ustawy o Ofercie),
- 66% ogólnej liczby głosów w spółce publicznej może nastąpić wyłącznie w wyniku ogłoszenia wezwania do zapisywania się na sprzedaż lub zamianę wszystkich pozostałych akcji tej spółki (art. 74 ust. 1 Ustawy o Ofercie),

przy czym w przypadku, gdy:

1. przekroczenie progu 33% ogólnej liczby głosów nastąpiło w wyniku pośredniego nabycia akcji, objęcia akcji nowej emisji, nabycia akcji w wyniku oferty publicznej lub w ramach wnoszenia ich do spółki jako wkładu niepieniężnego, połączenia lub podziału spółki, w wyniku zmiany statutu spółki, wygaśnięcia uprzywilejowania akcji lub zajścia innego niż czynność prawna zdarzenia prawnego, akcjonariusz lub podmiot, który pośrednio nabył akcje, jest obowiązany, w terminie trzech miesięcy od przekroczenia 33% ogólnej liczby głosów, do:

- ogłoszenia wezwania do zapisywania się na sprzedaż lub zamianę akcji tej spółki w liczbie powodującej osiągnięcie 66 % ogólnej liczby głosów albo
- zbycia akcji w liczbie powodującej osiągnięcie nie więcej niż 33% ogólnej liczby głosów

- chyba że w tym terminie udział akcjonariusza lub podmiotu, który pośrednio nabył akcje, w ogólnej liczbie głosów ulegnie zmniejszeniu do nie więcej niż 33% ogólnej liczby głosów, odpowiednio w wyniku podwyższenia kapitału zakładowego, zmiany statutu spółki lub wygaśnięcia uprzywilejowania jego akcji.

2. przekroczenie progu 66% ogólnej liczby głosów nastąpiło w wyniku pośredniego nabycia akcji, objęcia akcji nowej emisji, nabycia akcji w wyniku oferty publicznej lub w ramach wnoszenia ich do spółki jako wkładu niepieniężnego, połączenia lub podziału spółki, w wyniku zmiany statutu spółki, wygaśnięcia uprzywilejowania akcji lub zajścia innego niż czynność prawna zdarzenia prawnego, akcjonariusz lub podmiot, który pośrednio nabył akcje, jest obowiązany, w terminie trzech miesięcy od przekroczenia 66 % ogólnej liczby głosów, do ogłoszenia wezwania do zapisywania się na sprzedaż lub zamianę wszystkich pozostałych akcji tej spółki, chyba że w tym terminie udział akcjonariusza lub podmiotu, który pośrednio nabył akcje, w ogólnej liczbie głosów ulegnie zmniejszeniu do nie więcej niż 66 % ogólnej liczby głosów, odpowiednio w wyniku podwyższenia kapitału zakładowego, zmiany statutu spółki lub wygaśnięcia uprzywilejowania jego akcji.

Jeżeli przekroczenie 33% ogólnej liczby głosów nastąpiło w wyniku dziedziczenia, obowiązek, o którym mowa w art. 73 ust. 2 Ustawy o Ofercie, ma zastosowanie w przypadku, gdy po takim nabyciu akcji udział w ogólnej liczbie głosów uległ dalszemu zwiększeniu. Termin wykonania tego obowiązku liczy się od dnia, w którym nastąpiło zdarzenie powodujące zwiększenie udziału w ogólnej liczbie głosów (art. 73 ust. 3 Ustawy o Ofercie).

Jeżeli przekroczenie 66% ogólnej liczby głosów nastąpiło w wyniku dziedziczenia, obowiązek, o którym mowa w art. 74 ust. 2 Ustawy o Ofercie, ma zastosowanie w przypadku, gdy po takim nabyciu akcji udział w ogólnej liczbie głosów uległ dalszemu zwiększeniu. Termin wykonania tego obowiązku liczy się od dnia, w którym nastąpiło zdarzenie powodujące zwiększenie udziału w ogólnej liczbie głosów (art. 74 ust. 5 Ustawy o Ofercie).

Zgodnie z art. 74 ust. 3 Ustawy o Ofercie, akcjonariusz, który w okresie 6 miesięcy po przeprowadzeniu wezwania ogłoszonego zgodnie z art. 74 ust. 1 lub 2 Ustawy o Ofercie nabył – po cenie wyższej, niż cena określona w tym wezwaniu – kolejne akcje tej spółki, w inny sposób niż w ramach wezwań lub wykonania obowiązku o którym mowa w art. 83 Ustawy o Ofercie, jest obowiązany, w terminie miesiąca od tego nabycia, do zapłacenia różnicy ceny wszystkim osobom, które zbyły akcje w tym wezwaniu, z wyłączeniem osób, od których akcje zostały nabyte po cenie obniżonej w przypadku określonym w art. 79 ust. 4 Ustawy o Ofercie. Przepis art. 74 ust. 3 Ustawy o Ofercie stosuje się odpowiednio do podmiotu, który pośrednio nabył akcje spółki publicznej (art. 74 ust. 4 Ustawy o Ofercie).

Zgodnie z art. 75 ust. 2 Ustawy o Ofercie, obowiązki wskazane w art. 73 Ustawy o Ofercie nie powstają w przypadku nabywania akcji od Skarbu Państwa w wyniku pierwszej oferty publicznej oraz w okresie 3 lat od dnia zakończenia sprzedaży przez Skarb Państwa akcji w wyniku pierwszej oferty publicznej.

Zgodnie z art. 75 ust. 3 Ustawy o Ofercie obowiązki, o których mowa w art. 73-74 Ustawy o Ofercie, nie powstają w przypadku nabywania akcji:

- spółki, której akcje wprowadzone są wyłącznie do alternatywnego systemu obrotu albo nie są przedmiotem obrotu zorganizowanego,
- od podmiotu wchodzącego w skład tej samej grupy kapitałowej, w tym przypadku nie stosuje się art. 5 Ustawy o Ofercie;
- w trybie określonym przepisami prawa upadłościowego oraz w postępowaniu egzekucyjnym,
- zgodnie z umową o ustanowienie zabezpieczenia finansowego, zawarta przez uprawnione podmioty na warunkach określonych w Ustawie z dnia 2 kwietnia 2004 r. o niektórych zabezpieczeniach finansowych,



- obciążonych zastawem w celu zaspokojenia zastawnika, uprawnionego na podstawie innych ustaw do korzystania z trybu zaspokojenia, polegającego na przejęciu na własność przedmiotu zastawu,
- w drodze dziedziczenia, za wyjątkiem sytuacji, o których mowa w art. 73 ust. 3 i art. 74 ust. 5 ustawy,
- w przymusowej restrukturyzacji.

Zgodnie z art. 75 ust. 4 Ustawy o Ofercie, przedmiotem obrotu nie mogą być akcje obciążone zastawem, do chwili jego wygaśnięcia, za wyjątkiem przypadku, gdy nabycie tych akcji następuje w wykonaniu umowy o ustanowieniu zabezpieczenia finansowego w rozumieniu powołanej wyżej Ustawy z dnia 2 kwietnia 2004 r. o niektórych zabezpieczeniach finansowych.

Zgodnie z art. 76 Ustawy o Ofercie, w zamian za akcje będące przedmiotem wezwania do zapisywania się na zamianę akcji, w przypadku wezwania o którym mowa w art. 73 Ustawy o Ofercie, mogą być nabywane wyłącznie akcje innej spółki, kwity depozytowe, listy zastawne, które są zdematerializowane lub obligacje emitowane przez Skarb Państwa. W zamian za akcje będące przedmiotem wezwania do zapisywania się na zamianę akcji, w przypadku wezwania o którym mowa w art. 74 Ustawy o Ofercie mogą być nabywane wyłącznie zdematerializowane akcje innej spółki albo inne zdematerializowane zbywalne papiery wartościowe dające prawo głosu w spółce. W przypadku, gdy przedmiotem wezwania mają być wszystkie pozostałe akcje spółki, wezwanie musi przewidywać możliwość sprzedaży akcji przez podmiot zgłaszający się w odpowiedzi na to wezwanie, po cenie ustalonej zgodnie z art. 79 ust. 1-3 Ustawy o Ofercie.

Stosownie do art. 77 ust. 1 Ustawy o Ofercie, ogłoszenie wezwania następuje po ustanowieniu zabezpieczenia w wysokości nie mniejszej niż 100% wartości akcji, które mają być przedmiotem wezwania. Ustanowienie zabezpieczenia powinno być udokumentowane zaświadczeniem banku lub innej instytucji finansowej udzielającej zabezpieczenia lub pośredniczącej w jego udzieleniu. Wezwanie jest ogłaszane i przeprowadzane za pośrednictwem podmiotu prowadzącego działalność maklerską na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, który jest zobowiązany, nie później niż na 14 dni roboczych przed dniem rozpoczęcia przyjmowania zapisów, do równoczesnego zawiadomienia o zamiarze jego ogłoszenia KNF oraz spółki prowadzącej rynek regulowany, na którym są notowane dane akcje i dołączenia do niego treści wezwania (art. 77 ust. 2 Ustawy o Ofercie). Odstąpienie od ogłoszonego wezwania jest niedopuszczalne, chyba że po jego ogłoszeniu inny podmiot ogłosił wezwanie dotyczące tych samych akcji, a odstąpienie od wezwania ogłoszonego na wszystkie pozostałe akcje spółki jest dopuszczalne jedynie wtedy, gdy inny podmiot ogłosił wezwanie na wszystkie pozostałe akcje tej spółki po cenie nie niższej niż w tym wezwaniu (art. 77 ust. 3 Ustawy o Ofercie). Po ogłoszeniu wezwania, podmiot obowiązany do ogłoszenia wezwania oraz zarząd spółki, której akcji wezwanie dotyczy, przekazuje informacje o tym wezwaniu, wraz z jego treścią, przedstawicielom zakładowych organizacji zrzeszających pracowników spółki, a w przypadku ich braku, bezpośrednio pracownikom (art. 77 ust. 5 Ustawy o Ofercie). W przypadku gdy akcje będące przedmiotem wezwania są dopuszczone do obrotu na rynku regulowanym na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej oraz w innym państwie członkowskim, podmiot ogłaszający wezwanie jest obowiązany zapewnić na terytorium tego państwa szybki i łatwy dostęp do wszelkich informacji i dokumentów, które są przekazane do publicznej wiadomości w związku z wezwaniem, w sposób określony przepisami państwa członkowskiego (art. 77 ust. 6 Ustawy o Ofercie). Po otrzymaniu zawiadomienia KNF może, najpóźniej na 3 dni robocze przed dniem rozpoczęcia przyjmowania zapisów, zgłosić żądanie wprowadzenia niezbędnych zmian lub uzupełnień w treści wezwania lub przekazania wyjaśnień dotyczących jego treści, w terminie określonym w zadaniu, nie krótszym niż 2 dni (art. 78 ust. 1 Ustawy o Ofercie). Żądanie KNF doręczone podmiotowi prowadzącemu działalność maklerską na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, za pośrednictwem którego jest ogłoszone i prowadzone wezwanie, uważa się za doręczone podmiotowi obowiązkanemu do ogłoszenia wezwania. W okresie pomiędzy zawiadomieniem KNF oraz spółki prowadzącej rynek regulowany, na którym są notowane dane akcje, o zamiarze ogłoszenia wezwania a zakończeniem wezwania, podmiot zobowiązany do ogłoszenia wezwania oraz podmioty zależne od niego lub wobec niego dominującej, a także podmioty będące stronami zawartego z nim porozumienia, dotyczącego nabywania przez te podmioty akcji spółki publicznej lub zgodnego głosowania na walnym zgromadzeniu, dotyczącego istotnych spraw spółki, mogą nabywać akcje spółki, której dotyczy wezwanie, jedynie w ramach tego wezwania oraz w sposób w nim określony i jednocześnie nie mogą zbywać takich akcji, ani zawierać umów, z których mógłby wynikać obowiązek zbycia przez nie tych akcji, w czasie trwania wezwania oraz nie mogą nabywać pośrednio akcji spółki publicznej, której dotyczy wezwanie (art. 77 ust. 4 ustawy). Po zakończeniu wezwania podmiot, który ogłosił wezwanie jest obowiązany zawiadomić w trybie, o którym mowa w art. 69 Ustawy o ofercie, o liczbie akcji nabytych w wezwaniu oraz procentowym udziale w ogólnej liczbie głosów osiągniętym w wyniku wezwania (art. 77 ust. 7 ustawy).

Cena akcji, proponowana w wezwaniu, o którym mowa w art. 73–74 Ustawy o Ofercie, powinna zostać ustalona na zasadach określonych w art. 79 ustawy.

Wyliczone wyżej obowiązki, zgodnie z brzmieniem art. 87 Ustawy o Ofercie, spoczywają również na:

- podmiocie, który osiągnął lub przekroczył określony w ustawie próg ogólnej liczby głosów w związku z nabywaniem lub zbywaniem kwitów depozytowych wystawionych w związku z akcjami spółki publicznej;
- funduszu inwestycyjnym, także w przypadku, gdy osiągnięcie lub przekroczenie danego progu ogólnej liczby głosów określonego w tych przepisach następuje w związku z posiadaniem akcji łącznie przez:
  - inne fundusze inwestycyjne zarządzane przez to samo towarzystwo funduszy inwestycyjnych,
  - inne fundusze inwestycyjne lub alternatywne fundusze inwestycyjne utworzone poza terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, zarządzane przez ten sam podmiot;
- na alternatywnej spółce inwestycyjnej, także w przypadku, gdy osiągnięcie lub przekroczenie danego progu ogólnej liczby głosów określonego w tych przepisach następuje w związku z posiadaniem akcji łącznie przez:
  - inne alternatywne spółki inwestycyjne zarządzane przez tego samego zarządzającego ASI w rozumieniu Ustawy o funduszach inwestycyjnych,
  - inne alternatywne fundusze inwestycyjne utworzone poza terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, zarządzane przez ten sam podmiot;
- podmiocie, w przypadku którego osiągnięcie lub przekroczenie danego progu ogólnej liczby głosów określonego w tych przepisach następuje w związku z posiadaniem akcji:
  - przez osobę trzecią w imieniu własnym, lecz na zlecenie lub na rzecz tego podmiotu, z wyłączeniem akcji nabytych w ramach wykonywania czynności, o których mowa w art. 69 ust. 2 pkt 2 Ustawy o Obrocie,
  - w ramach wykonywania czynności polegających na zarządzaniu portfelami, w skład których wchodzi jeden lub większa liczba instrumentów finansowych, zgodnie z przepisami Ustawy o Obrocie oraz Ustawy o funduszach inwestycyjnych, w zakresie akcji wchodzących w skład zarządzanych portfeli papierów wartościowych, z których podmiot ten, jako zarządzający, może w imieniu zleceniodawców wykonywać prawo głosu na walnym zgromadzeniu,
  - przez osobę trzecią, z którą podmiot ten zawarł umowę, której przedmiotem jest przekazanie uprawnienia do wykonywania prawa głosu;
- pełnomocniku, który w ramach reprezentowania akcjonariusza na walnym zgromadzeniu został upoważniony do wykonywania prawa głosu z akcji spółki publicznej, jeżeli akcjonariusz ten nie wydał wiążących dyspozycji co do głosowania;
- wszystkich podmiotach łącznie, które łączy pisemne lub ustne porozumienie dotyczące nabywania przez te podmioty akcji spółki publicznej lub zgodnego głosowania na walnym zgromadzeniu lub prowadzenia trwałej polityki wobec spółki, chociażby tylko jeden z tych podmiotów podjął lub zamierzał podjąć czynności powodujące powstanie tych obowiązków;
- podmiotach, które zawierają porozumienie, o którym mowa w punkcie powyższym, posiadając akcje spółki publicznej w liczbie zapewniającej łącznie osiągnięcie lub przekroczenie danego progu ogólnej liczby głosów określonego w tych przepisach;
- pełnomocniku niebędącym firmą inwestycyjną, upoważnionym do dokonywania na rachunku papierów wartościowych czynności zbycia lub nabycia papierów wartościowych.

Obowiązki określone w oddziale 1 rozdziału 4 Ustawy o Ofercie powstają również w przypadku zmniejszenia udziału w ogólnej liczbie głosów w spółce publicznej w związku z rozwiązaniem porozumienia, o którym mowa w art. 87 ust. 1 pkt 5 Ustawy o Ofercie, a także w związku ze zmniejszeniem udziału strony tego porozumienia w ogólnej liczbie głosów.

W przypadkach, o których mowa w art. 87 ust. 1 pkt 5 i 6 oraz art. 87 ust. 1a Ustawy o Ofercie, obowiązki mogą być wykonywane przez jedną ze stron porozumienia, wskazaną przez strony porozumienia. Istnienie porozumienia, o którym mowa w art. 87 ust. 1 pkt. 5 Ustawy o Ofercie, domniemywa się w przypadku posiadania akcji spółki publicznej przez:

- małżonków, ich wstępnych, zstępnych i rodzeństwo oraz powinowatych w tej samej linii lub stopniu, jak również osoby pozostające w stosunku przysposobienia, opieki i kurateli,
- osoby pozostające we wspólnym gospodarstwie domowym,
- jednostki powiązane w rozumieniu Ustawy o Rachunkowości.

Ponadto, obowiązki wskazane wyżej powstają również w przypadku, gdy prawa głosu są związane z papierami wartościowymi zdeponowanymi lub zarejestrowanymi w podmiocie, którymi może on dysponować według własnego uznania.

Do liczby głosów, która powoduje powstanie wyliczonych wyżej obowiązków, wlicza się:

- po stronie podmiotu dominującego – liczbę głosów posiadanych przez jego podmioty zależne,

- po stronie pełnomocnika, który został upoważniony do wykonywania prawa głosu w przypadku gdy akcjonariusz nie wydał wiążących dyspozycji co do głosowania – liczbę głosów z akcji spółki, objętych tym pełnomocnictwem,
- liczbę głosów z wszystkich akcji, nawet jeżeli wykonywanie z nich prawa głosu jest ograniczone lub wyłączone z mocy statutu, umowy lub przepisów prawa,
- po stronie pełnomocnika, o którym mowa w art. 87 ust. 1 pkt. 7 Ustawy o Ofercie – liczbę głosów posiadanych przez mocodawcę wynikających z akcji zapisanych na rachunkach papierów wartościowych, w zakresie których pełnomocnik ma umocowanie.

Podmiot obowiązany do wykonania obowiązków określonych w art. 73 ust. 2 i 3 lub art. 74 ust. 2 i 5 Ustawy o Ofercie nie może do dnia ich wykonania bezpośrednio lub pośrednio nabywać lub obejmować akcji spółki publicznej, w której przekroczył określony w tych przepisach próg ogólnej liczby głosów.

Stosownie do art. 90 Ustawy o Ofercie, przepisów rozdziału 4 Ustawy o Ofercie, dotyczącego znacznych pakietów akcji spółek publicznych, nie stosuje się w przypadku nabywania akcji przez firmę inwestycyjną, w celu realizacji określonych regulaminami, o których mowa odpowiednio w art. 28 ust. 1 i art. 37 ust. 1 Ustawy o Obrocie, zadań związanych z organizacją rynku regulowanego.

Ponadto, przepisów art. 69-69b Ustawy o Ofercie nie stosuje się w przypadku nabywania lub zbywania akcji przez firmę inwestycyjną w celu realizacji zadań, o których mowa w art. 90 ust. 1 Ustawy o Ofercie, które łącznie z akcjami już posiadanymi w tym celu uprawniają do wykonywania mniej niż 10 % ogólnej liczby głosów w spółce publicznej, o ile:

- prawa głosu przysługujące z tych akcji nie są wykonywane oraz
- firma inwestycyjna, w terminie 4 dni roboczych od dnia zawarcia umowy z emitentem o realizację zadań, o których mowa w art. 90 ust. 1 Ustawy o Ofercie, zawiadomi organ państwa macierzystego, o którym mowa w art. 55a Ustawy o Ofercie, właściwy dla emitenta, o zamiarze wykonywania zadań związanych z organizacją rynku regulowanego oraz
- firma inwestycyjna zapewni identyfikację akcji posiadanych w celu realizacji zadań, o których mowa w art. 90 ust. 1 Ustawy o Ofercie.

Przepisów rozdziału 4 Ustawy o Ofercie, z wyjątkiem art. 69-69b i art. 70, oraz art. 89 Ustawy o Ofercie w zakresie dotyczącym art. 69 Ustawy o Ofercie, nie stosuje się w przypadku nabywania akcji w drodze krótkiej sprzedaży, o której mowa w art. 3 pkt 47 Ustawy o Obrocie.

Przepisów rozdziału 4 Ustawy o Ofercie nie stosuje się w przypadku nabywania akcji:

- w ramach systemu zabezpieczania płynności rozliczania transakcji, na zasadach określonych przez:
  - KDPW w regulaminie, o którym mowa w art. 50 Ustawy o Obrocie;
  - spółkę, której KDPW przekazał wykonywanie czynności z zakresu zadań, o których mowa w art. 48 ust. 2 Ustawy o Obrocie, w regulaminie, o którym mowa w art. 48 ust. 15 tej ustawy;
  - spółkę prowadzącą izbę rozliczeniową w regulaminie, o którym mowa w art. 68b ust. 2 Ustawy o Obrocie.
- KDPW, spółkę której KDPW przekazał wykonywanie czynności z zakresu zadań, o których mowa w art. 48 ust. 1 Ustawy o Obrocie oraz spółkę prowadzącą izbę rozliczeniową - w ramach dokonywanych przez nie rozliczeń transakcji.

Przepisów art. 69-69b Ustawy o Ofercie nie stosuje się do podmiotu dominującego towarzystwa funduszy inwestycyjnych oraz podmiotu dominującego firmy inwestycyjnej, wykonujących czynności, o których mowa w art. 87 ust. 1 pkt 3 lit. b Ustawy o Ofercie, pod warunkiem, że:

- towarzystwo funduszy inwestycyjnych, spółka zarządzająca lub firma inwestycyjna wykonują przysługujące im w związku z zarządzanymi portfelami prawa głosu niezależnie od podmiotu dominującego;
- podmiot dominujący nie udziela bezpośrednio lub pośrednio żadnych instrukcji co do sposobu głosowania na walnym zgromadzeniu spółki publicznej;
- podmiot dominujący przekazuje do Komisji oświadczenie o spełnianiu warunków, o których mowa powyżej, wraz z listą zależnych towarzystw funduszy inwestycyjnych, spółek zarządzających oraz firm inwestycyjnych zarządzających portfelami ze wskazaniem właściwych organów nadzoru tych podmiotów.

Warunki, o których mowa art. 90 w ust. 1d pkt 1 i 2 Ustawy o Ofercie uważa się za spełnione, jeżeli:

- struktura organizacyjna podmiotu dominującego oraz towarzystwa funduszy inwestycyjnych lub firmy inwestycyjnej zapewnia niezależność wykonywania prawa głosu z akcji spółki publicznej;
- osoby decydujące o sposobie wykonywania prawa głosu przez towarzystwo funduszy inwestycyjnych lub firmę inwestycyjną, działają niezależnie;

- w przypadku gdy podmiot dominujący zawarł z towarzystwem funduszy inwestycyjnych lub firmą inwestycyjną umowę o zarządzanie portfelem instrumentów finansowych - w relacjach pomiędzy tym podmiotem a towarzystwem funduszy inwestycyjnych lub firmą inwestycyjną zachowana zostaje niezależność.

Przepisów art. 69-69b Ustawy o Ofercie nie stosuje się w przypadku nabywania lub zbywania akcji własnych przez spółkę publiczną lub podmiot działający na jej rachunek lub w jej imieniu, pod warunkiem że to nabywanie lub zbywanie odbywać się będzie w trybie, terminie i na warunkach określonych w przepisach rozporządzenia Komisji (WE) nr 2273/2003 z dnia 22 grudnia 2003 r. wykonującego dyrektywę 2003/6/WE Parlamentu Europejskiego i Rady w odniesieniu do zwolnień dla programów odkupu i stabilizacji instrumentów finansowych (Dz.Urz. UE L 336 z 23.12.2003, str. 33, z późn. zm.; Dz.Urz. UE Polskie wydanie specjalne, rozdz. 6, t. 6, str. 342), w ramach stabilizacji instrumentów finansowych, oraz że prawa głosu przysługujące z tych akcji nie są wykonywane ani w żaden inny sposób wykorzystywane w celu wpływania na zarządzanie emitentem.

Przepisów art. 69-69b Ustawy o Ofercie nie stosuje się w przypadku nabywania lub zbywania instrumentów finansowych przez bank krajowy, instytucję kredytową lub firmę inwestycyjną, do portfela handlowego w rozumieniu rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 575/2013 z dnia 26 czerwca 2013 r. w sprawie wymogów ostrożnościowych dla instytucji kredytowych i firm inwestycyjnych, zmieniającego rozporządzenie (UE) nr 648/2012 (Dz. Urz. UE L 176 z 27.06.2013, str. 1, z późn. zm.), jeżeli:

- udział w ogólnej liczbie głosów związany z posiadanymi instrumentami finansowymi stanowi mniej niż 5% ogólnej liczby głosów oraz
- prawa głosu wynikające z akcji znajdujące się w portfelu handlowym nie są wykonywane.

Przepisy art. 90 ust. 1d Ustawy o Ofercie stosuje się odpowiednio do podmiotu dominującego wobec podmiotu mającego siedzibę w państwie niebędącym państwem członkowskim, który prowadzi działalność równoważną z działalnością spółki zarządzającej mającej siedzibę na terytorium państwa członkowskiego lub który wykonuje czynności polegające na zarządzaniu portfelami instrumentów finansowych.

Przepisów rozdziału 4 Ustawy o Ofercie, z wyjątkiem art. 69-69b, art. 70, art. 87 ust. 1 pkt 6 i art. 89 ust. 1 pkt 1 Ustawy o Ofercie w zakresie dotyczącym art. 69 Ustawy o Ofercie, nie stosuje się również w przypadku porozumień, o których mowa w art. 87 ust. 1 pkt 5 Ustawy o Ofercie, zawieranych dla ochrony praw akcjonariuszy mniejszościowych, w celu wspólnego wykonywania przez nich uprawnień określonych w art. 84 i art. 85 oraz w art. 385 § 3, art. 400 § 1, art. 422, art. 425 i art. 429 § 1 KSH.

Przepisów rozdziału 4 Ustawy o Ofercie, z wyjątkiem art. 69-69b, art. 70 oraz art. 89 Ustawy o Ofercie w zakresie dotyczącym art. 69 Ustawy o Ofercie, nie stosuje się w przypadku udzielenia pełnomocnictwa, o którym mowa w art. 87 ust. 1 pkt 4 Ustawy o Ofercie, dotyczącego wyłącznie jednego walnego zgromadzenia. Zawiadomienie składane w związku z udzieleniem lub otrzymaniem takiego pełnomocnictwa powinno zawierać informację dotyczącą zmian w zakresie praw głosu po utracie przez pełnomocnika możliwości wykonywania prawa głosu.

Przepisów rozdziału 4 Ustawy o Ofercie nie stosuje się w przypadku pośredniego nabycia akcji przez Skarb Państwa, pod warunkiem że:

- podmioty wykonujące uprawnienia wynikające z praw majątkowych Skarbu Państwa oraz podmioty od niego zależne wykonują przysługujące im prawa głosu niezależnie od siebie;
- osoby decydujące o sposobie wykonywania prawa głosu przez podmioty zależne od Skarbu Państwa działają niezależnie.

Ustawa o Ofercie reguluje odpowiedzialność z tytułu niedochowania obowiązków, o których mowa wyżej, w sposób następujący:

- zgodnie z art. 89 ustawy akcjonariusz nie może wykonywać prawa głosu z:
  1. akcji spółki publicznej będących przedmiotem czynności prawnej lub innego zdarzenia prawnego powodującego osiągnięcie lub przekroczenie danego progu ogólnej liczby głosów, jeżeli osiągnięcie lub przekroczenie tego progu nastąpiło z naruszeniem obowiązków określonych w art. 69 Ustawy o Ofercie;
  2. wszystkich akcji spółki publicznej, jeżeli przekroczenie progu ogólnej liczby głosów nastąpiło z naruszeniem obowiązków określonych odpowiednio w art. 73 ust. 1 lub art. 74 ust. 1 Ustawy o Ofercie;
  3. akcji spółki publicznej, nabytych w wezwaniu po cenie ustalonej z naruszeniem art. 79 Ustawy o Ofercie.

Podmiot, który przekroczył próg ogólnej liczby głosów, w przypadku, o którym mowa odpowiednio w art. 73 ust. 2 lub 3 albo art. 74 ust. 2 lub 5 Ustawy o Ofercie, nie może wykonywać prawa głosu z wszystkich akcji spółki publicznej, chyba że wykona w terminie obowiązki określone w tych przepisach.

Zakaz wykonywania prawa głosu, o którym mowa w art. 89 ust. 1 pkt 2 i ust. 2 Ustawy o Ofercie, dotyczy także wszystkich akcji spółki publicznej posiadanych przez podmioty zależne od akcjonariusza lub podmiotu, który nabył akcje z naruszeniem obowiązków określonych w art. 73 ust. 1 lub art. 74 ust. 1 albo nie wykonał obowiązków określonych w art. 73 ust. 2 lub 3 albo art. 74 ust. 2 lub 5 Ustawy o Ofercie.

W przypadku nabycia lub objęcia akcji spółki publicznej z naruszeniem zakazu, o którym mowa w art. 77 ust. 4 pkt 3 albo art. 88a Ustawy o Ofercie, albo niezgodnie z art. 77 ust. 4 pkt 1 Ustawy o Ofercie, podmiot, który nabył lub objął akcje, oraz podmioty od niego zależne nie mogą wykonywać prawa głosu z tych akcji.

Prawo głosu z akcji spółki publicznej wykonane wbrew zakazowi, o którym mowa w art. 89 ust. 1-2b Ustawy o Ofercie, nie jest uwzględniane przy obliczaniu wyniku głosowania nad uchwałą walnego zgromadzenia, z zastrzeżeniem przepisów innych ustaw.

Zgodnie z art. 97 ust. 1 Ustawy o Ofercie, na każdego, kto:

- nabywa lub zbywa papiery wartościowe z naruszeniem zakazu, o którym mowa w art. 67 Ustawy o Ofercie,
- przekracza określony próg ogólnej liczby głosów bez zachowania warunków, o których mowa w art. 73-74 Ustawy o Ofercie,
- nie zachowuje warunków, o których mowa w art. 76 lub 77 Ustawy o Ofercie,
- nie ogłasza wezwania lub nie przeprowadza w terminie wezwania albo nie wykonuje w terminie obowiązku zbycia akcji w przypadkach, o których mowa w art. 73 ust. 2 lub 3 Ustawy o Ofercie,
- nie ogłasza wezwania lub nie przeprowadza w terminie wezwania w przypadkach, o których mowa w art. 74 ust. 2 lub 5 Ustawy o Ofercie,
- nie ogłasza wezwania lub nie przeprowadza w terminie wezwania, w przypadku, o którym mowa w art. 90a ust. 1 Ustawy o Ofercie,
- wbrew żądaniu, o którym mowa w art. 78 Ustawy o Ofercie, w określonym w nim terminie nie wprowadza niezbędnych zmian lub uzupełnień w treści wezwania albo nie przekazuje wyjaśnień dotyczących jego treści,
- nie dokonuje w terminie zapłaty różnicy w cenie akcji w przypadku określonym w art. 74 ust. 3 Ustawy o Ofercie,
- w wezwaniu, o którym mowa w art. 73-74 lub art. 91 ust. 6 Ustawy o Ofercie, proponuje cenę niższą niż określona na podstawie art. 79 Ustawy o Ofercie,
- bezpośrednio lub pośrednio nabywa lub obejmuje akcje z naruszeniem art. 77 ust. 4 pkt 1 lub 3 albo art. 88a Ustawy o Ofercie,
- nabywa akcje własne z naruszeniem trybu, terminów i warunków określonych w art. 73-74, art. 79 lub art. 91 ust. 6 Ustawy o Ofercie,
- dokonuje przymusowego wykupu niezgodnie z zasadami, o których mowa w art. 82 Ustawy o Ofercie,
- nie czyni zadość żądaniu, o którym mowa w art. 83 Ustawy o Ofercie,
- wbrew obowiązkowi określonemu w art. 86 ust. 1 Ustawy o Ofercie nie udostępnia dokumentów rewidentowi do spraw szczególnych lub nie udziela mu wyjaśnień,
- nie wykonuje obowiązku, o którym mowa w art. 90a ust. 3 Ustawy o Ofercie,
- dopuszcza się czynu o których mowa wyżej, działając w imieniu lub w interesie osoby prawnej lub jednostki organizacyjnej nieposiadającej osobowości prawnej,

- KNF może, w drodze decyzji, nałożyć karę pieniężną do wysokości 1 000 000 zł.

Na każdego, kto nie dokonuje w terminie zawiadomienia, o którym mowa w art. 69-69b Ustawy o Ofercie, lub dokonuje takiego zawiadomienia z naruszeniem warunków określonych w tych przepisach, KNF może nałożyć karę pieniężną (art. 97 ust. 1a Ustawy o Ofercie):

- w przypadku osób fizycznych - do wysokości 1 000 000 zł;
- w przypadku innych podmiotów - do wysokości 5 000 000 zł albo kwoty stanowiącej równowartość 5% całkowitego rocznego przychodu wykazanego w ostatnim zbadanym sprawozdaniu finansowym za rok obrotowy, jeżeli przekracza ona 5 000 000 zł.

Stosownie do art. 97 ust. 1b Ustawy o Ofercie, w przypadku gdy jest możliwe ustalenie kwoty korzyści osiągniętej lub straty unikniętej w wyniku naruszenia, o którym mowa w art. 97 ust. 1a Ustawy o Ofercie, przez podmiot niedokonujący

zawiadomienia, o którym mowa w art. 69-69b Ustawy o Ofercie, lub dokonujący takiego zawiadomienia z naruszeniem warunków określonych w tych przepisach, zamiast kary, o której mowa w art. 97 ust. 1a Ustawy o Ofercie, KNF może nałożyć karę pieniężną do wysokości dwukrotnej kwoty osiągniętej korzyści lub unikniętej straty.

W przypadku gdy podmiot jest jednostką dominującą, która sporządza skonsolidowane sprawozdanie finansowe, całkowity roczny przychód, o którym mowa w art. 97 ust. 1a pkt 2 Ustawy o Ofercie, stanowi kwota całkowitego skonsolidowanego rocznego przychodu emitenta ujawniona w ostatnim zbadanym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za rok obrotowy.

W przypadku gdy fundusz inwestycyjny lub alternatywna spółka inwestycyjna nie dokonuje w terminie zawiadomienia, o którym mowa w art. 69-69b Ustawy o Ofercie, lub dokonuje takiego zawiadomienia z naruszeniem warunków określonych w tych przepisach, KNF może nałożyć na:

- 1) towarzystwo funduszy inwestycyjnych będące organem tego funduszu inwestycyjnego,
- 2) zewnętrze zarządzającego ASI w rozumieniu Ustawy o funduszach inwestycyjnych,
- 3) zarządzającego z UE w rozumieniu Ustawy o funduszach inwestycyjnych, zarządzającego tą alternatywną spółką inwestycyjną

- karę pieniężną, o której mowa w art. 97 ust. 1a lub 1b Ustawy o Ofercie.

Przy wymierzaniu kary za naruszenia, o których mowa w art. 97 ust. 1 lub 1a Ustawy o Ofercie, KNF bierze w szczególności pod uwagę:

- 1) wagę naruszenia oraz czas jego trwania;
- 2) przyczyny naruszenia;
- 3) sytuację finansową podmiotu, na który nakładana jest kara;
- 4) skalę korzyści uzyskanych lub strat unikniętych przez podmiot, który dopuścił się naruszenia, lub podmiot, w którego imieniu lub interesie działał podmiot, który dopuścił się naruszenia, o ile można tę skalę ustalić;
- 5) straty poniesione przez osoby trzecie w związku z naruszeniem, o ile można te straty ustalić;
- 6) gotowość podmiotu dopuszczającego się naruszenia do współpracy z Komisją podczas wyjaśniania okoliczności naruszenia;
- 7) uprzednie naruszenia przepisów niniejszej ustawy popełnione przez podmiot, na który nakładana jest kara.

Kara pieniężna w wysokości, o której mowa w:

- 1) art. 97 ust. 1 Ustawy o Ofercie - może zostać nałożona odrębnie za każdy z czynów określonych w tym przepisie;
- 2) art. 97 ust. 1a albo 1b Ustawy o Ofercie - może zostać nałożona odrębnie za każdy z czynów określonych w art. 97 ust. 1a Ustawy o Ofercie.

Kara pieniężna, o której mowa w:

- 1) art. 97 ust. 1 Ustawy o Ofercie,
- 2) art. 97 ust. 1a albo 1b Ustawy o Ofercie

- może być nałożona odrębnie na każdy z podmiotów wchodzących w skład porozumienia, o którym mowa w art. 87 ust. 1 pkt 5 Ustawy o Ofercie.

W decyzji, o której mowa w art. 97 ust. 1, 1a, 1b, 1d lub 1e Ustawy o Ofercie, KNF może zobowiązać podmiot dopuszczający się naruszenia do zaniechania lub powstrzymania się od podejmowania działań stanowiących naruszenie lub wyznaczyć termin ponownego wykonania obowiązku lub dokonania czynności wymaganej przepisami, których naruszenie było podstawą nałożenia kary pieniężnej. W razie bezskutecznego upływu tego terminu Komisja może powtórnie wydać decyzję o nałożeniu kary pieniężnej. Przepisy art. 97 ust. 2 i 3 Ustawy o Ofercie stosuje się odpowiednio. Wydanie decyzji następuje po przeprowadzeniu rozprawy.

W przypadku rażącego naruszenia obowiązków, o których mowa w art. 97 ust. 1a Ustawy o Ofercie, KNF może nałożyć na osobę, która pełniła w tym okresie funkcję członka zarządu lub członka organu zarządzającego podmiotu, lub była współnikiem uprawnionym do reprezentowania podmiotu, karę pieniężną do wysokości 1 000 000 zł.

W przypadku rażącego naruszenia przez fundusz inwestycyjny lub alternatywną spółkę inwestycyjną obowiązków, o których mowa w art. 97 ust. 1a Ustawy o Ofercie, KNF może nałożyć na członka organu zarządzającego:

- 1) towarzystwa funduszy inwestycyjnych będącego organem tego funduszu inwestycyjnego,
- 2) zewnętrze zarządzającego ASI w rozumieniu Ustawy o funduszach inwestycyjnych,
- 3) zarządzającego z UE w rozumieniu ustawy o funduszach inwestycyjnych, zarządzającego tą alternatywną spółką inwestycyjną

- karę pieniężną do wysokości 1 000 000 zł.

W przypadku gdy fundusz inwestycyjny, co do którego towarzystwo funduszy inwestycyjnych zawarło umowy, o których mowa w art. 4 ust. 1a albo 1b Ustawy o funduszach inwestycyjnych, rażąco narusza obowiązki, o których mowa w art. 97 ust. 1a Ustawy o Ofercie, KNF może nałożyć odpowiednio na członka organu zarządzającego spółki zarządzającej albo zarządzającego z UE karę pieniężną do wysokości 1 000 000 zł.

Kara, o której mowa w art. 97 ust. 6-8 Ustawy o Ofercie, nie może być nałożona, jeżeli od wydania decyzji, o której mowa w ust. 1a, 1b, 1d lub 1e, upłynęło więcej niż 12 miesięcy.

W przypadku gdy sprawozdania finansowe, o których mowa w art. 96 ust. 1e lub 1g lub w art. 97 ust. 1a lub 1c Ustawy o Ofercie, sporządzone zostały w walucie innej niż polska, wartości wyrażone w tej walucie przelicza się na walutę polską po średnim kursie, ogłoszonym przez Narodowy Bank Polski, na dzień bilansowy.

#### **OBOWIAZKI ZWIĄZANE Z NABYWANIEM AKCJI WYNIKAJĄCE Z USTAWY O OCHRONIE KONKURENCJI I KONSUMENTÓW**

Ustawa o Ochronie Konkurencji i Konsumentów nakłada na przedsiębiorcę obowiązek zgłoszenia zamiaru koncentracji Prezesowi Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, jeżeli łączny obrót przedsiębiorców na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej uczestniczących w koncentracji w roku obrotowym, poprzedzającym rok zgłoszenia, przekracza równowartość 50.000.000 EURO. Przy badaniu wysokości obrotu bierze się pod uwagę obrót zarówno przedsiębiorców bezpośrednio uczestniczących w koncentracji, jak i pozostałych przedsiębiorców należących do grup kapitałowych, do których należą przedsiębiorcy bezpośrednio uczestniczący w koncentracji (art. 16 Ustawy o Ochronie Konkurencji i Konsumentów). Wartość EURO podlega przeliczeniu na złote według kursu średniego walut obcych ogłoszonego przez Narodowy Bank Polski w ostatnim dniu roku kalendarzowego poprzedzającego rok zgłoszenia zamiaru koncentracji (art. 5 Ustawy o Ochronie Konkurencji i Konsumentów).

Obowiązek zgłoszenia dotyczy zamiaru (art. 13 Ustawy o Ochronie Konkurencji i Konsumentów):

- połączenia dwóch lub więcej samodzielnych przedsiębiorców;
- przejęcia - przez nabycie lub objęcie akcji, innych papierów wartościowych, udziałów lub w jakikolwiek inny sposób - bezpośredniej lub pośredniej kontroli nad jednym lub więcej przedsiębiorcami przez jednego lub więcej przedsiębiorców;
- utworzenia przez przedsiębiorców wspólnego przedsiębiorcy;
- nabycia przez przedsiębiorcę części mienia innego przedsiębiorcy (całości lub części przedsiębiorstwa), jeżeli obrót realizowany przez to mienie w którymkolwiek z dwóch lat obrotowych poprzedzających zgłoszenie przekroczył na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej równowartość 10 000 000 euro.

Zgodnie z treścią art. 15 Ustawy o Ochronie Konkurencji i Konsumentów, dokonanie koncentracji przez przedsiębiorcę zależnego uważa się za jej dokonanie przez przedsiębiorcę dominującego.

Zgodnie z art. 14 Ustawy o Ochronie Konkurencji i Konsumentów nie podlega zgłoszeniu zamiar koncentracji:

- jeżeli obrót przedsiębiorcy, nad którym ma nastąpić przejęcie kontroli, zgodnie z art. 13 ust. 2 pkt 2 Ustawy o Ochronie Konkurencji i Konsumentów, nie przekroczył na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej w żadnym z dwóch lat obrotowych poprzedzających zgłoszenie równowartości 10 000 000 euro;
- jeżeli obrót żadnego z przedsiębiorców, o których mowa w art. 13 ust. 2 pkt 1 lub 3 Ustawy o Ochronie Konkurencji i Konsumentów, nie przekroczył na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej w żadnym z dwóch lat obrotowych poprzedzających zgłoszenie równowartości 10 000 000 euro;

- polegającej na przejęciu kontroli nad przedsiębiorcą lub przedsiębiorcami należącymi do jednej grupy kapitałowej oraz jednocześnie nabyciu części mienia przedsiębiorcy lub przedsiębiorców należących do tej grupy kapitałowej - jeżeli obrót przedsiębiorcy lub przedsiębiorców, nad którymi ma nastąpić przejęcie kontroli, i obrót realizowany przez nabywane części mienia nie przekroczył łącznie na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej w żadnym z dwóch lat obrotowych poprzedzających zgłoszenie równowartości 10 000 000 euro;
- polegającej na czasowym nabyciu lub objęciu przez instytucję finansową akcji albo udziałów w celu ich odsprzedaży, jeżeli przedmiotem działalności gospodarczej tej instytucji jest prowadzone na własny lub cudzy rachunek inwestowanie w akcje albo udziały innych przedsiębiorców, pod warunkiem, że odsprzedaż ta nastąpi przed upływem roku od dnia nabycia lub objęcia, oraz że:
  - instytucja ta nie wykonuje praw z tych akcji albo udziałów, z wyjątkiem prawa do dywidendy, lub
  - wykonuje te prawa wyłącznie w celu przygotowania odsprzedaży całości lub części przedsiębiorstwa, jego majątku lub tych akcji albo udziałów;
- polegającej na czasowym nabyciu lub objęciu przez przedsiębiorcę akcji lub udziałów w celu zabezpieczenia wierzytelności, pod warunkiem że nie będzie on wykonywał praw z tych akcji lub udziałów, z wyłączeniem prawa do ich sprzedaży;
- następującej w toku postępowania upadłościowego, z wyłączeniem przypadków, gdy zamierzający przejąć kontrolę lub nabywający część mienia jest konkurentem albo należy do grupy kapitałowej, do której należą konkurenci przedsiębiorcy przejmowanego lub którego część mienia jest nabywana;
- przedsiębiorców należących do tej samej grupy kapitałowej.

Zgodnie z art. 23 Ustawy o Ochronie Konkurencji i Konsumentów, Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów na wniosek instytucji finansowej może przedłużyć w drodze decyzji termin, jeżeli udowodni ona, że odsprzedaż akcji albo udziałów nie była w praktyce możliwa lub uzasadniona ekonomicznie przed upływem roku od dnia ich nabycia.

Zgłoszenia zamiaru koncentracji dokonuje:

- wspólnie łączący się przedsiębiorcy - w przypadku, o którym mowa w art. 13 ust. 2 pkt 1 Ustawy o Ochronie Konkurencji i Konsumentów;
- przedsiębiorca przejmujący kontrolę - w przypadku, o którym mowa w art. 13 ust. 2 pkt 2 Ustawy o Ochronie Konkurencji i Konsumentów;
- wspólnie wszyscy przedsiębiorcy biorący udział w utworzeniu wspólnego przedsiębiorcy - w przypadku, o którym mowa w art. 13 ust. 2 pkt 3 Ustawy o Ochronie Konkurencji i Konsumentów;
- przedsiębiorca nabywający część mienia innego przedsiębiorcy - w przypadku, o którym mowa w art. 13 ust. 2 pkt 4 Ustawy o Ochronie Konkurencji i Konsumentów.

Postępowanie antymonopolowe w sprawach koncentracji powinno być zakończone nie później niż w terminie miesiąca od dnia jego wszczęcia (art. 96 ust. 1 Ustawy o Ochronie Konkurencji i Konsumentów).

Do czasu wydania decyzji przez Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów lub upływu terminu, w jakim decyzja powinna zostać wydana, przedsiębiorcy, których zamiar koncentracji podlega zgłoszeniu, są obowiązani do wstrzymania się od dokonania koncentracji.

Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów wydaje w drodze decyzji zgodę na dokonanie koncentracji lub zakazuje dokonania koncentracji. Wydając zgodę Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów może w decyzji zobowiązać przedsiębiorcę lub przedsiębiorców zamierzających dokonać koncentracji do spełnienia określonych warunków. Decyzje Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów wygasają, jeżeli w terminie 2 lat od dnia wydania zgody na dokonanie koncentracji - koncentracja nie została dokonana.

Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów może nałożyć na przedsiębiorcę w drodze decyzji karę pieniężną w wysokości nie większej niż 10% obrotu osiągniętego w roku obrotowym poprzedzającym rok nałożenia kary jeżeli przedsiębiorca ten, choćby nieumyślnie dokonał koncentracji bez uzyskania jego zgody.

Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów może również nałożyć na przedsiębiorcę w drodze decyzji karę pieniężną w wysokości stanowiącej równowartość do 50.000.000 EURO, jeżeli, choćby nieumyślnie, we wniosku, o którym mowa w art. 23 Ustawy o Ochronie Konkurencji i Konsumentów, lub w zgłoszeniu zamiaru koncentracji, podał nieprawdziwe dane (art. 106 ust. 2 Ustawy o Ochronie Konkurencji i Konsumentów).



Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów może również nałożyć na przedsiębiorcę w drodze decyzji karę pieniężną w wysokości stanowiącej równowartość do 10 000 euro za każdy dzień opóźnienia w wykonaniu m.in. wyroków sądowych w sprawach z zakresu koncentracji (art. 107 Ustawy o Ochronie Konkurencji i Konsumentów).

Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów może, w drodze decyzji, nałożyć na osobę pełniącą funkcję kierowniczą lub wchodzącą w skład organu zarządzającego przedsiębiorcy karę pieniężną w wysokości do pięćdziesięciokrotności przeciętnego wynagrodzenia, w szczególności w przypadku, jeżeli osoba ta umyślnie albo nieumyślnie nie zgłosiła zamiaru koncentracji (art. 108 Ustawy o Ochronie Konkurencji i Konsumentów).

Prezes Urzędu może uchylić decyzje, o których mowa w art. 18, art. 19 ust. 1 i w art. 20 ust. 2 Ustawy o Ochronie Konkurencji i Konsumentów, jeżeli zostały one oparte na nierzetelnych informacjach, za które są odpowiedzialni przedsiębiorcy uczestniczący w koncentracji, lub jeżeli przedsiębiorcy nie spełniają warunków, o których mowa w art. 19 ust. 2 i 3 Ustawy o Ochronie Konkurencji i Konsumentów. W przypadku uchylenia decyzji Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów orzeka co do istoty sprawy. Jeżeli w powyższych przypadkach, koncentracja została już dokonana, a przywrócenie *konkurencji* na rynku nie jest możliwe w inny sposób, Prezes Urzędu może, w drodze decyzji, określając termin jej wykonania na warunkach określonych w decyzji, nakazać w szczególności:

- podział połączonego przedsiębiorcy na warunkach określonych w decyzji;
- zbycie całości lub części majątku przedsiębiorcy;
- zbycie udziałów lub akcji zapewniających kontrolę nad przedsiębiorcą lub przedsiębiorcami lub rozwiązanie spółki, nad którą przedsiębiorcy sprawują wspólną kontrolę.

Postanowienia powyższe stosuje się odpowiednio w przypadku niezgłoszenia Prezesowi Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów zamiaru koncentracji, o którym mowa w art. 13 ust. 1 Ustawy o Ochronie Konkurencji i Konsumentów, oraz w przypadku niewykonania decyzji o zakazie koncentracji.

Decyzja nie może być wydana po upływie 5 lat od dnia dokonania koncentracji.

W przypadku niewykonania decyzji Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów może, w drodze decyzji, dokonać podziału przedsiębiorcy. Do podziału spółki stosuje się odpowiednio przepisy art. 528-550 Kodeksu Spółek Handlowych. Prezesowi Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów przysługują kompetencje organów spółek uczestniczących w podziale. Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów może ponadto wystąpić do sądu o unieważnienie umowy lub podjęcie innych środków prawnych zmierzających do przywrócenia stanu poprzedniego.

Przy ustalaniu wysokości kar pieniężnych Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów uwzględnia się również okoliczności naruszenia przepisów Ustawy o Ochronie Konkurencji i Konsumentów.

#### **OBOWIĄZKI I OGRANICZENIA WYNIKAJĄCE Z ROZPORZĄDZENIA RADY (WE) NR 139/2004 Z DNIA 20 STYCZNIA 2004 ROKU W SPRAWIE KONTROLI KONCENTRACJI PRZEDSIĘBIORSTW**

Wymogi w zakresie kontroli koncentracji wynikają także z przepisów Rozporządzenia Rady (WE) Nr 139/2004 z dnia 20 stycznia 2004 r. w Sprawie Koncentracji. Rozporządzenie powyższe reguluje tzw. koncentracje o wymiarze wspólnotowym, a więc dotyczące przedsiębiorstw i powiązanych z nimi podmiotów, które przekraczają określone progi obrotu towarami i usługami. Rozporządzenie Rady w Sprawie Koncentracji obejmuje jedynie takie koncentracje, w wyniku których dochodzi do trwałej zmiany struktury własności w przedsiębiorstwie. Koncentracje wspólnotowe podlegają zgłoszeniu do Komisji Europejskiej przed ich ostatecznym dokonaniem, a po:

- 1) zawarciu odpowiedniej umowy,
- 2) ogłoszeniu publicznej oferty przejęcia, lub
- 3) przejęciu większościowego udziału.

Zawiadomienie Komisji Europejskiej może mieć również miejsce w przypadku, gdy przedsiębiorstwa posiadają wstępny zamiar w zakresie dokonania koncentracji o wymiarze wspólnotowym. Zawiadomienie Komisji niezbędne jest do uzyskania zgody na dokonanie takiej koncentracji.

Koncentracja przedsiębiorstw posiada wymiar wspólnotowy w przypadku gdy:

- łączny światowy obrót wszystkich przedsiębiorstw uczestniczących w koncentracji wynosi więcej niż 5 mld euro oraz

- łączny obrót przypadający na Wspólnotę Europejską każdego z co najmniej dwóch przedsiębiorstw uczestniczących w koncentracji wynosi więcej niż 250 mln euro,

chyba że każde z przedsiębiorstw uczestniczących w koncentracji uzyskuje więcej niż dwie trzecie swoich łącznych obrotów przypadających na Wspólnotę Europejską w jednym i tym samym państwie członkowskim.

Koncentracja przedsiębiorstw posiada również wymiar wspólnotowy w przypadku, gdy:

- łączny światowy obrót wszystkich przedsiębiorstw uczestniczących w koncentracji wynosi więcej niż 2,5 mld euro,
- w każdym z co najmniej trzech państw członkowskich łączny obrót wszystkich przedsiębiorstw uczestniczących w koncentracji wynosi więcej niż 100 mln euro,
- w każdym z co najmniej trzech państw członkowskich łączny obrót wszystkich przedsiębiorstw uczestniczących w koncentracji wynosi więcej niż 100 mln euro, z czego łączny obrót co najmniej dwóch przedsiębiorstw uczestniczących w koncentracji wynosi co najmniej 25 mln euro oraz
- łączny obrót przypadający na Wspólnotę Europejską każdego z co najmniej dwóch przedsiębiorstw uczestniczących w koncentracji wynosi więcej niż 100 mln euro,
- chyba że każde z przedsiębiorstw uczestniczących w koncentracji uzyskuje więcej niż dwie trzecie swoich łącznych obrotów przypadających na Wspólnotę Europejską w jednym i tym samym państwie członkowskim.

Uznaje się, że koncentracja nie występuje w przypadku gdy instytucje kredytowe lub inne instytucje finansowe, bądź też firmy ubezpieczeniowe, których normalna działalność obejmuje transakcje dotyczące obrotu papierami wartościowymi, prowadzone na własny rachunek lub na rachunek innych, czasowo posiadają papiery wartościowe nabyte w przedsiębiorstwie w celu ich odsprzedaży, pod warunkiem że nie wykonują one praw głosu w stosunku do tych papierów wartościowych w celu określenia zachowań konkurencyjnych przedsiębiorstwa lub pod warunkiem że wykonują te prawa wyłącznie w celu przygotowania sprzedaży całości lub części przedsiębiorstwa lub jego aktywów, bądź tych papierów wartościowych oraz pod warunkiem, że taka sprzedaż następuje w ciągu jednego roku od daty nabycia.

#### **4. Określenie podstawowych zasad polityki emitenta co do wypłaty dywidendy w przyszłości**

Stosownie do art. 347 § 1 KSH akcjonariusze mają prawo do udziału w zysku wskazanym w sprawozdaniu finansowym, zbadanym przez biegłego rewidenta, przeznaczonym przez Walne Zgromadzenie do wypłaty akcjonariuszom. Zysk rozdziela się w stosunku do liczby akcji. Statut nie przewiduje żadnych przywilejów w zakresie tego prawa, co oznacza, że na każdą z akcji przypada dywidenda w takiej samej wysokości.

Kwota przeznaczona do podziału między akcjonariuszy nie może przekraczać zysku za ostatni rok obrotowy, powiększonego o niepodzielone zyski z lat ubiegłych oraz o kwoty przeniesione z utworzonych z zysku kapitałów zapasowego i rezerwowych, które mogą być przeznaczone na wypłatę dywidendy. Kwotę tę należy pomniejszyć o niepokryte straty, akcje własne oraz o kwoty, które zgodnie z ustawą lub statutem powinny być przeznaczone z zysku za ostatni rok obrotowy na kapitały zapasowy lub rezerwowe (art. 348 § 1 KSH). Zgodnie z § 33 ust. 4 Statutu Zarząd jest uprawniony do wypłaty na rzecz akcjonariuszy zaliczki na poczet przewidywanej dywidendy za rok obrotowy, przy zachowaniu warunków określonych w art. 349 KSH i po uzyskaniu zgody Rady Nadzorczej Spółki, o ile Spółka posiada wystarczające środki na ich wypłatę.

W myśl art. 348 § 2 KSH uprawnionymi do dywidendy za dany rok obrotowy są akcjonariusze, którym przysługiwały akcje w dniu podjęcia uchwały o podziale zysku. Zgodnie z art. 348 § 4 KSH, zwyczajne walne zgromadzenie spółki publicznej ustala dzień dywidendy oraz termin wypłaty dywidendy. Dzień dywidendy może być wyznaczony na dzień przypadający nie wcześniej niż pięć dni i nie później niż trzy miesiące od dnia powzięcia uchwały. Termin wypłaty dywidendy może być wyznaczony w okresie kolejnych trzech miesięcy, licząc od dnia dywidendy. W następstwie podjęcia uchwały o przeznaczeniu zysku do podziału akcjonariusze nabywają roszczenie o wypłatę dywidendy. Roszczenie o wypłatę dywidendy staje się wymagalne z dniem wskazanym w uchwale Walnego Zgromadzenia.

W okresie objętym historycznymi sprawozdaniami finansowymi Spółka Przejmująca (Marvipol Development S.A. - dawniej: M Automotive Holding S.A.) nie wypłacała na rzecz akcjonariuszy dywidendy, natomiast Spółka Dzielona (Marvipol S.A.) wypłacała dywidendę za rok obrotowy 2015 i 2016.

Uchwałą nr 8 z dnia 28 czerwca 2016 r., w sprawie podziału zysku spółki Marvipol S.A. za rok obrotowy 2015, zwyczajne walne zgromadzenie Marvipol S.A. postanowiło, że zysk netto Marvipol S.A. w kwocie 6.164 tys. (sześć milionów sto sześćdziesiąt cztery tysiące) złotych, osiągnięty za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2015 r., został podzielony w następujący sposób: (1) kwotę 1.593.058,60 (jeden milion pięćset dziewięćdziesiąt trzy tysiące pięćdziesiąt osiem 60/100) złotych przeznacza się na

kapitał zapasowy, (2) kwotę 4.570.703,72 (cztery miliony pięćset siedemdziesiąt tysięcy siedemset trzy 72/100) złotych przeznacza się do podziału między wszystkich Akcjonariuszy Spółki Dzielonej, tj. na wypłatę dywidendy w kwocie 0,11 (zero złotych jedenaście groszy) na jedną akcję spółki Marvipol S.A. Wypłata dywidendy nastąpiła w dniu 26 lipca 2016 roku.

Uchwałą nr 9 z dnia 30 czerwca 2017 r., w sprawie środków zgromadzonych na kapitale zapasowym spółki Marvipol S.A., zwyczajne walne zgromadzenie akcjonariuszy spółki Marvipol S.A. postanowiło o przeznaczeniu kwoty 33.497.207,37 PLN (trzydzieści trzy miliony czterysta dziewięćdziesiąt siedem tysięcy dwieście siedem 37/100 złotych), stanowiącej część środków zgromadzonych na utworzonym z zysków z lat ubiegłych kapitale zapasowym spółki Marvipol S.A., do podziału między wszystkich akcjonariuszy spółki Marvipol S.A., tj. na wypłatę dywidendy. Jednocześnie uchwałą nr 10 z dnia 30 czerwca 2017 r., w sprawie podziału zysku Spółki Dzielonej za rok obrotowy 2016, zwyczajne walne zgromadzenie akcjonariuszy spółki Marvipol S.A. postanowiło, że zysk netto w kwocie 575.311,27 PLN (pięćset siedemdziesiąt pięć tysięcy trzysta jedenaście 27/100 złotych), osiągnięty za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2016 r., zostaje w całości przeznaczony do podziału między wszystkich akcjonariuszy spółki Marvipol S.A., tj. na wypłatę dywidendy. Następnie uchwałą nr 12 z dnia 30 czerwca 2017 r., w sprawie wypłaty dywidendy, zwyczajne walne zgromadzenie akcjonariuszy spółki Marvipol S.A. postanowiło, że kwota 34.072.518,64 PLN (trzydzieści cztery miliony siedemdziesiąt dwa tysiące pięćset osiemnaście 64/100 złotych) (stanowiąca sumę kwot wskazanych w uchwałach nr 9 i 10 zwyczajnego walnego zgromadzenia akcjonariuszy spółki Marvipol S.A., zostanie wypłacona wszystkim akcjonariuszom Spółki Dzielonej jako dywidenda w kwocie 0,82 (zero złotych osiemdziesiąt dwa grosze) na jedną akcję spółki Marvipol S.A. Zwyczajne walne zgromadzenie akcjonariuszy spółki Marvipol S.A. wyznaczyło datę ustalenia prawa do dywidendy na dzień 11 lipca 2017 r. oraz datę wypłaty dywidendy: (1) w kwocie 17.036.259,32 PLN (siedemnaście milionów trzydzieści sześć tysięcy dwieście pięćdziesiąt dziewięć 32/100 złotych), tj. w kwocie 0,41 (zero złotych czterdzieści jeden groszy) na jedną akcję spółki Marvipol S.A., na dzień 19 lipca 2017 roku oraz (2) w kwocie 17.036.259,32 PLN (siedemnaście milionów trzydzieści sześć tysięcy dwieście pięćdziesiąt dziewięć 32/100 złotych), tj. w kwocie 0,41 (zero złotych czterdzieści jeden groszy) na jedną akcję spółki Marvipol S.A., na dzień 15 listopada 2017 roku.

Przy uchwalaniu i wypłacie dywidendy przez Marvipol S.A. za rok obrotowy 2015 i 2016 zostały spełnione warunki określone w warunkach emisji obligacji serii R, S i T wyemitowanych przez Marvipol S.A.

Dodatkowo Emitent wskazuje, iż zgodnie z obowiązującymi na Datę Memorandum warunkami emisji obligacji serii R oraz serii S wyemitowanymi przez Spółkę Dzieloną (które to zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji zostaną przeniesione na Marvipol Development S.A. w wyniku rejestracji Podziału w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego - w związku z powyższym, od Dnia Podziału podmiotem zobowiązanym do wykonania zobowiązań po stronie emitenta z tytułu przeprowadzonych przez Spółkę Dzieloną emisji obligacji będzie Marvipol Development S.A., zamiast Spółki Dzielonej), po Dniu Podziału Emitent będzie zobowiązany do niewypłacania dywidendy, której wartość przekracza za dany rok obrotowy 25% skonsolidowanego zysku netto Grupy Kapitałowej Emitenta (chyba, że na taką wypłatę zgodę wyrażą obligatariusze, zgodnie z warunkami emisji danej serii obligacji), a w przypadku dywidendy za 2016 rok uchwalona i wypłacona kwota dywidendy za 2016 rok nie przekroczy 50% skonsolidowanego zysku netto Grupy Kapitałowej Emitenta osiągniętego przez Grupę Kapitałową Emitenta w 2016 roku. Jednocześnie Emitent wskazuje, iż zgodnie z obowiązującymi na Datę Memorandum warunkami emisji obligacji serii T wyemitowanymi przez Spółkę Dzieloną (które to zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji zostaną przeniesione na Marvipol Development S.A. w wyniku rejestracji Podziału w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego - w związku z powyższym od Dnia Podziału podmiotem zobowiązanym do wykonania zobowiązań po stronie emitenta z tytułu przeprowadzonych przez Spółkę Dzieloną emisji obligacji będzie Marvipol Development S.A., zamiast Spółki Dzielonej), po Dniu Podziału Emitent będzie zobowiązany do niewypłacania dywidendy, której wartość przekracza za dany rok obrotowy 50% skonsolidowanego zysku netto Grupy Kapitałowej Emitenta (chyba, że na taką wypłatę zgodę wyrażą obligatariusze zgodnie z warunkami emisji obligacji serii T).

Ponadto Zarząd Spółki nie zamierza wnioskować do Walnego Zgromadzenia o wypłatę dywidendy z zysku osiąganego po Dniu Podziału za kolejny rok obrotowy, tj. kończący się 31 grudnia 2017 roku, a przeznaczać wypracowane zyski na kapitał zapasowy. W ocenie Zarządu umożliwi to, po Dniu Podziału, zakup kolejnych gruntów pod inwestycje mieszkaniowe, a tym samym pozwoli na istotne zwiększenie wolumenu sprzedaży mieszkań, a w części logistyczno – magazynowej na zaangażowanie w kolejne projekty. W przypadku realizacji założeń w zakresie: nabywania gruntów, wolumenów sprzedaży, marż oraz zgodnych z oczekiwaniami projektów magazynowo – logistycznych, Zarząd może podjąć decyzję o weryfikacji powyższych założeń. Założenia te są zbieżne z polityką dywidendy przyjętą przez Zarząd Spółki Dzielonej w zakresie segmentu deweloperskiego prowadzonego przez Grupę Oddziału Marvipol i opublikowaną przez Spółkę Dzieloną w dniu 21 listopada 2016 roku raportem bieżącym nr 73/2016. Zgodnie z jej założeniami całość zysku Oddziału Marvipol, wypracowanego w latach 2016 i 2017, ma zostać przeznaczona na kapitał zapasowy i wykorzystany na inwestycje w części mieszkaniowej oraz logistyczno - magazynowej. Jednocześnie Zarząd Emitenta po zakończeniu 2018 roku zamierza dokonać gruntownego przeglądu polityki dywidendowej.

## **5. Informacje o zasadach opodatkowania dochodów związanych z posiadaniem i obrotem akcjami, w tym wskazanie płatnika podatku**

Informacje zamieszczone w niniejszym punkcie mają charakter ogólnej informacji. Zaleca się wszystkim Inwestorom w indywidualnych przypadkach skorzystanie z porad wyspecjalizowanych doradców podatkowych, finansowych i prawnych.

### **Opodatkowanie dochodów osób fizycznych ze sprzedaży akcji**

Zgodnie z art. 30b ust. 1 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych od dochodów uzyskanych m.in. z odpłatnego zbycia papierów wartościowych podatek dochodowy wynosi 19% uzyskanego dochodu. Zasada ta jest stosowana z uwzględnieniem umów o unikaniu podwójnego opodatkowania, których stroną jest Rzeczpospolita Polska. Zastosowanie stawki podatku wynikającej z umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania albo niepobranie podatku zgodnie z tymi umowami jest możliwe pod warunkiem posiadania przez podatnika certyfikatu rezydencji, wydanego przez właściwy organ administracji podatkowej miejsca zamieszkania podatnika.

Przez dochód z odpłatnego zbycia papierów wartościowych rozumieć należy nadwyżkę uzyskanych z tego tytułu przychodów, tj. wartości papierów wartościowych wyrażonej w cenie umowy sprzedaży, nad kosztami uzyskania przychodu, tj. w szczególności wydatkami poniesionymi na ich nabycie lub objęcie, osiągniętą w roku podatkowym. Po zakończeniu danego roku podatkowego podatnicy osiągający dochody z odpłatnego zbycia papierów wartościowych są zobowiązani wykazać je w rocznym zeznaniu podatkowym, obliczyć należny podatek dochodowy i odprowadzić go na rachunek właściwego organu podatkowego.

Wskazanych dochodów nie łączy się z dochodami osiąganymi z innych tytułów. Opisane zeznanie podatkowe podatnicy powinni sporządzić na podstawie przekazanych im, w terminie do końca lutego roku następującego po roku podatkowym, przez osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą, osoby prawne i ich jednostki organizacyjne oraz jednostki organizacyjne niemające osobowości prawnej, imiennych informacji o wysokości osiągniętego dochodu.

Powyższych przepisów nie stosuje się, jeżeli odpłatne zbycie papierów wartościowych następuje w wykonywaniu działalności gospodarczej, gdyż w takim przypadku przychody z ich sprzedaży kwalifikowane powinny być jako pochodzące z wykonywania takiej działalności i rozliczone na zasadach właściwych dla dochodu z tego źródła.

### **Opodatkowanie dochodów osób prawnych ze sprzedaży akcji**

Zgodnie z Ustawą o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych, podatek od dochodów osiągniętych przez podatników podatku dochodowego od osób prawnych wynosi 19% podstawy opodatkowania. Zasada ta jest stosowana z uwzględnieniem umów o unikaniu podwójnego opodatkowania, których stroną jest Rzeczpospolita Polska. Zastosowanie stawki podatku wynikającej z umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania albo niepobranie podatku zgodnie z tymi umowami jest możliwe pod warunkiem posiadania przez podatnika certyfikatu rezydencji, wydanego przez właściwy organ administracji podatkowej według miejsca siedziby podatnika.

Przedmiotem opodatkowania jest dochód stanowiący różnicę pomiędzy przychodem a kosztami jego uzyskania, tj. w szczególności wydatkami poniesionymi na nabycie lub objęcie akcji. Dochód uzyskany ze sprzedaży akcji łączy się z pozostałymi dochodami i podlega opodatkowaniu na zasadach ogólnych.

Osoby prawne, które sprzedały akcje, zobowiązane są do uwzględnienia osiągniętego w ten sposób dochodu lub straty przy obliczaniu miesięcznych lub kwartalnych zaliczek na podatek dochodowy, odprowadzanych w ciągu roku podatkowego.

### **Opodatkowanie dochodów osób fizycznych z tytułu dywidendy**

Zgodnie z art. 30a ust. 1 pkt 4 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych od uzyskanych na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej dochodów (przychodów) z tytułu dywidend i innych przychodów z tytułu udziałów w zyskach osób prawnych pobiera się 19% zryczałtowany podatek dochodowy.

Zryczałtowany podatek dochodowy pobiera się bez pomniejszania przychodu o koszty uzyskania tego przychodu. Ww. dochodów (przychodów) nie łączy się z dochodami opodatkowanymi według progresywnej skali podatkowej.

Zasadę powyższą stosuje się z uwzględnieniem umów o unikaniu podwójnego opodatkowania, których stroną jest Rzeczpospolita Polska. Jednakże zastosowanie stawki podatku wynikającej z właściwej umowy w sprawie zapobieżenia

podwójnemu opodatkowaniu albo niepobranie podatku zgodnie z taką umową jest możliwe, pod warunkiem udokumentowania miejsca siedziby podatnika do celów podatkowych uzyskanym od niego zaświadczeniem (certyfikat rezydencji), wydanym przez właściwy organ administracji podatkowej miejsca zamieszkania podatnika.

Płatnicy dokonujący wypłaty dywidendy lub stawiający do dyspozycji podatnika pieniądze lub wartości pieniężne z tytułu dywidend i innych przychodów z tytułu udziału w zyskach osób prawnych obowiązani są, zgodnie z art. 41 ust. 4 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych pobierać od tych wypłat zryczałtowany podatek dochodowy od osób fizycznych.

Zryczałtowany podatek dochodowy od dochodów z tytułu dywidend pobierają, jako płatnicy, podmioty prowadzące rachunki papierów wartościowych dla podatników, jeżeli dochody (przychody) te zostały uzyskane na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej i wiążą się z papierami wartościowymi zapisanymi na tych rachunkach, a wypłata świadczenia na rzecz podatnika następuje za pośrednictwem tych podmiotów.

W zakresie papierów wartościowych zapisanych na rachunkach zbiorczych płatnikami zryczałtowanego podatku dochodowego od dochodów z tytułu dywidend są podmioty prowadzące rachunki zbiorcze, za pośrednictwem których należności z tych tytułów są wypłacane. Podatek pobiera się w dniu przekazania należności z danego tytułu do dyspozycji posiadacza rachunku zbiorczego. Od dochodów (przychodów) z tytułu dywidend, przekazanych na rzecz podatników uprawnionych z papierów wartościowych zapisanych na rachunkach zbiorczych, których tożsamość nie została płatnikowi ujawniona w trybie przewidzianym w Ustawie o Obrocie, zryczałtowany podatek płatnik pobiera od łącznej wartości dochodów (przychodów) przekazanych przez niego na rzecz wszystkich takich podatników za pośrednictwem posiadacza rachunku zbiorczego.

Płatnicy przekazują kwoty podatku w terminie do 20. dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym pobrano podatek, na rachunek urzędu skarbowego, przy pomocy którego naczelnik urzędu skarbowego właściwy według miejsca zamieszkania, bądź siedziby albo miejsca prowadzenia działalności płatnika wykonuje swe zadania. W terminie do końca stycznia roku następującego po roku podatkowym płatnicy są obowiązani przesłać do urzędu skarbowego, przy pomocy którego naczelnik urzędu skarbowego właściwy według miejsca zamieszkania bądź siedziby albo miejsca prowadzenia działalności płatnika wykonuje swe zadania, roczne deklaracje, według ustalonego wzoru. W przypadku dywidend, przekazanych na rzecz podatników uprawnionych z papierów wartościowych zapisanych na rachunkach zbiorczych, których tożsamość nie została płatnikowi ujawniona w trybie przewidzianym w Ustawie o Obrocie, przekazanie podatku oraz złożenie deklaracji następuje do urzędu skarbowego, przy pomocy którego naczelnik urzędu skarbowego właściwy w sprawach opodatkowania osób zagranicznych wykonuje swoje zadania.

Dochodu z tytułu dywidend oraz innych przychodów z tytułu udziału w zyskach osób prawnych mających siedzibę na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, od których pobrany został podatek zryczałtowany, nie łączy się z dochodami z innych źródeł i nie ujawnia w rocznym zeznaniu podatkowym. Dodatkowo płatnicy w terminie do końca lutego roku następującego po roku podatkowym są obowiązani przesłać podatnikom, oraz urzędom skarbowym, przy pomocy których naczelnicy urzędów skarbowych właściwi według miejsca zamieszkania podatnika (naczelnik właściwy w sprawach opodatkowania osób zagranicznych) wykonują swe zadania, imienne informacje sporządzone według ustalonego wzoru.

#### **Opodatkowanie dochodów osób prawnych z tytułu dywidendy**

Dochody z dywidend oraz inne przychody z tytułu udziału w zyskach osób prawnych mających siedzibę lub zarząd na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej (z zastrzeżeniem wynikającym ze stosownych przepisów) są opodatkowane podatkiem dochodowym od osób prawnych w wysokości 19% uzyskanego przychodu. (art. 22 ust. 1 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych).

Na mocy art. 26 ust. 1 i 3 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych wskazane w tym przepisie podmioty, które dokonują wypłat należności z tytułu dywidend są obowiązane jako płatnicy pobierać w dniu dokonania wypłaty zryczałtowany podatek dochodowy. Kwoty podatku przekazane zostają w terminie do 7 dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym został on pobrany, na rachunek urzędu skarbowego, przy pomocy którego naczelnik urzędu skarbowego właściwy według siedziby podatnika wykonuje swe zadania. W przypadku podatników niemających w Polsce siedziby lub zarządu (oraz podatników będących osobami uprawnionymi z papierów wartościowych zapisanych na rachunkach zbiorczych, których tożsamość nie została płatnikowi ujawniona w trybie przewidzianym w Ustawie o Obrocie) podatek przekazany zostaje na rachunek urzędu skarbowego, przy pomocy którego naczelnik urzędu skarbowego właściwy w sprawach opodatkowania osób zagranicznych wykonuje swe zadania. Płatnicy są obowiązani w przypadku gdy podatnikiem jest rezydent Polski podlegający nieograniczonemu obowiązkowi podatkowemu przesłać takiemu podatnikowi informację o wysokości pobranego podatku w

terminie przekazania kwoty pobranego podatku. W przypadku natomiast, gdy podatnikiem jest nierezydent podlegający ograniczonemu obowiązkowi podatkowemu płatnicy są obowiązani przesłać takiemu podatnikowi oraz urzędowi skarbowemu informację o dokonanych wypłatach i pobranym podatku w terminie do końca trzeciego miesiąca roku następującego po roku podatkowym, w którym dokonano wypłat. Informacje sporządza się według ustalonego wzoru.

Zastosowanie stawki podatku wynikającej z właściwej umowy w sprawie zapobieżenia podwójnemu opodatkowaniu albo niepobranie podatku zgodnie z taką umową jest możliwe, pod warunkiem udokumentowania miejsca siedziby podatnika do celów podatkowych uzyskaniem od niego zaświadczeniem (certyfikat rezydencji), wydanym przez właściwy organ administracji podatkowej.

Ponadto, na podstawie art. 22 ust. 4 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych, zwalnia się od podatku dochodowego dochody (przychody) z dywidend oraz inne przychody z tytułu udziału w zyskach osób prawnych, jeżeli spełnione są łącznie następujące warunki:

- wypłacającym dywidendę oraz inne przychody z tytułu udziału w zyskach osób prawnych jest spółka będąca podatnikiem podatku dochodowego, mająca siedzibę lub zarząd na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej (art. 22 ust. 4 pkt 1 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych),
- uzyskującym dochody (przychody) z dywidend oraz inne przychody z tytułu udziału w zyskach osób prawnych jest spółka podlegająca w Rzeczypospolitej Polskiej lub w innym niż Rzeczypospolita Polska państwie członkowskim Unii Europejskiej lub w innym państwie należącym do Europejskiego Obszaru Gospodarczego, opodatkowaniu podatkiem dochodowym od całości swoich dochodów, bez względu na miejsce ich osiągania (art. 22 ust. 4 pkt 2 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych),
- spółka, o której mowa w art. 22 ust. 4 pkt 2 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych, posiada bezpośrednio nie mniej niż 10% akcji w kapitale spółki, o której mowa w pkt 1 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych (art. 22 ust. 4 pkt 3 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych),
- spółka, o której mowa w 22 ust. 4 pkt 2 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych nie korzysta ze zwolnienia z opodatkowania podatkiem dochodowym od całości swoich dochodów, bez względu na źródło ich osiągania (art. 22 ust. 4 pkt 4 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych).

Powyższe zwolnienie stosuje się w sytuacji, kiedy spółka uzyskująca dochody (przychody) z dywidend oraz inne przychody z tytułu udziału w zyskach osób prawnych mających siedzibę lub zarząd na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej posiada udziały (akcje) w spółce wypłacającej te należności nieprzerwanie przez okres dwóch lat.

Zwolnienie to należy stosować również w przypadku, gdy okres dwóch lat nieprzerwanego posiadania udziałów (akcji) w wysokości określonej w art. 22 ust. 4 pkt 3 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych, przez spółkę uzyskującą dochody (przychody) z tytułu udziału w zysku osoby prawnej mającej siedzibę lub zarząd na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, upływa po dniu uzyskania tych dochodów (przychodów). W przypadku niedotrzymania warunku posiadania udziałów (akcji), w wysokości nie mniej niż 10% nieprzerwanie przez okres dwóch lat powstaje obowiązek do zapłaty podatku, wraz z odsetkami za zwłokę, od dochodów (przychodów) w wysokości 19 % dochodów (przychodów) do 20 dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym nastąpiła utrata prawa do zwolnienia. Odsetki nalicza się od następnego dnia po dniu, w którym po raz pierwszy nastąpiło skorzystanie ze zwolnienia.

Zwolnienie powyższe ma również odpowiednie zastosowanie do spółdzielni zawiązanych na podstawie rozporządzenia nr 1435/2003/WE z dnia 22 lipca 2003 roku w sprawie statutu Spółdzielni Europejskiej (SCE) (Dz. Urz. WE L 207 z 18.08.2003), dochodów (przychodów) z dywidend oraz innych przychodów z tytułu udziału w zyskach osób prawnych wypłacanych spółkom podlegającym w Konfederacji Szwajcarskiej opodatkowaniu podatkiem dochodowym od całości swoich dochodów, bez względu na miejsce ich osiągania, przy czym określony powyżej bezpośredni udział procentowy w kapitale spółki wypłacającej dywidendę oraz inne przychody z tytułu udziału w zyskach osób prawnych wynosi nie mniej niż 25%, dochodów wypłacanych (przypisanych) na rzecz położonego na terytorium państwa członkowskiego Unii Europejskiej lub innego państwa należącego do Europejskiego Obszaru Gospodarczego albo w Konfederacji Szwajcarskiej zagranicznego zakładu spółki, o której mowa w art. 22 ust. 4 pkt 2 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych, jeżeli spółka ta spełnia warunki określone w art. 22 ust. 4-4b Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych, a także do podmiotów wymienionych w załączniku nr 4 do Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych, przy czym w przypadku Konfederacji Szwajcarskiej zwolnienie ma zastosowanie w odniesieniu do podmiotów podlegających w tym kraju opodatkowaniu podatkiem dochodowym od całości swoich dochodów, bez względu na miejsce ich osiągania, przy czym określony powyżej bezpośredni udział procentowy w kapitale spółki wypłacającej dywidendę oraz inne przychody z tytułu udziału w zyskach osób prawnych wynosi nie mniej niż 25%.

Ponadto na mocy art. 26 ust. 1c Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych osoby prawne i jednostki organizacyjne niemające osobowości prawnej, które dokonują wypłat należności z tytułów wymienionych w art. 22 ust. 1 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych, w związku ze zwolnieniem od podatku dochodowego w art. 22 ust. 4, stosują zwolnienia wynikające z tych przepisów wyłącznie pod warunkiem udokumentowania przez spółkę, o której mowa w art. 22 ust. 4 pkt 2 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych, mającą siedzibę w innym niż Rzeczpospolita Polska państwie członkowskim Unii Europejskiej lub w innym państwie należącym do Europejskiego Obszaru Gospodarczego:

- 1) jej miejsca siedziby dla celów podatkowych, uzyskanym od niej certyfikatem rezydencji, lub
- 2) istnienia zagranicznego zakładu - zaświadczeniem wydanym przez właściwy organ administracji podatkowej państwa, w którym znajduje się jej siedziba lub zarząd, albo przez właściwy organ podatkowy państwa, w którym ten zagraniczny zakład jest położony.

Na podstawie art. 26 ust. 1f. Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych w przypadku należności, o których mowa w art. 22 ust. 1, wypłacanych na rzecz spółki, o której mowa w art. 22 ust. 4 pkt 2 lub jej zagranicznego zakładu, osoby prawne i jednostki organizacyjne niemające osobowości prawnej, które dokonują wypłat tych należności, stosują zwolnienia wynikające z art. 22 ust. 4 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych, z uwzględnieniem art. 26 ust. 1c Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych, pod warunkiem uzyskania pisemnego oświadczenia, że w stosunku do wypłacanych należności spełnione zostały warunki, o których mowa w art. 22 ust. 4 pkt 4 (tj.: spółka, o której mowa w art. 22 ust. 4 pkt 2 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych nie korzysta ze zwolnienia z opodatkowania podatkiem dochodowym od całości swoich dochodów, bez względu na źródło ich osiągania).

Zgodnie z art. 22c ust. 1 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych, omawianego zwolnienia dywidend z podatku dochodowego nie stosuje się, jeżeli:

- 1) osiągnięcie dochodów (przychodów) z dywidend następuje w związku z zawarciem umowy lub dokonaniem innej czynności prawnej, lub wielu powiązanych czynności prawnych, których głównym lub jednym z głównych celów było uzyskanie zwolnienia od podatku dochodowego na podstawie art. 22 ust. 4 ustawy, a uzyskanie tego zwolnienia nie skutkuje wyłącznie wyeliminowaniem podwójnego opodatkowania tych dochodów (przychodów), oraz
- 2) czynności, o których mowa w pkt 1, nie mają rzeczywistego charakteru.

Zgodnie z ust. 2 artykułu 22c, dla celów stosowania ust. 1 tego artykułu uznaje się, że umowa lub inna czynność prawna nie ma rzeczywistego charakteru w zakresie, w jakim nie jest dokonywana z uzasadnionych przyczyn ekonomicznych. W szczególności dotyczy to sytuacji, gdy w drodze czynności, o których mowa w ust. 1 tego artykułu, przenoszona jest własność udziałów (akcji) spółki wypłacającej dywidendę lub spółka osiąga przychód (dochód), wypłacany następnie w formie dywidendy lub innego przychodu z tytułu udziału w zyskach osób prawnych.

#### **Opodatkowanie dochodów z odpłatnego zbycia praw do akcji (PDA) i praw poboru (w rozumieniu KSH)**

Prawa do akcji stanowią papiery wartościowe w rozumieniu art. 3 pkt 1) lit. a) w zw. z pkt 29) Ustawy o Obrocie oraz art. 5a pkt 11) Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych. Prawa poboru (w rozumieniu KSH) stanowią papiery wartościowe w rozumieniu art. 3 pkt 1) lit. a) Ustawy o Obrocie oraz art. 5a pkt 11) Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych. Przychody z odpłatnego zbycia PDA oraz przychody z odpłatnego zbycia praw poboru (w rozumieniu KSH) są traktowane jako przychody z odpłatnego zbycia papierów wartościowych, które zgodnie z Ustawą o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych stanowią przychody z kapitałów pieniężnych i podlegają opodatkowaniu na takich samych zasadach jak dochody ze sprzedaży akcji w odniesieniu do osób fizycznych. Dochody uzyskiwane w Polsce przez osoby prawne z tytułu odpłatnego zbycia PDA lub praw poboru podlegają opodatkowaniu na zasadach ogólnych określonych w Ustawie o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych. Powyższe zasady są stosowane z uwzględnieniem umów o unikaniu podwójnego opodatkowania, których stroną jest Rzeczpospolita Polska. Zastosowanie stawki podatku wynikającej z umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania albo niepobranie podatku zgodnie z tymi umowami jest możliwe pod warunkiem posiadania przez podatnika stosownego certyfikatu rezydencji.

#### **Podatek od czynności cywilnoprawnych**

Zgodnie z art. 9 pkt 9 Ustawy o Podatku od Czynności Cywilnoprawnych zwalnia się od podatku od czynności cywilnoprawnych sprzedaż praw majątkowych, będących instrumentami finansowymi (w rozumieniu przepisów Ustawy o Obrocie): a/ firmom inwestycyjnym oraz zagranicznym firmom inwestycyjnym, b/ dokonywaną za pośrednictwem firm inwestycyjnych lub zagranicznych firm inwestycyjnych, c/ dokonywaną w ramach obrotu zorganizowanego, d/ dokonywaną poza obrotem zorganizowanym przez firmy inwestycyjne oraz zagraniczne firmy inwestycyjne, jeżeli prawa te zostały nabyte przez te firmy w ramach obrotu zorganizowanego. Ustawa o Obrocie dopuszcza możliwość zawierania umów sprzedaży instrumentów

finansowych bez pośrednictwa podmiotu prowadzącego przedsiębiorstwo maklerskie. W przypadkach takich umowy sprzedaży mogą podlegać opodatkowaniu podatkiem od czynności cywilnoprawnych w wysokości 1% wartości rynkowej zbywanych instrumentów finansowych (art. 7 ust. 1 pkt 1 lit. b Ustawy o Podatku od Czynności Cywilnoprawnych). Płatnikami podatku od czynności cywilnoprawnych są na podstawie art. 10 ust. 2 Ustawy o Podatku od Czynności Cywilnoprawnych notariusze w przypadku, gdy sprzedaż instrumentów finansowych dokonywana jest w formie aktu notarialnego. W pozostałych przypadkach podatnicy są obowiązani, bez wezwania organu podatkowego, złożyć deklarację w sprawie podatku od czynności cywilnoprawnych oraz obliczyć i wpłacić podatek w terminie 14 dni od dnia powstania obowiązku podatkowego. Obowiązek powyższy ciąży na nabywcy instrumentów finansowych.

#### **Podatek od spadków i darowizn**

Zgodnie z ustawą z dnia 28 lipca 1983 r. o podatku od spadków i darowizn (tekst jednolity Dz.U. z 2017 r., poz. 833), nabycie przez osoby fizyczne w drodze spadku lub darowizny, praw majątkowych, w tym również praw związanych z posiadaniem akcji, podlega opodatkowaniu podatkiem od spadków i darowizn, jeżeli:

- w chwili otwarcia spadku lub zawarcia umowy darowizny spadkobierca lub obdarowany był obywatelem polskim lub miał miejsce stałego pobytu na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej lub
- prawa majątkowe dotyczące akcji są wykonywane na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej.

Wysokość stawki podatku od spadków i darowizn jest zróżnicowana i zależy od rodzaju pokrewieństwa lub powinowactwa albo innego osobistego stosunku pomiędzy spadkobiercą i spadkodawcą albo pomiędzy darczyńcą i obdarowanym. Stawki podatku mają charakter progresywny i wynoszą od 3% do 12% podstawy opodatkowania, w zależności od grupy podatkowej do jakiej zaliczony został nabywca. Dla każdej grupy istnieją także kwoty wolne od podatku. Podatnicy są obowiązani, z wyjątkiem przypadków, w których podatek jest pobierany przez płatnika, złożyć w terminie miesiąca od dnia powstania obowiązku podatkowego, właściwemu naczelnikowi urzędu skarbowego zeznanie podatkowe o nabyciu rzeczy lub praw majątkowych według ustalonego wzoru. Do zeznania podatkowego dołącza się dokumenty mające wpływ na określenie podstawy opodatkowania. Podatek płatny jest w terminie 14 dni od dnia otrzymania decyzji naczelnika urzędu skarbowego ustalającej wysokość zobowiązania podatkowego. W określonych w ww. ustawie przypadkach nabycie w drodze spadku lub darowizny praw majątkowych (w tym także praw związanych z posiadaniem akcji) jest zwolnione od podatku.

Na mocy art. 4a ust. 1 ww. ustawy, zwalnia się od podatku nabycie własności rzeczy lub praw majątkowych (w tym papierów wartościowych) przez małżonka, zstępnych, wstępnych, pasierbą, rodzeństwo, ojczyma i macochę, jeżeli zgłoszą nabycie własności rzeczy lub praw majątkowych właściwemu naczelnikowi urzędu skarbowego w terminie sześciu miesięcy od dnia powstania obowiązku podatkowego, a w przypadku nabycia w drodze dziedziczenia w terminie sześciu miesięcy od dnia uprawomocnienia się orzeczenia sądu stwierdzającego nabycie spadku. W przypadku niespełnienia powyższego warunku, nabycie własności rzeczy lub praw majątkowych podlega opodatkowaniu na zasadach określonych dla nabywców zaliczonych do I grupy podatkowej.

#### **Odpowiedzialność płatnika**

Zgodnie z brzmieniem art. 30 § 1 Ordynacji Podatkowej płatnik, który nie wykonał ciążącego na nim obowiązku obliczenia i pobrania od podatnika podatku i wpłacenia go we właściwym terminie organowi podatkowemu – odpowiada za podatek niepobrany lub podatek pobrany a niewpłacony. Płatnik odpowiada za te należności całym swoim majątkiem. Odpowiedzialność ta jest niezależna od woli płatnika. Przepisów o odpowiedzialności płatnika nie stosuje się wyłącznie w przypadku, jeżeli odrębne przepisy stanowią inaczej, albo jeżeli podatek nie został pobrany z winy podatnika.

Zgodnie z art. 41 ust. 4 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych status płatnika co do zasady posiadają podmioty wypłacające lub stawiające do dyspozycji podatnikom środki między innymi z tytułu odsetek i dyskonta od papierów wartościowych, dywidend i innych przychodów z tytułu udziału w zyskach osób prawnych. W związku z tym obowiązane są one pobrać zryczałtowany podatek dochodowy od powyższych wypłat lub świadczeń, za co ponoszą odpowiedzialność majątkową zgodnie z wyżej opisanymi zasadami.

Niemniej jednak zgodnie z art. 41 ust. 4d ustawy, zryczałtowany podatek dochodowy od dochodów (przychodów), o których mowa w art. 30a ust. 1 pkt 4, w zakresie dywidendy oraz dochodów (przychodów) określonych w art. 24 ust. 5 pkt 1, 3 lub 6 (dochód z umorzenia udziałów lub akcji, wartość majątku otrzymanego w związku z likwidacją osoby prawnej lub spółki, dopłaty w gotówce otrzymywane w związku z przejęciem, łączeniem, podziałem), a także zryczałtowany podatek dochodowy, o którym mowa w art. 30a ust. 1 pkt 2 i 5 (przychody z odsetek i dyskonta od papierów wartościowych, od dochodu z tytułu udziału w funduszach kapitałowych), pobierają, jako płatnicy, podmioty prowadzące rachunki papierów wartościowych dla



podatników, jeżeli dochody (przychody) te zostały uzyskane na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej i wiążą się z papierami wartościowymi zapisanymi na tych rachunkach, a wypłata świadczenia na rzecz podatnika następuje za pośrednictwem tych podmiotów.

Natomiast zgodnie z art. 41 ust. 10 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych, w zakresie papierów wartościowych zapisanych na rachunkach zbiorczych płatnikami zryczałtowanego podatku dochodowego, od wyżej wymienionych dochodów i przychodów są podmioty prowadzące rachunki zbiorcze, za pośrednictwem których należności z tych tytułów są wypłacane.

Podobnie na gruncie Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych, zgodnie z art. 26 ust. 1, osoby prawne, jednostki organizacyjne niemające osobowości prawnej oraz osoby fizyczne będące przedsiębiorcami, które dokonują wypłat należności z tytułu dywidend oraz innych przychodów z tytułu udziałów w zyskach osób prawnych mających siedzibę lub zarząd na terytorium RP, są obowiązane jako płatnicy pobierać, co do zasady, w dniu dokonania wypłaty zryczałtowany podatek dochodowy od tych wypłat.

Niemniej jednak zgodnie z art. 26 ust. 2c Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych, w przypadku wypłat należności z tytułu:

- 1) odsetek od papierów wartościowych zapisanych na rachunkach papierów wartościowych albo na rachunkach zbiorczych, wypłacanych na rzecz podatników, o których mowa w art. 3 ust. 2 (nierezydenci),
  - 2) dywidend oraz dochodów wymienionych w art. 10 ust. 1 pkt 1, 3 i 5 (dochód z umorzenia udziałów lub akcji, wartość majątku uzyskanego w związku z likwidacją osoby prawnej lub spółki, dopłaty w gotówce otrzymywane w związku z przejęciem, łączeniem, podziałem) uzyskanych z papierów wartościowych zapisanych na rachunkach papierów wartościowych albo na rachunkach zbiorczych
- obowiązek pobierania podatku ciąży na podmiotach prowadzących rachunki papierów wartościowych albo rachunki zbiorcze, jeżeli wypłata należności następuje za pośrednictwem tych podmiotów.

Płatnicy ci pobierają zryczałtowany podatek dochodowy w dniu przekazania należności do dyspozycji posiadacza rachunku papierów wartościowych lub posiadacza rachunku zbiorczego (art. 26 ust. 2d ustawy).

## IV. Dane o emitencie

### 1. Wskazanie czasu trwania Emitenta

Emitent został zawiązany na podstawie aktu zawiązania Spółki z dnia 25 listopada 2014 roku przez spółkę Marvipol S.A. oraz spółkę Książek Holding Sp. z o.o.

Emitent został wpisany do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla M. St. Warszawy w Warszawie XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 16 grudnia 2014 roku pod numerem KRS: 0000534585.

Emitent został wpisany do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 16 grudnia 2014 roku pod nazwą M Automotive Holding S.A. Na podstawie uchwały nr 3 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy Emitenta z dnia 31 maja 2016 roku nazwa Emitenta została zmieniona na Marvipol Development S.A. Zmiana nazwy została wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 29 czerwca 2016 roku.

Emitent został utworzony na czas nieoznaczony.

### 2. Wskazanie przepisów prawa, na podstawie których został utworzony emitent

Emitent działa na podstawie przepisów Kodeksu spółek handlowych oraz Statutu Spółki.

### 3. Wskazanie sądu, który wydał postanowienie o wpisie do właściwego rejestru, a w przypadku gdy emitent jest podmiotem, którego utworzenie wymagało uzyskania zezwolenia - przedmiot i numer zezwolenia, ze wskazaniem organu, który je wydał;

Emitent został wpisany do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla M. St. Warszawy w Warszawie XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 16 grudnia 2014 roku, pod nazwą M Automotive Holding S.A., pod numerem KRS: 0000534585. Na podstawie uchwały nr 3 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy Emitenta z dnia 31 maja 2016 roku nazwa Emitenta została zmieniona na Marvipol Development S.A. Zmiana nazwy została wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 29 czerwca 2016 roku. Na Datę Memorandum księgi rejestrowe Emitenta w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego są prowadzone przez Sąd Rejonowy dla M. St. Warszawy w Warszawie XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego.

W celu identyfikacji Emitentowi nadano numer identyfikacji podatkowej NIP: 5272726050 oraz statystyczny numer identyfikacyjny Regon: 360331494.

### 4. Krótki opis historii emitenta;

#### Istotne zdarzenia w rozwoju działalności gospodarczej Emitenta (Marvipol Development S.A.):

Emitent został zawiązany pod nazwą M Automotive Holding S.A. na podstawie aktu zawiązania Spółki z dnia 25 listopada 2014 roku przez spółkę Marvipol S.A. oraz spółkę Książek Holding Sp. z o.o. Emitent został wpisany do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla M. St. Warszawy w Warszawie XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 16 grudnia 2014 roku pod numerem KRS: 0000534585.

Na podstawie uchwały nr 3 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy Emitenta z dnia 31 maja 2016 roku nazwa Emitenta została zmieniona na Marvipol Development S.A. Zmiana nazwy została wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 29 czerwca 2016 roku.

W dniu 17 sierpnia 2016 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Emitenta podjęło uchwałę nr 6 w sprawie scalenia akcji Spółki, podwyższenia kapitału zakładowego w drodze nowej emisji akcji z wyłączeniem prawa poboru dotychczasowych akcjonariuszy oraz w sprawie zmiany statutu Spółki, na podstawie której to uchwały: (1) podwyższona została wartość nominalna akcji Spółki serii A z dotychczasowej kwoty 0,20 zł (słownie: dwadzieścia groszy) do kwoty 1,00 zł (słownie: jedno złoty) poprzez scalenie (połączenie) akcji w ten sposób, że każde 5 (słownie: pięć) akcji Spółki o wartości nominalnej 0,20 zł (słownie: dwadzieścia groszy) łączą się w 1 (słownie: jedną) akcję o wartości nominalnej 1,00 zł (słownie:

jeden złoty) – połączenie akcji Spółki nastąpiło bez zmiany wysokości kapitału zakładowego Spółki, (2) kapitał zakładowy Spółki został podwyższony z dotychczasowej kwoty 100.000,00 zł (słownie: sto tysięcy złotych) do kwoty 101.000,00 zł (słownie: sto jeden tysięcy złotych), to jest o kwotę 1.000,00 zł (słownie: jeden tysiąc złotych) w drodze emisji 1.000 (słownie: jeden tysiąc) nowych akcji zwykłych na okaziciela serii B o wartości nominalnej 1,00 złotych (słownie: jeden złoty) każda. Scalenie akcji oraz podwyższenie kapitału zakładowego dokonane na podstawie uchwały Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy Emitenta z dnia 17 sierpnia 2016 roku zostało wpisane do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 1 września 2016 roku.

W dniu 31 sierpnia 2016 roku Zarząd spółki Marvipol S.A. z siedzibą w Warszawie (Spółka Dzielona) oraz Zarząd spółki Marvipol Development S.A. (dawniej: M Automotive Holding S.A.) z siedzibą w Warszawie (Spółka Przejmująca) działając na podstawie art. 533 § 1 Kodeksu Spółek Handlowych, uzgodniły oraz podpisały Plan Podziału Marvipol S.A. z siedzibą w Warszawie, sporządzony zgodnie z art. 534 KSH.

### **Istotne zdarzenia w rozwoju działalności gospodarczej Marvipol S.A. (Spółka Dzielona):**

Przedsiębiorstwo Marvipol powstało w 1996 r., działając początkowo w formie spółki z ograniczoną odpowiedzialnością, a po przekształceniu dokonanym w 2006 r., w formie spółki akcyjnej. Założycielem firmy był m.in. Mariusz Książek, większościowy współwłaściciel Marvipol, przez większość historii firmy pełniący funkcję jej prezesa. Od 2008 r. Marvipol S.A. ma status spółki publicznej notowanej na rynku głównym Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.

Od początku swojego istnienia Marvipol S.A. (poprzednio Marvipol Sp. z o.o.) działał na rynku nieruchomości. Początkowo firma specjalizowała się w świadczeniu usług na rzecz podmiotów trzecich związanych ze wstępnymi etapami projektów deweloperskich, w szczególności pozyskiwaniem gruntów pod budownictwo mieszkaniowe i komercyjne, przygotowaniem niezbędnej dokumentacji oraz przygotowaniem inwestycji do rozpoczęcia pod kątem prawnym, jak również szeroko rozumianym doradztwem i pośrednictwem w obrocie nieruchomościami, stopniowo rozszerzając działalność o realizację własnych projektów deweloperskich. W 1997 r. Marvipol Sp. z o.o. nabył działkę zlokalizowaną przy ul. Stawki 3A w Warszawie, na której firma zrealizowała swoją pierwszą inwestycję mieszkaniową, Stawki Residence, oddaną do użytkowania w 2002 r.

Strategia rozwoju Marvipol S.A. (poprzednio Marvipol Sp. z o.o.) w segmencie deweloperskim od początku istnienia zakładała realizację projektów o podwyższonym standardzie w każdym z segmentów, w którym firma była obecna. Od początku istnienia firmy projekty mieszkaniowe Marvipol realizowane są w formule niepowiązanego kapitałowo z Marvipol generalnego wykonawcy. Do końca pierwszej dekady XXI wieku Marvipol S.A. zrealizował 14 projektów mieszkaniowych, z 94 tys. powierzchni użytkowej.

W 1997 r. Marvipol S.A. rozszerzył działalność o segment myjni samochodowych, oddając do użytku pierwszy z obiektów Robo Wash, zlokalizowany przy ul. Słonimskiego (w sąsiedztwie Dworca Gdańskiego) w Warszawie. Koncepcja Robo Wash zakładała prowadzenie w Warszawie sieci punktów kompleksowej ręcznej pielęgnacji samochodów Robo Wash Center, uzupełnieniem dla których w późniejszym okresie stały się myjnie samoobsługowe Robo Wash Express. Do 2006 r. Marvipol S.A. uruchomił w Warszawie 6 obiektów Robo Wash Center. W kolejnych latach liczba myjni w ramach sieci wzrosła do 8 dzięki uruchomieniu myjni Robo Wash Express w Koninie i Warszawie.

W 2003 r. Marvipol S.A. zdecydował się rozszerzyć działalność o import i sprzedaż ekskluzywnych brytyjskich samochodów Jaguar i Land Rover. W 2003 r. Marvipol S.A. objął większościowy pakiet udziałów w firmie JLR Polska sp. z o.o., która w 2004 r. została importerem samochodów Land Rover. W 2004 r. Grupa Marvipol stała się importerem samochodów Jaguar, przejmując firmę Jaguar Poland Sp. z o.o. Obok importu samochodów Jaguar i Land Rover Marvipol S.A., poprzez spółki zależne, rozwijał również działalność dilerską, otwierając salony w Warszawie, Trójmieście i Łodzi. Budując niemal od podstaw rynkową pozycję i świadomość marek Jaguar i Land Rover w Polsce, rozwijając sieć dilerską, systematycznie podnosząc jakość świadczonych na rzecz klientów usług serwisowych, Grupa Marvipol zwiększyła od 2006 r. przychody ze sprzedaży samochodów Jaguar i Land Rover oraz części zamiennych i usług serwisowych o blisko 240%, do ponad 400 mln zł. Uzupełniając portfolio o kolejne prestiżowe marki z brytyjskim rodowodem, w 2009 r. Grupa Marvipol stała się wyłącznym dystrybutorem Aston Martin oraz Caterham.

W 2007 r. Grupa Marvipol rozpoczęła realizację pierwszego w historii projektu komercyjnego – Prosta Tower, budynku biurowego klasy A., zlokalizowanego w dynamicznie rozwijającym się kwartale biurowym w rejonie Ronda Daszyńskiego na warszawskiej Woli. Budynek o ikonicznej fasadzie, zaprojektowany pod kierownictwem prof. Stefana Kuryłowicza, został oddany do użytkowania w 2011 r.

W 2008 r. akcje Marvipol S.A. zostały dopuszczone do obrotów na rynku głównym GPW. Debiutu giełdowego, wobec niekorzystnych warunków rynkowych wynikających z pogłębiającego się globalnego kryzysu, wpływających negatywnie na wyceny spółek, nie poprzedziła oferta publiczna akcji.

W 2009 r., w obliczu odbudowującego się popytu na rynku mieszkaniowym, Zarząd Marvipol S.A. podjął strategiczną decyzję o modyfikacji dotychczasowej strategii rozwoju segmentu deweloperskiego i wzrostu skali działalności, finansowanej m.in. przy wykorzystaniu długu korporacyjnego. W latach 2010-2011 Marvipol S.A. pozyskał z emisji obligacji ponad 200 mln zł, przeznaczając pozyskane środki na zakup nieruchomości pod nowe inwestycje, z rekordowymi w skali dotychczasowej działalności projektami: Osiedle Zielona Italia na stołecznych Włochach (blisko 900 lokali) oraz Central Park Ursynów (ponad 2,3 tys. lokali). Podjęcie działania zaowocowało skokowym wzrostem liczby zawartych umów sprzedaży lokali, do rekordowych 776 w 2014 r. oraz dynamicznym wzrostem przychodów, do 414 mln zł w 2014 r.

W celu dywersyfikacji źródeł finansowania działalności i wzmocnienia fundamentów finansowych Grupy Marvipol, w 2013 r. przeprowadzona została oferta prywatna akcji Marvipol S.A., w ramach której wiodące instytucje finansowe oraz inwestorzy indywidualni nabyli akcje o wartości 35 mln zł.

Wychodząc naprzeciw oczekiwaniom akcjonariuszy mniejszościowych w 2014 r. rozpoczęły się prace koncepcyjne zmierzające do podziału Grupy Marvipol na dwa niezależne, notowane na rynku głównym GPW, podmioty – deweloperski i motoryzacyjny. Wobec pozytywnych efektów analiz zarząd Marvipol S.A. w listopadzie 2014 r. podjął uchwałę o podjęciu działań formalno-prawnych oraz operacyjnych związanych z podziałem Marvipol S.A.

W 2014 r. Zarząd Marvipol S.A. przyjął strategię rozwoju segmentu motoryzacyjnego Grupy Marvipol pt. 2000+, której celem strategicznym jest skokowy wzrost wolumenu sprzedaży samochodów marek Jaguar i Land Rover, kluczowych marek z portfolio Grupy Marvipol. Konsekwentna realizacja założeń strategii zaowocowała zauważalnym wzrostem sprzedaży już w roku 2015, kiedy to wolumen sprzedaży spółki zależnej Marvipol S.A., będącej generalnym importerem Jaguar Land Rover, do dilerów Jaguar Land Rover, wzrósł w średniorocznym tempie 16%, do 1.268 sztuk. Rok 2016 przyniósł dalszą poprawę wyników sprzedażowych i rekordowe 2.081, tj. o 64% więcej niż w roku poprzednim, samochodów sprzedanych przez spółkę zależną Marvipol S.A. do sieci dilerskiej.

W 2015 r., w ramach prowadzonej działalności deweloperskiej, Grupa Marvipol zdecydowała się rozszerzyć zakres działalności o realizację projektów magazynowych. W 2015 r. Grupa Marvipol, w ramach wspólnego przedsięwzięcia z Panattoni Europe, rozpoczęła realizację dwóch projektów w kompleksie magazynowo-logistycznym Panattoni Park Warsaw. W 2015 r. Marvipol S.A. podjął decyzję o zmianie koncepcji podziału – zgodnie z uchwałą zarządu Marvipol S.A. z dnia 3 września 2015 r. podział ma nastąpić poprzez wydzielenie majątku związanego z prowadzeniem działalności deweloperskiej. Jako następstwo tej decyzji, w dniu 1 października 2015 r. zarząd Marvipol S.A. podjął decyzję o wydzieleniu Oddziału Marvipol. Ponadto w 2015 roku, w ramach projektu podziału grupy kapitałowej, Marvipol S.A. zdecydował się również na sprzedaż sieci myjni Robo Wash, sfinalizowaną w grudniu 2015 r.

W 2016 r. Grupa Marvipol, kontynuując strategiczną współpracę z Grupą Panattoni w segmencie magazynowym, w ramach wspólnego przedsięwzięcia, rozpoczęła realizację trzech projektów w kompleksie magazynowo-logistycznym w gminie Grodzisk Mazowiecki oraz jedną w rejonie aglomeracji katowickiej. Pod koniec 2016 roku sfinalizowana została ponadto sprzedaż budynku Prosta Tower za cenę 26,8 mln Euro.

W 2017 r. Grupa Kapitałowa Marvipol zawiązała kolejne dwa wspólne przedsięwzięcia z Grupą Panattoni – jedno w celu realizacji inwestycji magazynowej w okolicach Krakowa oraz jedno w celu realizacji inwestycji magazynowej w okolicach Łodzi. Ponadto w maju 2017 r. Marvipol S.A. zawarł z Panattoni Development Europe Sp. z o.o. list intencyjny dotyczący dalszej współpracy w zakresie realizacji wspólnych przedsięwzięć polegających na budowie parków magazynowo-logistycznych. W sierpniu 2017 roku Marvipol S.A. dokonał emisji obligacji, pozyskując środki brutto w wysokości 80.080 tys. zł. Również w sierpniu 2017 r. Grupa Kapitałowa Marvipol S.A. dokonała sprzedaży dwóch inwestycji magazynowych tworzących Panattoni Park Warsaw. Przedmiotem zawartej w dniu 31 sierpnia 2017 r. z MEP Industrial Centre Warsaw Sp. z o.o. (poprzednia firma spółki: Shipston Sp. z o.o.) z siedzibą w Warszawie była sprzedaż przedsiębiorstwa (w rozumieniu art. 55<sup>1</sup> Kodeksu Cywilnego), realizującej ww. inwestycje, spółki Industrial Center 37 sp. z o.o., a wartość przedmiotu umowy po skorygowaniu m.in. o należności, zobowiązania i środki pieniężne, wyniosła 31,6 mln EUR. Tym samym proces inwestycyjny Grupy Kapitałowej Marvipol S.A. w pierwsze dwie inwestycje magazynowe został zakończony sukcesem.

Na przestrzeni 20 lat od powstania Marvipol S.A. stał się jednym z wiodących przedsiębiorstw na rynkach nieruchomości i motoryzacji w Polsce. W dowód uznania za profesjonalizm, wysoką jakość oferowanych produktów i usług, rzetelność i postawę rynkową Marvipol S.A. m.in.:

- trzykrotnie uzyskał Certyfikat Dewelopera, przyznawany przez Krajową Izbę Budownictwa,
- był kilkakrotnie nominowany do Godła Promocyjnego „Teraz Polska”,
- znajdował się w czołówce rankingów firm deweloperskich, publikowanych przez „Rzeczpospolitą”, „Muratora” czy tygodnik „Wprost”,

- w 2008 roku otrzymał statuetkę „Kryształowy Deweloper 2007” jako jedna z 15 firm działających na polskim rynku budownictwa mieszkaniowego, która zakresem swojej działalności wpływa na jakość realizacji inwestycji i wysoki standard wykończenia, a także szczególnie dba o zewnętrzny wizerunek firmy,
- w 2011 roku w uznaniu wyników finansowych oraz jakości świadczonych usług otrzymał tytuł Gazeli Biznesu w dorocznym rankingu organizowanym przez „Puls Biznesu”,
- w 2014 roku otrzymał wyróżnienie Finansista Roku za doskonałe wyniki finansowe wydane przez Gazetę Finansową,
- w 2015 roku otrzymał nagrodę specjalną Lider Polskiej Gospodarki przyznaną decyzją Rady Programowej, Patronów i Organizatorów Ogólnopolskiego Programu Umacniania Sylwetki i Marki Polskiej Gospodarki za wkład w kształtowanie architektury i wysoką jakość inwestycji deweloperskich oraz nagrodę Orły Polskiego Budownictwa 2015 w kategorii usługi deweloperskie przyznaną decyzją Kapituły i Organizatorów konkursu Orły Polskiego Budownictwa,
- w 2016 otrzymał wyróżnienie Diament Polskiej Jakości przyznane decyzją Rady Programowej i Organizatorów Ogólnopolskiego Programu Umacniania Sylwetki i Marki Polskiej Gospodarki.

Na wyróżnienia ze strony rynkowych ekspertów oraz samych klientów zasłużyły też same inwestycje deweloperskie spółki i spółek zależnych. Firma kilkakrotnie otrzymała Medal Europejski. W 2007 roku została laureatem konkursu promującego piękno w architekturze oraz wysoką jakość wykonania „Złoty Żuraw”. Apartamentowiec Villa Marina, zlokalizowany na ul. Wilanowskiej, został uznany za najładniejszy budynek, który powstał na Mokotowie w roku 2007. Prosta Tower otrzymała nagrodę I stopnia jako "Budowa Roku 2011" w kategorii Obiekty administracyjno-biurowe oraz wyróżnienie w międzynarodowym konkursie CEMEX Building Award na najciekawsze budynki z betonu zrealizowane na świecie. W 2014 roku natomiast inwestycja Hill Park Apartments otrzymała wyróżnienie CIJ Awards Residential Luxury Development of The Year 2014.

Kalendarium najważniejszych wydarzeń zestawione zostało w tabeli poniżej:

1996	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Utworzenie Marvipol Sp. z o.o. – początkowo świadczącej usług związanych z wczesnymi etapami procesu deweloperskiego</li> </ul>
1997	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Rozszerzenie działalności o segmenty myjni samochodowych - utworzenie pierwszego punktu pod nazwą Robo Wash Center przy ul. Słonimskiego w Warszawie</li> <li>• Nabycie gruntu przy ul. Stawki w Warszawie przeznaczonego do realizacji projektu „Stawki Residence”</li> </ul>
2000	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Rozpoczęcie samodzielnych realizacji projektów deweloperskich o charakterze mieszkaniowym</li> </ul>
2002	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zakończenie projektu „Stawki Residence”; PU: 4.307 m<sup>2</sup>, liczba mieszkań i lokali użytkowych: 49</li> <li>• Zakończenie projektu „Dom pod Klonem” przy ulicy Wrzeciono 33 w Warszawie, powierzchnia użytkowa (PU): 5.018 m<sup>2</sup>, liczba mieszkań i lokali użytkowych: 123</li> </ul>
2003	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zakończenie projektu „Międzynarodowa Residence” przy ulicy Międzynarodowej 50 A w Warszawie, PU: 5.651 m<sup>2</sup>, liczba mieszkań i lokali użytkowych: 100</li> <li>• Rozszerzenie działalności o segment sprzedaży samochodów luksusowych (import oraz utworzenie sieci dealerskiej), objęcie większościowego pakietu udziałów w firmie JLR Polska sp. z o.o.</li> </ul>
2004	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Uzyskanie przez JLR Polska sp. z o.o. statusu generalnego importera Land Rover</li> <li>• Zakup spółki Jaguar Polska sp. z o.o., generalnego importera Jaguar</li> <li>• Zakończenie projektu „Bielański Dom” przy ulicy Wrzeciono 5 w Warszawie, PU: 7.436 m<sup>2</sup>, liczba mieszkań i lokali użytkowych: 148</li> </ul>
2005	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zakończenie projektu „Dom przy Agorze” zrealizowanego przy ulicy Przy Agorze 28: PU: 8.142 m<sup>2</sup>, liczba mieszkań i lokali użytkowych: 144</li> </ul>
2006	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zakończenie projektu „Kazimierzowska Residence” przy ulicy Kazimierzowskiej 43: PU: 10.982 m<sup>2</sup>, liczba mieszkań i lokali użytkowych: 118</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>Przekształcenie Marvipol spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w spółkę akcyjną</li> <li>Zakończenie projektu „Villa Marina” przy Alei Wilanowskiej 208: PU: 5.849 m<sup>2</sup>, liczba mieszkań i lokali użytkowych: 75</li> </ul>
2007	<ul style="list-style-type: none"> <li>Rozpoczęcie projektu „Prosta Tower” przy ulicy Prostej 32 w Warszawie</li> <li>Zakończenie projektu „Villa Cameratta” przy ulicy Drogomilskiej 20: PU: 3.353 m<sup>2</sup>, liczba mieszkań i lokali użytkowych: 55</li> <li>Emisja obligacji serii A, wartość emisji: 30 mln zł</li> </ul>
2008	<ul style="list-style-type: none"> <li>19 czerwca - debiut na rynku głównym Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.</li> <li>Zakończenie inwestycji „Osiedle Platany” przy ulicy Ryżowej 42/44: PU: 18.451 m<sup>2</sup>, liczba mieszkań i lokali użytkowych: 316</li> <li>Zakończenie inwestycji „Mokotów Residence” przy ulicy Pory 61: PU: 9.079 m<sup>2</sup>, liczba mieszkań i lokali użytkowych: 119</li> </ul>
2009	<ul style="list-style-type: none"> <li>Zakończenie projektu „Villa Avanti” przy ulicy Grenadierów 29: PU: 2.914 m<sup>2</sup>, liczba mieszkań i lokali użytkowych: 39</li> <li>Zakończenie projektu „Wiatraczna Residence” przy ulicy Wiatraczna 15 w Warszawie: PU: 10.515 m<sup>2</sup>, liczba mieszkań i lokali użytkowych: 166</li> <li>Zakończenie projektu „Melody Park” przy ulicy Puławskiej 257 w Warszawie: PU: 22.575 m<sup>2</sup>, liczba mieszkań i lokali użytkowych: 308</li> <li>Rozszerzenie portfolio samochodów oferowanych przez spółki z Grupy Marvipol o marki Aston Martin i Caterham.</li> </ul>
2010	<ul style="list-style-type: none"> <li>Zakończenie projektu „Villa Cavaletti” przy Alei Wyścigowej 39 w Warszawie: PU: 3.354 m<sup>2</sup>, liczba mieszkań i lokali użytkowych: 39</li> <li>Emisja obligacji serii B, wartość emisji: 39,4 mln zł</li> <li>Emisja obligacji serii C, wartość emisji: 14,45 mln zł</li> <li>Emisja obligacji serii E, wartość emisji: 19,25 mln zł</li> <li>Emisja obligacji serii F, wartość emisji: 30 mln zł</li> <li>Emisja obligacji serii G, wartość emisji: 10 mln zł</li> </ul>
2011	<ul style="list-style-type: none"> <li>Zakończenie projektu „Prosta Tower” przy ulicy Prostej 32 w Warszawie, powierzchnia biurowa 6.060 m<sup>2</sup></li> <li>Zakończenie I etapu inwestycji Apartamenty Mokotów Park przy ulicy Bernardyńska 16 a; PU: 9.110 m<sup>2</sup>, liczba mieszkań i lokali użytkowych: 130</li> <li>Rozszerzenie portfolio samochodów oferowanych przez spółki z Grupy Marvipol o markę Lotus</li> <li>Emisja obligacji serii D, wartość emisji: 30,79 mln zł</li> <li>Emisja obligacji serii H, wartość emisji: 20 mln zł</li> <li>Emisja obligacji serii I, wartość emisji: 39,06 mln zł</li> </ul>
2012	<ul style="list-style-type: none"> <li>Zakończenie I etapu projektu „Osiedle Zielona Italia” przy ulicy Obywatelskiej 13: PU: 25.320 m<sup>2</sup>, liczba mieszkań i lokali użytkowych: 434</li> </ul>
2013	<ul style="list-style-type: none"> <li>Zakończenie I etapu projektu „Hill Park Apartments” przy ulicy Pasymskiej 7: PU: 9.504 m<sup>2</sup>, liczba mieszkań i lokali użytkowych: 52</li> <li>Emisja obligacji serii K, wartość emisji: 16,02 mln zł</li> <li>Emisja obligacji serii L, wartość emisji: 28,98 mln zł</li> <li>Emisja obligacji serii M, wartość emisji: 4 mln zł</li> <li>Emisja obligacji serii N, wartość emisji: 60 mln zł</li> <li>Oferta prywatna akcji Marvipol S.A., sprzedaż 3,26 mln istniejących oraz 4,63 mln nowych akcji Marvipol S.A., odpowiadających 18,9 proc. akcji w kapitale spółki</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zakończenie II etapu inwestycji „Apartamenty Mokotów Park” przy ulicy Bernardyńskiej 16 a; PU: 21.470 m<sup>2</sup>, liczba mieszkań i lokali użytkowych: 303</li> <li>• Zakończenie projektu „Bielany Residence” przy ulicy Sokratesa 9 w Warszawie, PU: 22.758 m<sup>2</sup>, liczba mieszkań i lokali użytkowych: 396</li> </ul>
2014	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zakończenie projektu „Rezydencja ArtEco” przy ulicy Jasnodworskiej 3; PU: 18.156 m<sup>2</sup>, liczba mieszkań i lokali użytkowych: 314</li> <li>• Zakończenie II etapu projektu „Osiedle Zielona Italia” przy ulicy Obywatelskiej 13; PU: 5.000 m<sup>2</sup>, liczba mieszkań i lokali użytkowych: 82</li> <li>• Zakończenie III etapu projektu „Osiedle Zielona Italia” przy ulicy Obywatelskiej 13; PU: 22.185 m<sup>2</sup>, liczba mieszkań i lokali użytkowych: 375</li> <li>• Emisja obligacji serii O i P, wartość emisji: 26,65 mln zł</li> <li>• Podjęcie przez zarząd Marvipol S.A. uchwały o zamiarze podziału przez wydzielenie, poprzez przeniesienie majątku związanego z działalnością motoryzacyjną na Emitenta</li> </ul>
2015	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zakończenie etapu IA projektu „Central Park Ursynów” przy ulicy Kłobuckiej 8; PU: 24.244 m<sup>2</sup>, liczba mieszkań i lokali użytkowych: 471</li> <li>• Zawarcie z Panattoni Development Europe sp. z o.o. umowy ws. wspólnej realizacji dwóch projektów w kompleksie magazynowo-logistycznym Panattoni Park Warsaw</li> <li>• Emisja obligacji serii S, wartość emisji: 60 mln zł</li> <li>• Podjęcie przez zarząd Maripol S.A. uchwały o zmianie uchwały z dnia 28 listopada 2014 r. o podjęciu prac nad podziałem Marvipol S.A. – zmiana koncepcji podziału – podjęcie decyzji o wydzieleniu majątku związanego z działalnością deweloperską</li> <li>• Powstanie Oddziału Marvipol</li> <li>• Sprzedaż 100% udziałów w spółce Robo Wash sp. z o.o., zakończenie działalności w segmencie myjni samochodowych</li> </ul>
2016	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zakończenie etapu IB projektu „Central Park Ursynów” przy ulicy Kłobuckiej 8; PU: 21.626 m<sup>2</sup>, liczba mieszkań i lokali użytkowych: 440</li> <li>• Zawarcie przez spółki z Grupy Marvipol z Jaguar Land Rover Limited umów regulujących współpracę w zakresie autoryzowanego importu, dystrybucji i obsługi samochodów Jaguar i Land Rover</li> <li>• Zakończenie dwóch inwestycji magazynowych w kompleksie „Panattoni Park Warsaw”</li> <li>• Zawarcie z Panattoni Development Europe Sp. z o.o. umów regulujących realizację wspólnego przedsięwzięcia – poprzez spółkę PDC Industrial Center 60 sp. z o.o., które zrealizuje inwestycję polegającą na wybudowaniu, w ramach trzech projektów, obiektów magazynowych posadowionych na nieruchomościach zlokalizowanych w gminie Grodzisk Mazowiecki</li> <li>• Przyjęcie planu podziału Marvipol S.A.</li> <li>• Zawarcie z Panattoni Development Europe Sp. z o.o. umów regulujących realizację wspólnego przedsięwzięcia – poprzez spółkę PDC Industrial Center 63 sp. z o.o., które zrealizuje inwestycję magazynową w rejonie aglomeracji katowickiej</li> <li>• Sprzedaż budynku Prosta Tower</li> </ul>
2017	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zawarcie z Panattoni Development Europe Sp. z o.o. umów regulujących realizację wspólnego przedsięwzięcia – poprzez spółkę PDC Industrial Center 72 sp. z o.o., które zrealizuje inwestycję magazynową w okolicach Krakowa</li> <li>• Zawarcie z Panattoni Development Europe Sp. z o.o. listu intencyjnego dotyczącego dalszej współpracy w zakresie realizacji wspólnych przedsięwzięć polegających na budowie parków magazynowo-logistycznych</li> <li>• Emisja obligacji serii T, wartość emisji: 80,08 mln zł</li> <li>• Zawarcie z Panattoni Development Europe Sp. z o.o. umów regulujących realizację wspólnego przedsięwzięcia – poprzez spółkę PDC Industrial Center 80 sp. z o.o., które zrealizuje inwestycję magazynową w okolicach Łodzi</li> </ul>

- Sprzedaż przedsiębiorstwa Industria Center 37 sp. z o.o. obejmującego dwie inwestycje magazynowe tworzące „Panattoni Park Warsaw”

**Opis procesu Podziału Spółki Dzielonej:**

Niniejsze Memorandum zostało sporządzone w związku z procesem Podziału Spółki Dzielonej, który został rozpoczęty w dniu 31 sierpnia 2016 roku. W tym dniu Zarząd Spółki Dzielonej oraz Zarząd Emitenta (Spółka Przejmująca), działając na podstawie art. 533 § 1 KSH, uzgodniły oraz podpisały Plan Podziału Spółki Dzielonej, sporządzony zgodnie z art. 534 KSH. W tym samym dniu Plan Podziału został opublikowany przez Spółkę Dzieloną raportem bieżącym nr 50/2016, a także Plan Podziału zgodnie z art. 535 § 3 KSH, został ogłoszony przez Spółkę Dzieloną oraz Emitenta (Spółkę Przejmującą) na stronie internetowej Spółki Dzielonej ([www.marvipol.pl](http://www.marvipol.pl)) oraz na stronie internetowej Spółki Przejmującej ([www.marvipoldevelopment.pl](http://www.marvipoldevelopment.pl)). Zgodnie z Planem Podziału, w ramach podziału Spółki Dzielonej, część działalności Spółki Dzielonej stanowiąca zorganizowaną część przedsiębiorstwa funkcjonująca jako Marvipol Spółka Akcyjna Oddział w Warszawie (Oddział Marvipol) prowadząca działalność deweloperską, zostanie przeniesiona na Spółkę Przejmującą, podczas gdy pozostała część działalności Spółki Dzielonej, stanowiąca zorganizowaną część przedsiębiorstwa prowadząca działalność zarządzania spółkami zależnymi z branży motoryzacyjnej, pozostanie w majątku Spółki Dzielonej. Podział Spółki Dzielonej nastąpi w trybie określonym w art. 529 § 1 pkt 4 KSH, tj. poprzez przeniesienie na Spółkę Przejmującą części majątku Spółki Dzielonej. Akcjonariusze Spółki Dzielonej w zamian za przeniesienie na rzecz Spółki Przejmującej części majątku Spółki Dzielonej w postaci Oddziału Marvipol, obejmą 41.551.852 (czterdzieści jeden milionów pięćset pięćdziesiąt jeden tysięcy osiemset pięćdziesiąt dwa) akcje zwykłe na okaziciela Spółki Przejmującej serii C, o wartości nominalnej 1 zł (jeden złoty) każda i o łącznej wartości nominalnej 41.551.852 zł (czterdzieści jeden milionów pięćset pięćdziesiąt jeden tysięcy osiemset pięćdziesiąt dwa złote) wyemitowanych w związku z podziałem Spółki Dzielonej, przy zachowaniu stosunku wymiany: 1:1, gdzie na każdą jedną akcję Spółki Dzielonej przypada 1 (jedna) akcja Spółki Przejmującej. Oznacza to, że z tytułu posiadania każdej jednej akcji Spółki Dzielonej, akcjonariusz Spółki Dzielonej otrzyma 1 (jedną) akcję serii C Spółki Przejmującej, zachowując dotychczas posiadane akcje Spółki Dzielonej oraz łącznie za 41.551.852 (czterdzieści jeden milionów pięćset pięćdziesiąt jeden tysięcy osiemset pięćdziesiąt dwa) akcji Spółki Dzielonej, akcjonariusze Spółki Dzielonej otrzymają 41.551.852 (czterdzieści jeden milionów pięćset pięćdziesiąt jeden tysięcy osiemset pięćdziesiąt dwa) akcji Spółki Przejmującej.

Emitent oraz Spółka Dzielona zamierzają przeprowadzić proces Podziału w następujący sposób:

1. przed podjęciem przez walne zgromadzenie akcjonariuszy Spółki Dzielonej uchwały w sprawie podziału Spółki Dzielonej oraz przed podjęciem przez walne zgromadzenie akcjonariuszy Emitenta uchwały w sprawie podziału Spółki Dzielonej:
  - a) Komisja Nadzoru Finansowego wyda decyzję w sprawie zatwierdzenia Prospektu przygotowanego w związku z ubieganiem się o dopuszczenie do obrotu na rynku regulowanym Akcji Istniejących;
  - b) Komisja Nadzoru Finansowego wyda na podstawie art. 38b Ustawy o Ofercie Publicznej decyzję w sprawie zatwierdzenia Memorandum Informacyjnego przygotowanego w związku z ofertą publiczną Akcji Podziałowych wydawanych przez Emitenta akcjonariuszom Spółki Dzielonej w ramach procesu Podziału oraz ubieganiem się o dopuszczenie do obrotu na rynku regulowanym Akcji Podziałowych;
2. przed Dniem Podziału (rejestracją w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego podwyższenia kapitału zakładowego Spółki Przejmującej w ramach emisji Akcji Podziałowych dokonanej w ramach procesu Podziału Spółki Dzielonej):
  - a) zostanie złożony wniosek do KDPW w celu przyznania przez KDPW Emitentowi statusu uczestnika KDPW w typie Emitent oraz przyjęcia do depozytu papierów wartościowych Akcji Istniejących pod warunkiem wprowadzenia tych Akcji Istniejących do obrotu w ASO (Emitent przewiduje możliwość złożenia niniejszego wniosku do KDPW przed podjęciem uchwał podziałowych), a następnie w efekcie złożonego wniosku Zarząd KDPW podejmie uchwałę, w której przyzna Emitentowi status uczestnika KDPW w typie Emitent oraz przyjmie do depozytu papierów wartościowych Akcje Istniejące pod warunkiem wprowadzenia tych Akcji Istniejących do obrotu w ASO;
  - b) po podjęciu przez Zarząd KDPW uchwały, w której KDPW przyzna Emitentowi status uczestnika KDPW w typie Emitent oraz przyjmie do depozytu papierów wartościowych Akcje Istniejące pod warunkiem wprowadzenia tych Akcji Istniejących do obrotu w ASO, zostanie złożony wniosek do GPW w celu wprowadzenia Akcji Istniejących do obrotu w ASO (Emitent przewiduje możliwość złożenia niniejszego wniosku do GPW przed podjęciem uchwał podziałowych), w efekcie którego to wniosku Zarząd GPW podejmie uchwałę w sprawie wprowadzenia Akcji Istniejących do obrotu w ASO. Jednocześnie Zarząd Emitenta wskazuje, iż nie zamierza składać do GPW wniosku o wyznaczenie pierwszego dnia notowania Akcji Istniejących w ASO, w związku z powyższym Akcje Istniejące w ocenie



Emitenta nie będą notowane w ASO. Zamiarem bowiem Emitenta jest wprowadzenie Akcji Istniejących do obrotu w ASO bez podejmowania czynności celem wyznaczenia pierwszego dnia notowania Akcji Istniejących. Równocześnie Emitent zastrzega, iż ostatecznie Emitent nie wyklucza możliwości przejściowego notowania Akcji Istniejących w ASO, przy czym intencją Emitenta jest, aby po Dniu Podziału wszystkie wyemitowane akcje przez Emitenta (Akcje Istniejące oraz Akcje Podziałowe) zostały dopuszczone do obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez GPW;

- c) następnie po podjęciu uchwały przez Zarząd GPW w sprawie wprowadzenia Akcji Istniejących do obrotu w ASO, Akcje Istniejące zostaną zarejestrowane w KDPW (Akcje Istniejące zostaną zdematerializowane);
- d) następnie po zarejestrowaniu w KDPW Akcji Istniejących, Emitent złoży wniosek do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego w sprawie rejestracji Podziału poprzez rejestrację podwyższenia kapitału zakładowego Emitenta w związku z emisją Akcji Podziałowych;

3. po Dniu Podziału:

- a) zostanie złożony wniosek do KDPW w celu przyjęcia do depozytu papierów wartościowych Akcji Podziałowych pod warunkiem dopuszczenia do obrotu na rynku regulowanym wszystkich Akcji Istniejących oraz wszystkich Akcji Podziałowych, a także w celu wyznaczenia przez KDPW dnia referencyjnego, o którym mowa w §219 Szczegółowych Zasad Działania KDPW, a następnie w efekcie złożonego wniosku Zarząd KDPW podejmie uchwałę, w której przyjmie do depozytu papierów wartościowych Akcje Podziałowe pod warunkiem dopuszczenia do obrotu na rynku regulowanym wszystkich Akcji Istniejących oraz wszystkich Akcji Podziałowych, a także wyznaczy dzień referencyjny, o którym mowa w §219 Szczegółowych Zasad Działania KDPW;
- b) po podjęciu przez Zarząd KDPW uchwały, o której mowa w punkcie 3 ust. a) powyżej, zostanie złożony do GPW wniosek w sprawie dopuszczenia do obrotu na rynku regulowanym Akcji Istniejących oraz Akcji Podziałowych oraz w sprawie wykluczenia Akcji Istniejących z obrotu w ASO, a następnie w efekcie złożonego wniosku Zarząd GPW podejmie uchwałę w sprawie dopuszczenia do obrotu na rynku regulowanym Akcji Istniejących oraz Akcji Podziałowych, a także Zarząd GPW podejmie uchwałę w sprawie wykluczenia Akcji Istniejących z obrotu w ASO;
- c) następnie po podjęciu uchwał przez Zarząd GPW zgodnie z punktem 3 ust. b) powyżej, Akcje Podziałowe zostaną zarejestrowane w KDPW (Akcje Podziałowe zostaną zdematerializowane).

**Planowany harmonogram działań w ramach Podziału:**

Poniżej przedstawiamy planowany ogólny harmonogram działań w ramach procesu Podziału (planowane daty wskazane w tabeli mogą ulec zmianie po zatwierdzeniu Memorandum, na co Emitent oraz Spółka Dzielona mogą nie mieć wpływu):

Lp.	Czynność	Planowany termin
1.	Zatwierdzenie przez Komisję Nadzoru Finansowego prospektu emisyjnego Emitenta sporządzonego w związku z zamiarem ubiegania się o dopuszczenie do obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. wszystkich Akcji Istniejących (akcje serii A i serii B).	do 8.11.2017 r.
2.	Publikacja przez Emitenta prospektu emisyjnego.	do 9.11.2017 r.
3.	Zatwierdzenie przez Komisję Nadzoru Finansowego memorandum informacyjnego sporządzonego zgodnie z art. 38b Ustawy o Ofercie Publicznej w związku z zamiarem przeprowadzenia przez Emitenta oferty publicznej Akcji serii C w ramach Podziału oraz zamiarem ubiegania się o dopuszczenie do obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. Akcji serii C.	do 8.11.2017 r.
4.	Publikacja przez Emitenta memorandum informacyjnego sporządzonego zgodnie z art. 38b Ustawy o Ofercie Publicznej.	do 9.11.2017 r.
5.	Podjęcie przez walne zgromadzenie akcjonariuszy Spółki Dzielonej uchwały podziałowej.	20.11.2017 r.
6.	Podjęcie przez walne zgromadzenie akcjonariuszy Spółki Przejmującej uchwały podziałowej.	20.11.2017 r.
7.	Podjęcie przez Zarząd KDPW uchwały, w której KDPW przyzna Spółce Przejmującej status uczestnika KDPW w typie Emitent, a także przyjmie do depozytu papierów wartościowych wszystkie Akcje Istniejące (akcje serii A i serii B) pod warunkiem wprowadzenia tych akcji do obrotu w ASO (Emitent przewiduje możliwość złożenia stosownego wniosku do KDPW w tym zakresie przed podjęciem uchwał podziałowych wskazanych w punktach 6 i 7 powyżej).	do 23.11.2017 r.
8.	Podjęcie przez Zarząd GPW uchwały w sprawie wprowadzenia wszystkich Akcji Istniejących (akcje serii A i serii B) do obrotu w ASO (Emitent przewiduje możliwość złożenia stosownego wniosku do GPW w tym zakresie przed podjęciem uchwał podziałowych wskazanych w punktach 6 i 7 powyżej).	do 28.11.2017 r.

9.	Rejestracja w depozycie KDPW wszystkich Akcji Istniejących (akcje serii A i serii B).	do 1.12.2017 r.
10.	Wpis do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego podwyższenia kapitału zakładowego Spółki Przejmującej dokonanego w związku z podziałem Spółki Dzielonej (dzień wydzielania).	do 5.12.2017 r.
11.	Podjęcie przez Zarząd KDPW uchwały, w której KDPW przyjmie do depozytu papierów wartościowych wszystkie Akcje Podziałowe (akcje serii C) pod warunkiem dopuszczenia do obrotu na rynku regulowanym wszystkich akcji serii A, B i C (wszystkie Akcje Istniejące oraz Akcje Podziałowe), a także wyznaczy dzień referencyjny, o którym mowa w §219 Szczegółowych Zasad Działania KDPW.	do 7.12.2017 r.
12.	Podjęcie przez Zarząd GPW uchwał: (1) w sprawie dopuszczenia do obrotu na rynku regulowanym wszystkich Akcji Istniejących (akcje serii A i seria B) oraz wszystkich Akcji Podziałowych oraz (2) w sprawie wykluczenia akcji serii A i serii B z obrotu w ASO.	do 20.12.2017 r.
13.	Rejestracja w depozycie KDPW wszystkich Akcji Podziałowych.	do 27.12.2017 r.
14.	Podjęcie przez Zarząd GPW uchwały w sprawie wprowadzenia wszystkich akcji wyemitowanych przez Spółkę Przejmującą (zarówno Akcji Istniejących, jak również Akcji Podziałowych) do obrotu na rynku regulowanym.	do 27.12.2017 r.
15.	Pierwsze notowanie wszystkich akcji wyemitowanych przez Spółkę Przejmującą na rynku regulowanym prowadzonym przez GPW.	do 29.12.2017 r.

#### Wyjaśnienia w zakresie prezentowanych informacji finansowych w związku z Podziałem:

##### a) Złożona historia finansowa

Planowana transakcja podziału Marvipol S.A. i przeniesienia majątku Oddziału Marvipol na Emitenta powoduje, iż Emitent poczynił znaczące zobowiązania w rozumieniu art. 4a Rozporządzenia 809/2004. W związku z tym Emitent, jako spółka przejmująca, jest podmiotem o złożonej historii finansowej w rozumieniu art. 4a Rozporządzenia 809/2004. W konsekwencji konieczne jest włączenie do Prospektu oraz Memorandum określonych informacji finansowych dotyczących jednostki innej niż Emitent celem spełnienia wymogu określonego w art. 5 ust. 1 Dyrektywy 2003/71/WE. Zarządu zdecydował, że w celu oddania obrazu sytuacji gospodarczej, finansowej i majątkowej oraz perspektywy rozwoju Emitenta oraz Oddziału Marvipol jako historyczne informacje finansowe należy zaprezentować:

- zbadane przez biegłego rewidenta historyczne jednostkowe informacje finansowe Emitenta (spółka nie tworzy grupy kapitałowej) obejmujące okres od początku działalności Marvipol Development tj. za okres od 25 listopada do 31 grudnia 2014 oraz za rok 2015 i 2016 („**Roczne Sprawozdania Finansowe Emitenta**”). Historyczne informacje finansowe zostaną przedstawione w formie zgodnej z formą, jaka zostanie przyjęta w kolejnym opublikowanym sprawozdaniu finansowym tj. zgodnie z MSSF;
- zbadane przez biegłego rewidenta skonsolidowane sprawozdania finansowe grupy kapitałowej Marvipol S.A. obejmujące ostatnie 3 lata obrotowe tj. lata 2014-2016 („**Roczne Skonsolidowane Sprawozdania Finansowe Grupy Kapitałowej Marvipol**”);
- zbadane przez biegłego rewidenta skonsolidowane sprawozdanie finansowe grupy kapitałowej Oddziału Marvipol za okres od dnia wydzielania Oddziału tj. od dnia 1 października do 31 grudnia 2015 roku oraz za rok 2016 („**Roczne Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe Grupy Kapitałowej Marvipol Oddział w Warszawie**”),
- poddane przeglądowi biegłego rewidenta: (1) Jednostkowe Sprawozdanie Finansowe Marvipol Development S.A. za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2017 wraz z danymi za okres porównawczy („**Śródroczne Skrócone Sprawozdanie Finansowe Emitenta**”), (2) śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Marvipol S.A. za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2017 wraz z danymi za okres porównawczy („**Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe Grupy Kapitałowej Marvipol**”), (3) śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Marvipol S.A. Oddział w Warszawie za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2017 oraz wraz z danymi za okres porównawczy („**Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Marvipol Oddział w Warszawie**”).

##### b) Rozliczenie połączenia w oparciu o MSSF

Transakcja przeniesienia majątku Oddziału Marvipol na Marvipol Development ma charakter transakcji połączenia jednostek pod wspólną kontrolą. Zgodnie z par. 2 lit. c MSSF 3, standard ten nie ma zastosowania do połączeń jednostek lub przedsięwzięć znajdujących się pod wspólną kontrolą (zgodnie z par. B1-B4 Załącznika B do MSSF 3).

Aktualnie w MSSF brak jest regulacji lub wskazówek jak należy rozliczać transakcje połączeń między jednostkami znajdującymi się pod wspólną kontrolą. W takim wypadku, przy wyborze metody rozliczenia, Zarząd kierował się przepisami par. 10-12 MSR 8 "Zasady (polityka) rachunkowości, zmiany wartości szacunkowych i korygowanie błędów". Zgodnie z par. 10 MSR 8 w przypadku braku standardu bądź interpretacji mających bezpośrednie zastosowanie do danej transakcji, innego zdarzenia lub warunku, kierownictwo jednostki kieruje się osądem przy opracowaniu i stosowaniu zasad (polityki) rachunkowości, które prowadzą do uzyskania informacji, które są:

- przydatne dla użytkowników w procesie podejmowania decyzji gospodarczych; oraz
- wiarygodne, czyli takie, dzięki którym sprawozdanie finansowe:
  - i. wiernie przedstawia sytuację finansową i wyniki finansowe oraz przepływy pieniężne jednostki,
  - ii. odzwierciedla ekonomiczną treść transakcji, innych zdarzeń i warunków, a nie tylko formę prawną,
  - iii. jest obiektywne, czyli bezstronne,
  - iv. jest zgodne z zasadą ostrożnej wyceny,
  - v. jest kompletne we wszystkich istotnych aspektach.

Przy dokonywaniu osądu, o którym mówi par. 10 MSR 8, Zarząd, zachowując poniżej ustaloną kolejność, uwzględnił i rozważył możliwość zastosowania następujących źródeł:

- wymogi i wytyczne zawarte w standardach oraz interpretacjach dotyczących podobnych i powiązanych zagadnień (czyli np. MSSF 3);
- definicje, kryteria ujmowania i wyceny aktywów, zobowiązań, przychodów i kosztów określone w Założeniach koncepcyjnych MSSF, w zakresie sporządzania i prezentacji sprawozdań finansowych;
- najaktualniejsze regulacje innych podmiotów tworzących standardy na podstawie podobnych założeń koncepcyjnych, literaturę rachunkowości i przyjęte rozwiązania branżowe w tym zakresie.

W związku z brakiem określonych zasad rozliczania połączeń pod wspólną kontrolą Zarząd określił za najbardziej właściwą metodę, metodę połączenia odwrotnego określoną w MSSF 3 (par 13-18 zał. B do MSSF 3), gdzie jako podmiot przejmujący z punktu widzenia rachunkowego ustalono Oddział Marvipol. Zarząd rozważał również zastosowanie tzw. metody łączenia udziałów, która nie jest zdefiniowana w MSSF, a jest przykładowo opisana w art. 44c ustawy o rachunkowości. Ze względu na istotę połączenia, w którym podmiotem prowadzącym szeroką działalność i podmiotem przejmującym od strony biznesowej jest Oddział Marvipol, zastosowanie metody łączenia udziałów nie jest w ocenie Zarządu podejściem właściwym ponieważ nie odzwierciedla istniejącego braku równowagi pomiędzy podmiotami. Dodatkowo należy zwrócić uwagę, że ewentualne zastosowanie metody łączenia udziałów nie miałoby wpływu na wartość poszczególnych aktywów i zobowiązań, a tym samym łączną wartość kapitałów własnych. Wynika to z faktu, iż podmiot przejmowany z perspektywy przejęcia odwrotnego, a więc Emitent, nie posiada składników aktywów i zobowiązań, których wartość godziwa odbiega od wartości księgowej wynikającej ze sprawozdań finansowych. W praktyce więc, w ramach rozliczenia przejęcia odwrotnego, sumowane są wartości księgowe aktywów i zobowiązań Oddziału Marvipol i Emitenta, co jest procesem de facto takim samym jak zastosowanie metody łączenia udziałów.

### c) Istotne informacje dotyczące sprawozdań finansowych Oddziału Marvipol

Zasady rachunkowości, które będą zastosowane do rozliczenia połączenia Emitenta z Oddziałem Marvipol (metoda połączenia odwrotnego), a także wymogi związane ze złożoną historią finansową, wymagają aby w Prospekcie Emisyjnym oraz Memorandum zamieścić zbadane przez biegłego rewidenta historyczne informacje finansowe Grupy Oddziału Marvipol za ostatnie 3 lata obrotowe sporządzone zgodnie z pkt 20.1 zał. I do Rozporządzenia 809/2004.

Jednocześnie, w ocenie Zarządu, najwcześniejszą datą, którą można uznać za początek działalności Oddziału Marvipol (podmiotu przejmującego w rozumieniu przejęcia odwrotnego na podstawie MSSF 3) jest 1 października 2015 roku. Przyjmując więc, że informacje dotyczące Grupy Oddziału Marvipol powinny być traktowane jako historyczne informacje finansowe Emitenta, to informacje takie mogą być przygotowane w pełni wiarygodnie, w oparciu o dane pochodzące z wyodrębnionych ksiąg rachunkowych Oddziału, za okres rozpoczynający się powyższą datą.

W związku z brakiem wyodrębnionego Oddziału przed 1 października 2015 roku, nie istniała w Marvipol S.A. zorganizowana część przedsiębiorstwa w rozumieniu przepisów prawa podatkowego, jak również w potocznym znaczeniu tej definicji. W

konsekwencji Marvipol S.A. nie posiadał wyodrębnionych kont księgowych pozwalających na w pełni odrębną rejestrację zdarzeń gospodarczych dotyczących Centrali oraz Oddziału. W konsekwencji przed dniem 1 października 2015 roku, w Marvipol S.A. nie występowała odrębność zarówno organizacyjna, jak i finansowa, nie prowadzono odrębnej polityki finansowej dla poszczególnych obszarów działalności. Szczególnie dotyczy to przepływów finansowych pomiędzy poszczególnymi działalnościami i wykorzystania zewnętrznych źródeł finansowania. W rezultacie nie ma więc możliwości obiektywnej alokacji źródeł finansowania oraz przepływów pieniężnych pomiędzy działalnością motoryzacyjną i deweloperską, w szczególności roku 2014.

Zarząd uznał również że nie można oprzeć sprawozdań finansowych za pełny rok 2015 oraz 2014 na wyodrębnionych w sprawozdaniach finansowych Grupy Kapitałowej Marvipol S.A. segmentach operacyjnych. Bazą do wydzielenia Oddziału była wprawdzie działalność segmentu deweloperskiego oraz segmentu najmu oraz myjni prezentowanych w sprawozdaniach finansowych Marvipol S.A. i Grupy Kapitałowej Marvipol S.A. zgodnie z MSSF 8, należy jednak stwierdzić, że Oddział Marvipol i Grupa Oddziału Marvipol nie jest w 100% tożsama z segmentami deweloperskim, najmu oraz myjni. Zgodnie ze sprawozdaniami finansowymi Grupy Kapitałowej Marvipol S.A. znacząca część aktywów i zobowiązań w latach 2014 i 2015 nie była przypisana do żadnego z segmentów. Wartość aktywów i zobowiązań nieprzypisanych do żadnego z segmentów była w poszczególnych latach znacząca pod względem wartościowym.

W świetle przytoczonych powyżej argumentów Zarząd uznał, że przed dniem 1 października 2015 roku nie jest możliwe dokonanie podziału wszystkich transakcji w księgach Marvipol S.A. za lata poprzednie, tak aby stworzyć sprawozdania finansowe, które odzwierciedlałyby założenia ustalone dla planowanego podziału i dawałyby rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Oddziału.

Jednocześnie należy zwrócić uwagę, że Oddział Marvipol nie jest w świetle prawa podmiotem odrębnym od Marvipol S.A. Dlatego też należy przy sporządzeniu sprawozdania finansowego Oddziału Marvipol zastosować szereg specyficznych rozwiązań. W szczególności dotyczy to sposobu ujęcia w sprawozdaniach finansowych Oddziału Marvipol aktywów netto (rozumianych jako różnica pomiędzy aktywami, a zobowiązaniami), przekazanych decyzją Zarządu do Oddziału. Przekazanie aktywów netto jest odpowiednikiem zasilenia Oddziału kapitałem. Formalnie bowiem wydzielone dla Oddziału środki (zarówno te wydzielone z dniem 1 października 2015, jak i przekazane później, w trakcie roku 2016) zostaną przekształcone na kapitał w momencie zarejestrowania połączenia Oddziału Marvipol z Emitentem. W związku z powyższym odpowiednie wartości zostały w sprawozdaniu finansowym Grupy Kapitałowej Oddziału Marvipol przypisane do pozycji „Kapitały”.

## 5. Określenie rodzajów i wartości kapitałów (funduszy) własnych emitenta oraz zasad ich tworzenia

Emitent tworzy następujące kapitały:

- a) Kapitał zakładowy,
- b) Kapitał zapasowy,
- c) Kapitał rezerwowy,
- d) Zyski zatrzymane.

Kapitał zakładowy wykazywany jest w wartości nominalnej zarejestrowanych akcji, wynikającej ze statutu Spółki i wpisu do Krajowego Rejestru Sądowego. Na Dzień zatwierdzenia Memorandum kapitał zakładowy Emitenta wynosi 101.000 zł i jest w pełni opłacony. Stanowi go 101.000 akcji zwykłych na okaziciela o wartości nominalnej 1,00 zł każda akcja. Kapitał zakładowy może zostać podwyższony poprzez emisję nowych akcji lub poprzez podwyższenie wartości nominalnej dotychczasowych akcji. Podwyższenie kapitału zakładowego może być dokonane dopiero po całkowitym wpłaceniu dziewięciu dziesiątych dotychczasowego kapitału zakładowego, chyba że następuje łączenie się spółek. Z zastrzeżeniem bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa, kapitał zakładowy może zostać podwyższony poprzez przeniesienie środków własnych Spółki zgromadzonych w kapitale zapasowym lub rezerwowym albo w drodze wydania akcjonariuszom nowych akcji w miejsce należnej im dywidendy.

Zgodnie z przepisami kodeksu spółek handlowych, Spółka jest zobowiązana do utworzenia kapitału zapasowego na pokrycie straty, do którego przelewa się co najmniej 8% zysku za dany rok obrotowy, dopóki kapitał ten nie osiągnie wysokości co najmniej jednej trzeciej kapitału zakładowego. Do kapitału zapasowego należy również przelewać nadwyżki osiągnięte przy emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej pozostałe po pokryciu kosztów emisji. O użyciu kapitału zapasowego decyduje Walne Zgromadzenie, jednakże część kapitału zapasowego w wysokości jednej trzeciej kapitału zakładowego można użyć jedynie na pokrycie straty wykazanej w sprawozdaniu finansowym.

Kapitał zapasowy w Spółce tworzony jest:

- z odpisów z zysku,
- z premii emisyjnej uzyskanej z emisji akcji, pomniejszonej o poniesione koszty bezpośrednio z nią związane,
- z nadwyżki ceny sprzedaży akcji własnych nad kosztem ich nabycia.

Spółka może tworzyć i likwidować uchwałą Walnego Zgromadzenia inne kapitały i fundusze celowe na początku i w trakcie roku obrotowego. W szczególności tworzy się kapitał rezerwowy na pokrycie poszczególnych wydatków lub strat. Na Datę Memorandum Emitent nie posiada kapitału rezerwowego.

Na mocy uchwały Walnego Zgromadzenia mogą być także tworzone lub znoszone i wykorzystywane stosownie do potrzeb fundusze celowe. Funduszem celowym jest w szczególności zakładowy fundusz świadczeń socjalnych. Na Datę Memorandum Emitent nie posiada funduszy celowych.

W związku z podziałem Spółki Marvipol S.A. nastąpi podwyższenie kapitału zakładowego Emitenta o 41.551.852,00 zł, poprzez emisję (w drodze oferty publicznej) 41.551.852 sztuk Akcji serii C, które zostaną objęte przez dotychczasowych akcjonariuszy Marvipol S.A. (w zamian za przeniesioną zorganizowaną część majątku spółki Marvipol S.A.).

## 6. Informacje o nieopłaconej części kapitału zakładowego

Kapitał zakładowy Emitenta wynosi 101.000,00 (słownie: sto jeden tysięcy złotych) i dzieli się na:

- a) 100.000 (słownie: sto tysięcy) akcji zwykłych na okaziciela serii A o wartości nominalnej 1,00 zł (słownie: jeden złoty) każda akcja i łącznej wartości nominalnej 100.000 zł (słownie: sto tysięcy złotych),
- b) 1.000 (słownie: jeden tysiąc) akcji zwykłych na okaziciela serii B o wartości nominalnej 1,00 zł (słownie: jeden złoty) każda akcja i łącznej wartości nominalnej 1.000 zł (słownie: jeden tysiąc złotych).

Kapitał zakładowy Emitenta jest w całości opłacony.

## 7. Informacje o przewidywanych zmianach kapitału zakładowego w wyniku realizacji przez obligatariuszy uprawnień z obligacji zamiennych lub z obligacji dających pierwszeństwo do objęcia w przyszłości nowych emisji akcji, ze wskazaniem wartości warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego oraz terminu wygaśnięcia praw obligatariuszy do nabycia tych akcji

Na Dzień zatwierdzenia Memorandum, Emitent nie przeprowadził emisji obligacji zamiennych na akcje, emisji obligacji z prawem pierwszeństwa oraz emisji warrantów subskrypcyjnych, a także nie zostało uchwalone warunkowe podwyższenie kapitału zakładowego.

## 8. Wskazanie liczby akcji i wartości kapitału zakładowego, o które - na podstawie statutu przewidującego upoważnienie zarządu do podwyższenia kapitału zakładowego, w granicach kapitału docelowego - może być podwyższony kapitał zakładowy, jak również liczby akcji i wartości kapitału zakładowego, o które w dacie aktualizacji memorandum może być jeszcze podwyższony kapitał zakładowy w tym trybie

Zgodnie z § 9.1. Statutu Emitenta, Zarząd Emitenta jest upoważniony do podwyższenia w okresie do dnia 25 listopada 2017 r. kapitału zakładowego o kwotę 75.000,00 zł (słownie: siedemdziesiąt pięć tysięcy złotych) – stanowiącą kapitał docelowy, w drodze jednego lub kilku podwyższeń kapitału zakładowego w granicach określonego powyżej kapitału docelowego, przy czym akcje emitowane w ramach takiego podwyższenia mogą być obejmowane w zamian za wkłady pieniężne lub niepieniężne. Upoważnienie Zarządu do podwyższenia kapitału zakładowego oraz do emitowania nowych akcji w ramach kapitału docelowego wygasa z dniem 25 listopada 2017 r. O ile przepisy obowiązującego prawa nie stanowią inaczej, Zarząd decyduje o wszystkich sprawach związanych z podwyższeniem kapitału zakładowego w ramach kapitału docelowego, w szczególności Zarząd Emitenta jest upoważniony do: (a) określenia w drodze uchwały warunków każdego podwyższenia kapitału zakładowego oraz emisji i subskrypcji nowych akcji; (b) zawierania umów o submisję inwestycyjną lub submisję usługową lub innych umów zabezpieczających powodzenie emisji akcji (z zastrzeżeniem postanowienia §21 ust. 2 pkt i) Statutu Emitenta); (c) podejmowania uchwał oraz innych działań w przedmiocie dematerializacji akcji oraz zawierania umów

z Krajowym Depozytem Papierów Wartościowych S.A. (w rozumieniu Ustawy o Obrocie) o rejestrację akcji Emitenta; (d) podejmowania uchwał oraz innych działań w przedmiocie emisji akcji w drodze oferty publicznej lub ubiegania się o dopuszczenie akcji do obrotu na rynku regulowanym. W ramach upoważnienia, Zarząd Emitenta, za zgodą Rady Nadzorczej, może pozbawić w całości lub w części prawa poboru dotychczasowych akcjonariuszy co do akcji nowych emisji dokonywanych w ramach kapitału docelowego. Uchwała Zarządu w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego w ramach kapitału docelowego wymaga formy aktu notarialnego. Upoważnienie do podwyższenia kapitału zakładowego w ramach kapitału docelowego obejmuje możliwość emisji warrantów subskrypcyjnych z terminem wykonania prawa zapisu upływającym nie później niż z końcem okresu wskazanego powyżej. Upoważnienie Zarządu do wyłączenia prawa poboru za zgodą Rady Nadzorczej, obejmuje także wyłączenie prawa poboru warrantów subskrypcyjnych.

## **9. Wskazanie, na jakich rynkach papierów wartościowych są lub były notowane papiery wartościowe emitenta lub wystawiane w związku z nimi kwity depozytowe**

Akcje Emitenta są akcjami zwykłymi na okaziciela, które do Dnia zatwierdzenia Memorandum nie były przedmiotem obrotu na żadnym rynku papierów wartościowych. W związku z papierami wartościowymi Emitenta nie były nigdy wystawiane kwity depozytowe.

Akcje Emitenta są akcjami zwykłymi na okaziciela i zostaną zdematerializowane i zarejestrowane w Krajowym Depozycie Papierów Wartościowych S.A.

Ubieganie się o dopuszczenie do obrotu na rynku regulowanym akcji serii A oraz serii B Emitenta jest związane z procesem Podziału Marvipol S.A. (Spółka Dzielona), w ramach którego to procesu Podziału Spółki Dzielonej, Spółka wyemituje 41.551.852 Akcji serii C ("Akcje Podziałowe") w drodze oferty publicznej skierowanej do akcjonariuszy Spółki Dzielonej. Oferta publiczna Akcji Podziałowych oraz dopuszczenie do obrotu na rynku regulowanym Akcji Podziałowych nastąpi po udostępnieniu do publicznej wiadomości niniejszego Memorandum. Zamiarem Emitenta jest po przeprowadzeniu procesu Podziału Spółki Dzielonej dopuszczenie do obrotu na rynku regulowanym wszystkich Akcji Istniejących oraz Akcji Podziałowych.

## **10. Podstawowe informacje o powiązaniach organizacyjnych lub kapitałowych emitenta mających istotny wpływ na jego działalność, ze wskazaniem istotnych jednostek jego grupy kapitałowej, z podaniem w stosunku do każdej z nich co najmniej nazwy (firmy), formy prawnej, siedziby, przedmiotu działalności i udziału emitenta w kapitale zakładowym i ogólnej liczbie głosów**

### **10.1 Opis grupy, do której należy Emitent**

Na Dzień zatwierdzenia Memorandum, Emitent nie jest podmiotem dominującym wobec żadnego podmiotu. Na Dzień zatwierdzenia Memorandum wobec Emitenta podmiotem pośrednio dominującym jest Pan Mariusz Wojciech Książek, tj.: Pan Wojciech Mariusz Książek jest podmiotem dominującym wobec spółki prawa luksemburskiego MK Holding s.a.r.l., spółka prawa luksemburskiego MK Holding s.a.r.l. jest podmiotem dominującym wobec spółki Książek Holding Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, natomiast spółka Książek Holding Sp. z o.o. jest podmiotem bezpośrednio dominującym nad Emitentem. Na Datę Memorandum 100 akcji wyemitowanych przez Emitenta, stanowiące 0,01% udziału w kapitale zakładowym Emitenta i w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu akcjonariuszy Emitenta, posiada Pan Mariusz Wojciech Książek, natomiast 85.700 akcji wyemitowanych przez Emitenta, stanowiące 84,85% udziału w kapitale zakładowym Emitenta i w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu akcjonariuszy Emitenta, posiada spółka Książek Holding Sp. z o.o.

Na Dzień zatwierdzenia Memorandum, Oddział Marvipol jest jednostką dominującą (bezpośrednio lub pośrednio) wobec następujących spółek:

1. Prosta 32 sp. z o.o.;
2. Prosta Tower sp. z o.o.;
3. Mokotów Park sp. z o.o.;
4. Marvipol TM sp. z o.o.;
5. Marvipol Development 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.;
6. Marvipol Estate sp. z o.o.;
7. Marvipol Development 1 sp. z o.o.;
8. Marvipol Construction sp. z o.o. (dawniej: Central Park Ursynów 1 sp. z o.o.);
9. Central Park Ursynów 2 sp. z o.o.;
10. Marvipol Development 3 sp. z o.o. (dawniej: Projekt 01 sp. z o.o.);
11. Marvipol Development 2 sp. z o.o. (dawniej: Projekt 02 sp. z o.o.);

12. Projekt 03 sp. z o.o.;
13. Riviera Park sp. z o.o. (dawniej: Projekt 04 sp. z o.o.);
14. Marvipol Development 5 sp. z o.o. (dawniej: Projekt 05 sp. z o.o.);
15. Bemowo Residence sp. z o.o.;
16. Projekt 06 sp. z o.o.;
17. Nowe Targowisko Gdynia Rdestowa Sp. z o.o. (dawniej: APLANE sp. z o.o.);
18. Marvipol Development 4 Sp. z o.o. (dawniej: Projekt 08 sp. z o.o.);
19. Marvipol Development 6 Sp. z o.o. (dawniej: Projekt 09 sp. z o.o.);
20. Projekt 010 sp. z o.o.;
21. Marvipol Logistics S.A. (dawniej: MVP Logistics S.A.);
22. KH 1 sp. z o.o. (dawniej: MWK Polska sp. z o.o.).

Na Dzień zatwierdzenia Memorandum, Oddział Marvipol prowadzi (bezpośrednio lub pośrednio) wspólne przedsięwzięcia w rozumieniu MSSF 11 poprzez następujące spółki:

1. Projekt 888 sp. z o.o. - spółka Projekt 888 Sp. z o.o. stanowi wspólne przedsięwzięcie w rozumieniu MSSF 11 Marvipol S.A. oraz spółki W.A. Investment Sp. z o.o.;
2. Industrial Center 37 Sp. z o.o. - spółka Industrial Center 37 Sp. z o.o. stanowi wspólne przedsięwzięcie w rozumieniu MSSF 11 Marvipol Estate sp. z o.o. oraz spółki PG Europe s.a.r.l.;
3. PDC Industrial Center 60 Sp. z o.o. - spółka PDC Industrial Center 60 Sp. z o.o. stanowi wspólne przedsięwzięcie w rozumieniu MSSF 11 Marvipol S.A. oraz spółki PG Europe s.a.r.l.;
4. PDC Industrial Center 63 Sp. z o.o. - spółka PDC Industrial Center 63 Sp. z o.o. stanowi wspólne przedsięwzięcie w rozumieniu MSSF 11 Marvipol S.A. oraz spółki PG Europe s.a.r.l.;
5. PDC Industrial Center 72 Sp. z o.o. - spółka PDC Industrial Center 72 Sp. z o.o. stanowi wspólne przedsięwzięcie w rozumieniu MSSF 11 Marvipol Logistics S.A. (dawniej: MVP Logistics S.A.) oraz spółki PG Dutch Holding I B.V.
6. PDC Industrial Center 80 Sp. z o.o. - spółka PDC Industrial Center 80 Sp. z o.o. stanowi wspólne przedsięwzięcie w rozumieniu MSSF 11 Marvipol Logistics S.A. (dawniej: MVP Logistics S.A.) oraz spółki PG Dutch Holding I B.V.

W wyniku Podziału Spółki Dzielonej, majątek Oddziału Marvipol zostanie przeniesiony na Emitenta, w efekcie czego Emitent po rejestracji Podziału w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego stanie się podmiotem dominującym lub współdominującym wobec podmiotów wchodzących w skład majątku Oddziału Marvipol wskazanych powyżej.

Na Dzień zatwierdzenia Memorandum wobec Spółki Dzielonej (Marvipol S.A.) podmiotem pośrednio dominującym jest Pan Mariusz Wojciech Książek, tj.: Pan Mariusz Wojciech Książek jest podmiotem dominującym wobec spółki prawa luksemburskiego MK Holding s.a.r.l., spółka prawa luksemburskiego MK Holding s.a.r.l. jest podmiotem dominującym wobec spółki Książek Holding Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, natomiast spółka Książek Holding Sp. z o.o. jest podmiotem bezpośrednio dominującym nad Spółką Dzieloną posiadając akcje wyemitowane przez Spółkę Dzieloną stanowiące 66,01% udziału w kapitale zakładowym Spółki Dzielonej i w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu akcjonariuszy Spółki Dzielonej. Jednocześnie Pan Mariusz Wojciech Książek posiada bezpośrednio akcje wyemitowane przez Spółkę Dzieloną stanowiące 5% udziału w kapitale zakładowym Spółki Dzielonej i w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu akcjonariuszy Spółki Dzielonej.

## 10.2 Opis podmiotów zależnych od Emitenta

Na Dzień zatwierdzenia Memorandum, Emitent nie jest podmiotem dominującym wobec żadnego podmiotu.

Na Dzień zatwierdzenia niniejszego Memorandum, Oddział Marvipol posiada (bezpośrednio i pośrednio) następujące podmioty zależne:

1. **Prosta 32 sp. z o.o.** – 100% udziałów w kapitale zakładowym tej spółki posiada Marvipol S.A. (udziały te stanowią majątek Oddziału Marvipol). Spółka Prosta 32 Sp. z o.o. została utworzona w celu realizacji inwestycji deweloperskich, prowadzenia działalności w zakresie wykonywania robót budowlanych wykończeniowych, zagospodarowywania i sprzedaży nieruchomości, pośrednictwa w obrocie nieruchomościami oraz organizacji targów i wystaw.
2. **Prosta Tower sp. z o.o.** – 100% udziałów w kapitale zakładowym tej spółki posiada spółka pod firmą Prosta 32 sp. z o.o. (spółka bezpośrednio zależna od Marvipol S.A., której udziały wchodzą w skład Oddziału Marvipol). Do grudnia 2016 r. głównym przedmiotem działalności spółki Prosta Tower Sp. z o.o. był wynajem powierzchni i zarządzanie budynkiem biurowym Prosta Tower.
3. **Mokotów Park sp. z o.o.** – 100% udziałów w kapitale zakładowym tej spółki posiada Marvipol S.A. (udziały te stanowią majątek Oddziału Marvipol). Spółka Mokotów Park Sp. z o.o. została utworzona w celu realizacji

inwestycji deweloperskich, prowadzenia działalności w zakresie wykonywania robót budowlanych, wykończeniowych, zagospodarowywania i sprzedaży nieruchomości, pośrednictwa w obrocie nieruchomościami oraz organizacji targów i wystaw. Obecnie spółka przygotowuje się do realizacji inwestycji deweloperskiej mieszkaniowej.

4. **Marvipol TM sp. z o.o.** – 100% udziałów w kapitale zakładowym tej spółki posiada Marvipol S.A. (udziały te stanowią majątek Oddziału Marvipol). Przedmiotem działalności Marvipol TM Sp. z o.o. jest udzielanie licencji na znaki towarowe oraz świadczenie usług marketingowych na rzecz spółek z Grupy Oddziału Marvipol. Spółka posiada prawa do znaków towarowych (np. Marvipol, Marvipol Development).
5. **Marvipol Development 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.** – komandytariuszem w tej spółce jest Marvipol TM sp. z o.o., natomiast uprawnionym do reprezentowania spółki komplementariuszem jest Marvipol Development 1 Sp. z o.o. Spółka Marvipol Development 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. jest spółką celową realizującą obecnie projekty deweloperskie „Central Park Ursynów Etap 2A”, „Central Park Ursynów Etap 2B” oraz „Central Park Ursynów Etap 3”.
6. **Marvipol Estate sp. z o.o.** – 100% udziałów w kapitale zakładowym tej spółki posiada Marvipol S.A. (udziały te stanowią majątek Oddziału Marvipol). Spółka jest wspólnikiem w spółce Industrial Center 37 Sp. z o.o., poprzez którą zrealizowała, na zasadzie joint venture ze spółką PG Europe S.a r.l., zamierzenie inwestycyjne polegające na wybudowaniu, w ramach dwóch odrębnych projektów, obiektu magazynowo - logistycznego składającego się z dwóch budynków posadowionych na nieruchomości zlokalizowanej w okolicach aglomeracji warszawskiej.
7. **Marvipol Development 1 sp. z o.o.** – 100% udziałów w kapitale zakładowym tej spółki posiada Marvipol S.A. (udziały te stanowią majątek Oddziału Marvipol). Spółka prowadzi działalność gospodarczą polegającą na pośrednictwie w świadczeniu usług zarządzania nieruchomościami.
8. **Marvipol Construction sp. z o.o. (dawniej: Central Park Ursynów 1 sp. z o.o.)** – 100% udziałów w kapitale zakładowym tej spółki posiada Marvipol S.A. (udziały te stanowią majątek Oddziału Marvipol). Spółka ta została utworzona w celu realizacji inwestycji deweloperskich, prowadzenia działalności w zakresie wykonywania robót budowlanych, wykończeniowych, zagospodarowywania i sprzedaży nieruchomości, pośrednictwa w obrocie nieruchomościami oraz organizacji targów i wystaw.
9. **Central Park Ursynów 2 sp. z o.o.** – 100% udziałów w kapitale zakładowym tej spółki posiada Marvipol S.A. (udziały te stanowią majątek Oddziału Marvipol). Spółka Central Park Ursynów 2 Sp. z o.o. została utworzona w celu realizacji inwestycji deweloperskich. Spółka prowadziła działalność gospodarczą polegającą na pełnieniu funkcji inwestora zastępczego przy realizacji projektów deweloperskich „Central Park Ursynów Etap 2A” i „Central Park Ursynów Etap 2B.
10. **Marvipol Development 3 sp. z o.o. (dawniej: Projekt 01 sp. z o.o.)** – 100% udziałów w kapitale zakładowym tej spółki posiada Marvipol S.A. (udziały te stanowią majątek Oddziału Marvipol). Spółka ta została utworzona w celu realizacji inwestycji deweloperskich, prowadzenia działalności w zakresie wykonywania robót budowlanych, wykończeniowych, zagospodarowywania i sprzedaży nieruchomości, pośrednictwa w obrocie nieruchomościami oraz organizacji targów i wystaw. Obecnie spółka realizuje projekt deweloperski Riviera Park.
11. **Marvipol Development 2 sp. z o.o. (dawniej: Projekt 02 sp. z o.o.)** – 100% udziałów w kapitale zakładowym tej spółki posiada Marvipol S.A. (udziały te stanowią majątek Oddziału Marvipol). Spółka Marvipol Development 2 Sp. z o.o. została utworzona w celu realizacji inwestycji deweloperskich, prowadzenia działalności w zakresie wykonywania robót budowlanych, wykończeniowych, zagospodarowywania i sprzedaży nieruchomości, pośrednictwa w obrocie nieruchomościami oraz organizacji targów i wystaw. Obecnie spółka realizuje na terenie warszawskiej dzielnicy Bemowo projekt deweloperski pod nazwą "Bemowo Residence".
12. **Projekt 03 sp. z o.o.** – 100% udziałów w kapitale zakładowym tej spółki posiada Marvipol S.A. (udziały te stanowią majątek Oddziału Marvipol). Spółka Projekt 03 Sp. z o.o. została utworzona w celu realizacji inwestycji deweloperskich, prowadzenia działalności w zakresie wykonywania robót budowlanych, wykończeniowych, zagospodarowywania i sprzedaży nieruchomości, pośrednictwa w obrocie nieruchomościami oraz organizacji targów i wystaw. Na Datę Memorandum spółka przygotowuje inwestycję w Warszawie przy ul. Siedmiogrodzkiej.
13. **Riviera Park sp. z o.o. (dawniej: Projekt 04 sp. z o.o.)** – 100% udziałów w kapitale zakładowym tej spółki posiada Marvipol S.A. (udziały te stanowią majątek Oddziału Marvipol). Spółka Riviera Park Sp. z o.o. została utworzona w celu realizacji inwestycji deweloperskich. Obecnie spółka nie prowadzi działalności operacyjnej.



14. **Marvipol Development 5 sp. z o.o.** (dawniej: Projekt 05 sp. z o.o.) – 100% udziałów w kapitale zakładowym tej spółki posiada Marvipol S.A. (udziały te stanowią majątek Oddziału Marvipol). Spółka Marvipol Development 5 sp. z o.o. została utworzona w celu realizacji inwestycji deweloperskich. Obecnie jednostka przygotowuje realizację projektu inwestycyjnego na terenie warszawskiej dzielnicy Mokotów.
15. **Bemowo Residence sp. z o.o.** – 100% udziałów w kapitale zakładowym tej spółki posiada Marvipol S.A. (udziały te stanowią majątek Oddziału Marvipol). Spółka Bemowo Residence Sp. z o.o. została utworzona w celu realizacji inwestycji deweloperskich – na Datę Memorandum spółka przygotowuje inwestycję w Gdańsku przy ul. Toruńskiej.
16. **Projekt 06 sp. z o.o.** – 100% udziałów w kapitale zakładowym tej spółki posiada Marvipol S.A. (udziały te stanowią majątek Oddziału Marvipol). Spółka Projekt 06 Sp. z o.o. została utworzona w celu realizacji inwestycji deweloperskich – na Datę Memorandum spółka przygotowuje inwestycję w Warszawie przy ul. Okrzei.
17. **Nowe Targowisko Gdynia Rdestowa Sp. z o.o.** (dawniej: APLANE sp. z o.o.) – 100% udziałów w kapitale zakładowym tej spółki posiada Marvipol S.A. (udziały te stanowią majątek Oddziału Marvipol). Spółka Nowe Targowisko Gdynia Rdestowa Sp. z o.o. została utworzona w celu realizacji inwestycji deweloperskich w Gdyni.
18. **Marvipol Development 4 Sp. z o.o. (dawniej: Projekt 08 sp. z o.o.)** – 100% udziałów w kapitale zakładowym tej spółki posiada Marvipol S.A. (udziały te stanowią majątek Oddziału Marvipol). Spółka Marvipol Development 4 Sp. z o.o. została utworzona w celu realizacji inwestycji deweloperskich.
19. **Marvipol Development 6 Sp. z o.o. (dawniej: Projekt 09 sp. z o.o.)** – 100% udziałów w kapitale zakładowym tej spółki posiada Marvipol S.A. (udziały te stanowią majątek Oddziału Marvipol). Spółka Marvipol Development 6 Sp. z o.o. została utworzona w celu realizacji inwestycji deweloperskich – na Datę Memorandum spółka przygotowuje inwestycję w Warszawie przy ul. Grzybowskiej.
20. **Projekt 010 sp. z o.o.** – 100% udziałów w kapitale zakładowym tej spółki posiada Marvipol S.A. (udziały te stanowią majątek Oddziału Marvipol). Spółka Projekt 010 Sp. z o.o. została utworzona w celu realizacji inwestycji deweloperskich.
21. **Marvipol Logistics S.A.** (dawniej: MVP Logistics S.A.) – 100% akcji tej spółki posiada Marvipol S.A. (udziały te stanowią majątek Oddziału Marvipol). Spółka Marvipol Logistics S.A. została utworzona w celu prowadzenia i rozwoju działalności magazynowo - logistycznej w ramach Grupy Kapitałowej Marvipol S.A.
22. **KH 1 sp. z o.o. (dawniej: MWK Polska sp. z o.o.)** – 100% udziałów w kapitale zakładowym tej spółki posiada Marvipol S.A. (udziały te stanowią majątek Oddziału Marvipol). Podstawowym przedmiotem działalności spółki jest działalność firm centralnych i holdingów, z wyłączeniem holdingów finansowych.

Na Dzień zatwierdzenia Memorandum, Oddział Marvipol prowadzi (bezpośrednio lub pośrednio) wspólne przedsięwzięcia w rozumieniu MSSF 11 poprzez następujące spółki:

1. **Projekt 888 sp. z o.o.** - spółka Projekt 888 Sp. z o.o. stanowi wspólne przedsięwzięcie w rozumieniu MSSF 11 Marvipol S.A. oraz spółki W.A. Investment Sp. z o.o. 50% udziałów w kapitale zakładowym tej spółki posiada Marvipol S.A., natomiast kolejne 50% udziałów posiada spółka pod firmą W.A. Investment sp. z o.o. (udziały te stanowią majątek Oddziału Marvipol). Ponadto zgodnie z umową spółki m.in. zarząd Projekt 888 sp. z o.o. składa się z dwóch członków, w tym uprawnienie do powołania jednego członka zarządu posiada Marvipol S.A. oraz uprawnienie do powołania jednego członka zarządu posiada firmą W.A. Investment sp. z o.o., a do reprezentowania spółki uprawnionych jest dwóch członków zarządu działających łącznie. Spółka powołana została w celu realizacji projektów deweloperskich.
2. **Industrial Center 37 Sp. z o.o.** - spółka Industrial Center 37 Sp. z o.o. stanowi wspólne przedsięwzięcie w rozumieniu MSSF 11 Marvipol Estate sp. z o.o. oraz spółki PG Europe s.a.r.l. 68 udziałów w kapitale zakładowym tej spółki posiada Marvipol Estate Sp. z o.o. (68 udziałów posiadanych przez Marvipol Estate Sp. z o.o. uprawniają do 68 głosów na zgromadzeniu wspólników spółki Industrial Center 37 Sp. z o.o.), natomiast pozostałe 32 udziały w kapitale zakładowym posiada spółka PG Europe s.a.r.l., przy czym z 32 udziałów posiadanych przez PG Europe s.a.r.l. 18 udziałów jest udziałami uprzywilejowanymi co do prawa głosu, w ten sposób, że na każdy udział przypadają 3 głosy (w związku z powyższym łącznie 32 udziały przysługujące PG Europe s.a.r.l. uprawniają do 68 głosów na zgromadzeniu wspólników spółki Industrial Center 37 Sp. z o.o.). Tym samym spółce Marvipol Estate Sp. z o.o. oraz spółce PG Europe s.a.r.l. przysługuje prawo po 50% ogólnej liczby głosów na zgromadzeniu wspólników spółki Industrial Center 37 Sp. z o.o. W 2015 r. spółka Industrial Center 37 Sp. z o.o. nabyła grunty o łącznej powierzchni 9,55 ha, zlokalizowane w rejonie węzła Konotopa,

(powiat warszawski zachodni) i rozpoczęła na nich budowę, w ramach dwóch oddzielnych inwestycji, centrum magazynowo-logistycznego - Panattoni Park Warsaw. Kompleks składa się z dwóch budynków o łącznej powierzchni użytkowej 48 tys. m<sup>2</sup>. W dniu 31 sierpnia 2017 roku spółka Industrial Center 37 Sp. z o.o. (Sprzedający) zbyła na rzecz spółki MEP Industrial Centre Warsaw Sp. z o.o. przedsiębiorstwo spółki Industrial Center 37 Sp. z o.o. (w rozumieniu art. 55(1) Kodeksu Cywilnego), jakim jest zorganizowany zespół składników materialnych i niematerialnych, w oparciu o który spółka Industrial Center 37 Sp. z o.o. prowadziła działalność gospodarczą dotyczącą najmu nieruchomości lub jej części i który obejmuje w szczególności nieruchomość stanowiącą grunt wraz z posadowionymi na nim budynkami i budowlami, środki trwałe, środki pieniężne, dokumentacja przedsiębiorstwa, należności oraz wszelkie prawa związane z prowadzoną przez spółkę Industrial Center 37 Sp. z o.o. działalnością gospodarczą. Przeniesienie własności przedsiębiorstwa nastąpiło w dniu zawarcia umowy sprzedaży przedsiębiorstwa. Wartość przedmiotu umowy została określona na kwotę 31.605.041,13 euro.

3. **PDC Industrial Center 60 Sp. z o.o.** - spółka PDC Industrial Center 60 Sp. z o.o. stanowi wspólne przedsięwzięcie w rozumieniu MSSF 11 Marvipol S.A. oraz spółki PG Europe s.a.r.l. 58 udziałów w kapitale zakładowym tej spółki posiada Marvipol S.A. (58 udziałów posiadanych przez Marvipol S.A. uprawniających do 58 głosów na zgromadzeniu wspólników spółki PDC Industrial Center 60 Sp. z o.o.), natomiast pozostałe 42 udiały w kapitale zakładowym posiada spółka PG Europe s.a.r.l., przy czym z 42 udziałów posiadanych przez PG Europe s.a.r.l. 16 udziałów jest udziałami uprzywilejowanymi co do prawa głosu, w ten sposób, że na każdy udział przypadają 2 głosy (w związku z powyższym łącznie 42 udiały przysługujące PG Europe s.a.r.l. uprawniają do 58 głosów na zgromadzeniu wspólników spółki PDC Industrial Center 60 Sp. z o.o.). Tym samym spółce Marvipol S.A. oraz spółce PG Europe s.a.r.l. przysługuje prawo po 50% ogólnej liczby głosów na zgromadzeniu wspólników spółki PDC Industrial Center 60 Sp. z o.o. W 2016 r. spółka PDC Industrial Center 60 Sp. z o.o. nabyła grunty, zlokalizowane w Chlewni (gmina Grodzisk Mazowiecki) i rozpoczęła na nich budowę, centrum magazynowo-logistycznego - Panattoni Park Grodzisk III. Łączna powierzchnia budynku wraz ze związaną z nim infrastrukturą ma wynosić ok. 70 tys. metrów kwadratowych.
4. **PDC Industrial Center 63 Sp. z o.o.** - spółka PDC Industrial Center 63 Sp. z o.o. stanowi wspólne przedsięwzięcie w rozumieniu MSSF 11 Marvipol S.A. oraz spółki PG Europe s.a.r.l. 68 udziałów w kapitale zakładowym tej spółki posiada Marvipol S.A. (68 udziałów posiadanych przez Marvipol S.A. uprawniających do 68 głosów na zgromadzeniu wspólników spółki PDC Industrial Center 63 Sp. z o.o.), natomiast pozostałe 32 udiały w kapitale zakładowym posiada spółka PG Europe s.a.r.l., przy czym z 32 udziałów posiadanych przez PG Europe s.a.r.l. 18 udziałów jest udziałami uprzywilejowanymi co do prawa głosu, w ten sposób, że na każdy udział przypadają 3 głosy (w związku z powyższym łącznie 32 udiały przysługujące PG Europe s.a.r.l. uprawniają do 68 głosów na zgromadzeniu wspólników spółki PDC Industrial Center 63 Sp. z o.o.). Tym samym spółce Marvipol S.A. oraz spółce PG Europe s.a.r.l. przysługuje prawo po 50% ogólnej liczby głosów na zgromadzeniu wspólników spółki PDC Industrial Center 63 Sp. z o.o. W 2016 r. spółka PDC Industrial Center 63 Sp. z o.o. nabyła grunty, zlokalizowane w aglomeracji śląskiej w celu budowy centrum magazynowo-logistycznego. Łączna powierzchnia budynku wraz ze związaną z nim infrastrukturą ma wynosić ok. 35 tys. metrów kwadratowych.
5. **PDC Industrial Center 72 Sp. z o.o.** - spółka PDC Industrial Center 72 Sp. z o.o. stanowi wspólne przedsięwzięcie w rozumieniu MSSF 11 Marvipol Logistics S.A. (dawniej: MVP Logistics S.A.) oraz spółki PG Dutch Holding I B.V. 68 udziałów w kapitale zakładowym tej spółki posiada Marvipol Logistics S.A. (68 udziałów posiadanych przez Marvipol Logistics S.A. uprawniających do 68 głosów na zgromadzeniu wspólników spółki PDC Industrial Center 72 Sp. z o.o.), natomiast pozostałe 32 udiały w kapitale zakładowym posiada spółka PG Dutch Holding I B.V., przy czym z 32 udziałów posiadanych przez PG Dutch Holding I B.V. 18 udziałów jest udziałami uprzywilejowanymi co do prawa głosu, w ten sposób, że na każdy udział przypadają 3 głosy (w związku z powyższym łącznie 32 udiały przysługujące PG Dutch Holding I B.V. uprawniają do 68 głosów na zgromadzeniu wspólników spółki PDC Industrial Center 72 Sp. z o.o.). Tym samym spółce Marvipol Logistics S.A. oraz spółce PG Dutch Holding I B.V. przysługuje prawo po 50% ogólnej liczby głosów na zgromadzeniu wspólników spółki PDC Industrial Center 72 Sp. z o.o. Spółka PDC Industrial Center 72 Sp. z o.o. realizuje zamierzenie inwestycyjne polegające na wybudowaniu obiektu magazynowo-logistycznego posadowionego na nieruchomości zlokalizowanej w okolicach Krakowa.
6. **PDC Industrial Center 80 Sp. z o.o.** - spółka PDC Industrial Center 80 Sp. z o.o. stanowi wspólne przedsięwzięcie w rozumieniu MSSF 11 Marvipol Logistics S.A. (dawniej: MVP Logistics S.A.) oraz spółki PG Dutch Holding I B.V. 68 udziałów w kapitale zakładowym tej spółki posiada Marvipol Logistics S.A. (58 udziałów posiadanych przez Marvipol Logistics S.A. uprawniających do 58 głosów na zgromadzeniu wspólników spółki PDC Industrial Center 80

Sp. z o.o.), natomiast pozostałe 42 udziały w kapitale zakładowym posiada spółka PG Dutch Holding I B.V., przy czym z 42 udziałów posiadanych przez PG Dutch Holding I B.V. 16 udziałów jest udziałami uprzywilejowanymi co do prawa głosu, w ten sposób, że na każdy udział przypadają 2 głosy (w związku z powyższym łącznie 42 udziały przysługujące PG Dutch Holding I B.V. uprawniają do 58 głosów na zgromadzeniu wspólników spółki PDC Industrial Center 80 Sp. z o.o.). Tym samym spółce Marvipol Logistics S.A. oraz spółce PG Dutch Holding I B.V. przysługuje prawo po 50% ogólnej liczby głosów na zgromadzeniu wspólników spółki PDC Industrial Center 80 Sp. z o.o. Spółka PDC Industrial Center 80 Sp. z o.o. realizuje zamierzenie inwestycyjne polegające na wybudowaniu obiektu magazynowo-logistycznego posadowionego na nieruchomości zlokalizowanej w okolicach Łodzi.

**11. Opis i główne czynniki charakteryzujące podstawowe obszary działalności oraz rodzaj prowadzonej przez emitenta działalności operacyjnej wraz ze wskazaniem głównych kategorii sprzedawanych produktów lub świadczonych usług, za każdy rok obrotowy okresu objętego sprawozdaniami finansowymi załączonymi do planu połączenia albo podziału**

W celu przedstawienia pełniejszych informacji dotyczących działalności spółki Marvipol Development S.A. oraz Grupy Oddziału Marvipol, a także w celu zachowania spójności z informacjami przedstawionymi w Prospekcie, dane finansowe zawarte w niniejszym punkcie Memorandum dotyczące spółki Marvipol Development S.A. oraz Grupy Oddziału Marvipol obejmują okres ostatnich trzech lat obrotowych, tj. lata 2014-2016, oraz okres pierwszego półrocza 2017 r. wraz z danymi porównywalnymi za analogiczny okres 2016 r., przy czym w przypadku Emitenta dane dotyczące roku 2014 obejmują okres od dnia jego utworzenia.

**Marvipol Development S.A.**

Emitent został zawiązany w listopadzie 2014 r. i w 2014 roku nie prowadził działalności operacyjnej. Rozpoczął ją w drugim półroczu 2015 roku i z końcem 2015 ją zakończył. W tym okresie zajmował się działalnością pośrednictwa ubezpieczeniowego. W 2016 roku działalność operacyjna nie była prowadzona.

Zaprzestanie działalności ubezpieczeniowej przez Emitenta wynikało ze zmiany koncepcji dotyczącej podziału Marvipol S.A. Pierwotnie, zgodnie z uchwałą zarządu Marvipol S.A. z dnia 28 listopada 2014 roku o zamiarze podziału przez wydzielenie, na Emitenta przeniesiony miał zostać majątek związany z działalnością motoryzacyjną Marvipol S.A. Uchwałą z dnia 3 września 2015 roku Zarząd Marvipol S.A. postanowił, iż wydzieleniu na Emitenta podlegał będzie majątek związany z wszelką działalnością w obszarze nieruchomości. Zgodnie z głównym celem podziału, jakim jest rozdzielenie dwóch odmiennych rodzajów działalności prowadzonych przez spółki z Grupy Kapitałowej Marvipol S.A. - prowadzenie przez Emitenta działalności pośrednictwa ubezpieczeniowego, komplementarnego do działalności sprzedaży samochodów w ramach segmentu motoryzacyjnego - zostało zaprzestane.

Marvipol Development S.A. (dawniej M Automotive Holding S.A.) współpracując z Towarzystwem Ubezpieczeń i Reasekuracji Warta S.A., na podstawie umowy agencyjnej, proponowała za pośrednictwem spółek z Grupy Kapitałowej Marvipol S.A. (te spółki to: British Automotive Centrum Sp. z o.o., British Automotive Gdańsk Sp. z o.o. i British Automotive Łódź Sp. z o.o.), na podstawie otrzymanego i przekazanego pełnomocnictwa, zakup przez klientów segmentu motoryzacyjnego Grupy Kapitałowej Marvipol S.A. ubezpieczeń, przede wszystkim dotyczących nabywanych samochodów.

Proces sprzedaży polis ubezpieczeniowych przez Emitenta polegał na przedstawianiu klientowi spółek z Grupy Kapitałowej Marvipol S.A. prowadzących działalność motoryzacyjną, nabywającemu samochód nowy bądź używany, oferty ubezpieczyciela, z którym Emitent posiadał umowę, oraz zawarcie z takim klientem w imieniu towarzystwa umowy ubezpieczeniowej. W przypadku uzyskania informacji od klienta, iż jego obecny ubezpieczyciel oferuje lepsze warunki, pośrednik działający w imieniu Emitenta przekazywał klientowi kompleksowe informacje o zakresie chronionych ryzyk oraz wskazywał różnice w ofertach ubezpieczeń majątkowych dostępnych na rynku polskim. Głównym bowiem czynnikiem, którym kierują się nabywcy ubezpieczeń majątkowych jest cena polisy, która stanowi również odzwierciedlenie asekurowanych ryzyk. W przypadku, gdy klient dokonał decyzji o zmianie ubezpieczyciela, pośrednik działający w imieniu Emitenta przygotowywał odpowiednie dokumenty oraz zawierał z klientem umowę ubezpieczeniową.

Kolejnym elementem modelu biznesowego była systematyczna weryfikacja terminów upływu ważności polis klientów Emitenta posiadających umowę ubezpieczeniową i kontakt przed ich upływem z klientem w celu ich przedłużenia na kolejny okres ubezpieczeniowy.

Emitent działał w oparciu o strukturę profesjonalnych pośredników ubezpieczeniowych, objętych licencją Komisji Nadzoru Finansowego, którzy działali na zlecenie Spółki, oraz o system weryfikacji wewnętrznej Emitenta.

Sprzedaż ubezpieczeń odbywała się w salonach sprzedaży samochodów spółek z Grupy Kapitałowej Marvipol S.A.:

- British Automotive Centrum sp. z o.o. – al. Waszyngtona 50 oraz ul. Witosa 51, Warszawa;
- British Automotive Gdańsk sp. z o.o. – ul. Abrahama 5, Gdańsk;
- British Automotive Łódź sp. z o.o. – ul. Przybyszewskiego 176/178, Łódź.

Umowę agencyjną z towarzystwem ubezpieczeniowym rozwiązano na mocy porozumienia stron z dniem 31.12.2015 r.

W 2017 roku do Daty Memorandum Emitent osiągnął przychody z działalności związanej z pośrednictwem w sprzedaży nieruchomości, jednak z uwagi na brak jej powtarzalności Emitent traktuje ją jako zdarzenie jednorazowe.

Tabela: Wybrane dane finansowe Marvipol Development S.A. (w tys. zł)\*

	I H 2017 r.	I H 2016 r.	2016 r.	2015 r.	2014 r.*
<b>przychody</b>	698	0	0	449	0
<b>wynik z działalności operacyjnej</b>	501	-11	-77	416	-5
<b>zysk netto</b>	405	-11	-77	337	-4

\* od 24.11.2014 r., tj. od dnia utworzenia Emitenta.

Źródło: Emitent

Tabela: Podział wartościowy udzielonych ubezpieczeń ze względu na terytorium

Miasto	Kwota (tys. zł)	Udział %
Gdańsk	75	16,71%
Łódź	27	6,01%
Warszawa	347	77,28%
<b>Razem</b>	<b>449</b>	<b>100,00%</b>

Źródło: Emitent

Prawie 70% wszystkich umów ubezpieczeniowych podpisano w Warszawie i stanowiły one przeszło 77% wartości przychodów Emitenta, z czego ponad 91% dotyczyła pojazdów używanych.

Tabela: Polisy ubezpieczeniowe z podziałem na kategorie pojazdów (liczba)

Kategoria	Warszawa	Gdańsk	Łódź	Razem
Nowe	36	8	3	<b>47</b>
Używane	390	126	59	<b>575</b>
<b>Razem</b>	<b>426</b>	<b>134</b>	<b>62</b>	<b>622</b>

Źródło: Emitent

## Działalność Grupy Oddziału Marvipol

Działalność wydzielana z Marvipol S.A., tj. działalność prowadzona przez Oddział Marvipol i przenoszona do Emitenta obejmuje segment deweloperski Grupy Kapitałowej Marvipol S.A. (w tym deweloperka mieszkaniowa oraz deweloperka magazynowa). Do 2016 roku była to również działalność najmu powierzchni komercyjnych, a do 2015 roku dodatkowo działalność myjni samochodowych, które zostały w w/w okresach zaniechane.

W Centrali Marvipol pozostaje działalność segmentu motoryzacyjnego.

Przenoszone segmenty nieruchomościowe obejmują dwie główne kategorie:

- działalność deweloperska w obszarze mieszkaniowym;
- działalność deweloperska w obszarze centrów magazynowych.

Tabela: Przychody według segmentów działalności Grupy Oddziału Marvipol – dane skonsolidowane (w tys. zł)

Segment działalności	IH 2017 przegląd	IH 2016 przegląd	2016 zbadane	2015 zbadane	2014 zbadane
Działalność deweloperska - mieszkaniowa	26 054	64 564	225 634	269 759	398 535
- w tym przychody ze sprzedaży mieszkań i lokali użytkowych	23 628	59 507	217 023	262 425	391 351

Działalność deweloperska - centra logistyczno-magazynowe (poprzez udział w zyskach spółek współkontrolowanych) *	13 836	3 034	8 438	3 407	0
Działalność najmu powierzchni komercyjnych	625	3 105	4 521	5 208	7 451
Działalność myjni samochodowych	0	0	0	10 262	9 663
<b>Przychody razem</b>	<b>40 515</b>	<b>70 703</b>	<b>238 593</b>	<b>288 636</b>	<b>415 649</b>

Źródło: Spółka Dzielona

\* przychody ujmowane w sprawozdaniach Grupy Kapitałowej Marvipol S.A. jako udziały w zyskach spółek współkontrolowanych w ramach segmentu „Działalność deweloperska”

Tabela: Przychody ze sprzedaży mieszkań i lokali użytkowych według inwestycji (w tys. zł)

Segment działalności	I H 2017	I H 2016	2016	2015	2014
Bielany Residence	8	2 520	3 406	18 580	97 338
Hill Park Apartments	7 062	13 731	28 989	18 309	6 365
Osiedle Zielona Italia	340	5 178	7 409	26 343	131 330
Apartamenty Mokotów Park	2 687	964	1 080	22 748	69 614
Art Eco	-	13 121	13 236	44 777	86 618
Wiatraczna	-	-	-	47	86
Central Park Ursynów 1a	3 469	23 992	30 092	131 621	-
Central Park Ursynów 1b	10 062	-	132 811	-	-
<b>Przychody razem</b>	<b>23 628</b>	<b>59 507</b>	<b>217 023</b>	<b>262 425</b>	<b>391 351</b>

Źródło: Spółka Dzielona

## A. Deweloperka mieszkaniowa

### Proces realizacji przedsięwzięć deweloperskich

Wieloletnie doświadczenie w realizacji inwestycji deweloperskich na rynku warszawskim umożliwiło Spółce Dzielonej wypracowanie efektywnych procedur i stworzenie wydajnego modelu prowadzenia biznesu. Poniżej przedstawiony, najczęściej występujący model biznesowy będzie kontynuowany przez Emitenta, po przeniesieniu Oddziału Marvipol do Spółki, przy czym dotychczasowe funkcje realizowane w historycznym modelu biznesowym przez Marvipol S.A. przejmie Emitent.

### Identyfikacja gruntów pozyskiwanych pod inwestycje deweloperskie

Pozyskanie odpowiednich nieruchomości gruntowych pod zabudowę jest jednym z ważniejszych zadań spółek z Grupy Oddziału Marvipol, determinującym jej dalszy rozwój. Do momentu przeniesienia Oddziału Marvipol do Emitenta, zakupem nieruchomości gruntowych na potrzeby realizacji nowych przedsięwzięć deweloperskich zajmował się Marvipol S.A., bezpośrednio lub za pośrednictwem swoich spółek zależnych powołanych do prowadzenia działalności deweloperskiej. Od początku swojej działalności Marvipol S.A. zrealizował szereg transakcji nabycia nieruchomości gruntowych na terenie całej Warszawy, a w czerwcu 2017 roku, Grupa Oddziału Marvipol nabyła w Gdańsku pierwszą nieruchomość pod inwestycję deweloperską mieszkaniową poza stolicą. W momencie wniesienia Oddziału Marvipol do Emitenta, osoby zatrudnione w Marvipol S.A., na podstawie art. 23<sup>1</sup> Kodeksu Pracy, staną się pracownikami Emitenta. Nie dojdzie zatem do zmiany modelu biznesowego. Wspomniane osoby posiadają aktualne rozeznanie w zakresie terenów inwestycyjnych w stolicy oraz udokumentowane, wieloletnie doświadczenie w realizacji tego typu transakcji.

Dzięki wieloletniej działalności w segmencie deweloperskim, Spółka Dzielona oraz marka "Marvipol" i marki pochodne są postrzegane przez właścicieli gruntów oraz pośredników nieruchomościowych jako wiarygodny partner w transakcji sprzedaży nieruchomości. Reputacja ta nie jest zagrożona w momencie rozdzielenia działalności Grupy Kapitałowej Marvipol S.A., również dzięki przeniesieniu na Emitenta praw do posługiwania się dotychczasowymi markami deweloperskimi Grupy Kapitałowej Marvipol S.A. Podział jest bowiem traktowany przez Marvipol S.A. jako krok ku większej transparentności prowadzonych przedsięwzięć, mających na celu zwiększenie efektywności działalności obu segmentów biznesowych Grupy Kapitałowej Marvipol S.A.

Marvipol S.A. prowadzi stały monitoring sytuacji na polskim rynku gruntów inwestycyjnych, z szczególnym uwzględnieniem rynku warszawskiego, oraz stara się wyszukiwać potencjalnie atrakcyjne działki. Jednocześnie w zakresie identyfikacji atrakcyjnych działek korzysta z usług pośredników (współpraca wyłącznie na zasadzie wynagrodzenia prowizyjnego od faktycznie zrealizowanych transakcji). Marvipol S.A. poddaje analizie do kilkunastu działek miesięcznie, z czego dla kilku, co

do których analizy wykazały zasadność dalszych działań, sporządzany jest wstępny biznesplan/studium wykonalności, na podstawie którego zarząd Spółki Dzielonej podejmuje decyzje dotyczące dalszych działań w odniesieniu do danego gruntu (oceniana jest atrakcyjność inwestycyjna, m.in. liczba m<sup>2</sup> powierzchni mieszkaniowej, która podlegać będzie sprzedaży, możliwe do uzyskania ceny m<sup>2</sup> mieszkania, itp.)

#### *Ocena atrakcyjności gruntu w aspekcie realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego*

Przed zakupem danego gruntu każdorazowo przeprowadza się badanie due-diligence, które obejmuje analizę prawną, geologiczną i ocenę potrzeb w zakresie rozbudowy infrastruktury (czynniki te określają w dużym zakresie koszty realizacji inwestycji). Zarząd Spółki Dzielonej, we współpracy ze specjalistami ds. nieruchomości, działem sprzedaży i marketingu oraz działem inwestycji, przeprowadza analizę techniczno-finansową w celu określenia odpowiedniego charakteru produktu oraz oceny potencjalnej jego zyskowności. Na tym etapie wykonywane są wstępne projekty architektoniczne, pomagające zespołowi prowadzącemu prace w zakresie analizy techniczno-finansowej w przygotowaniu strategii marketingowej. Taka procedura znacznie zmniejsza ryzyko nieudanego przedsięwzięcia.

Podstawową zasadą, jaką w odniesieniu do działalności deweloperskiej kieruje się Spółka Dzielona, jest realizacja inwestycji deweloperskich cechujących się dobrą lokalizacją, projektem architektonicznym oraz wysoką jakością wykończenia. Ta polityka realizacji przedsięwzięć deweloperskich pozostanie, po wniesieniu Oddziału Marvipol do Emitenta, niezmieniona.

#### *Zakup gruntu*

Jeśli dana działka przejdzie pozytywnie wewnętrzną procedurę oceny, Marvipol S.A., lub jego spółka zależna, podpisuje przedwstępną umowę kupna/sprzedaży nieruchomości, której wykonanie uzależnione jest co najmniej od pozytywnego wyniku audytu jej stanu prawnego. Warunki zakupu terenu mogą być rozszerzone w zależności od indywidualnych uwarunkowań nieruchomości m.in. w obszarze właścicielskim, administracyjnym, planistycznym, etc. Wykonanie przedwstępnej umowy sprzedaży może być zatem uwarunkowane od regulacji stanu prawnego, działań w zakresie uzyskania różnego rodzaju niezbędnych decyzji administracyjnych, uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego czy też satysfakcjonujących parametrów warunków zabudowy, które powinny co najmniej spełniać założenia przyjęte w analizach, na podstawie których spółka z Grupy Kapitałowej Marvipol S.A. podjęła decyzję o zakupie gruntu. W wyniku stosunkowo niewielkiego pokrycia obszaru Warszawy planami zagospodarowania przestrzennego i długotrwałych procedur ich uchwalania, wiele potencjalnie atrakcyjnych gruntów inwestycyjnych ma nieuregulowany status w tym zakresie, w związku z czym uzyskanie warunków zabudowy pozostaje jedyną formą wytycznych planistycznych do dalszego zagospodarowania terenu. W przypadku szczególnie atrakcyjnych działek możliwe jest zakupienie gruntu bez warunków zabudowy. Spółki z Grupy Kapitałowej Marvipol S.A. aktywnie uczestniczą też w przetargach publicznych na sprzedaż nieruchomości - w takich przypadkach audyt stanu prawnego i faktycznego wykonywany jest w trakcie toczących się postępowań, a umowa sprzedaży podpisywana jest bez umów przedwstępnych i warunków zawieszających.

#### *Prace związane z projektem architektonicznym*

Pracownia architektoniczna, wybrana przez zarząd Marvipol S.A. z grona sprawdzonych na rynku deweloperskim podmiotów w toku postępowania konkursowego, tworzy projekt architektoniczny uwzględniając szczegółowe wytyczne określone w umowie o prace projektowe, w tym m.in.:

- sprzedażowe w zakresie struktury lokali, ich liczby i powierzchni, rozkładu z czytelnym podziałem na strefę nocną i dzienną;
- realizacyjne w zakresie standardu i technologii wykonania inwestycji;
- marketingowe i szereg innych wytycznych do uwzględnienia w dokumentacji projektowej.

W ramach prac projektowych prowadzone są uzgodnienia z gestorami sieci, zarządcami ulic, uzyskiwane są wszystkie konieczne opinie i decyzje wynikające z prawa miejscowego i powszechnie obowiązujących norm i przepisów.

Proces projektowy każdej inwestycji składa się z czterech etapów, kończących się wydaniem przez pracownię:

- architektonicznego projektu koncepcyjnego;
- wielobranżowego projektu koncepcyjnego;
- projektu budowlanego zatwierdzonego decyzją o pozwoleniu na budowę;
- projektu wykonawczego.

Proces projektowy na każdym jego etapie monitorowany i nadzorowany jest przez pracowników lub współpracowników Marvipol S.A.

Kompletna i uzgodniona dokumentacja przekazywana jest do Działu Realizacji Marvipol S.A.

### *Budowa*

Prowadzący inwestycję dokonuje wyboru generalnego wykonawcy w drodze konkursu i jest on odpowiedzialny za całość prac budowlanych. W procesie wyboru wykonawców ocenia się ich kondycję finansową, zasoby i doświadczenie. Ma to na celu zapewnienie realizacji kontraktu zgodnie z zakładanymi przez Marvipol S.A. standardami. Spółka z Grupy Kapitałowej Marvipol S.A. realizująca daną inwestycję zawiera z wybraną firmą kontrakt budowlany, a następnie przekazuje jej plac budowy. Nadzór nad inwestycją jest prowadzony przez pracowników Marvipol S.A. Spółka Dzielona, zarządzając całością przedsięwzięcia, dąży do terminowej realizacji poszczególnych jego etapów oraz osiągnięcia wyznaczonych celów w zakresie kosztów. Płatności na rzecz wykonawców są dokonywane etapami, zgodnie z postępowaniem prac. Kary umowne za jakiegokolwiek opóźnienia budowy lub odstąpienia od kontraktu zapewniają z reguły terminowe wykonanie wszystkich prac budowlanych. Spółka z Grupy Kapitałowej Marvipol S.A. realizująca daną inwestycję, w celu zabezpieczenia się przed ewentualnymi roszczeniami z tytułu usterek i uszkodzeń w ciągu okresu gwarancji udzielanej przez wykonawcę, zatrzymuje określoną kwotę (część ceny kontraktu) w charakterze kaucji gwarancyjnej lub wymaga zabezpieczenia w postaci gwarancji bankowej.

### *Sprzedaż i marketing*

Działania marketingowe związane z promocją nowego przedsięwzięcia deweloperskiego rozpoczynają się jeszcze przed otrzymaniem ostatecznego pozwolenia na budowę. Sprzedaż rozpoczyna się zazwyczaj po otrzymaniu prawomocnej decyzji o pozwoleniu na budowę, ale w uzasadnionych przypadkach może być rozpoczęta już po uzyskaniu prawomocnej decyzji o warunkach zabudowy. Zawierane przez spółki z Grupy Kapitałowej Marvipol S.A. umowy sprzedaży zapewniają wnoszenie przez klientów wpłat w ratach proporcjonalnie do postępów prac w zakresie realizacji inwestycji.

Działania w zakresie sprzedaży i marketingu prowadzone są przede wszystkim za pośrednictwem własnego działu sprzedaży Marvipol S.A. oraz działu marketingowego działającego w spółce Marvipol TM Sp. z o.o. Działania marketingowe i promocyjne polegają na umieszczaniu reklam w prasie, uczestnictwie w targach mieszkaniowych oraz zamieszczaniu materiałów informacyjno-promocyjnych na własnej stronie internetowej oraz stronach specjalistycznych serwisów internetowych poświęconych rynkowi nieruchomości. Marka i znak firmowy Marvipol i spółek zależnych reklamowane są na ogrodzeniach i billboardach na terenie budowy, co podnosi ich rozpoznawalność na rynku.

Sprzedaż i marketing prowadzony jest przez własny zespół doradców handlowych, których wiedza i kompetencje podnoszone są w drodze wewnętrznych szkoleń. Marvipol S.A. zapewnia również pracownikom dostęp do literatury specjalistycznej oraz najnowszych raportów i opracowań dotyczących bieżącej sytuacji na rynku mieszkaniowym.

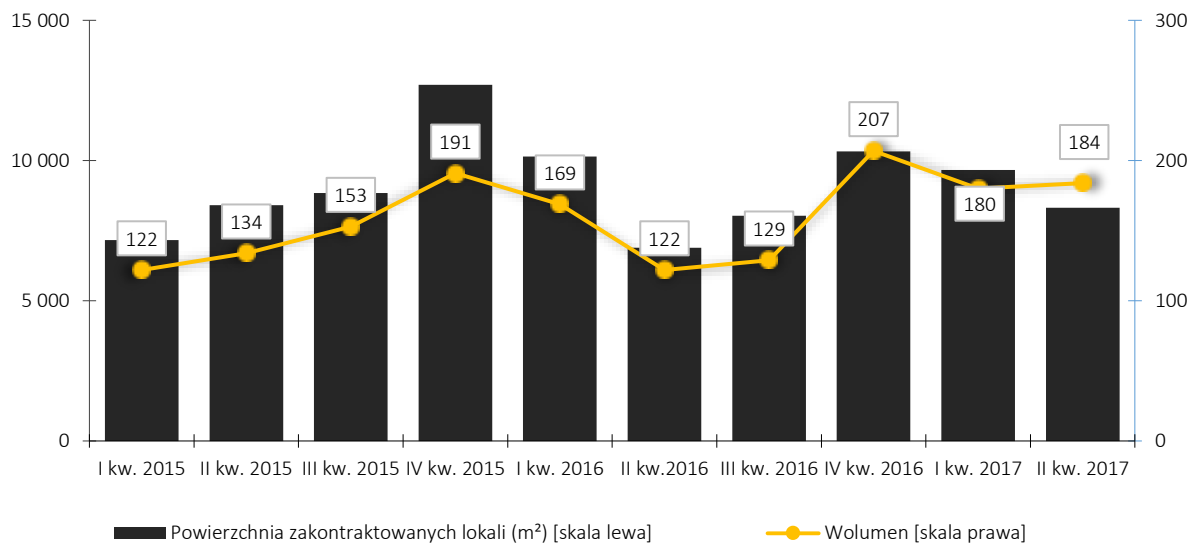
### *Obsługa klienta*

Po podpisaniu umowy, podczas procesu obsługi posprzedażnej każdy klient ma zapewnioną opiekę dedykowanego dla inwestycji opiekuna, który informuje go o postępie prac budowlanych jego mieszkania oraz o stanie rozliczeń, a także sprawuje pieczę nad sprawami związanymi z zakupem do czasu podpisania umowy ostatecznej. Dodatkowo podczas realizacji prac budowlanych klient ma zapewnioną obsługę doradcy technicznego w zakresie zmian aranżacyjnych w lokalu, o ile zechce wprowadzić takie zmiany. Obsługa klienta zwykle nie kończy się wraz z podpisaniem aktu notarialnego sprzedaży i utworzeniem przez mieszkańców budynku wspólnoty mieszkaniowej. W ramach obsługi posprzedażowej Grupa Kapitałowa Marvipol S.A. posiada wykwalifikowany dział gwarancji zajmujący się obsługą usuwania usterek w okresie rękojmi (5 lat od odbioru lokalu). Ponadto Spółka Dzielona z reguły zarządza nieruchomością jako zarząd powierzony na określony czas. Marvipol S.A. zarządza nieruchomościami w okresie od 1 roku do pięciu lat (inwestycje wieloetapowe) po zakończeniu budowy, jakkolwiek okres ten może zostać przedłużony na mocy kolejnej umowy lub skrócony, w wyniku wypowiedzenia umowy przez wspólnotę mieszkaniową.

### *Ukończenie budowy i przekazanie budynku do użytkowania*

Po ukończeniu budowy następuje formalny odbiór ukończonego budynku. Wcześniej przeprowadzona jest przez pracowników Marvipol S.A. dodatkowa wewnętrzna kontrola lokali. Odbiór budynku oraz poszczególnych mieszkań ma kilka etapów. W różnych etapach następuje ona przy udziale zewnętrznych kontroli oraz pracowników Spółki Dzielonej, specjalistów nadzoru, którzy nadzorowali na zlecenie dewelopera prace budowlane, przedstawicieli generalnego wykonawcy oraz na końcu klienta.

Rysunek: Kontraktacja mieszkań i lokali użytkowych



Źródło: Spółka Dzielona

Średni metraż zakontraktowanych mieszkań oscyluje na przestrzeni lat wokół 60 m<sup>2</sup>. W 2016 roku sprzedano o 4,5% więcej mieszkań i lokali użytkowych niż w roku poprzednim. W pierwszej połowie 2017 r. w segmencie deweloperskim odnotowano 364 opłaconych umów sprzedaży lokali mieszkalnych i użytkowych netto (po uwzględnieniu rezygnacji), wobec 291 umów w analogicznym okresie 2016 r. Łączna powierzchnia zakontraktowanych do sprzedaży lokali w pierwszej połowie 2017 roku wyniosła 18,0 tys. m<sup>2</sup>. Na wzrost sprzedaży mieszkań w pierwszej połowie 2017 r. wpłynęły: wyższa niż w analogicznym okresie 2016 r. sprzedaż mieszkań w inwestycji Central Park Ursynów, w tym wprowadzonego do sprzedaży w IV kw. 2016 r. etapu CPU 3 inwestycji, komercjalizowanego pod nazwą handlową Lake Park Apartments oraz etapu CPU 4 (nazwa handlowa Harmony Park), którego sprzedaż rozpoczęła się w czerwcu br., sprzedaż lokali w Riviera Park 1 i Bemowo Residence, aktywnie sprzedawanych od II kw. 2016 r., a także wprowadzenie do sprzedaży, w czerwcu br., drugiego etapu Riviera Park.

Poniższa tabela przedstawia liczbę przedsięwzięć zrealizowanych od początku działalności Marvipol S.A., realizowanych na 30 czerwca 2017 r. oraz tych, których realizację planuje Grupa Oddziału Marvipol.

Tabela: Liczba przedsięwzięć ukończonych, realizowanych oraz planowanych

Stopień zaawansowania	Liczba	Liczba mieszkań i lokali użytkowych	Liczba mieszkań i lokali użytkowych do sprzedania na dzień 30.06.2017 r.	Liczba mieszkań i lokali użytkowych sprzedanych, niewydaných na dzień 30.06.2017.
ukończone	21	4 796	33	6
obecnie realizowane	6	1 413	548	865
inwestycje planowane w trakcie sprzedaży	1	405	385	20
planowane	11	1 765*	1 765*	0
<b>Ogółem</b>	<b>39</b>	<b>8 379</b>	<b>2731</b>	<b>891</b>

\* Łączna liczba mieszkań i lokali użytkowych w planowanych inwestycjach z wyłączeniem inwestycji przy ul. Siedmiogrodzkiej, będącej w trakcie projektowania.

Źródło: Spółka Dzielona

Grupa Oddziału Marvipol dotychczas oddała do użytku 21 inwestycji mieszkaniowych (z czego inwestycja Apartamenty Mokotów Park obejmowała 2 etapy, a inwestycja Osiedle Zielona Italia - 3), których łączna powierzchnia użytkowa wyniosła ponad 312 tys. m<sup>2</sup> oraz jedną inwestycję komercyjną (biurową).



Tabela: Zrealizowane przez Grupę Oddziału Marvipol przedsięwzięcia deweloperskie

Nazwa	Dzielnica	Segment	Termin zakończenia budowy	Liczba mieszkań i lokali użytkowych	Powierzchnia mieszkań (m <sup>2</sup> )	Rentowność <sup>1</sup>
Stawki Residence	Śródmieście	Apartamenty	2002	49	4 307	41%
Dom Pod Klonem	Bielany	Popularny	2002	123	5 018	41%
Międzynarodowa Residence	Praga-Południe	Apartamenty	2003	100	5 651	30%
Bieleński Dom	Bielany	Popularny	2004	148	7 436	39%
Dom Przy Agorze	Bielany	Popularny	2005	144	8 142	24%
Kazimierzowska Residence	Mokotów	Apartamenty	2006	118	10 982	38%
Villa Marina	Mokotów	Apartamenty	2006	75	5 849	27%
Villa Cameratta	Bemowo	Popularny	2007	55	3 353	12%
Mokotów Residence	Mokotów	Apartamenty	2008	119	9 079	21%
Wiatraczna Residence	Praga-Południe	Popularny	2009	166	10 515	18%
Osiedle Platany	Włochy-Ursus	Popularny	2008	316	18 451	14%
Villa Cavaletti	Mokotów	Popularny	2010	39	3 354	44%
Villa Avanti	Praga-Południe	Popularny	2009	39	2 914	5%
Melody Park	Mokotów	Apartamenty	2009	308	22 575	24%
Prosta Tower	Śródmieście	Biuroowy	2011	-	6060 <sup>2</sup>	-
Apartamenty Mokotów Park	Mokotów	Apartamenty	2011, 2013	433	30 580	19%
Art Eco	Żoliborz	Apartamenty	2014	314	18 156	6%
Bielany Residence	Bielany	Apartamenty	2013	396	22 758	27%
Osiedle Zielona Italia	Włochy-Ursus	Popularny	2012, 2014	891	52 505	23%
Hill Park Apartments	Bielany	Apartamenty	2013	52	9 504	-9%
Central Park Ursynów Ia	Ursynów	Popularny	2015	471	24 244	24%
Central Park Ursynów Ib	Ursynów	Popularny	2016	440	21 626	24%
<b>Ogółem</b>				<b>4 796</b>	<b>296 999</b>	

<sup>1</sup> rentowność liczona jako przychody ze sprzedaży mieszkań minus koszty budowy mieszkań przypisane do inwestycji / przychody ze sprzedaży mieszkań przypisane do inwestycji, wg stanu na 30 czerwca 2017 r.

<sup>2</sup> całkowita powierzchnia biurowa

Źródło: Spółka Dzielona

## Opis zrealizowanych przedsięwzięć deweloperskich

### Stawki Residence

Budynek „Stawki Residence”, został oddany do użytku w II kwartale 2002 roku i ma charakter kameralny. Położony jest na warszawskim Muranowie, w pobliżu parku. Budynek znajduje się w pobliżu Ogrodu Krasińskich, Starego Miasta, dużego centrum handlowego Arkadia oraz stacji metra Ratusz i Dworzec Gdański. Przedsięwzięcie obejmuje 48 apartamentów o łącznej powierzchni użytkowej 4 307 m<sup>2</sup> oraz jeden lokal komercyjny. Lokale w tym budynku zaliczane są do segmentu apartamentów.

### Dom Pod Klonem

Inwestycja „Dom Pod Klonem” zlokalizowana jest w pobliżu terenów zielonych (Park Bielański). Budynek został oddany do użytku w III kwartale 2002 roku. Obiekt obejmuje 118 mieszkań o łącznej powierzchni 5.018 m<sup>2</sup> oraz 5 lokali komercyjnych. Budynek ten zaliczany jest do segmentu mieszkań popularnych o podwyższonym standardzie. Użyte do jego wykończenia materiały, jakość rozwiązań architektonicznych zbliżają go w wielu obszarach do budynków obejmujących lokale zaliczane do segmentu apartamentów.

*Międzynarodowa Residence*

Budynek zlokalizowany na Saskiej Kępie przy ul. Międzynarodowej 50, około 3,5 km od ścisłego centrum Warszawy. Budynek został oddany do użytku w IV kwartale 2003 roku. Przedsięwzięcie obejmuje 100 apartamentów o łącznej powierzchni 5.651 m<sup>2</sup>. Mieszkania mają zróżnicowane metraże od 25,4 do 108 m<sup>2</sup>. Wszystkie mieszkania posiadają balkony, a te na ostatnim, ósmym piętrze, 80-metrowe tarasy z widokiem na panoramę miasta. Lokale mieszkalne w tym budynku zaliczane są do segmentu apartamentów.

*Białyński Dom*

Inwestycja zlokalizowana jest w pobliżu Łasku Białyńskiego (dzielnica Białyne). Budynek oddany do użytku w II kwartale 2004 roku posiada osiem kondygnacji naziemnych i dwie podziemne, wewnętrzne podwórko z placem rekreacyjnym z zadaszeniem i zagospodarowaną zielenią. W budynku znajduje się 145 mieszkań o łącznej powierzchni 7.436 m<sup>2</sup> oraz 3 lokale komercyjne. Lokale mieszkalne w tej inwestycji zaliczane są do segmentu mieszkań popularnych o podwyższonym standardzie.

*Dom Przy Agorze*

„Dom Przy Agorze” na warszawskich Białynach zlokalizowany jest w pobliżu terenów zielonych oraz posiada dogodną komunikację z centrum miasta. Wybudowany u zbiegu ulic Przy Agorze i Jana Kasprówicza osmiopiętrowy budynek odznacza się spokojną i elegancką architekturą. W budynku znajdują się 136 lokale mieszkalne o łącznej powierzchni 8.142 m<sup>2</sup> oraz 8 lokali komercyjnych. Budynek został oddany do użytku w IV kwartale 2005 roku. Lokale mieszkalne w tej inwestycji zaliczane są do segmentu mieszkań popularnych o podwyższonym standardzie.

*Kazimierzowska Residence*

To dziesięciopiętrowy budynek zlokalizowany przy ulicach Różanej i Kazimierzowskiej na obszarze Starego Mokotowa. W budynku nawiązującym do nowoczesnych rozwiązań architektonicznych innych krajów powstało kilkadziesiąt apartamentów i mieszkań o wielkości do ponad 200 m<sup>2</sup>. Niektóre z nich mają nieduże, prywatne oranżerie. Zakończenie prac budowlanych i oddanie budynku do użytku nastąpiło w III kwartale 2006 roku. Inwestycja obejmowała 106 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 10.982 m<sup>2</sup> oraz 12 lokali komercyjnych.

*Villa Marina*

Na przełomie 2006 i 2007 roku do dyspozycji mieszkańców oddany został kompleks dwóch budynków usytuowanych na ogrodzonej i strzeżonej działce, w sąsiedztwie historycznej „Żółtej Karczmy” (obecnie Muzeum Historii Polskiego Ruchu Ludowego) na warszawskim Mokotowie przy al. Wilanowskiej. Przedsięwzięcie obejmowało 75 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 5.849 m<sup>2</sup>. Ze względu na jakość zastosowanych rozwiązań architektonicznych, standard wykończenia oraz atrakcyjną lokalizację lokale w tej inwestycji należy zaliczyć do segmentu apartamentów.

*Villa Cameratta*

„Villa Cameratta” to budynek na warszawskim Bemowie u zbiegu ulic: Drogomilskiej, Legendy i Powstańców Śląskich, zlokalizowany w pobliżu terenów zielonych. Cały budynek i poszczególne mieszkania powstały w wysokim standardzie. Wszystkie posiadają widne kuchnie, balkony lub loggie. W podziemnym garażu znajdują się miejsca parkingowe. Budynek oddany do użytkowania w październiku 2007 roku posiada 55 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 3.353 m<sup>2</sup>. Mieszkania w tym budynku zaliczane są do segmentu mieszkań popularnych o podwyższonym standardzie.

*Mokotów Residence*

„Mokotów Residence” to budynek na warszawskim Mokotowie w otoczeniu terenów zielonych w pobliżu obiektów sportowych takich jak korty tenisowe, tor łyżwiarski Stegny, park wodny Warszawianka. Obiekt obejmuje dwupoziomowy parking podziemny i cichobieżne windy. Instalacje wewnętrzne zapewniają pełną kontrolę osób wchodzących do budynku, który jest ogrodzony, monitorowany i chroniony. Budynek oddany do użytkowania w III kwartale 2008 roku posiada 116 lokali mieszkalnych o powierzchni 9.079 m<sup>2</sup> oraz 3 lokale komercyjne. Ze względu na jakość zastosowanych rozwiązań architektonicznych, standard wykończenia oraz atrakcyjną lokalizację lokale w tej inwestycji zaliczane są do segmentu mieszkań o podwyższonym standardzie.

*Osiedle Platany*

„Osiedle Platany” to zespół trzech budynków usytuowanych na pograniczu dzielnicy Włochy i Ursus, w lokalizacjach zapewniających dobrą komunikację z centrum miasta. Każdy z budynków posiada nowoczesne, cichobieżne windy i podziemny garaż. Budynek został oddany do użytkowania w IV kwartale 2008 roku. Inwestycja obejmuje 307 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 18.451 m<sup>2</sup> oraz 9 lokali użytkowych. Budynek zaliczany jest do segmentu mieszkań popularnych.

*Wiatraczna Residence*

„Wiatraczna Residence” to sześciopiętrowy budynek mieszkalny zlokalizowany w dzielnicy Praga-Południe. W budynku umieszczono też podziemny parking. Instalacje wewnętrzne zapewniają pełną kontrolę osób wchodzących na teren posesji, która jest ogrodzona, monitorowana i chroniona. Budynek oddany do użytkowania w II kwartale 2009 roku posiada 163 mieszkania o łącznej powierzchni 10.515 m<sup>2</sup> oraz 3 lokale komercyjne. Lokale w tym budynku zaliczane są do segmentu mieszkań popularnych o podwyższonym standardzie.

*Villa Avanti*

„Villa Avanti” to budynek mieszkalny z lokalami o metrażach od 50 do 120 m<sup>2</sup>. Budynek składa się z dwóch części. Część pierwsza, wzdłuż ul. Grenadierów, ma postać bryły o dwóch nadziemnych poziomach: 11- i 6-kondygnacyjnym. Część druga, wzdłuż ul. Fundamentowej, ma formę bryły o wysokości 6 kondygnacji nadziemnych. Lokale położone na najwyższych kondygnacjach są dwupoziomowe, wszystkie apartamenty posiadają balkony lub tarasy, natomiast dla lokali na poziomie parteru zaplanowano ogródki. W inwestycji przewidziano 40 miejsc postojowych usytuowanych w garażu podziemnym. W części niższej planowane są także lokalne usługowe. Budynki oddano do użytkowania w IV kwartale 2009 roku. Przedsięwzięcie obejmuje 37 lokali mieszkalnych o powierzchni 2.914 m<sup>2</sup> oraz 2 lokale komercyjne. Lokale w tym budynku zaliczane są do segmentu mieszkań popularnych o podwyższonym standardzie. Użyte materiały wykończenia i jakość rozwiązań architektonicznych zbliżają go w wielu obszarach do budynków obejmujących lokale zaliczane do segmentu apartamentów.

*Melody Park*

„Melody Park” to zespół apartamentów i mieszkań o podwyższonym standardzie, który składa się z czterech niezależnych budynków połączonych dwukondygnacyjnym garażem podziemnym. Inwestycja położona jest w Parku Doliny Służewieckiej na warszawskim Mokotowie. Budowa graniczy z terenami zielonymi położonymi wzdłuż Doliny Potoku Służewieckiego. Wiele lokali ma przestronne balkony i loggie, zaś apartamenty na ostatnich kondygnacjach wyposażone są w tarasy. Obiekt jest w całości chroniony i objęty systemem monitoringu wizyjnego. Zespół obejmuje 299 lokali mieszkalnych o powierzchni 22.575 m<sup>2</sup> oraz 9 lokali użytkowych. Obiekt oddano do użytkowania w 2009 roku.

*Villa Cavaletti*

„Villa Cavaletti” to sześciokondygnacyjny, kameralny budynek usytuowany przy Al. Wyścigowej na Mokotowie o powierzchni mieszkań od 48 do 165 m<sup>2</sup>. Budynek oddany do użytkowania w IV kwartale 2010 roku posiada 39 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 3.354 m<sup>2</sup>. Budynek zaliczany jest do segmentu mieszkań popularnych o podwyższonym standardzie, jednak użyte do jego wykończenia materiały i jakość rozwiązań architektonicznych zbliżają go w wielu obszarach do budynków obejmujących lokale zaliczane do segmentu apartamentów.

*Apartamenty Mokotów Park*

W otulinie warszawskiego Rezerwatu Jeziorka Czerniakowskiego powstało nowoczesne osiedle „Apartamenty Mokotów Park”. Cały kompleks składa się z trzech apartamentowców – Villa Solar (oddany do użytkowania w 2011 roku), Villa Ventus i Villa Aqua (oddane do użytkowania w 2013 roku), ulokowanych w prywatnym parku nad jeziorem. Apartamenty Mokotów Park to inteligentne domy ze zdalnie sterowaną klimatyzacją, automatycznym oświetleniem, chipami RFID czy innymi funkcjami dostępnymi na życzenie. Mieszkańcom oddano do dyspozycji 416 apartamentów o powierzchni od 36,9 m<sup>2</sup> do 180,4 m<sup>2</sup>. Wszystkie balkony zostały wykończone drewnem egzotycznym bangkiray z użyciem żwirowej płyty terazzo, komponującą się z drewnianymi oknami w tym samym kolorze.

*Hill Park Apartments*

„Hill Park Apartments” powstało na działce o powierzchni 38.395 m<sup>2</sup>, na której wzniesiono 13 budynków o zróżnicowanych kształtach, kubaturze i odmiennych planach pięter oraz apartamentów. W każdym budynku mieszczą się cztery dwupoziomowe apartamenty o powierzchniach od 145 m<sup>2</sup> do 225 m<sup>2</sup>, które zapewniają komfort mieszkania, taki jak w domu jednorodzinnym. Łącząc zalety mieszkania w domu rodzinnym nie obciążają mieszkańców kosztownym i czasochłonnym utrzymaniem własnego domu. W Hill Park zapewniona została usługa związana z utrzymaniem domu na najwyższym poziomie. Inteligentne domy z klimatyzacją, instalacją kominkową położone są w pięknej willowej okolicy, wśród zieleni, a jednocześnie z dostępem do szeroko rozumianych usług i terenów rekreacyjnych. Apartamenty na niskich kondygnacjach korzystają z sąsiadujących ogródków, zaś te położone na kondygnacjach wysokich posiadają tarasy. Ruch kołowy po terenie Hill Park Apartments odbywa się wyłącznie pod ziemią, w tym również pomiędzy budynkami. Osiedle położone jest w bezpośrednim sąsiedztwie Lasu Młocińskiego, Parku Młocińskiego i Parku Nowa Warszawa. W pobliżu znajduje się również Las Bielański i Park Leśny Bemowo, a w dość bliskiej odległości Puszcza Kampinoska. Inwestycja składa się z 52 apartamentów o łącznej powierzchni 9.504 m<sup>2</sup>. Budynki zostały oddane do użytkowania w 2013 roku.

### *Bielany Residence*

Bielany Residence to apartamentowiec położony przy ul. Sokratesa 9 w rejonie otoczonym przez Park Bielański, Las Młociński, Park Nowa Warszawa oraz Park Bemowo, tuż przy linii metra. Inwestycja obejmuje również strefę fitness & Spa, która została ulokowana na niskich kondygnacjach budynku. Budowa obejmuje 378 apartamentów i mieszkań o podwyższonym standardzie oraz lokale handlowo-usługowe znajdujące się na parterze. Łączna powierzchnia lokali mieszkalnych oraz usługowych wynosi 22 758 m<sup>2</sup>. Pod budynkiem zaprojektowany został dwupoziomowy podziemny garaż dla pięciuset samochodów. Inwestycja zlokalizowana jest na działce o powierzchni całkowitej 11 350 m<sup>2</sup>. Budynek został przekazany do użytkowania w 2013 roku.

### *Art Eco*

„Rezydencja Art Eco”, położona przy ul. Jasnodorskiej 3a, na warszawskim Żoliborzu, to budynek apartamentowy z usługami na poziomie parteru. Teren inwestycji obejmuje obszar 11.876 m<sup>2</sup>. Bryła budynku składa się z dwóch części sześciopiętrowej i dziewięciokondygnacyjnej. Część podziemna to dwukondygnacyjny garaż na 368 miejsc postojowych. Na obszarze wewnętrznego dziedzińca zaprojektowane są place zabaw, droga pożarowa, miejsca zieleni oraz strefa sportowo-rekreacyjna. Inwestycja obejmuje 300 lokali o łącznej powierzchni 18.156 m<sup>2</sup>. Obiekt został przekazany do użytkowania w 2014 roku.

### *Osiedle Zielona Italia I, II, III*

„Osiedle Zielona Italia” położone jest w administracyjnym rejonie Nowe Włochy w Warszawie, w trójkącie ulic: Obywatelskiej, Świerszcza i Chrościckiego. W ramach przedsięwzięcia na terenie sześciu hektarów obecny jest kompleks, w którym znajduje się dziewięć budynków, rynek główny, place, własne ulice oraz place zabaw i miejsca uprawiania sportu (kort tenisowy, boiska, ścieżki do biegania). W obrębie kompleksu dostępnych jest wiele punktów usługowych i handlowych. Teren osiedla został podzielony na dwie strefy. W pierwszej znajdują się wyłącznie budynki o funkcji mieszkalnej, place zabaw, zielone skwery oraz ciągi komunikacyjne, natomiast w drugiej znajdują się budynki o funkcji mieszkalno-usługowej, centralny rynek, wieża zegarowa przy rynku oraz przedszkole. Inwestycja obejmuje 891 lokali mieszkalnych oraz komercyjnych o łącznej powierzchni 52.505 m<sup>2</sup>. Pierwszy etap inwestycji oddany został do użytkowania w 2012 roku, etapy II i III – w roku 2014.

### *Central Park Ursynów (etap Ia oraz Ib)*

W pierwszych dwóch etapach jednego z największych osiedli w Warszawie, budowanego na 11-hektarowej działce, w granicach dzielnicy Ursynowa, przy ulicy Kłobuckiej 8, oddano do użytku 911 lokali mieszkalnych oraz użytkowych. Przeważają w nich lokale dwupokojowe (metraż od 28 m<sup>2</sup> do 60 m<sup>2</sup>) oraz trzypokojowe (58 – 90 m<sup>2</sup>). Budowa osiedla mieszkaniowego wystartowała w lutym 2014 i dobiegnie końca w roku 2020. Na terenie osiedla mają powstać przestronne tereny zielone, wyposażone w ławki i ścieżki spacerowe, a także place zabaw. W okolicy znajdują się między innymi takie miejsca jak: Centrum Biznesowe Poleczki, Galeria Mokotów, Stacja Metra Ursynów, zielone tereny Fortu Zbarż, Tor Wyścigów Konnych Służewiec, Dolina Służewiecka, Port Lotniczy Okęcie, a także liczne szkoły i przedszkola. Pierwszy etap (CPU Ia) został przekazany do użytkowania w 2015 roku, drugi etap (CPU Ib) - w 2016 roku.

## **Opis inwestycji w trakcie realizacji**

### *Bemowo Residence*

Cała inwestycja składać się będzie z jednego budynku wielorodzinnego zlokalizowanego przy ul. Chrzanowskiej u zbiegu ulic Szeligowskiej i Połczyńskiej. Budynek jest kameralny - zaplanowano jedynie 104 lokale mieszkalne z własnością gruntu, głównie 2 i 3 pokojowe, o metrażach odpowiednio: 42-49 m<sup>2</sup> i 55-67 m<sup>2</sup>. Cechy charakterystyczne przedsięwzięcia to niska zabudowa, części wspólne, ogród japoński w wewnętrznej części osiedla oraz strefa wypoczynkowa. Wysoki standard inwestycji podkreślony został dodatkowo eleganckim wykończeniem klatek schodowych oraz prywatną całonocową recepcją. W okolicy inwestycji obecne są liczne przestrzenie zieleni: Park Leśny Bemowo, Park Górczewska z amfiteatrem, Park przy Starych Jelonkach oraz liczne skwery. W najbliższej okolicy znajdują się również 2 szkoły podstawowe oraz 2 przedszkola publiczne, 3 restauracje, piekarnia oraz 2 sklepy. W sąsiedztwie inwestycji znajduje się m.in. apteka, niepubliczna przychodnia zdrowia, ośrodek fitness oraz ścieżki rowerowe. Lokalizacja inwestycji pozwala na dogodny dojazd do biznesowych rejonów Warszawy – dojazd samochodem do centrum zajmie zaledwie 10 minut. Dodatkowym atutem dla inwestycji jest planowana II linia metra – w odległości około kilometra będą znajdować się dwie stacje, przy ul. Łazurowej oraz przy ul. Połczyńskiej.

### *Riviera Park I*

Osiedle posiadać będzie zabudowę mieszkaniową składającą się z 5 budynków. Dostęp na teren osiedla będzie zamknięty ogrodzeniem, a osiedle będzie monitorowane. W pierwszym etapie Riviera Park powstaje łącznie 190 mieszkań o powierzchni ponad 9 tys. m<sup>2</sup> oraz jeden lokal użytkowy. Docelowo w całej, czteroetapowej inwestycji zaprojektowano około 900 mieszkań o najbardziej popularnych rozkładach i powierzchniach (od 25 do 89m<sup>2</sup>). Riviera Park położona jest na tzw. Bliskiej Białoleśce w odległości ok. 700 metrów do stacji SKM. Osiedle posiadać będzie największą na Białoleśce strefę rekreacyjną: zielone

teren, ścieżki spacerowe, boisko wielofunkcyjne i/lub kort tenisowy oraz strefę zabaw dla dzieci. Sąsiedztwo Kanału Żerańskiego jest niewątpliwym atutem ze względu na możliwość letniego wypoczynku nad wodą oraz uprawnia sportów wodnych. Przewidywany termin oddania pierwszego etapu do użytkowania to I kwartał 2018 roku.

*Riviera Park II*

To drugi z etapów realizowanej inwestycji na warszawskim Żeraniu, w którym powstanie 211 mieszkań, z części których będzie rozciągał się widok na Kanał Żerański. Działka na której realizowany jest II etap posiada własność gruntu. Sprzedaż mieszkań ruszyła w czerwcu 2017 roku, a przewidywany termin oddania drugiego etapu do użytkowania to I kwartał 2019 roku.

*Lake Park*

Lake Park to część osiedla Central Park Ursynów. Położona na warszawskim Ursynowie, docelowo składać się będzie z ośmiu budynków zlokalizowanych wokół wewnętrznego jeziora i rozległych terenów zielonych. Na terenie osiedla znajdują się miejsca do rekreacji: ścieżki spacerowe i do joggingu, specjalnie wydzielona strefa do jogi oraz lodowisko. Rozwiązania urbanistyczne zastosowane w Lake Park to m.in.: podziemny ruch kołowy, system monitoringu, zagospodarowanie zieleni. Plan obejmuje mieszkania 1-5-pokojowe o metrażu od 29 do 141 m<sup>2</sup>. Inwestycja położona jest tuż obok znanego toru wyścigów konnych. Dojazd do centrów biznesowych przy ul. Cybernetyki czy ul. Postępu oraz Galerii Mokotów zajmuje 5 minut samochodem.

Tabela: Inwestycje deweloperskie w trakcie realizacji na 30 czerwca 2017 r.

Nazwa	Dzielnica	Segment	Termin rozpoczęcia budowy	Termin zakończenia budowy (oddania do użytkowania)	Liczba mieszkań	Liczba lokali użytkowych	Powierzchnia mieszkań (m <sup>2</sup> )	Powierzchnia lokali użytkowych (m <sup>2</sup> )
Bemowo Residence	Bemowo	Apartamenty	IV kw. 2016	II kw. 2018	104	0	4 754	0
Riviera Park I	Żerań	Popularny	II kw. 2016	I kw. 2018	190	1	9 108	70
Riviera Park II	Żerań	Popularny	II kw. 2017	I kw. 2019	211	1	10 380	48
Lake Park 2a	Ursynów	Popularny Plus	IV kw. 2015	III kw. 2017	230	17	11 547	2 220
Lake Park 2b	Ursynów	Popularny Plus	IV kw. 2015	IV kw. 2017	284	1	13 688	267
Lake Park 3	Ursynów	Popularny Plus	IV kw. 2016	III kw. 2018	363	11	17 284	852
<b>Ogółem</b>					<b>1 382</b>	<b>31</b>	<b>66 761</b>	<b>3 457</b>

Nazwa	Liczba sprzedanych mieszkań na 30.06.2017	PUM sprzedanych mieszkań na 30.06.2017 (m <sup>2</sup> )	Wartość sprzedanych mieszkań na 30.06.2017 (tys. zł)	Liczba sprzedanych lokali na 30.06.2017	PUM sprzedanych lokali na 30.06.2017 (m <sup>2</sup> )	Wartość sprzedanych lokali na 30.06.2017 (tys. zł)
Bemowo Residence	78	3 553	22 339	0	0	0
Riviera Park I	92	4 695	26 001	0	0	0
Riviera Park II	9	420	2 338	0	0	0
Lake Park 2a	201	9 642	61 041	11	723	5 423
Lake Park 2b	249	11 029	73 173	0	0	0
Lake Park 3	223	9 773	61 649	2	129	979
<b>Ogółem</b>	<b>852</b>	<b>39 112</b>	<b>246 541</b>	<b>13</b>	<b>852</b>	<b>6 402</b>

Źródło: Spółka Dzielona

**Opis inwestycji planowanych w trakcie sprzedaży***Harmony Park*

Harmony Park jest częścią projektu Central Park Ursynów (etapy CPU 4a i CPU 4b). Przy projektowaniu Harmony Park szczególny nacisk położono na wszechobecne, zielone przestrzenie, duże odległości między blokami oraz bardzo funkcjonalne układy mieszkań. Zabudowa w Harmony Park będzie niższa i jeszcze bardziej kameralna niż w Lake Park. Osiedle Harmony tworzyć będą 4 budynki skupione wokół dwóch prywatnych jezior, a łączenie do sprzedaży trafią 393 mieszkania. W etapie, który wszedł do sprzedaży w czerwcu 2017 r. (CPU 4a), dostępnych jest 236 mieszkań. Każde z nich posiada balkon lub loggie, bądź przestronny ogródek. Na najbardziej wymagających Klientów na osiedlu czekają apartamenty z okazałymi, nawet ponad 50-metrowymi tarasami na dachach, z widokiem na wewnętrzne jezioro i zielone otoczenie osiedla.

Tabela: Inwestycje planowane w trakcie sprzedaży na 30 czerwca 2017 r.

Nazwa	Dzielnica	Segment	Termin rozpoczęcia budowy	Termin zakończenia budowy (oddania do użytkowania)	Liczba mieszkań	Liczba lokali użytkowych	Powierzchnia mieszkań (m <sup>2</sup> )	Powierzchnia lokali użytkowych (m <sup>2</sup> )
Harmony Park (CPU 4)	Ursynów	Popularny Plus	IV kw. 2017	III kw. 2019	393	12	19 904	1 139

Nazwa	Liczba sprzedanych mieszkań na 30.06.2017	PUM sprzedanych mieszkań na 30.06.2017 (m <sup>2</sup> )	Wartość sprzedanych mieszkań na 30.06.2017 (tys. zł)	Liczba sprzedanych lokali na 30.06.2017	PUM sprzedanych lokali na 30.06.2017 (m <sup>2</sup> )	Wartość sprzedanych lokali na 30.06.2017 (tys. zł)
Harmony Park (CPU 4)	20	798	5 354	0	0	0

Źródło: Spółka Dzielona

## Opis planowanych przedsięwzięć deweloperskich

### *Riviera Park III, IV*

Inwestycja położona w rozwijającej się mieszkaniowo części tzw. bliskiej Białołęki w rejonie ulic Płochocińskiej i Krzyżówki oraz sąsiedztwie Kanału Żerańskiego. Kierowana do klientów z segmentu popularnego, oferuje dogodną komunikacyjną lokalizację. Inwestycja Riviera Park jest w trakcie budowy etap 1 oraz etap 2 z planowanym odpowiednio na I kw. 2018 roku i I kw. 2019 roku terminami oddania do użytkowania. Kolejne etapy (3-4) są planowane i obejmować będą łącznie ok. 531 mieszkań i lokali użytkowych, w budynkach posiadających od 3 do 5 kondygnacji naziemnych wraz z parterem oraz nie posiadających kondygnacji podziemnych.

### *Ochota, ul. 17 Stycznia*

Kameralna inwestycja na Ochocie, blisko międzynarodowego lotniska im. Fryderyka Chopina, na którą składać się będą 2 budynki zlokalizowane w rejonie skrzyżowania al. Żwirki i Wigury z ul. 17 Stycznia. W otoczeniu inwestycji przeważa niska zabudowa oraz zieleni. Inwestycja jest obecnie w fazie koncepcyjnej. 17 Stycznia to atrakcyjna lokalizacja m.in. przez odległość do rozbudowujących się w okolicy centrów biznesowych.

### *Powisłe, ul. Topiel*

Budynek apartamentowy, położony na 0,15 ha działce, w lokalizacji ścisłego, historycznego centrum Warszawy - róg ul. Topiel i Leszczyńskiej na warszawskim Powiślu. Budynek zaprojektowany został w nowoczesnej stylistyce miejskiej z klasycznym wykończeniem z naturalnych materiałów. Jest to idealne połączenie prestiżowej lokalizacji z architekturą wpisaną w okoliczną zabudowę. Komfort życia w inwestycji podnosi również recepcja oraz elegancki i ponadczasowy wystrój klatek schodowych. Wszystkie mieszkania będą wyposażone w klimatyzację, grzejniki kanałowe i panoramiczne okna, z których będzie rozciągał się widok na Stare Miasto. Lokalizacja pełna jest zieleni i wspaniałej architektury - zabytkowej i współczesnej, a jednocześnie zaledwie 250 m od nowej stacji metra Centrum Nauki Kopernik. Łączy sąsiedztwo pełnego atrakcji centrum kulturalnego, turystycznego i biznesowego stolicy z dużymi możliwościami rekreacji. Inwestycja jest obecnie w fazie realizacji projektu budowlanego. Posiada decyzję o warunkach zabudowy.

### *Praga Północ, ul. Okrzei*

Kameralna inwestycja dla bardziej wymagającego klienta z segmentu *premium*, położona w modnej części Pragi – rejonie Portu Praskiego. Budynek apartamentowy jest obecnie we wczesnej fazie projektowej, po uzyskaniu warunków zabudowy.

### *Mokotów, ul. Modzelewskiego*

Na działce zlokalizowanej w chętnie wybieranej przez potencjalnych kupujących mieszkanie w Warszawie dzielnicy – Mokotowie, planowana jest budowa apartamentowca obejmującego 39 lokali mieszkalnych oraz kilka lokali użytkowych. Wysoki standard części wspólnych, naturalne materiały i dbałość o każdy szczegół tworzy niepowtarzalną architekturę apartamentowca wyróżniającą go spośród okolicznych budynków. Mieszkania wyposażone będą w grzejniki kanałowe i duże okna co zapewni komfort nawet najbardziej wymagającym. Budynek zlokalizowany w rejonie skrzyżowania ul. Woronicza i Modzelewskiego – 5 minut od metra Wierzbno, sąsiadować będzie z zabudową mieszkaniową i zielenią. Walory inwestycji podnosi prestiżowy charakter okolicy gdzie, poza wielorodzinnymi kompleksami mieszkaniowymi, usytuowane są domy jednorodzinne otoczone ogrodami, a także ambasady, rezydencje dyplomatów oraz rozległe parki.

### *Wola, ul. Grzybowska*

Grunt usytuowany na terenie dynamicznie rozwijającej się dzielnicy Wola, wewnątrz kwartału pomiędzy ul. Grzybowską, Żelazną, Łucką i Wronią, posiadający ważną decyzję o pozwoleniu na budowę. Na terenie planowana jest budowa 29 kondygnacyjnego, ponadczasowego apartamentowca z ponad 23 000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej. W ofercie inwestycji Grzybowska planowane są zarówno mini apartamenty od 27 m<sup>2</sup> jak i przestronne penthousy z widokiem na Warszawę oraz lokale użytkowe. W otoczeniu znajdują się prestiżowe projekty biurowe, handlowe i mieszkaniowe. W latach 2017-2019 przewidzianych jest do realizacji w tej części Warszawy 900.000 m<sup>2</sup> powierzchni biurowych i usługowych, co czyni tą inwestycję szczególnie interesującą pod kątem inwestycyjnym. Inwestycja posiada pozwolenie na budowę.

### *Central Park Ursynów 5,6*

Kolejne etapy inwestycji charakteryzującej się jedną z najwyższych sprzedaży w Warszawie. Cechuje ją dobra komunikacja z biurową częścią Mokotowa, atrakcyjny dla nabywców układ budynków oraz zagospodarowanie terenu (akweny i rozwiązania wodne). Składa się z 7 budynków, posadowionych w rejonie ul. Kłobuckiej, w sąsiedztwie toru wyścigów konnych. Inwestycja posiada pozwolenie na budowę.

### *Wola, ul. Siedmiogrodzka*

Inwestycja zlokalizowana jest na terenie dynamicznie rozwijającej się dzielnicy Wola, pomiędzy ul. Siedmiogrodzką, Karolkową i Kasprzaka. Na terenie planowana jest budowa dwóch apartamentowców z 17 i 7 - kondygnacjami o łącznej



powierzchni użytkowej mieszkalnej i usługowej liczącej około 14 000 m<sup>2</sup>. Apartamentowiec będzie znajdował się w pobliżu zagłębi biurowych. W latach 2017 – 2019 przewidzianych jest do realizacji w tej części Warszawy 900 000 m<sup>2</sup> powierzchni biurowych i usługowych. Lokalizacja gwarantuje również doskonały dostęp do środków komunikacji miejskiej tj. metro, autobusy czy Dworzec Centralny oraz zapewnia bogate zaplecze kulturalne, rozrywkowe czy gastronomiczne.

#### Gdańsk, ul. Toruńska

Gdańsk to tętniąca życiem kulturalnym i biznesowym metropolia. Miasto portowe z malowniczym nabrzeżem, o bogatej historii. Nieruchomość powstanie na działce przy ul. Toruńskiej. Cechuje ją doskonała lokalizacja - Wyspa Spichrzów to obecnie centrum biznesowe, turystyczne i wypoczynkowe. Jest to jedna z najbardziej pożądanых lokalizacji w mieście. W najbliższym otoczeniu planowanej inwestycji znajdują się liczne restauracje, obiekty kulturalno-rozrywkowe i najważniejsze zabytki miasta. Unikalna lokalizacja łączy w sobie zarówno wygodę jak i dostępność. Na powierzchni użytkowej około 4 800 m<sup>2</sup> powstaną komfortowe apartamenty mieszkalne z widokiem na Motławę. Inwestycja objęta jest miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Tabela: Planowane inwestycje deweloperskie

Nazwa	Dzielnica	Segment	Termin rozpoczęcia budowy	Termin zakończenia budowy (oddania do użytkowania)	Liczba mieszkań i lokali użytkowych	Powierzchnia użytkowa (m <sup>2</sup> )
Riviera Park E3	Żerań	Popularny	I kw. 2018	IV kw. 2019	241	12 003
Riviera Park E4	Żerań	Popularny	III kw. 2018	II kw. 2020	290	14 114
17 stycznia	Ochota	Popularny Plus	III kw. 2018	II kw. 2020	69	3 400
Topiel	Powisle	Apartamenty	IV kw. 2017	III kw. 2019	54	4 858
Okrzei	Praga Północ	Apartamenty	III kw. 2018	II kw. 2020	85	4 254
Modzelewskiego	Mokotów	Apartamenty	IV kw. 2017	III kw. 2019	44	3 470
Grzybowska	Wola	Apartamenty	IV kw. 2017	III kw. 2020	535*	23 270*
Central Park Ursynów 5	Ursynów	Popularny Plus	II kw. 2018	I kw. 2020	231	11 681
Central Park Ursynów 6	Ursynów	Popularny Plus	III kw. 2018	II kw. 2020	92	5 306
Siedmiogrodzka	Wola	Apartamenty	III kw. 2018	III kw. 2020	W trakcie projektowania	14 000*
Toruńska	Gdańsk	Popularny Plus	III kw. 2018	II kw. 2020	124*	4 800
<b>Ogółem</b>					<b>1 765**</b>	<b>101 156</b>

\* ostateczne parametry inwestycji mogą ulec zmianie

\*\* Łączna liczba mieszkań i lokali użytkowych w planowanych inwestycjach z wyłączeniem inwestycji przy ul. Siedmiogrodzkiej, będących w trakcie projektowania

Źródło: Spółka Dzielona

Ponadto spółki z Grupy Oddziału Marvipol zawarły w latach 2015-2017 umowy uprawniające Grupę do zakupu nieruchomości zlokalizowanych w Warszawie, których realizacja uzależniona jest m.in. od spełnienia przez sprzedających warunków dotyczących przygotowania nieruchomości do realizacji na nich inwestycji.

### Strategia rozwoju w obszarze działalności deweloperskiej

Strategicznym celem Emitenta jest kontynuowanie dotychczasowej działalności Grupy Oddziału Marvipol oraz koncentracja na następujących kierunkach:

- dalsze rozszerzanie zakresu prowadzonej działalności i umacnianie pozycji na rynku warszawskim;
- konsekwentne zwiększanie liczby sprzedawanych lokali przy jednoczesnym dbaniu o rentowność prowadzonej działalności;
- dywersyfikacja prowadzonych przedsięwzięć deweloperskich w szczególności pod kątem realizacji inwestycji o charakterze mieszkaniowym, a także powierzchni magazynowych;
- dostosowanie harmonogramu realizacji kolejnych inwestycji do bieżącej i przewidywanej koniunktury na rynku nieruchomości przy założeniu utrzymania optymalizacji ponoszonych przez Grupę Oddziału Marvipol nakładów i otrzymywanych wpływów oraz stopnia bieżącej płynności;

- dążenie do zapewnienia optymalnej struktury finansowania realizowanych inwestycji deweloperskich;
- racjonalna maksymalizacja rentowności przedsięwzięć deweloperskich w ramach posiadanego przez Oddział Marvipol banku ziemi;
- dostosowanie zaplecza organizacyjno-technicznego, w tym przewidywanych zakupów gruntów pod nowe realizacje, do poziomu aktywności gospodarczej;
- konsekwentne prowadzenie polityki sprzedażowej ukierunkowanej na potrzeby klientów Grupy Oddziału Marvipol, w tym udzielanie pomocy w zakresie współpracy klientów z kredytuującymi ich bankami.

Istotna część przedsięwzięć deweloperskich będzie realizowana w ramach spółek celowych. Powyższa strategia będzie realizowana również przez Emitenta.

## B. Wynajem powierzchni

Marvipol S.A. do 15 grudnia 2016 r. świadczył usługi w segmencie najmu nieruchomości komercyjnych. Działalność w zakresie wynajmu nieruchomości nie była działalnością podstawową Grupy Kapitałowej Marvipol S.A.

W okresie objętym historycznymi informacjami finansowymi Grupa Kapitałowa Marvipol osiągała największe przychody z wynajmu, należące do spółki zależnej Marvipol S.A., budynku biurowego „Prosta Tower” zlokalizowanego w centrum Warszawy przy ul. Prostej 32. Poza tym Grupa Kapitałowa Marvipol osiąga niewielkie przychody z wynajmu powierzchni magazynowych przy ul. Kłobuckiej 8 w Warszawie.

„Prosta Tower” oddana została do użytku w III kwartale 2011 roku, jako budynek dedykowany przede wszystkim najemcom, którzy poszukują przestrzeni biurowych w centrum miasta i powierzchni od 150 do 600 m<sup>2</sup>. Budynek ten posiada szklaną elewację zapewniającą bardzo dobre doświetlenie przestrzeni biurowej naturalnym światłem, a jego frontowa elewacja, w postaci nieregularnej tafli skonstruowanej z betonowych bloków w kształcie diamentów, jest wyróżnikiem wizualnym budynku jak również zabezpieczeniem przed bezpośrednim światłem słonecznym. „Prosta Tower” posiada osiemnaście kondygnacji naziemnych i pięciopiętrowy parking podziemny. Na parterze znajduje się strefa usługowo-handlowa z witrynami i wejściami bezpośrednio z poziomu ulicy.

„Prosta Tower” została sprzedana przez spółkę zależną Marvipol S.A. w grudniu 2016 roku za cenę 26,8 mln euro. Marvipol S.A. posiada w tym obiekcie umowy długoterminowego najmu.

## C. Deweloperka magazynowa

Realizacja projektów magazynowych to najnowszy, perspektywiczny obszar działalności Grupy Kapitałowej Marvipol S.A. Działalność deweloperska magazynowa ma w założeniu charakter inwestycyjny i prowadzona jest w Grupie Kapitałowej Marvipol S.A. jako wspólne przedsięwzięcie z Grupą Panattoni za pośrednictwem spółek celowych. Z tego względu wynik na tej działalności, zgodnie z MSSF 11, jest prezentowany w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Kapitałowej Marvipol S.A. jako udziały w zyskach spółek współkontrolowanych w ramach segmentu „Działalność deweloperska”. Wyniki finansowe spółek celowych konsolidowanych przez Grupę Kapitałową Marvipol S.A. w ramach działalności deweloperskiej logistyczno-magazynowej są przekształcane na każdy dzień bilansowy i za każdy okres sprawozdawczy zgodnie z MSSF. Zgodnie z przyjętą polityką rachunkowości, przekształcenie wiąże się z każdorazową oceną, czy nieruchomości inwestycyjne działalności deweloperskiej magazynowej spełniają warunki konieczne do wyceny według wartości godziwej zgodnie z MSR 40. W związku z powyższym, kwartalne przeszacowania są dokonywane na podstawie zakładanej rentowności całego projektu proporcjonalnie do postępów prac, mierzonych poprzez ponoszone nakłady inwestycyjne. Taka wycena korygowana jest o procentowy udział Grupy Oddziału Marvipol w podziale zysków, zgodny z umowami spółek zaangażowanych w każdy z prowadzonych projektów oraz o koszty związane z zarządzaniem i nadzorem właścicielskim Grupy.

Budownictwo magazynowe jest na ogół realizowane w jednej z następujących kategorii:

- Budownictwo na własne potrzeby;
- Budownictwo na zamówienie (BTS – build to suit);
- Budownictwo typu Multilet.

**Budownictwo na własne potrzeby** to stosunkowo rzadki model budownictwa deweloperskiego, gdyż nawet duże firmy logistyczne lub mające duże potrzeby logistyczne nie zawsze są w stanie utrzymywać wyspecjalizowane zespoły budownictwa logistycznego.

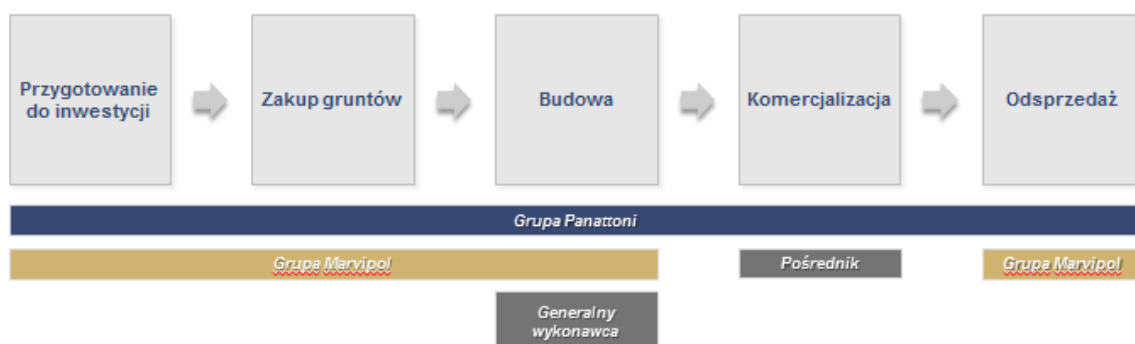
**Budownictwo na zamówienie**, to model częściej stosowany. Polega on na zamawianiu w wyspecjalizowanej firmie deweloperskiej obiektu logistyczno-magazynowego na własne potrzeby. Podobnie jednak jak w przypadku budownictwa na własne potrzeby, ten model jest realizowany zwykle przez większe podmioty lub przez grupę podmiotów. W tym modelu działa również Grupa Kapitałowa Marvipol S.A. we współpracy z Panattoni realizując dwa budynki pod klucz dla Raben

Logistics Polska sp. z o.o. w ramach inwestycji w Grodzisku Mazowieckim oraz budynek dla podmiotu z branży handlowej (sektor DIY) w okolicach Łodzi.

**Budownictwo typu Multilet** oznacza rozpoczęcie realizacji obiektu magazynowego wynajętego w niewielkim stopniu i dalszy jego wynajem w trakcie lub po zakończeniu budowy. Ten model działania jest mniej popularny niż BTS, ale z roku na rok wzrasta jego udział w rynku. Spółki z Grupy Kapitałowej Marvipol S.A. we współpracy z Panattoni najczęściej realizują inwestycje w tym modelu.

Model ten obejmuje następujące etapy:

1. Przygotowanie do inwestycji;
2. Zakup gruntów;
3. Budowa;
4. Komercjalizacja;
5. Odsprzedaż.



Kluczowym elementem prowadzenia inwestycji jest posiadanie właściwej nieruchomości. Liczba takich nieruchomości jest ograniczona, choć na skutek rozwoju sieci dróg ciągle pojawiają się kolejne dogodne lokalizacje. Działka budowlana pod budownictwo magazynowe musi mieć odpowiednio dużą powierzchnię, regularny kształt i być płaska. Musi być przy tym odpowiednio zlokalizowana – tj. we właściwym rejonie, z reguły w pobliżu większych ośrodków miejskich, w bezpośrednim sąsiedztwie ważnych węzłów drogowych. Główna przewaga konkurencyjna Grupy Kapitałowej Marvipol S.A. w tym obszarze polega na ponad dwudziestoletnim doświadczeniu w nabywaniu gruntów inwestycyjnych oraz na współpracy z Grupą Panattoni, która jest zdecydowanym liderem w Polsce w zakresie realizacji centrów logistyczno-magazynowych. Grupa Panattoni posiada bank ziemi w formie działek zlokalizowanych w kluczowych punktach. Etap przygotowania do inwestycji, prócz wyszukania działki, obejmuje ponadto projektowanie we współpracy z renomowanymi biurami architektonicznymi i uzyskanie niezbędnych zezwoleń na budowę.

Zakup gruntu realizowany jest przez spółki celowe kontrolowane przez Grupę Oddziału Marvipol oraz Grupę Panattoni. Budowa jest realizowana we współpracy z uznanymi firmami budowlanymi, których paleta jest szeroka, więc nie ma ryzyka uzależnienia od konkretnego wykonawcy.

Komercjalizacja polega na wynajęciu powierzchni magazynowych w zbudowanym centrum magazynowym zainteresowanym podmiotom. Proces ten rozpoczyna się już na etapie budowy (czasami nawet wcześniej) i zwykle kończy w okresie kilku do kilkunastu miesięcy po zakończeniu budowy. W zakresie najmu Grupa Kapitałowa Marvipol S.A. współpracuje ze wszystkim wiodącymi pośrednikami w najmie powierzchni magazynowych, jak JLL, Colliers, BNP Paribas RE, Axi Immo itp. Z uwagi na ciągle rosnące zapotrzebowanie na powierzchnie magazynowe oraz doświadczenie Panattoni proces komercjalizacji przebiega bardzo sprawnie.

Odsprzedaż polega na zbyciu centrum logistyczno-magazynowego inwestorowi końcowemu. Z reguły jest nim wyspecjalizowany fundusz inwestycyjny. Nieruchomości magazynowe są bardzo chętnie kupowane przez tego rodzaju inwestorów, gdyż zapewniają bardzo stabilny dochód i rentowność (*yield*) na ogół nieco wyższe niż w przypadku np. powierzchni biurowych. Inwestorami nabywającymi tego rodzaju nieruchomości są często fundusze typu REIT. Ta forma inwestowania jest popularna na świecie od ponad pół wieku. Również w Polsce prawdopodobnie pojawią się takie rozwiązania, gdy tylko pozwolą na to ramy prawne. Typowy REIT (Real Estate Investment Trust), to spółka-fundusz, lokujący swoje aktywa w nieruchomości przynoszące stałe dochody z najmu a dodatkowo uprzywilejowana pod względem podatkowym i wypłacająca systematycznie większość swoich zysków jako dywidendę. W Polsce na dzień dzisiejszy brak jest regulacji prawnych i podatkowych dla REIT, jednak ustawodawca rozpoczął pracę nad takimi rozwiązaniami – co może oznaczać zwiększenie się liczby krajowych podmiotów inwestujących w skomercjalizowane nieruchomości magazynowe.

Pierwszy projekt magazynowy realizowany był poprzez spółkę celową Industrial Center 37 sp. z o.o., której udziałowcami są spółka Marvipol Estate sp. z o.o. (kontrolujący 68% kapitału spółki) oraz PG Europe s.a r.l. (32% kapitału) z grupy Panattoni. Przedsięwzięcie było wspierane kompetencjami w zakresie projektów magazynowych przez Panattoni Development Europe, a w zakresie deweloperskim i finansowym przez Marvipol Estate sp. z o.o. i Oddział Marvipol. Marvipol Estate sp. z o.o. jest to spółka zależna Marvipol S.A., wchodząca w skład Grupy Oddziału Marvipol. Wspomniana wyżej spółka celowa Industrial Center 37 sp. z o.o. nabyła w 2015 r. grunty o łącznej powierzchni 9,55 ha, zlokalizowane przy węźle Konotopa i rozpoczęła na nich realizację, w ramach dwóch oddzielnych inwestycji, centrum magazynowo - logistycznego Panattoni Park Warsaw. Budowa kompleksu została zakończona w II kw. 2016 r. Przedsięwzięcie miało charakter inwestycyjny, tj. realizowane było z założeniem sprzedaży skomercjalizowanego obiektu i finalnym podziałem zysków na udziałowców spółki celowej, proporcjonalnie do posiadanych udziałów.

Dotychczas z tytułu inwestycji Grupa Kapitałowa Marvipol S.A. rozpoznała 13,96 mln zł udziału w zyskach Industrial Center 37 sp. z o.o., z czego na koniec roku 2015 rozpoznano 3,4 mln zł wyniku, w 2016 r. 8,4 mln zł, a w I półroczu 2017 r. – 2,16 mln zł.

W dniu 31 sierpnia 2017 r. Industrial Center 37 sp. z o.o. zawarła z MEP Industrial Centre Warsaw Sp. z o.o. (poprzednia firma spółki: Shipston Sp. z o.o.) z siedzibą w Warszawie umowę sprzedaży przedsiębiorstwa dotyczącej realizowanych przez Industrial Center 37 sp. z o.o. dwóch projektów logistyczno-magazynowych opisanych powyżej. Wartość przedmiotu umowy, po skorygowaniu m.in. o należności, zobowiązania i środki pieniężne, wyniosła 31.605.041 EUR.

Tabela: Centrum logistyczno-magazynowe, Konotopa

Nazwa	Region	Termin rozpoczęcia budowy	Termin zakończenia budowy	Powierzchnia magazynów (gł)	Powierzchnia biurowa (m2)	Razem
Konotopa - Inwestycja 1 (robocza nazwa 1KN)	Warszawa Okolice (Jawczyce)	październik 2015	kwiecień 2016*	23 504	1 320	<b>24 824</b>
Konotopa - Inwestycja 2 (robocza nazwa 2KN)	Warszawa Okolice (Jawczyce)	grudzień 2015	maj 2016*	21 067	2 606	<b>23 673</b>
<b>Ogółem</b>				<b>44 571</b>	<b>3 926</b>	<b>48 497</b>

\* z uwagi na specyfikę projektu i dostosowywanie powierzchni do potrzeb poszczególnych najemców termin dotyczy oddania do użytkowania części hal

Źródło: Spółka Dzielona

Kolejny projekt magazynowy to wspólne przedsięwzięcie z grupą Panattoni poprzez spółkę celową PDC Industrial Center 60 sp. z o.o. (z 58% udziałem Oddziału Marvipol w kapitale), polegające na budowie, na podstawie umów regulujących współpracę pomiędzy stronami z sierpnia 2016 r., trzech inwestycji logistycznych, tworzących park magazynowy w gminie Grodzisk Mazowiecki. We wrześniu oraz grudniu 2016 r. PDC Industrial Center 60 sp. z o.o. nabyło nieruchomości pod realizację inwestycji, natomiast w październiku ur. wybrany został generalny wykonawca pierwszej z inwestycji, w ramach której mają powstać 2 budynki z ok. 30 tys. m kw. powierzchni użytkowej, w formule BTS, na zamówienie spółki Raben Logistics Polska sp. z o.o. Na dzień 12 sierpnia 2017 r. zawarto umowy najmu na ponad 77% powierzchni wszystkich trzech inwestycji. Z tytułu inwestycji Grupa Kapitałowa Marvipol S.A. rozpoznała w I półroczu 2017 r. 5,94 mln zł udziału w zyskach PDC Industrial Center 60 sp. z o.o.

Tabela: Centrum logistyczno-magazynowe, Grodzisk Mazowiecki

Nazwa	Region	Termin rozpoczęcia budowy	Termin zakończenia budowy	Powierzchnia magazynów (gł)*	Powierzchnia biurowa (m2)*	RAZEM
Grodzisk Mazowiecki - Inwestycja 1 (robocza nazwa 3GM)	Warszawa Okolice (Grodzisk Mazowiecki)	IV kwartał 2016	III/IV kwartał 2017	27 524	2 216	29 740

Grodzisk Mazowiecki - Inwestycja 2 (robocza nazwa 4GM)	Warszawa Okolice (Grodzisk Mazowiecki)	I kwartał 2017	IV kwartał 2017	29 748	1 220	30 968
Grodzisk Mazowiecki - Inwestycja 3 (robocza nazwa 5GM)	Warszawa Okolice (Grodzisk Mazowiecki)	II kwartał 2017	IV kwartał 2017	8 539	438	8 977
<b>Ogółem</b>				<b>65 811</b>	<b>3 874</b>	<b>69 685</b>

\* z uwagi na specyfikę projektów magazynowych powierzchnie mogą ulec zmianie

Źródło: Spółka Dzielona

Kontynuując strategiczną współpracę z Grupą Panattoni, Oddział Marvipol zawarł w grudniu 2016 r. umowy regulujące realizację wspólnego przedsięwzięcia – poprzez spółkę PDC Industrial Center 63 sp. z o.o. (z obecnie 68% udziałem Oddziału Marvipol w kapitale), które zrealizuje inwestycję magazynową na terenie aglomeracji śląskiej. W grudniu 2016 r. spółka celowa nabyła nieruchomość, na której wybudowany zostanie obiekt magazynowy o łącznej powierzchni ok. 35 tys. m<sup>2</sup>. Na dzień 12 sierpnia 2017 r. zawarto umowy najmu na ponad 74% powierzchni, natomiast zakończenie budowy inwestycji planowane jest w III kwartale 2017 r. Z tytułu inwestycji Grupa Kapitałowa Marvipol S.A. rozpoznała w I półroczu 2017 r. 5,74 mln zł udziału w zyskach PDC Industrial Center 63 sp. z o.o.

Tabela: Centrum logistyczno-magazynowe - aglomeracja śląska

Nazwa	Region	Termin rozpoczęcia budowy	Termin zakończenia budowy	Powierzchnia magazynów (gł)*	Powierzchnia biurowa (m2)*	RAZEM
aglomeracja śląska - Inwestycja 1 (robocza nazwa 6RŚ)	aglomeracja śląska	IV kwartał 2016	III kwartał 2017	31 998	3 000	34 998

\* z uwagi na specyfikę projektów magazynowych powierzchnie mogą ulec zmianie

Źródło: Spółka Dzielona

Kolejnym wspólnym przedsięwzięciem zawiązanym w kwietniu 2017 r. jest spółka celowa PDC Industrial Center 72 sp. z o.o. (z 68% udziałem Marvipol Logistics S.A. (dawniej: MVP Logistics S.A.) – spółki w 100% zależnej od Marvipol S.A., w kapitale). Spółka realizować ma inwestycję polegającą na wybudowaniu obiektu magazynowego posadowionego na nieruchomości zlokalizowanej w okolicy Krakowa, o łącznej powierzchni ok. 37 tys. m<sup>2</sup>. Zakup wszystkich nieruchomości, na których jest posadowiona inwestycja miał miejsce w czerwcu 2017 r. W dniu 7 września 2017 r. PDC Industrial Center 72 sp. z o.o. zawarł z Alior Bank S.A. umowę kredytu z przeznaczeniem m.in. na sfinansowanie lub refinansowanie do 75% całkowitych kosztów projektu. Na dzień 12 sierpnia 2017 r. 36% powierzchni projektu było wynajęte.

Tabela: Centrum logistyczno-magazynowe – okolice Krakowa

Nazwa	Region	Termin rozpoczęcia budowy	Termin zakończenia budowy	Powierzchnia magazynów (gł)*	Powierzchnia biurowa (m2)*	RAZEM
Okolice Krakowa - Inwestycja 1 (robocza nazwa 7S)	Kraków okolice	II kwartał 2017	I kwartał 2018	33 120	3 713	36 833

\* z uwagi na specyfikę projektów magazynowych powierzchnie mogą ulec zmianie

Źródło: Spółka Dzielona

Oddział Marvipol planuje intensywnie rozwijać swoją aktywność w ramach segmentu magazynowego. W dniu 31 maja 2017 r. Oddział Marvipol oraz Panattoni Development Europe sp. z o.o. podpisały list intencyjny dotyczący dalszej współpracy w zakresie realizacji wspólnych przedsięwzięć polegających na budowie parków magazynowych. List zawiera ramowe założenia co do realizowanych projektów i sposobu ich realizacji, w tym:

- realizację projektów na nieruchomościach wskazanych przez Panattoni, przy czym Panattoni zobowiązało się do przedstawienia Oddziałowi Marvipol, w terminie 18 miesięcy od podpisania przedmiotowego listu, nieruchomości i założeń projektów wymagających łącznego udziału własnego Oddziału Marvipol i Panattoni o wartości co najmniej 150.000.000 PLN,
- realizację projektów poprzez spółki celowe, których współnikami będą Oddział Marvipol lub spółka z Grupy Oddziału Marvipol oraz Panattoni lub spółka z grupy kapitałowej Panattoni, tj. realizacja projektów stanowić będzie wspólne przedsięwzięcia w rozumieniu Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej.

Zgodnie z postanowieniami ww. listu, szczegółowe zasady współpracy i finansowania projektów zostaną każdorazowo określone w umowie inwestycyjnej i umowie współników danej spółki celowej oraz w umowie spółki celowej.

W dniu 17 lipca 2017 r. spółka z Grupy Oddziału Marvipol – Marvipol Logistics S.A. (dawniej: MVP Logistics S.A.) z siedzibą w Warszawie oraz Panattoni Development Europe sp. z o.o. (Panattoni) podpisały list intencyjny dotyczący wspólnej realizacji zamierzenia inwestycyjnego polegającego na wybudowaniu obiektu składającego się z budynków magazynowo – logistycznych, posadowionego na nieruchomości zlokalizowanej w okolicy Łodzi. List zawiera wstępne ustalenia dotyczące realizacji projektu, przy czym w ramach współpracy przewidziane jest utworzenie wspólnego przedsiębiorcy w rozumieniu przepisów Ustawy o Ochronie Konkurencji i Konsumentów. W dniu 18 sierpnia 2017 r. Panattoni Development Europe sp. z o.o. podpisała z PDC Industrial Center 80 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, będącą spółką zależną spółki Marvipol Logistics S.A. (dawniej: MVP Logistics S.A.) z siedzibą w Warszawie, umowę deweloperską dotyczącą realizacji zamierzenia inwestycyjnego polegającego na wybudowaniu obiektu składającego się z budynków magazynowo – logistycznych, posadowionego na nieruchomości zlokalizowanej w okolicy Łodzi. Na mocy zawartej umowy, PDC Industrial Center 80 Sp. z o.o. zleciła Panattoni koordynowanie i monitorowanie prac związanych z realizacją wyżej opisanego projektu. Umowa została zawarta z zastrzeżeniem warunku zawieszającego, jakim jest nie dokonanie przez PDC Industrial Center 80 Sp. z o.o. nabycia nieruchomości, na której ma zostać zrealizowany projekt. Umowy nabycia przedmiotowych nieruchomości zostały zawarte w dniu 22 sierpnia 2017 r.

Ponadto w dniu 10 października 2017 r. Marvipol Logistics S.A. z siedzibą w Warszawie oraz Panattoni Development Europe sp. z o.o. podpisały list intencyjny dotyczący wspólnej realizacji zamierzenia inwestycyjnego polegającego na wybudowaniu obiektu składającego się z budynków magazynowo – logistycznych, posadowionego na nieruchomości zlokalizowanej w okolicy Warszawy. List zawiera wstępne ustalenia dotyczące realizacji projektu, przy czym w ramach współpracy przewidziane jest utworzenie wspólnego przedsiębiorcy w rozumieniu przepisów Ustawy o Ochronie Konkurencji i Konsumentów.

## 12. Opis głównych rynków, na których emitent prowadzi swoją działalność, wraz z podziałem przychodów ze sprzedaży na rodzaje działalności i rynki geograficzne za każdy rok obrotowy okresu objętego historycznymi informacjami finansowymi

Informacje na temat przychodów ze sprzedaży z podziałem na rodzaje działalności Emitenta oraz Grupy Oddziału Marvipol za okres ostatnich trzech lat obrotowych, tj. w latach 2014-2016, oraz okres pierwszego półrocza 2017 r. wraz z danymi porównywalnymi za analogiczny okres 2016 r. zostały przedstawione w Rozdziale IV pkt 11 Memorandum, przy czym w przypadku Emitenta dane dotyczące roku 2014 obejmują okres od dnia jego utworzenia.

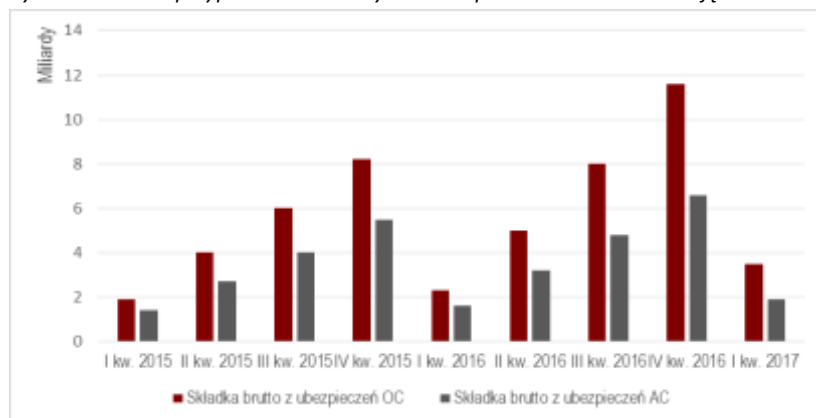
Emitent prowadzi działalność na terenie Polski – w 2015 roku była to działalność w obszarze pośrednictwa ubezpieczeniowego, która jednak z końcem 2015 r. została zakończona i nie jest planowane podjęcie aktywności gospodarczej w tym obszarze. Z uwagi na to, że informacje finansowe odnoszą się również do działalności na tym rynku, w niniejszym punkcie przedstawiona została również jego krótka charakterystyka.

W okresie z którego pochodzą historyczne i śródroczne informacje finansowe załączone do niniejszego Memorandum, Grupa Oddziału Marvipol osiągała przychody ze sprzedaży z działalności deweloperskiej mieszkaniowej na rynku warszawskim, natomiast działalność deweloperska magazynowa była prowadzona na terenie całej Polski.

### Rynek usług pośrednictwa ubezpieczeniowego

Na polskim rynku usług pośrednictwa ubezpieczeniowego składki brutto z tytułu ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej (OC), przewyższają zawsze składki z tytułu AC. Wynika to z obowiązkowego charakteru składek OC.

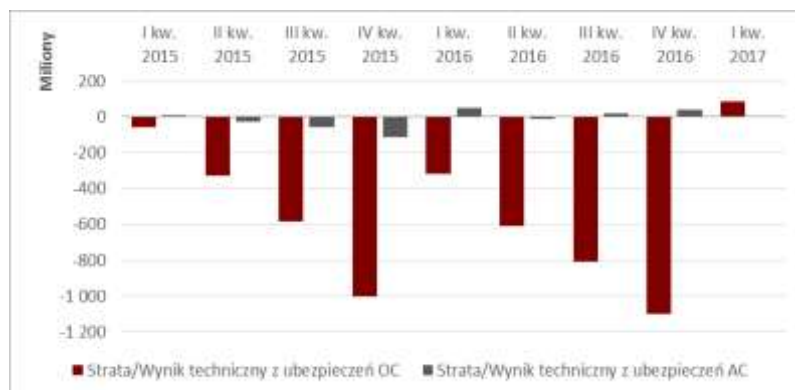
Rysunek: Składki przypisane brutto z tytułu ubezpieczeń OC oraz AC w ujęciu kwartalnym od 2015 roku w Polsce



Źródło: Polska Izba Ubezpieczeń, raporty kwartalne

Składki z tytułu ubezpieczenia OC z reguły nie pokrywało ubezpieczycielom wypłacanych odszkodowań. Dlatego, między innymi w wyniku działań KNF, na rok 2017 należy się spodziewać skokowego wzrostu składek OC.

*Rysunek: Wypracowany wynik techniczny na działalności ubezpieczeniowej towarzystw ubezpieczeniowych w Polsce - OC oraz AC*



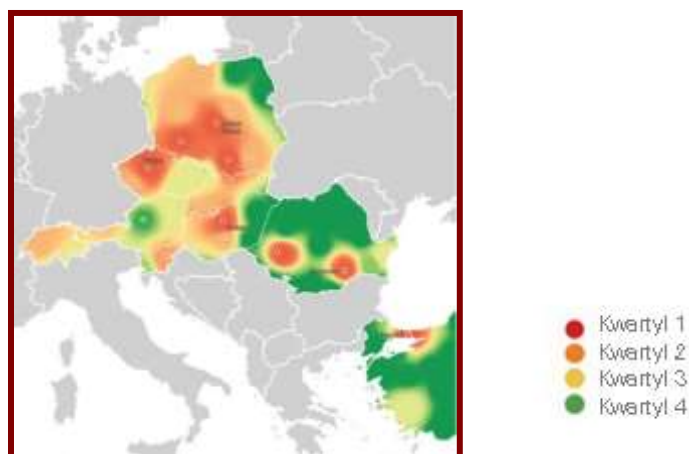
Źródło: Polska Izba Ubezpieczeń, raporty kwartalne

Od dnia 1 stycznia 2016 r. obowiązuje znowelizowana Ustawa o działalności ubezpieczeniowej i reasekuracyjnej. Jej nowy kształt wynika między innymi z konieczności ujednolicenia porządku prawnego przepisów krajów członkowskich Unii Europejskiej. W nowelizacji tej ujęto nowe regulacje odnośnie działalności w zakresie ubezpieczeń osobowych oraz majątkowych oraz działalności reasekuracyjnej. Dodatkowo, ustanowione zostały nowe zasady wykonywania zawodu aktuarusza, pełnienia nadzoru nad zakładami oferującymi ubezpieczenia, pełnienia nadzoru ubezpieczeniowego i zakładami reasekuracji w grupach oraz organizacji funkcjonowania ubezpieczeniowego samorządu gospodarczego. Dzięki powyższemu działalność ubezpieczeniowa docelowo ma spowodować, by klienci towarzystw ubezpieczeniowych byli bardziej chronieni.

#### **Rynek centrów logistyczno-magazynowych**

Polska jest uważana za wyjątkowo atrakcyjny teren pod lokalizację logistyczne, co ilustruje poniższy rysunek. Powodowane jest to lokalizacją Polski w centralnej części Europy, posiadaniem własnego dużego rynku zbytu, coraz lepiej już rozwiniętą siecią dróg, a równocześnie posiadaniem wykwalifikowanych pracowników o niższych wymaganiach płacowych niż np. w sąsiednich Niemczech. Centra logistyczne w Polsce realizują zlecenia na potrzeby rynku krajowego, a także w znacznym stopniu na potrzeby całej Europy, z istotnym udziałem Niemiec. Dlatego często również zagraniczne przedsiębiorstwa lokują swoje centrale logistyczne właśnie w Polsce, a proces ten nabiera intensyfikacji.

*Rysunek: Atrakcyjność lokalizacji logistycznych na przełomie 2015 i 2016 roku w Europie Środkowo-Wschodniej.*



Źródło: Rozwój sieci nieruchomości logistycznych w Europie, Prologis Research – luty 2016r.

Powyższy rysunek przedstawia ranking najważniejszych lokalizacji logistycznych w Europie Środkowo-Wschodniej na przełomie 2015 i 2016 roku, łącznie obejmuje on 15 regionów spośród których poszczególne kwartyle oznaczono w legendzie odpowiednimi kolorami. Z raportu opracowanego przez Prologis, opublikowanego w lutym 2016 roku, wynika, iż Polska Centralna jest lokalizacją najbardziej pożądaną, jeśli chodzi o rozwój centrów logistyczno-magazynowych w Europie środkowej i wschodniej. Za nią plasują się Stambuł, Praga, Bukareszt oraz Budapeszt. W szczególności atrakcyjna jest

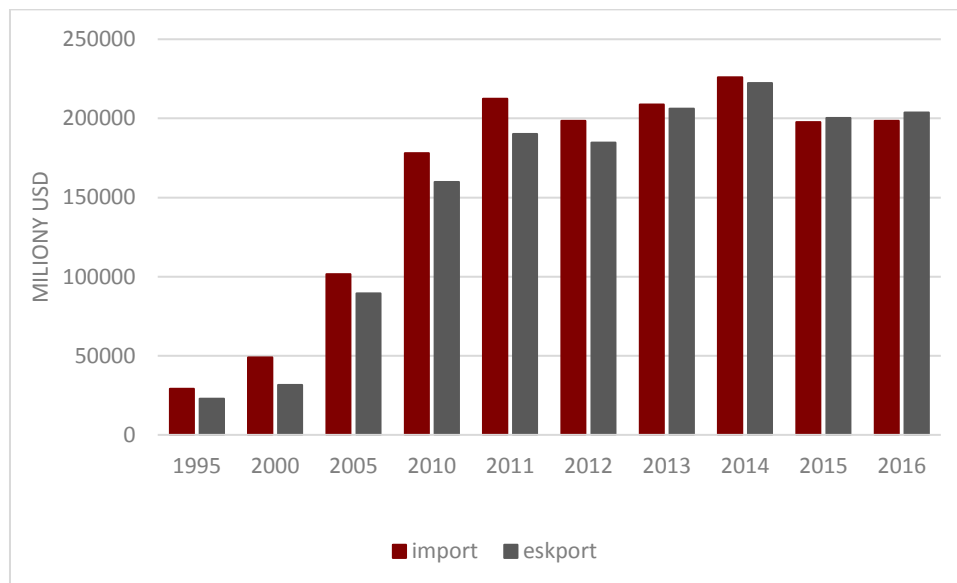


wyodrębniona w raporcie *Cushman & Wakefield 2kw. 2016r. Rynek powierzchni magazynowych w Polsce*, część nazwana tam „Warszawa Okolice”. Obejmuje ono sąsiedztwo Warszawy w okolicy kilkudziesięciu kilometrów, ale bez samego miasta Warszawy, ujmowanego jako odrębna kategoria „Warszawa Miasto”.

Głównymi czynnikami wpływającymi na lokalizację centrów logistyczno-magazynowych w Europie są: bliskość głównych ośrodków gospodarczych, obecność nowoczesnej i sprawnie funkcjonującej infrastruktury, dostęp do kluczowych szlaków tranzytowych oraz koszty nieruchomości i pracy.

Od 1 maja 2004 roku – na mocy Traktatu akcesyjnego – towary produkowane w krajach Unii Europejskiej mogą być swobodnie przewożone, w ramach jej granic, bez opodatkowania i opóźnień spowodowanych kontrolą celną. Spowodowało to oczekiwanie co do wzrostu przepływu towarów pomiędzy członkami Unii Europejskiej, a tym samym wzrost zapotrzebowania na usługi logistyczne.

Rysunek: Obroty handlu zagranicznego (ceny bieżące)



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS.

Polska, z racji swojego położenia geograficznego, ma dostęp do wielu rynków krajów europejskich. Zachodnia część kraju jest coraz gęściej zabudowywana przez budynki wielko powierzchniowe z racji graniczenia z największą gospodarką Europy – Niemcami. Natomiast Polska Centralna jest bardzo dobrze położona jako magazyn wszelkiego rodzaju dóbr zasilających potrzeby mieszkańców Europy Środkowo-Wschodniej.

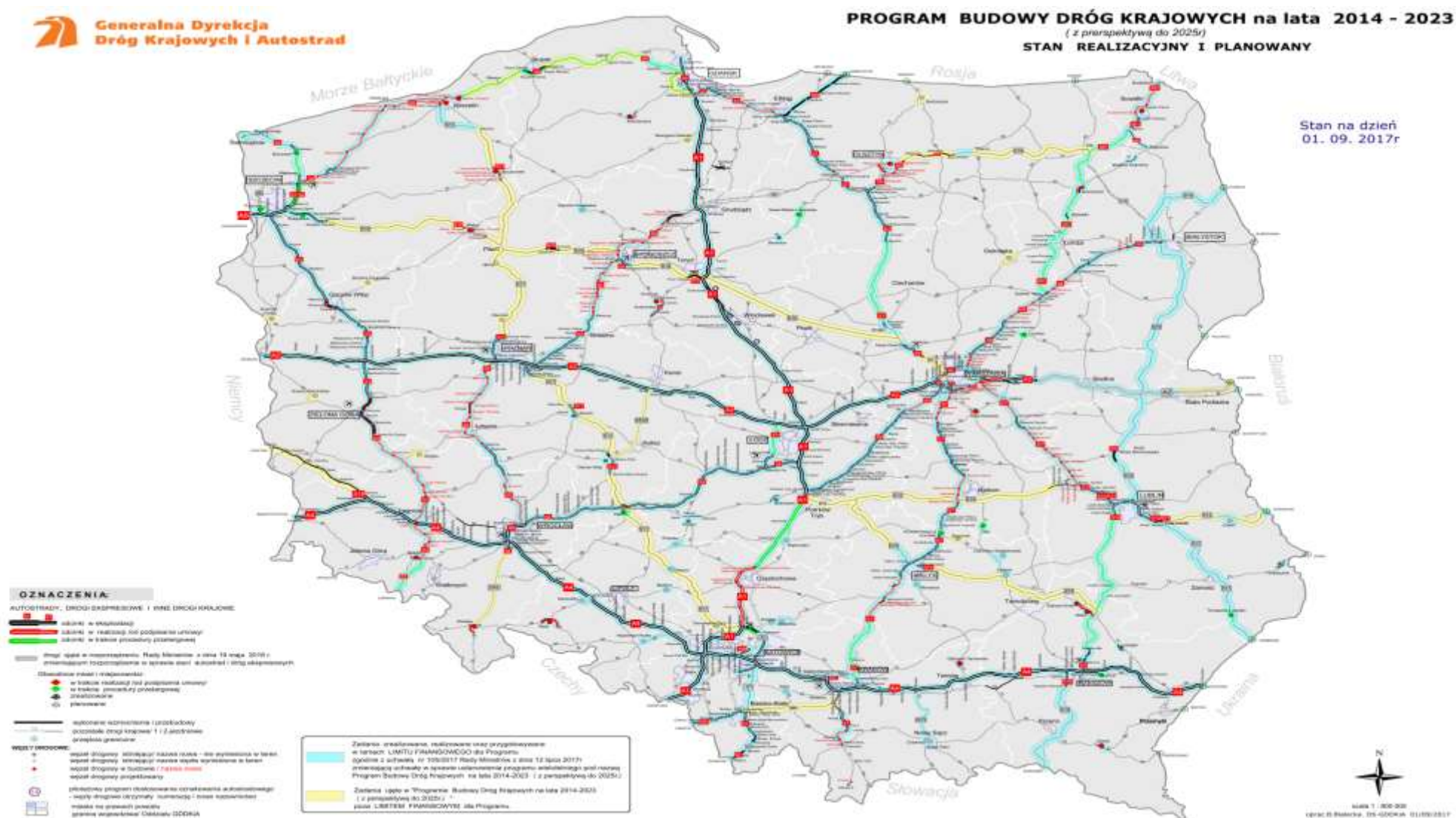
Program budowy dróg krajowych w Polsce na lata 2014-2023 (z perspektywą do 2025 r.), przyjęty we wrześniu 2015 r., zgodnie ze zmianami wprowadzonymi w lipcu 2017 roku, przewiduje zwiększenie gęstości dróg ekspresowych z 3,9km/1.000km<sup>2</sup> do 12km/1.000km<sup>2</sup>, a w przypadku gęstości sieci autostrad i dróg ekspresowych planowany wzrost wynosi z 8,7km/1.000km<sup>2</sup> do 17,5km/1.000km<sup>2</sup>. Szacowany poziom wydatków na realizację zadań określonych w ww. programie, w ramach Krajowego Funduszu Drogowego, określono na poziomie około 149,5 mld zł, z czego na zadania realizowane w ramach perspektywy UE 2014-2020 przewidziana jest kwota 135 mld zł. Program przewiduje budowę nowych dróg ekspresowych i autostrad o łącznej długości 2.750 km oraz 43 nowych obwodnic.

Przewozy ładunków realizowane przez przedsiębiorstwa transportu samochodowego w Polsce wyniosły w 2016 roku 761 mln ton, jest to wzrost o prawie 8% r/r. Natomiast wzrost ten wynosi aż 35% w porównaniu do roku 2010. Polscy przewoźnicy realizują obecnie przewozy nie tylko na potrzeby rynku krajowego, ale są istotnym podmiotem w zakresie przewozów na terenie całej Unii Europejskiej.





**Generalna Dyrekcja  
Dróg Krajowych i Autostrad**



Źródło: Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad, stan na dzień 1 września 2017 r.

Dodatkowo, trzeba mieć również na uwadze fakt, iż w ostatnim czasie na popularności zyskuje idea stworzenia tzw. „Nowego Jedwabnego Szlaku”, czyli połączenia Azji oraz Europy poprzez sieci szybkich kolei, nowoczesne autostrady czy infrastrukturę informatyczną. Idealnym miejscem rozładunkowym ma być Polska Centralna oraz Łódź, która ma zapewnić dostęp przewoźnikom chińskim do krajów europejskich. Boddźcem do wznowienia tej idei jest podważenie hegemonii Stanów Zjednoczonych na arenie międzynarodowej, obniżenie roli handlu morskiego oraz chęć uniezależnienia się Państwa Środka od cieśniny Malakka, przez którą przepływa zdecydowana większość eksportowanych produktów. Osobista wizyta prezydenta Chińskiej Republiki Ludowej w Warszawie w celu spotkania z prezydentem Polski Andrzejem Dudą jest dobrą oznaką na prognozy, iż w najbliższych latach możemy spodziewać się wzrostu znaczenia Polski jako partnera handlowego Chin w Europie.

Z kolei innym projektem, w którym Polska odgrywa znaczącą rolę jest trasa tzw. „Via Carpathia” – docelowo łącząca wybrzeże Morza Bałtyckiego z Morzem Egejskim oraz Czarnym. Ten szlak komunikacyjny ma łamać dotychczasową zasadę przebiegu szlaków na osi wschód-zachód. Autostrada S19 przebiegać ma przez wschodnią część kraju, która na chwilę obecną, nie jest tak gęsto zabudowana drogami szybkiego ruchu jak zachodnia część Polski.

Oczekiwana jest również aktywizacja transportu morskiego i żeglugi śródlądowej w Polsce - w 2016 r. było to tylko 0,7% w całej gałęzi transportu, co odbiega znacznie od średniej europejskiej. Poprawa działalności żeglugi śródlądowej uzależniona jest od parametrów eksploatacyjnych dróg wodnych, które wzięte są pod uwagę przy rządowej strategii rozwoju transportu do roku 2020. Nadto, dodatkowym projektem jest Kanał żegludowy Nowy Świat na Mierzei Wiślanej, który ma na celu połączyć Zalew Wiślany z Zatoką Gdańską i rozwój portu elbląskiego – przeznaczone na to środki wynosić będą 880 mln zł w okresie 2016-2022 r.

Kolejnym ogniwem rozwoju infrastruktury w Polsce jest plan budowy Centralnego Portu Lotniczego, prawdopodobnie, między Warszawą, a Łodzią. Obecne lotnisko im. F. Chopina w Warszawie obarczone jest znaczącymi ograniczeniami, np. związanymi z ochroną środowiska (ochroną przed hałasem), a także możliwości jego rozbudowy. Zatem, rozbudowa Centralnego Portu Lotniczego przyczyniłaby się do wzrostu przepustowości oraz konkurencyjności polskiej infrastruktury pośród krajów Europy Środkowo-Wschodniej.

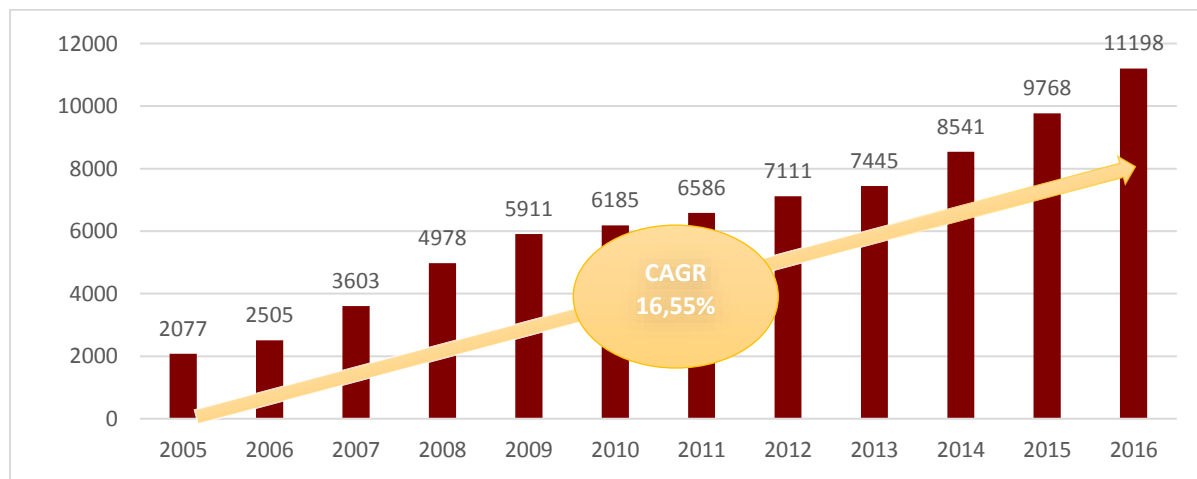
#### **Popyt (na najem oraz inwestycyjny)**

Popyt na powierzchnie magazynowe wciąż utrzymuje się na wysokim poziomie. W całym 2016 roku odnotowano transakcje na 3,09 mln m<sup>2</sup> powierzchni, co stanowi wzrost w porównaniu do 2015 roku o 38%. W pierwszym półroczu 2017 roku odnotowano transakcje na 1,72 mln m<sup>2</sup> – był to najlepszy półroczny wynik jaki odnotowano od początku istnienia nowoczesnego rynku magazynowego w Polsce.

Rynek nowoczesnych powierzchni magazynowych w Polsce od lat rozwija się bardzo dynamicznie. Średnia roczna stopa wzrostu (CAGR) w latach 2005-2016 ukształtowała się na poziomie 16,55%. Po I półroczu 2017 r. zasoby nowoczesnej powierzchni magazynowej w Polsce wyniosły 11,9 mln m<sup>2</sup>.

Rynek powierzchni magazynowych w Polsce skupiony jest wokół Warszawy. Regiony Warszawa Miasto i Warszawa Okolice to łącznie ok. 27,2% rynku na koniec pierwszego półroczu 2017 r. (28,3% rynku na koniec 2016 r.). Drugim co do wielkości rynkiem regionalnym jest aglomeracja górnośląska, gdzie na koniec czerwca 2017 r. istniało ok. 17,2% dostępnej powierzchni magazynowej w Polsce (17,5% rynku na koniec 2016 r.). Znaczącymi rynkami są również Poznań, Polska Centralna oraz Wrocław z odpowiednio 15,6%, 14,2% oraz 12,0% udziałem na 30 czerwca 2017 r. w rynku.

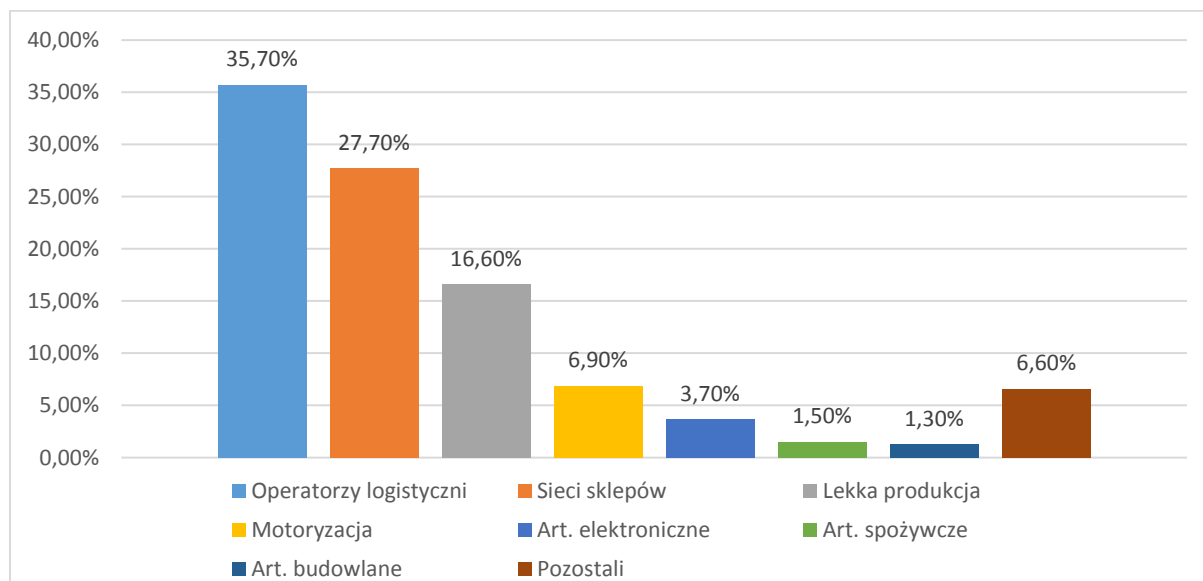
*Rysunek: Zasoby powierzchni magazynowej [tys. m<sup>2</sup>]*



Źródło: Opracowanie własne na podstawie raportów JLL, magazyny.pl

Najbardziej aktywnymi najemcami powierzchni magazynowych w I połowie br. roku byli operatorzy logistyczni (35,70%), sieci sklepów (27,70%), lekka produkcja (16,60%) i motoryzacja (6,90%).

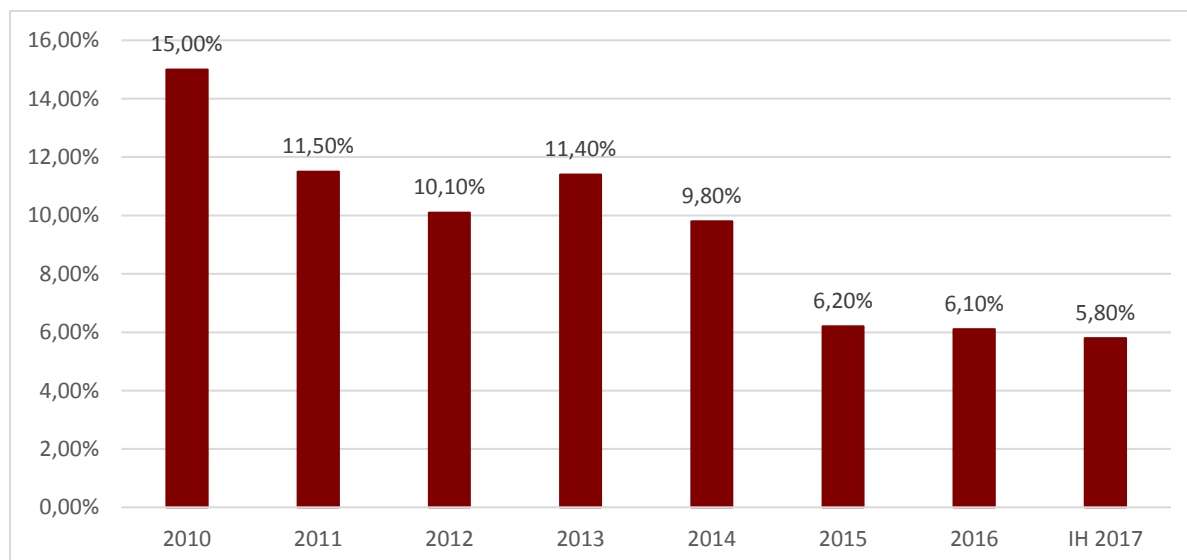
Rysunek: Popyt brutto na powierzchnie magazynowe w I półroczu 2017 r. według branży najemcy.



Źródło: opracowanie własne na podstawie raportów JLL, magazyny.pl

Udział wolnej powierzchni magazynowej w Polsce sukcesywnie się obniża, natomiast od 2015 roku utrzymuje się na zbliżonym poziomie. Wyjątkiem był rok 2013, na koniec, którego wskaźnik pustostanów wzrósł o 1,3 pp. rdr. (844 tys. m<sup>2</sup> dostępnej od zaraz powierzchni na koniec 2013 r. wobec 713 tys. m<sup>2</sup> na koniec 2012 r.). Było to głównie efektem dotarcia do Polski drugiej fali spowolnienia gospodarczego, co odbiło się również na rynku powierzchni magazynowych oraz to efekt dużej rotacji najemców (niektórzy z nich postanowili opuścić obiekty komercyjne i wprowadzić się do własnych budynków, były także przypadki upadłości, natomiast nowi najemcy najczęściej wybierali współpracę z deweloperami przy budowie nowych obiektów). Na koniec pierwszego półrocza 2017 r. wskaźnik pustostanów wyniósł w Polsce średnio 5,8%.

Rysunek: Wskaźniki pustostanów



Źródło: Opracowanie własne na podstawie raportów JLL, magazyny.pl

Kolejnym czynnikiem jest popyt o charakterze inwestycyjnym. Fundusze nieruchomościowe działające zarówno w Europie, jak i w skali światowej, na przestrzeni ostatnich lat dokonywały licznych transakcji na terenie kraju. Przykładowo w 2014 r., fundusz Blackstone Group za pośrednictwem swojej europejskiej platformy logistycznej Logicor nabył w Polsce za kwotę 118,2 mln EUR portfel nieruchomości logistycznych od Standard Life Investments, a za około 140 mln EUR, portfel nieruchomości Panattoni (Panattoni Park Business Center Łódź, Panattoni Park Łódź East, Panattoni Park Wrocław II, Panattoni Park Gdańsk)

nabył PZU Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Sektora Nieruchomości 2. Niemiecki inwestor WestInvest Gesellschaft natomiast pod koniec 2015 r. dokonał transakcji kupna magazynów o wartości 90 mln EUR<sup>1</sup>. Terytorialna atrakcyjność Polski powoduje zwiększającą się obecność globalnych podmiotów specjalizujących się w inwestycjach nieruchomościowych, a trend ten ulega intensyfikacji. Postępująca globalizacja i chęć zagranicznych inwestorów do dywersyfikacji ryzyka swoich przedsięwzięć przekłada się na presję popytową.

W latach 2012-2016 wartość transakcji inwestycyjnych na rynku nieruchomości magazynowych potroiła się w porównaniu do wolumenu odnotowywanego w latach 2004-2011. Zachęcenie wysokimi wynikami transakcji zawartych w 2010 i 2011 r. właściciele nieruchomości skorzystali z pozytywnego trendu obniżających się stóp kapitalizacji. Spowodowało to następnie wystawienie na rynek w 2012 i 2013 r. obiektów „core” i „core+”.

Wzrost płynności rynku spowodował, że sektor ten odnotował wzrost atrakcyjności i ogromne zainteresowanie rynku inwestycyjnego, w szczególności ze strony międzynarodowych, a ostatnio również i polskich funduszy, a także od firm „private equity” oraz funduszy emerytalnych, co powiększyło pulę aktywnych graczy.

Rekordowa wartość transakcji w 2016 roku, to w znacznym stopniu pochodna sprzedaży europejskiej platformy magazynowej P3, w której udział nieruchomości zlokalizowanych w Polsce wyniósł 254 mln EUR i ponad pół miliona m. kw. powierzchni.

Rysunek: Wolumen transakcji inwestycyjnych (miliony EUR) & Stopy kapitalizacji „prime” (%)



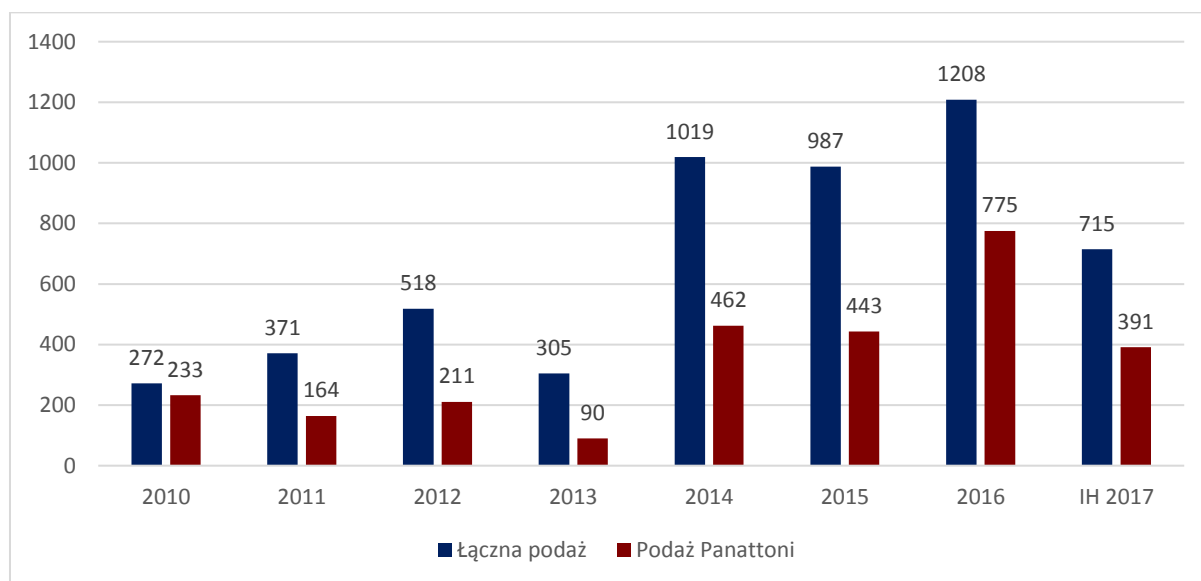
Źródło: JLL, magazyny.pl, Rynek nieruchomości magazynowych w 2016 r.

#### Podaż

W 2016 roku odnotowano największy przyrost nowoczesnej powierzchni magazynowej w ostatnich sześciu latach. W 2016 roku oddano do użytku 1.208 tys. m<sup>2</sup>, tj. o ponad 20 % więcej niż w roku 2015. W I półroczu 2017 roku oddano do użytku niemal 715 tys. m<sup>2</sup>.

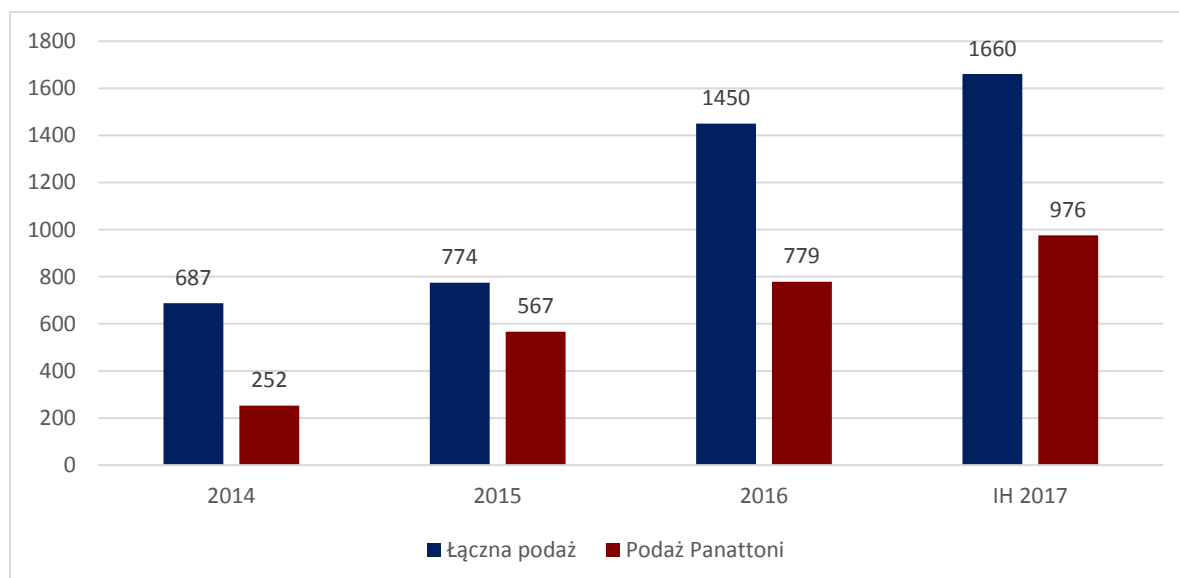
Panattoni jest niekwestionowanie najaktywniejszym deweloperem na rynku powierzchni magazynowych. W latach 2014-2016 Panattoni dostarczyło około 52%, całości oddanej do użytku powierzchni w tym okresie. W pierwszym półroczu 2017 roku podaż Panattoni stanowiła około 55% łącznie dostarczonej nowej powierzchni magazynowej w Polsce w tym okresie.

<sup>1</sup><http://www.thecity.com.pl/Magazyny/Wiadomosci/MLP-Group-sprzedalo-dwa-parki-logistyczne-za-90-mln-euro>

Rysunek: Powierzchnia oddana do użytku [tys. m<sup>2</sup>]

Źródło: Opracowanie własne na podstawie raportów JLL

Pozycję Panattoni potwierdzają również wolumeny powierzchni w budowie – na koniec 2014 r. budowało się 687 tys. m<sup>2</sup> magazynów, z czego 252 tys. m<sup>2</sup> przez Panattoni. W roku 2015 było to odpowiednio 774 tys. m<sup>2</sup> i 567,5 tys. m<sup>2</sup>. Na koniec 2016 r. 1.450 tys. m<sup>2</sup> i 779 tys. m<sup>2</sup>. Na koniec I półrocza 2017 roku w budowie znajdowało się 1.660 tys. m<sup>2</sup> w tym udział Panattoni wyniósł ok. 59%.

Rysunek: Powierzchnia w budowie [tys. m<sup>2</sup>]

Źródło: Opracowanie własne na podstawie raportów JLL

W I kwartale 2017 roku najwięcej nowej powierzchni magazynowej oddano do użytku w Polsce Centralnej (110 tys. m<sup>2</sup>) i Kujawach (104 tys. m<sup>2</sup>). Znacząco powiększyły się również zasoby powierzchni magazynowej w Poznaniu (84 tys. m<sup>2</sup>), Górnym Śląsku (81 tys. m<sup>2</sup>), Wrocławiu (48 tys. m<sup>2</sup>), Okolicach Warszawy (37 tys. m<sup>2</sup>) i Opolu (34 tys. m<sup>2</sup>). W II kwartale 2017 r. największy wzrost zasobów powierzchni magazynowej odnotowały rynki: Okolice Warszawy (48 000 m<sup>2</sup>), Trójmiasto, Kraków oraz Poznań.

Tabela: Największe przedsięwzięcia ukończone w 2016 roku

Region	Obiekt	Powierzchnia (m <sup>2</sup> .)
Polska Centralna	Panattoni Park Stryków II	85 200
Warszawa II	Panattoni Park Konotopa	46 700
Górny Śląsk	Panattoni Park Sosnowiec III	41 400
Górny Śląsk	Panattoni Park Sosnowiec II	41 400
Warszawa II	Panattoni Park Grodzisk	41 000

Źródło: CBRE Research, 2016r.

Biorąc pod uwagę strukturę własności istniejącej powierzchni magazynowej największy udział w rynku, zarówno wg stanu na koniec 2014 i 2015, miały kolejno firmy: Prologis, SEGRO i Logisor. Natomiast na koniec 2016 nastąpiła zmiana na trzeciej pozycji – miejsce Logisor zajęła firma Panattoni, z kolei po I połowie 2017 r. największy udział w rynku miały kolejno: Prologis, Panattoni i SEGRO.

W okresie od 2012 do 2016 roku w głównych regionach rynku magazynowo-przemysłowego w Polsce odnotowywano nieznaczne lub brak zmian stawek czynszów bazowych i efektywnych. W I półroczu 2017 roku oraz 2016 roku, podobnie jak w latach poprzednich najwyższe stawki czynszów uzyskuje się w strefie miejskiej Warszawy (czynsz bazowy 4,1-5,1 EUR/m<sup>2</sup>/mies.). Wynika to z ogólnie wysokiego popytu na nieruchomości i tym samym wysokich cen działek w stolicy. Po II kwartale 2017 r. czynsze bazowe w pozostałych regionach Polski wynosiły w Krakowie ok. 3,8-4,5 EUR/m<sup>2</sup>/miesiąc, na Górnym Śląsku ok. 2,8 – 3,6 EUR/m<sup>2</sup>/miesiąc, w Poznaniu ok. 2,8 – 3,5 EUR/m<sup>2</sup>/miesiąc, w Polsce Centralnej (2,6–3,2 EUR /m<sup>2</sup>/ miesiąc), a w Trójmieście ok. 3,0 – 3,3 EUR/m<sup>2</sup>/ miesiąc. Według badania przeprowadzonego przez Prologis wynika, że nawet w najdroższym regionie – tj. w Warszawie, stawki czynszu nie są w skali Europy wysokie. Stawki te są ponad czterokrotnie niższe niż w Londynie oraz południowo-wschodniej Anglii oraz około dwukrotnie niższe niż te w Monachium. Jeśli chodzi o wysokość czynszu za wynajem powierzchni logistycznej, Warszawę wyprzedza nawet Budapeszt oraz Bratysława. Jest to jeden z czynników powodujących wysoką atrakcyjność Polski jako lokalizacji biznesów logistycznych.

Problemem dla nowych podmiotów, które zdecydują się na wejście na ten charakterystyczny rynek jest fakt, iż od 1 maja 2016 roku weszła w życie ustawa o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa. Zasadniczo nabywcami gruntów rolnych stać się mogą tylko rolnicy. Skutkiem tego, podaż nowych gruntów na sprzedaż będzie znacząco niższa. Narastające budowy spekulacyjne, trudność w scaleniu mniejszych działek, by całościowa powierzchnia była odpowiednia na budowę magazynu oraz możliwe nasycenie rynku nie są bodźcami, które mogą spowodować zainteresowanie wejściem w tą branżę na większą skalę przez nowe podmioty.

### Rynek mieszkaniowy

Głębokie reformy ekonomiczne po 1989 dały podstawy pod gospodarkę wolnorynkową. Na przełomie lat 80. i 90. rynek mieszkaniowy w Polsce był zdominowany jeszcze przez budownictwo spółdzielcze, wspierane przez organy państwowe. Jednak już w pierwszej dekadzie lat 90. zaczęły powstawać prywatne spółki z branży deweloperskiej lub budowlanej, które z czasem coraz szerzej realizowały procesy budowy mieszkań. Standard mieszkań uległ, na przestrzeni lat, znacznej poprawie. W 1989 roku, 72,6% mieszkań było wyposażone w łazienki, a po 11 latach było to już 81,5%. Podłączenie do sieci wodociągowych do 2005 roku wzrastało o kilka procent każdego roku, to samo dotyczyło centralnego ogrzewania w mieszkaniach. Wyższy standard widoczny był również w wypadku metrażu mieszkań. Po 24 latach od transformacji systemowej przeciętna powierzchnia użytkowa na 1 mieszkanie wzrosła o ponad 10 m<sup>2</sup> w miastach, a o ponad 40 m<sup>2</sup> w terenach pozamiejskich.

Okres od włączenia Polski w struktury Unii Europejskiej aż do chwili obecnej charakteryzował się długoterminowym trendem (choć przerywanym okresowymi spadkami) wzrostu cen mieszkań. Spowodowane to było w szczególności sprzyjającą koniunkturą, wzrostem zamożności społeczeństwa oraz łatwiejszym dostępem do kredytów mieszkaniowych wraz z ich niższym oprocentowaniem. Równie istotna była migracja Polaków z terenów wiejskich do miast, której głównym motywem była chęć znalezienia lepiej płatnej pracy oraz osiągnięcie wyższego standardu życia, jaki zwykle dotyczy obszarów zurbanizowanych. Ograniczona podaż, przy wysokim popycie, oznaczała wzrost cen mieszkań oferowanych przez deweloperów.

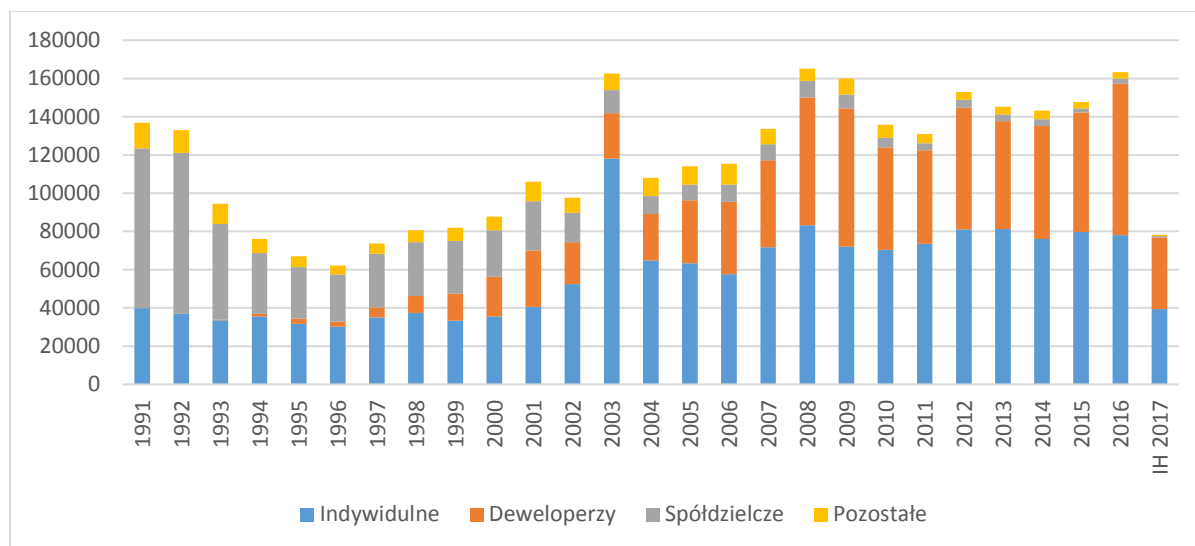
Niemniej jednak, światowy kryzys na rynkach finansowych chwilowo ostudził dalsze wzrosty. Banki podniosły wymagania odnoszące się do zdolności kredytowej oraz wysokości wkładu własnego. W lipcu 2010 roku ogłoszono kolejny projekt zespołu regulacji (tzw. „Bazyła III”) dotyczących wymogów kapitałowych oraz zarządzania ryzykiem w bankach, które operują transgranicznie, ponieważ Bazyła II nie spełniła pokładanych w niej nadziei. Skutkiem narastającej niepewności było wstrzymanie się od transakcji zakupu mieszkania, co w warunkach wzrostu podaży oznaczało spadek cen. Momentem przełamania się nastrojów na rynku mieszkaniowym w Polsce był rok 2012, gdy ceny mieszkań ustabilizowały się przy rosnącej



liczbie mieszkań oddanych do użytkowania (wzrost o prawie 17% w stosunku liczby mieszkań oddanych do użytkowania w 2011 r.)

Według danych GUS-u, w całym 2016 r. oddano do użytkowania w Polsce 163.325 mieszkań co oznacza wzrost o ponad 10% w stosunku do 2015 r. Do końca czerwca 2017 r. liczba oddanych do użytkowania mieszkań wyniosła 78.276 co oznacza wzrost o ponad 6% w porównaniu do analogicznego okresu 2016 r.

Rysunek: Liczba mieszkań oddanych do użytkowania

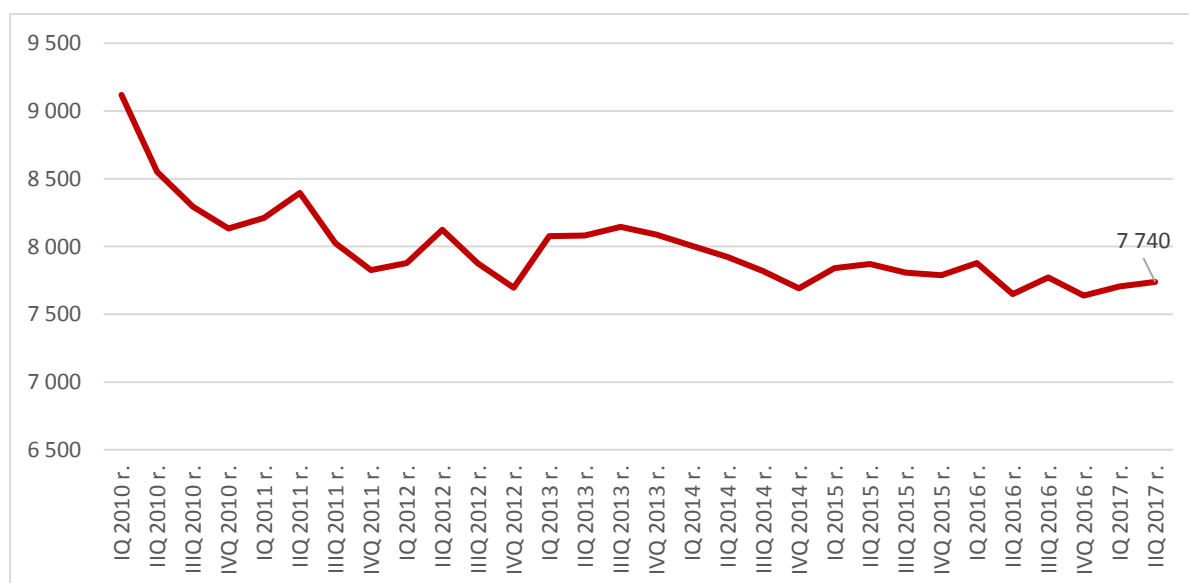


Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS

Rynek warszawski, na którym koncentruje swoją działalność Grupa Kapitałowa Marvipol S.A., jest zdecydowanie największym rynkiem mieszkaniowym w Polsce. Obszar miasta Warszawy to 517,2 km<sup>2</sup>, który zamieszkuje około 1,74 mln osób. Poza stałymi mieszkańcami, miasto zamieszkuje wiele osób czasowo. Stolica jest największym w Polsce ośrodkiem akademickim, gdzie uczy się ponad 230 tys. studentów. Dodatkowo Warszawa jako największy ośrodek gospodarczo-ekonomiczny, jest celem migracji lub czasowego pobytu wielu osób z innych regionów Polski.

W Warszawie w 2016 r. sprzedano 24 tys. mieszkań, co oznacza wzrost o 25% w stosunku do roku 2015. W pierwszej połowie 2017 r. w stolicy sprzedano 13 708 mieszkań. Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Warszawie od I kwartału 2014 roku ustabilizowały się w przedziale między 7.500 zł za m<sup>2</sup> a 8.000 zł za m<sup>2</sup>, osiągając na koniec II kwartału 2017 roku wartość 7 740 zł/m<sup>2</sup>. Oznacza to wzrost w porównaniu ze stanem na koniec 2016 roku o 102 zł/m<sup>2</sup>.

Rysunek: Ceny ofertowe na rynku pierwotnym w Warszawie w ujęciu kwartalnym w okresie IQ 2010 – IIQ 2017 (PLN/1m<sup>2</sup>)



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z NBP

**Rynek wynajmu powierzchni komercyjnych w Warszawie**

Zgodnie z raportem przygotowanym przez Colliers International łączna wartość nowoczesnej powierzchni biurowej w Warszawie na koniec czerwca 2017 r. wyniosła 5 161 100 m<sup>2</sup>, co oznacza wzrost o 131 400 m<sup>2</sup> w stosunku do stanu na koniec 2016 r. W pierwszej połowie 2017 r. wynajęta powierzchnia biurowa na rynku warszawskim wyniosła 391,4 tys. m<sup>2</sup>, co jest najlepszym półrocznym wynikiem w historii tego rynku, z czego największa liczba zawartych umów najmu powierzchni biurowej obejmowała centrum Warszawy. W budowie znajduje się obecnie 720 tys. m<sup>2</sup> nowej powierzchni biurowej przy popycie kształtującym się aktualnie na poziomie ponad 391 tys. m<sup>2</sup>. Na koniec I półrocza 2017 roku miesięczne stawki bazowe czynszu za wynajem kształtowały się w przedziale 12-22 Euro za m<sup>2</sup>.

Wskaźnik niewynajętej powierzchni biurowej po drugim kwartale 2017 r. wyniósł 13,9%, co oznacza spadek o 0,1 pkt proc. w stosunku do stanu na koniec pierwszego kwartału oraz 0,3 pkt proc. w stosunku do stanu na koniec 2016 r.

**13. Podstawowe informacje dotyczące uzależnienia emitenta od patentów lub licencji, umów przemysłowych, handlowych lub finansowych albo od nowych procesów produkcyjnych, jeżeli jest to istotne z punktu widzenia działalności lub rentowności emitenta**

Emitent nie jest uzależniony od patentów lub licencji. Emitent nie jest uzależniony od umów przemysłowych, umów handlowych oraz umów finansowych. Emitent nie jest uzależniony od nowych procesów produkcyjnych.

Oddział Marvipol oraz Grupa Oddziału Marvipol nie są uzależnieni: (1) od patentów lub licencji, (2) od umów przemysłowych oraz umów handlowych, (3) od nowych procesów produkcyjnych.

Oddział Marvipol oraz Grupa Oddziału Marvipol są uzależnieni od umów finansowych w postaci zawartych umów kredytowych oraz wyemitowanych obligacji, bowiem na Datę Memorandum głównym źródłem finansowania zewnętrznego działalności Oddziału Marvipol oraz Grupy Oddziału Marvipol są wyemitowane przez spółkę Marvipol S.A. obligacje korporacyjne oraz zawarte umowy kredytowe przez Marvipol S.A. oraz przez spółki zależne wchodzące w skład Grupy Oddziału Marvipol. Łączna wartość nominalna wyemitowanych przez spółki z Grupy Oddziału Marvipol obligacji wobec podmiotów spoza Grupy Oddziału Marvipol na dzień 31 sierpnia 2017 roku wynosiła 180.080 tys. zł (wszystkie obligacje wyemitowane zostały przez Marvipol S.A.), natomiast łączna wartość zobowiązań z tytułu udzielonych kredytów Grupie Oddziału Marvipol na dzień 31 sierpnia 2017 roku wynosiła 83.694 tys. zł (w tym wartość zobowiązań z tytułu kredytów udzielonych Marvipol S.A. wynosiła 17.667 tys. zł). Należy wskazać, iż w planie podziału Marvipol S.A. (Spółka Dzielona) przyjętym w dniu 31 sierpnia 2016 roku przez Zarząd Marvipol S.A. (Spółka Dzielona) oraz Zarząd Marvipol Development S.A. (Spółka Przejmująca), wyemitowane obligacje przez Marvipol S.A. oraz zawarte przez Marvipol S.A. umowy kredytu, zostały przypisane do majątku Oddziału Marvipol, który to Oddział Marvipol zostanie w procesie Podziału przeniesiony do Emitenta. Tym samym w Dniu Podziału Emitent stanie się podmiotem zobowiązanym do spłaty zobowiązań wynikających z tytułu tych wyemitowanych przez Marvipol S.A. obligacji oraz zawartych przez Marvipol S.A. umów kredytowych. W przyszłości, po Dniu Podziału, Spółka oraz spółki zależne, których udziały zostaną nabyte przez Spółkę od Marvipol S.A. (Spółka Dzielona) w wyniku rejestracji w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego Podziału Spółki Dzielonej, planują przeprowadzenie kolejnych emisji obligacji oraz zawarcie nowych umów kredytowych, celem pozyskania środków na prowadzenie działalności operacyjnej lub sfinansowanie spłaty dotychczasowego zadłużenia.

Dodatkowo należy wskazać, iż wyemitowane przez Marvipol S.A. (Spółka Dzielona) obligacje oraz zawarte umowy kredytowe przez Marvipol S.A. i spółki wchodzące w skład Grupy Oddziału Marvipol posiadają wbudowane postanowienia zabezpieczające, wskazujące sytuacje, których wystąpienie u dłużnika lub jego grupy kapitałowej może spowodować postawienie ich w stan natychmiastowej wymagalności. Taka sytuacja byłaby niepożądana z uwagi na konieczność zgromadzenia jednorazowo bardzo znaczących środków pieniężnych, co wpłynęłoby na płynność dłużnika i mogłoby zagrozić realizacji jego planów strategicznych. Jednocześnie Emitent wskazuje, iż na Datę Memorandum nie ocenia tego ryzyka jako istotnego w zakresie wystąpienia przypadków uzasadniających postawienie zadłużenia Marvipol S.A. oraz spółek wchodzących w skład Grupy Oddziału Marvipol (które to zadłużenie w Dniu Podziału stanie się zadłużeniem Emitenta i jego spółek zależnych) z tytułu wyemitowanych obligacji oraz zawartych umów kredytowych w stan natychmiastowej wymagalności.

**Badania i rozwój**

Emitent, Oddział Marvipol oraz spółki zależne wchodzące w skład majątku Oddziału Marvipol nie prowadzą istotnych działań z zakresu badań i rozwoju. Emitent, Oddział Marvipol oraz spółki zależne wchodzące w skład majątku Oddziału Marvipol nie są uzależnieni od nowych procesów produkcyjnych.



## **Patenty, licencje, znaki towarowe**



### **Znaki towarowe**

Spółka nie posiada żadnych znaków towarowych.

Oddział Marvipol nie posiada żadnych znaków towarowych. Spółka Marvipol TM Sp. z o.o., której 100% udziałów stanowi majątek Oddziału Marvipol, jest posiadaczem praw własności znaków towarowych. Najważniejsze znaki towarowe posiadane przez spółkę Marvipol TM Sp. z o.o., której 100% udziałów stanowi majątek Oddziału Marvipol przedstawiono poniżej.

## Znaki towarowe, których właścicielem jest spółka Marvipol TM Sp. z o.o.

Lp	Znak	Rodzaj znaku	Przedstawienie znaku	Uprawniony	Numer prawa	Status prawny	Klasyfikacja nicejska
1	MARViPOL development	Słowno-Graficzny		Marvipol TM Sp. z o.o.	R.170704	Zarejestrowany	36 37
2	MARViPOL	Słowno-Graficzny		Marvipol TM Sp. z o.o.	R.187621	Zarejestrowany	35 37
3	MARViPOL	Słowno-Graficzny		Marvipol TM Sp. z o.o.	R.202187	Zarejestrowany	01 04 09 12 35 36 37 39 40 41 42 43 45
4	PROSTA TOWER	Słowny	Brak	Marvipol TM Sp. z o.o.	R.213947	Zarejestrowany	16 35 36 37 39 42

5	MARViPOL	Słowno-Graficzny		Marvipol TM Sp. z o.o.	R.21661 4	Zarejestrowany	36 37
6	MARVIPOL grupa kapitałowa	Słowno-Graficzny		Marvipol TM Sp. z o.o.	R.26240 6	Zarejestrowany	01 04 07 08 09 11 12 16 20 28 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45
7	MARVIPOL	Słowno-Graficzny		Marvipol TM Sp. z o.o.	R.26240 7	Zarejestrowany	01 04 07 08 09 11 12 16 20 28 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45
8	marvipol	Słowny	Brak	Marvipol TM Sp. z o.o.	R.26240 8	Zarejestrowany	1, 4, 7, 8, 9, 11, 12, 16, 20, 28, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45 01 04 07 08 09 11 12 16 20 28 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45
9	jesteśmy dla tych, którzy chcą od życia więcej	Słowny	Brak	Marvipol TM Sp. z o.o.	R.26975 0	Zarejestrowany	01 04 07 08 09 11 12 16 20 28 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45
10	central park ursynów	Słowny	Brak	Marvipol TM Sp. z o.o.	R.27170 4	Zarejestrowany	16 35 36 37 39 42 44
11	MARVIPOL development	Słowno-Graficzny		Marvipol TM Sp. z o.o.	R.27704 5	Zarejestrowany	45 39 40 41 42 43 16 01 04 38 07 08 09 11 12 44 20 28 35 36 37
12	riviera park	Słowny	Brak	Marvipol TM Sp. z o.o.	R. 292680	Zarejestrowany	16 35 36 39 42 44
13	riviera park marvipol	Słowny	Brak	Marvipol TM Sp. z o.o.	R. 292681	Zarejestrowany	16 35 36 39 42 44
14	lake park	Słowny	Brak	Marvipol TM Sp. z o.o.	R.28757 2	Zarejestrowany	39 42 16 35 36 37 44





15	riviera park	Słowny	Brak	Marvipol TM Sp. z o.o.	Z.458385	Zgłoszony	16 35 36 37 39 42 44
16	riviera park marvipol	Słowny	Brak	Marvipol TM Sp. z o.o.	R. 298570	Zarejestrowany	16 35 36 37 39 42 44

Źródło: Spółka Dzielona

**Spółka Marvipol TM Sp. z o.o. zawarła następujące umowy o używanie i korzystanie ze znaków towarowych (umowy licencyjne) posiadanych przez Marvipol TM Sp. z o.o.:**

**Umowa o używanie i korzystanie ze znaków towarowych (umowa licencyjna) z dnia 1 października 2016 roku zawarta pomiędzy Marvipol TM sp. z o.o. jako licencjodawcą oraz Marvipol Development 2 sp. z o.o. jako licencjobiorcą.**

Przedmiotem umowy jest udzielenie prawa do korzystania przez licencjobiorcę z następujących praw do znaków towarowych:





Lp	Znak	Rodzaj znaku	Przedstawienie znaku	Uprawniony	Numer prawa	Status prawny	Klasyfikacja nicejska
1	MARViPOL development	Słowno-Graficzny		Marvipol TM Sp. z o.o.	R.170704	Zarejestrowany	36 37
2	MARViPOL	Słowno-Graficzny		Marvipol TM Sp. z o.o.	R.216614	Zarejestrowany	36 37
3	MARViPOL	Słowno-Graficzny		Marvipol TM Sp. z o.o.	R.187621	Zarejestrowany	35 37
4	MARViPOL	Słowno-Graficzny		Marvipol TM Sp. z o.o.	R.202187	Zarejestrowany	01 04 09 12 35 36 37 39 40 41 42 43 45

Źródło: Spółka Dzielona

Zgodnie z umową, licencjobiorca został upoważniony do korzystania z ww. znaków towarowych w szczególności poprzez: a/ umieszczanie na towarach lub ich opakowaniach, oferowaniu i wprowadzaniu tych towarów do obrotu, imporcie lub eksporcie a także oferowaniu lub świadczeniu usług; b/ umieszczeniu na dokumentach związanych z wprowadzaniem towarów do obrotu lub związanych ze świadczeniem usług; c/ posługiwaniu się w celu reklamy. Dodatkowo licencjobiorca został upoważniony do korzystania z ww. znaków towarowych na polach eksploatacji wymienionych w art. 50 ustawy o prawie autorskim i prawach pokrewnych. Licencja nie została ograniczona terytorialnie. Licencja ma charakter licencji niewyłącznej. Licencjobiorca nie może udzielać sublicencji. Wynagrodzenie licencjodawcy zgodnie z umową wynosi 2,68% wpływów licencjobiorcy osiąganych z prowadzonej przez niego działalności gospodarczej w segmencie deweloperskim. Wynagrodzenie ma być naliczane miesięcznie na podstawie rzeczywistych miesięcznych wpływów od klientów licencjobiorcy zaksięgowanych na koncie przychodów przyszłych okresów. Licencja udzielona została na czas nieoznaczony. Każda ze stron może wypowiedzieć umowę za 3 miesięcznym wypowiedzeniem złożonym na piśmie na koniec miesiąca kalendarzowego.

**Umowa o używanie i korzystanie ze znaków towarowych (umowa licencyjna) z dnia 2 stycznia 2014 roku zawarta pomiędzy Marvipol TM sp. z o.o. jako licencjodawcą oraz Marvipol Development 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. (dawniej: Marvipol Property sp. z o.o.) jako licencjobiorcą**

Przedmiotem umowy jest udzielenie prawa do korzystania przez licencjobiorcę z następujących praw do znaków towarowych:





Lp	Znak	Rodzaj znaku	Przedstawienie znaku	Uprawniony	Numer prawa	Status prawny	Klasyfikacja nicejska
1	MARViPOL development	Słowno-Graficzny		Marvipol TM Sp. z o.o.	R.170704	Zarejestrowany	36 37
2	MARViPOL	Słowno-Graficzny		Marvipol TM Sp. z o.o.	R.216614	Zarejestrowany	36 37
3	MARViPOL	Słowno-Graficzny		Marvipol TM Sp. z o.o.	R.187621	Zarejestrowany	35 37
4	MARViPOL	Słowno-Graficzny		Marvipol TM Sp. z o.o.	R.202187	Zarejestrowany	01 04 09 12 35 36 37 39 40 41 42 43 45

Źródło: Spółka Dzielona

Zgodnie z umową, licencjodawca został upoważniony do korzystania z ww. znaków towarowych w szczególności poprzez: a/ umieszczanie na towarach lub ich opakowaniach, oferowaniu i wprowadzaniu tych towarów do obrotu, imporcie lub eksporcie a także oferowaniu lub świadczeniu usług; b/ umieszczeniu na dokumentach związanych z wprowadzaniem towarów do obrotu lub związanych ze świadczeniem usług; c/ posługiwaniu się w celu reklamy. Dodatkowo licencjodawca został upoważniony do korzystania z ww. znaków towarowych na polach eksploatacji wymienionych w art. 50 ustawy o prawie autorskim i prawach pokrewnych. Licencja nie została ograniczona terytorialnie. Licencja ma charakter licencji niewyłącznej. Licencjodawca nie może udzielać sublicencji. Wynagrodzenie licencjodawcy zgodnie z umową wynosi 2,68% wpływów licencjodawcy osiąganych z prowadzonej przez niego działalności gospodarczej w segmencie deweloperskim. Wynagrodzenie ma być naliczane miesięcznie na podstawie rzeczywistych miesięcznych wpływów od klientów licencjodawcy zaksięgowanych na koncie przychodów przyszłych okresów. Licencja udzielona została na czas nieoznaczony. Każda ze stron może wypowiedzieć umowę za 3 miesięcznym wypowiedzeniem złożonym na piśmie na koniec miesiąca kalendarzowego.

**Umowa o używanie i korzystanie ze znaków towarowych (umowa licencyjna) z dnia 1 grudnia 2010 roku zawarta pomiędzy Marvipol TM sp. z o.o. jako licencjodawcą oraz Marvipol S.A. jako licencjodawcą**

Przedmiotem umowy jest udzielenie prawa do korzystania przez licencjodawcę z następujących praw do znaków towarowych:





Lp	Znak	Rodzaj znaku	Przedstawienie znaku	Uprawniony	Numer prawa	Status prawny	Klasyfikacja nicejska
1	MARViPOL development	Słowno-Graficzny		Marvipol TM Sp. z o.o.	R.170704	Zarejestrowany	36 37
2	MARViPOL	Słowno-Graficzny		Marvipol TM Sp. z o.o.	R.216614	Zarejestrowany	36 37
3	MARViPOL	Słowno-Graficzny		Marvipol TM Sp. z o.o.	R.187621	Zarejestrowany	35 37
4	MARViPOL	Słowno-Graficzny		Marvipol TM Sp. z o.o.	R.202187	Zarejestrowany	01 04 09 12 35 36 37 39 40 41 42 43 45

Źródło: Spółka Dzielona

Zgodnie z umową, licencjodawca został upoważniony do korzystania z ww. znaków towarowych w szczególności poprzez: a/ umieszczanie na towarach lub ich opakowaniach, oferowaniu i wprowadzaniu tych towarów do obrotu, imporcie lub eksporcie a także oferowaniu lub świadczeniu usług; b/ umieszczeniu na dokumentach związanych z wprowadzaniem towarów do obrotu lub związanych ze świadczeniem usług; c/ posługiwaniu się w celu reklamy. Dodatkowo licencjodawca został upoważniony do korzystania z ww. znaków towarowych na polach eksploatacji wymienionych w art. 50 ustawy o prawie autorskim i prawach pokrewnych. Licencja nie została ograniczona terytorialnie. Licencja ma charakter licencji niewyłącznej. Licencjodawca nie może udzielać sublicencji. Wynagrodzenie licencjodawcy zgodnie z umową wynosi 2,68% wpływów licencjodawcy osiąganych z prowadzonej przez niego działalności gospodarczej w segmencie deweloperskim. Wynagrodzenie ma być naliczane miesięcznie na podstawie rzeczywistych miesięcznych wpływów od klientów licencjodawcy zaksięgowanych na koncie przychodów przyszłych okresów. Licencja udzielona została na czas nieoznaczony. Każda ze stron może wypowiedzieć umowę za 3 miesięcznym wypowiedzeniem złożonym na piśmie na koniec miesiąca kalendarzowego.

**Umowa o używanie i korzystanie ze znaków towarowych (umowa licencyjna) z dnia 1 października 2016 roku zawarta pomiędzy Marvipol TM sp. z o.o. jako licencjodawcą oraz Marvipol Development 3 sp. z o.o. (dawniej: Projekt 01 sp. z o.o.) jako Licencjbiorcą.**

Przedmiotem umowy jest udzielenie prawa do korzystania przez licencjbiorcę z następujących praw do znaków towarowych:





Lp	Znak	Rodzaj znaku	Przedstawienie znaku	Uprawniony	Numer prawa	Status prawny	Klasyfikacja nicejska
1	MARViPOL development	Słowno-Graficzny		Marvipol TM Sp. z o.o.	R.170704	Zarejestrowany	36 37
2	MARViPOL	Słowno-Graficzny		Marvipol TM Sp. z o.o.	R.216614	Zarejestrowany	36 37
3	MARViPOL	Słowno-Graficzny		Marvipol TM Sp. z o.o.	R.187621	Zarejestrowany	35 37
4	MARViPOL	Słowno-Graficzny		Marvipol TM Sp. z o.o.	R.202187	Zarejestrowany	01 04 09 12 35 36 37 39 40 41 42 43 45

Źródło: Spółka Dzielona

Zgodnie z umową, licencjbiorca został upoważniony do korzystania z ww. znaków towarowych w szczególności poprzez: a/ umieszczanie na towarach lub ich opakowaniach, oferowaniu i wprowadzaniu tych towarów do obrotu, imporcie lub eksporcie a także oferowaniu lub świadczeniu usług; b/ umieszczeniu na dokumentach związanych z wprowadzaniem towarów do obrotu lub związanych ze świadczeniem usług; c/ posługiwaniu się w celu reklamy. Dodatkowo licencjbiorca został upoważniony do korzystania z ww. znaków towarowych na polach eksploatacji wymienionych w art. 50 ustawy o prawie autorskim i prawach pokrewnych. Licencja nie została ograniczona terytorialnie. Licencja ma charakter licencji niewyłącznej. Licencjbiorca nie może udzielać sublicencji. Wynagrodzenie licencjodawcy zgodnie z umową wynosi 2,68% wpływów licencjbiorky osiąganych z prowadzonej przez niego działalności gospodarczej w segmencie deweloperskim. Wynagrodzenie ma być naliczane miesięcznie na podstawie rzeczywistych miesięcznych wpływów od klientów licencjbiorky zaksięgowanych na koncie przychodów przyszłych okresów. Licencja udzielona została na czas nieoznaczony. Każda ze stron może wypowiedzieć umowę za 3 miesięcznym wypowiedzeniem złożonym na piśmie na koniec miesiąca kalendarzowego.

**Umowa o używanie i korzystanie ze znaków towarowych (umowa licencyjna) z dnia 1 lutego 2017 roku zawarta pomiędzy Marvipol TM sp. z o.o. jako licencjodawcą oraz Marvipol Development S.A. jako Licencjbiorcą.**

Przedmiotem umowy jest udzielenie prawa do korzystania przez licencjbiorcę z następujących praw do znaków towarowych:

Lp	Znak	Rodzaj znaku	Przedstawienie znaku	Uprawniony	Numer prawa	Status prawny	Klasyfikacja nicejska
1	MARViPOL development	Słowno-Graficzny		Marvipol TM Sp. z o.o.	R.170704	Zarejestrowany	36 37
2	MARViPOL	Słowno-Graficzny		Marvipol TM Sp. z o.o.	R.216614	Zarejestrowany	36 37
3	MARViPOL	Słowno-Graficzny		Marvipol TM Sp. z o.o.	R.187621	Zarejestrowany	35 37
4	MARViPOL	Słowno-Graficzny		Marvipol TM Sp. z o.o.	R.202187	Zarejestrowany	01 04 09 12 35 36 37 39 40 41 42 43 45

Źródło: Spółka Dzielona

Zgodnie z umową, licencjobiorca został upoważniony do korzystania z ww. znaków towarowych w szczególności poprzez: a/ umieszczanie na towarach lub ich opakowaniach, oferowaniu i wprowadzaniu tych towarów do obrotu, imporcie lub eksporcie a także oferowaniu lub świadczeniu usług; b/ umieszczeniu na dokumentach związanych z wprowadzaniem towarów do obrotu lub związanych ze świadczeniem usług; c/ posługiwaniu się w celu reklamy. Dodatkowo licencjobiorca został upoważniony do korzystania z ww. znaków towarowych na polach eksploatacji wymienionych w art. 50 ustawy o prawie autorskim i prawach pokrewnych. Licencja nie została ograniczona terytorialnie. Licencja ma charakter licencji niewyłącznej. Licencjobiorca nie może udzielać sublicencji. Wynagrodzenie licencjodawcy zgodnie z umową wynosi 2,68% wpływów licencjobiorcy osiąganych z prowadzonej przez niego działalności gospodarczej w segmencie deweloperskim jednakże opłata nie może być niższa niż 5.000,00 zł. Wynagrodzenie ma być naliczane miesięcznie na podstawie rzeczywistych miesięcznych wpływów z działalności deweloperskiej licencjobiorcy zaksięgowanych na koncie przychodów przyszłych okresów. Licencja udzielona została na czas nieoznaczony. Licencja wygasa w dniu w którym nastąpi rejestracja w KRS podziału spółki Marvipol S.A. w ramach którego część działalności spółki Marvipol S.A. stanowiąca zorganizowaną część przedsiębiorstwa funkcjonująca jako Marvipol Spółka Akcyjna Oddział w Warszawie prowadząca działalność deweloperską zostanie przeniesiona na spółkę Marvipol Development S.A. Każda ze stron może wypowiedzieć umowę za 3 miesięcznym wypowiedzeniem złożonym na piśmie na koniec miesiąca kalendarzowego.

Emitent, Oddział Marvipol oraz spółki zależne wchodzące w skład majątku Oddziału Marvipol nie posiadają żadnych patentów i nie są od nich uzależnieni.

Emitent, Oddział Marvipol oraz spółki zależne wchodzące w skład majątku Oddziału Marvipol nie są uzależnione od żadnych licencji.



#### 14. Opis głównych inwestycji krajowych i zagranicznych emitenta, w tym inwestycji kapitałowych

##### Inwestycje Grupy Oddziału Marvipol

W poniższej tabeli przedstawiono wydatki inwestycyjne Grupy Oddziału Marvipol w latach 2014 – 2016 i 2017 do dnia zatwierdzenia Memorandum. Pozycje te dotyczą inwestycji w rozumieniu księgowym i tak należy rozumieć to określenie w niniejszym punkcie. Nie obejmują inwestycji o charakterze deweloperskim, gdyż inwestycje deweloperskie są działalnością operacyjną Grupy Oddziału Marvipol i opisane są w Rozdziale IV pkt 11 Memorandum.

Tabela: Inwestycje Grupy Oddziału Marvipol (w tys. zł)

	2017- do dnia zatwierdzenia Memorandum	struktura	2016	Struktura	2015	struktura	2014	struktura
<b>Środki trwałe, w tym:</b>	<b>839</b>	<b>1,7%</b>	<b>2 598</b>	<b>4,8%</b>	<b>2 138</b>	<b>7,2%</b>	<b>2 158</b>	<b>99,1%</b>
budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	-	0,0%	-	0,0%	53	0,2%	-	0,0%
urządzenia techniczne i maszyny	74	0,2%	-	0,0%	1 020	3,4%	99	4,5%
środki transportu	364	<b>0,8%</b>	900	1,6%	654	2,2%	-	0,0%
inne środki trwałe	8	0,0%	1 040	1,9%	94	0,3%	189	8,7%
Inwestycje w obce środki trwałe	393	<b>0,8%</b>	-	0,0%	-	0,0%	-	0,0%
Środki trwałe w budowie	0	<b>0,0%</b>	658	1,2%	317	1,1%	1 870	85,9%
<b>Wartości niematerialne i prawne, w tym:</b>	<b>33</b>	<b>0,1%</b>	<b>412</b>	<b>0,8%</b>	<b>356</b>	<b>1,2%</b>	-	<b>0,0%</b>
Oprogramowanie	33	0,1%	412	0,8%	356	1,2%	-	0,0%
<b>Aktywa finansowe, w tym:</b>	<b>23</b>	<b>0,0%</b>	<b>51</b>	<b>0,1%</b>	<b>19</b>	<b>0,1%</b>	-	<b>0,0%</b>
udziały	23	0,0%	51	0,1%	19	0,1%	-	0,0%
<b>Pożyczki udzielone</b>	<b>47 630</b>	<b>98,2%</b>	<b>51 581</b>	<b>94,4%</b>	<b>27 065</b>	<b>91,5%</b>	<b>20</b>	<b>0,9%</b>
<b>Razem</b>	<b>48 525</b>	<b>100,0%</b>	<b>54 642</b>	<b>100,0%</b>	<b>29 578</b>	<b>100,0%</b>	<b>2 178</b>	<b>100,0%</b>

Źródło: Spółka Dzielona

W omawianym okresie nakłady inwestycyjne ponoszone przez Grupę Oddziału Marvipol dotyczyły środków trwałych, wartości niematerialnych i prawnych, aktywów finansowych oraz udzielonych pożyczek. Inwestycje, poza inwestycjami w środki transportu częściowo finansowanych leasingiem, finansowane były ze środków własnych Grupy Oddziału Marvipol.

Inwestycje w budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej wystąpiły jedynie w 2015 roku i dotyczyły lokalu Biura Sprzedaży CPU.

Nakłady inwestycyjne na urządzenia techniczne i maszyny były ponoszone przez Grupę Oddziału Marvipol w latach 2014 - 2015 oraz w roku 2017 (w okresie od dnia 1 stycznia 2017 roku do dnia zatwierdzenia Memorandum) i stanowiły odpowiednio 4,5%, 3,4% i 0,2% wszystkich nakładów poniesionych przez Grupę Oddziału Marvipol w w/w okresach. Pozycja ta obejmuje nakłady na centralę telefoniczną w 2015 roku, pozostałe wyposażenie w latach 2014-2015 i urządzenie wielofunkcyjne oraz komputery w roku 2017.

*Tabela: Urządzenia techniczne i maszyny – wyszczególnienie (w tys. zł)*

Urządzenia techniczne i maszyny	2017- do dnia zatwierdzenia Memorandum	2016	2015	2014
Centrala telefoniczna	0	0	67	0
Urządzenie wielofunkcyjne laserowe OKI	8	0	0	0
Pozostałe wyposażenie	0	0	953	99
Komputery	66	0	0	0
<b>Razem</b>	<b>74</b>	<b>0</b>	<b>1 020</b>	<b>99</b>

*Źródło: Spółka Dzielona*

Nakłady na środki transportu dotyczyły zakupów samochodów przez spółki z Grupy Oddziału Marvipol w kwotach odpowiednio: 654 tys. zł w roku 2015 – w całości sfinansowane leasingiem; 900 tys. zł w roku 2016, z czego kwota 715 tys. zł pochodziła ze środków własnych Grupy Oddziału Marvipol, a kwota 185 tys. zł z leasingu; oraz 364 tys. zł w okresie od dnia 1 stycznia 2017 roku do dnia zatwierdzenia Memorandum w całości sfinansowane leasingiem.

Nakłady na inne środki trwałe w latach 2014-2016 stanowiły odpowiednio 8,7%, 0,3%, 1,9% wszystkich nakładów inwestycyjnych ponoszonych przez Grupę Oddziału Marvipol w poszczególnych okresach. Poniżej szczegółowe dane dotyczące tej pozycji.

*Tabela: Inne środki trwałe – wyszczególnienie (w tys. zł)*

Inne środki trwałe	2017- do dnia zatwierdzenia Memorandum	2016	2015	2014
Wyposażenie biura	8	342	0	0
Pozostałe wyposażenie	0	698	94	189
<b>Razem</b>	<b>8</b>	<b>1 040</b>	<b>94</b>	<b>189</b>

*Źródło: Spółka Dzielona*

Inwestycje w obce środki trwałe wystąpiły w 2017 roku i dotyczyły aranżacji I piętra w budynku Prosta Tower.

Nakłady na środki trwałe w budowie dotyczyły Biura sprzedaży Riviera Park, aranżacji budynku Prosta Tower oraz Pawilonu Handlowego CPU. Szczegóły dotyczące kwot w poszczególnych latach przedstawiono w tabeli poniżej.

*Tabela: Środki trwałe w budowie – wyszczególnienie (w tys. zł)*

Środki trwałe w budowie	2017- do dnia zatwierdzenia Memorandum	2016	2015	2014
Biuro sprzedaży Riviera Park	0	589	124	0
Zaliczki -zmiany aranżacji Prosta Tower	0	69	0	0
Pawilon Handlowy CPU	0	0	193	1 870
<b>Razem</b>	<b>0</b>	<b>658</b>	<b>317</b>	<b>1 870</b>

*Źródło: Spółka Dzielona*

Inwestycje w wartości niematerialne i prawne dotyczyły przede wszystkim zakupu różnorodnych programów komputerowych na użytek własny Grupy Oddziału Marvipol.

W latach 2015 – 2016 i 2017 roku do dnia zatwierdzenia Memorandum największe nakłady dotyczyły udzielonych pożyczek i stanowiły one odpowiednio 91,5%, 94,4% i 98,2% wszystkich inwestycji Grupy Oddziału Marvipol w poszczególnych okresach. W 2014 roku nakłady Grupy Oddziału Marvipol z tego tytułu wyniosły 20 tys. zł i stanowiły 0,9% całości nakładów inwestycyjnych poniesionych w tym okresie. Pożyczki te związane były przede wszystkim z działalnością logistyczno-magazynową i udzielane były w głównej mierze na rzecz realizujących inwestycje magazynowe spółek celowych. Poniżej przedstawiono wyszczególnienie udzielonych pożyczek w omawianym okresie.

Tabela: Pożyczki udzielone przez spółki z Grupy Oddziału Marvipol – wyszczególnienie (w tys. zł)

Pożyczki udzielone	2017 - do dnia zatwierdzenia Memorandum	2016	2015	2014
Cosinda Holdings Ltd	0	0	10	20
Industrial Center 37 Sp. z o.o.	0	0	27 055	0
PDC Industrial Center 60 Sp. z o.o.	4 495	32 700	0	0
PDC Industrial Center 63 Sp. z o.o.	1 396	18 881	0	0
PDC Industrial Center 72 Sp. z o.o.	24 213	0	0	0
PDC Industrial Center 80 Sp. z o.o.	17 526	0	0	0
<b>Razem</b>	<b>47 630</b>	<b>51 581</b>	<b>27 065</b>	<b>20</b>

Źródło: Spółka Dzielona

Inwestycje w udziały dotyczą nabycia udziałów spółek wspólnie kontrolowanych. Szczegółowe zestawienie poniesionych nakładów przedstawiono w poniższej tabeli.

Tabela: Udziały – wyszczególnienie (w tys. zł)

Udziały	2017- do dnia zatwierdzenia Memorandum	2016	2015	2014
Industrial Center 37 Sp. z o.o.	0	0	19	0
Projekt 888 Sp. z o.o.	0	25	0	0
PDC Industrial Center 60 Sp. z o.o.	0	13	0	0
PDC Industrial Center 63 Sp. z o.o.	0	13	0	0
PDC Industrial Center 72 Sp. z o.o.	9	0	0	0
PDC Industrial Center 80 Sp. z o.o.	14	0	0	0
<b>Razem</b>	<b>23</b>	<b>51</b>	<b>19</b>	<b>0</b>

Źródło: Spółka Dzielona

### Inwestycje Emitenta

W okresie 2014 – 2016 i 2017 roku do dnia zatwierdzenia Memorandum Emitent nie poniósł żadnych znaczących nakładów związanych z inwestycjami.

### Obecnie prowadzone inwestycje

Obecnie Grupa Oddziału Marvipol oraz Emitent nie prowadzi żadnych znaczących inwestycji.

### Główne inwestycje w przyszłości

Organy zarządzające Grupy Oddziału Marvipol oraz Emitenta nie podjęły żadnych wiążących zobowiązań odnośnie znaczących inwestycji w przyszłości.

### 15. Informacje o wszczętych wobec emitenta postępowaniach: upadłościowym, układowym, ugodowym, arbitrażowym, egzekucyjnym lub likwidacyjnym - jeżeli wynik tych postępowań ma lub może mieć istotne znaczenie dla działalności emitenta

Na Dzień zatwierdzenia Memorandum oraz w okresie ostatnich 12 miesięcy przed zatwierdzeniem Memorandum wobec Emitenta nie zostały wszczęte postępowania: upadłościowe, układowe, ugodowe, arbitrażowe, egzekucyjne lub likwidacyjne, których wynik tych postępowań ma lub może mieć istotne znaczenie dla działalności Emitenta.

Na Dzień zatwierdzenia Memorandum oraz w okresie ostatnich 12 miesięcy przed zatwierdzeniem Memorandum wobec Oddziału Marvipol oraz spółek zależnych wchodzących w skład majątku Oddziału Marvipol, nie zostały wszczęte postępowania: upadłościowe, układowe, ugodowe, arbitrażowe, egzekucyjne lub likwidacyjne, których wynik tych postępowań ma lub może mieć istotne znaczenie dla działalności Oddziału Marvipol oraz spółek zależnych wchodzących w skład majątku Oddziału Marvipol, za wyjątkiem otrzymanej przez Marvipol S.A. od Wspólnoty Mieszkaniowej „Bielany Residence” zawezwania do próby ugodowej – postępowanie wywołane zawezwaniem do próby ugodowej zostało opisane w Rozdziale IV punkt 16 memorandum.

**16. Informację o wszystkich innych postępowaniach przed organami administracji publicznej, postępowaniach sądowych lub arbitrażowych, w tym o postępowaniach w toku, za okres obejmujący co najmniej ostatnie 12 miesięcy, lub takimi, które mogą wystąpić według wiedzy emitenta, a które to postępowania mogły mieć lub miały w niedawnej przeszłości albo mogą mieć istotny wpływ na sytuację finansową emitenta, albo stosowną informację o braku takich postępowań**

Na Dzień zatwierdzenia Memorandum Emitent nie jest, ani nie był w ciągu ostatnich 12 miesięcy stroną żadnego istotnego dla działalności Emitenta postępowania sądowego, arbitrażowego ani administracyjnego. Ponadto na dzień zatwierdzenia Memorandum Emitent nie posiada wiedzy o istotnych dla działalności Emitenta postępowaniach sądowych, arbitrażowych ani administracyjnych, które mogą wystąpić.

Na Dzień zatwierdzenia Memorandum zorganizowana część przedsiębiorstwa Marvipol S.A. działająca w ramach Oddziału Marvipol oraz spółki zależne wchodzące w skład majątku Oddziału Marvipol, nie są, ani nie były w ciągu ostatnich 12 miesięcy stroną żadnego istotnego dla działalności Oddziału Marvipol postępowania sądowego, arbitrażowego ani administracyjnego, poza postępowaniami wskazanymi poniżej.

**1. Sprawa z powództwa Wspólnoty Mieszkaniowej „Mokotów Park”**

Sprawa wywołana wniesieniem przez Wspólnotę Mieszkaniową „Mokotów Park” pozwu w dniu 14 października 2016 r. przeciwko Marvipol S.A. Powód domaga się zapłaty odszkodowania z tytułu nienależytego wykonania zobowiązania i rękojmi za wady fizyczne nieruchomości położonej w Warszawie, w budynku przy ul. Bernardyńskiej 16 A, 16 B i 16 C, jako podstawę roszczenia powołując art. 471 KC i wskazując na liczne prace i roboty budowlane, w opinii powoda niewłaściwie wykonane. Wartość przedmiotu sporu została ustalona na kwotę 11.912.542,00 zł. W sprawie doręczono Marvipol S.A. pozew, na który Marvipol S.A. złożyła odpowiedź wnosząc o oddalenie powództwa. Ponadto sąd wydał postanowienie w przedmiocie skierowania stron do mediacji. Na Datę Memorandum postępowanie to nie zostało zakończone.

**2. Spór ze Wspólnotą Mieszkaniową „Bielany Residence”**

Marvipol S.A. w dniu 22 lutego 2017 r. otrzymał od Wspólnoty Mieszkaniowej „Bielany Residence” zawezwanie do próby ugodowej w sprawie ujawnionych w budynku mieszkalnym wielorodzinnym, położonym w Warszawie przy ul. Sokratesa 9 wad i usterek. Wzywający domaga się od Marvipol S.A. w pierwszej kolejności usunięcia powstałych wad i usterek w budynku, które spowodowały przecieki fundamentów, ścian szczelinowych i stropów budynku oraz zapłaty zadośćuczynienia w kwocie 2 mln zł. Alternatywnie, wzywający dopuszcza wypłatę na jego rzecz kwoty w wysokości 15.000.000,00 zł tytułem odszkodowania za ujawnione wady – kwota ta stanowiłaby całość żądanych świadczeń. Postępowanie toczyło się przed Sądem Rejonowym dla Warszawy – Woli, Wydziałem II Cywilnym. Dnia 2 czerwca 2017 r. miało miejsce posiedzenie sądu, na którym nie doszło do zawarcia ugody.

W dniu 7 czerwca 2017 roku, Marvipol S.A. zawarł ze Wspólnotą Mieszkaniową „Bielany Residence” oraz Strabag Sp. z o.o. (Generalnym Wykonawcą inwestycji) porozumienie, na mocy którego Generalny Wykonawca zobowiązał się zapłacić kwotę 250.000,00 zł (słownie: dwieście pięćdziesiąt tysięcy złotych) zamiast usunięcia wad (w zakresie obejmującym płytki w ciągach komunikacyjnych oraz okładziny portali windowych) w zamian za co Wspólnota Mieszkaniowa „Bielany Residence” oświadczyła że jej zapłata wyczerpuje wszelkie roszczenia wobec Marvipol S.A. z tytułu wad w zakresie obejmującym płytki w ciągach komunikacyjnych oraz okładziny portali windowych, a Marvipol S.A. oświadczył, że zapłata kwoty przez Strabag Sp. z o.o. wyczerpuje całość roszczeń Marvipol S.A. wobec Strabag Sp. z o.o. z tytułu wad w zakresie obejmującym płytki w ciągach komunikacyjnych oraz okładziny portali windowych.

Marvipol S.A. w dniu 21 października 2016 r. złożył w Sądzie Rejonowym dla m.st. Warszawy, XV Wydziale Gospodarczym wniosek o zawezwanie do próby ugodowej spółki STRABAG sp. z o.o. z siedzibą w Pruszkowie, domagając się od tej spółki dobrowolnej zapłaty odszkodowania za wady budynków powstałe w ramach realizacji przez Zawezwanego jako generalnego

wykonawcę, łączącej go z Marvipol S.A. umowy o roboty budowlane. Umowa, na podstawie której Marvipol S.A. dochodzi zapłaty, dotyczy budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym w Warszawie przy ul. Sokratesa 9 wraz z infrastrukturą. Na posiedzeniu wyznaczonym na 2 marca 2017 r. nie doszło do zawarcia ugody.

## **17. Zobowiązania emitenta, w szczególności kształtujące jego sytuację ekonomiczną i finansową, które mogą istotnie wpłynąć na możliwość realizacji przez nabywców akcji uprawnień w nich inkorporowanych**

### **17.1. Zobowiązania Emitenta**

Tabela: Wybrane pozycje ze sprawozdanie z sytuacji finansowej – Kapitał własny i zobowiązania (w tys. zł)

Wyszczególnienie	30.06.2017	30.06.2016	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2014
<b>Kapitał własny</b>	<b>992</b>	<b>422</b>	<b>587</b>	<b>433</b>	<b>96</b>
Kapitał zakładowy	101	100	101	100	100
Kapitał zapasowy	547	0	547	0	0
Zyski zatrzymane	344	322	-61	333	-4
<b>Zobowiązania razem</b>	<b>85</b>	<b>3</b>	<b>42</b>	<b>16</b>	<b>5</b>
Zobowiązania długoterminowe razem	0	0	0	0	0
Zobowiązania krótkoterminowe razem	85	3	42	16	5
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	76	3	42	13	1
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	0	0	0	0	0
Rezerwy	9	0	0	3	4
<b>Kapitał własny i zobowiązania razem</b>	<b>1 077</b>	<b>425</b>	<b>629</b>	<b>449</b>	<b>101</b>

Źródło: Emitent

Emitent nie posiada zobowiązań, zarówno krótko jak i długoterminowych, które mogłyby istotnie wpłynąć na możliwość realizacji przez nabywców papierów wartościowych uprawnień w nich inkorporowanych. Globalna wartość zobowiązań Emitenta według stanu na dzień 30 czerwca 2017 wynosi 85 tys. zł.

Informacje o istotnych zmianach w zobowiązaniach Emitenta po dniu 30 czerwca 2017 r. do Daty Memorandum zamieszczone zostały w Rozdziale IV punkt 19.1 Memorandum.

Zasadnicze znaczenie dla przyszłej działalności Emitenta będzie miało przejęcie dotychczasowej działalności deweloperskiej wydzielanej z podmiotu Marvipol S.A. stanowiącą Grupę Oddziału Marvipol. Z tego też względu, kluczowe dla zrozumienia sytuacji majątkowej i finansowej przyszłej działalności Emitenta nie jest analiza działalności historycznej, która obecnie stanowi działalność zaniechaną tj. usługi ubezpieczeniowe, lecz działalność deweloperska – wydzielana z Marvipol S.A. i przenoszona do Marvipol Development S.A.

### **17.2. Zobowiązania Grupy Oddziału Marvipol**

Kluczowym czynnikiem mającym wpływ na ocenę historycznych informacji finansowych Grupy Oddziału Marvipol oraz ich właściwe zrozumienie jest transakcja utworzenia w ramach podmiotu dominującego w Grupie Kapitałowej Marvipol w dniu 1 października 2015 roku Oddziału Marvipol, zajmującego się działalnością deweloperską, myjni samochodowych oraz najmu oraz planowana transakcja wniesienia utworzonego Oddziału wraz z przypisanymi do niego spółkami operacyjnymi do Emitenta.

Grupa Oddziału Marvipol zarządza wszystkimi elementami ryzyka finansowego, które mogą mieć znaczący wpływ na jej funkcjonowanie w przyszłości, kładąc w tym procesie największy nacisk na zarządzanie ryzykiem rynkowym, w tym ryzykiem stopy procentowej oraz ryzykiem kredytowym i ryzykiem utraty płynności. Zaciągnięte przez spółki z Grupy długoterminowe kredyty bankowe oraz wyemitowane obligacje o zmiennej stopie procentowej narażone są na ryzyko zmiany przepływów pieniężnych w wyniku zmian stóp procentowych. Grupa w większości przypadków nie zabezpiecza się przed ryzykiem stopy procentowej. Pozyskany w 2015 roku kredyt na refinansowanie budynku Prosta Tower został objęty transakcją zabezpieczającą zmiany stóp procentowych. Kredyt ten został spłacony w 2016 roku. Krótkoterminowe należności i zobowiązania nie są narażone na ryzyko stopy procentowej.

Celem zarządzania płynnością finansową jest zabezpieczenie Grupy przed jej niewypłacalnością. Cel ten jest realizowany poprzez systematyczne dokonywanie projekcji zadłużenia w horyzoncie co najmniej 4 lat, a następnie aranżację odpowiednich źródeł finansowania.

Bieżące zarządzanie ryzykiem finansowym oraz płynnością finansową w ocenie Zarządu Emitenta, pomimo istnienia relatywnie wysokiego poziomu zadłużenia kredytowego, obligacyjnego, jak również handlowego Grupy Oddziału Marvipol, o charakterze zarówno długo, jak i krótkoterminowym pozwala uznać, że nie ma ono istotnego wpływu na możliwość realizacji przez nabywców papierów wartościowych uprawnień w nich inkorporowanych, a ich poziom wynika wyłącznie ze specyfiki działalności Grupy.

Grupa Oddziału Marvipol finansuje działalność zarówno kapitałem własnym, jak i kapitałem obcym. Strukturę kapitału własnego oraz zobowiązań Grupy Oddziału Marvipol przedstawia tabela:

Tabela: Pasywa (w tys. zł)

Wyszczególnienie	30.06.2017	30.06.2016	31.12.2016	31.12.2015	01.10.2015
Kapitał własny	339 087	300 576	347 200	285 564	255 777
Zobowiązania długoterminowe	165 808	266 858	174 779	245 150	251 506
Zobowiązania krótkoterminowe	283 256	163 163	170 963	180 102	268 104
<b>Suma</b>	<b>788 151</b>	<b>730 597</b>	<b>692 942</b>	<b>710 816</b>	<b>775 387</b>
Udział kapitału własnego	43%	41%	50%	40%	33%
Udział zobowiązań	57%	59%	50%	60%	67%
Udziału zobowiązań oprocentowanych	26%	32%	25%	34%	31%
Udział otrzymanych przedpłat	24%	19%	10%	13%	23%

Źródło: Marvipol S.A.

Wartość zobowiązań Grupy Oddziału Marvipol w okresie objętym analizą, to jest począwszy od 1 października 2015 roku (od dnia utworzenia Oddziału Marvipol), utrzymuje się na poziomie nie niższym niż 50% sumy bilansowej. Najwyższy udział zobowiązań w finansowaniu działalności Grupy Oddziału Marvipol zanotowano na dzień wydzielienia Grupy Oddziału Marvipol ze struktur Marvipol S.A. Wówczas łączna wartość zobowiązań Grupy Oddziału Marvipol wynosiła 519.610 tys. zł i była wyższa odpowiednio od stanu na dzień 31 grudnia 2015, 31 grudnia 2016 roku i 30 czerwca 2017 roku o 94.358 tys. zł, 173.868 tys. zł oraz 70.546 tys. zł. Na koniec pierwszego półrocza 2017 roku udział zobowiązań stanowił 57% pasywów, czyli o 2 p.p. mniej niż na koniec pierwszego półrocza 2016 roku oraz o 7 p.p. więcej niż na koniec roku 2016. Analizując wielkość zobowiązań Grupy Oddziału Marvipol należy jednak wskazać, iż istotnym ich elementem są otrzymane przed wydaniem lokali zaliczki na poczet zakupionych lokali w inwestycjach deweloperskich Grupy Oddziału Marvipol.

Tabela: Udział przedpłat w wartości zobowiązań ogółem (w tys. zł)

Wyszczególnienie	30.06.2017	30.06.2016	31.12.2016	31.12.2015	01.10.2015
Przychody przyszłych okresów	187 297	135 235	68 461	95 505	178 649
Zobowiązania ogółem	449 064	430 021	345 742	425 252	519 610
<b>Zobowiązania ogółem bez przychodów przyszłych okresów</b>	<b>261 767</b>	<b>294 786</b>	<b>277 281</b>	<b>329 747</b>	<b>340 961</b>
<b>Udział zobowiązań ogółem bez przedpłat w sumie bilansowej</b>	<b>33%</b>	<b>40%</b>	<b>40%</b>	<b>46%</b>	<b>44%</b>

Źródło: Marvipol S.A.

Wartość zobowiązań Grupy Oddziału Marvipol w ogólnej sumie bilansowej stanowi według stanu na dzień 31 grudnia 2016 roku około 50%, a na dzień 30 czerwca 2017 roku około 57%. Uwzględniając jednak fakt, że przedpłaty nie stanowią de facto zobowiązania pieniężnego Grupy, a zobowiązanie do wykonania usługi, udział zobowiązań w sumie bilansowej jest niższa odpowiednio o 10 pp. na dzień 31 grudnia 2016 r. i wynosi 40% oraz o 24 p.p. wg. stanu na dzień 30 czerwca 2017 roku i wynosi 33%.

Na kwotę zobowiązań, po wyeliminowaniu otrzymanych przez Grupę Oddziału Marvipol przedpłat, w zdecydowanej większości składają się zobowiązania oprocentowane. łączny udział zobowiązań oprocentowanych w wartości zobowiązań po wyeliminowaniu przedpłat wynosi 63% na koniec 2016 roku oraz 79% na dzień 30.06.2017 r.

Tabela: Zobowiązania oprocentowane ogółem (w tys. zł)

Wyszczególnienie	30.06.2017	30.06.2016	31.12.2016	31.12.2015	01.10.2015
Obligacje	127 972	140 465	141 383	158 549	147 763
Kredyty i pożyczki	78 898	93 052	31 877	80 465	91 499
Leasing	818	498	580	636	394

Wyszczególnienie	30.06.2017	30.06.2016	31.12.2016	31.12.2015	01.10.2015
<b>Suma</b>	<b>207 688</b>	<b>234 015</b>	<b>173 840</b>	<b>239 650</b>	<b>239 656</b>
Udział zobowiązań oprocentowanych w zobowiązaniach ogółem bez przedpłat	79%	79%	63%	73%	70%
<b>Pozostałe zobowiązania (bez przedpłat)</b>	<b>54 079</b>	<b>60 771</b>	<b>103 441</b>	<b>90 097</b>	<b>101 305</b>
Udział kapitału obcego oprocentowanego w finansowaniu	38%	44%	33%	46%	48%
Proporcja długu oprocentowanego do kapitału własnego	61%	78%	50%	84%	94%

Źródło: Marvipol S.A.

Strukturę czasową kredytów i pożyczek, w ramach których spółki Grupy Oddziału Marvipol zobligowane są do wydania – celem ich rozliczenia – aktywów finansowych, przedstawia poniższa tabela.

Tabela: Struktura czasowa terminów wymagalności zobowiązań z tytułu kredytów i pożyczek (w tys. zł)

Wyszczególnienie	30.06.2017	30.06.2016	31.12.2016	31.12.2015	01.10.2015
do 12 miesięcy	19 039	1 867	0	26 963	0
powyżej 1 roku do 3 lat	59 859	38 697	31 877	3 554	37 325
powyżej 3 do 5 lat	0	50 819	0	3 554	3 554
powyżej 5 lat	0	1 669	0	46 394	50 620
<b>Suma</b>	<b>78 898</b>	<b>93 052</b>	<b>31 877</b>	<b>80 465</b>	<b>91 499</b>

Źródło: Marvipol S.A.

W każdym z analizowanych okresów kredyty o dłuższym niż rok okresie spłaty stanowiły większą część kredytów ogółem. Na koniec 2016 roku Grupa Oddziału Marvipol posiadała wyłącznie kredyty wykazywane jako długoterminowe. Ich wartość na 31 grudnia 2016 roku była równa 31.877 tys. zł. Na dzień 30 czerwca 2017 roku łączna wartość zobowiązań z tytułu kredytów i pożyczek Grupy Oddziału Marvipol wynosiła 78.898 tys. zł. Na koniec pierwszego półrocza 2017 roku 24% wartości kredytów i pożyczek charakteryzowało się terminem wymagalności krótszym niż 12 miesięcy, a pozostała część zobowiązań z tego tytułu miała termin zapadalności mieszczący się w przedziale od roku do 3 lat (76%).

Wszystkie kredyty zaciągnięte przez Grupę Oddziału Marvipol są zabezpieczone aktywami lub w inny sposób określony w umowach z bankami. W Grupie Oddziału Marvipol nie wystąpiły naruszenia w terminach spłat rat kapitałowych i odsetkowych oraz innych warunków umów kredytowych mogące skutkować żądaniem wcześniejszej spłaty danego zobowiązania.

Strukturę czasową obligacji przedstawia poniższa tabela.

Tabela: Struktura czasowa terminu wymagalności zobowiązań z tytułu obligacji (w tys. zł)

Wyszczególnienie	30.06.2017	30.06.2016	31.12.2016	31.12.2015	01.10.2015
do 12 miesięcy	32 324	2 095	28 365	20 643	23 110
powyżej 1 roku do 3 lat	95 648	39 650	75 394	43 177	124 653
powyżej 3 do 5 lat	0	85 720	24 000	94 729	0
powyżej 5 lat	0	13 000	13 624	0	0
<b>Suma</b>	<b>127 972</b>	<b>140 465</b>	<b>141 383</b>	<b>158 549</b>	<b>147 763</b>

Źródło: Marvipol S.A.

Zobowiązania z tytułu obligacji o terminie spłaty do 12 miesięcy według stanu na dzień 31 grudnia 2016 roku wyniosły 28.365 tys. zł, co stanowiło 20% łącznych zobowiązań Grupy Oddziału Marvipol z tytułu obligacji. Udział części krótkoterminowej zobowiązań obligacyjnych w pozostałych okresach objętych analizą wynosił odpowiednio 25,3% na dzień 30.06.2017 r., 1,5% na dzień 30.06.2016 r., 13 % na dzień 31.12.2015 r. oraz 15,6% na dzień 01.10.2015 r. Na koniec pierwszego półrocza 2017 roku największa część zobowiązań z tytułu obligacji charakteryzowała się terminem wymagalności w przedziale od roku do 3 lat. Stanowiła ona ok. 75% całości zobowiązań z tytułu obligacji.

Obligacje były najistotniejszą pozycją zobowiązań oprocentowanych Grupy Oddziału Marvipol w całym okresie objętym analizą. Łączna wartość wyemitowanych obligacji według stanu na dzień 31 grudnia 2016 roku wynosiła 141.383 tys. zł i stanowiły one 81,3% ogółu zobowiązań oprocentowanych. Jednocześnie ich udział w sumie bilansowej wynosił 20%. We wcześniejszych okresach udział obligacji w sumie bilansowej wynosił odpowiednio ok. 22% na dzień 31.12.2015 r. i 19% na dzień 01.10.2015 r. Na koniec I półrocza 2017 roku łączna wartość zobowiązań Grupy Oddziału Marvipol z tytułu obligacji

wynosiła 127.972 tys. zł, co stanowiło odpowiednio 61,6 % wartości zobowiązań oprocentowanych i ok. 16% sumy bilansowej w tej dacie.

Zestawienie kredytów, będących źródłem zobowiązań Grupy Oddziału Marvipol wg stanu na dzień 30 czerwca 2017 roku przedstawia tabela na kolejnej stronie.

Potrzeby kredytowe Grupy Oddziału Marvipol są związane głównie z wczesną fazą projektu deweloperskiego. Wraz ze wzrostem zaawansowania robót budowlanych inwestycje deweloperskie finansowane są w większym stopniu z uzyskiwanych przedpłat od podmiotów nabywających w nich lokale. Potrzeby kredytowe w ramach działalności deweloperskiej mieszkaniowej są więc mocno skorelowane z planowanym rozpoczęciem i stopniem zaawansowania robót budowlanych, które są w pewnym stopniu powiązane z warunkami atmosferycznymi, jednak z uwagi na stosowanie w budownictwie coraz bardziej zaawansowanych technologii i materiałów oraz ocieplenie klimatu (okresy mrozu są coraz krótsze i coraz rzadziej występujące), zjawisko sezonowości w potrzebach kredytowych zanika. W ramach działalności deweloperskiej magazynowej, z uwagi na model w jakim jest ona realizowana przez Grupę Oddziału Marvipol, zapotrzebowanie na finansowanie występuje po stronie spółek z Grupy Oddziału Marvipol na etapie zawiązania wspólnego przedsięwzięcia z Grupą Panattoni, w celu sfinansowania zakupu gruntu. W ocenie Zarządu Emitenta w ramach działalności deweloperskiej magazynowej, nie występuje w Grupie Oddziału Marvipol sezonowość potrzeb kredytowych i obligacyjnych.

Na dzień 30 czerwca 2017 roku Grupa Oddziału Marvipol posiadała zawartych 7 umów kredytowych na łączną kwotę 173.979 tys. zł, z których zobowiązania wynosiły 78.898 tys. zł. Największa wartość pojedynczego zobowiązania kredytowego dotyczyła umowy kredytu nieodnawialnego S/75/12/2016/1157/K/KON zawartej z bankiem BOŚ S.A. przez spółkę Marvipol Development 6 sp. z o.o. (dawniej: Projekt 09 sp. z o.o.). Na dzień 30 czerwca 2017 roku wartość niewykorzystanych kredytów wynosiła 55.071 tys. zł.

Szczegółowa specyfikacja zobowiązań z wyemitowanych przez spółki z Grupy Oddziału Marvipol obligacji (poza Grupę Oddziału Marvipol) wg stanu na dzień 30 czerwca 2017 roku zamieszczona została poniżej:

Tabela: Specyfikacja zobowiązań z tytułu obligacji na dzień 30 czerwca 2017 roku

Wyszczególnienie (30.06.2017)	Wartość nominalna (w tys. zł)	Warunki oprocentowania	Gwarancje/ zabezpieczenia	Data zapadalności
Obligacje zwykłe serii O	20 650	WIBOR 3M + marża	Niezabezpieczone	18.08.2017
Obligacje zwykłe serii P	6 000	WIBOR 3M + marża	Zabezpieczenie na Nieruchomościach	22.08.2017
Obligacje zwykłe serii R*	4 000	WIBOR 3M + marża	Niezabezpieczone	16.01.2018
Obligacje zwykłe serii R*	12 000	WIBOR 3M + marża	Niezabezpieczone	16.01.2019
Obligacje zwykłe serii R*	24 000	WIBOR 3M + marża	Niezabezpieczone	16.01.2020
Obligacje zwykłe serii S	60 000	WIBOR 6M + marża	Niezabezpieczone	03.08.2019

\*łączna wartość obligacji serii R wynosi 40.000 tys. zł. Szczegółowe warunki częściowych wykupów określają Warunki Emisji Obligacji,

Źródło: Marvipol S.A.

Pozostałe zobowiązania Grupy Oddziału Marvipol to zobowiązania handlowe oraz pozostałe oraz utworzona od różnic przejściowych w wycenie składników aktywów i pasywów rezerwa na odroczony podatek dochodowy. Zobowiązania handlowe oraz pozostałe to w większości zobowiązania wobec generalnych wykonawców, kaucje oraz rozrachunki pomiędzy Grupą Oddziału Marvipol a Grupą Centrali Marvipol.



Tabela: Kredyty według stanu na dzień 30 czerwca 2017 roku

Bank	Kredytobiorca	Nr umowy Data zawarcia	Przyznana kwota kredytu w tys. zł	Kwota zadłużenia kredytu w tys. zł	Termin spłaty	Zabezpieczenia
mBank S.A.	Marvipol S.A.	02/316/06/Z/VV z dnia 17.07.2006 aneks 16.12.2016	7 500 (kredyt w rachunku bieżącym)	0	29.12.2017	hipoteka łączna na nieruchomościach 11 250 tys. zł, cesja z polis ubezpieczeniowych nieruchomości
Bank Millennium	Marvipol S.A.	1788/10/400/04 z dnia 08.11.2010 aneks 14.03.2017	5 000 (kredyt w rachunku bieżącym)	0	30.04.2018	hipoteka kaucyjna na nieruchomościach 8 500 tys. zł, cesja z polis ubezpieczeniowych nieruchomości
BOŚ S.A.	Marvipol S.A.	S/39/06/2011/1157/K/INW/EKO/EK O z dnia 17.06.2011 aneks 25.04.2016	58 305 (kredyt inwestycyjny nieodnawialny)	18 295	31.12.2018	hipoteka na nieruchomości 87 458 tys. zł, weksel in blanco, pełnomocnictwo do rachunku
mBank S.A.	Marvipol Development 3 sp. z o.o. (dawniej: Projekt 01 sp. z o.o.)	02/219/16/Z/LF z dnia 12.12.2016	17 000 (kredyt odnawialny)	118	30.11.2018	hipoteka na nieruchomości 25 500 tys. zł, niepotwierdzona cesja należności, gwarancja korporacyjna
BOŚ S.A.	Marvipol Development 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	S/74/10/2016/1157/K/KOO z dnia 29.12.2016	25 000 (kredyt odnawialny)	0	30.06.2019	weksel in blanco, poręczenie cywilne Marvipol S.A., cesja z polisy, pełnomocnictwo do rachunków, zastaw finansowy na prawach do środków pieniężnych na rachunkach
BOŚ S.A.	Marvipol Development 6 Sp. z o.o. (dawniej: Projekt 09 sp. z o.o.)	S/75/12/2016/1157/K/KON z dnia 22.03.2017	46 817 (kredyt nieodnawialny)	46 128	31.01.2020	hipoteka na nieruchomości 37 500 tys. zł, weksel in blanco, poręczenie cywilne Marvipol S.A., cesja z polisy, pełnomocnictwo do rachunków, zastaw finansowy na prawach do środków pieniężnych na rachunkach
BOŚ S.A.	Marvipol Development 6 Sp. z o.o. (dawniej: Projekt 09 sp. z o.o.)	S/76/12/2016/1157/K/KON z dnia 22.03.2017 aneks 19.07.2017	14 357 (kredyt nieodnawialny)	14 357	31.12.2017	weksel in blanco, poręczenie cywilne Marvipol S.A., pełnomocnictwo do rachunku VAT, zastaw finansowy na prawach, do środków pieniężnych na rachunkach. blokada środków na rachunku obsługi długu
			173 979	78 898		

Źródło: Marvipol S.A

Informacje o istotnych zmianach w zobowiązaniach Grupy Oddziału Marvipol po dniu 30 czerwca 2017 r. do Daty Memorandum zamieszczone zostały w Rozdziale IV punkt 19.2 Memorandum.

## **18. Informacje o nietypowych zdarzeniach mających wpływ na wyniki z działalności gospodarczej, za okres objęty sprawozdaniem finansowym lub skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym, zamieszczonymi w memorandum**

### **18.1. Informacje dotyczące Emitenta**

W I półroczu 2017 roku Marvipol Development S.A. osiągnął przychody z zawartej ze Spółką z Grupy Oddziału Marvipol – Projekt 09 Sp. z o.o. (obecnie: Marvipol Development 6 sp. z o.o.), umowy o pośrednictwo w obrocie nieruchomościami. Zdaniem Emitenta, pośrednictwo w sprzedaży nieruchomości nie będzie systematycznym i istotnym obszarem jego działalności, choć nie wyklucza on okazjonalnego świadczenia tego typu usług na rzecz spółek z Grupy Oddziału Marvipol.

### **18.2. Informacje dotyczące Grupy Oddziału Marvipol**

Poniżej wymieniono pozycje, które w ocenie Emitenta miały charakter jednorazowy lub wyjątkowy w porównaniu z wynikami osiąganymi w zwykłym toku działalności przez Grupę Oddziału Marvipol. Pozycje te zostały tu przedstawione dla ułatwienia porównania wyników w sposób konsekwentny, bez uwzględniania czynników, które zdaniem Emitenta nie odzwierciedlają zwykłych wyników operacyjnych Grupy Oddziału Marvipol.

W okresie od dnia 1 października 2015 roku do 31 grudnia 2015 roku Grupa Oddziału Marvipol odnotowała następujące transakcje o charakterze jednorazowym:

- w dniu 5 października 2015 roku Zarząd Marvipol S.A. podjął uchwałę w sprawie przekazania środków w wysokości 6.604.315,07 zł z Centrali Marvipol do Oddziału Marvipol.
- w dniu 30 grudnia 2016 roku Zarząd Marvipol S.A. podjął uchwałę w sprawie przekazania środków w wysokości 6.000.000,00 zł z Centrali Marvipol do Oddziału Marvipol.
- w dniu 29 grudnia 2015 roku Marvipol S.A. zrealizowała transakcję zbycia wszystkich posiadanych udziałów w spółce zależnej Robo Wash sp. z o.o. za cenę 8 mln zł. W związku ze zbyciem udziałów w spółce Grupa Oddziału Marvipol zaprzestała prowadzenia działalności w segmencie myjni samochodowych.
- w dniu 30 grudnia 2015 roku Marvipol S.A. zrealizowała transakcję zbycia wszystkich posiadanych udziałów w spółce zależnej Zielona Italia sp. z o.o. za cenę 14 mln zł.

W roku zakończonym 31 grudnia 2016 roku Grupa Oddziału Marvipol odnotowała następujące transakcje o charakterze jednorazowym:

- w dniu 30 czerwca 2016 roku Zarząd Marvipol S.A. podjął uchwałę w sprawie przekazania środków w wysokości 16.000.000,00 zł z Centrali Marvipol do Oddziału Marvipol.
- w dniu 15 grudnia 2016 roku Prosta Tower Sp. z o.o. – spółka z Grupy Oddziału Marvipol zrealizowała transakcję zbycia prawa użytkowania wieczystego gruntu usytuowanego w Warszawie przy ul. Prostej, prawa własności budynku stanowiącego odrębny od gruntu przedmiot własności funkcjonującego pod nazwą „Prosta Tower” oraz innych składników majątkowych i praw za łączną cenę w wysokości 26,8 mln euro.
- w grudniu 2016 roku Marvipol TM sp. z o.o. – spółka z Grupy Oddziału Marvipol sprzedała na rzecz Lotus Warszawa sp. z o.o. (obecnie British Automotive TM sp. z o.o., spółki z Grupy Centrali Marvipol) prawa do znaków towarowych „BAG British Automotive Gdańsk”, „BAH British Automotive Holding”, „BAP British Automotive Polska”, „BAC British Automotive Centrum”, „BAW British Automotive Warszawa”, „BAŁ British Automotive Łódź”, „BAS British Automotive Supply” oraz „BA British Automotive” za łączną cenę 17.482 tys. zł netto.

W I półroczu 2017 roku Grupa Oddziału Marvipol dokonała następującej transakcji o charakterze jednorazowym o znaczącej wartości:

- dniu 27 czerwca 2017 roku Zarząd Marvipol S.A. podjął uchwałę w sprawie przekazania środków w wysokości 20.000.000,00 zł z Oddziału Marvipol do Centrali Marvipol.

Po dacie bilansu sporządzonego na dzień 30 czerwca 2017 roku do Daty Memorandum Grupa Oddziału Marvipol nie dokonywała transakcji o charakterze jednorazowym o znaczącej wartości, za wyjątkiem transakcji opisanych poniżej:

- w dniu 27 września 2017 r. Marvipol S.A. zawarł ze spółką z Grupy Kapitałowej Marvipol S.A. – British Automotive Polska S.A., umowę przyrzeczoną sprzedaży nieruchomości przy ul. Chodzonego (która to nieruchomość stanowiła składnik majątku Oddziału Marvipol). Łączna cena sprzedaży ustalona została na 7.622.310,00 zł brutto.

## **19. Wskazanie wszelkich istotnych zmian w sytuacji finansowej i majątkowej emitenta i jego grupy kapitałowej oraz innych informacji istotnych dla ich oceny, które powstały po sporządzeniu ostatniego sprawozdania finansowego**

### **19.1. Istotne zmiany w sytuacji finansowej i majątkowej zaistniałe u Emitenta**

Od dnia sporządzenia danych finansowych do Daty Memorandum nie wystąpiły istotne zmiany w sytuacji finansowej i majątkowej Emitenta.

### **19.2. Istotne zmiany w sytuacji finansowej i majątkowej zaistniałe w Grupie Oddziału Marvipol**

W terminie po dacie bilansu sporządzonego na dzień 30 czerwca 2017 roku do Daty Memorandum miały miejsce niżej wymienione istotne dla Grupy Oddziału Marvipol transakcje:

- zakup przez prowadzącą działalność deweloperską spółkę z Grupy Kapitałowej Marvipol - Projekt 03 sp. z o.o., nieruchomości przy ul. Siedmiogrodzkiej w Warszawie pod realizację inwestycji deweloperskiej mieszkaniowej, za łączną cenę 37.110 tys. zł.
- emisja przez Marvipol S.A. 8.008 obligacji serii T, o łącznej wartości nominalnej 80.080 tys. zł, z tytułu której Marvipol S.A. pozyskał środki brutto w wysokości 80.080 tys. zł.
- wykup przez Marvipol S.A. 20.650 obligacji serii O, o łącznej wartości nominalnej 20.650 tys. zł, za łączną kwotę 21.013 tys. zł (z czego kwota 20.650 tys. zł dotyczyła wypłaty należności głównej, a kwota 363 tys. zł odsetek za ostatni okres odsetkowy do dnia wykupu).
- wykup przez Marvipol S.A. 6.000 obligacji serii P, o łącznej wartości nominalnej 6.000 tys. zł, za łączną kwotę 6.094 tys. zł (z czego kwota 6.000 tys. zł dotyczyła wypłaty należności głównej, a kwota 94 tys. zł odsetek za ostatni okres odsetkowy do dnia wykupu).
- udzielenie przez spółkę Marvipol Logistics S.A. pożyczki w kwocie 4.100 tys. EUR (17.526 tys. zł) spółce celowej PDC Industrial Center 80 sp. z o.o. w celu nabycia przez spółkę celową nieruchomości na których realizowany ma być projekt magazynowy w okolicach Łodzi.
- spłata przez spółkę Industrial Center 37 sp. z o.o. na rzecz Marvipol Estate sp. z o.o. pożyczki w łącznej kwocie 6.679.715 EUR, z czego kwota 6.278.805 EUR stanowiła spłatę nominalu pożyczki, a kwota 400.910 EUR narosłych do dnia spłaty odsetek od pożyczki.
- spłata przez spółkę Projekt 07 sp. z o.o. (spółka z Grupy Kapitałowej Marvipol, niewchodząca od dnia 6 lipca 2017 r. w skład Grupy Oddziału Marvipol) na rzecz Oddziału Marvipol pożyczki w łącznej kwocie 12.505.116,27 zł, z czego kwota 12.500.000 stanowiła spłatę nominalu pożyczki, a kwota 5.116,27 zł narosłych do dnia 30 września 2017 r. odsetek od pożyczki.
- sprzedaż przez Marvipol S.A. na rzecz – British Automotive Polska S.A. (spółka z Grupy Kapitałowej Marvipol, niewchodząca w skład Grupy Oddziału Marvipol) nieruchomości przy ul. Chodzonego (która to nieruchomość stanowiła składnik majątku Oddziału Marvipol) za łączną cenę brutto w wysokości 7.622.310,00 zł.
- udzielenie przez spółkę Industrial Center 37 sp. z o.o. pożyczki w kwocie 3.490.206 EUR (15.045 tys. zł) spółce Marvipol Estate sp. z o.o.
- zakup przez prowadzącą działalność deweloperską spółkę z Grupy Kapitałowej Marvipol - Mokotów Park Sp. z o.o., nieruchomości przy ul. Chmielnej w Gdańsku pod realizację inwestycji deweloperskiej mieszkaniowej, za łączną cenę 16.113 tys. zł brutto.

## 20. Prognozy wyników finansowych emitenta lub jego grupy kapitałowej

Emitent nie publikuje prognoz wyników.

## 21. Osoby zarządzające i nadzorujące

### 21.1. Zarząd

Organem zarządzającym Emitenta jest Zarząd. W skład obecnie działającego Zarządu wchodzi:

Mariusz Wojciech Książek – Prezes Zarządu;

Mariusz Poławski – Członek Zarządu.

### MARIUSZ WOJCIECH KSIĄŻEK – PREZES ZARZĄDU

Pan Mariusz Wojciech Książek ma 45 lat i posiada wykształcenie wyższe. W 2003 roku ukończył kierunek prawo na Wydziale Prawa i Administracji Uniwersytetu Warszawskiego w Warszawie. W 1996 r. założył spółkę Marvipol, specjalizującą się wówczas w działalności usługowej na rzecz innych deweloperów. Od 1998 r. Marvipol prowadzi samodzielną działalność deweloperską, a w 2003 r. biznes grupy został rozszerzony o import i sprzedaż samochodów Jaguar i Land Rover. W 2008 r. Marvipol, przekształcony w spółkę akcyjną, zadebiutował na GPW. Ponadto, Pan Mariusz Wojciech Książek od 1993 r. do chwili obecnej prowadzi działalność gospodarczą pod firmą Mariusz Książek MK Consulting. Adres miejsca pracy na Datę Memorandum Pana Mariusza Wojciecha Książek: ul. Prosta 32, 00 – 838 Warszawa (Marvipol S.A. – Spółka Dzielona).

Poniżej przedstawiono informacje na temat innych spółek kapitałowych i osobowych, w których w okresie ostatnich pięciu lat Pan Mariusz Wojciech Książek: (i) pełnił funkcje w organach zarządzających lub nadzorczych, lub (ii) posiadał akcje lub udziały lub był współnikiem, z wyłączeniem spółek publicznych, w których Pan Mariusz Wojciech Książek posiada poniżej 5% ogólnej liczby głosów.

Spółka	Pełniona funkcja	Czy funkcja jest pełniona na Datę Memorandum?
Marvipol Logistics S.A. (dawniej: MVP Logistics S.A.)	przewodniczący rady nadzorczej	tak
PDC Industrial Center 60 sp. z o.o.	członek zarządu	nie
Projekt 010 sp. z o.o.	prezes zarządu	tak
Projekt 06 sp. z o.o.	prezes zarządu	tak
Bemowo Residence sp. z o.o.	prezes zarządu	tak
Marvipol Development 6 sp. z o.o. (dawniej: Projekt 09 sp. z o.o.)	prezes zarządu	tak
Marvipol Development 4 sp. z o.o. (dawniej: Projekt 08 sp. z o.o.)	prezes zarządu	tak
Projekt 07 sp. z o.o.	prezes zarządu	tak
Central Park Ursynów 2 sp. z o.o.	prezes zarządu	tak
Marvipol Development 5 sp. z o.o. (dawniej: Projekt 05 sp. z o.o.)	prezes zarządu	tak
Riviera Park sp. z o.o. (dawniej: Projekt 04 sp. z o.o.)	prezes zarządu	tak
Marvipol Development 2 sp. z o.o. (dawniej: Projekt 02 sp. z o.o.)	prezes zarządu	tak
Projekt 03 sp. z o.o.	prezes zarządu	tak
Industrial Center 37 sp. z o.o.	prezes zarządu	nie
	członek zarządu	tak

Spółka	Pełniona funkcja	Czy funkcja jest pełniona na Datę Memorandum?
Marvipol Development S.A. (dawniej: M Automotive Holding S.A.)	przewodniczący rady nadzorczej	nie
	prezes zarządu	tak
	akcjonariusz	tak
Książek Holding sp. z o.o.	prezes zarządu	tak
	wspólnik	nie
Marvipol Development 3 sp. z o.o. (dawniej: Projekt 01 sp. z o.o., Marvipol Management sp. z o.o., Zintegrowane Centrum Komunikacyjne Dworzec Gdański sp. z o.o., The City sp. z o.o.)	prezes zarządu	tak
Marvipol Construction sp. z o.o. (dawniej: Central Park Ursynów 1 sp. z o.o., Le City sp. z o.o.)	prezes zarządu	tak
Marvipol Development 1 sp. z o.o. (dawniej: Gdański City Center sp. z o.o., City Expansion sp. z o.o.)	prezes zarządu	nie
	prezes zarządu	tak
Marvipol Estate sp. z o.o.	prezes zarządu	tak
AML Polska sp. z o.o.	prezes zarządu	tak
Prosta 32 sp. z o.o.	prezes zarządu	tak
Mokotów Park sp. z o.o.	prezes zarządu	tak
British Automotive Polska S.A. (dawniej: JLR Polska S.A., JLR Polska sp. z o.o.)	członek rady nadzorczej	nie
	prezes zarządu	tak
P.Z.-BUD sp. z o.o.	prezes zarządu	nie
	prezes zarządu	nie
Marvipol Property sp. z o.o.	prezes zarządu	nie
British Automotive Łódź sp. z o.o. (dawniej: JLR Łódź sp. z o.o.)	prezes zarządu	tak
KH 1 sp. z o.o. (dawniej: MWK Polska sp. z o.o.)	wspólnik	nie
	prezes zarządu	tak
British Automotive Gdańsk sp. z o.o. (dawniej: JLR Gdańsk sp. z o.o.)	prezes zarządu	tak
Prosta Tower sp. z o.o. (dawniej: Marvipol Development sp. z o.o.)	prezes zarządu	tak
Marvipol Spółka Akcyjna (dawniej: Marvipol sp. z o.o.)	akcjonariusz	tak
	przewodniczący rady nadzorczej	nie
	prezes zarządu	tak
British Automotive Centrum sp. z o.o. (dawniej: JLR Centrum sp. z o.o.)	prezes zarządu	tak
Marvipol TM sp. z o.o.	prezes zarządu	nie
Verbis Gamma sp. z o.o.	prezes zarządu	nie
Lotus Warszawa sp. z o.o. (obecnie: British Automotive TM sp. z o.o.)	prezes zarządu	nie
Robo Wash S.A. (dawniej: Robo Wash sp. z o.o., Marvipol Capital sp. z o.o.)	prezes zarządu	nie

Spółka	Pełniona funkcja	Czy funkcja jest pełniona na Datę Memorandum?
Gamma Inwestycje sp. z o.o. (dawniej: Caterham Polska sp. z o.o.)	prezes zarządu	nie
M Automotive sp. z o.o.	prezes zarządu	nie
Zielona Italia sp. z o.o. (dawniej: Melody Park sp. z o.o.)	prezes zarządu	nie
MWK Polska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.	komandytariusz	nie
MWK Warszawa sp. z o.o.	wspólnik	nie
British Automotive Supply sp. z o.o. (dawniej: JLR Warszawa sp. z o.o.)	prezes zarządu	nie
	prezes zarządu	nie
Cosinda Holdings Limited	dyrektor	nie
	wspólnik	nie
MK Holding S.a r.l.	wspólnik	tak
Nowe Targowisko Gdynia Rdestowa Sp. z o.o. (dawniej: APLANE Sp. z o.o.)	prezes zarządu	tak
British Automotive Silesia sp. z o.o.	prezes zarządu	tak

Poza informacjami wskazanymi w powyższej tabeli, Pan Mariusz Wojciech Książek, w okresie ostatnich 5 lat, (i) nie występował w charakterze wspólnika, akcjonariusza, partnera ani (ii) nie pełnił żadnych funkcji zarządczych ani nadzorczych w podmiotach innych niż Spółka, z zastrzeżeniem zdań następujących. Pan Mariusz Wojciech Książek posiada bezpośrednio 100 akcji Emitenta oraz pośrednio 85.700 akcji Emitenta uprawniających łącznie do 84,95% udziału w kapitale zakładowym i ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki, natomiast w wyniku Podziału, zostanie mu przyznanych bezpośrednio 2.077.592 akcji Emitenta, a spółce od niego zależnej – Książek Holding sp. z o.o. - 27.428.131 akcji Emitenta. W konsekwencji w wyniku Podziału, Pan Mariusz Wojciech Książek będzie posiadał 29.591.523 akcji Emitenta, z czego 2.077.692 bezpośrednio, natomiast 27.513.831 za pośrednictwem spółki zależnej – Książek Holding sp. z o.o. W okresie ostatnich 5 lat Pan Mariusz Wojciech Książek nie był, ani nie jest obecnie podmiotem dominującym jakiegokolwiek podmiotu za wyjątkiem spółki pod firmą MWK Polska sp. z o.o., MWK Warszawa sp. z o.o., Książek Holding sp. z o.o., Marvipol S.A. (a w konsekwencji – jest podmiotem dominującym wobec wszystkich podmiotów wchodzących w skład grupy kapitałowej Marvipol S.A.), Marvipol Development S.A., MK Holding s.a r.l. oraz Cosinda Holdings Limited. Pan Mariusz Wojciech Książek nie pełni innych funkcji w ramach Spółki. Poza działalnością na rzecz Spółki Pan Mariusz Wojciech Książek nie wykonuje żadnej działalności, która mogłaby mieć istotne znaczenie dla Spółki poza pełnieniem funkcji prezesa zarządu Marvipol S.A. oraz funkcji w organach spółek wchodzących w skład Grupy Oddziału Marvipol. Pan Mariusz Wojciech Książek nie posiada obecnie żadnych opcji na akcje Spółki, ani żadnych uprawnień z umów, obligacji zamiennych czy też obligacji z prawem pierwszeństwa lub warrantów subskrypcyjnych. Pan Mariusz Wojciech Książek jest aktywnym inwestorem giełdowym.

Według złożonego oświadczenia, Pan Mariusz Wojciech Książek:

- nie pełnił w okresie ostatnich 5 lat funkcji osób nadzorujących lub zarządzających w podmiotach, które w okresie jego kadencji znalazły się w stanie upadłości,
- nie został wpisany do rejestru dłużników niewypłacalnych, prowadzonym na podstawie Ustawy o KRS oraz nie został wpisany do równoważnego mu rejestru prowadzonego na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczpospolita Polska,
- nie został pozbawiony przez sąd upadłościowy prawa prowadzenia działalności gospodarczej na własny rachunek oraz pełnienia funkcji członka rady nadzorczej, reprezentanta lub pełnomocnika w spółce handlowej, przedsiębiorstwie państwowym, spółdzielni, fundacji lub stowarzyszeniu oraz nie został skazany prawomocnym wyrokiem za przestępstwa określone w przepisach rozdziałów XXXIII-XXXVII Kodeksu karnego oraz art. 587, 590 i 591 Kodeksu spółek handlowych lub o równoważnych zdarzeniach, które miały miejsce na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczpospolita Polska,
- nie był podmiotem toczącego się oraz zakończanego w okresie ostatnich 2 lat przed Datą Memorandum żadnego postępowania cywilnego, karnego, administracyjnego i karno skarbowego, których wynik ma lub może mieć znaczenie dla działalności Emitenta;

Pan Mariusz Wojciech Książek nie jest powiązany osobowo z pozostałymi członkami organów zarządzających oraz nadzorczych Emitenta, ani osobami zarządzającymi wyższego szczebla w ramach Emitenta, za wyjątkiem powiązania z panem Mariuszem Poławskim, który pełni funkcję Członka Zarządu Emitenta, wynikającego z faktu, iż małżonka pana Mariusza Poławskiego jest siostrą małżonki pana Mariusza Wojciecha Książek.

Członkowie rodziny Pana Mariusza Wojciecha Książek nie posiadają akcji Emitenta.

Członkowie rodziny Pana Mariusza Wojciecha Książek nie prowadzą działalności konkurencyjnej wobec Emitenta ani nie uczestniczą w podmiotach prowadzących taką działalność.

#### MARIUSZ POŁAWSKI – CZŁONEK ZARZĄDU

Pan Mariusz Poławski ma 41 lat i posiada wykształcenie wyższe. W 2000 roku ukończył Magisterskie Studia Menedżerskie (specjalizacja: Bankowość, Ubezpieczenia i Finanse Publiczne) na Wydziale Zarządzania Uniwersytetu Warszawskiego. W latach 1998 r. – 2001 r. Pan Mariusz Poławski prowadził własną działalność gospodarczą. Z grupą Marvipol S.A. związany od roku 2003 – początkowo jako dyrektor zarządzający należącej wówczas do Marvipol S.A. sieci myjni samochodowych, następnie jako wiceprezes zarządu w dealerskich spółkach z segmentu motoryzacyjnego Grupy Kapitałowej Marvipol. Obecnie pan Mariusz Poławski w ramach Grupy Kapitałowej Marvipol S.A. pełni funkcje w organach zarządzających spółek deweloperskich oraz jest odpowiedzialny za szeroko pojętą realizację i sprzedaż inwestycji deweloperskich realizowanych przez spółki z Grupy Kapitałowej Marvipol S.A. Adres miejsca pracy na Datę Memorandum Pana Mariusza Poławskiego: ul. Prosta 32, 00 – 838 Warszawa (Marvipol S.A. – Spółka Dzielona).

Poniżej przedstawiono informacje na temat innych spółek kapitałowych i osobowych, w których w okresie ostatnich pięciu lat Pan Mariusz Poławski: (i) pełnił funkcje w organach zarządzających lub nadzorczych, lub (ii) posiadał akcje lub udziały lub był współnikiem, z wyłączeniem spółek publicznych, w których Pan Mariusz Poławski posiada poniżej 5% ogólnej liczby głosów.

Spółka	Pełniona funkcja	Czy funkcja jest pełniona na Datę Memorandum?
PDC Industrial Center 72 sp. z o.o.	członek zarządu	tak
Projekt 888 sp. z o.o.	członek zarządu	tak
PDC Industrial Center 63 sp. z o.o.	członek zarządu	tak
Marvipol Logistics S.A. (dawniej: MVP Logistics S.A.)	prezes zarządu	tak
PDC Industrial Center 60 sp. z o.o.	członek zarządu	tak
Verbis Gamma Bis sp. z o.o. (dawniej: Verbis Gamma spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A.)	prezes zarządu	nie
Projekt 010 sp. z o.o.	członek zarządu	tak
Projekt 06 sp. z o.o.	członek zarządu	tak
Marvipol Development 6 sp. z o.o. (dawniej: Projekt 09 sp. z o.o.)	członek zarządu	tak
Marvipol Development 4 sp. z o.o. (dawniej: Projekt 08 sp. z o.o.)	członek zarządu	tak
Projekt 07 sp. z o.o.	członek zarządu	nie
Bemowo Residence sp. z o.o.	członek zarządu	tak
Central Park Ursynów 2 sp. z o.o.	członek zarządu	tak
Marvipol Development 5 sp. z o.o. (dawniej: Projekt 05 sp. z o.o.)	członek zarządu	tak
Riviera Park sp. z o.o. (dawniej Projekt 04 sp. z o.o.)	członek zarządu	tak

Spółka	Pełniona funkcja	Czy funkcja jest pełniona na Datę Memorandum?
Marvipol Development 2 sp. z o.o. (dawniej: Projekt 02 sp. z o.o.)	członek zarządu	tak
Projekt 03 sp. z o.o.	członek zarządu	tak
Verbis Gamma sp. z o.o.	członek zarządu	nie
	prezes zarządu	nie
Marvipol Development 3 sp. z o.o. (dawniej: Projekt 01 sp. z o.o., Marvipol Management sp. z o.o., Zintegrowane Centrum Komunikacyjne Dworzec Gdański sp. z o.o., The City sp. z o.o.)	członek zarządu	tak
P.Z. – BUD sp. z o.o.	członek zarządu	nie
	prezes zarządu	nie
KH 1 sp. z o.o. (dawniej: MWK Polska sp. z o.o.)	członek zarządu	nie
Mokotów Park sp. z o.o.	członek zarządu	tak
Marvipol Estate sp. z o.o.	członek zarządu	tak
Marvipol Construction sp. z o.o. (dawniej: Central Park Ursynów 1 sp. z o.o., Le City sp. z o.o.)	członek zarządu	tak
Marvipol S.A.	członek zarządu	tak
Prosta Tower sp. z o.o.	członek zarządu	tak
Prosta 32 sp. z o.o.	członek zarządu	tak
Marvipol TM sp. z o.o.	członek zarządu	nie
	prezes zarządu	tak
Marvipol Development 1 sp. z o.o. (dawniej: Gdański City Center sp. z o.o., City Expansion sp. z o.o.)	członek zarządu	tak
Marvipol Property sp. z o.o.	członek zarządu	nie
Robo Wash S.A. (dawniej: Robo Wash sp. z o.o., Marvipol Capital sp. z o.o.)	wiceprezes zarządu	nie
British Automotive Gdańsk sp. z o.o. (dawniej: JLR Gdańsk sp. z o.o.)	wiceprezes zarządu	nie
British Automotive Łódź sp. z o.o. (dawniej: JLR Łódź sp. z o.o.)	wiceprezes zarządu	nie
British Automotive Centrum sp. z o.o. (dawniej: JLR Centrum sp. z o.o.)	wiceprezes zarządu	nie
Zielona Italia sp. z o.o.	członek zarządu	nie
Marvipol Development S.A. (dawniej: M Automotive Holding S.A.)	członek zarządu	tak
PDC industrial Center 80 Sp. z o.o.	członek zarządu	tak
Nowe Targowisko Gdynia Rdestowa Sp. z o.o. (dawniej: APLANE Sp. z o.o.)	członek zarządu	tak

Poza informacjami wskazanymi w powyższej tabeli, Pan Mariusz Poławski, w okresie ostatnich 5 lat, (i) nie występował w charakterze wspólnika, akcjonariusza, partnera ani (ii) nie pełnił żadnych funkcji zarządczych ani nadzorczych w podmiotach



innych niż Spółka. W okresie ostatnich 5 lat Pan Mariusz Poławski nie był, ani nie jest obecnie podmiotem dominującym jakiegokolwiek podmiotu. Pan Mariusz Poławski nie pełni innych funkcji w ramach Spółki. Poza działalnością na rzecz Spółki Pan Mariusz Poławski nie wykonuje żadnej działalności, która mogłaby mieć istotne znaczenie dla Spółki poza pełnieniem funkcji członka zarządu Marvipol S.A. oraz funkcji w organach spółek wchodzących w skład Grupy Oddziału Marvipol. Pan Mariusz Poławski nie posiada obecnie żadnych opcji na akcje Spółki, ani żadnych uprawnień z umów, obligacji zamiennych czy też obligacji z prawem pierwszeństwa lub warrantów subskrypcyjnych. Pan Mariusz Poławski jest pasywnym inwestorem giełdowym – posiada nieznaczny pakiet akcji spółki Marvipol S.A. (269.728 akcji). W wyniku Podziału, Pan Mariusz Poławski będzie posiadał 269.728 akcji Emitenta.

Według złożonego oświadczenia, Pan Mariusz Poławski:

- nie pełnił w okresie ostatnich 5 lat funkcji osób nadzorujących lub zarządzających w podmiotach, które w okresie jego kadencji znalazły się w stanie upadłości,
- nie został wpisany do rejestru dłużników niewypłacalnych, prowadzonym na podstawie Ustawy o KRS oraz nie został wpisany do równoważnego mu rejestru prowadzonego na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczpospolita Polska,
- nie został pozbawiony przez sąd upadłościowy prawa prowadzenia działalności gospodarczej na własny rachunek oraz pełnienia funkcji członka rady nadzorczej, reprezentanta lub pełnomocnika w spółce handlowej, przedsiębiorstwie państwowym, spółdzielni, fundacji lub stowarzyszeniu oraz nie został skazany prawomocnym wyrokiem za przestępstwa określone w przepisach rozdziałów XXXIII-XXXVII Kodeksu karnego oraz art. 587, 590 i 591 Kodeksu spółek handlowych lub o równoważnych zdarzeniach, które miały miejsce na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczpospolita Polska,
- nie był podmiotem toczącego się oraz zakończonego w okresie ostatnich 2 lat przed Datą Memorandum żadnego postępowania cywilnego, karnego, administracyjnego i karno skarbowego, których wynik ma lub może mieć znaczenie dla działalności Emitenta.

Pan Mariusz Poławski nie jest powiązany osobowo z pozostałymi członkami organów zarządzających oraz nadzorczych Emitenta, ani osobami zarządzającymi wyższego szczebla w ramach Emitenta, za wyjątkiem powiązania z panem Mariuszem Wojciechem Książek, który pełni funkcję Prezesa Zarządu Emitenta, wynikającego z faktu, iż małżonka pana Mariusza Poławskiego jest siostrą małżonki pana Mariusza Wojciecha Książek.

Członkowie rodziny Pana Mariusza Poławskiego nie posiadają akcji Emitenta.

Członkowie rodziny Pana Mariusza Poławskiego nie prowadzą działalności konkurencyjnej wobec Emitenta ani nie uczestniczą w podmiotach prowadzących taką działalność.

## **21.2. Informacje o członkach organu nadzorczego Emitenta**

Organem nadzorczym Emitenta jest Rada Nadzorcza działająca w składzie:

Aleksander Piotr Chłopecki – Przewodniczący Rady Nadzorczej;  
Wiesław Tadeusz Łatała - Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej;  
Wiesław Mariusz Różacki – Członek Rady Nadzorczej;  
Andrzej Malinowski - Członek Rady Nadzorczej;  
Krzysztof Bredak - Członek Rady Nadzorczej.

### **ALEKSANDER PIOTR CHŁOPECKI – PRZEWODNICZĄCY RADY NADZORCZEJ**

Pan Aleksander Piotr Chłopecki ma 52 lata i posiada wykształcenie wyższe. W 1990 roku ukończył kierunek prawo na Uniwersytecie Warszawskim, natomiast w 1991 roku studia na Uniwersytecie im. Fryderyka Wilhelma w Bonn, uzyskując tytuł Magister der Rechtsvergleichung. Swoją pracę naukową rozpoczął w 1990 r. na Uniwersytecie Warszawskim, gdzie kontynuuje ją do chwili obecnej. W 2013 r. Pan Aleksander Piotr Chłopecki uzyskał tytuł profesora nauk prawnych. Pan Aleksander Piotr Chłopecki prowadzi jednoosobową działalność gospodarczą pod firmą „Kancelaria Radcy Prawnego Aleksander Chłopecki”, a także pełni funkcję Of Counsel w Dentons FMC SNR Salans Oleszczuk sp. k. Działalność ta nie jest konkurencyjna wobec działalności Emitenta. Adres miejsca pracy na Datę Memorandum Pana Aleksandra Piotra

Chłopeckiego: ul. Krakowskie Przedmieście 26/28, 00-927 Warszawa (Wydział Prawa i Administracji Uniwersytetu Warszawskiego).

Poniżej przedstawiono informacje na temat innych spółek kapitałowych i osobowych, w których w okresie ostatnich pięciu lat Pan Aleksander Piotr Chłopecki: (i) pełnił funkcje w organach zarządzających lub nadzorczych, lub (ii) posiadał akcje lub udziały lub był współnikiem, z wyłączeniem spółek publicznych, w których Pan Aleksander Piotr Chłopecki posiada poniżej 5% ogólnej liczby głosów.

Spółka	Pełniona funkcja	Czy funkcja jest pełniona na Datę Memorandum?
Dom Maklerski TMS Brokers S.A.	członek rady nadzorczej	tak
Marvipol Spółka Akcyjna	przewodniczący rady nadzorczej, członek rady nadzorczej	tak
Elektrobudowa Spółka Akcyjna	członek rady nadzorczej	nie

Poza informacjami wskazanymi w powyższej tabeli, Pan Aleksander Piotr Chłopecki, w okresie ostatnich 5 lat, (i) nie występował w charakterze wspólnika, akcjonariusza, partnera ani (ii) nie pełnił żadnych funkcji zarządczych ani nadzorczych w podmiotach innych niż Spółka. W okresie ostatnich 5 lat Pan Aleksander Piotr Chłopecki nie był, ani nie jest obecnie podmiotem dominującym jakiegokolwiek podmiotu. Pan Aleksander Piotr Chłopecki nie pełni innych funkcji w ramach Spółki. Poza działalnością na rzecz Spółki Pan Aleksander Piotr Chłopecki nie wykonuje żadnej działalności, która mogłaby mieć istotne znaczenie dla Spółki. Pan Aleksander Piotr Chłopecki nie posiada obecnie żadnych opcji na akcje Spółki, ani żadnych uprawnień z umów, obligacji zamiennych czy też obligacji z prawem pierwszeństwa lub warrantów subskrypcyjnych. Pan Aleksander Piotr Chłopecki nie jest aktywnym inwestorem giełdowym.

Według złożonego oświadczenia, Pan Aleksander Piotr Chłopecki:

- nie pełnił w okresie ostatnich 5 lat funkcji osób nadzorujących lub zarządzających w podmiotach, które w okresie jego kadencji znalazły się w stanie upadłości,
- nie został wpisany do rejestru dłużników niewypłacalnych, prowadzonym na podstawie Ustawy o KRS oraz nie został wpisany do równoważnego mu rejestru prowadzonego na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczpospolita Polska,
- nie został pozbawiony przez sąd upadłościowy prawa prowadzenia działalności gospodarczej na własny rachunek oraz pełnienia funkcji członka rady nadzorczej, reprezentanta lub pełnomocnika w spółce handlowej, przedsiębiorstwie państwowym, spółdzielni, fundacji lub stowarzyszeniu oraz nie został skazany prawomocnym wyrokiem za przestępstwa określone w przepisach rozdziałów XXXIII-XXXVII Kodeksu karnego oraz art. 587, 590 i 591 Kodeksu spółek handlowych lub o równoważnych zdarzeniach, które miały miejsce na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczpospolita Polska,
- nie był podmiotem toczącego się oraz zakończonego w okresie ostatnich 2 lat przed Datą Memorandum żadnego postępowania cywilnego, karnego, administracyjnego i karno skarbowego, których wynik ma lub może mieć znaczenie dla działalności Emitenta.

Pan Aleksander Piotr Chłopecki nie jest powiązany osobowo z pozostałymi członkami organów zarządzających oraz nadzorczych Emitenta, ani osobami zarządzającymi wyższego szczebla w ramach Emitenta.

Członkowie rodziny Pana Aleksandra Piotra Chłopeckiego nie posiadają akcji Emitenta.

Członkowie rodziny Pana Aleksandra Piotra Chłopeckiego nie prowadzą działalności konkurencyjnej wobec Emitenta ani nie uczestniczą w podmiotach prowadzących taką działalność.

#### **WIESŁAW TADEUSZ ŁATAŁA – WICEPRZEWODNICZĄCY RADY NADZORCZEJ**

Pan Wiesław Łatała ma 51 lat i posiada wykształcenie wyższe. W roku 1990 ukończył kierunek prawo na Wydziale Prawa i Administracji Uniwersytetu Jagiellońskiego. Pan Wiesław Łatała ukończył również Podyplomowe Studium Prawa Europejskiego Uniwersytetu Jagiellońskiego. Pan Wiesław Łatała posiada uprawnienia doradcy podatkowego oraz radcy prawnego. Pan Wiesław Łatała rozpoczął karierę zawodową w latach 1990-1992 w spółce Cracow Business Services sp. z o.o., w której pełnił funkcję dyrektora. Od 1992 r. do chwili obecnej zasiada w organach szeregu spółek kapitałowych. Od 1998 r. Pan Wiesław Łatała jest komplementariuszem w kancelarii prawnej BDO Legal Łatała i Wspólnicy sp.k. Natomiast od 2008 r. jest współnikiem oraz pełni funkcję prezesa zarządu spółki Łatała i Wspólnicy Doradztwo podatkowe. Adres miejsca

pracy na Datę Memorandum Pana Wiesława Tadeusza Łatała: ul. Morawskiego 5, 30 – 102 Kraków (BDO Legal Łatała i Wspólnicy Sp. k.).

Poniżej przedstawiono informacje na temat innych spółek kapitałowych i osobowych, w których w okresie ostatnich pięciu lat Pan Wiesław Tadeusz Łatała: (i) pełnił funkcje w organach zarządzających lub nadzorczych, lub (ii) posiadał akcje lub udziały lub był współnikiem, z wyłączeniem spółek publicznych, w których Pan Wiesław Tadeusz Łatała posiada poniżej 5% ogólnej liczby głosów.

Spółka	Pełniona funkcja	Czy funkcja jest pełniona na Datę Memorandum?
Synekтик S.A.	członek rady nadzorczej	tak
Marvipol Logistics S.A. (dawniej: MVP Logistics S.A.)	wiceprzewodniczący rady nadzorczej	tak
British Automotive Polska S.A.	przewodniczący rady nadzorczej	tak
	członek rady nadzorczej	nie
Integer.pl S.A.	przewodniczący rady nadzorczej	nie
	członek rady nadzorczej	nie
InValue TFI S.A.	członek rady nadzorczej	nie
InValue Investments Sp. z o. o.	członek zarządu	tak
Marvipol Development S.A. (dawniej: M Automotive Holding S.A.)	wiceprzewodniczący rady nadzorczej	tak
	przewodniczący rady nadzorczej	nie
Marvipol S.A.	wiceprzewodniczący rady nadzorczej	tak
InPost S.A.	wiceprzewodniczący rady nadzorczej	nie
	członek rady nadzorczej	nie
Modrzewiówka sp. z o. o.	prezes zarządu	tak
	wspólnik	tak
Ecotech Polska S.A.	członek rady nadzorczej	tak
Morizon S.A.	członek rady nadzorczej	nie
Conbelts S.A.	członek rady nadzorczej	tak
LTC Investments	członek rady nadzorczej	tak
Doradztwo Sukcesyjne sp. z o. o.	prezes zarządu	tak
Strabo Trade sp. z o. o. S.K.A.	członek rady nadzorczej	tak
Easypack sp. z o. o.	członek rady nadzorczej	tak
Edge Hill S.A. (dawniej: Domed S.A.)	członek rady nadzorczej	tak
Consulting Gospodarczy sp. z o.o.	prezes zarządu	tak
	wspólnik	tak
Silesia Capital Fund S.A.	członek rady nadzorczej	tak
Graal S.A.	członek rady nadzorczej	nie
Kraków Consulting Group sp. z o. o.	wspólnik	tak
	wiceprezes zarządu	tak
BDO Legal Łatała i Wspólnicy sp.k.	komplementariusz	tak
Przedsiębiorstwo Produkcyjno-Handlowe Elektromontaż-Export S.A. w upadłości likwidacyjnej	członek rady nadzorczej	nie
Sare S.A.	członek rady nadzorczej	nie

Spółka	Pełniona funkcja	Czy funkcja jest pełniona na Datę Memorandum?
Promed sp. z o.o. (obecnie: Silverstone sp. z o.o.)	prokurent	nie
Skystone Capital S.A. (obecnie: MDI Energia S.A.)	członek rady nadzorczej	nie
Retail Provider Olsztyn Sp. z o. o.	prezes zarządu	nie
CFiK Serwis sp. z o. o.	prezes zarządu	nie
A7 sp. z o. o.	prezes zarządu	nie
Retail Provider sp. z o. o.	prezes zarządu	nie
Przedsiębiorstwo Komunikacji Samochodowej w Olsztynie S.A.	członek rady nadzorczej	nie
Retail Provider Wrocław Sp. z o. o.	prezes zarządu	nie
Inittec sp. z o. o.	członek rady nadzorczej	nie
Siódemka S.A.	członek rady nadzorczej	nie
Positive Advisory S.A. w likwidacji	członek rady nadzorczej	nie

Poza informacjami wskazanymi w powyższej tabeli, Pan Wiesław Tadeusz Łatała, w okresie ostatnich 5 lat, (i) nie występował w charakterze wspólnika, akcjonariusza, partnera ani (ii) nie pełnił żadnych funkcji zarządczych ani nadzorczych w podmiotach innych niż Spółka, za wyjątkiem spółki pod firmą Modrzewiówka sp. z o.o., w której posiada 20 udziałów, spółki pod firmą Consulting Gospodarczy sp. z o.o., w której posiada 57 udziałów oraz spółki pod firmą Kraków Consulting Group sp. z o.o., w której posiada 77 udziałów oraz 856 udziałów we współwłasności łącznej z Panem Jackiem Zygmuntem jako wspólnicy spółki Wiesław Łatała, Jacek Zygmunt; Doradcy Podatkowi; Agora s.c. W okresie ostatnich 5 lat Pan Wiesław Tadeusz Łatała nie był, ani nie jest obecnie podmiotem dominującym jakiegokolwiek podmiotu, za wyjątkiem spółki pod firmą Consulting Gospodarczy sp. z o.o. Pan Wiesław Tadeusz Łatała nie pełni innych funkcji w ramach Spółki. Poza działalnością na rzecz Spółki Pan Wiesław Tadeusz Łatała nie wykonuje żadnej działalności, która mogłaby mieć istotne znaczenie dla Spółki. Pan Wiesław Tadeusz Łatała nie posiada obecnie żadnych opcji na akcje Spółki, ani żadnych uprawnień z umów, obligacji zamiennych czy też obligacji z prawem pierwszeństwa lub warrantów subskrypcyjnych. Pan Wiesław Tadeusz Łatała jest aktywnym inwestorem giełdowym.

Według złożonego oświadczenia, Pan Wiesław Tadeusz Łatała:

- nie pełnił w okresie ostatnich 5 lat funkcji osób nadzorujących lub zarządzających w podmiotach, które w okresie jego kadencji znalazły się w stanie upadłości,
- nie został wpisany do rejestru dłużników niewypłacalnych, prowadzonym na podstawie Ustawy o KRS oraz nie został wpisany do równoważnego mu rejestru prowadzonego na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczpospolita Polska,
- nie został pozbawiony przez sąd upadłościowy prawa prowadzenia działalności gospodarczej na własny rachunek oraz pełnienia funkcji członka rady nadzorczej, reprezentanta lub pełnomocnika w spółce handlowej, przedsiębiorstwie państwowym, spółdzielni, fundacji lub stowarzyszeniu oraz nie został skazany prawomocnym wyrokiem za przestępstwa określone w przepisach rozdziałów XXXIII-XXXVII Kodeksu karnego oraz art. 587, 590 i 591 Kodeksu spółek handlowych lub o równoważnych zdarzeniach, które miały miejsce na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczpospolita Polska,
- nie był podmiotem toczącego się oraz zakończonych w okresie ostatnich 2 lat przed Datą Memorandum żadnego postępowania cywilnego, karnego, administracyjnego i karno skarbowego, których wynik ma lub może mieć znaczenie dla działalności Emitenta.

Pan Wiesław Tadeusz Łatała nie jest powiązany osobowo z pozostałymi członkami organów zarządzających oraz nadzorczych Emitenta, ani osobami zarządzającymi wyższego szczebla w ramach Emitenta.

Członkowie rodziny Pana Wiesława Tadeusza Łatały nie posiadają akcji Emitenta.

Członkowie rodziny Pana Wiesława Tadeusza Łatały nie prowadzą działalności konkurencyjnej wobec Emitenta ani nie uczestniczą w podmiotach prowadzących taką działalność.

**WIESŁAW MARIUSZ RÓŻACKI – CZŁONEK RADY NADZORCZEJ**

Pan Wiesław Mariusz Różacki ma 59 lat i posiada wykształcenie wyższe. W 1982 roku Pan Wiesław Mariusz Różacki ukończył studia na kierunku systemy energetyczne na Wydziale Mechaniki, Energetyki i Lotnictwa Politechniki Warszawskiej w Warszawie. Ponadto w 1988 roku Pan Wiesław Mariusz Różacki ukończył Podyplomowe Studia Budowy Elektrowni Jądrowych, natomiast w 1993 r. ukończył Podyplomowe Studia Menadżerskie na Uniwersytecie Warszawskim. W latach 2005 – 2012 Pan Wiesław Mariusz Różacki pełnił funkcję Prezesa Zarządu Rafako S.A. Adres miejsca pracy na Datę Memorandum Pana Wiesława Mariusza Różackiego: ul. Emilii Plater 53, 00 – 113 Warszawa (Mitsubishi Hitachi Power Systems GmbH).

Poniżej przedstawiono informacje na temat innych spółek kapitałowych i osobowych, w których w okresie ostatnich pięciu lat Pan Wiesław Mariusz Różacki: (i) pełnił funkcje w organach zarządzających lub nadzorczych, lub (ii) posiadał akcje lub udziały lub był współnikiem, z wyłączeniem spółek publicznych, w których Pan Wiesław Mariusz Różacki posiada poniżej 5% ogólnej liczby głosów.

Spółka	Pełniona funkcja	Czy funkcja jest pełniona na Datę Memorandum?
TRANSITION TECHNOLOGIES – ADVANCED SOLUTIONS Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	członek rady nadzorczej	tak
Carbon Hightech Design Group S.A.	członek rady nadzorczej	tak
Marvipol Spółka Akcyjna	członek rady nadzorczej	tak
Mitsubishi Hitachi Power Systems GmbH	country president Poland	tak
Fabryka Elektrofiltrów ELWO Spółka Akcyjna w upadłości likwidacyjnej	członek rady nadzorczej	nie
Izba Gospodarcza Energetyki i Ochrony Środowiska	członek zarządu	tak
NTGE – Nowe Technologie Gazowe i Energetyczne sp. z o.o.	członek zarządu, współnik	tak
O.M.N.I. Sp. z o.o.	wspólnik	tak
PG Energy – Energetyka sp. z o.o. (obecnie: PG Energetyka sp. z o.o.)	członek rady nadzorczej	nie
Energomontaż – Południe S.A. w upadłości likwidacyjnej	przewodniczący rady nadzorczej	nie
PBG S.A. w upadłości układowej	prezes zarządu	nie
Rafako Spółka Akcyjna	prezes zarządu	nie

Poza informacjami wskazanymi w powyższej tabeli, Pan Wiesław Mariusz Różacki, w okresie ostatnich 5 lat, (i) nie występował w charakterze współnika, akcjonariusza, partnera ani (ii) nie pełnił żadnych funkcji zarządczych ani nadzorczych w podmiotach innych niż Spółka, za wyjątkiem spółki pod firmą NTGE sp. z o.o., w której posiada 50 udziałów oraz spółki pod firmą O.M.N.I. sp. z o.o., w której posiada 20 udziałów. W okresie ostatnich 5 lat Pan Wiesław Mariusz Różacki nie był, ani nie jest obecnie podmiotem dominującym jakiegokolwiek podmiotu. Pan Wiesław Mariusz Różacki nie pełni innych funkcji w ramach Spółki. Poza działalnością na rzecz Spółki Pan Wiesław Mariusz Różacki nie wykonuje żadnej działalności, która mogłaby mieć istotne znaczenie dla Spółki. Pan Wiesław Mariusz Różacki nie posiada obecnie żadnych opcji na akcje Spółki, ani żadnych uprawnień z umów, obligacji zamiennych czy też obligacji z prawem pierwszeństwa lub warrantów subskrypcyjnych. Pan Wiesław Mariusz Różacki nie jest aktywnym inwestorem giełdowym.

Według złożonego oświadczenia, Pan Wiesław Mariusz Różacki:

- nie pełnił w okresie ostatnich 5 lat funkcji osób nadzorujących lub zarządzających w podmiotach, które w okresie jego kadencji znalazły się w stanie upadłości,

- nie został wpisany do rejestru dłużników niewypłacalnych, prowadzonym na podstawie Ustawy o KRS oraz nie został wpisany do równoważnego mu rejestru prowadzonego na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczpospolita Polska,
- nie został pozbawiony przez sąd upadłościowy prawa prowadzenia działalności gospodarczej na własny rachunek oraz pełnienia funkcji członka rady nadzorczej, reprezentanta lub pełnomocnika w spółce handlowej, przedsiębiorstwie państwowym, spółdzielni, fundacji lub stowarzyszeniu oraz nie został skazany prawomocnym wyrokiem za przestępstwa określone w przepisach rozdziałów XXXIII-XXXVII Kodeksu karnego oraz art. 587, 590 i 591 Kodeksu spółek handlowych lub o równoważnych zdarzeniach, które miały miejsce na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczpospolita Polska,
- nie był podmiotem toczącego się oraz zakończanego w okresie ostatnich 2 lat przed Datą Memorandum żadnego postępowania cywilnego, karnego, administracyjnego i karno skarbowego, których wynik ma lub może mieć znaczenie dla działalności Emitenta.

Pan Wiesław Mariusz Różacki nie jest powiązany osobowo z pozostałymi członkami organów zarządzających oraz nadzorczych Emitenta, ani osobami zarządzającymi wyższego szczebla w ramach Emitenta.

Członkowie rodziny Pana Wiesława Mariusza Różackiego nie posiadają akcji Emitenta.

Członkowie rodziny Pana Wiesława Mariusza Różackiego nie prowadzą działalności konkurencyjnej wobec Emitenta ani nie uczestniczą w podmiotach prowadzących taką działalność.

#### ANDRZEJ MALINOWSKI - CZŁONEK RADY NADZORCZEJ

Pan Andrzej Malinowski ma 70 lat i posiada wykształcenie wyższe. W 1969 roku ukończył studia na Wydziale Handlowo – Towaroznawczym Akademii Ekonomicznej w Poznaniu. Od 1975 r. Pan Andrzej Malinowski Posiada tytuł doktora nauk ekonomicznych. Andrzej Malinowski pracował w administracji rządowej, był m.in. podsekretarzem stanu w Ministerstwie Handlu Wewnętrznego i Usług oraz podsekretarzem stanu w Ministerstwie Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej. W 1996 roku Prezes Rady Ministrów powierzył mu funkcję pełnomocnika do spraw organizacji Ministerstwa Gospodarki, następnie został w nim sekretarzem stanu. Poseł na Sejm, pełnił funkcję wiceprzewodniczącego Komisji Stosunków Gospodarczych z Zagranicą oraz pracował na kierowniczych stanowiskach w spółkach prawa handlowego. Andrzej Malinowski był członkiem polskiej delegacji sejmowej do Zgromadzenia Parlamentarnego Rady Europy. Jako lider polskich pracodawców przewodniczył BIAC Polska – Komitetowi Doradczemu ds. Przemysłu i Handlu przy OECD. Członek Narodowej Rady Integracji Europejskiej oraz przedstawiciel polskich pracodawców w Europejskim Komitecie Ekonomiczno – Społecznym. W 2005 roku został wybrany pierwszym wiceprezydentem Europejskiej Organizacji Pracodawców Przedsiębiorstw Sektora Publicznego. Jest również reprezentantem Pracodawców RP w Międzynarodowej Organizacji Pracodawców (IOE). Adres miejsca pracy na Datę Memorandum Pana Andrzeja Malinowskiego: ul. Brukselska 7, 03 – 973 Warszawa (Pracodawcy Rzeczypospolitej Polskiej).

Poniżej przedstawiono informacje na temat innych spółek kapitałowych i osobowych, w których w okresie ostatnich pięciu lat Pan Andrzej Malinowski: (i) pełnił funkcje w organach zarządzających lub nadzorczych, lub (ii) posiadał akcje lub udziały lub był współnikiem, z wyłączeniem spółek publicznych, w których Pan Andrzej Malinowski posiada poniżej 5% ogólnej liczby głosów.

Spółka	Pełniona funkcja	Czy funkcja jest pełniona na Datę Memorandum?
Marvipol S.A.	członek rady nadzorczej	tak
British Automotive Polska S.A.	członek rady nadzorczej	tak
Marvipol Development S.A. (dawniej: M Automotive Holding S.A.)	członek rady nadzorczej	tak
Fundacja Green Cross Poland	członek rady fundacji	tak
Fundacja „Polski Kongres Gospodarczy”	członek rady fundacji	tak
Finance Care Sp. z o.o.	członek rady nadzorczej	nie
OT Logistics S.A.	członek rady nadzorczej	tak
Impel S.A.	członek rady nadzorczej	tak

Spółka	Pełniona funkcja	Czy funkcja jest pełniona na Datę Memorandum?
Fundacja Im. Lesława A. Pagi	członek rady fundacji	nie
Betacom S.A.	członek rady nadzorczej	nie
Collect Consulting S.A.	członek rady nadzorczej	nie
Pracodawcy Rzeczypospolitej Polskiej	prezydent	tak
Exact Systems S.A.	członek rady nadzorczej	tak

Poza informacjami wskazanymi w powyższej tabeli, Pan Andrzej Malinowski, w okresie ostatnich 5 lat, (i) nie występował w charakterze wspólnika, akcjonariusza, partnera ani (ii) nie pełnił żadnych funkcji zarządczych ani nadzorczych w podmiotach innych niż Spółka. W okresie ostatnich 5 lat Pan Andrzej Malinowski nie był, ani nie jest obecnie podmiotem dominującym jakiegokolwiek podmiotu. Pan Andrzej Malinowski nie pełni innych funkcji w ramach Spółki. Poza działalnością na rzecz Spółki Pan Andrzej Malinowski nie wykonuje żadnej działalności, która mogłaby mieć istotne znaczenie dla Spółki. Pan Andrzej Malinowski nie posiada obecnie żadnych opcji na akcje Spółki, ani żadnych uprawnień z umów, obligacji zamiennych czy też obligacji z prawem pierwszeństwa lub warrantów subskrypcyjnych. Pan Andrzej Malinowski nie jest aktywnym inwestorem giełdowym.

Według złożonego oświadczenia, Pan Andrzej Malinowski:

- nie pełnił w okresie ostatnich 5 lat funkcji osób nadzorujących lub zarządzających w podmiotach, które w okresie jego kadencji znalazły się w stanie upadłości,
- nie został wpisany do rejestru dłużników niewypłacalnych, prowadzonym na podstawie Ustawy o KRS oraz nie został wpisany do równoważnego mu rejestru prowadzonego na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczpospolita Polska,
- nie został pozbawiony przez sąd upadłościowy prawa prowadzenia działalności gospodarczej na własny rachunek oraz pełnienia funkcji członka rady nadzorczej, reprezentanta lub pełnomocnika w spółce handlowej, przedsiębiorstwie państwowym, spółdzielni, fundacji lub stowarzyszeniu oraz nie został skazany prawomocnym wyrokiem za przestępstwa określone w przepisach rozdziałów XXXIII-XXXVII Kodeksu karnego oraz art. 587, 590 i 591 Kodeksu spółek handlowych lub o równoważnych zdarzeniach, które miały miejsce na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczpospolita Polska,
- nie był podmiotem toczącego się oraz zakończonych w okresie ostatnich 2 lat przed Datą Memorandum żadnego postępowania cywilnego, karnego, administracyjnego i karno skarbowego, których wynik ma lub może mieć znaczenie dla działalności Emitenta.

Pan Andrzej Malinowski nie jest powiązany osobowo z pozostałymi członkami organów zarządzających oraz nadzorczych Emitenta, ani osobami zarządzającymi wyższego szczebla w ramach Emitenta.

Członkowie rodziny Pana Andrzeja Malinowskiego nie posiadają akcji Emitenta.

Członkowie rodziny Pana Andrzeja Malinowskiego nie prowadzą działalności konkurencyjnej wobec Emitenta ani nie uczestniczą w podmiotach prowadzących taką działalność.

#### KRZYSZTOF BREJDAK – CZŁONEK RADY NADZORCZEJ

Pan Krzysztof Brejda ma 60 lat i posiada wykształcenie wyższe. W 1985 roku Pan Krzysztof Brejda ukończył studia na kierunku organizacja produkcji na Akademii Ekonomicznej im. Karola Adamieckiego w Katowicach (obecnie Uniwersytet Ekonomiczny). Ponadto w 1986 r. ukończył studia podyplomowe z zakresu organizacji na Akademii Ekonomicznej w Katowicach. Od 2012 r. Pan Krzysztof Brejda prowadzi działalność gospodarczą pod firmą „Krzysztof Brejda – Usługi Zarządcze”. Działalność nie jest konkurencyjna wobec działalności Emitenta. W okresie od 02.2015 r. do 02.2017 działalność gospodarcza Pana Krzysztofa Brejdy była zawieszona. Pan Krzysztof Brejda swoje doświadczenie zdobywał m.in. pełniąc funkcję Wiceprezesa Zarządu Kompanii Węglowej S.A. w latach 2011 – 2014 oraz funkcję zarządcy komisarycznego w Powszechnej Spółdzielczej Kasie Oszczędnościowo – Kredytowej w Knurowie. W ostatnim okresie Pan Krzysztof Brejda na podstawie umowy zlecenia doradzał spółce Alior Bank S.A. w związku z przejęciem przez Alior Bank S.A. spółdzielczej kasy oszczędnościowo – kredytowej. W latach 1996 – 1999 Pan Krzysztof Brejda pełnił funkcję Wiceprezesa Zarządu Banku Przemysłowo - Handlowego S.A., natomiast w latach 1999 – 2006 pełnił funkcję Wiceprezesa Zarządu ING Banku Śląskiego

S.A. Adres miejsca pracy na Datę Memorandum Pana Krzysztofa Brejda: ul. Kosmiczna 45, 43 – 310 Bielsko – Biała (działalność gospodarcza Krzysztof Brejda – Usługi Zarządcze).

Poniżej przedstawiono informacje na temat innych spółek kapitałowych i osobowych, w których w okresie ostatnich pięciu lat Pan Krzysztof Brejda: (i) pełnił funkcje w organach zarządzających lub nadzorczych, lub (ii) posiadał akcje lub udziały lub był współnikiem, z wyłączeniem spółek publicznych, w których Pan Krzysztof Brejda posiada poniżej 5% ogólnej liczby głosów.

Spółka	Pełniona funkcja	Czy funkcja jest pełniona na Datę Memorandum?
Marvipol Development S.A. (dawniej: M Automotive Holding S.A.)	członek rady nadzorczej	tak
Marvipol S.A.	członek rady nadzorczej	tak
Powszechna Spółdzielcza Kasa Oszczędnościowo – Kredytowa w Knurowie	zarządca komisaryczny	nie
Wspólne Przedsiębiorstwo Energetyczne sp. z o.o. (obecnie: Węglokoks Energia sp. z o.o.)	przewodniczący rady nadzorczej	nie
Kompania Węglowa S.A.	wiceprezes zarządu	nie
Zespół Ciepłowni Przemysłowych Carbo – Energia sp. z o.o. (obecnie: Węglokoks Energia ZCP Spółka z o.o.)	przewodniczący rady nadzorczej	nie
Haldex S.A.	przewodniczący rady nadzorczej	nie

Poza informacjami wskazanymi w powyższej tabeli, Pan Krzysztof Brejda, w okresie ostatnich 5 lat, (i) nie występował w charakterze współnika, akcjonariusza, partnera ani (ii) nie pełnił żadnych funkcji zarządczych ani nadzorczych w podmiotach innych niż Spółka. W okresie ostatnich 5 lat Pan Krzysztof Brejda nie był, ani nie jest obecnie podmiotem dominującym jakiegokolwiek podmiotu. Pan Krzysztof Brejda nie pełni innych funkcji w ramach Spółki. Poza działalnością na rzecz Spółki Pan Krzysztof Brejda nie wykonuje żadnej działalności, która mogłaby mieć istotne znaczenie dla Spółki. Pan Krzysztof nie posiada obecnie żadnych opcji na akcje Spółki, ani żadnych uprawnień z umów, obligacji zamiennych czy też obligacji z prawem pierwszeństwa lub warrantów subskrypcyjnych. Pan Krzysztof Brejda nie jest aktywnym inwestorem giełdowym.

Według złożonego oświadczenia, Pan Krzysztof Brejda:

- nie pełnił w okresie ostatnich 5 lat funkcji osób nadzorujących lub zarządzających w podmiotach, które w okresie jego kadencji znalazły się w stanie upadłości,
- nie został wpisany do rejestru dłużników niewypłacalnych, prowadzonym na podstawie Ustawy o KRS oraz nie został wpisany do równoważnego mu rejestru prowadzonego na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczpospolita Polska,
- nie został pozbawiony przez sąd upadłościowy prawa prowadzenia działalności gospodarczej na własny rachunek oraz pełnienia funkcji członka rady nadzorczej, reprezentanta lub pełnomocnika w spółce handlowej, przedsiębiorstwie państwowym, spółdzielni, fundacji lub stowarzyszeniu oraz nie został skazany prawomocnym wyrokiem za przestępstwa określone w przepisach rozdziałów XXXIII-XXXVII Kodeksu karnego oraz art. 587, 590 i 591 Kodeksu spółek handlowych lub o równoważnych zdarzeniach, które miały miejsce na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczpospolita Polska,
- nie był podmiotem toczącego się oraz zakończonych w okresie ostatnich 2 lat przed Datą Memorandum żadnego postępowania cywilnego, karnego, administracyjnego i karno skarbowego, których wynik ma lub może mieć znaczenie dla działalności Emitenta.

Pan Krzysztof Brejda nie jest powiązany osobowo z pozostałymi członkami organów zarządzających oraz nadzorczych Emitenta, ani osobami zarządzającymi wyższego szczebla w ramach Emitenta.

Członkowie rodziny Pana Krzysztofa Brejda nie posiadają akcji Emitenta.

Członkowie rodziny Pana Krzysztofa Brejda nie prowadzą działalności konkurencyjnej wobec Emitenta ani nie uczestniczą w podmiotach prowadzących taką działalność.



### 21.3. Konflikt interesów

Konflikt interesów może pojawić się w związku z posiadaniem przez Pana Mariusza Wojciecha Książek, pełniącego funkcję Prezesa Zarządu Emitenta oraz prezesa zarządu Spółki Dzielonej, łącznie z podmiotami od niego zależnymi (Książek Holding sp. z o.o. za pośrednictwem MK Holding s.a r.l.), 85.800 akcji Spółki, reprezentujących łącznie 84,95% udziału w kapitale zakładowym Spółki. Ponadto, w wyniku Podziału, zostanie mu przyznanych bezpośrednio 2.077.592 akcji Emitenta, a spółce od niego zależnej – Książek Holding sp. z o.o. (w której to spółce Książek Holding Sp. z o.o. Pan Mariusz Wojciech Książek pełni również funkcję prezesa zarządu) - 27.428.131 akcji Emitenta. W konsekwencji po Podziale, Pan Mariusz Wojciech Książek będzie posiadał 29.591.523 akcji Emitenta, z czego 2.077.692 bezpośrednio, natomiast 27.513.831 za pośrednictwem spółki zależnej – Książek Holding sp. z o.o. Wyżej opisana sytuacja może wywoływać konflikty interesów pomiędzy interesami Pana Mariusza Wojciecha Książek jako akcjonariusza Spółki (który posiada akcje Spółki zarówno bezpośrednio, jak również za pośrednictwem podmiotu od niego zależnego), a jego obowiązkami wobec Emitenta z tytułu pełnienia funkcji w Zarządzie Emitenta.

Ponadto konflikt może pojawić się w związku z posiadaniem przez Członka Zarządu Emitenta oraz Spółki Dzielonej Pana Mariusza Poławskiego 269.728 akcji spółki Marvipol S.A. W wyniku Podziału, Pan Mariusz Poławski będzie posiadał 269.728 akcji Emitenta, co może wywoływać konflikty interesów pomiędzy interesami Pana Mariusza Poławskiego jako akcjonariusza Emitenta, a jego obowiązkami wobec Emitenta z tytułu pełnienia funkcji w Zarządzie Emitenta.

Konflikt interesów może pojawić się w związku z pełnieniem równocześnie funkcji przez Pana Mariusza Wojciecha Książek Prezesa Zarządu Emitenta, prezesa zarządu Spółki Dzielonej oraz prezesa zarządu spółek zależnych od Spółki Dzielonej prowadzących działalność motoryzacyjną [British Automotive Polska S.A. (dawniej: JLR Polska S.A., JLR Polska sp. z o.o.), British Automotive Łódź sp. z o.o. (dawniej: JLR Łódź sp. z o.o.), British Automotive Gdańsk sp. z o.o. (dawniej: JLR Gdańsk sp. z o.o.), British Automotive Centrum sp. z o.o. (dawniej: JLR Centrum sp. z o.o.), Projekt 07 Sp. z o.o., AML Polska sp. z o.o. oraz British Automotive Silesia sp. z o.o.]. Wyżej opisana sytuacja może wywoływać konflikty interesów pomiędzy interesami Pana Mariusza Wojciecha Książek jako prezesa zarządu Spółki Dzielonej, prezesa zarządu spółek zależnych od Spółek Dzielonych prowadzących działalność motoryzacyjną [British Automotive Polska S.A. (dawniej: JLR Polska S.A., JLR Polska sp. z o.o.), British Automotive Łódź sp. z o.o. (dawniej: JLR Łódź sp. z o.o.), British Automotive Gdańsk sp. z o.o. (dawniej: JLR Gdańsk sp. z o.o.), British Automotive Centrum sp. z o.o. (dawniej: JLR Centrum sp. z o.o.), Projekt 07 Sp. z o.o., AML Polska Sp. z o.o. oraz British Automotive Silesia sp. z o.o.], a jego obowiązkami wobec Emitenta z tytułu pełnienia funkcji w Zarządzie Emitenta.

Konflikt interesów może pojawić się w związku z pełnieniem równocześnie funkcji przez Pana Mariusza Poławskiego Członka Zarządu Emitenta oraz członka zarządu Spółki Dzielonej. Wyżej opisana sytuacja może wywoływać konflikty interesów pomiędzy interesami Pana Mariusza Poławskiego jako członka zarządu Spółki Dzielonej, a jego obowiązkami wobec Emitenta z tytułu pełnienia funkcji w Zarządzie Emitenta.

Konflikt interesów może pojawić się w związku z pełnieniem równocześnie funkcji w radzie nadzorczej Spółki Dzielonej oraz Radzie Nadzorczej Emitenta przez Pana Aleksandra Piotra Chłopeckiego, Pana Wiesława Mariusza Różackiego oraz Pana Krzysztofa Brejdaka. Wyżej opisana sytuacja może wywoływać konflikty interesów pomiędzy interesami Pana Aleksandra Piotra Chłopeckiego, Pana Wiesława Mariusza Różackiego oraz Pana Krzysztofa Brejdaka jako członków rady nadzorczej Spółki Dzielonej, a ich obowiązkami wobec Emitenta z tytułu pełnienia funkcji w Radzie Nadzorczej Emitenta.

Konflikt interesów może pojawić się w związku z pełnieniem równocześnie funkcji w radzie nadzorczej Spółki Dzielonej, radzie nadzorczej British Automotive Polska S.A. (dawniej: JLR Polska S.A., JLR Polska sp. z o.o.) (spółka zależna od Spółki Dzielonej prowadząca działalność motoryzacyjną) oraz Radzie Nadzorczej Emitenta przez Pana Wiesława Tadeusza Łatała oraz Pana Andrzeja Malinowskiego. Wyżej opisana sytuacja może wywoływać konflikty interesów pomiędzy interesami Pana Wiesława Tadeusza Łatała oraz Pana Andrzeja Malinowskiego jako członków rady nadzorczej Spółki Dzielonej, jako członków rady nadzorczej British Automotive Polska S.A. (dawniej: JLR Polska S.A., JLR Polska sp. z o.o.) (spółka zależna od Spółki Dzielonej prowadząca działalność motoryzacyjną), a ich obowiązkami wobec Emitenta z tytułu pełnienia funkcji w Radzie Nadzorczej Emitenta.

Konflikt interesów może pojawić się ze względu na fakt, iż Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej Spółki Pan Wiesław Łatała jest komplementariuszem w spółce pod firmą BDO Legal Łatała i Wspólnicy Sp. k. z siedzibą w Krakowie, która to spółka świadczy usługi prawne na rzecz spółki Marvipol S.A. oraz spółek zależnych od Marvipol S.A., a także na rzecz Emitenta, w tym świadczy usługi związane z procesem Podziału. Konflikt interesów mógł pojawić się również ze względu na fakt, iż Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej Spółki Pan Wiesław Łatała jest Prezesem Zarządu oraz wspólnikiem w spółce Consulting Gospodarczy sp. z o.o., która to spółka świadczyła usługi na rzecz spółki Marvipol S.A. oraz spółek zależnych od Marvipol S.A. W ocenie Spółki wskazane konflikty interesów nie będą miały znaczenia dla działalności Spółki ze względu na obowiązujące Pana Wiesława Łatałę zasady etyki przyjęte przez samorząd zawodowy radców prawnych.

Konflikt interesów może pojawić się ze względu na fakt, iż małżonka Pana Mariusza Wojciecha Książek pełniący funkcję Prezesa Zarządu Emitenta jest siostrą małżonki Pana Mariusza Poławskiego pełniący funkcję Członka Zarządu Emitenta. Wyżej opisane powiązanie potencjalnie może wywoływać konflikty interesów pomiędzy ich obowiązkami wobec Emitenta a ich prywatnymi interesami.

Zgodnie z oświadczeniem Emitenta, wśród członków Zarządu oraz wśród członków Rady Nadzorczej nie występują inne niż wymienione powyżej potencjalne konflikty interesów pomiędzy obowiązkami wobec Emitenta a ich prywatnymi interesami lub innymi obowiązkami.

#### **21.4. Umowy zawarte odnośnie powołania członków organów**

Według najlepszej wiedzy Emitenta nie istnieją żadne umowy ani porozumienia za znaczącymi akcjonariuszami, klientami, dostawcami lub innymi osobami, na mocy których osoby zarządzające i nadzorujące zostały wybrane do pełnienia funkcji w Zarządzie lub Radzie Nadzorczej Emitenta albo pełnienia funkcji osób zarządzających wyższego szczebla, z wyjątkiem osobistego uprawnienia przyznanego spółce pod firmą Książek Holding sp. z o.o. Zgodnie ze Statutem Emitenta, spółce Książek Holding sp. z o.o. przysługuje osobiste uprawnienie do powoływania i odwoływania czterech członków Zarządu. Członkom Zarządu powołanym przez tę spółkę, spółka Książek Holding sp. z o.o. może powierzyć pełnienie funkcji Prezesa Zarządu lub Wiceprezesów Zarządu. Ponadto, spółce Książek Holding sp. z o.o. przysługuje osobiste uprawnienie do powoływania i odwoływania członków Rady Nadzorczej Emitenta w następującej liczbie: (a) w przypadku pięcioosobowej Rady Nadzorczej Emitenta spółce Książek Holding sp. z o.o. przysługuje uprawnienie osobiste do powoływania i odwoływania trzech Członków Rady Nadzorczej Emitenta, oraz do powierzania członkowi Rady funkcji Przewodniczącego i Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej, natomiast (b) w przypadku sześciuosobowej i siedmioosobowej Rady Nadzorczej Emitenta, spółce Książek Holding sp. z o.o. przysługuje uprawnienie do powoływania i odwoływania czterech Członków Rady Nadzorczej Emitenta oraz do powierzania członkowi Rady funkcji Przewodniczącego i Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej. Osobiste uprawnienia spółki Książek Holding sp. z o.o. trwają tak długo jak spółka Książek Holding sp. z o.o. jest uprawniona do wykonywania praw z akcji reprezentujących co najmniej 1/5 kapitału zakładowego Spółki. W dniu 7 września 2017 roku spółka Książek Holding Sp. z o.o. złożyła oświadczenie Emitentowi, iż: (1) po wprowadzeniu wszystkich akcji serii A, B oraz C do obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. spółka Książek Holding Sp. z o.o. złoży wniosek do Zarządu Emitenta o zamieszczenie w porządku obrad najbliższego walnego zgromadzenia akcjonariuszy Emitenta punktu dotyczącego zmiany treści § 6 ust. 3 Statutu Emitenta, w ten sposób, że osobiste uprawnienia spółki Książek Holding Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie opisane w Statucie do powoływania i odwoływania określonej liczby członków Zarządu, do powierzania funkcji Prezesa Zarządu i Wiceprezesa Zarządu, do powoływania i odwoływania określonej liczby członków Rady Nadzorczej lub do powierzania funkcji Przewodniczącego Rady Nadzorczej i Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej przez spółkę Książek Holding Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, trwają tak długo jak spółka Książek Holding Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie jest uprawniona do wykonywania praw z akcji reprezentujących co najmniej 1/4 kapitału zakładowego Spółki, (2) na zwołanym przez Emitenta walnym zgromadzeniu akcjonariuszy Emitenta z przedmiotem obrad przewidującym zmianę treści § 6 ust. 3 Statutu Emitenta zgodnie z punktem 1) powyżej, Książek Holding Sp. z o.o. odda głosy ze wszystkich posiadanych przez siebie akcji Emitenta za podjęciem uchwały w sprawie zmiany treści § 6 ust. 3 Statutu Emitenta, w ten sposób, że osobiste uprawnienia spółki Książek Holding Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie opisane w Statucie do powoływania i odwoływania określonej liczby członków Zarządu, do powierzania funkcji Prezesa Zarządu i Wiceprezesa Zarządu, do powoływania i odwoływania określonej liczby członków Rady Nadzorczej lub do powierzania funkcji Przewodniczącego Rady Nadzorczej i Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej przez spółkę Książek Holding Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, trwają tak długo jak spółka Książek Holding Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie jest uprawniona do wykonywania praw z akcji reprezentujących co najmniej 1/4 kapitału zakładowego Spółki.

#### **21.5. Uzgodnione ograniczenia w zbywaniu akcji Emitenta**

Według najlepszej wiedzy Emitenta nie zostały uzgodnione przez członków Zarządu oraz członków Rady Nadzorczej żadne ograniczenia w zakresie zbycia w określonym czasie akcji Emitenta znajdujących się w ich posiadaniu.

#### **21.6. Data zakończenia obecnej kadencji oraz okres przez jaki członkowie organów administracyjnych, zarządzających i nadzorujących sprawowali swoje funkcje**

Zgodnie z § 12 ust. 4 Statutu Emitenta, kadencja każdego członka Zarządu wynosi 2 lata. Obecni członkowie Zarządu w osobach: Pana Mariusza Wojciecha Książek – Prezesa Zarządu oraz Pana Mariusza Poławskiego – Członka Zarządu zostali

powołani w skład Zarządu w drodze wykonania uprawnienia osobistego przysługującego spółce pod firmą Książek Holding sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie z dniem 11 sierpnia 2016 r. Kadencja każdego z Członków Zarządu zakończy się w dniu 11 sierpnia 2018 r.

Natomiast zgodnie z § 17 ust. 2 Statutu Emitenta, kadencja członka Rady Nadzorczej wynosi 3 lata. Obecni członkowie Rady Nadzorczej w osobach: Pana Aleksandra Chłopeckiego – Przewodniczącego Rady Nadzorczej, Pana Wiesława Tadeusza Łatały – Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej oraz Pana Andrzeja Malinowskiego – Członka Zarządu zostali powołani w skład Rady Nadzorczej w drodze wykonania uprawnienia osobistego przysługującego spółce pod firmą Książek Holding sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie z dniem 17 sierpnia 2016 r. Pozostali dwaj członkowie Rady Nadzorczej w osobach: Pana Wiesława Mariusza Różackiego – Członka Rady Nadzorczej oraz Pana Krzysztofa Brejda – Członka Rady Nadzorczej zostali powołani w skład Rady Nadzorczej na podstawie uchwały nr 5 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy Emitenta z dnia 17 sierpnia 2016 r. w sprawie powołania członków Rady Nadzorczej. Kadencja każdego z członków Rady Nadzorczej zakończy się w dniu 17 sierpnia 2019 r.

#### **21.7. Informacje o komisji ds. Audytu i komisji ds. Wynagrodzeń emitenta, dane członków danej komisji oraz podsumowanie zasad funkcjonowania tych komisji**

Uchwałą nr 3 z dnia 29 września 2016 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Emitenta postanowiło ustanowić w ramach Rady Nadzorczej Emitenta Komitet ds. Audytu i Komitet ds. Wynagrodzeń.

Na mocy uchwały nr 4 Rady Nadzorczej Emitenta z dnia 30 września 2016 r. w skład Komitetu Audytu zostali powołani: Pan Aleksander Chłopecki, Pan Krzysztof Brejda oraz Pan Wiesław Mariusz Różacki. Uchwałą nr 5 Rady Nadzorczej Emitenta z dnia 30 września 2016 r. na Przewodniczącego Komitetu Audytu został wybrany Pan Wiesław Mariusz Różacki.

Na mocy uchwały nr 4 Rady Nadzorczej Emitenta z dnia 30 września 2016 r. w skład Komitetu Wynagrodzeń zostali powołani: Pan Wiesław Łatała, Pan Krzysztof Brejda oraz Pan Aleksander Chłopecki. Uchwałą nr 6 Rady Nadzorczej Emitenta z dnia 30 września 2016 r. na Przewodniczącego Komitetu Audytu został wybrany Pan Krzysztof Brejda.

Warunki niezależności od Spółki i podmiotów z nią powiązanych wskazanych w ustawie z dnia 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym (Dz.U.2017.1089), spełniają następujący Członkowie Rady Nadzorczej: Pan Krzysztof Brejda, Pan Wiesław Mariusz Różacki, Pan Aleksander Chłopecki, Pan Andrzej Malinowski.

Warunki niezależności od Spółki i podmiotów z nią powiązanych wskazanych w dokumencie Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW, przyjętym uchwałą nr 26/1413/2015 Rady Nadzorczej Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. z dnia 13 października 2015 roku, spełniają następujący Członkowie Rady Nadzorczej: Pan Krzysztof Brejda, Pan Wiesław Mariusz Różacki, Pan Aleksander Chłopecki, Pan Andrzej Malinowski.

Kwalifikacje w zakresie rachunkowości lub badania sprawozdań finansowych zgodnie z ustawą z dnia 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym (Dz.U.2017.1089) posiada Pan Krzysztof Brejda, Pan Wiesław Mariusz Różacki oraz Pan Aleksander Chłopecki. Kwalifikacje w zakresie rachunkowości lub badania sprawozdań finansowych Pana Wiesława Mariusza Różackiego są związane z wieloletnim pełnieniem funkcji przez niego w zarządach spółek publicznych (m. in. Rafako S.A. oraz PBG S.A.). Kwalifikacje w tym zakresie Pana Krzysztofa Brejda są związane z wieloletnim pełnieniem przez niego funkcji w zarządach spółek, w tym również w zarządach banków (m. in. w latach 1996 – 1999: Wiceprezes Zarządu Banku Przemysłowo – Handlowego S.A., w latach 1999 – 2006: Wiceprezes Zarządu w ING Bank Śląski S.A., w latach 2011 – 2014: Wiceprezes Zarządu w Kompanii Węglowej S.A.). Kwalifikacje w tym zakresie Pana Aleksandra Chłopeckiego są związane z 10 letnim pełnieniem przez niego funkcji w Radzie Nadzorczej Spółki Dzielonej.

Wiedzę i umiejętności z zakresu branży, w której działa Emitent oraz Oddział Marvipol zgodnie z art. 129 ust. 5 ustawy z dnia 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym (Dz.U.2017.1089), posiada Pan Krzysztof Brejda, Pan Wiesław Mariusz Różacki oraz Pan Aleksander Chłopecki. Jednocześnie Emitent wskazuje, iż: (1) Pan Aleksander Chłopecki posiada wiedzę w zakresie prawnych i finansowych aspektów działalności deweloperskiej, którą nabył w trakcie 10 lat pełnienia funkcji w Radzie Nadzorczej Spółki Dzielonej, (2) Pan Krzysztof Brejda posiada wiedzę w zakresie finansowania działalności deweloperskiej, którą nabył w trakcie 7 lat pełnienia funkcji w zarządzie ING Bank Śląski S.A., Pan Wiesław Mariusz Różacki posiada wiedzę w zakresie technicznych i budowlanych aspektów działalności deweloperskiej, którą nabył w trakcie ponad 12 lat pełnienia funkcji w zarządach Energomontaż Północ S.A., Rafako S.A. oraz PBG S.A.

## 22. Struktura akcjonariatu

Na Dzień zatwierdzenia Memorandum jedynymi akcjonariuszami Emitenta posiadającymi 100% udziału w kapitale zakładowym oraz w głosach na WZA są:

	liczba akcji	udział w kapitale zakładowym	liczba głosów na WZ	udział głosów na WZ
Książek Holding Sp z o.o.*	85 700	84,85%	85 700	84,85%
Mariusz Wojciech Książek*	100	0,10%	100	0,10%
Inne podmioty	15 200	15,05%	15 200	15,05%
<b>RAZEM</b>	<b>101 000</b>	<b>100%</b>	<b>101 000</b>	<b>100%</b>

\* Podmioty blisko ze sobą związane

W związku z podziałem Spółki Marvipol S.A. dokonuje się podwyższenia kapitału zakładowego Emitenta poprzez emisję (w drodze oferty publicznej) 41.551.852 sztuk Akcji Podziałowych serii C, które zostaną objęte przez dotychczasowych akcjonariuszy Marvipol S.A. (w zamian za przeniesioną zorganizowaną część majątku spółki Marvipol S.A.).

Ze względu na fakt, że Akcje Podziałowe Emitenta zostaną przydzielone akcjonariuszom posiadającym w Dniu Referencyjnym akcje spółki Marvipol S.A. w proporcji 1:1 oraz biorąc pod uwagę (1) strukturę akcjonariatu spółki Marvipol S.A. na Datę Memorandum oraz (2) strukturę akcjonariatu posiadających akcje serii A i B Emitenta to w dniu przydziału rozwodnienie akcjonariatu Emitenta będzie się kształtowało w sposób następujący:

	liczba akcji	udział w kapitale zakładowym	liczba głosów na WZ	udział głosów na WZ
Książek Holding Sp z o.o.*	27 513 831	66,05%	27 513 831	66,05%
Mariusz Wojciech Książek*	2 077 692	4,99%	2 077 692	4,99%
Pioneer Pekao TFI S.A.	2 308 423	5,54%	2 308 423	5,54%
TFI PZU S.A.	2 148 771	5,16%	2 148 771	5,16%
Free Float	7 604 135	18,26%	7 604 135	18,26%
<b>RAZEM</b>	<b>41 652 852</b>	<b>100%</b>	<b>41 652 852</b>	<b>100%</b>

\* Podmioty blisko ze sobą związane

Zgodnie z oświadczeniem złożonym przez Pana Mariusza Wojciecha Książek, w okresie 2 lat poprzedzających Datę Memorandum, wobec Pana Mariusza Wojciecha Książek nie toczyło się i nie toczy się żadne postępowanie cywilne, karne, administracyjne i karnoskarbowe, których wynik ma lub może mieć znaczenie dla działalności Emitenta.

## 23. Transakcje z podmiotami powiązanymi

W okresie począwszy od dnia 1 stycznia 2016 roku do Daty Memorandum Emitent był stroną transakcji z podmiotami powiązanymi. Ponadto w okresie od dnia 1 stycznia 2016 roku do Daty Memorandum zawierane były transakcje pomiędzy podmiotami powiązanymi w ramach Grupy Oddziału Marvipol. W ocenie Emitenta wszystkie transakcje zawarte pomiędzy Oddziałem Marvipol (jednostka dominująca w Grupie Oddziału Marvipol powstały w ramach struktur Marvipol S.A.) i podmiotami powiązanymi tworzącymi Grupę Oddziału Marvipol zawarte zostały na warunkach rynkowych, równorzędnych z tymi, które obowiązują w transakcjach zawieranych z podmiotami trzecimi.

Poniżej przedstawiono zestawienia transakcji handlowych zawartych odrębnie przez Emitenta z podmiotami powiązanymi oraz przez Oddział Marvipol z podmiotami powiązanymi.

### 23.1. Transakcje Emitenta z podmiotami powiązanymi w okresie od 1.01.2016 roku do 31.12.2016 roku

W 2016 roku Emitent dokonywał transakcji z następującymi podmiotami powiązanymi:

- Marvipol S.A.
- British Automotive Polska S.A. (dawniej: JLR Polska Sp. z o.o.)
- Mariusz Książek – prezes Zarządu
- Mariusz Poławski - członek Zarządu od 11.08.2016

**Tabela 23.1.1.: Transakcje zakupu i sprzedaży towarów i usług zawarte przez Emitenta z podmiotami powiązanymi w okresie 01.01.2016 r. – 31.12.2016 r. (w tys. zł) – (szczegółowy wykaz transakcji zakupu i sprzedaży towarów i usług zawiera tabela 23.1.2. poniżej)**

01.01.2016-31.12.2016	Marvipol S.A.	British Automotive Polska S.A. (dawniej: JLR Polska Sp. z o.o.)	SUMA
Sprzedaż	0	0	0
Zakup	8	4	12
31.12.2016	Marvipol S.A.	British Automotive Polska S.A. (dawniej: JLR Polska Sp. z o.o.)	SUMA
Należności z tytułu dostaw i usług	0	0	0
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	1	0	1

Źródło: Emitent

**Tabela 23.1.2.: Szczegółowy wykaz transakcji zakupu towarów i usług przez Emitenta na rzecz jednostek powiązanych**

01.01.2016-31.12.2016	Marvipol S.A.	British Automotive Polska S.A. (dawniej: JLR Polska Sp. z o.o.)	SUMA
Usługi księgowe	6	0	6
Najem	2	4	6

Źródło: Emitent

**Tabela 23.1.3.: Wynagrodzenia brutto Członków Zarządu w okresie 01.01.2016 r. – 31.12.2016 r. (w tys. zł)**

Osoba pełniąca funkcję w Zarządzie Emitenta	Wynagrodzenie w Marvipol Development S.A.
Mariusz Wojciech Książek - prezes Zarządu	4
Mariusz Poławski - członek Zarządu od 11.08.2016	3

Źródło: Emitent

## 23.2. Transakcje Emitenta z podmiotami powiązanymi w okresie od 1.01.2017 r. do Daty Memorandum

W 2017 roku do Daty Memorandum dokonywał transakcji z następującymi podmiotami powiązanymi:

- Marvipol S.A.
- British Automotive Polska S.A. (dawniej: JLR Polska Sp. z o.o.)
- Marvipol Development 6 sp. z o.o. (dawniej: Projekt 09 sp. z o.o.)
- Mariusz Książek – prezes Zarządu
- Mariusz Poławski - członek Zarządu od 11.08.2016

**Tabela 23.2.1.: Transakcje zakupu i sprzedaży towarów i usług zawarte przez Emitenta z podmiotami powiązanymi w okresie 01.01.2017 r. do Daty Memorandum (w tys. zł) – (szczegółowy wykaz transakcji zakupu i sprzedaży towarów i usług zawiera tabela 23.2.2 i 23.2.3 poniżej)**

01.01.2017-Daty Memorandum	Marvipol S.A.	British Automotive Polska S.A. (dawniej: JLR Polska Sp. z o.o.)	Marvipol Development 6 sp. z o.o. (dawniej: Projekt 09 sp. z o.o.)	SUMA
Sprzedaż	0	0	698	698
Zakup	4	4	0	8
Daty Memorandum	Marvipol S.A.	British Automotive Polska S.A. (dawniej: JLR Polska Sp. z o.o.)	Marvipol Development 6 sp. z o.o. (dawniej: Projekt 09 sp. z o.o.)	SUMA
Należności z tytułu dostaw i usług	0	0	0	0
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	1	0	0	1

Źródło: Emitent

**Tabela 23.2.2.: Szczegółowy wykaz transakcji zakupu towarów i usług przez Emitenta na rzecz jednostek powiązanych**

01.01.2017-Data Memorandum	Marvipol S.A.	British Automotive Polska S.A. (dawniej: JLR Polska Sp. z o.o.)	SUMA
Usługi księgowe	4	0	4
Najem	0	4	4

Źródło: Emitent

**Tabela 23.2.3.: Szczegółowy wykaz transakcji sprzedaży towarów i usług przez Emitenta na rzecz jednostek powiązanych**

01.01.2017-Data Memorandum	Marvipol Development 6 sp. z o.o. (dawniej: Projekt 09 sp. z o.o.)	SUMA
Pośrednictwo w sprzedaży nieruchomości	698	698

Źródło: Emitent

**Tabela 23.2.4.: Wynagrodzenia brutto Członków Zarządu w okresie 01.01.2017 r. do Daty Memorandum (w tys. zł)**

Osoba pełniąca funkcję w Zarządzie Emitenta	Wynagrodzenie w Marvipol Development S.A.
Mariusz Wojciech Książek - prezes Zarządu	10
Mariusz Poławski - członek Zarządu od 11.08.2016	8

Źródło: Emitent

### 23.3. Transakcje Oddziału Marvipol z podmiotami powiązanymi w okresie od 1.01.2016 roku do 31.12.2016 roku

W 2016 roku dokonywane były transakcje między następującymi podmiotami powiązanymi:

#### Podmioty powiązane:

1. Marvipol S.A.
2. Prosta Tower Sp. z o.o. (dawniej: Marvipol Development Sp. z o.o.)
3. Mokotów Park Sp. z o.o.
4. Prosta 32 Sp. z o.o.
5. Marvipol TM Sp. z o.o.
6. Marvipol Development 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. (dawniej: Marvipol Property Sp. z o.o.)
7. P.Z.-BUD Sp. z o.o.\*
8. Marvipol Estate Sp. z o.o.
9. Central Park Ursynów 1 Sp. z o.o.
10. Central Park Ursynów 2 Sp. z o.o.
11. Projekt 01 Sp. z o.o. (dawniej: Marvipol Management Sp. z o.o.)
12. Marvipol Development 1 Sp. z o.o. (dawniej: Gdański City Center Sp. z o.o.)
13. Verbis Gamma Sp. z o.o.\*
14. Verbis Gamma BIS Sp. z o.o. (dawniej: Verbis Gamma Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SKA)\*
15. Marvipol Development 2 Sp. z o.o.
16. Projekt 03 Sp. z o.o.
17. Marvipol Development 05 Sp. z o.o. (dawniej: Projekt 05 sp. z o.o.)
18. Riviera Park Sp. z o.o. (dawniej: Projekt 04 sp. z o.o.)
19. Projekt 06 Sp. z o.o.
20. Projekt 07 Sp. z o.o.
21. Projekt 08 Sp. z o.o.
22. Projekt 09 Sp. z o.o.
23. Bemowo Residence Sp. z o.o.
24. Projekt 10 Sp. z o.o.
25. Projekt 888 Sp. z o.o.
26. Marvipol Development S.A. (dawniej: M Automotive Holding S.A.)
27. PDC Industrial Center 63 Sp. z o.o. – podmiot powiązany od dnia 07.12.2016 r.
28. PDC Industrial Center 60 Sp. z o.o. - podmiot powiązany od dnia 03.08.2016 r.
29. Industrial Center 37 Sp. z o.o.
30. Projekt 011 S.A.

\* podmioty powiązane do dnia połączenia z Marvipol TM Sp. z o.o., tj. do 8.12.2016

**Członkowie Zarządu, Rady Nadzorczej Marvipol S.A., Kierownicy Oddziału Marvipol lub ich podmioty powiązane:**

1. Mariusz Książek
2. Mariusz Poławski
3. Aleksander Chłopecki
4. Wiesław Różacki
5. Wiesław Łatała
6. Krzysztof Brejda
7. Mariusz Książek Bilion
8. "Genesis" Mariusz Poławski
9. BDO Legal Łatała I Wspólnicy sp. k.
10. Książek Holding Sp. Z o.o.
11. KH 1 sp. z o.o. (dawniej: MWK Polska Sp. z o.o.)
12. Euro-Consulting Claudia Książek
13. Jacek Bielecki (kierownik Oddziału Marvipol do 1 sierpnia 2016 r.)
14. Ewa Zając (kierownik Oddziału Marvipol od 1 sierpnia 2016 r.)

Tabela 23.3.1.: Transakcje zakupu i sprzedaży towarów i usług zawarte przez Oddział Marvipol z podmiotami powiązanymi w okresie 1.01.2016 r. do 31.12.2016 r. (w tys. zł) – (szczegółowy wykaz transakcji zakupu i sprzedaży towarów i usług zawiera tabela 23.3.4 i 23.3.5 poniżej)

	01.01.2016- 31.12.2016		31.12.2106	
	Sprzedaż	Zakup	Należności z tytułu dostaw i usług	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług
Prosta Tower sp. z o.o.	182	1 844	1	7
Mokotów Park sp. z o.o.	11	-	1	-
Prosta 32 sp. z o.o.	11	-	154	-
Marvipol TM sp. z o.o.*	158	1 870	5	141
Marvipol Development 1 Sp. z o.o. sp.k. (dawniej Marvipol Property Sp. z o.o.)	3 264	-	99	-
Marvipol Estate sp. z o.o.	135	-	1	-
Central Park Ursynów 1 sp. z o.o.	11	-	1	-
Central Park Ursynów 2 Sp. z o.o.	11	-	1	-
Projekt 01 sp. z o.o.	86	-	1	-
Marvipol Development 1 Sp. z o.o.	6	-	1	-
Marvipol Development 2 Sp. z o.o.	27	-	1	-
Projekt 03 Sp. z o.o.	11	-	1	-
Marvipol Development 05 Sp. z o.o.	11	-	1	-
Riviera Park Sp. z o.o.	11	-	1	-
Projekt 06 Sp. z o.o.	11	-	1	-
Projekt 07 Sp. z o.o.	11	-	1	-
Projekt 08 Sp. z o.o.	11	-	1	-
Projekt 09 Sp. z o.o.	11	-	1	-
Bemowo Residence Sp. z o.o.	11	-	1	-
Projekt 10 Sp. z o.o.	7	-	1	-
Projekt 888 Sp. z o.o.	12	-	2	-
Projekt 011 SA	1	-	1	-
<b>SUMA</b>	<b>4 010</b>	<b>3 714</b>	<b>278</b>	<b>148</b>

\* łącznie z przejętymi w dniu 8 grudnia 2016 r. spółkami: P.Z.-BUD sp. z o.o., Verbis Gamma Bis sp. z o.o. oraz Verbis Gamma sp. z o.o.

Źródło: Marvipol S.A.



**Tabela 23.3.2.: Transakcje zakupu i sprzedaży towarów i usług zawarte między podmiotami w Grupie (bez Oddziału Marvipol - wykazany w tabeli nr 23.3.1) w okresie od 1.01.2016 r. do 31.12.2016 r. (w tys. zł)**

Odbiorca	Sprzedawca	Saldo	Obroty razem	Tytuł transakcji	Obroty
Marvipol TM Sp. z o.o.	Prosta Tower Sp. z o.o.	0	92	Dzierżawa dachu pod reklamę	92
Prosta Tower Sp. z o.o.	Prosta 32 Sp. z o.o.	401	0	Inwestorstwo zastępcze	0
Central Park Ursynów 1 Sp. z o.o.	Marvipol Development 1 Sp. z o.o. Sp.k.	1	676	Refaktury kosztów energii elektrycznej, ciepłej i zużycia wody	676
Marvipol Development 1 Sp. z o.o. Sp.k.	Central Park Ursynów 1 Sp. z o.o.	7 277	24 853	Roboty budowlane	23 736
				Inwestorstwo zastępcze	1 117
Marvipol Development 1 Sp. z o.o. Sp.k.	Marvipol TM sp. z o.o.	414	4 435	Opłata za używanie i korzystanie ze znaków towarowych	3 188
				Usługi marketingowe	1 247
Projekt 01 sp. z o.o.	Marvipol TM sp. z o.o.	110	961	Usługi marketingowe	961
Marvipol Development 2 sp. z o.o.	Marvipol TM sp. z o.o.	91	406	Usługi marketingowe	406

Źródło: Marvipol S.A.

**Tabela 23.3.3.: Pozostałe transakcje (nieuwzględnione w tabeli nr 23.3.1. oraz w tabeli nr 23.3.10-23.3.14) zawarte przez Oddział Marvipol z podmiotami powiązanymi w okresie 1.01.2016 r. do 31.12.2016 r. (w tys. zł) (szczegółowy wykaz tych transakcji zawierają tabele 23.3.6-23.3.9 poniżej)**

	01.01.2016-31.12.2016			31.12.2016			
	Koszty finansowe	Pozostałe przychody operacyjne	Przychody finansowe	Pożyczki udzielone długoterminowe	Pożyczki udzielone krótkoterminowe	Pożyczki zaciągnięte długoterminowe	Pożyczki zaciągnięte krótkoterminowe
Prosta Tower Sp. z o.o.	-	-	59	6	-	-	-
Mokotów Park Sp. z o.o.	-	-	-	-	-	-	-
Prosta 32 Sp. z o.o.	71	-	-	-	-	1 977	-
Marvipol TM Sp. z o.o.	19	-	-	-	-	-	-
Marvipol Development 1 Sp. z o.o. Sp. k. (dawniej: Marvipol Property Sp. z o.o.)	1 136	-	-	-	-	24 337	-
P.Z.BUD. Sp. z o.o.*	2	-	-	-	-	-	-
Marvipol Estate Sp. z o.o.	-	-	751	29 194	-	-	-
Central Park Ursynów 1 Sp. z o.o.	5	-	-	-	-	-	-
Central Park Ursynów 2 Sp. z o.o.	-	-	2	-	-	-	-
Projekt 01 Sp. z o.o.	-	-	1615	35 176	-	-	-
Marvipol Development 1 Sp. z o.o. (dawniej: Gdański City Center Sp. z o.o.)	-	-	37	2	-	-	-
Verbis Gamma Sp. z o.o.*	-	-	2	54	-	-	-

	01.01.2016-31.12.2016			31.12.2016			
Verbis Gamma Bis sp. z o.o.*	-	-	534	-	-	-	-
Marvipol Development 2 Sp. z o.o.	-	-	295	7 023	-	-	-
Projekt 03 Sp. z o.o.	-	-	6	873	-	-	-
Marvipol Development 5 Sp. z o.o.	-	-	564	11 011	-	-	-
Riviera Park Sp. z o.o. (dawniej: Projekt 04 Sp. z o.o.)	-	-	1	35	-	-	-
Projekt 06 Sp. z o.o.	-	-	5	15	-	-	-
Projekt 07 Sp. z o.o.	-	-	179	11 549	-	-	-
Projekt 08 Sp. z o.o.	-	-	287	13 852	-	-	-
Projekt 09 Sp. z o.o.	-	-	1	41	-	-	-
Bemowo Residence Sp. z o.o.	-	-	-	15	-	-	-
Projekt 010 Sp. z o.o.	-	-	2	32	-	-	-
PDC Industrial Center 60 Sp. z o.o.	-	-	313	33 731	-	-	-
PDC Industrial Center 63 Sp. z o.o.	-	-	20	18 811	-	-	-
<b>SUMA</b>	<b>1 233</b>		<b>4 673</b>	<b>161 420</b>	-	<b>26 314</b>	-

\* W dniu 8.12.2016 r. zostało zarejestrowane połączenie spółek Marvipol TM Sp. z o.o. (spółka przejmująca), P.Z. Bud Sp. z o.o., Verbis Gamma Bis Sp. z o.o., Verbis Gamma Sp. z o.o.

Źródło: Marvipol S.A.

Tabela 23.3.4.: Szczegóły transakcji sprzedaży zawartych przez Oddział Marvipol w ramach transakcji z podmiotami powiązanymi w okresie 1.01.2016 r. do 31.12.2016 r. (w tys. zł) – transakcje zbiorcze zostały opisane w tabeli 23.3.1 powyżej

	Usługi księgowe	Najem	Świadczenie usług prawno-administracyjnych	Usługi zarządzania	Zarządzanie nieruchomością	Naprawa/serwis	Usługi związane z projektem inwestycyjnym	SUMA
Prosta Tower Sp. z o.o.	12	-	-	-	120	50	-	182
Mokotów Park sp. z o.o.	6	5	-	-	-	-	-	11
Prosta 32 sp. z o.o.	6	5	-	-	-	-	-	11
Marvipol TM sp. z o.o.*	61	7	90	-	-	-	-	158
Marvipol Development 1 Sp. z o. o. sp.k.	6	-	-	-	-	-	3 258	3 264
Marvipol Estate Sp. z o.o.	6	6	-	123	-	-	-	135
Central Park Ursynów 1 Sp. z o.o.	6	5	-	-	-	-	-	11
Central Park Ursynów 2 Sp. z o.o.	6	5	-	-	-	-	-	11
Projekt 01 sp. z o.o.	6	5	-	75	-	-	-	86
Marvipol Development 1 Sp. z o.o.	6	-	-	-	-	-	-	6
Marvipol Development 2 Sp. z o.o.	6	5	-	16	-	-	-	27
Projekt 03 Sp. z o.o.	6	5	-	-	-	-	-	11

	Usługi księgowe	Najem	Świadczenie usług prawno-administracyjnych	Usługi zarządzania	Zarządzanie nieruchomością	Naprawa/serwis	Usługi związane z projektem inwestycyjnym	SUMA
Marvipol Development 05 Sp. z o.o.	6	5	-	-	-	-	-	11
Riviera Park Sp. z o.o.	6	5	-	-	-	-	-	11
Projekt 06 Sp. z o.o.	5	6	-	-	-	-	-	11
Projekt 07 Sp. z o.o.	5	6	-	-	-	-	-	11
Projekt 08 Sp. z o.o.	5	6	-	-	-	-	-	11
Projekt 09 Sp. z o.o.	5	6	-	-	-	-	-	11
Bemowo Residence Sp. z o.o.	5	6	-	-	-	-	-	11
Projekt 10 Sp. z o.o.	3	4	-	-	-	-	-	7
Projekt 888 Sp. z o.o.	3	5	4	-	-	-	-	12
Projekt 011 S.A.	1	-	-	-	-	-	-	1

\* łącznie z przejętymi w dniu 8 grudnia 2016 r. spółkami: P.Z.-BUD sp. z o.o., Verbis Gamma Bis sp. z o.o. oraz Verbis Gamma sp. z o.o.

Źródło: Marvipol S.A.

Tabela 23.3.5.: Szczegóły transakcji zakupu zawartych przez Oddział Marvipol w ramach transakcji z podmiotami powiązanymi w okresie 1.01.2016 r. do 31.12.2016 r. (w tys. zł) – transakcje zbiorcze zostały opisane w tabeli 23.3.1. powyżej

NAZWA	Prosta Tower Sp. z o.o.	Marvipol TM Sp. z o.o.
Najem	1 844	13
Usługi marketingowe	-	684
Korzystanie ze znaku towarowego	-	1 133
SUMA	1 844	1 870

Źródło: Marvipol S.A.

Tabela 23.3.6.: Wykaz pożyczek udzielonych między podmiotami powiązanymi w okresie 1.01.2016 r. do 31.12.2016 r. lub aktywnych na dzień 31.12.2016 r. (w tys. zł lub w tys. EUR)

Udzielający pożyczkę	Pożyczkobiorca	Kwota umowy, waluta	Data umowy	Oprocentowanie	Termin spłaty	Saldo kapitał+odsetki
Marvipol S.A.	Bemowo Residence Sp. z o.o.	100	umowa z dnia 11.05.2016	4,8%	31.12.2018	15
Marvipol S.A.	Central Park Ursynów 2 Sp. z o.o.	500	umowa z dnia 08.02.2016	4,8%	31.12.2018	0
Marvipol S.A.	Prosta Tower (dawniej: Marvipol Development) Sp. z o.o.	15 000	umowa z dnia 28.03.2011, aneks 1 z 23.12.2013, aneks 2 z 30.09.2015	4,8%	31.12.2018	6
Marvipol S.A.	Marvipol Development 1 Sp. z o.o. (dawniej Gdański City Center Sp. z o.o.)	3 000	umowa z dnia 30.01.2015, aneks 1 z 30.09.2015	4,8%	31.12.2018	2

Udzielający pożyczkę	Pożyczkobiorca	Kwota umowy, waluta	Data umowy	Oprocentowanie	Termin spłaty	Saldo kapitał+odsetki
Marvipol S.A.	Marvipol Development 2 Sp. z o.o.	7 000	umowa z dnia 28.09.2015, aneks z 07.04.2016	4,8%	31.12.2018	7 023
Marvipol S.A.	Marvipol Estate Sp. z o.o.	7 000 tys. EUR	umowa z dnia 21.07.2015	2,9%	31.12.2018	29 194
Marvipol S.A.	Marvipol Development 1 Sp. z o.o. Sp. k. (dawniej Marvipol Property sp. z o.o.)	1 000	umowa z dnia 09.12.2011, aneks1 z 23.12.2013	4,8%	31.12.2018	0
Marvipol S.A.	Projekt 01 Sp. z o.o.	40 000	umowa z dnia 17.01.2014 aneks 1 z 02.07.2015, aneks 2 z 30.09.2015, aneks 3 z 21.12.2015, aneks 4 z 01.03.2016, aneks 5 z 22.07.2016	4,8%	31.12.2018	35 176
Marvipol S.A.	Projekt 010 Sp. z o.o.	1 000	umowa z dnia 09.06.2016, aneks 1 z 09.06.2016	4,8%	31.12.2018	32
Marvipol S.A.	Projekt 03 Sp. z o.o.	100 000	umowa z dnia 06.10.2015	4,8%	31.12.2018	873
Marvipol S.A.	Projekt 05 Sp. z o.o.	13 000	umowa z dnia 07.01.2016	4,8%	31.12.2018	11 011
Marvipol S.A.	Projekt 06 Sp. z o.o.	5 000	umowa z dnia 11.04.2016	4,8%	31.12.2018	15
Marvipol S.A.	Projekt 07 Sp. z o.o.	12 000	umowa z dnia 07.04.2016, aneks 1 z 09.09.2016	4,8%	31.12.2018	11 549
Marvipol S.A.	Projekt 08 Sp. z o.o.	15 000	umowa z dnia 18.03.2016, aneks 1 z 25.07.2016, aneks 2 z 13.09.2016	4,8%	31.12.2018	13 852
Marvipol S.A.	Projekt 09 Sp. z o.o.	3 000	umowa z dnia 15.07.2016, aneks 1 z 08.11.2016	4,8%	31.12.2018	41
Marvipol S.A.	Verbis Gamma Bis sp. z o.o. (dawniej: Verbis Gamma Sp. z o.o. SKA)*	20 000	umowa z dnia 12.03.2012, aneks1 z 23.12.2013, aneks 2 z 30.09.2015	4,8%	31.12.2018	0
Marvipol S.A.	Riviera Park Sp. z o.o.	1 200	umowa z dnia 08.12.2015	4,8%	31.12.2018	35
Marvipol S.A.	Verbis Gamma Bis sp. z o.o.*	1 000	umowa z dnia 10.09.2013, aneks1 z 23.12.2013, aneks 2 z 30.09.2015	4,8%	31.12.2018	0
Marvipol S.A.	Verbis Gamma Sp. z o.o.*	500	umowa z dnia 18.09.2014, aneks 1 z 30.09.2015	4,8%	31.12.2018	54
Marvipol S.A.	PDC Industrial Center 60 Sp. z o.o.	8 594 tys. EUR	umowa z dnia 26.08.2016	3,0%	31.12.2022	33 731
Verbis Gamma Bis Sp.z o.o.*	Marvipol Development 1 Sp. z o.o. Sp. k. (dawniej Marvipol Property sp. z o.o.)	173 400	Umowa z dnia 11.12.2013, aneks 1 z 30.09.2015	4,8%	31.12.2018	136 336
Marvipol S.A.	PDC Industrial Center 63 Sp. z o.o.	4 247 tys. EUR	umowa z dnia 07.12.2016	3,0%	31.12.2022	18 811
Marvipol Estate Sp. z o.o.	Industrial Center 37 Sp. z o.o.	6 584 EUR	umowa z dnia 21.07.2015	3,0%	31.12.2020	28 996
<b>SUMA tys. zł</b>		<b>411 700</b>				<b>326 746</b>
<b>SUMA tys. EUR</b>		<b>22 178</b>				

\* W dniu 8.12.2016 r. zostało zarejestrowane połączenie spółek Marvipol TM Sp. z o.o. (spółka przejmująca), P.Z. Bud Sp. z o.o., Verbis Gamma Bis Sp. z o.o., Verbis Gamma Sp. z o.o.

Źródło: Marvipol S.A.

Tabela 23.3.7.: Wykaz pożyczek zaciągniętych przez Oddział Marvipol od podmiotów powiązanych w okresie 1.01.2016 r. do 31.12.2016 r. lub aktywnych na dzień 31.12.2016 r. (w tys. zł)

Nazwa	Kwota umowy, waluta	Data umowy	Oprocentowanie	Termin spłaty	Saldo kapitał+odsetki w walucie
Marvipol TM Sp. z o.o.	17 000	umowa z dnia 11.07.2011, aneks1 z 23.12.2013, aneks 2 z 28.09.2015	4,8%	31.12.2018	0
Prosta 32 Sp. z o.o.	7 000	umowa z dnia 01.07.2011, aneks1 z 23.12.2013, aneks 2 z 30.09.2015	4,8%	31.12.2018	1 977
Marvipol Development 1 Sp. z o.o. Sp. k. (dawniej Marvipol Property sp. z o.o.)	40 000	umowa z dnia 25.08.2014, aneks 1 z 15.04.2015, aneks 2 z 30.09.2015	4,8%	31.12.2018	24 337
Central Park Ursynów 1 Sp. z o.o.	1 000	umowa z dnia 12.10.2015	4,8%	31.12.2018	0
P.Z.-Bud Sp. z o.o.*	350	umowa z dnia 12.10.2015	4,8%	31.12.2018	0
<b>SUMA</b>	<b>65 350</b>				<b>26 314</b>

\* W dniu 8.12.2016 r. zostało zarejestrowane połączenie spółek Marvipol TM Sp. z o.o. (spółka przejmująca), P.Z. Bud Sp. z o.o., Verbis Gamma Bis Sp. z o.o., Verbis Gamma Sp. z o.

Źródło: Marvipol S.A.

Tabela 23.3.8.: Wykaz przychodów finansowych osiągniętych przez Oddział Marvipol od transakcji z podmiotami powiązanymi w okresie 1.01.2016 r. do 31.12.2016 r. (w tys. zł) – transakcje zbiorcze zostały opisane w tabeli 23.3.3. powyżej

Przychody finansowe	Przychody z tyt. odsetek od pożyczek	Przychody z tyt. udzielonych poręczeń bankowych	Przychody z tyt. odsetek od bonów	Przychody z tyt. dywidendy	SUMA
Prosta Tower Sp. z o.o.	59	-	-	-	59
Marvipol TM Sp. z o.o. *	536	-	-	-	536
Marvipol Development 1 Sp. z o.o. Sp. k. (dawniej: Marvipol Property sp. z o.o.)	-	-	-	12 041	12 041
Marvipol Estate Sp. z o.o.	751	-	-	-	751
Central Park Ursynów 1 sp. z o.o.	-	-	-	933	933
Central Park Ursynów 2 sp. z o.o.	2	-	-	-	2
Projekt 01 Sp. z o.o.	1 615	-	-	-	1 615
Marvipol Development 1 Sp. z o.o. (dawniej: Gdański City Center Sp. z o.o.)	37	-	-	-	37
Marvipol Development 2 Sp. z o.o.	295	-	-	-	295
Projekt 03 Sp. z o.o.	6	-	-	-	6
Marvipol Development 5 (dawniej: Projekt 05 Sp. z o.o.)	564	-	-	-	564
Riviera Park Sp. z o.o. (dawniej: Projekt 04 Sp. z o.o.)	1	-	-	-	1
Projekt 06 sp. z o.o.	5	-	-	-	5
Projekt 07 sp. z o.o.	179	-	-	-	179
Projekt 08 sp. z o.o.	287	-	-	-	287

Projekt 09 sp. z o.o.	1	-	-	-	1
Bemowo Residence Sp. z o.o.	-	-	-	-	-
Projekt 010 sp. z o.o.	2	-	-	-	-
PDC Industrial Center 60 sp. z o.o.	313	-	-	-	313
PDC Industrial Center 63 Sp. z o.o.	20	-	-	-	20

\* W dniu 8.12.2016 r. zostało zarejestrowane połączenie spółek Marvipol TM Sp. z o.o. (spółka przejmująca), P.Z. Bud Sp. z o.o., Verbis Gamma Bis Sp. z o.o., Verbis Gamma Sp. z o.o.

Źródło: Marvipol S.A.

**Tabela 23.3.9.: Wykaz kosztów finansowych poniesionych przez Oddział Marvipol od transakcji z podmiotami powiązanymi w okresie 1.01.2016 r. do 31.12.2016 r. (w tys. zł) – transakcje zbiorcze zostały opisane w tabeli 23.3.3 powyżej**

Koszty finansowe	Koszty z tytułu odsetek od pożyczek	Koszty z tyt. udzielonych poręczeń bankowych	SUMA
Prosta 32 Sp. z o.o.	71	-	71
Marvipol TM sp. z o.o.*	21	-	21
Marvipol Development 1 Sp. z o.o. Sp. k. (dawniej Marvipol Property sp. z o.o.)	1 136	-	1 136
Central Park Ursynów 1 sp. z o.o.	5	-	5

\* W dniu 8.12.2016 r. zostało zarejestrowane połączenie spółek Marvipol TM Sp. z o.o. (spółka przejmująca), P.Z. Bud Sp. z o.o., Verbis Gamma Bis Sp. z o.o., Verbis Gamma Sp. z o.o.

Źródło: Marvipol S.A.

**Tabela 23.3.10.: Wykaz obligacji wyemitowanych między podmiotami powiązanymi w okresie 1.01.2016 r. – 31.12.2016 r (w tys. zł)**

Emitent	Obligatariusz	Wartość Emisji	Seria obligacji	Data Emisji (przydziału Obligacji)	Oprocentowanie	Termin wykupu	Saldo (WN + Odsetki)
Marvipol S.A.	Marvipol Property sp. z o.o.	10 000	OIA	7 października 2015 r.	WIBOR 3M +350 bps	01.07.2016	0

Źródło: Marvipol S.A.

**Tabela 23.3.11.: Transakcje podmiotów w Grupie z jednostkami powiązanymi z Członkami Zarządu, Rady Nadzorczej Marvipol S.A. oraz Kierownikami Oddziału Marvipol w okresie 1.01.2016 r. – 31.12.2016 r. (w tys. zł)**

	1.01.2016 r. - 31.12.2016 r.		31.12.2016 r.	
	Zakupy	Sprzedaż	Należności z tytułu dostaw i usług	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług
Mariusz Książek	0	-	-	-
„Genesis” Mariusz Poławski	1 200	-	-	246
BDO Legal Łatała i Wspólnicy sp. k.	555	-	-	-
Mariusz Książek Bilion	3 675	34	2	1 921
Książek Holding Sp. z o.o.	-	11	1	-
KH 1 sp. z o.o.	-	16	1	-
Euro-Consulting Claudia Książek	-	5	-	-
Ewa Zając	276	-	-	-

<b>Marvipol Development S.A.</b>	-	8	-	-
<b>SUMA</b>	<b>5 706</b>	<b>74</b>	<b>4</b>	<b>2 167</b>

Źródło: Marvipol S.A.

Tabela 23.3.12.: Szczegóły transakcji zakupu podmiotów w Grupie z jednostkami powiązanymi z Członkami Zarządu, Rady Nadzorczej Marvipol S.A. oraz Kierownikami Oddziału Marvipol w okresie 1.01.2016 r. – 31.12.2016 r. (w tys. zł) - transakcje zbiorcze zostały opisane w tabeli 23.3.11 powyżej

NAZWA	Mariusz Książek Bilion	„Genesis” Mariusz Poławski	BDO Legal Łatała i Wspólnicy sp. k.	Ewa Zając
Marvipol S.A. - wynagrodzenie zgodnie z umową o współpracę, usługi doradcze	3 675	-	-	169
Marvipol S.A. - pośrednictwo w sprzedaży mieszkań, inne prowizje	-	600	-	-
Marvipol S.A.	-	-	482	-
Marvipol Development 1 Sp. z o.o. Sp. k.	-	-	53	-
Projekt 07 Sp. z o.o.	-	-	11	-
Projekt 09 Sp. z o.o.	-	200	9	-
Prosta Tower Sp. z o.o.	-	400	-	-
Projekt 01 sp. z o.o.	-	-	-	107
<b>SUMA</b>	<b>3 675</b>	<b>1 200</b>	<b>555</b>	<b>276</b>

Źródło: Marvipol S.A.

Tabela 23.3.13.: Szczegóły transakcji sprzedaży podmiotów w Grupie z jednostkami powiązanymi z Członkami Zarządu oraz Rady Nadzorczej Marvipol S.A. oraz Kierownikami Oddziału Marvipol w okresie 1.01.2016 r. – 31.12.2016 r. (w tys. zł) - transakcje zbiorcze zostały opisane w tabeli 23.3.11 powyżej

NAZWA	Mariusz Książek Bilion	Książek Holding Sp. z o.o.	KH 1 Sp. z o.o.	Euro-Consulting Claudia Książek	Marvipol Development S.A.
Marvipol S.A. - usługi księgowe, czynsz	34	11	16	5	8
<b>SUMA</b>	<b>34</b>	<b>11</b>	<b>16</b>	<b>5</b>	<b>8</b>

Źródło: Marvipol S.A.

Tabela 23.3.14.: Wynagrodzenia brutto Członków Zarządu, Kierowników Oddziału Marvipol oraz Rady Nadzorczej Marvipol S.A. w okresie 1.01.2016 r. – 31.12.2016 r. (w tys. zł) z tytułu pełnienia funkcji w Zarządzie, Kierownictwie Oddziału lub Radzie Nadzorczej Marvipol S.A. lub z tytułu umowy o pracę

Osoba pełniąca funkcję w Zarządzie Marvipol S.A.	Wynagrodzenie w Marvipol S.A. Centrala	Wynagrodzenie w Marvipol Development S.A.
Mariusz Książek	360	4
Mariusz Poławski	240	3
Osoba pełniąca funkcję w Radzie Nadzorczej Marvipol S.A.	Wynagrodzenie w Marvipol S.A. Centrala	Wynagrodzenie w spółkach zależnych Marvipol S.A.
Aleksander Chłopecki	40	-
Wiesław Łatała	40	-
Krzysztof Brejda	28	-
Wiesław Różacki	28	-
Osoba pełniąca funkcję Kierownika Oddziału Marvipol	Wynagrodzenie w Oddziale Marvipol	Wynagrodzenie w podmiotach powiązanych
Bielecki Jacek	81	-
Zając Ewa	15	-

Źródło: Marvipol S.A.



**23.4. Transakcje Oddziału Marvipol z podmiotami powiązanymi w okresie od 1.01.2017 r. do Daty Memorandum**

W 2017 roku do Daty Memorandum dokonywane były transakcje między następującymi podmiotami powiązanymi:

**Podmioty powiązane:**

1. Marvipol S.A.
2. Prosta Tower Sp. z o.o. (dawniej: Marvipol Development Sp. z o.o.)
3. Mokotów Park Sp. z o.o.
4. Prosta 32 Sp. z o.o.
5. Marvipol TM Sp. z o.o.
6. Marvipol Development 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. (dawniej: Marvipol Property Sp. z o.o.)
7. Marvipol Estate Sp. z o.o.
8. Marvipol Construction sp. z o.o. (dawniej: Central Park Ursynów 1 Sp. z o.o.)
9. Central Park Ursynów 2 Sp. z o.o.
10. Marvipol Development 3 Sp. z o.o. (dawniej: Projekt 01 Sp. z o.o.)
11. Marvipol Development 1 Sp. z o.o. (dawniej: Gdański City Center Sp. z o.o.)
12. Marvipol Development 2 Sp. z o.o.
13. Projekt 03 Sp. z o.o.
14. Marvipol Development 05 Sp. z o.o.
15. Riviera Park Sp. z o.o.
16. Projekt 06 Sp. z o.o.
17. Marvipol Development 4 Sp. z o.o. (dawniej: Projekt 08 Sp. z o.o.)
18. Marvipol Development 6 Sp. z o.o. (dawniej: Projekt 09 Sp. z o.o.)
19. Bemowo Residence Sp. z o.o.
20. Projekt 888 Sp. z o.o.
21. Projekt 010 Sp. z o.o.
22. PDC Industrial Center 60 Sp. z o.o.
23. Industrial Center 37 Sp. z o.o.
24. PDC Industrial Center 63 Sp. z o.o.
25. PDC Industrial Center 72 Sp. z o.o.
26. PDC Industrial Center 80 Sp. z o.o.
27. Marvipol Logistics S.A. (dawniej MVP Logistics S.A.)
28. KH 1 sp. z o.o. (dawniej: MWK Polska Sp. z o.o.) – do 8 marca 2017 r. podmiot powiązany z Prezesem Zarządu

**Członkowie Zarządu, Rady Nadzorczej Marvipol S.A., Kierownicy Oddziału Marvipol lub ich podmioty powiązane:**

29. Mariusz Książek
30. Mariusz Poławski
31. "Genesis" Mariusz Poławski
32. Aleksander Chłopecki
33. Wiesław Różacki
34. Wiesław Łatała
35. BDO Legal Łatała i Wspólnicy sp. k.
36. Krzysztof Brejda
37. Mariusz Książek MK Consulting
38. Książek Holding Sp. z o.o.
39. Ewa Zając
40. Marvipol Development S.A.

Tabela 23.4.1.: Transakcje zakupu i sprzedaży towarów i usług zawarte przez Oddział Marvipol z podmiotami powiązanymi w okresie 1.01.2017 do Daty Memorandum (w tys. zł) – (szczegółowy wykaz transakcji zakupu i sprzedaży towarów i usług zawiera tabela 23.4.4 i 23.4.5 poniżej)

	01.01.2017 r do Daty Memorandum		Data Memorandum	
	Sprzedaż	Zakup	Należności z tytułu dostaw i usług	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług
Prosta Tower sp. z o.o. (dawniej: Marvipol Development Sp. z o.o.)	12	64	0	0
Mokotów Park Sp. z o.o.	8	0	0	0
Prosta 32 Sp. z o.o.	8	0	0	0
Marvipol TM Sp. z o.o.	27	379	0	0
Marvipol Development 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. (dawniej: Marvipol Property Sp. z o.o.)	310	0	0	0
Marvipol Estate sp. z o.o.	8	0	0	0
Marvipol Construction sp. z o.o. (dawniej: Central Park Ursynów 1 Sp z o.o.)	8	0	0	0
Central Park Ursynów 2 Sp. z o.o.	8	0	0	0
Marvipol Development 3 sp. z o.o. (dawniej: Projekt 01 Sp. z o.o.)	8	0	0	0
Marvipol Development 1 sp. z o.o. (dawniej: Gdański City Center Sp. z o.o.)	4	0	0	0
Marvipol Development 2 sp. z o.o. (dawniej: Projekt 02 sp. z o.o.)	8	0	0	0
Projekt 03 sp. z o.o.	8	0	0	0
Riviera Park sp. z o.o. (dawniej: Projekt 04 sp. z o.o.)	8	0	0	0
Marvipol Development 5 sp. z o.o. (dawniej: Projekt 05 sp. z o.o.)	8	0	0	0
Projekt 06 sp. z o.o.	8	0	0	0
Marvipol Development 4 sp. z o.o. (dawniej: Projekt 08 sp. z o.o.)	8	0	0	0
Marvipol Development 6 sp. z o.o. (dawniej: Projekt 09 sp. z o.o.)	34	0	0	0
Bemowo Residence Sp. z o.o.	8	0	0	0
Projekt 010 sp. z o.o.	8	0	0	0
Projekt 888 sp. z o.o.	7	0	0	0
Marvipol Logistics S.A. (dawniej: MVP Logistics S.A.)	4	0	0	0
KH 1 sp. z o.o.	4,5	0	0	0
<b>SUMA</b>	<b>514,5</b>	<b>443</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Źródło: Marvipol S.A.

Tabela 23.4.2.: Transakcje zakupu i sprzedaży towarów i usług zawarte między podmiotami w Grupie (bez Oddziału Marvipol - wykazany w tabeli nr 23.4.1.) w okresie od 1.01.2017 do Daty Memorandum (w tys. zł)

Odbiorca	Sprzedawca	Saldo	Obroty razem	Tytuł transakcji	Obroty
Prosta Tower Sp. z o.o.	Prosta 32 Sp. z o.o.	401	-	Inwestorstwo zastępcze	-
Marvipol Development 1 Sp. z o.o. Sp.k.	Central Park Ursynów 2 Sp. z o.o.	0	38 508	Inwestorstwo zastępcze	38 508
Marvipol Development 1 Sp. z o.o Sp.k.	Marvipol TM Sp. z o.o.	0	3 844	Usługi zarządzania	54
				Wynajem środków trwałych	2

				Oplaty licencyjne	2 953
				Usługi marketingowe, sprzedaż i marketing	835
Marvipol Development 3 Sp. z o.o.	Marvipol TM Sp. z o.o.	0	818	Oplaty licencyjne	338
				Usługi marketingowe, sprzedaż i marketing	480
Marvipol Development 2 Sp. z o.o.	Marvipol TM Sp. z o.o.	0	604	Oplaty licencyjne	315
				Usługi marketingowe, sprzedaż i marketing	289

Źródło: Marvipol S.A.

**Tabela 23.4.3.: Pozostałe transakcje (nieuwzględnione w tabeli nr 23.4.1. i 23.4.2. oraz w tabeli nr 23.4.10 – 23.4.15) zawarte przez Oddział Marvipol z podmiotami powiązanymi w okresie 1.01.2017 do Daty Memorandum (w tys. zł) (szczegółowy wykaz tych transakcji zawierają tabele 23.4.6-23.4.9 poniżej)**

	01.01.2017 r. do Daty Memorandum			Data Memorandum			
	Koszty finansowe	Pozostałe przychody operacyjne	Przychody finansowe	Pożyczki udzielone długoterminowe	Pożyczki udzielone krótkoterminowe	Pożyczki zaciągnięte długoterminowe	Pożyczki zaciągnięte krótkoterminowe
Prosta Tower sp. z o.o. (dawniej: Marvipol Development Sp. z o.o.)	5	0	0	0	0	0	0
Mokotów Park Sp. z o.o.	0	0	18	1 018	0	0	0
Prosta 32 Sp. z o.o.	45	0	0	0	0	1 882	0
Marvipol TM sp. z o.o.	0	0	25 000	0	0	2 500	0
Marvipol Development 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. (dawniej: Marvipol Property Sp. z o.o.)	1 191	0	0	0	0	44 676	0
Marvipol Estate sp. z o.o.	0	0	570	271	0	0	0
Marvipol Construction sp. z o.o. (dawniej: Central Park Ursynów 1 Sp z o.o.)	0	0	618	0	0	0	0
Marvipol Development 3 sp. z o.o. (dawniej: Projekt 01 Sp. z o.o.)	0	0	1 116	39 469	0	0	0
Marvipol Development 2 sp. z o.o. (dawniej: Projekt 02 sp. z o.o.)	0	0	222	7 565	0	0	0
Projekt 03 sp. z o.o.	0	0	43	4 795	0	0	0
Riviera Park sp. z o.o. (dawniej: Projekt 04 sp. z o.o.)	0	0	1	45	0	0	0
Marvipol Development 5 sp. z o.o. (dawniej: Projekt 05 sp. z o.o.)	0	0	363	12 039	0	0	0
Projekt 06 sp. z o.o.	0	0	5	636	0	0	0
Marvipol Development 4 sp. z o.o. (dawniej: Projekt 08 sp. z o.o.)	0	0	441	15 227	0	0	0
Marvipol Development 6 sp. z o.o. (dawniej: Projekt 09 sp. z o.o.)	0	0	380	19 986	0	0	0
Bemowo Residence Sp. z o.o.	0	0	2	187	0	0	0
Projekt 010 sp. z o.o.	0	0	1	73	0	0	0
PDC Industrial Center 60 sp. z o.o.	0	0	705	37 335	0	0	0
PDC Industrial Center 63 sp. z o.o.	0	0	365	18 127	0	0	0
Marvipol Logistics S.A. (dawniej: MVP Logistics S.A.)	0	0	20	17 020	0	0	0
<b>SUMA</b>	<b>1 241</b>	<b>0</b>	<b>29 870</b>	<b>173 793</b>	<b>0</b>	<b>49 058</b>	<b>0</b>

Źródło: Marvipol S.A.

**Tabela 23.4.4.: Szczegóły transakcji sprzedaży zawartych przez Oddział Marvipol w ramach transakcji z podmiotami powiązanymi w okresie 1.01.2017 do Daty Memorandum (w tys. zł) – transakcje zbiorcze zostały opisane w tabeli 23.4.1. powyżej**

01.01.2017 r. do Daty Memorandum	Usługi księgowe	Najem	Wsparcie procesu inwestycyjnego	Konkurs na koncepcję elewacji	SUMA
Prosta Tower sp. z o.o. (dawniej: Marvipol Development Sp. z o.o.)	8	4	0	0	12
Mokotów Park Sp. z o.o.	4	4	0	0	8
Prosta 32 Sp. z o.o.	4	4	0	0	8
Marvipol TM Sp. z o.o.	27	0	0	0	27
Marvipol Development 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. (dawniej: Marvipol Property Sp. z o.o. )	4	0	306	0	310
Marvipol Estate sp. z o.o.	4	4	0	0	8
Marvipol Construction sp. z o.o. (dawniej: Central Park Ursynów 1 Sp z o.o.)	4	4	0	0	8
Central Park Ursynów 2 Sp. z o.o.	4	4	0	0	8
Marvipol Development 3 sp. z o.o. (dawniej: Projekt 01 Sp. z o.o.)	4	4	0	0	8
Marvipol Development 1 sp. z o.o. (dawniej: Gdański City Center Sp. z o.o.)	4	0	0	0	4
Marvipol Development 2 sp. z o.o. (dawniej: Projekt 02 sp. z o.o.)	4	4	0	0	8
Projekt 03 sp. z o.o.	4	4	0	0	8
Riviera Park sp. z o.o. (dawniej: Projekt 04 sp. z o.o.)	4	4	0	0	8
Marvipol Development 5 sp. z o.o. (dawniej: Projekt 05 sp. z o.o.)	4	4	0	0	8
Projekt 06 sp. z o.o.	4	4	0	0	8
Marvipol Development 4 sp. z o.o. (dawniej: Projekt 08 sp. z o.o.)	4	4	0	0	8
Marvipol Development 6 sp. z o.o. (dawniej: Projekt 09 sp. z o.o.)	4	4	0	26	34
Bemowo Residence Sp. z o.o.	4	4	0	0	8
Projekt 010 sp. z o.o.	4	4	0	0	8
Projekt 888 sp. z o.o.	4	3	0	0	7
Marvipol Logistics S.A. (dawniej: MVP Logistics S.A.)	4	0	0	0	4
KH 1 sp. z o.o.	4,5	0	0	0	4,5
<b>SUMA</b>	<b>115,5</b>	<b>67</b>	<b>306</b>	<b>26</b>	<b>514,5</b>

Źródło: Marvipol S.A.

**Tabela 23.4.5.: Szczegóły transakcji zakupu zawartych przez Oddział Marvipol w ramach transakcji z podmiotami powiązanymi w okresie 1.01.2017 do Daty Memorandum (w tys. zł) – transakcje zbiorcze zostały opisane w tabeli 23.4.1. powyżej**

01.01.2017 r. do Daty Memorandum	Najem	Korzystanie ze znaku towarowego	Usługi marketingowe, sprzedaż i marketing	usługi telefoniczne i łącza internetowe	SUMA
Prosta Tower sp. z o.o. (dawniej: Marvipol Development Sp. z o.o.)	47	0	0	17	64
Marvipol TM Sp. z o.o.	12	242	125	0	379
<b>SUMA</b>	<b>59</b>	<b>242</b>	<b>125</b>	<b>17</b>	<b>443</b>

Źródło: Marvipol S.A.

Tabela 23.4.6.: Wykaz pożyczek udzielonych między podmiotami powiązаныmi w okresie 1.01.2017 do Daty Memorandum (w tys. zł lub w tys. EUR)

Udzielający pożyczkę	Pożyczkobiorca	Kwota umowy, waluta	Data umowy	Oprocentowanie	Termin spłaty	Saldo kapitał+odsetki w tys. zł
Marvipol S.A.	Bemowo Residence Sp. z o.o.	200	umowa z dnia 11.05.2016, aneks z 14.07.2017	4,80%	31.12.2018	187
Marvipol S.A.	Marvipol Development 2 Sp. z o.o.	7 000	umowa z dnia 28.09.2015, aneks z 07.04.2016	4,80%	31.12.2018	7 565
Marvipol S.A.	Marvipol Estate Sp. z o.o.	7 000 tys. EUR	umowa z dnia 21.07.2015	2,90%	31.12.2018	271
Marvipol S.A.	Marvipol Development 3 (dawniej: Projekt 01) Sp. z o.o.	40 000	umowa z dnia 17.01.2014 aneks 1 z 02.07.2015, aneks 2 z 30.09.2015, aneks 3 z 21.12.2015, aneks 4 z 01.03.2016, aneks 5 z 22.07.2016	4,80%	31.12.2018	39 469
Marvipol S.A.	Projekt 010 Sp. z o.o.	1 000	umowa z dnia 09.06.2016, aneks 1 z 09.06.2016	4,80%	31.12.2018	73
Marvipol S.A.	Projekt 03 Sp. z o.o.	100 000	umowa z dnia 06.10.2015	4,80%	31.12.2018	4 795
Marvipol S.A.	Marvipol Development 5 (dawniej: Projekt 05) Sp. z o.o.	13 000	umowa z dnia 07.01.2016	4,80%	31.12.2018	12 039
Marvipol S.A.	Projekt 06 Sp. z o.o.	5 000	umowa z dnia 11.04.2016	4,80%	31.12.2018	635
Marvipol S.A.	Marvipol Development 4 (dawniej: Projekt 08) Sp. z o.o.	15 000	umowa z dnia 18.03.2016, aneks 1 z 25.07.2016, aneks 2 z 13.09.2016	4,80%	31.12.2018	15 227
Marvipol S.A.	Marvipol Development 6 sp. z o.o. (dawniej: Projekt 09 Sp. z o.o.)	70 000	umowa z dnia 15.07.2016, aneks 1 z 08.11.2016, aneks nr 2 z 22.03.2017	4,80%	31.12.2018	19 986
Marvipol S.A.	Riviera Park Sp. z o.o.	1 200	umowa z dnia 08.12.2015	4,80%	31.12.2018	45
Marvipol S.A.	PDC Industrial Center 60 Sp. z o.o.	8 594 tys. EUR	umowa z dnia 26.08.2016	3,00%	31.12.2022	37 335
Marvipol S.A.	PDC Industrial Center 63 Sp. z o.o.	4 247 tys. EUR	umowa z dnia 07.12.2016	3,00%	31.12.2022	18 127
Marvipol Estate Sp. z o.o.	Industrial Center 37 Sp. z o.o.	6 584 tys. EUR	umowa z dnia 21.07.2015	3,00%	31.12.2020	0
Marvipol S.A.	Mokotów Park sp. z o.o.	1 000	umowa z dnia 14.04.2017	4,80%	31.12.2018	1 018
Marvipol Logistics S.A. (dawniej: MVP Logistics S.A.)	PDC Industrial Center 72 Sp. z o.o.	5 718 tys. EUR	umowa z dnia 24.04.2017	3,00%	31.12.2023	24 466
Marvipol Logistics S.A. (dawniej: MVP Logistics S.A.)	PDC Industrial Center 80 Sp. z o.o.	5.466 tys. EUR	umowa z dnia 18.08.2017	3,00%	31.12.2024	17 539
Marvipol S.A.	Marvipol Logistics S.A. (dawniej: MVP Logistics S.A.)	20 000	umowa z dnia 22.08.2017	4,80%	31.12.2018	17 020
Marvipol TM sp. z o.o.	KH 1 sp. z o.o.	2 000	umowa z dnia 22.05.2017	4,80%	31.12.2018	1 185
Marvipol TM sp. z o.o.	Projekt 06 Sp. z o.o.	8 000	umowa z dnia 06.06.2017	4,80%	31.12.2018	7 484
Marvipol TM sp. z o.o.	Bemowo Residence Sp. z o.o.	13 000	umowa z dnia 22.06.2017	4,80%	31.12.2018	12 726
Marvipol TM sp. z o.o.	Projekt 010 Sp. z o.o.	3 000	umowa z dnia 28.06.2017	4,80%	31.12.2018	2 047
Marvipol TM sp. z o.o.	Projekt 03 Sp. z o.o.	21 000	umowa z dnia 06.07.2017	4,80%	31.12.2018	21 155
Prosta Tower sp. z o.o.	Projekt 03 Sp. z o.o.	13 000	umowa z dnia 06.07.2017	4,80%	31.12.2018	13 096
<b>SUMA tys. zł</b>		<b>333 400</b>				<b>273 490</b>
<b>SUMA tys. EUR</b>		<b>37 609</b>				

Źródło: Marvipol S.A.

Tabela 23.4.7.: Wykaz pożyczek zaciągniętych przez Oddział Marvipol od podmiotów powiązanych w okresie 1.01.2017 do Daty Memorandum (w tys. zł)

Nazwa	Kwota umowy, waluta	Data umowy	Oprocentowanie	Termin spłaty	Saldo kapitał+odsetki
Prosta 32 Sp. z o.o.	7 000	umowa z dnia 01.07.2011, aneks1 z 23.12.2013, aneks 2 z 30.09.2015	4,80%	31.12.2018	1 882
Marvipol Development 1 Sp. z o.o. Sp. k. (dawniej Marvipol Property sp. z o.o.)	60 000	umowa z dnia 25.08.2014, aneks 1 z 15.04.2015, aneks 2 z 30.09.2015, aneks nr 3 z 27.03.2017	4,80%	31.12.2018	44 676
Prosta Tower sp. z o.o.	500 tys. EUR	umowa z dnia 25.05.2017	3,00%	31.12.2018	0
Marvipol TM Sp. z o.o.	5 000	umowa z dnia 02.08.2017	4,80%	31.12.2018	2 500
<b>SUMA</b>	<b>72 000</b>				<b>49 058</b>
<b>SUMA tys. EUR</b>	<b>500</b>				

Źródło: Marvipol S.A.

Tabela 23.4.8.: Wykaz przychodów finansowych osiągniętych przez Oddział Marvipol od transakcji z podmiotami powiązanymi w okresie 1.01.2017 do Daty Memorandum (w tys. zł) – transakcje zbiorcze zostały opisane w tabeli 23.4.3. powyżej

01.01.2017 r. do Daty Memorandum	Przychody z tyt. odsetek od pożyczek	Przychody z tyt. dywidendy	SUMA
Mokotów Park Sp. z o.o.	18	0	18
Marvipol TM sp. z o.o.	0	25 000	25 000
Marvipol Estate sp. z o.o.	570	0	570
Marvipol Construction sp. z o.o. (dawniej: Central Park Ursynów 1 Sp z o.o.)	0	618	618
Marvipol Development 3 sp. z o.o. (dawniej: Projekt 01 Sp. z o.o.)	1 116	0	1 116
Marvipol Development 2 sp. z o.o. (dawniej: Projekt 02 sp. z o.o.)	222	0	222
Projekt 03 sp. z o.o.	43	0	43
Riviera Park sp. z o.o. (dawniej: Projekt 04 sp. z o.o.)	1	0	1
Marvipol Development 5 sp. z o.o. (dawniej: Projekt 05 sp. z o.o.)	363	0	363
Projekt 06 sp. z o.o.	5	0	5
Marvipol Development 4 sp. z o.o. (dawniej: Projekt 08 sp. z o.o.)	441	0	441
Marvipol Development 6 sp. z o.o. (dawniej: Projekt 09 sp. z o.o.)	380	0	380
Bemowo Residence sp. z o.o.	2	0	2
Projekt 010 sp. z o.o.	1	0	1
PDC Industrial Center 60 sp. z o. o.	705	0	705
PDC Industrial Center 63 sp. z o. o.	365	0	365
Marvipol Logistics S.A. (dawniej: MVP Logistics S.A.)	20	0	20
<b>SUMA</b>	<b>4 252</b>	<b>25 618</b>	<b>29 870</b>

Źródło: Marvipol S.A.

Tabela 23.4.9.: Wykaz kosztów finansowych poniesionych przez Marvipol S.A. od transakcji z podmiotami powiązanymi w okresie 1.01.2017 do Daty Memorandum (w tys. zł) – transakcje zbiorcze zostały opisane w tabeli 23.4.3. powyżej

Koszty finansowe	Koszty z tytułu odsetek od pożyczek	SUMA
Prosta 32 sp. z o.o.	45	45
Marvipol Development 1 sp. z o.o. Sp. k. (dawniej: Marvipol Property sp. z o.o.)	1 191	1 191
Prosta Tower sp. z o.o.	5	5
<b>SUMA</b>	<b>1 241</b>	<b>1 241</b>

Źródło: Marvipol S.A.

Tabela 23.4.10.: Wykaz obligacji wyemitowanych między podmiotami powiązanymi w okresie 1.01.2017 do Daty Memorandum (w tys. zł)

Emitent	Obligatariusz	Wartość Emisji	Seria obligacji	Data Emisji (przydziału Obligacji)	Oprocentowanie	Termin spłaty	WN + Odsetki
Marvipol Logistics S.A. (dawniej: MVP Logistics S.A.)	Prosta Tower sp. z o.o.	20 000	AA1	9 stycznia 2017 r.	WIBOR 3M +410 bps.	16.03.2020	20 814
Marvipol Logistics S.A. (dawniej: MVP Logistics S.A.)	Marvipol TM sp. z o.o.	5 000	AA2	26 kwietnia 2017 r.	WIBOR 3M +410 bps.	27.04.2020	5 118

Źródło: Marvipol S.A.

Tabela 23.4.11.: Transakcje podmiotów w Grupie z jednostkami powiązanymi z Członkami Zarządu, Rady Nadzorczej Marvipol S.A. oraz Kierownikami Oddziału Marvipol w okresie od 1.01.2017 do Daty Memorandum (w tys. zł)

	01.01.2017 r. do Daty Memorandum		Data Memorandum	
	Zakupy	Sprzedaż	Należności z tytułu dostaw i usług	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług
„Genesis” Mariusz Poławski	1 240	0	0	0
BDO Legal Łatała i Wspólnicy sp. k.	549	0	0	0
Mariusz Książek MK Consulting	80	24	0	0
Książek Holding Sp. z o.o.	0	8	0	0
Ewa Zając	170	0	0	0
Marvipol Development S.A.	698	4	0	0
<b>SUMA</b>	<b>2 737</b>	<b>36</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Źródło: Marvipol S.A.

Tabela 23.4.12.: Szczegóły transakcji zakupu podmiotów w Grupie z jednostkami powiązanymi z Członkami Zarządu, Rady Nadzorczej Marvipol S.A. oraz Kierownikami Oddziału Marvipol w okresie od 1.01.2017 do Daty Memorandum (w tys. zł)

NAZWA	Marvipol S.A. - wynagrodzenie zgodnie z umową o współpracę, usługi doradcze	Marvipol S.A. - pośrednictwo w sprzedaży mieszkań, inne prowizje	Marvipol Development 1 Sp. z o.o. Sp. k. - za efektywność sprzedaży	Marvipol Development 6 sp. z o.o. (dawniej: Projekt 09 sp. z o.o.)	Marvipol TM Sp. z o.o.	Marvipol Development 3 sp. z o.o. (dawniej: Projekt 01 sp. z o.o.)	Marvipol Logistics S.A. (dawniej: MVP Logistics S.A.)	KH 1 Sp. z o.o.	SUMA
„Genesis” Mariusz Poławski	0	400	840	0	0	0	0	0	1 240

BDO Legal Łatała i Wspólnicy sp. k.	98	0	0	40	3	0	111	297	549
Mariusz Książek MK Consulting	80	0	0	0	0	0	0	0	80
Ewa Zając	0	0	0	0	0	170	0	0	170
Marvipol Development S.A.	0	0	0	698	0	0	0	0	698

Źródło: Marvipol S.A.

Tabela 23.4.13: Szczegóły transakcji sprzedaży podmiotów w Grupie z jednostkami powiązanymi z Członkami Zarządu, Rady Nadzorczej Marvipol S.A. oraz Kierownikami Oddziału Marvipol w okresie od 1.01.2017 do Daty Memorandum (w tys. zł)

NAZWA	Marvipol S.A. - usługi księgowe, czynsz	Marvipol S.A. - udostępnienie samochodu	SUMA
Mariusz Książek MK Consulting	24	0	24
Książek Holding Sp. z o.o.	8	0	8
Marvipol Development S.A.	4	0	4

Źródło: Marvipol S.A.

Tabela 23.4.14: Wynagrodzenia brutto Członków Zarządu oraz Rady Nadzorczej Marvipol S.A. w okresie 1.01.2017 do Daty Memorandum (w tys. zł) z tytułu pełnienia funkcji w Zarządzie lub Radzie Nadzorczej Marvipol S.A.

Osoba pełniąca funkcję w Zarządzie Marvipol S.A.	Wynagrodzenie w Marvipol S.A. Centrala	Wynagrodzenie w spółkach zależnych Marvipol S.A.	Wynagrodzenie w Marvipol Development S.A.
Mariusz Książek	240	-	10
Mariusz Poławski	160	-	8
Osoba pełniąca funkcję w Radzie Nadzorczej Marvipol S.A.	Wynagrodzenie w Marvipol S.A. Centrala	Wynagrodzenie w spółkach zależnych Marvipol S.A.	
Aleksander Chłopecki	20	-	
Wiesław Łatała	20	-	
Krzysztof Brejda	14	-	
Wiesław Różacki	14	-	

Źródło: Marvipol S.A.

Tabela 23.4.15.: Wynagrodzenia brutto Kierowników Oddziału Marvipol w okresie 1.01.2017 do Daty Memorandum (w tys. zł) z tytułu pełnienia funkcji w Oddziale Marvipol lub z tytułu umowy o pracę

Osoba pełniąca funkcję Kierownika Oddziału Marvipol	Wynagrodzenie w Oddziale Marvipol	Wynagrodzenie w podmiotach powiązanych
Ewa Zając	24	-

Źródło: Marvipol S.A.



## 24. Informacje finansowe pro forma

Zarząd Marvipol Development biorąc pod uwagę poniższe okoliczności:

- połączenie Grupy Oddziału Marvipol oraz Marvipol Development S.A. nastąpi w myśl par. 13-18 załącznika B MSSF 3 (połączenie odwrotne) i nie spowoduje znaczącej zmiany brutto sytuacji Oddziału Marvipol – podmiotu przejmującego w rozumieniu MSSF 3,
- wszystkie informacje finansowe niezbędne do sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów podmiotu przejmującego – Oddziału Marvipol, w sposób zgodny z par. 13-18 załącznika B MSSF 3, za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2015 roku, są dostępne w Prospekcie Emisyjnym oraz Memorandum Spółki,

zdecydował się na nie umieszczenie w Memorandum informacji finansowej pro forma.

Szczegółowe informacje pozwalające na określenie sytuacji finansowej oraz wyniku finansowego, w której jednostką przejmującą z rachunkowego punktu widzenia jest Oddział Marvipol zamieszczono w następujących załącznikach do niniejszego Memorandum Informacyjnego Spółki:

- w zakresie sprawozdania z sytuacji finansowej Grupy Oddziału Marvipol (grupy kapitałowej podmiotu przejmującego w myśl regulacji MSSSF 3) sporządzonego na dzień 31 grudnia 2015 oraz 31 grudnia 2016 roku, a także za okresy śródroczne zakończone w dniu 30 czerwca 2017 oraz 30 czerwca 2016 roku (za pierwsze półrocze) zamieszczono w załącznikach numer 6 oraz 13 Memorandum,
- w zakresie skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów Grupy Oddziału Marvipol za rok 2016, a także za okresy śródroczne zakończone w dniu 30 czerwca 2017 oraz 30 czerwca 2016 roku (za pierwsze półrocze) w lokalizacji wymienionej w punkcie powyżej,
- w zakresie skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów Grupy Oddziału Marvipol za rok 2015, w związku z faktem, że Roczne Skonsolidowane Sprawozdanie Grupy Kapitałowej Marvipol Oddział w Warszawie – podmiotu przejmującego w myśl MSSF 3, sporządzone jest w przypadku roku 2015 za okres od 1 października do 31 grudnia 2015 roku - w Rocznym Skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym Grupy Kapitałowej Marvipol za rok 2015, jako konsekwencji prezentacji w nim not dotyczących prezentacji wyniku finansowego działalności zaniechanej oraz działalności wydzielanej – umieszczonym w załączniku nr 4 do Memorandum Informacyjnego,
- w zakresie sprawozdania finansowego Emitenta – podmiotu przejmowanego w myśl MSSF 3 w Sprawozdaniach Finansowych Emitenta, dołączonych do niniejszego Memorandum Informacyjnego jako załączniki nr 7 oraz 12.

## V. Definicje i skróty

Akcje Istniejące, Akcje	100.000 Akcji serii A oraz 1.000 Akcji serii B wyemitowanych przez Spółkę
Akcje serii A	100.000 akcji zwykłych na okaziciela serii A wyemitowane przez Spółkę
Akcje serii B	1.000 akcji zwykłych na okaziciela serii B wyemitowane przez Spółkę
Akcje serii C, Akcje Podziałowe	41.551.852 akcji zwykłych na okaziciela serii C, które zostaną zaoferowane przez Emitenta w ramach oferty publicznej akcjonariuszom Spółki Dzielonej w ramach procesu Podziału
Alternatywny System Obrotu, NewConnect, ASO	Alternatywny system obrotu organizowany przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.
Biegły Rewident	CSWP Audyt Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. z siedzibą w Warszawie (00-336) przy ul. Kopernika 34
Centrala Marvipol, Centrala	organizacyjnie i finansowo wyodrębniony poczynszy od dnia 1 października 2015 roku w ramach spółki Marvipol S.A. z siedzibą w Warszawie (Spółka Dzielona) zespół składników materialnych i niematerialnych, w tym zobowiązania, a także tytuły uczestnictwa w spółkach zależnych od Marvipol S.A. przypisanych do majątku Centrali Marvipol przez Zarządu Marvipol S.A., przeznaczony do realizacji określonych zadań gospodarczych i stanowiący zorganizowaną część przedsiębiorstwa, prowadzący działalność motoryzacyjną, polegającą przede wszystkim na prowadzeniu przez spółki zależne od Spółki Dzielonej działalności w zakresie importu i sprzedaży samochodów Jaguar, Land Rover i Aston Martin, oraz w zakresie usług serwisowych i obrotu częściami zamiennymi do tych samochodów, nad którymi to spółkami Spółka Dzielona w ramach Centrali Marvipol sprawuje nadzór właścicielski i zarządza nimi. W wyniku realizacji procesu Podziału w ramach Spółki Dzielonej po Podziale pozostaną aktywa i pasywa, które stanowią zorganizowaną część przedsiębiorstwa funkcjonującą jako Centrala Marvipol prowadząca działalność motoryzacyjną, natomiast Oddział Marvipol zostanie przeniesiony na Marvipol Development S.A. (Spółka Przejmująca) w zamian za objęcie przez wszystkich dotychczasowych akcjonariuszy spółki Marvipol S.A. (Spółka Dzielona) 41.551.852 (czterdzieści jeden milionów pięćset pięćdziesiąt jeden tysięcy osiemset pięćdziesiąt dwa) akcji zwykłych na okaziciela Marvipol Development S.A. (Spółka Przejmująca) serii C, o wartości nominalnej 1 zł (jeden złoty) każda wyemitowanych przez spółkę Marvipol Development S.A. (Spółka Przejmująca) w związku z Podziałem Spółki Dzielonej.
Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW	Dobre Praktyki Spółek Notowanych na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie S.A., przyjęte uchwałą nr 26/1413/2015 Rady Nadzorczej Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.
Doradca Finansowy	CARDA Consultancy S.A. z siedzibą w Warszawie, przy ul. Świętokrzyskiej 30/63
Dyrektywa 2003/71/WE	Dyrektywa Parlamentu Europejskiego i Rady 2003/71/WE z dnia 4 listopada 2003 r. w sprawie prospektu emisyjnego publikowanego w związku z publiczną ofertą lub dopuszczeniem do obrotu papierów wartościowych i zmieniająca dyrektywę 2001/34/WE
Dz.U.	Dziennik Ustaw Rzeczypospolitej Polskiej
Dz.U.U.E.L	Dziennik Urzędowy Unii Europejskiej serii L
Dzień Podziału	Dzień wpisania do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego podwyższenia kapitału zakładowego Spółki w związku z emisją Akcji Podziałowych
Dzień zatwierdzenia Memorandum, Dzień Zatwierdzenia Memorandum, Data Memorandum	Dzień zatwierdzenia niniejszego Memorandum
Dzień zatwierdzenia Prospektu, Dzień Zatwierdzenia Prospektu, Data Prospektu	Dzień zatwierdzenia Prospektu
Emitent, Spółka, Spółka Przejmująca, Marvipol Development	Marvipol Development S.A. (dawniej M Automotive Holding S.A.) z siedzibą w Warszawie, 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, nr REGON: 360331494, nr NIP: 5272726050, o kapitale zakładowym 101.000 zł (sto jeden tysięcy złotych) w całości opłaconym;
EUR, euro, EURO	Prawny środek płatniczy obowiązujący w krajach Europejskiej Unii Walutowej
Firma Inwestycyjna, DM BOŚ	Dom Maklerski Banku Ochrony Środowiska S.A.
Giełda, GPW	Giełda Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.
Grupa Centrali Marvipol	Centrala Marvipol wraz ze spółkami zależnymi od Marvipol S.A. (Spółka Dzielona), które wchodzi w skład majątku Centrali Marvipol
Grupa Marvipol, Grupa Kapitałowa Marvipol, Grupa Kapitałowa Marvipol S.A.	Marvipol S.A. oraz spółki zależne od Marvipol S.A.
Grupa Oddziału Marvipol, Grupa, Grupa Kapitałowa	Oddział Marvipol wraz ze spółkami zależnymi od Marvipol S.A. (Spółka Dzielona), które wchodzi w skład majątku Oddziału Marvipol, w wyniku przypisania przez Zarząd Marvipol S.A. (Spółka Dzielona) do Oddziału Marvipol określonych spółek zależnych od Marvipol S.A. Grupa Oddziału Marvipol poczynszy

Marvipol S.A. Oddział w Warszawie	od 1 października 2015 roku sporządza skonsolidowane sprawozdania finansowe, obejmujące dane finansowe Oddziału Marvipol wraz z danymi finansowymi spółek zależnych wchodzących w skład majątku Oddziału Marvipol. Przed dniem 1 października 2015 roku jako Grupa Oddziału Marvipol jest określana zorganizowana część przedsiębiorstwa prowadząca w ramach grupy kapitałowej Marvipol S.A. działalność deweloperską oraz najmu powierzchni biurowej
Grupa Panattoni	Grupa kapitałowa do której należy spółka Panattoni
GUS	Główny Urząd Statystyczny
KDPW, Krajowy Depozyt	Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A.
Kodeks cywilny	Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (t.j.: Dz. U. z 2017 r., poz. 459, z późn. zm.)
Kodeks karny	Ustawa z dnia 6 czerwca 1997 r. – Kodeks karny (t.j.: Dz. U. z 2016 r., poz. 1137, z późn. zm.)
Kodeks Spółek Handlowych, KSH, k.s.h.	Ustawa z dnia 15 września 2000 r. – Kodeks spółek handlowych (t.j.: Dz. U. z 2017 r., poz. 1577, z późn. zm.)
Komisja, KNF	Komisja Nadzoru Finansowego
KRS	Krajowy Rejestr Sądowy
KW	Księga Wieczysta
Memorandum, Memorandum Informacyjne	Niniejsze Memorandum Informacyjne
MSR	Międzynarodowe Standardy Rachunkowości
MSSF	Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej
NBP	Narodowy Bank Polski
NFOŚiG	Narodowy Fundusz Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej
Oddział Marvipol, Oddział	organizacyjnie i finansowo wyodrębniony począwszy od dnia 1 października 2015 roku w ramach spółki Marvipol S.A. z siedzibą w Warszawie (Spółka Dzielona) zespół składników materialnych i niematerialnych, w tym zobowiązania, a także tytuły uczestnictwa w spółkach zależnych od Marvipol S.A. przypisanych do majątku Oddziału Marvipol przez Zarządu Marvipol S.A., przeznaczony do realizacji określonych zadań gospodarczych i stanowiący zorganizowaną część przedsiębiorstwa, funkcjonującą jako Marvipol Spółka Akcyjna Oddział w Warszawie, ul. Obywatelska nr 5/50, 02 – 409 Warszawa (nr NIP 5223042297, nr REGON 011927062-00021) i prowadzący działalność deweloperską, w ramach której to działalności Oddział Marvipol oraz spółki wchodzące w skład Grupy Oddziału Marvipol zajmują się realizacją projektów budowlanych (w zakresie budownictwa mieszkaniowego oraz usługowego, sprzedażą i wynajmem nieruchomości oraz zarządzaniem nieruchomościami) oraz w obszarze budownictwa logistyczno – magazynowego. W wyniku realizacji procesu Podziału Oddział Marvipol zostanie przeniesiony na Marvipol Development S.A. (Spółka Przejmująca) w zamian za objęcie przez wszystkich dotychczasowych akcjonariuszy spółki Marvipol S.A. (Spółka Dzielona) 41.551.852 (czterdzieści jeden milionów pięćset pięćdziesiąt jeden tysięcy osiemset pięćdziesiąt dwa) akcji zwykłych na okaziciela Marvipol Development S.A. (Spółka Przejmująca) serii C, o wartości nominalnej 1 zł (jeden złoty) każda wyemitowanych przez spółkę Marvipol Development S.A. (Spółka Przejmująca) w związku z Podziałem Spółki Dzielonej, natomiast w ramach Spółki Dzielonej po Podziale pozostaną aktywa i pasywa nieprzypisane Marvipol Development S.A. (Spółka Przejmująca), które stanowią zorganizowaną część przedsiębiorstwa funkcjonującą jako Centrala Marvipol prowadząca działalność motoryzacyjną. Przed dniem 1 października 2015 roku jako Oddział Marvipol jest określany segment deweloperski funkcjonujący w ramach Marvipol S.A.
Oferta, Oferta Publiczna	emisja 41.551.852 akcji serii C przeprowadzana w ramach oferty publicznej przez Marvipol Development S.A., która to emisja 41.551.852 akcji serii C będzie skierowana do dotychczasowych akcjonariuszy Marvipol S.A. w ramach realizacji procesu Podziału Marvipol S.A.
Ordynacja Podatkowa	Ustawa z dnia 29 sierpnia 1997 r. Ordynacja podatkowa (t.j.: Dz. U. z 2017 r., poz. 201, z późn. zm.)
Panattoni, Panattoni Europe	Panattoni Development Europe sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie ul. Emilii Plater 53
PKB	Produkt Krajowy Brutto
Plan Podziału	podpisany w dniu 31 sierpnia 2016 roku przez Zarządy Marvipol S.A. (Spółka Dzielona) oraz Marvipol Development S.A. (Spółka Przejmująca) plan podziału Spółki Dzielonej i opublikowany przez Marvipol S.A. (Spółka Dzielona) raportem bieżącym nr 62/2016 w dniu 31 sierpnia 2016 roku.
PLN, zł, złoty	Prawny środek płatniczy Rzeczypospolitej Polskiej
Podział	proces podziału Marvipol S.A. (Spółka Dzielona) dokonany w trybie art. 529 § 1 pkt 4 KSH, poprzez przeniesienie części majątku Spółki Dzielonej w postaci Oddziału Marvipol na Spółkę Przejmującą, w zamian za objęcie przez wszystkich dotychczasowych akcjonariuszy spółki Marvipol S.A. (Spółka Dzielona) 41.551.852 (czterdzieści jeden milionów pięćset pięćdziesiąt jeden tysięcy osiemset pięćdziesiąt dwa) akcji zwykłych na okaziciela serii C, o wartości nominalnej 1 zł (jeden złoty) każda wyemitowanych przez spółkę Marvipol Development S.A. (Spółka Przejmująca) w związku z Podziałem Spółki Dzielonej, natomiast w ramach Spółki Dzielonej po Podziale pozostaną aktywa i pasywa nieprzypisane Marvipol Development S.A. (Spółka Przejmująca), które stanowią zorganizowaną część

	przedsiębiorstwa funkcjonującą jako Centrala Marvipol prowadzącą działalność motoryzacyjną. Szczegóły procesu Podziału zostały wskazane w Planie Podziału Spółki Dzielonej.
Polskie Standardy Rachunkowości, PSR	Standardy rachunkowości określone w Ustawie o Rachunkowości oraz w innych przepisach obowiązujących w Polsce
Prawo ochrony środowiska	Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j.: Dz.U. z 2017 r., poz. 519, z późn. zm.)
Prospekt, Prospekt Emisyjny	Prospekt emisyjny w rozumieniu Ustawy o Ofercie Publicznej oraz Rozporządzenia o Prospekcie, na podstawie którego Spółka będzie ubiegać się o wprowadzenie do obrotu na rynku regulowanym Akcji Istniejących.
PUM	Powierzchnia użytkowa mieszkań
PUU	Powierzchnia użytkowa lokali usługowych
Rada Nadzorcza, Rada	Rada Nadzorcza Marvipol Development SA z siedzibą w Warszawie
Raport bieżący	Forma, w jakiej realizowane są obowiązki informacyjne spółek publicznych określone w art. 56 Ustawy o Ofercie lub Regulaminie Alternatywnego Systemu Obrotu
Regulamin ASO	Regulamin alternatywnego systemu obrotu prowadzonego przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. pod nazwą NewConnect według stanu prawnego na dzień 1 października 2016 roku
Regulamin Giełdy, Regulamin GPW	Regulamin Giełdy w brzmieniu przyjętym Uchwałą Nr 1/1110/2006 Rady Giełdy z dnia 4 stycznia 2006 r., z późn. zm.
Regulamin KDPW	Regulamin KDPW (stan prawny na dzień 28 czerwca 2017 r.)
Roczne Skonsolidowane Sprawozdania Finansowe Grupy Kapitałowej Marvipol	Skonsolidowane roczne sprawozdania finansowe Grupy Kapitałowej Marvipol S.A. za lata obrotowe 2014, 2015 oraz 2016.
Roczne Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe Grupy Kapitałowej Marvipol Oddział w Warszawie	Skonsolidowane sprawozdania finansowe Grupy Oddziału Marvipol, które są sporządzane za okres od 1 października do 31 grudnia 2015 roku oraz za rok 2016.
Roczne Sprawozdania Finansowe Emitenta	Jednostkowe roczne sprawozdania finansowe Emitenta za okres od 25 listopada do 31 grudnia 2014 oraz za rok 2015 i 2016
Rozporządzenie Komisji (WE) nr 809/2004, Rozporządzenie 809/2004, Rozporządzenie o Prospekcie	Rozporządzenie Komisji (WE) nr 809/2004 z dnia 29 kwietnia 2004r. wdrażające Dyrektywę 2003/71/WE Parlamentu Europejskiego i Rady w sprawie informacji zawartych w prospektach emisyjnych oraz formy, włączenia przez odniesienie i publikacji takich prospektów emisyjnych oraz upowszechniania reklam (Dz.U.UE.L.2004.149.1, z późniejszymi zmianami)
Rozporządzenie MAR	Rozporządzenie Parlamentu i Rady (UE) nr 596/2014 z dnia 16 kwietnia 2014 r. w sprawie nadużyć na rynku (rozporządzenie w sprawie nadużyć na rynku) oraz uchylające dyrektywę 2003/6/WE Parlamentu Europejskiego i Rady i dyrektywy Komisji 2003/124/WE, 2003/125/WE i 2004/72/WE
Rozporządzenie o Memorandum	Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 8 sierpnia 2013 r. w sprawie szczegółowych warunków, jakim powinno odpowiadać memorandum informacyjne sporządzone w związku z ofertą publiczną lub ubieganiem się o dopuszczenie instrumentów finansowych do obrotu na rynku regulowanym (Dz.U.2013, 988).
Rozporządzenie (WE) nr 1606/2002	Rozporządzenie (WE) nr 1606/2002 Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 19 lipca 2002 r. w sprawie stosowania międzynarodowych standardów rachunkowości (Dz.U.UE.L.2002.243.1)
RP	Rzeczpospolita Polska
RPP	Rada Polityki Pieniężnej
Spółka Dzielona, Marvipol S.A.	Marvipol S.A. z siedzibą w Warszawie, ul. Prosta 32, 00 – 838 Warszawa, wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000250733, nr REGON: 011927062, nr NIP: 5261211046, o kapitale zakładowym 8.310.370,40 zł (osiem milionów trzysta dziesięć tysięcy trzysta siedemdziesiąt złotych czterdzieści groszy) w całości opłaconym.
Sprawozdania Finansowe Emitenta	Roczne Sprawozdania Finansowe Emitenta oraz Śródroczne Skrócone Sprawozdanie Finansowe Emitenta
Statut, Statut Emitenta, Statut Spółki	Statut Marvipol Development S.A. z siedzibą w Warszawie
Szczegółowe Zasady Działania KDPW	Szczegółowe Zasady Działania Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych S.A. według stanu prawnego począwszy od dnia 28 czerwca 2017 roku
Szczegółowe Zasady Obrotu Giełdowego w Systemie UTP	Szczegółowe Zasady Obrotu Giełdowego w systemie UTP, uchwalone Uchwałą Nr 1038/2012 Zarządu Giełdy z dnia 17 października 2012 r., z późn. zm.
Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe Grupy Kapitałowej Marvipol	Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdania finansowe Grupy Kapitałowej Marvipol S.A. za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2017 wraz z danymi za okres porównawczy

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Marvipol Oddział w Warszawie	Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Marvipol S.A. Oddział w Warszawie za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2017 oraz wraz z danymi za okres porównawczy
Śródroczne Sprawozdanie Emitenta	Jednostkowe sprawozdanie finansowe Emitenta za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2017 wraz z danymi za okres porównawczy
Ustawa o biegłych rewidentach i ich samorządzie, podmiotach uprawnionych	Ustawa z dnia 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym (t.j.: Dz.U. z 2017 r. poz. 1089)
Ustawa o funduszach inwestycyjnych	Ustawa z dnia 27 maja 2004 roku o funduszach inwestycyjnych i zarządzaniu alternatywnymi funduszami inwestycyjnymi (t.j.: Dz.U. z 2016 r., poz. 1896, z późn. zm.)
Ustawa o KRS	Ustawa z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym (t.j.: Dz. U. z 2017 r., poz. 700)
Ustawa o Obrocie	Ustawa z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi (t.j.: Dz. U. z 2017 r., poz. 1768, z późn. zm.)
Ustawa o Ochronie Konkurencji i Konsumentów	Ustawa z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (t.j.: Dz. U. z 2017 r., poz. 229, z późn. zm.)
Ustawa o Ofercie Publicznej, Ustawa o Ofercie	Ustawa z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (t.j.: Dz. U. z 2016 r., poz. 1639, z późn. zm.)
Ustawa o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych, Ustawa o PDOF	Ustawa z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych (t.j.: Dz. U. z 2016 r., poz. 2032, z późn. zm.)
Ustawa o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych, Ustawa o PDOP	Ustawa z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych (t.j.: Dz. U. z 2016 r., poz. 1888, z późn. zm.)
Ustawa o Podatku od Czynności Cywilnoprawnych	Ustawa z dnia 9 września 2000 r. o podatku od czynności cywilnoprawnych (t.j.: Dz. U. z 2017 r., poz. 1150.)
Ustawa o Podatku od Spadków i Darowizn	Ustawa z dnia 28 lipca 1983 r. o podatku od spadków i darowizn (t.j.: Dz. U. z 2017 r., poz. 833 z późn. zm.)
Ustawa o rachunkowości, UOR	ustawa z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (t.j.: Dz. U. z 2016 r., poz. 1047, z późn. zm.)
Ustawa o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw	Ustawa z dnia 14 kwietnia 2016 r. o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw (t.j.: Dz.U. 2016 poz. 585)
Ustawa o zapobieganiu szkodom w środowisku i ich naprawie	Ustawa z dnia 13 kwietnia 2007 r. o zapobieganiu szkodom w środowisku i ich naprawie (t.j.: Dz.U. 2014 r., poz. 1789, z późn. zm.)
WZA, NWZA, ZWZ, Zgromadzenie	Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy, Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy, Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy
Zakup niezorganizowanej części przedsiębiorstwa	Oznacza zakup wyodrębnionego zespołu składników materialnych zbywanych przez daną Spółkę
Zarząd	Zarząd Marvipol Development z siedzibą w Warszawie

## Załączniki

### 1. Statut Spółki

#### STATUT Marvipol Development Spółki Akcyjnej

##### POSTANOWIENIA OGÓLNE

- § 1. 1. Firma Spółki brzmi: Marvipol Development Spółka Akcyjna.-----  
 2. Spółka może używać następującego skrótu firmy: Marvipol Development S.A. W dalszych postanowieniach niniejszego Statutu Marvipol Development Spółka Akcyjna określana jest jako „Spółka”.-----  
 § 2. Siedzibą Spółki jest m. st. Warszawa.-----  
 § 3. 1. Spółka działa na obszarze Rzeczypospolitej Polskiej i za granicą.-----  
 2. Spółka może tworzyć oddziały i uczestniczyć w innych spółkach na terenie Rzeczypospolitej Polskiej i za granicą.-----  
 § 4.1. Czas trwania Spółki jest nieoznaczony.-----  
 2. Założycielami Spółki są:-----  
 - MARVIPOL Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie,-----  
 - KSIAŻEK HOLDING Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie,-----

##### PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI

§ 5. Przedmiotem działalności Spółki jest:

- 1) 28.11.Z – Produkcja silników i turbin, z wyłączeniem silników lotniczych, samochodowych i motocyklowych;-----
- 2) 28.29.Z – Produkcja pozostałych maszyn ogólnego przeznaczenia, gdzie indziej niesklasyfikowana;-----
- 3) 28.92.Z – Produkcja maszyn dla górnictwa i do wydobywania oraz budownictwa; -----
- 4) 28.99.Z – Produkcja pozostałych maszyn specjalnego przeznaczenia, gdzie indziej niesklasyfikowana; -----
- 5) 29.10.A – Produkcja silników do pojazdów samochodowych (z wyłączeniem motocykli) oraz do ciągników rolniczych;
- 6) 29.10.B – Produkcja samochodów osobowych; -----
- 7) 29.10.C – Produkcja autobusów; -----
- 8) 29.10.D – Produkcja pojazdów samochodowych przeznaczonych do przewozu towarów; -----
- 9) 29.10.E – Produkcja pozostałych pojazdów samochodowych, z wyłączeniem motocykli; -----
- 10) 29.20.Z – Produkcja nadwozi do pojazdów silnikowych; produkcja przyczep i naczep; -----
- 11) 29.31.Z – Produkcja wyposażenia elektrycznego i elektronicznego do pojazdów silnikowych;-----
- 12) 29.32.Z – Produkcja pozostałych części i akcesoriów do pojazdów silnikowych, z wyłączeniem motocykli; -----
- 13) 30.99.Z – Produkcja pozostałego sprzętu transportowego, gdzie indziej niesklasyfikowana;-----
- 14) 31.09.Z – Produkcja pozostałych mebli; -----
- 15) 33.11.Z – Naprawa i konserwacja metalowych wyrobów gotowych; -----
- 16) 33.12.Z – Naprawa i konserwacja maszyn; -----
- 17) 33.13.Z – Naprawa i konserwacja urządzeń elektronicznych i optycznych;-----
- 18) 33.14.Z – Naprawa i konserwacja urządzeń elektrycznych; -----
- 19) 33.17.Z – Naprawa i konserwacja pozostałego sprzętu transportowego;-----
- 20) 33.19.Z – Naprawa i konserwacja pozostałego sprzętu i wyposażenia; -----
- 21) 33.20.Z – Instalowanie maszyn przemysłowych, sprzętu i wyposażenia; -----
- 22) 41.10.Z- Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków;-----
- 23) 41.20.Z – Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieskalnych;-----
- 24) 42.11.Z - Roboty związane z budową dróg i autostrad;-----
- 25) 42.12.Z – Roboty związane z budową dróg szynowych i kolei podziemnej; -----
- 26) 42.13.Z – Roboty związane z budową mostów i tuneli;-----
- 27) 42.21.Z – Roboty związane z budową rurociągów przesyłowych i sieci rozdzielczych; -----
- 28) 42.22.Z- Roboty związane z budową linii telekomunikacyjnych i elektroenergetycznych;-----
- 29) 42.91.Z – Roboty związane z budową obiektów inżynierii wodnej;-----
- 30) 42.99.Z - Roboty związane z budową pozostałych obiektów inżynierii lądowej i wodnej, gdzie indziej niesklasyfikowane; -----
- 31) 43.11.Z – Rozbiórka i burzenie obiektów budowlanych; -----
- 32) 43.12.Z – Przygotowanie terenu pod budowę; -----
- 33) 43.13.Z – Wykonywanie wykopów i wierceń geologiczno-inżynierskich; -----
- 34) 43.21.Z – Wykonywanie instalacji elektrycznych;-----
- 35) 43.22.Z – Wykonywanie instalacji wodno-kanalizacyjnych, ciepłych, gazowych i klimatyzacyjnych;-----
- 36) 43.29.Z – Wykonywanie pozostałych instalacji budowlanych;-----

- 37) 43.31.Z – Tynkowanie;-----
- 38) 43.32.Z – Zakładanie stolarki budowlanej;-----
- 39) 43.33.Z – Posadzkarstwo; tapetowanie i oblicowywanie ścian; -----
- 40) 43.34.Z – Malowanie i szklenie; -----
- 41) 43.39.Z – Wykonywanie pozostałych robót budowlanych wykończeniowych; -----
- 42) 43.91.Z – Wykonywanie konstrukcji i pokryć dachowych;-----
- 43) 43.99.Z – Pozostałe specjalistyczne roboty budowlane, gdzie indziej niesklasyfikowane -----
- 44) 45.11.Z – Sprzedaż hurtowa i detaliczna samochodów osobowych i furgonetek; -----
- 45) 45.19.Z – Sprzedaż hurtowa i detaliczna pozostałych pojazdów samochodowych, z wyłączeniem motocykli;-----
- 46) 45.20.Z – Konserwacja i naprawa pojazdów samochodowych, z wyłączeniem motocykli; -----
- 47) 45.31.Z – Sprzedaż hurtowa części i akcesoriów do pojazdów samochodowych, z wyłączeniem motocykli; -----
- 48) 45.32.Z – Sprzedaż detaliczna części i akcesoriów do pojazdów samochodowych, z wyłączeniem motocykli; -----
- 49) 45.40.Z – Sprzedaż hurtowa i detaliczna motocykli, ich naprawa i konserwacja oraz sprzedaż hurtowa i detaliczna części i akcesoriów do nich;-----
- 50) 46.18.Z – Działalność agentów specjalizujących się w sprzedaży pozostałych określonych towarów;-----
- 51) 46.19.Z – Działalność agentów zajmujących się sprzedażą towarów różnego rodzaju;-----
- 52) 46.44.Z – Sprzedaż hurtowa wyrobów porcelanowych, ceramicznych i szklanych oraz środków czyszczących; -----
- 53) 46.49.Z – Sprzedaż hurtowa pozostałych artykułów użytku domowego; -----
- 54) 46.72.Z – Sprzedaż hurtowa metali i rud metali;-----
- 55) 46.73.Z – Sprzedaż hurtowa drewna, materiałów budowlanych i wyposażenia sanitarnego; -----
- 56) 46.74.Z – Sprzedaż hurtowa wyrobów metalowych, oraz sprzętu i dodatkowego wyposażenia hydraulicznego i grzejjego; -----
- 57) 46.75.Z – Sprzedaż hurtowa wyrobów chemicznych; -----
- 58) 46.76.Z – Sprzedaż hurtowa pozostałych półproduktów;-----
- 59) 46.90.Z – Sprzedaż hurtowa niewyspecjalizowana; -----
- 60) 47.11.Z – Sprzedaż detaliczna prowadzona w niewyspecjalizowanych sklepach z przewagą żywności, napojów i wyrobów tytoniowych;-----
- 61) 47.19.Z – Pozostała sprzedaż detaliczna prowadzona w niewyspecjalizowanych sklepach;-----
- 62) 47.41.Z – Sprzedaż detaliczna komputerów, urządzeń peryferyjnych i oprogramowania prowadzona w wyspecjalizowanych sklepach; -----
- 63) 47.42.Z – Sprzedaż detaliczna sprzętu telekomunikacyjnego prowadzona w wyspecjalizowanych sklepach; -----
- 64) 47.43.Z – Sprzedaż detaliczna sprzętu audiowizualnego prowadzona w wyspecjalizowanych sklepach;-----
- 65) 47.52.Z – Sprzedaż detaliczna drobnych wyrobów metalowych, farb i szkła prowadzona w wyspecjalizowanych sklepach;-----
- 66) 47.53.Z – Sprzedaż detaliczna dywanów, chodników i innych pokryć podłogowych oraz pokryć ściennych prowadzona w wyspecjalizowanych sklepach;-----
- 67) 47.54.Z – Sprzedaż detaliczna elektrycznego sprzętu gospodarstwa domowego prowadzona w wyspecjalizowanych sklepach;-----
- 68) 47.59.Z – Sprzedaż detaliczna mebli, sprzętu oświetleniowego i pozostałych artykułów użytku domowego prowadzona w wyspecjalizowanych sklepach;-----
- 69) 47.63.Z – Sprzedaż detaliczna nagrań dźwiękowych i audiowizualnych prowadzona w wyspecjalizowanych sklepach;-----
- 70) 47.71.Z – Sprzedaż detaliczna odzieży prowadzona w wyspecjalizowanych sklepach; -----
- 71) 47.75.Z – Sprzedaż detaliczna kosmetyków i artykułów toaletowych prowadzona w wyspecjalizowanych sklepach;-----
- 72) 47.77.Z – Sprzedaż detaliczna zegarków, zegarów oraz biżuterii prowadzona w wyspecjalizowanych sklepach;-----
- 73) 47.91.Z – Sprzedaż detaliczna prowadzona przez domy sprzedaży wysyłkowej lub Internet; -----
- 74) 47.99.Z – Pozostała sprzedaż detaliczna prowadzona poza siecią sklepową, straganami i targowiskami;-----
- 75) 49.31.Z – Transport lądowy pasażerski, miejski i podmiejski;-----
- 76) 49.32.Z – Działalność taksówek osobowych;-----
- 77) 49.39.Z – Pozostały transport lądowy pasażerski, gdzie indziej niesklasyfikowany;-----
- 78) 49.41.Z – Transport drogowy towarów;-----
- 79) 49.42.Z – Działalność usługowa związana z przeprowadzkami; -----
- 80) 52.10.A – Magazynowanie i przechowywanie paliw gazowych;-----
- 81) 52.10.B – Magazynowanie i przechowywanie pozostałych towarów; -----
- 82) 52.21.Z – Działalność usługowa wspomagająca transport lądowy;-----
- 83) 52.24.A – Przeładunek towarów w portach morskich;-----
- 84) 52.24.B – Przeładunek towarów w portach śródlądowych; -----
- 85) 52.24.C – Przeładunek towarów w pozostałych punktach przeładunkowych; -----
- 86) 52.29.A – Działalność morskich agencji transportowych; -----
- 87) 52.29.B – Działalność śródlądowych agencji transportowych;-----

- 88) 52.29.C – Działalność pozostałych agencji transportowych; -----
- 89) 53.20.Z – Pozostała działalność pocztowa i kurierska; -----
- 90) 55.10.Z – Hotele i podobne obiekty zakwaterowania; -----
- 91) 55.20.Z – Obiekty noclegowe turystyczne i miejsca krótkotrwałego zakwaterowania; -----
- 92) 55.30.Z – Pola kempingowe (włączając pola dla pojazdów kempingowych) i pola namiotowe; -----
- 93) 55.90.Z – Pozostałe zakwaterowanie; -----
- 94) 56.10.A – Restauracje i inne stałe placówki gastronomiczne; -----
- 95) 56.10.B – Ruchome placówki gastronomiczne; -----
- 96) 56.21.Z – Przygotowywanie i dostarczanie żywności dla odbiorców zewnętrznych (katering); -----
- 97) 56.29.Z – Pozostała usługowa działalność gastronomiczna; -----
- 98) 56.30.Z – Przygotowywanie i podawanie napojów; -----
- 99) 58.19.Z – Pozostała działalność wydawnicza; -----
- 100) 58.21.Z – Działalność wydawnicza w zakresie gier komputerowych; -----
- 101) 58.29.Z – Działalność wydawnicza w zakresie pozostałego oprogramowania; -----
- 102) 62.01.Z – Działalność związana z oprogramowaniem; -----
- 103) 62.02.Z – Działalność związana z doradztwem w zakresie informatyki; -----
- 104) 62.03.Z – Działalność związana z zarządzaniem urządzeniami informatycznymi; -----
- 105) 62.09.Z – Pozostała działalność usługowa w zakresie technologii informatycznych i komputerowych; -----
- 106) 63.11.Z – Przetwarzanie danych; zarządzanie stronami internetowymi (hosting) i podobna działalność; -----
- 107) 63.12.Z – Działalność portali internetowych; -----
- 108) 63.99.Z – Pozostała działalność usługowa w zakresie informacji, gdzie indziej niesklasyfikowana; -----
- 109) 64.19.Z – Pozostałe pośrednictwo pieniężne; -----
- 110) 64.20.Z – Działalność holdingów finansowych; -----
- 111) 64.30.Z – Działalność trustów, funduszy i podobnych instytucji finansowych; -----
- 112) 64.91.Z – Leasing finansowy; -----
- 113) 64.92.Z – Pozostałe formy udzielania kredytów; -----
- 114) 64.99.Z – Pozostała finansowa działalność usługowa, gdzie indziej niesklasyfikowana, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszy emerytalnych; -----
- 115) 66.11.Z – Zarządzanie rynkami finansowymi; -----
- 116) 66.12.Z – Działalność maklerska związana z rynkiem papierów wartościowych i towarów giełdowych; -----
- 117) 66.19.Z – Pozostała działalność wspomagająca usługi finansowe, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszy emerytalnych; -----
- 118) 66.21.Z – Działalność związana z oceną ryzyka i szacowaniem poniesionych strat; -----
- 119) 66.22.Z – Działalność agentów i brokerów ubezpieczeniowych; -----
- 120) 66.29.Z – Pozostała działalność wspomagająca ubezpieczenia i fundusze emerytalne; -----
- 121) 66.30.Z – Działalność związana z zarządzaniem funduszami; -----
- 122) 68.10.Z – Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek; -----
- 123) 68.20.Z – Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi; -----
- 124) 68.31.Z – Pośrednictwo w obrocie nieruchomościami; -----
- 125) 68.32.Z – Zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie; -----
- 126) 69.10.Z – Działalność prawnicza; -----
- 127) 69.20.Z – Działalność rachunkowo-księgowa; doradztwo podatkowe; -----
- 128) 70.10.Z – Działalność firm centralnych (head offices) i holdingów, z wyłączeniem holdingów finansowych; -----
- 129) 70.21.Z – Stosunki międzyludzkie (public relations) i komunikacja; -----
- 130) 70.22.Z – Pozostałe doradztwo w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej i zarządzania; -----
- 131) 71.11.Z – Działalność w zakresie architektury; -----
- 132) 71.12.Z – Działalność w zakresie inżynierii i związane z nią doradztwo techniczne; -----
- 133) 71.20.B – Pozostałe badania i analizy techniczne; -----
- 134) 72.19.Z – Badania naukowe i prace rozwojowe w dziedzinie pozostałych nauk przyrodniczych i technicznych; -----
- 135) 73.11.Z – Działalność agencji reklamowych; -----
- 136) 73.12.A – Pośrednictwo w sprzedaży czasu i miejsca na cele reklamowe w radio i telewizji; -----
- 137) 73.12.B – Pośrednictwo w sprzedaży miejsca na cele reklamowe w mediach drukowanych; -----
- 138) 73.12.C – Pośrednictwo w sprzedaży miejsca na cele reklamowe w mediach elektronicznych (Internet); -----
- 139) 73.12.D – Pośrednictwo w sprzedaży miejsca na cele reklamowe w pozostałych mediach; -----
- 140) 73.20.Z – Badanie rynku i opinii publicznej; -----
- 141) 74.10.Z – Działalność w zakresie specjalistycznego projektowania; -----
- 142) 74.20.Z – Działalność fotograficzna; -----
- 143) 74.30.Z – Działalność związana z tłumaczeniami; -----
- 144) 74.90.Z – Pozostała działalność profesjonalna, naukowa i techniczna, gdzie indziej niesklasyfikowana; -----



- 145) 77.11.Z – Wynajem i dzierżawa samochodów osobowych i furgonetek;-----
- 146) 77.12.Z – Wynajem i dzierżawa pozostałych pojazdów samochodowych, z wyłączeniem motocykli;-----
- 147) 77.21.Z – Wypożyczanie i dzierżawa sprzętu rekreacyjnego i sportowego;-----
- 148) 77.29.Z – Wypożyczanie i dzierżawa pozostałych artykułów użytku osobistego i domowego;-----
- 149) 77.31.Z – Wynajem i dzierżawa maszyn i urządzeń rolniczych;-----
- 150) 77.32.Z – Wynajem i dzierżawa maszyn i urządzeń budowlanych;-----
- 151) 77.33.Z – Wynajem i dzierżawa maszyn i urządzeń biurowych, włączając komputery;-----
- 152) 77.34.Z – Wynajem i dzierżawa środków transportu wodnego;-----
- 153) 77.35.Z – Wynajem i dzierżawa środków transportu lotniczego;-----
- 154) 77.39.Z – Wynajem i dzierżawa pozostałych maszyn, urządzeń oraz dóbr materialnych, gdzie indziej niesklasyfikowanych;-----
- 155) 77.40.Z – Dzierżawa własności intelektualnej i podobnych produktów, z wyłączeniem prac chronionych prawem autorskim; -----
- 156) 78.10.Z – Działalność związana z wyszukiwaniem miejsc pracy i pozyskiwaniem pracowników;-----
- 157) 78.20.Z – Działalność agencji pracy tymczasowej;-----
- 158) 78.30.Z – Pozostała działalność związana z udostępnianiem pracowników;-----
- 159) 79.11.A – Działalność agentów turystycznych;-----
- 160) 79.11.B – Działalność pośredników turystycznych; -----
- 161) 79.12.Z – Działalność organizatorów turystyki;-----
- 162) 79.90.A – Działalność pilotów wycieczek i przewodników turystycznych;-----
- 163) 79.90.B – Działalność w zakresie informacji turystycznej;-----
- 164) 79.90.C – Pozostała działalność usługowa w zakresie rezerwacji, gdzie indziej niesklasyfikowana;-----
- 165) 80.10.Z – Działalność ochroniarska, z wyłączeniem obsługi systemów bezpieczeństwa;-----
- 166) 80.20.Z – Działalność ochroniarska w zakresie obsługi systemów bezpieczeństwa;-----
- 167) 81.10.Z – Działalność pomocnicza związana z utrzymaniem porządku w budynkach;-----
- 168) 81.21.Z – Niespecjalistyczne sprzątanie budynków i obiektów przemysłowych;-----
- 169) 81.22.Z – Specjalistyczne sprzątanie budynków i obiektów przemysłowych;-----
- 170) 81.29.Z – Pozostałe sprzątanie;-----
- 171) 81.30.Z – Działalność usługowa związana z zagospodarowaniem terenów zieleni;-----
- 172) 82.11.Z – Działalność usługowa związana z administracyjną obsługą biura;-----
- 173) 82.19.Z – Wykonywanie fotokopii, przygotowywanie dokumentów i pozostała specjalistyczna działalność wspomagająca prowadzenie biura;-----
- 174) 82.20.Z – Działalność centrów telefonicznych (call center);-----
- 175) 82.30.Z – Działalność związana z organizacją targów, wystaw i kongresów;-----
- 176) 82.91.Z – Działalność świadczona przez agencje inkasa i biura kredytowe;-----
- 177) 82.92.Z – Działalność związana z pakowaniem;-----
- 178) 82.99.Z – Pozostała działalność wspomagająca prowadzenie działalności gospodarczej, gdzie indziej niesklasyfikowana;-----
- 179) 85.59.B – Pozostałe pozaszkolne formy edukacji, gdzie indziej niesklasyfikowane;-----
- 180) 85.60.Z – Działalność wspomagająca edukację;-----
- 181) 86.10.Z – Działalność szpitali;-----
- 182) 86.21.Z – Praktyka lekarska ogólna;-----
- 183) 86.22.Z – Praktyka lekarska specjalistyczna;-----
- 184) 86.23.Z – Praktyka lekarska dentystryczna;-----
- 185) 86.90.A – Działalność fizjoterapeutyczna;-----
- 186) 86.90.B – Działalność pogotowia ratunkowego;-----
- 187) 86.90.C – Praktyka pielęgniarek i położnych;-----
- 188) 86.90.D – Działalność paramedyczna;-----
- 189) 86.90.E – Pozostała działalność w zakresie opieki zdrowotnej, gdzie indziej niesklasyfikowana;-----
- 190) 87.10.Z – Pomoc społeczna z zakwaterowaniem zapewniająca opiekę pielęgniarstwa;-----
- 191) 87.20.Z – Pomoc społeczna z zakwaterowaniem dla osób z zaburzeniami psychicznymi;-----
- 192) 87.30.Z – Pomoc społeczna z zakwaterowaniem dla osób w podeszłym wieku i osób niepełnosprawnych;-----
- 193) 87.90.Z – Pozostała pomoc społeczna z zakwaterowaniem;-----
- 194) 88.10.Z – Pomoc społeczna bez zakwaterowania dla osób w podeszłym wieku i osób niepełnosprawnych;-----
- 195) 88.91.Z – Opieka dzienna nad dziećmi;-----
- 196) 88.99.Z – Pozostała pomoc społeczna bez zakwaterowania, gdzie indziej niesklasyfikowana;-----
- 197) 94.11.Z – Działalność organizacji komercyjnych i pracodawców;-----
- 198) 94.12.Z – Działalność organizacji profesjonalnych;-----
- 199) 94.99.Z – Działalność pozostałych organizacji członkowskich, gdzie indziej niesklasyfikowana;-----

- 200) 95.11.Z – Naprawa i konserwacja komputerów i urządzeń peryferyjnych;-----
- 201) 95.12.Z – Naprawa i konserwacja sprzętu (tele)komunikacyjnego;-----
- 202) 95.24.Z – Naprawa i konserwacja mebli i wyposażenia domowego;-----
- 203) 96.09.Z – Pozostała działalność usługowa, gdzie indziej niesklasyfikowana.-----

Jeżeli podjęcie działalności w wyżej określonym zakresie wymaga zezwoleń, bądź koncesji Spółka podejmie działalność w tym przedmiocie po uzyskaniu stosownych zezwoleń bądź koncesji.-----

#### KAPITAŁ ZAKŁADOWY

- § 6. 1. Kapitał zakładowy Spółki wynosi sto jeden tysięcy (101.000,00) złotych i dzieli się na:-----
- sto tysięcy (100.000) akcji na okaziciela serii A o wartości nominalnej jeden złoty (1,00 zł) każda akcja,-----
  - jeden tysiąc (1.000) akcji na okaziciela serii B o wartości nominalnej jeden złoty (1,00 zł) każda akcja.-----
2. Kapitał zakładowy Spółki został w całości pokryty przed zarejestrowaniem Spółki.-----
3. Osobiste uprawnienia spółki Książek Holding Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie opisane w Statucie: (1) do powoływania i odwoływania określonej liczby członków Zarządu, (2) do powierzania funkcji Prezesa Zarządu i Wiceprezesa Zarządu, (3) do powoływania i odwoływania określonej liczby członków Rady Nadzorczej lub (4) do powierzania funkcji Przewodniczącego Rady Nadzorczej i Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej przez spółkę Książek Holding Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie trwają tak długo jak spółka Książek Holding Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie jest uprawniona do wykonywania praw z akcji reprezentujących co najmniej 1/5 kapitału zakładowego Spółki.-----
- § 7. Wszystkie akcje Spółki są akcjami zwykłymi, z którymi nie wiążą się żadne szczególne przywileje.-----
- Na wniosek Akcjonariusza, Zarząd Spółki zamieni akcje na okaziciela tego Akcjonariusza na akcje imienne lub odwrotnie, za wyjątkiem akcji na okaziciela dopuszczonych lub wprowadzonych do obrotu na rynku zorganizowanym (tj. za wyjątkiem zarówno akcji wprowadzonych do obrotu w alternatywnym systemie obrotu, jak również akcji dopuszczonych lub wprowadzonych do obrotu na rynku regulowanym), które nie mogą być zamieniane na akcje imienne.-----
- Akcje są zbywalne.-----
- § 8. 1. Kapitał zakładowy może zostać podwyższony poprzez emisję nowych akcji lub poprzez podwyższenie wartości nominalnej dotychczasowych akcji. Podwyższenie kapitału zakładowego może być dokonane dopiero po całkowitym wpłaceniu dziewięciu dziesiątych dotychczasowego kapitału zakładowego, chyba że następuje łączenie się spółek.-----
2. Z zastrzeżeniem emisji akcji w ramach kapitału docelowego, o którym mowa w § 9 Statutu, każda nowa emisja akcji wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia.-----
3. Akcjonariusze mają prawo pierwszeństwa do objęcia nowo emitowanych akcji, chyba że Walne Zgromadzenie postanowi inaczej w uchwale podjętej większością czterech piątych głosów oddanych lub następuje wyłączenie prawa poboru w trybie § 9 ust. 4 Statutu.-----
4. Z zastrzeżeniem bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa, kapitał zakładowy może zostać podwyższony poprzez przeniesienie środków własnych Spółki zgromadzonych w kapitale zapasowym lub rezerwowym albo w drodze wydania akcjonariuszom nowych akcji w miejsce należnej im dywidendy.-----
5. Nowe akcje na okaziciela, które będą zdematerializowane, w rozumieniu obowiązujących przepisów prawa, będą uczestniczyć w dywidendzie według następujących zasad - akcje, które zostaną zapisane po raz pierwszy na rachunku papierów wartościowych:-----
- a) najpóźniej w dniu dywidendy ustalonym w uchwale Walnego Zgromadzenia Spółki w sprawie podziału zysku, będą uczestniczyć w dywidendzie poczynsz od zysku Spółki za poprzedni rok obrotowy, to znaczy od dnia 1 stycznia roku obrotowego poprzedzającego bezpośrednio rok obrotowy, w którym akcje te zostały zapisane po raz pierwszy na rachunku papierów wartościowych;-----
  - b) w dniu przypadającym po dniu dywidendy ustalonym w uchwale Walnego Zgromadzenia Spółki, o której mowa w pkt a), będą uczestniczyć w dywidendzie poczynsz od zysku Spółki za rok obrotowy, w którym akcje te zostały zapisane po raz pierwszy na rachunku papierów wartościowych, to znaczy od dnia 1 stycznia tego roku obrotowego.-----
6. Spółka może emitować obligacje, w tym także obligacje zamienne oraz obligacje z prawem pierwszeństwa. Spółka może emitować warranty subskrypcyjne.-----
- § 9. 1. Zarząd Spółki jest upoważniony do podwyższania w okresie do dnia 25 listopada 2017r. kapitału zakładowego o kwotę 75.000,00 (siedemdziesiąt pięć tysięcy) złotych – stanowiącą kapitał docelowy, w drodze jednego lub kilku podwyższeń kapitału zakładowego w granicach określonego powyżej kapitału docelowego, przy czym akcje emitowane w ramach takiego podwyższenia mogą być obejmowane w zamian za wkłady pieniężne lub niepieniężne.-----
2. Upoważnienie Zarządu do podwyższania kapitału zakładowego oraz do emitowania nowych akcji w ramach kapitału docelowego wygasa z dniem 25 listopada 2017 r.-----
3. O ile przepisy obowiązującego prawa nie stanowią inaczej, Zarząd decyduje o wszystkich sprawach związanych z podwyższeniem kapitału zakładowego w ramach kapitału docelowego, w szczególności Zarząd jest upoważniony do:-----
- a) określania w drodze Uchwały warunków każdego podwyższenia kapitału zakładowego oraz emisji i subskrypcji nowych akcji,-----
  - b) z zastrzeżeniem § 21 ust. 2 pkt i) Statutu, zawierania umów o subemisję inwestycyjną lub subemisję usługową, lub innych umów zabezpieczających powodzenie emisji akcji,-----
  - c) podejmowania Uchwał oraz innych działań w przedmiocie dematerializacji akcji oraz zawierania umów z Krajowym Depozytem (w rozumieniu Ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi) o rejestrację akcji Spółki,

- d) podejmowania Uchwał oraz innych działań w przedmiocie emisji akcji w drodze oferty publicznej lub ubiegania się o dopuszczenie akcji do obrotu na rynku regulowanym. -----
4. Za zgodą Rady Nadzorczej Zarząd, działając na podstawie upoważnienia, o którym mowa w ust. 1 powyżej, może pozbawić w całości lub w części prawa poboru dotychczasowych akcjonariuszy co do akcji nowych emisji dokonywanych w ramach kapitału docelowego, o którym mowa w ust. 1. -----
5. Uchwała Zarządu w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego w ramach kapitału docelowego wymaga formy aktu notarialnego. -----
6. Upoważnienie do podwyższenia kapitału zakładowego, o którym mowa w ust. 1, obejmuje możliwość emitowania warrantów subskrypcyjnych z terminem wykonania prawa zapisu upływającym nie później niż z końcem wskazanego tam okresu. Upoważnienie Zarządu do wyłączenia prawa poboru za zgodą Rady Nadzorczej, o którym mowa w ustępie 4, obejmuje także wyłączenie prawa poboru warrantów subskrypcyjnych. -----
- § 10. 1. Akcje mogą zostać umorzone dobrowolnie na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia, za zgodą akcjonariusza, którego umorzenie ma dotyczyć (umorzenie dobrowolne). -----
2. Uchwała Walnego Zgromadzenia o umorzeniu akcji określa sposób umorzenia i warunki umorzenia akcji, a w szczególności podstawę prawną umorzenia, wysokość wynagrodzenia przysługującego akcjonariuszowi akcji umorzonych bądź uzasadnienie umorzenia akcji bez wynagrodzenia (za zgodą danego akcjonariusza) oraz sposób obniżenia kapitału zakładowego. -----
3. W przypadku wyemitowania akcji imiennych Spółka może zlecić prowadzenie księgi akcyjnej bankowi lub firmie inwestycyjnej w Rzeczypospolitej Polskiej. -----
4. Akcjonariuszom nie wolno pobierać odsetek od wniesionych wkładów, jak również od posiadanych akcji. -----

#### WŁADZE SPÓŁKI

- § 11. Organami Spółki są: -----
- a) Zarząd, -----
- b) Rada Nadzorcza, -----
- c) Walne Zgromadzenie. -----

#### ZARZĄD

- § 12. 1. W skład Zarządu Spółki wchodzi od jednej do siedmiu osób. W przypadku Zarządu jednoosobowego Zarząd składa się z Prezesa Zarządu, natomiast w przypadku Zarządu wieloosobowego Zarząd składa się z Prezesa Zarządu, Wiceprezesów Zarządu i/albo Członków Zarządu. -----
2. Z zastrzeżeniem § 6 ust. 3 Statutu Spółki, spółce Książek Holding Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie przysługuje osobiste uprawnienie do powoływania i odwoływania czterech członków Zarządu. Członkom Zarządu powołanym przez spółkę Książek Holding Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie spółka Książek Holding Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie może powierzyć pełnienie funkcji Prezesa Zarządu lub Wiceprezesów Zarządu. Uprawnienia te są wykonywane w drodze doręczanego Spółce pisemnego oświadczenia o powołaniu lub odwołaniu danego członka Zarządu, czy też powierzeniu lub zwolnieniu z funkcji Prezesa Zarządu lub Wiceprezesa Zarządu. W przypadku powołania w skład Zarządu Spółki lub powierzenia funkcji Prezesa Zarządu lub Wiceprezesa Zarządu, do oświadczenia, o którym mowa w zdaniu poprzedzającym, należy załączyć oświadczenie o wyrażeniu przez daną osobę zgody na powołanie w skład Zarządu oraz, odpowiednio, pełnienie funkcji Prezesa Zarządu lub Wiceprezesa Zarządu. Jeśli spółka Książek Holding Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie nie powierzy funkcji Prezesa Zarządu w terminie jednego miesiąca od zajścia zdarzenia powodującego konieczność dokonania wyboru, czy też przed tym terminem jednego miesiąca od zajścia zdarzenia powodującego konieczność dokonania wyboru lub powierzenia funkcji Prezesa Zarządu lub Wiceprezesa Zarządu spółka Książek Holding Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie złoży oświadczenie o niekorzystaniu z uprawnienia do powoływania członka lub członków Zarządu lub powierzeniu funkcji Prezesa Zarządu lub Wiceprezesa Zarządu, wówczas powierzenia funkcji Prezesa Zarządu lub powołania nowego członka Zarządu i powierzenia mu funkcji Prezesa Zarządu może dokonać Rada Nadzorcza. Uprawnienie Rady Nadzorczej, o którym mowa w zdaniu poprzednim, nie dotyczy powoływania innych członków Zarządu niż członek Zarządu, któremu powierzona będzie funkcja Prezesa Zarządu. W przypadku wygaśnięcia przysługujących spółce Książek Holding Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie wskazanych w § 6 ust. 3 Statutu Spółki uprawnień osobistych do powoływania i odwoływania określonej liczby członków Zarządu Spółki oraz powierzenia funkcji Prezesa Zarządu i/lub Wiceprezesa Zarządu, Rada Nadzorcza Spółki powołuje i odwołuje wszystkich członków Zarządu Spółki, a także powierza funkcje Prezesa Zarządu i/lub Wiceprezesa Zarządu. -----
3. Niezależnie od postanowień § 12 ust. 2 Statutu, pozostałych członków Zarządu Spółki w liczbie od jednego do trzech Członków Zarządu może powołać i odwołać Rada Nadzorcza, przy czym powołanym przez Radę Nadzorczą Członkom Zarządu Rada Nadzorcza może powierzyć pełnienie funkcji Wiceprezesów Zarządu. -----
4. Kadencja każdego członka Zarządu wynosi 2 lata. -----
5. Regulamin Zarządu Spółki uchwała Rada Nadzorcza. Regulamin jest jawny i ogólnie dostępny. -----
6. Do zakresu działania Zarządu należą wszelkie sprawy Spółki nie zastrzeżone wyraźnie do kompetencji Walnego Zgromadzenia albo Rady Nadzorczej. -----
- § 13. 1. Zarząd pod przewodnictwem Prezesa zarządza majątkiem i sprawami Spółki i reprezentuje ją na zewnątrz. Zarząd kierując się interesem Spółki określa strategię i główne cele działania Spółki i przedkłada je Radzie Nadzorczej, po czym

- jest odpowiedzialny za ich wdrożenie i realizację. Zarząd dba o efektywność i przejrzystość systemu zarządzania Spółką oraz prowadzenie jej spraw zgodnie z przepisami prawa. -----
2. Uchwały Zarządu zapadają zwykłą większością głosów. W przypadku równości głosów decyduje głos Prezesa Zarządu. -----
3. Zarząd może podejmować uchwały również w trybie pisemnym lub przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumienia się na odległość. Uchwała jest ważna, gdy wszyscy członkowie Zarządu zostali powiadomieni o treści projektu uchwały. -----
4. Do kompetencji Prezesa Zarządu należy bieżące kierowanie i koordynowanie prac Zarządu, ogólny nadzór na terminowością prowadzenia spraw przez Zarząd, bieżący przydział zadań do realizacji dla innych członków Zarządu, rozstrzyganie ewentualnych sporów kompetencyjnych pomiędzy innymi członkami Zarządu. Oprócz prowadzenia spraw wynikających z podziału obowiązków w Zarządzie, Prezes Zarządu ma prawo każdorazowej kontroli każdej sprawy znajdującej się w kompetencjach Zarządu. Prezes Zarządu zatwierdza plan pracy Zarządu, zwołuje i ustala porządek obrad posiedzeń, kierując się w szczególności wnioskami członków Zarządu, przewodniczy posiedzeniom Zarządu. -----
- § 14.1 Do składania oświadczeń w imieniu Spółki uprawniony jest Prezes Zarządu samodzielnie albo Wiceprezes Zarządu łącznie z Wiceprezesem Zarządu lub członkiem Zarządu lub prokurentem, albo dwóch członków Zarządu łącznie albo jeden członek Zarządu łącznie z prokurentem. -----
- 14.2. Powołanie prokurenta wymaga zgody wszystkich członków Zarządu. Odwołać prokurę może każdy członek Zarządu. ----
- § 15. 1. Umowy o pracę i inne umowy z członkami Zarządu zawiera w imieniu Spółki pełnomocnik powołany przez Walne Zgromadzenie lub Przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny wskazany przez Radę Nadzorczą jej członek, na podstawie uchwały Rady Nadzorczej zawierającej, w przypadku umowy o pracę, co najmniej zasady wynagradzania i istotne warunki zatrudnienia danego członka Zarządu. Na podstawie stosownych uchwał Rady Nadzorczej Przewodniczący lub inny wskazany przez Radę Nadzorczą jej członek dokonuje innych czynności związanych ze stosunkiem pracy i innymi umowami zawartymi z członkami Zarządu. -----
2. Rada Nadzorcza może uchwalić regulamin wynagradzania członków Zarządu. -----
3. W sporach Spółki z członkami Zarządu Spółkę reprezentuje Rada Nadzorcza lub pełnomocnik powołany uchwałą Walnego Zgromadzenia. -----
- § 16. 1. Członek Zarządu może zajmować się interesami konkurencyjnymi jedynie za zgodą Spółki wyrażoną przez Radę Nadzorczą. -----
2. W przypadku sprzeczności interesów Spółki z interesami członka Zarządu, jego współmałżonka, krewnych i powinowatych do drugiego stopnia oraz osób, z którymi jest powiązany osobiście, członek Zarządu powinien Zarząd o tym fakcie poinformować i wstrzymać się od udziału w rozstrzyganiu takich spraw oraz może żądać zaznaczenia tego w protokole. ----

#### **RADA NADZORCZA**

- § 17. 1. Rada Nadzorcza Spółki liczy od pięciu do siedmiu osób. O liczbie członków Rady Nadzorczej decyduje – z zastrzeżeniem § 17 ust. 3 – Walne Zgromadzenie w drodze uchwały. -----
2. Kadencja członka Rady Nadzorczej wynosi trzy lata. Członek Rady Nadzorczej nie powinien rezygnować z pełnienia tej funkcji w trakcie kadencji, jeżeli mogłoby to uniemożliwić działanie Rady lub utrudnić terminowe podjęcie istotnej uchwały. -----
3. Z zastrzeżeniem § 6 ust. 3 Statutu spółce Książek Holding Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie przysługuje osobiste uprawnienie do powoływania i odwoływania członków Rady Nadzorczej w następującej liczbie: -----
- (a) w przypadku pięcioosobowej Rady Nadzorczej spółce Książek Holding Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie przysługuje uprawnienie osobiste do powoływania i odwoływania trzech Członków Rady Nadzorczej, oraz do powierzania członkowi Rady funkcji Przewodniczącego i Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej, natomiast -----
- (b) w przypadku sześćosobowej i siedmioosobowej Rady Nadzorczej Spółce Książek Holding Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie przysługuje uprawnienie do powoływania i odwoływania czterech Członków Rady Nadzorczej oraz do powierzania członkowi Rady funkcji Przewodniczącego i Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej.

Uprawnienia te są wykonywane w drodze doręczanego Spółce pisemnego oświadczenia o powołaniu lub odwołaniu danego członka Rady Nadzorczej, czy też powierzeniu lub zwolnieniu z funkcji Przewodniczącego Rady Nadzorczej albo Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej. W przypadku powołania do oświadczenia, o którym mowa w zdaniu poprzedzającym, należy załączyć oświadczenie o wyrażeniu przez daną osobę zgody na powołanie w skład Rady Nadzorczej oraz, odpowiednio, o wyrażeniu zgody na pełnienie funkcji Przewodniczącego Rady Nadzorczej albo Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej. Jeśli spółka Książek Holding Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie nie powoła odpowiedniej liczby członków Rady Nadzorczej czy też nie powierzy funkcji Przewodniczącego Rady Nadzorczej lub Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej w terminie jednego miesiąca od zajścia zdarzenia powodującego konieczność dokonania wyboru, czy też przed tym terminem jednego miesiąca od zajścia zdarzenia powodującego konieczność dokonania wyboru członka Rady Nadzorczej lub powierzenia funkcji Przewodniczącego Rady Nadzorczej lub Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej spółka Książek Holding Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie wskazanych w § 6 ust. 3 Statutu Spółki uprawnień osobistych do powoływania i odwoływania określonej liczby członków Rady Nadzorczej Spółki oraz powierzania funkcji Przewodniczącego Rady Nadzorczej Spółki i Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej, Walne Zgromadzenie powołuje i odwołuje wszystkich

- członków Rady Nadzorczej Spółki, a także powierza funkcje Przewodniczącego Rady Nadzorczej Spółki i Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej. j. -----
4. Niezależnie od postanowień § 17 ust. 3 Statutu, pozostałych członków Rady Nadzorczej Spółki w liczbie od dwóch do trzech Członków Rady Nadzorczej powołuje i odwołuje Walne Zgromadzenie.
5. Do Rady Nadzorczej mogą być powołani dwaj niezależni członkowie Rady Nadzorczej. Niezależnymi członkami Rady Nadzorczej mogą być osoby wolne od powiązań ze Spółką, akcjonariuszami lub pracownikami, które mogłyby istotnie wpłynąć na zdolność niezależnego członka do podejmowania bezstronnych decyzji, to jest spełniające warunki, o których mowa w ustępie 6 poniżej. -----
6. Niezależnym członkiem Rady Nadzorczej jest osoba, która spełnia łącznie następujące kryteria: -----
- a) nie jest i nie była pracownikiem Spółki albo osobą świadczącą na rzecz Spółki pracę lub usługi na innej podobnej podstawie prawnej w ciągu trzech lat poprzedzających wybór w skład Rady Nadzorczej, co dotyczy również podmiotów wchodzących w skład grupy kapitałowej, do której należy Spółka, -----
- b) nie pełniła w ciągu trzech lat poprzedzających wybór w skład Rady Nadzorczej żadnych funkcji w Zarządzie Spółki, co dotyczy również podmiotów wchodzących w skład grupy kapitałowej, do której należy Spółka, -----
- c) nie jest osobą bliską członka organu Spółki lub pracownika Spółki zatrudnionego na stanowisku kierowniczym, co dotyczy również członków organów lub pracowników zatrudnionych na stanowiskach kierowniczych w podmiotach wchodzących w skład grupy kapitałowej, do której należy Spółka, -----
- d) w ciągu trzech lat poprzedzających wybór w skład Rady Nadzorczej nie otrzymała od Spółki lub podmiotu wchodzącego w skład grupy kapitałowej, do której należy Spółka, wynagrodzenia poza wynagrodzeniem z tytułu pełnienia funkcji członka Rady Nadzorczej, nie jest osobą bliską osoby, która w ciągu ostatnich trzech lat poprzedzających wybór w skład Rady Nadzorczej otrzymała od Spółki lub podmiotu wchodzącego w skład grupy kapitałowej, do której należy Spółka, wynagrodzenia poza wynagrodzeniem z tytułu pełnienia funkcji członka Rady Nadzorczej, -----
- e) nie posiada akcji reprezentujących ponad 10 (dziesięć) procent kapitału zakładowego Spółki; nie jest osobą bliską akcjonariusza będącego osobą fizyczną i posiadającego akcje reprezentujące ponad 10 (dziesięć) procent kapitału zakładowego Spółki, -----
- f) nie reprezentuje akcjonariusza lub akcjonariuszy posiadających akcje reprezentujące co najmniej 10 (dziesięć) procent kapitału zakładowego Spółki; nie jest członkiem organów, pracownikiem albo osobą świadczącą pracę lub usługi na innej podobnej podstawie prawnej na rzecz akcjonariusza lub akcjonariuszy posiadających akcje reprezentujące co najmniej 10 (dziesięć) procent kapitału zakładowego Spółki, co dotyczy również podmiotów wchodzących w skład grupy kapitałowej, do której należy akcjonariusz lub akcjonariusze, -----
- g) w ciągu trzech lat poprzedzających wybór w skład Rady Nadzorczej nie była pracownikiem obecnego lub byłego biegłego rewidenta Spółki, -----
- h) w ciągu trzech lat poprzedzających wybór w skład Rady Nadzorczej nie była członkiem organu zarządzającego podmiotu, w którym członek Zarządu Spółki pełnił funkcję członka organu nadzorującego. -----
7. Za osobę bliską dla celów ustępu poprzedzającego uznaje się małżonka, wstępnych, zstępnych, przysposobionych i przysposabiających, rodzeństwo i powinowatych w linii prostej do drugiego stopnia. -----
8. Wraz z oświadczeniem zawierającym zgodę na kandydowanie i wybór w skład Rady Nadzorczej kandydat na niezależnego członka Rady Nadzorczej składa pisemne oświadczenie, iż spełnia kryteria wskazane w ustępie 6 powyżej, wraz ze zobowiązaniem, iż niezwłocznie powiadomi Spółkę o każdym zdarzeniu, które spowoduje niespełnienie przez niego któregokolwiek z kryteriów wskazanych w powołanym ustępie. -----
9. Walne Zgromadzenie może uchwalić regulamin wynagradzania członków Rady Nadzorczej. Walne Zgromadzenie może ustanowić komitety Rady Nadzorczej, w szczególności komitet audytu lub komitet wynagrodzeń. -----
- § 18. Przewodniczący Rady Nadzorczej zwołuje posiedzenia Rady i przewodniczy na nich. -----
- § 19. 1. Rada Nadzorcza odbywa posiedzenia co najmniej raz na 4 miesiące, nie mniej niż 3 razy w roku. -----
2. Przewodniczący Rady Nadzorczej ma obowiązek zwołać w terminie dwóch tygodni, posiedzenie Rady Nadzorczej na pisemny wniosek Zarządu. Posiedzenie powinno odbyć się w ciągu 1 miesiąca od chwili złożenia wniosku. W razie nieobecności Przewodniczącego zastępuje go Wiceprzewodniczący. -----
3. Porządek obrad Rady Nadzorczej nie powinien być zmieniany lub uzupełniany w trakcie posiedzenia, chyba, że obecni są i wyrażają zgodę na taką zmianę lub uzupełnienie wszyscy członkowie Rady Nadzorczej, lub jest to konieczne dla uchronienia Spółki przed szkodą lub dotyczy oceny konfliktu interesów pomiędzy członkiem Rady Nadzorczej a Spółką. -----
- § 20. 1. Rada Nadzorcza podejmuje uchwały, jeżeli na posiedzeniu jest obecna co najmniej połowa jej członków, a wszyscy jej członkowie zostali zaproszeni. Zaproszenie uznaje się za skutecznie wykonane, jeżeli zostało ono doręczone członkowi Rady Nadzorczej osobiście lub gdy zostało nadane kurierem lub pocztą poleconą a także lub za pomocą poczty elektronicznej na adres wskazany na piśmie przez członka Rady Nadzorczej jako adres do korespondencji, co najmniej na 7 dni przed terminem posiedzenia, z zastrzeżeniem zdania następnego. W sprawach pilnych lub nagłych zaproszenie uznaje się za skutecznie wykonane, jeżeli zostało ono doręczone osobiście członkowi Rady Nadzorczej lub gdy zostało nadane kurierem lub pocztą poleconą lub za pomocą poczty elektronicznej na adres wskazany na piśmie przez członka Rady Nadzorczej jako adres do korespondencji, co najmniej na 48 godzin przed terminem posiedzenia. -----
2. Rada Nadzorcza podejmuje uchwały bezwzględną większością głosów oddanych, za wyjątkiem uchwał Rady Nadzorczej w sprawie zawieszania, z ważnych powodów, w czynnościach poszczególnych lub wszystkich członków Zarządu oraz delegowania członków Rady Nadzorczej do czasowego wykonywania czynności członków Zarządu, dla podjęcia których konieczne jest oddanie głosów za uchwałą przez wszystkich Członków Rady Nadzorczej. Uchwały w sprawie wyboru biegłego rewidenta dla przeprowadzenia badania sprawozdania finansowego Spółki, wymagają dla swojej ważności

- oddania głosu za podjęciem takiej uchwały przez co najmniej jednego niezależnego członka Rady Nadzorczej, o ile którykolwiek z członków niezależnych jest obecny na danym posiedzeniu Rady Nadzorczej. -----
3. Rada Nadzorcza uchwała swój regulamin, który szczegółowo określa tryb jej działania. -----
4. Członkowie Rady Nadzorczej mogą brać udział w podejmowaniu uchwał Rady Nadzorczej, oddając swój głos na piśmie za pośrednictwem innego członka Rady Nadzorczej. Oddanie głosu na piśmie nie może dotyczyć spraw wprowadzonych do porządku obrad na posiedzeniu Rady Nadzorczej. -----
5. Z zastrzeżeniem przepisów prawa, dopuszczalne jest podejmowanie uchwał przez Radę Nadzorczą w trybie pisemnym lub przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość. Uchwała jest ważna, gdy wszyscy członkowie Rady Nadzorczej zostali powiadomieni o treści projektu uchwały w sposób określony w ustępie 1 powyżej. ----
- § 21. 1. Rada Nadzorcza sprawuje stały nadzór nad działalnością Spółki we wszystkich dziedzinach jej działalności. Rada Nadzorcza corocznie przedkłada Walnemu Zgromadzeniu zwięzłą ocenę sytuacji Spółki. Ocena ta powinna być udostępniona akcjonariuszom w terminie umożliwiającym zapoznanie się z nią przed Walnym Zgromadzeniem. -----
2. Oprócz spraw wskazanych w Statucie i w kodeksie spółek handlowych, do Rady Nadzorczej należy:-----
- a) ustalenie wynagrodzenia i formy prawnej zatrudnienia członków Zarządu; -----
- b) badanie bilansu oraz rachunku zysków i strat w zakresie ich zgodności z księgami i dokumentami, jak i ze stanem faktycznym;-----
- c) badanie sprawozdania Zarządu oraz wniosków Zarządu co do podziału zysków lub pokrycia strat; -----
- d) składanie Walnemu Zgromadzeniu pisemnego sprawozdania z wyników czynności, o których mowa w pkt. b) i c);-----
- e) delegowanie członka lub członków Rady Nadzorczej do czasowego wykonywania czynności członków Zarządu, którzy zostali odwołani, złożyli rezygnację albo z innych przyczyn nie mogą sprawować swoich czynności;-----
- f) uchwalanie regulaminu Zarządu; -----
- g) uchwalanie regulaminu Rady Nadzorczej; -----
- h) wybór biegłego rewidenta dla przeprowadzenia badania sprawozdania finansowego Spółki;-----
- i) podejmowanie Uchwały w przedmiocie wyrażenia zgody na zawarcie przez Zarząd umowy o subemisję inwestycyjną (w rozumieniu Ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi).-----
- j) z zastrzeżeniem uprawnień osobistych przyznanych spółce Książek Holding Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, powoływanie, odwoływanie i zawieszanie członków Zarządu. -----
3. Nie wymagają zgody Rady Nadzorczej podejmowane przez Zarząd, w związku z podwyższeniem kapitału zakładowego w ramach kapitału docelowego, o którym mowa w § 9 Statutu, Uchwały w sprawach ustalenia ceny emisyjnej oraz wydania akcji w zamian za wkłady niepieniężne. -----
- § 22. Brak w składzie Rady Nadzorczej członków niezależnych, zmniejszenie się liczby członków Rady Nadzorczej poniżej liczby członków Rady Nadzorczej wyznaczonej w aktualnie obowiązującej uchwale w tym przedmiocie (jednak, o ile w danym momencie Rada Nadzorcza ma co najmniej pięciu członków) nie powodują braku zdolności Rady Nadzorczej do podejmowania uchwał. Zarząd winien w takiej sytuacji działać w celu doprowadzenia składu Rady Nadzorczej do zgodnego ze Statutem i obowiązującymi w danym czasie uchwałami Walnego Zgromadzenia. W razie gdyby z Rady Nadzorczej ustąpił jej Przewodniczący lub Wiceprzewodniczący (czy też osoby te zrezygnowały ze swoich funkcji), Rada Nadzorcza, na czas do momentu wyboru Przewodniczącego lub Wiceprzewodniczącego przez uprawnione osoby lub organy, ze swego grona może wybrać w głosowaniu tajnym, zależnie od okoliczności, osoby pełniące obowiązki Przewodniczącego Rady Nadzorczej lub Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej, które to osoby wyposażone są we wszystkie kompetencje Przewodniczącego, lub odpowiednio, Wiceprzewodniczącego. -----

#### WALNE ZGROMADZENIE

- § 23. 1. Walne Zgromadzenie obraduje jako zwyczajne lub nadzwyczajne. -----
2. Zwyczajne Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd. -----
3. Zwyczajne Walne Zgromadzenie powinno odbyć się w terminie sześciu miesięcy po upływie roku obrotowego. -----
4. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd z własnej inicjatywy lub na wniosek akcjonariuszy reprezentujących co najmniej 1/20 kapitału zakładowego. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie może również zwołać Rada Nadzorcza, jeżeli zwołanie go uzna za wskazane. -----
5. Zwołanie Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia na wniosek akcjonariuszy, powinno nastąpić w ciągu dwóch tygodni od daty zgłoszenia wniosku. -----
6. Rada Nadzorcza może zwołać Zwyczajne Walne Zgromadzenie w przypadku, gdy Zarząd Spółki nie zwołał Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia w przepisany terminie. -----
7. Prawo zwołania Walnego Zgromadzenia przysługuje również akcjonariuszom reprezentującym co najmniej 1/2 kapitału zakładowego lub co najmniej 1/2 ogółu głosów w Spółce. -----
- § 24. 1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad, chyba, że cały kapitał zakładowy Spółki jest reprezentowany na posiedzeniu i nikt z obecnych nie wniesie sprzeciwu, co do podjęcia uchwały nie objętej porządkiem obrad. Uchwała o zdjęciu z porządku obrad albo zaniechaniu rozpatrywania sprawy umieszczonej w porządku obrad jest podejmowana jedynie w przypadku, gdy przemawiają za nią istotne powody. Wniosek w sprawie zdjęcia z porządku obrad albo zaniechania rozpatrywania sprawy umieszczonej w porządku obrad wymaga szczegółowego umotywowania. -----
2. Zdjęcie z porządku obrad bądź zaniechanie rozpatrywania sprawy umieszczonej w porządku obrad Walnego Zgromadzenia na wniosek akcjonariusza lub akcjonariuszy wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia, po uprzednio wyrażonej zgodzie przez wszystkich wnioskodawców obecnych na Walnym Zgromadzeniu. Uchwała o zdjęciu z porządku obrad bądź zaniechaniu rozpatrywania sprawy umieszczonej w porządku obrad Walnego Zgromadzenia na wniosek akcjonariusza lub

- akcjonariuszy wymaga większości trzech czwartych głosów. -----
3. Rada Nadzorcza oraz akcjonariusz lub akcjonariusze reprezentujący co najmniej 1/20 kapitału akcyjnego, mogą żądać umieszczenia poszczególnych spraw na porządku obrad najbliższego Walnego Zgromadzenia. -----
4. Walne Zgromadzenie zwołane na wniosek akcjonariuszy powinno odbyć się w terminie wskazanym w żądaniu, a w razie istotnych co do tego przeszkód – w terminie umożliwiającym rozstrzygnięcie przez Walne Zgromadzenie spraw wnoszonych pod jego obrady. -----
5. Odwołanie Walnego Zgromadzenia, w którego porządku obrad na wniosek uprawnionych podmiotów umieszczono określone sprawy lub które zostało zwołane na taki wniosek jest możliwe tylko za zgodą wnioskodawców. Odwołanie następuje w taki sam sposób jak zwołanie, w każdym razie nie później niż na trzy tygodnie przed pierwotnie planowanym terminem. Zmiana terminu Walnego Zgromadzenia następuje w tym samym trybie co jego odwołanie. -----
- § 25. 1. Walne Zgromadzenia odbywają się w siedzibie Spółki. -----
2. Nie jest dopuszczalne uczestnictwo w Walnym Zgromadzeniu przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej lub drogą korespondencyjną. -----
3. Walne Zgromadzenie uchwała i zmienia regulamin Walnego Zgromadzenia; zmiany obowiązują od następnego Walnego Zgromadzenia. -----
- § 26. 1. Do kompetencji Walnego Zgromadzenia, poza sprawami wymienionymi wyraźnie w Statucie lub wynikającymi z przepisów kodeksu spółek handlowych, z zastrzeżeniem, iż do powzięcia uchwał, o których mowa w art. 415 § 1 – 4 kodeksu spółek handlowych, niezbędny jest udział w głosowaniu spółki Książek Holding Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, należy: -----
- a) rozpatrzenie i zatwierdzenie sprawozdania finansowego Spółki i sprawozdania Zarządu z działalności Spółki; -----
- b) podjęcie uchwały o podziale zysków lub o pokryciu strat; -----
- c) udzielenie członkom organów Spółki absolutorium z wykonania przez nich obowiązków; -----
- d) zmiana Statutu Spółki, w tym zmiana przedmiotu przedsiębiorstwa Spółki; -----
- e) z zastrzeżeniem postanowień Statutu o kapitale docelowym, podwyższenie lub obniżenie kapitału zakładowego Spółki; -----
- f) połączenie Spółki z inną spółką; -----
- g) przekształcenie Spółki; -----
- h) rozwiązanie i likwidacja Spółki; -----
- i) umorzenie akcji; -----
- j) wyrażenie zgody na nabycie własnych akcji w przypadku określonym w art. 362 §1 pkt 2 kodeksu spółek handlowych; -----
- k) emisja obligacji zamiennych lub z prawem pierwszeństwa; -----
- l) zbycie i wydzierżawienie przedsiębiorstwa lub jego zorganizowanej części, ustanowienie na nim ograniczonego prawa rzeczowego; -----
- m) wszelkie postanowienia dotyczące roszczeń o naprawienie szkody spowodowanej w związku z utworzeniem Spółki lub sprawowaniem zarządu lub nadzoru nad Spółką; -----
- n) zawarcie umowy o zarządzanie ze spółką dominującą, o której mowa w art. 7 kodeksu spółek handlowych; -----
- o) z zastrzeżeniem uprawnień osobistych przyznanych spółce Książek Holding Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, powoływanie i odwoływanie członków Rady Nadzorczej; -----
- p) inne sprawy wnioskowane przez Zarząd, Radę Nadzorczą lub poszczególnych akcjonariuszy. -----
2. Nabycie lub zbycie prawa własności lub użytkowania wieczystego nieruchomości, a także obciążanie nieruchomości, w tym ustanawianie praw rzeczowych ograniczonych na nieruchomościach oraz składanie innych oświadczeń woli ze skutkiem dla uprawnień Spółki w stosunku do nieruchomości nie wymaga zgody Walnego Zgromadzenia. -----
3. Emisja obligacji i innych papierów wartościowych, w tym w drodze oferty publicznej, a także podejmowanie wszelkich działań mających na celu dematerializację, rejestrację w Krajowym Depozycie (w rozumieniu Ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi) oraz dopuszczenie obligacji i innych papierów wartościowych do obrotu na rynku regulowanym, z zastrzeżeniem § 26 ust. 1 pkt k) Statutu i bezwzględnie obowiązujących przepisów kodeksu spółek handlowych, nie wymaga zgody Walnego Zgromadzenia. -----
4. Uchwały Walnego Zgromadzenia zapadają bezwzględną większością głosów, jeżeli przepisy kodeksu spółek handlowych lub Statutu nie stanowią inaczej. -----
- § 27. Głosowanie jest jawne. Tajne głosowanie zarządza się przy wyborach oraz nad wnioskami o odwołanie członków organów lub likwidatorów Spółki, bądź o pociągnięcie ich do odpowiedzialności, jak również w sprawach osobowych. -----
- § 28. 1. Uchwały w sprawie istotnej zmiany przedmiotu działalności Spółki zapadają zawsze w jawnym głosowaniu imiennym, przy czym każdej akcji przysługuje jeden głos bez przywilejów lub ograniczeń. -----
2. Zmiana przedmiotu działalności Spółki może nastąpić bez obowiązku wykupu akcji jeżeli uchwała w sprawie zmiany przedmiotu działalności Spółki podjęta zostanie większością 2/3 głosów w obecności osób reprezentujących co najmniej połowę kapitału zakładowego. -----
- § 29. 1. Zwyczajne Walne Zgromadzenie otwiera Przewodniczący Rady Nadzorczej lub osoba przez niego wskazana, a w razie braku wskazania jakiegokolwiek inny członek Rady Nadzorczej lub członek Zarządu, po czym spośród osób uprawnionych do głosowania wybiera się przewodniczącego. -----
2. Uchwały formułowane są w taki sposób, by każdy uprawniony miał możliwość ich zaskarżenia; dotyczy to w szczególności zaniechania podjęcia uchwały w określonej sprawie ujętej w porządku obrad. -----

#### GOSPODARKA SPÓŁKI

- § 30. Wewnętrzną organizację Spółki określa regulamin organizacyjny ustalony przez Zarząd. -----

- § 31. 1. Spółka prowadzi rzetelną rachunkowość zgodnie z obowiązującymi przepisami. -----  
 2. Rokiem obrotowym Spółki jest rok kalendarzowy. -----
- § 32. 1. Spółka tworzy następujące kapitały: -----  
 a) kapitał zakładowy; -----  
 b) kapitał zapasowy - na pokrycie strat bilansowych - na który będą dokonywane coroczne odpisy, w wysokości nie mniejszej niż 8% (osiem procent) czystego zysku za dany rok obrotowy, do czasu kiedy kapitał zapasowy osiągnie wysokość równą wysokości 1/3 kapitału zakładowego; -----  
 c) Spółka może tworzyć i likwidować uchwałą Walnego Zgromadzenia inne kapitały i fundusze celowe na początku i w trakcie roku obrotowego. W szczególności tworzy się kapitał rezerwowy na pokrycie poszczególnych wydatków lub strat. -----  
 2. Na mocy uchwały Walnego Zgromadzenia mogą być także tworzone lub znoszone i wykorzystywane stosownie do potrzeb fundusze celowe. Funduszem celowym jest w szczególności zakładowy fundusz świadczeń socjalnych. -----
- § 33. 1. Czysty zysk Spółki może być przeznaczony w szczególności na: -----  
 a) kapitał zapasowy; -----  
 b) dywidendę dla akcjonariuszy; -----  
 c) inwestycje; -----  
 d) kapitał rezerwowy tworzony w Spółce; -----  
 e) inne kapitały lub fundusze; -----  
 f) inne cele określone uchwałą Walnego Zgromadzenia. -----
2. Akcjonariusze mają prawo do udziału w zysku wykazanym w sprawozdaniu finansowym, zbadanym przez biegłego rewidenta, który został przeznaczony przez Walne Zgromadzenie do wypłaty akcjonariuszom, w kwotach nie wyższych niż obliczone na podstawie odpowiednich przepisów prawa. -----
3. Dzień dywidendy oraz termin wypłaty dywidendy ustala Walne Zgromadzenie w uchwale o podziale zysku. -----
4. Zarząd, po wyrażeniu zgody przez Radę Nadzorczą, jest upoważniony do wypłaty akcjonariuszom zaliczki na poczet przewidywanej dywidendy na koniec roku obrotowego w wysokości nie wyższej niż wskazana w art. 349 § 2 kodeksu spółek handlowych, pod warunkiem, że Spółka posiada środki wystarczające na jej wypłatę. -----
- § 34. Biegłego rewidenta wybiera Rada Nadzorcza po przedstawieniu rekomendacji Zarządu. Spółka dokonuje zmiany biegłego rewidenta nie rzadziej niż raz na 5 lat. Rewidentem do spraw szczególnych nie może być podmiot pełniący obecnie lub w okresie, którego dotyczy badanie funkcję biegłego rewidenta w Spółce lub podmiotach od niej zależnych. -----

#### ROZWIĄZANIE SPÓŁKI

- § 35. 1. Rozwiązanie Spółki powodują: -----  
 a) uchwałą Walnego Zgromadzenia o rozwiązaniu Spółki albo o przeniesieniu siedziby Spółki za granicę, -----  
 b) ogłoszenie upadłości Spółki, -----  
 c) inne przyczyny przewidziane prawem. -----
2. Do dnia złożenia wniosku o wykreślenie Spółki z rejestru rozwiązaniu może zapobiec uchwałą Walnego Zgromadzenia powzięta wymagana dla zmiany Statutu większością głosów, oddanych w obecności akcjonariuszy reprezentujących co najmniej połowę kapitału zakładowego. -----
3. Likwidatorami są członkowie Zarządu, chyba że uchwałą Walnego Zgromadzenia stanowi inaczej. -----

#### POSTANOWIENIA KOŃCOWE

- § 36. W sprawach nieuregulowanych niniejszym Statutem zastosowanie mają obowiązujące przepisy prawa w tym kodeksu spółek handlowych. -----
- § 37. Statut, regulaminy, informacje i dokumenty związane z Walnymi Zgromadzeniami, a także sprawozdania finansowe są dostępne w siedzibie Spółki i mogą być umieszczane na stronie internetowej Spółki. -----



**2. Odpis z KRS****CENTRALNA INFORMACJA KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO****KRAJOWY REJESTR SĄDOWY**

Stan na dzień 13.09.2017 godz. 16:05:46

**Numer KRS: 0000534585****Informacja odpowiadająca odpisowi aktualnemu****Z REJESTRU PRZEDSIĘBIORCÓW****pobrana na podstawie art. 4 ust. 4aa ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym (Dz. U. z 2007 r. Nr 168, poz.1186, z późn. zm.)**

Data rejestracji w Krajowym Rejestrze Sądowym	16.12.2014		
Ostatni wpis	Numer wpisu	12	Data dokonania wpisu
	Sygnatura akt	WA.XIII NS-REJ.KRS/44343/17/124	
	Oznaczenie sądu	SĄD REJONOWY DLA M. ST. WARSZAWY W WARSZAWIE, XIII WYDZIAŁ GOSPODARCZY KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO	

**Dział 1**

Rubryka 1 - Dane podmiotu	
1.Oznaczenie formy prawnej	SPÓŁKA AKCYJNA
2.Numer REGON/NIP	REGON: 360331494, NIP: 5272726050
3.Firma, pod którą spółka działa	MARVIPOL DEVELOPMENT SPÓŁKA AKCYJNA
4.Dane o wcześniejszej rejestracji	-----
5.Czy przedsiębiorca prowadzi działalność gospodarczą z innymi podmiotami na podstawie umowy spółki cywilnej?	NIE
6.Czy podmiot posiada status organizacji pożytku publicznego?	NIE

Rubryka 2 - Siedziba i adres podmiotu	
1.Siedziba	kraj POLSKA, woj. MAZOWIECKIE, powiat WARSZAWA, gmina WARSZAWA, miejsc. WARSZAWA
2.Adres	ul. SZYSZKOWA, nr 35/37, lok. ---, miejsc. WARSZAWA, kod 02-285, poczta WARSZAWA, kraj POLSKA
3.Adres poczty elektronicznej	-----
4.Adres strony internetowej	WWW.MARVIPOLDEVELOPMENT.PL

Rubryka 3 - Oddziały
Brak wpisów

Rubryka 4 - Informacje o statucie
-----------------------------------

Identyfikator wydruku: RP/534585/12/20170913160546

Strona 2 z 7

1. Informacja o sporządzeniu lub zmianie statutu	1	AKT NOTARIALNY Z DNIA 25-11-2014R., REP. A NR 13367/2014, NOTARIUSZ FABIAN WAWRZYŃIAK, NOTARIUSZ W WARSZAWIE, PROWADZĄCY KANCELARIĘ NOTARIALNĄ W WARSZAWIE PRZY U. PROSTEJ 32, 00-838 WARSZAWA
	2	31.05.2016R., REP. A NR 7006/2016, NOTARIUSZ JAN JODŁOWSKI, KANCELARIA NOTARIALNA W WARSZAWIE, ZMIENIONO: §1; §5; §6 UST. 3; DODANO: §10 UST. 3; §10 UST. 4; ZMIENIONO: §12 UST. 1; §12 UST. 2; §14; DODANO: §14 UST. 2; ZMIENIONO: §17 UST. 1; §17 UST. 3; §17 UST. 4; §17 UST. 5; §20 UST. 1.
	3	17.08.2016 R., REP. A NR 9848/2016, NOTARIUSZ JAN JODŁOWSKI, KANCELARIA NOTARIALNA W WARSZAWIE ZMIANA § 6 UST. 1, UCHWALENIE TEKSTU JEDNOLITEGO
	4	30.06.2017 R., REP. A NR 8373/2017, NOTARIUSZ JAN JODŁOWSKI, KANCELARIA NOTARIALNA W WARSZAWIE; ZMIENIONO § 7 STATUTU SPÓŁKI

Rubryka 5	
1. Czas, na jaki została utworzona spółka	NIEOZNACZONY
2. Oznaczenie pisma innego niż Monitor Sądowy i Gospodarczy, przeznaczonego do ogłoszeń spółki	-----
4. Czy statut przyznaje uprawnienia osobiste określonym akcjonariuszom lub tytuły uczestnictwa w dochodach lub majątku spółki nie wynikających z akcji?	TAK
5. Czy obligatoriusze mają prawo do udziału w zysku?	NIE

Rubryka 6 - Sposób powstania spółki
Brak wpisów

Rubryka 7 - Dane jedyne akcjonariusza
Brak wpisów

Rubryka 8 - Kapitał spółki	
1. Wysokość kapitału zakładowego	101 000,00 ZŁ
2. Wysokość kapitału docelowego	75 000,00 ZŁ
3. Liczba akcji wszystkich emisji	101000
4. Wartość nominalna akcji	1,00 ZŁ
5. Kwotowe określenie części kapitału wpłaconego	101 000,00 ZŁ
6. Wartość nominalna warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego	-----
Podrubryka 1 Informacja o wniesieniu aportu	
Brak wpisów	

Identyfikator wydruku: RP/534585/12/20170913160546

Strona 3 z 7

Rubryka 9 - Emisja akcji		
1	1.Nazwa serii akcji	SERIA A
	2.Liczba akcji w danej serii	100000
	3.Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane	AKCJE NIE SĄ UPRIWILEJOWANE
2	1.Nazwa serii akcji	SERA B
	2.Liczba akcji w danej serii	1000
	3.Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane	AKCJE NIE SĄ UPRIWILEJOWANE

Rubryka 10 - Wzmianka o podjęciu uchwały o emisjach obligacji zmiennych
Brak wpisów

Rubryka 11	
1.Czy zarząd lub rada administrująca są upoważnieni do emisji warrantów subskrypcyjnych?	NIE

## Dział 2

Rubryka 1 - Organ uprawniony do reprezentacji podmiotu		
1.Nazwa organu uprawnionego do reprezentowania podmiotu		ZARZĄD
2.Sposób reprezentacji podmiotu		DO SKŁADANIA OŚWIADCZEŃ W IMIENIU SPÓŁKI UPRAWNIONY JEST PREZES ZARZĄDU SAMODZIELNIE ALBO WICEPREZES ZARZĄDU ŁĄCZNIE Z WICEPREZESEM ZARZĄDU LUB CZŁONKIEM ZARZĄDU LUB PROKURENTEM, ALBO DWÓCH CZŁONKÓW ZARZĄDU ŁĄCZNIE ALBO JEDEN CZŁONEK ZARZĄDU ŁĄCZNIE Z PROKURENTEM.
Podrubryka 1 Dane osób wchodzących w skład organu		
1	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	KSIĄŻEK
	2.Imiona	MARIUSZ WOJCIECH
	3.Numer PESEL/REGON	72032002413
	4.Numer KRS	****
	5.Funkcja w organie reprezentującym	PREZES ZARZĄDU
	6.Czy osoba wchodząca w skład zarządu została zawieszona w czynnościach?	NIE
	7.Data do jakiej została zawieszona	-----
2	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	POŁAWSKI
	2.Imiona	MARIUSZ

Identyfikator wydruku: RP/534585/12/20170913160546

Strona 4 z 7

3.Numer PESEL/REGON	76050604174
4.Numer KRS	****
5.Funkcja w organie reprezentującym	CZŁONEK ZARZĄDU
6.Czy osoba wchodząca w skład zarządu została zawieszona w czynnościach?	NIE
7.Data do jakiej została zawieszona	-----

Rubryka 2 - Organ nadzoru			
1	1.Nazwa organu		RADA NADZORCZA
	Podrubryka 1		
	Dane osób wchodzących w skład organu		
	1	1.Nazwisko	MALINOWSKI
		2.Imiona	ANDRZEJ
		3.Numer PESEL	47082902952
	2	1.Nazwisko	ŁATAŁA
		2.Imiona	WIESŁAW TADEUSZ
		3.Numer PESEL	66041503175
	3	1.Nazwisko	CHŁOPECKI
		2.Imiona	ALEKSANDER PIOTR
		3.Numer PESEL	65122500670
	4	1.Nazwisko	RÓŻACKI
		2.Imiona	WIESŁAW MARIUSZ
3.Numer PESEL		58012303431	
5	1.Nazwisko	BREJDAK	
	2.Imiona	KRZYSZTOF	
	3.Numer PESEL	57032904712	

Rubryka 3 - Prokurenci	
Brak wpisów	

## Dział 3

Rubryka 1 - Przedmiot działalności		
1.Przedmiot przeważającej działalności przedsiębiorcy	1	70, 10, Z, DZIAŁALNOŚĆ FIRM CENTRALNYCH (HEAD OFFICES) I HOLDINGÓW, Z WYŁĄCZENIEM HOLDINGÓW FINANSOWYCH
2.Przedmiot pozostałej działalności przedsiębiorcy	1	46, 19, Z, DZIAŁALNOŚĆ AGENTÓW ZAJMUJĄCYCH SIĘ SPRZEDAŻĄ TOWARÓW RÓŻNEGO RODZAJU
	2	64, 19, Z, POZOSTAŁE POŚREDNICTWO PIENIĘŻNE
	3	64, 20, Z, DZIAŁALNOŚĆ HOLDINGÓW FINANSOWYCH
	4	64, 99, Z, POZOSTAŁA FINANSOWA DZIAŁALNOŚĆ USŁUGOWA, GDZIE INDZIEJ NIESKLASYFIKOWANA, Z WYŁĄCZENIEM UBEZPIECZEŃ I FUNDUSZÓW EMERYTALNYCH



Identyfikator wydruku: RP/534585/12/20170913160546

Strona 5 z 7

5	66, 22, Z, DZIAŁALNOŚĆ AGENTÓW I BROKERÓW UBEZPIECZENIOWYCH
6	68, 20, Z, WYNAJEM I ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI WŁASNYMI LUB DZIERŻAWIONYMI
7	70, 21, Z, STOSUNKI MIĘDZYŁUDZKIE (PUBLIC RELATIONS) I KOMUNIKACJA
8	70, 22, Z, POZOSTAŁE DORADZTWO W ZAKRESIE PROWADZENIA DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ I ZARZĄDZANIA
9	82, 30, Z, DZIAŁALNOŚĆ ZWIĄZANA Z ORGANIZACJĄ TARGÓW, WYSTAW I KONGRESÓW

Rubryka 2 - Wzmianki o złożonych dokumentach			
Rodzaj dokumentu	Nr kolejny w polu	Data złożenia	Za okres od do
1.Wzmianka o złożeniu rocznego sprawozdania finansowego	1	12.06.2015	OD 25.11.2014 DO 31.12.2014
	2	30.06.2016	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
	3	05.07.2017	OD 01.01.2016 DO 31.12.2016
2.Wzmianka o złożeniu opinii biegłego rewidenta	1	*****	OD 25.11.2014 DO 31.12.2014
	2	*****	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
	3	*****	OD 01.01.2016 DO 31.12.2016
3.Wzmianka o złożeniu uchwały lub postanowienia o zatwierdzeniu sprawozdania finansowego	1	*****	OD 25.11.2014 DO 31.12.2014
	2	*****	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
	3	*****	OD 01.01.2016 DO 31.12.2016
4.Wzmianka o złożeniu sprawozdania z działalności podmiotu	1	*****	OD 25.11.2014 DO 31.12.2014
	2	*****	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
	3	*****	OD 01.01.2016 DO 31.12.2016

Rubryka 3 - Sprawozdania grupy kapitałowej
Brak wpisów

Rubryka 4 - Przedmiot działalności statutowej organizacji pożytku publicznego
Brak wpisów

Rubryka 5 - Informacja o dniu kończącym rok obrotowy	
1.Dzień kończący pierwszy rok obrotowy, za który należy złożyć sprawozdanie finansowe	31.12.2014

## Dział 4

Rubryka 1 - Zaległości
Brak wpisów

Identyfikator wydruku: RP/534585/12/20170913160546

Strona 6 z 7

Rubryka 2 - Wierzytelności
Brak wpisów

Rubryka 3 - Informacje o oddaleniu wniosku o ogłoszenie upadłości na podstawie art. 13 ustawy z 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe albo o zabezpieczeniu majątku dłużnika w postępowaniu w przedmiocie ogłoszenia upadłości albo w postępowaniu restrukturyzacyjnym albo po prawomocnym umorzeniu postępowania restrukturyzacyjnego
Brak wpisów

Rubryka 4 - Umorzenie prowadzonej przeciwko podmiotowi egzekucji z uwagi na fakt, że z egzekucji nie uzyska się sumy wyższej od kosztów egzekucyjnych
Brak wpisów

## Dział 5

Rubryka 1 - Kurator
Brak wpisów

## Dział 6

Rubryka 1 - Likwidacja
Brak wpisów

Rubryka 2 - Informacje o rozwiązaniu lub unieważnieniu spółki
Brak wpisów

Rubryka 3 - Zarząd komisaryczny
Brak wpisów

Rubryka 4 - Informacja o połączeniu, podziale lub przekształceniu
Brak wpisów

Rubryka 5 - Informacja o postępowaniu upadłościowym
Brak wpisów

Identyfikator wydruku: RP/534585/12/20170913160546

Strona 7 z 7

Rubryka 6 - Informacja o postępowaniu układowym
Brak wpisów

Rubryka 7 - Informacje o postępowaniach restrukturyzacyjnych lub o postępowaniu naprawczym
Brak wpisów

Rubryka 8 - Informacja o zawieszeniu działalności gospodarczej
Brak wpisów

data sporządzenia wydruku 13.09.2017

adres strony internetowej, na której są dostępne informacje z rejestru: <https://ems.ms.gov.pl>

**3. Skonsolidowany Raport Grupy Kapitałowej Marvipol S.A. za rok 2014**

1. Opinia i Raport z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Marvipol SA za 2014 r.
2. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Marvipol SA za 2014 r.
3. Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Marvipol SA za 2014 r.



#### **4. Skonsolidowany Raport Grupy Kapitałowej Marvipol S.A. za rok 2015**

1. Opinia i Raport z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Marvipol SA za 2015 r.
2. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Marvipol SA za 2015 r.
3. Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Marvipol SA za 2015 r.

## **5. Skonsolidowany Raport Grupy Kapitałowej Marvipol S.A. za rok 2016**

1. Opinia i Raport z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Marvipol SA za 2016 r.
2. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Marvipol SA za 2016 r.
3. Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Marvipol SA za 2016 r.

**6. Historyczne skonsolidowane informacje finansowe Grupy Kapitałowej Marvipol S.A. Oddział w Warszawie za okres od 1 października do 31 grudnia 2015 r. oraz za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2016 r.**

1. Opinia niezależnego Biegłego Rewidenta do skonsolidowanych historycznych informacji finansowych Grupy Kapitałowej Marvipol S.A. Oddział w Warszawie, w której Oddział Marvipol jest Jednostką Dominującą
2. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Marvipol S.A. Oddział w Warszawie za okres od 1 października do 31 grudnia 2015 r. oraz za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2016 r.

**7. Historyczne informacje finansowe Emitenta za okres od 25 listopada 2014 r. do 31 grudnia 2014 r., od 1 stycznia 2015 r. do 31 grudnia 2015 r. oraz od 1 stycznia 2016 r. do 31 grudnia 2016 r.**

1. Opinia niezależnego Biegłego Rewidenta do jednostkowych historycznych informacji finansowych Marvipol Development S.A. (do dnia 28 czerwca 2016 r. M. Automotive Holding S.A.) za okresy obrotowe od 25 listopada 2014 r. do 31 grudnia 2014 r., od 1 stycznia 2015 r. do 31 grudnia 2015 r. oraz od 1 stycznia 2016 r., do 31 grudnia 2016 r.
2. Jednostkowe sprawozdanie finansowe Marvipol Development S.A. (do dnia 28 czerwca 2016 r. M. Automotive Holding S.A.) za okresy obrotowe od 25 listopada 2014 r. do 31 grudnia 2014 r., od 1 stycznia 2015 r. do 31 grudnia 2015 r. oraz od 1 stycznia 2016 r., do 31 grudnia 2016 r.

- 8. Plan podziału Marvipol S.A. – jako Spółka Dzielona oraz Marvipol Development S.A. (dawniej: M Automotive Holding S.A.) - jako Spółka Przejmująca**

**9. Opinia niezależnego biegłego rewidenta z badania Planu podziału Marvipol S.A.**

- 10. Sprawozdanie Zarządu z dnia 21 września 2016 r. sporządzone przez Zarząd Spółki pod firmą Marvipol Development S.A. w związku z art. 536 KSH uzasadniające podział Marvipol S.A.**

- 11. Sprawozdanie Zarządu z dnia 21 września 2016 r. sporządzone przez Zarząd Spółki pod firmą Marvipol S.A. w związku z art. 536 KSH uzasadniające podział Marvipol S.A.**



**12. Jednostkowe Sprawozdanie Finansowe Marvipol Development S.A. za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2017 r. wraz z danymi za okres porównawczy („Śródroczne Sprawozdania Finansowe Emitenta”).**

1. Raport niezależnego Biegłego Rewidenta z przeglądu śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego Marvipol Development S.A. obejmującego okres od 1 stycznia 2017 r. do 30 czerwca 2017 r.
2. Jednostkowe Sprawozdanie Finansowe Marvipol Development S.A. za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2017 r. wraz z danymi za okres porównawczy.

**13. Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Marvipol S.A. Oddział w Warszawie za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2017 r. oraz wraz z danymi za okres porównawczy („Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Marvipol Oddział w Warszawie”)**

1. Raport niezależnego Biegłego Rewidenta z przeglądu śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Marvipol S.A. Oddział w Warszawie obejmującego okres od 1 stycznia 2017 r. do 30 czerwca 2017 r.
2. Skonsolidowane skrócone sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Marvipol S.A. Oddział w Warszawie za okres za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2017 r. wraz z danymi za okres porównawczy.

**14. Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdania finansowe Grupy Kapitałowej Marvipol S.A. za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2017 r. wraz z danymi za okres porównawczy („Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe Grupy Kapitałowej Marvipol”)**

1. Raport niezależnego Biegłego Rewidenta z przeglądu śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Marvipol S.A. obejmującego okres od 1 stycznia 2017 r. do 30 czerwca 2017 r.
2. Skonsolidowane skrócone sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Marvipol S.A. za I półrocze 2017 r.
3. Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Marvipol SA za I półrocze 2017 r.