



PROSPEKT EMISYJNY
JHM DEVELOPMENT S.A.
z siedzibą w Skierniewicach

Na podstawie niniejszego Prospektu JHM DEVELOPMENT S.A. wystąpi do Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. o dopuszczenie i wprowadzenie do obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.:

41.702.500 Akcji zwykłych na okaziciela serii A2.

Zwraca się uwagę, że nabywanie Akcji JHM DEVELOPMENT S.A. wiąże się z określonymi ryzykami, które charakteryzują tego rodzaju inwestycje i instrumenty finansowe, jak również z ryzykami związanymi z działalnością Emitenta, jego Grupy Kapitałowej oraz otoczeniem rynkowym w jakim Emitent i jego Grupa Kapitałowa prowadzi działalność. Czynniki ryzyka zostały szczegółowo opisane w Części II Prospektu.

Oferujący:

Dom Maklerski Banku BPS Spółka Akcyjna



Data zatwierdzenia Prospektu przez Komisję Nadzoru Finansowego: 31 grudnia 2014 roku

SPIS TREŚCI

SPIS TREŚCI	2
CZĘŚĆ I – PODSUMOWANIE.....	10
A. Wstęp i ostrzeżenia	10
B. Emitent	10
C. Papiery wartościowe	15
D. Ryzyko	17
E. Oferta	18
CZĘŚĆ II - CZYNNIKI RYZYKA.....	19
1. Czynniki ryzyka związane z otoczeniem rynkowym Grupy Emitenta	19
1.1 Ryzyko związane z ogólną sytuacją makroekonomiczną i koniunkturą gospodarczą w Polsce	19
1.2 Ryzyko związane z koniunkturą w branży deweloperskiej	19
1.3 Ryzyko związane z koniunkturą w branży zarządzania halami handlowymi i wynajmu powierzchni komercyjnej	20
1.4 Ryzyko związane z konkurencją.	20
1.5 Ryzyko związane ze zmianami przepisów prawa, w szczególności prawa podatkowego.....	21
1.6 Ryzyko związane z brakiem spełniania wymogów prawnych przewidzianych do rozpoczęcia inwestycji oraz ze stanem prawnym nieruchomości.....	21
2. Czynniki ryzyka związane z działalnością Grupy Emitenta.....	22
2.1 Ryzyko związane z realizacją strategii rozwoju Grupy Emitenta.....	22
2.2 Ryzyko związane z uzależnieniem od kadry menedżerskiej i kluczowych pracowników Grupy Emitenta	23
2.3 Ryzyko związane z atrakcyjnością realizowanych projektów deweloperskich, w szczególności z wyborem właściwej lokalizacji	23
2.4 Ryzyko związane z nabywaniem gruntów pod nowe projekty deweloperskie.....	24
2.5 Ryzyko związane ze sporami związanymi z przeprowadzeniem podziałów nieruchomości.....	24
2.6 Ryzyko związane z niezgodnością planów inwestycyjnych z umową o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste	24
2.7 Ryzyko związane z realizacją projektów inwestycyjnych.....	25
2.8 Ryzyko związane z podmiotami wykonującymi prace budowlane	25
2.9 Ryzyko związane ze wzrostem kosztów realizacji projektów	26
2.10 Ryzyko związane z harmonogramem realizacji projektów deweloperskich	26
2.11 Ryzyko związane z infrastrukturą budowlaną.....	27
2.12 Ryzyko związane z cenami materiałów i usług budowlanych w Polsce.....	27
2.13 Ryzyko związane z niekorzystnymi zmianami cen i wartości gruntów oraz uzyskania pozwolenia budowlanego z niższym niż zakładano poziomem PUM	28
2.14 Ryzyko nagłych zmian cen mieszkań	28
2.15 Ryzyko związane z zarządzaniem halami handlowymi i wynajmem powierzchni komercyjnej przez podmiot zależny, spółkę Marywilska 44.....	29
2.16 Ryzyko związane z rozbudową hal handlowych przez spółkę Marywilska 44	29
2.17 Ryzyko związane z działalnością JHM 1 Sp. z o.o.	29
2.18 Ryzyko związane z działalnością JHM 2 Sp. z o.o.	30
2.19 Ryzyko związane z działalnością JHM 3 Sp. z o.o.	30

2.20	Ryzyko związane z ograniczeniami w polityce kredytowej banków, w szczególności w zakresie udzielania kredytów hipotecznych dla kupujących lokale mieszkalniowe i dla deweloperów	30
2.21	Ryzyko zmniejszenia zdolności kredytowej potencjalnych klientów Grupy	31
2.22	Ryzyko związane z kosztem obsługi finansowania zewnętrznego	31
2.23	Ryzyko związane z awarią mediów, Internetu lub systemów informatycznych oraz baz danych.....	31
2.24	Ryzyko związane z wadami prawnymi nieruchomości, ryzyko wywłaszczeniowe i repriwatyzacyjne	32
2.25	Ryzyko związane z odpowiedzialnością za naruszenie przepisów ochrony środowiska.....	32
2.26	Ryzyko związane z roszczeniami wobec Emitenta z tytułu budowy i sprzedaży lokali oraz z udzieleniem gwarancji zapłaty za roboty budowlane.....	32
2.27	Ryzyko związane z odstąpieniem przez klientów Emitenta i jego Grupy od zawartych umów przedwstępnych lub deweloperskich oraz nienależytym wykonywaniem przez klientów Emitenta i jego Grupy umów przedwstępnych lub deweloperskich	33
2.28	Ryzyko związane z istotnymi szkodami przewyższającymi polisy z tytułu ubezpieczenia	33
2.29	Ryzyko związane z zawieraniem przez Spółkę transakcji z podmiotami powiązanymi	33
2.30	Ryzyko związane ze stosowaniem niedozwolonych postanowień umownych.....	34
2.31	Ryzyko związane z nierealizowaniem polityki dywidendy	34
2.32	Ryzyko związane z finansowaniem rozwoju kredytami bankowymi.....	34
2.33	Ryzyko związane z wahaniami kursów walut i zmianami stopy procentowej kredytów	35
2.34	Ryzyko związane z wpływem na Spółkę znacznych akcjonariuszy	35
2.35	Ryzyko związane z potencjalnym konfliktem interesów pomiędzy członkami Zarządu wynikającym z istniejących powiązań rodzinnych.....	35
3	Czynniki ryzyka związane z wprowadzanymi Akcjami.....	35
3.1	Ryzyko związane z odmową dopuszczenia instrumentów finansowych do obrotu giełdowego	35
3.2	Ryzyko związane z opóźnieniem we wprowadzaniu instrumentów finansowych do obrotu.....	36
3.3	Ryzyko wstrzymania dopuszczenia instrumentów finansowych do obrotu lub rozpoczęcia notowań	36
3.4	Ryzyko wahań kursu Akcji i płynności obrotu.....	36
3.5	Ryzyko związane z naruszeniem lub podejrzeniem naruszenia przepisów prawa w związku z ubieganiem się o dopuszczenie Akcji oferowanych do obrotu na rynku regulowanym.....	36
3.6	Ryzyko związane z brakiem wykonywania lub nienależytym wykonywaniem obowiązków lub nakazów określonych w art. 96 Ustawy o Ofercie oraz w art. 176 Ustawy o Obrocie.....	37
3.7	Ryzyko związane z zawieszeniem obrotu Akcjami	38
3.8	Ryzyko wykluczenia Akcji z obrotu giełdowego.....	38
3.9	Ryzyko towarzyszące inwestowaniu w Akcje	39
CZĘŚĆ III – DOKUMENT REJESTRACYJNY		40
1.	OSOBY ODPOWIEDZIALNE ZA INFORMACJE ZAWARTE W PROSPEKCIE.....	40
1.1	Oświadczenie Emitenta	40
1.2	Oświadczenie Oferującego	41
1.3	Oświadczenie Doradcy Prawnego	42
2.	BIEGLI REWIDENCI.....	43
2.1	Biegli rewidenci Emitenta	43
2.2	Informacja na temat rezygnacji, zwolnienia lub zmiany biegłego rewidenta	43
3.	WYBRANE INFORMACJE FINANSOWE	43
4.	CZYNNIKI RYZYKA.....	44
5.	INFORMACJE O EMITENCIE.....	46

5.1	Historia i rozwój Emitenta	46
5.1.1.	Prawna (statutowa) i handlowa nazwa Emitenta	46
5.1.2	Miejsce rejestracji Emitenta oraz jego numer rejestracyjny	46
5.1.3	Data utworzenia Emitenta oraz czas na jaki został utworzony	46
5.1.4	Siedziba i forma prawna Emitenta, przepisy prawa, na podstawie których i zgodnie z którymi działa Emitent, kraj siedziby oraz adres i numer telefonu jego siedziby (lub głównego miejsca prowadzenia działalności, jeśli jest ono inne niż siedziba)	47
5.1.5	Istotne zdarzenia w rozwoju działalności gospodarczej Emitenta i jego Grupy	47
5.2	INWESTYCJE	51
5.2.1.	Główne inwestycje Emitenta za każdy rok obrotowy w okresie objętym historycznymi informacjami finansowymi do Daty Prospektu	51
5.2.2	Inwestycje prowadzone na Datę Prospektu i planowane na przyszłość, co do których Zarząd podjął, na Datę Prospektu, wiążące zobowiązania	53
6.	ZARYS OGÓLNY DZIAŁALNOŚCI	54
6.1	Działalność podstawowa	54
6.1.1.	Opis i główne czynniki charakteryzujące podstawowe obszary działalności	54
6.1.1.1.	Podsumowanie	54
6.1.1.2.	Działalność deweloperska	55
6.1.1.3.	Pozycja Emitenta	60
6.1.1.4.	Działalność polegająca na zarządzaniu halami handlowymi i wynajmie powierzchni komercyjnej	60
6.1.1.5.	Przewagi konkurencyjne	64
6.1.1.6.	Strategia	65
6.1.1.7.	Główni klienci i dostawcy	68
6.1.1.8.	Nowe produkty i usługi	68
6.2	Główne rynki	68
6.2.1.	Wprowadzenie	68
6.2.2.	Dane makroekonomiczne	69
6.2.3.	Rynek deweloperów w Polsce	71
6.2.4.	Podaż lokali mieszkaniowych	71
6.2.5.	Koncentracja aktywności deweloperów wokół największych aglomeracji miejskich	74
6.2.6.	Kształtowanie się poziomu cen lokali mieszkaniowych na polskim rynku	74
6.2.7.	Rynek kredytów hipotecznych w Polsce	75
6.2.8.	Struktura walutowa kredytów hipotecznych udzielanych w Polsce	76
6.2.9.	Siła nabywcza ludności Polski w stosunku do zasobów mieszkaniowych	77
6.2.10.	Główni konkurenci w branży deweloperskiej	77
6.2.11.	Branża zarządzania halami handlowymi i wynajmu powierzchni komercyjnej	78
6.2.12.	Aranżacja powierzchni handlowej w halach targowych	79
6.2.13.	Charakterystyka podmiotów wynajmujących stanowiska w halach handlowych	79
6.2.14.	Specjalizacja branżowa	79
6.2.15.	Koszty najmu	80
6.2.16.	Lokalizacja	80
6.2.17.	Klienci	81
6.2.18.	Architektura	81
6.2.19.	Charakterystyka polskiego rynku – centra hal handlowych	81

6.2.20.	Historyczny rozwój rynku	82
6.2.21.	Perspektywy rozwoju rynku wynajmu powierzchni komercyjnej w halach handlowych	83
6.3.	Czynniki nadzwyczajne mające wpływ na działalność i rynki	84
6.4.	Uzależnienia Emitenta od patentów lub licencji, umów przemysłowych, handlowych lub finansowych albo od nowych procesów produkcyjnych	84
6.4.1.	Umowy o roboty budowlane i generalne wykonawstwo	85
6.4.2.	Umowy nabycia nieruchomości	88
6.4.3.	Umowy najmu lub dzierżawy nieruchomości	88
6.5.	Założenia wszelkich oświadczeń Emitenta dotyczących jego pozycji konkurencyjnej	90
7.	Struktura Grupy Emitenta oraz grupy kapitałowej MIRBUD S.A na Datę Prospektu	91
7.1	Krótki opis grupy do której należy Emitent	91
7.2	Wykaz istotnych podmiotów zależnych	93
8.	ŚRODKI TRWAŁE	93
8.1	Informacje dotyczące już istniejących lub planowanych znaczących rzeczowych aktywów trwałych, w tym dzierżawionych nieruchomości oraz jakichkolwiek obciążeń ustanowionych na tych aktywach	93
8.1.1	Ruchomości	93
8.1.2	Nieruchomości	93
8.1.3	Opis planów inwestycyjnych Emitenta w środki trwałe	104
8.2	Opis zagadnień i wymogów związanych z ochroną środowiska, które mogą mieć wpływ na wykorzystanie przez Emitenta rzeczowych aktywów trwałych	104
9.	PRZEGLĄD SYTUACJI OPERACYJNEJ I FINANSOWEJ	106
9.1	Sytuacja finansowa Emitenta – przegląd	106
9.2	Wynik operacyjny	120
9.2.1	Informacje dotyczące istotnych czynników, w tym zdarzeń nadzwyczajnych lub sporadycznych lub nowych rozwiązań, mających istotny wpływ na wynik działalności operacyjnej wraz ze wskazaniem stopnia, w jakim miały one wpływ na ten wynik	120
9.2.2	Omówienie przyczyn znaczących zmian w sprzedaży netto lub przychodach netto Emitenta w sytuacji, gdy sprawozdania finansowe wykazują takie zmiany	124
9.2.3	Informacje dotyczące jakichkolwiek elementów polityki rządowej, gospodarczej, fiskalnej, monetarnej i politycznej oraz czynników, które miały istotny wpływ lub które mogłyby bezpośrednio lub pośrednio mieć istotny wpływ na działalność operacyjną	125
10.	ZASOBY KAPITAŁOWE	127
10.1	Informacje dotyczące źródeł kapitału Emitenta (krótko i długoterminowego)	127
10.2	Wyjaśnienie źródeł i kwot oraz opis przepływów środków pieniężnych Emitenta	133
10.3	Informacje na temat potrzeb kredytowych oraz struktury finansowania Emitenta	135
10.4	Informacje na temat jakichkolwiek ograniczeń w wykorzystywaniu zasobów kapitałowych, które miały lub mogłyby mieć bezpośrednio lub pośrednio istotny wpływ na działalność operacyjną Emitenta	136
10.5	Przewidywane źródła funduszy potrzebnych do zrealizowania zobowiązań przedstawionych w punkcie „Inwestycje prowadzone na Datę Prospektu i planowane na przyszłość ...” (5.2.3) oraz „Opis planów inwestycyjnych Emitenta w środki trwałe” (8.1.3)	137
11.	BADANIA I ROZWÓJ, PATENTY I LICENCJE	138
11.1	Strategia badawczo-rozwojowa Emitenta za ostatnie 3 lata obrotowe	138
11.2	Patenty i licencje posiadane przez Emitenta	138
11.3	Znaki towarowe	138
12.	INFORMACJA O TENDENCJACH	139

12.1	Najistotniejsze ostatnio występujące tendencje w produkcji, sprzedaży i zapasach oraz kosztach i cenach sprzedaży za okres od daty zakończenia ostatniego roku obrotowego do daty dokumentu rejestracyjnego.....	139
12.2	Informacje na temat jakichkolwiek znanych tendencji, niepewnych elementów, żądań, zobowiązań lub zdarzeń, które wedle wszelkiego prawdopodobieństwa mogą mieć znaczący wpływ na perspektywę Spółki, przynajmniej do końca bieżącego roku obrotowego	140
13.	PROGNOZY WYNIKÓW LUB WYNIKI SZACUNKOWE	140
14.	ORGANY EMITENTA	140
14.2	Konflikt interesów w organach administracyjnych, zarządzających i nadzorczych oraz wśród osób zarządzających wyższego szczebla	153
15.	WYNAGRODZENIA I INNE ŚWIADCZENIA	153
16.	PRAKTYKI ORGANU ADMINISTRACYJNEGO, ZARZĄDZAJĄCEGO I NADZORUJĄCEGO.....	154
16.1	Data zakończenia obecnej kadencji oraz okres, przez jaki członkowie organów administracyjnych, zarządzających i nadzorujących sprawowali swoje funkcje.....	154
16.1.1	Zarząd	154
16.1.2	Rada Nadzorcza.....	154
16.2	Informacje o umowach o świadczenie usług członków organów administracyjnych, zarządzających i nadzorujących z Emitentem lub którymkolwiek z jego podmiotów zależnych, określających świadczenia wypłacane w chwili rozwiązania stosunku pracy.....	155
16.3	Informacje o komisji ds. audytu i komisji ds. wynagrodzeń Emitenta, dane komisji oraz podsumowanie zasad funkcjonowania tych komisji.....	155
16.4	Oświadczenie na temat stosowania przez Emitenta procedur ładu korporacyjnego.....	156
17.	PRACOWNICY.....	157
17.1	Liczba pracowników w okresie objętym historycznymi informacjami finansowymi	157
17.1.1	Pracownicy w podmiotach zależnych od Emitenta	158
17.2	Informacje o posiadanych przez członków organów zarządzających i nadzorujących akcjach i opcjach na akcje Emitenta	159
17.2.1	Zarząd Emitenta	159
17.2.2	Rada Nadzorcza Emitenta	159
17.3	Opis wszelkich ustaleń dotyczących uczestnictwa pracowników w kapitale Emitenta.....	159
18.	ZNACZNI AKCJONARIUSZE	159
18.1	W zakresie znanym Emitentowi, informacje na temat osób innych niż członkowie organów administracyjnych, zarządzających i nadzorczych, które w sposób bezpośredni lub pośredni mają udziały w kapitale Emitenta lub prawa głosu podlegające zgłoszeniu na mocy prawa krajowego Emitenta	159
18.2	Informacje o innych prawach głosu w odniesieniu do Emitenta	160
18.3	Wskazanie podmiotu dominującego wobec Emitenta, lub podmiotu sprawującego kontrolę nad Emitentem	160
18.4	Opis wszelkich znanych Emitentowi ustaleń, których realizacja w przyszłości może spowodować zmiany w sposobie kontroli Emitenta.....	160
19.	TRANSAKCJE Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI	161
19.1	Wartość transakcji z podmiotami powiązаныmi	161
19.1.1	Wynagrodzenia członków Zarządu i Rady Nadzorczej oraz inne świadczenia	161
19.1.2	Wartość transakcji z podmiotami powiązаныmi innymi niż członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej	162
19.2	Transakcje Emitenta zawarte z MIRBUD S.A. – jednostka dominująca	164
19.2.1	Podwyższenia kapitału zakładowego	164
19.2.2	Umowy ubezpieczenia.....	164
19.2.3	Poręczenia i gwarancje	164

19.2.4	Umowy o wykonanie robót budowlano-montażowych	165
19.2.5	Umowy pożyczki	168
19.3	Transakcje zawarte ze spółką Marywilska 44 – jednostka zależna	169
19.4	Transakcje zawarte ze spółką JHM 1 – jednostka zależna	170
19.5	Transakcje zawarte ze spółką JHM 2 – jednostka zależna	171
19.6	Transakcje zawarte ze spółką JHM 3 – jednostka zależna	175
19.7	Transakcje Emitenta zawarte z Panem Jerzym Mirgos – wiceprezesem Zarządu	177
20.	INFORMACJE FINANSOWE DOTYCZĄCE AKTYWÓW I PASYWÓW EMITENTA, JEGO SYTUACJI FINANSOWEJ ORAZ ZYSKÓW I STRAT	178
20.1	Historyczne informacje finansowe	178
20.2	Informacje finansowe pro forma	178
20.3	Badanie historycznych rocznych informacji finansowych.....	178
20.4	Śródroczne informacje finansowe.....	178
20.5	Opis polityki Emitenta odnośnie wypłaty dywidendy oraz wszelkich ograniczeń w tym zakresie	179
20.6	Wartość dywidendy na akcję za każdy rok obrotowy okresu objętego historycznymi informacjami.....	179
20.7	Polityka dywidendy	179
20.8	Postępowania sądowe i arbitrażowe	179
20.9	Znaczące zmiany w sytuacji finansowej lub handlowej Emitenta	179
21.	INFORMACJE DODATKOWE	180
21.1.	Informacje dotyczące kapitału zakładowego Emitenta	180
21.1.1.	Wielkość wyemitowanego kapitału zakładowego	180
21.1.2.	Akcje, które nie reprezentują kapitału	181
21.1.3.	Akcje Emitenta w posiadaniu Emitenta, innych osób w imieniu Emitenta lub podmiotów zależnych Emitenta	182
21.1.4.	Zamienne, wymienne papiery wartościowe lub papiery wartościowe z warrantami.....	182
21.1.5.	Wszelkie prawa nabycia lub zobowiązania w odniesieniu do kapitału docelowego lub zobowiązania do podwyższenia kapitału	182
21.1.6.	Kapitał Emitenta, który jest przedmiotem opcji lub wobec którego zostało uzgodnione warunkowo lub bezwarunkowo, że stanie się on przedmiotem opcji	182
21.1.7.	Dane historyczne na temat kapitału zakładowego za okres objęty historycznymi informacjami finansowymi	182
21.2.	Informacje dotyczące Statutu Emitenta	183
21.2.1.	Opis przedmiotu i celu działalności Emitenta ze wskazaniem miejsca w Statucie Spółki, w którym są one określone	183
21.2.2.	Podsumowanie postanowień statutu lub regulaminów Emitenta, odnoszących się do członków organów administracyjnych, zarządzających i nadzorczych	185
21.2.2.1.	Rada Nadzorcza – postanowienia Statutu Spółki.....	185
21.2.2.2.	Zarząd – postanowienia Statutu Spółki	190
21.2.3.	Opis praw, przywilejów i ograniczeń związanych z każdym rodzajem istniejących akcji	191
21.2.4.	Opis działań niezbędnych do zmiany praw posiadaczy akcji, ze wskazaniem tych zasad, które mają bardziej znaczący zakres niż jest to wymagane przepisami prawa	191
21.2.5.	Opis zasad określających sposób zwoływania Zwyczajnych Walnych Zgromadzeń oraz Nadzwyczajnych Walnych Zgromadzeń, włącznie z zasadami uczestnictwa w nich	191
21.2.6.	Opis postanowień statutu lub regulaminów Emitenta, które mogłyby spowodować opóźnienie, odroczenie lub uniemożliwienie zmiany kontroli nad Emitentem.....	194

21.2.7.	Wskazanie postanowień statutu lub regulaminów Emitenta, jeżeli takie istnieją, regulujących progową wielkość posiadanych akcji, po przekroczeniu której konieczne jest podanie stanu posiadania akcji przez akcjonariusza	194
21.2.8.	Opis warunków nałożonych zapisami statutu spółek, jej regulaminami, którym podlegają zmiany kapitału w przypadku, gdy te zasady są bardziej rygorystyczne niż określone wymogami obowiązującego prawa	194
22.	ISTOTNE UMOWY.....	194
22.1	Podsumowanie istotnych umów, innych niż umowy zawierane w normalnym toku działalności Emitenta, których stroną jest emitent lub dowolny członek jego grupy kapitałowej, za okres dwóch lat bezpośrednio poprzedzających datę publikacji dokumentu rejestracyjnego.....	194
22.1.1	Istotne transakcje zawierane poza normalnym tokiem działalności przez Emitenta	195
22.1.2	Istotne transakcje zawierane poza normalnym tokiem działalności przez spółkę zależną Emitenta - Marywilska 44.....	196
23.	INFORMACJE OSÓB TRZECICH ORAZ OŚWIADCZEŃ EKSPERTÓW I OŚWIADCZENIE O JAKIKOLWIEK ZAANGAŻOWANIU	198
23.1.	Raporty ekspertów	198
23.2.	Informacje od osób trzecich.....	199
24.	DOKUMENTY UDOSTĘPNIONE DO WGLĄDU	199
25.	INFORMACJE O UDZIAŁACH W INNYCH PRZEDSIĘBIORSTWACH	200
CZĘŚĆ IV – DOKUMENT OFERTOWY		201
1.	OSOBY ODPOWIEDZIALNE	201
2.	CZYNNIKI RYZYKA	201
3.	PODSTAWOWE INFORMACJE	201
3.1	Oświadczenie o kapitale obrotowym.....	201
3.2	Kapitalizacja i zadłużenie	201
3.3	Interesy osób fizycznych i prawnych zaangażowanych w emisję lub ofertę.....	202
3.4	Przesłanki oferty i opis wykorzystania wpływów pieniężnych	203
4.	INFORMACJE O PAPIERACH WARTOŚCIOWYCH OFEROWANYCH DO OBROTU	203
4.1	Opis typu i rodzaju oferowanych lub dopuszczonych do obrotu papierów wartościowych, włącznie z kodem ISIN (Międzynarodowy Numer Identyfikacyjny Papierów Wartościowych) lub innym podobnym kodem identyfikacyjnym papierów wartościowych.....	203
4.2	Przepisy prawne, na mocy których zostały utworzone te papiery wartościowe	203
4.3	Wskazanie, czy te papiery wartościowe są papierami imiennymi, czy też na okaziciela, oraz czy mają one formę dokumentu, czy są zdematerializowane. W przypadku formy zdematerializowanej, należy podać nazwę i adres podmiotu odpowiedzialnego za prowadzenie rejestru papierów wartościowych.....	203
4.4	Waluta emitowanych papierów wartościowych.....	204
4.5	Opis praw, włącznie ze wszystkimi ich ograniczeniami, związanych z papierami wartościowymi, oraz procedury wykonywania tych praw	204
4.5.1	Prawa majątkowe związane z akcjami Spółki	204
4.5.2	Prawa korporacyjne związane z akcjami Spółki	207
4.6	W przypadku nowych emisji należy wskazać uchwały, zezwolenia lub zgody, na podstawie których zostały lub zostaną utworzone lub wyemitowane nowe papiery wartościowe.....	213
4.7	W przypadku nowych emisji należy wskazać przewidywaną datę emisji papierów wartościowych	213
4.8	Opis ograniczeń w swobodzie przenoszenia papierów wartościowych	213
4.8.1	Ograniczenia wynikające ze Statutu.....	213

4.8.2	Obowiązki i ograniczenia wynikające z Ustawy o Ofercie Publicznej oraz Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi.....	213
4.8.3	Obowiązki związane z nabywaniem akcji wynikające z Ustawy o Ochronie Konkurencji i Konsumentów	226
4.8.4	Ograniczenia wynikające z Rozporządzenia Rady (WE) nr 139/2004 z dnia 20 stycznia 2004 roku w sprawie kontroli koncentracji przedsiębiorstw.....	229
4.9	Wskazanie obowiązujących regulacji dotyczących obowiązkowych ofert przejęcia lub przymusowego wykupu (squeeze-out) i odkupu (sell-out) w odniesieniu do papierów wartościowych	233
4.10	Wskazanie publicznych ofert przejęcia w stosunku do kapitału Emitenta, dokonanych przez osoby trzecie w ciągu ostatniego roku obrotowego i bieżącego roku obrotowego	233
4.11	W odniesieniu do kraju siedziby Emitenta oraz kraju (krajów), w których przeprowadzana jest oferta lub w których podejmuje się starania o dopuszczenie do obrotu: informacje o potrącanych u źródła podatkach od dochodu uzyskiwanego z papierów wartościowych, wskazanie, czy Emitent bierze odpowiedzialność za potrącanie podatków u źródła.....	233
4.11.1	Opodatkowanie dochodów z dywidendy i sprzedaży akcji	234
4.11.1.1	Podatek dochodowy od dochodu uzyskanego z dywidendy	234
4.11.2	Podatek dochodowy od dochodu uzyskanego ze sprzedaży akcji.....	236
4.11.2.1	Opodatkowanie dochodów z odpłatnego zbycia praw do akcji (PDA)	237
4.11.2.2	Opodatkowanie dochodów z odpłatnego zbycia praw poboru	237
4.11.2.3	Podatek od czynności cywilnoprawnych	238
4.11.2.4	Odpowiedzialność płatnika.....	238
4.11.2.5	Podatek od spadków i darowizn	238
5.	INFORMACJE O WARUNKACH OFERTY.....	238
6.	DOPUSZCZENIE PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH DO OBROTU	238
6.1.	Rynek regulowany.....	238
	Akcje serii A2 będą przedmiotem wniosku o dopuszczenie i wprowadzenie do obrotu na rynku równoległym.	239
6.2.	Inne rynki regulowane lub rynki równoważne, na których są dopuszczone do obrotu Akcje Spółki.....	239
6.3.	Charakter, liczby i cechy akcji, których dotyczy sprzedaż lub plasowanie o charakterze prywatnym lub publicznym.....	239
6.4.	Pośrednicy w obrocie na rynku wtórnym	239
6.5.	Działania stabilizacyjne.....	239
7.	INFORMACJE NA TEMAT WŁAŚCICIELI PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH OBJĘTYCH SPRZEDAŻĄ	239
8.	KOSZTY DOPUSZCZENIA I WPROWADZENIA.....	239
9.	ROZWODNIENIE	240
10.	INFORMACJA DODATKOWA	240
10.1.	Opis zakresu działań doradców związanych z emisją	240
10.2.	Wskazanie innych informacji, które zostały zbadane lub przejrzone przez uprawnionych biegłych rewidentów oraz w odniesieniu do których sporządzili oni raport	241
10.3.	Dane na temat eksperta	241
10.4.	Potwierdzenie, że informacje uzyskane od osób trzecich zostały dokładnie powtórzone. Źródła tych informacji.....	241
	ZAŁĄCZNIKI:.....	241
	ZAŁĄCZNIK 1 – Definicje i skróty	242
	ZAŁĄCZNIK 2 – Statut JHM DEVELOPMENT S.A.	246
	ZAŁĄCZNIK 3 - Uchwały organów Emitenta dotyczące wprowadzenia Akcji do obrotu na GPW	254
	ZAŁĄCZNIK 4 – Operaty szacunkowe.....	257
	ZAŁĄCZNIK 5 – Wykaz odesłań.....	290

CZĘŚĆ I – PODSUMOWANIE

A. Wstęp i ostrzeżenia

A.1.	<p>Ostrzeżenie:</p> <ul style="list-style-type: none"> – podsumowanie należy czytać jako wstęp do Prospektu – każda decyzja o inwestycji w papiery wartościowe powinna być oparta na rozważeniu przez inwestora całości prospektu emisyjnego, – w przypadku wystąpienia do sądu z roszczeniem odnoszącym się do informacji zawartych w Prospekcie skarżący inwestor może, na mocy ustawodawstwa krajowego państwa członkowskiego, mieć obowiązek poniesienia kosztów przetłumaczenia Prospektu przed rozpoczęciem postępowania sądowego, oraz – odpowiedzialność cywilna dotyczy wyłącznie tych osób, które przedłożyły podsumowanie, w tym jego tłumaczenia, jednak tylko w przypadku, gdy podsumowanie wprowadza w błąd, jest nieprecyzyjne lub niespójne w przypadku czytania go łącznie z innymi częściami Prospektu, bądź gdy nie przedstawia, w przypadku czytania go łącznie z innymi częściami Prospektu, najważniejszych informacji mających pomóc inwestorom przy rozważaniu inwestycji w dane papiery wartościowe.
A.2.	<p>Zgoda emitenta lub osoby odpowiedzialnej za sporządzenie prospektu emisyjnego na wykorzystanie prospektu emisyjnego do celów późniejszej odsprzedaży papierów wartościowych lub ich ostatecznego plasowania przez pośredników finansowych.</p> <p>Wskazanie okresu ważności oferty, podczas którego pośrednicy finansowi mogą dokonywać późniejszej odsprzedaży papierów wartościowych lub ich ostatecznego plasowania i na czas którego udzielana jest zgoda na wykorzystywanie prospektu emisyjnego.</p> <p>Wszelkie inne jasne i obiektywne warunki, od których uzależniona jest zgoda, które mają zastosowanie do wykorzystywania prospektu emisyjnego.</p> <p>Wyróżniona wytłuszczonym drukiem informacja dla inwestorów o tym, że pośrednik finansowy ma obowiązek udzielać informacji na temat warunków oferty w chwili składania przez niego tej oferty.</p> <p>Nie dotyczy. Papiery wartościowe nie będą podlegały późniejszej odsprzedaży ani ich ostatecznemu plasowaniu przez pośredników finansowych.</p>

B. Emitent

B.1.	<p>Prawna (statutowa) i handlowa nazwa emitenta.</p> <p>Nazwa statutowa (firma): JHM DEVELOPMENT spółka akcyjna Nazwa skrócona: JHM DEVELOPMENT S.A.</p>
B.2.	<p>Siedziba oraz forma prawna emitenta, ustawodawstwo, zgodnie z którym emitent prowadzi swoją działalność, a także kraj siedziby emitenta.</p> <p>Siedziba: Skierniewice Forma prawna: spółka akcyjna Kraj siedziby: Polska</p> <p>Spółka prowadzi działalność zgodnie z prawem polskim w szczególności w oparciu o przepisy Kodeksu Spółek Handlowych i postanowienia Statutu.</p>
B.3.	<p>Opis i główne czynniki charakteryzujące podstawowe obszary bieżącej działalności emitenta oraz rodzaj prowadzonej przez emitenta działalności operacyjnej, wraz ze wskazaniem głównych kategorii sprzedawanych produktów lub świadczonych usług, wraz ze wskazaniem najważniejszych rynków, na których emitent prowadzi swoją działalność.</p> <p>Działalność Grupy Emitenta skupia się na dwóch obszarach: działalności deweloperskiej, realizowanej przez Emitenta od początku istnienia JHM DEVELOPMENT S.A. oraz przez powołaną później spółkę celową JHM 3 Sp. z o.o. i działalności polegającej na zarządzaniu centrum hal handlowych i wynajmie powierzchni komercyjnej, realizowanej poprzez spółki zależne: Marywilska 44 Sp. z o.o., JHM 1 Sp. z o.o. i JHM 2 Sp. z o.o.</p> <p>Koniunktura w tych obydwu branżach jest uzależniona od ogólnej sytuacji gospodarczej i makroekonomicznej w Polsce, aczkolwiek każda z nich jest uzależniona od innego, i w dużej mierze niepowiązanego ze sobą zestawu czynników makroekonomicznych, co przekłada się na większą stabilność bazy przychodów i marż Grupy.</p> <p>Działalność deweloperska</p> <p>Działalność deweloperska Grupy, realizowana jest bezpośrednio przez JHM DEVELOPMENT S.A. oraz za pośrednictwem powołanej spółki celowej JHM 3 Sp. z o.o. Polega na kompleksowej realizacji inwestycji nieruchomości mieszkaniowych, na którą składają się następujące etapy:</p>

	<ul style="list-style-type: none"> • nabywanie gruntów, • uzyskanie stosownych pozwoleń administracyjnych, • zapewnienie finansowania inwestycji, • uzgodnienie i akceptacja projektu architektonicznego, • wybór i nadzorowanie podmiotów, które wykonują prace budowlane i wykończeniowe, • przeprowadzenie kampanii promocyjnej oraz organizacja procesu sprzedaży lokali. <p>Grupa na Datę Prospektu realizuje przede wszystkim obiekty o przeznaczeniu mieszkaniowym. Działalność deweloperska Grupy na Datę Prospektu skupia się głównie na realizacji projektów deweloperskich w mniejszych i średniej wielkości miastach Polski centralnej, znajdujących się w sąsiedztwie dużych aglomeracji miejskich oraz wybiórczo w innych rejonach o dużym potencjale gdzie możliwa jest realizacja atrakcyjnych marż.</p> <p>Przy wyborze lokalizacji dla nowych inwestycji kluczowe czynniki dla Emitenta to:</p> <ul style="list-style-type: none"> • duży popyt, • ograniczona konkurencja, • możliwości finansowe mieszkańców danego miasta. <p>Na Datę Prospektu Emitent zakończył realizację w sumie 13 inwestycji obejmujących 18 wielorodzinnych budynków mieszkalnych, oraz 76 domów jednorodzinnych (łącznie 1.391 lokali, ponad 78,2 tys. m² PUM). Projekty deweloperskie realizowane w okresie 2008 – 2014 były zlokalizowane w centralnej Polsce, za wyjątkiem Rumi i Helu, które są położone w północnej Polsce w sąsiedztwie Trójmiasta. Oprócz Rumi i Helu, Emitent zakończył na Datę Prospektu projekty deweloperskie w następujących miastach: Skierniewice, Rawa Mazowiecka, Żyrardów, Brzeziny, Bełchatów, Konin.</p> <p>Działalność polegająca na zarządzaniu halami handlowymi i wynajmie powierzchni komercyjnej</p> <p>Spółka z Grupy Kapitałowej Emitenta – podmiot Marywilska 44 – jest właścicielem i zarządza jednym z największych w Polsce i największym w obrębie M. St. Warszawy kompleksem hal handlowych. Spółka Marywilska 44 wynajmuje powierzchnię komercyjną podmiotom prowadzącym działalność handlową. Centrum hal handlowych Marywilska 44 kontynuuje kilkunastoletnią tradycję bazaru „Jarmark Europa” przy Stadionie Dziesięciolecia, który był najbardziej znanym w Polsce i jednocześnie największym bazarem Europy. Na Datę Prospektu kompleks hal handlowych obejmuje ok. 1.345 stanowisk handlowych i 63 tys. m² powierzchni użytkowej.</p> <p>Spółka JHM 1 zarządza obiektem o powierzchni 4.000 m² w Starachowicach wynajmowanym sieci NOMI na cele handlowe (sklep „Dom i Ogród”).</p> <p>Spółka JHM 2 zarządza halą handlową w Bielsku Białej o powierzchni 1.500 m², wynajmowaną sieci BIEDRONKA.</p> <p>Na Datę Prospektu Grupa Emitenta prowadzi działalność wyłącznie na terenie Polski.</p>
B.4.a.	<p>Informacja na temat najbardziej znaczących tendencji z ostatniego okresu mających wpływ na emitenta oraz na branżę, w których Emitent prowadzi działalność.</p> <p>Od daty zakończenia ostatniego roku obrotowego do daty prospektu emisyjnego nie wystąpiły istotne tendencje, które wpływałyby na zakładany przebieg działalności Emitenta i jego Grupy.</p> <p>W końcu 2013 i I połowie 2014 roku wystąpiły początki ożywienia na rynku deweloperskim, związane z uzyskaną równowagą na rynku oraz brakiem nowych lokali na sprzedaż. Przełożyło się to na lekki wzrost cen i wznowienie zawieszonych oraz planowanie nowych inwestycji przez przedsiębiorstwa deweloperskie. Obserwowane jest silniejsze ożywienie w segmencie mieszkań popularnych, ze względu na rozpoczęcie realizacji rządowego programu „Mieszkanie dla Młodych”.</p> <p>Ostatnia korekta cenników dla większości inwestycji mieszkaniowych nastąpiła w lipcu 2012 r. Od tego czasu nie było istotniejszych korekt cen sprzedaży lokali. Spółka stosuje natomiast elastyczną politykę udzielanych rabatów uzależnionych od sytuacji rynkowej i specyfiki konkretnych przypadków sprzedaży.</p> <p>Tendencje w branży wynajmu powierzchni usługowo-handlowych uzależnione są od koniunktury gospodarczej, która w ostatnim okresie charakteryzowała się stabilnym, choć umiarkowanym wzrostem PKB.</p> <p>W okresie od daty zakończenia ostatniego roku obrotowego do daty prospektu emisyjnego nie wystąpiły istotne zmiany cen wynajmu powierzchni w obiektach komercyjnych, ani nie wystąpiły istotne zmiany cen robót budowlanych.</p>
B.5.	<p>Opis grupy kapitałowej emitenta oraz miejsca emitenta w tej grupie w przypadku emitenta, który jest częścią grupy.</p> <p>Emitent jest członkiem grupy kapitałowej, w której podmiotem dominującym jest MIRBUD S.A. posiadający na Datę Prospektu 86,28% w kapitale zakładowym JHM DEVELOPMENT S.A.</p>

	<p>W skład Grupy MIRBUD wchodzi następujące podmioty (bez uwzględniania spółek zależnych bezpośrednio od Emitenta):</p> <ul style="list-style-type: none">MIRBUD S.A. z siedzibą w Skierniewicach, zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000270385, o kapitale zakładowym 8.249.250 zł (jednostka dominująca wobec Emitenta),JHM DEVELOPMENT S.A. z siedzibą w Skierniewicach, zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000372753, o kapitale zakładowym 173.000.000 zł (Emitent),Przedsiębiorstwo Budowy Dróg i Mostów S.A. z siedzibą w Kobylni, zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000126914, o kapitale zakładowym 1.000.000 zł,MIRBUD Kazachstan Sp. z o.o. z siedzibą w Astanie, wpisana do rejestru prowadzonego przez Departament Ministerstwa Sprawiedliwości Miasta Astana (Kazachstan), o kapitale zakładowym 500.000 tenge (KZT). <p>Jednocześnie Emitent tworzy własną grupę, kapitałową opisaną poniżej.</p> <p>W skład Grupy Kapitałowej Emitenta wchodzi następujące podmioty, które jednocześnie tworzą część Grupy MIRBUD:</p> <ul style="list-style-type: none">JHM DEVELOPMENT S.A. z siedzibą w Skierniewicach, zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000372753, o kapitale zakładowym 173.000.000 zł (Emitent),Marywilska 44 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000359265, o kapitale zakładowym 70.000.000 zł (spółka zależna Emitenta).JHM 1 Sp. z o.o. z siedzibą w Skierniewicach, zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000396588, o kapitale zakładowym 5.400 zł (spółka zależna Emitenta),JHM 2 Sp. z o.o. z siedzibą w Skierniewicach, zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000415335, o kapitale zakładowym 10.300 zł (spółka zależna Emitenta),JHM 3 Sp. z o.o. z siedzibą w Skierniewicach, zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000429905, o kapitale zakładowym 6.500 zł (spółka zależna Emitenta), <p>Na Datę Prospektu Emitent posiada 100% udziałów we wszystkich wskazanych Spółkach zależnych.</p>																																
B.6.	<p>W zakresie znanym emitentowi, imiona i nazwiska (nazwy) osób, które, w sposób bezpośredni lub pośredni, mają udziały w kapitale emitenta lub prawa głosu podlegające zgłoszeniu na mocy prawa krajowego emitenta, wraz z podaniem wielkości udziału każdej z takich osób.</p> <p>Zgodnie z art. 69 ust. 1 pkt 1 Ustawy o Ofercie Publicznej, obowiązkowi zgłoszenia posiadanego udziału w spółce publicznej podlega akcjonariusz spółki publicznej, który osiągnął lub przekroczył 5% ogólnej liczby głosów w spółce, z tym że do tej liczby głosów wlicza się liczbę głosów posiadanych przez podmioty zależne takiego akcjonariusza. Znacznymi akcjonariuszami Emitenta są:</p> <table><tr><td></td><td>Liczba akcji</td><td>Udział w kapitale</td></tr><tr><td>MIRBUD S.A.</td><td>59.707.787</td><td>86,28%</td></tr><tr><td>Jerzy Mirgos</td><td>3.906.824</td><td>5,65%</td></tr><tr><td>Pozostali</td><td>5.585.389</td><td>8,07%</td></tr><tr><td>Razem</td><td>69.200.000</td><td>100,0%</td></tr></table> <p>Należy wskazać, czy znaczni akcjonariusze emitenta posiadają inne prawa głosu, jeśli ma to zastosowanie.</p> <p>Znaczni akcjonariusze Emitenta nie posiadają innych praw głosu niż pozostali akcjonariusze.</p> <p>W zakresie, w jakim znane jest to emitentowi, należy podać, czy emitent jest bezpośrednio lub pośrednio podmiotem posiadanym lub kontrolowanym oraz wskazać podmiot posiadający lub kontrolujący, a także opisać charakter tej kontroli.</p> <p>Emitent jest podmiotem bezpośrednio kontrolowanym jako podmiot zależny MIRBUD S.A., który posiada 86,28% akcji Emitenta.</p>		Liczba akcji	Udział w kapitale	MIRBUD S.A.	59.707.787	86,28%	Jerzy Mirgos	3.906.824	5,65%	Pozostali	5.585.389	8,07%	Razem	69.200.000	100,0%																	
	Liczba akcji	Udział w kapitale																															
MIRBUD S.A.	59.707.787	86,28%																															
Jerzy Mirgos	3.906.824	5,65%																															
Pozostali	5.585.389	8,07%																															
Razem	69.200.000	100,0%																															
B.7.	<p>Wybrane najważniejsze historyczne informacje finansowe dotyczące emitenta, dla każdego roku obrotowego okresu objętego historycznymi informacjami finansowymi, jak również dla następującego po nim okresu śródrocznego, wraz z porównywalnymi danymi za ten sam okres poprzedniego roku obrotowego.</p> <p>Tabela: Wybrane pozycje rachunku zysków i strat Grupy Kapitałowej JHM DEVELOPMENT S.A. (w tys. PLN)</p> <table><tr><td></td><td>01.01 - 30.09.2014</td><td>01.01 – 30.09. 2013</td><td>01.01 – 30.06.2014</td><td>01.01 – 30.06.2013</td><td>01.01 - 31.12.2013</td><td>01.01 - 31.12.2012</td><td>01.01 - 31.12.2011</td></tr><tr><td>Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów</td><td>65 789</td><td>44 266</td><td>42 897</td><td>29 618</td><td>62 845</td><td>74 265</td><td>70 799</td></tr><tr><td>Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów</td><td>48 931</td><td>30 062</td><td>31 757</td><td>20 054</td><td>43 582</td><td>54 845</td><td>48 000</td></tr><tr><td>Zysk / strata brutto ze sprzedaży</td><td>16 858</td><td>14 204</td><td>11 140</td><td>9 564</td><td>19 263</td><td>19 420</td><td>22 799</td></tr></table>		01.01 - 30.09.2014	01.01 – 30.09. 2013	01.01 – 30.06.2014	01.01 – 30.06.2013	01.01 - 31.12.2013	01.01 - 31.12.2012	01.01 - 31.12.2011	Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	65 789	44 266	42 897	29 618	62 845	74 265	70 799	Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	48 931	30 062	31 757	20 054	43 582	54 845	48 000	Zysk / strata brutto ze sprzedaży	16 858	14 204	11 140	9 564	19 263	19 420	22 799
	01.01 - 30.09.2014	01.01 – 30.09. 2013	01.01 – 30.06.2014	01.01 – 30.06.2013	01.01 - 31.12.2013	01.01 - 31.12.2012	01.01 - 31.12.2011																										
Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	65 789	44 266	42 897	29 618	62 845	74 265	70 799																										
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	48 931	30 062	31 757	20 054	43 582	54 845	48 000																										
Zysk / strata brutto ze sprzedaży	16 858	14 204	11 140	9 564	19 263	19 420	22 799																										

Zysk / strata z działalności operacyjnej	9 974	8 189	6 926	5 523	12 708	16 257	10 960
Zysk / strata przed opodatkowaniem	6 912	5 409	4 772	3 186	7 979	11 367	6 781
Zysk / strata netto	5 267	4 328	3 839	2 565	6 376	9 151	5 299

Źródło: Skonsolidowane sprawozdania finansowe JHM DEVELOPMENT S.A. za rok obrotowy od 1 stycznia 2011 r. do 31 grudnia 2011 r., rok obrotowy od 1 stycznia 2012 r. do 31 grudnia 2012 r. rok obrotowy od 1 stycznia 2013 r. do 31 grudnia 2013 r., za okres sprawozdawczy od 1 stycznia 2014 r. do 30 czerwca 2014r. oraz okres sprawozdawczy od 1 stycznia 2014 r. do 30 września 2014 r.

Tabela: Aktywa (tys. PLN)

	30 września 2014		30 czerwca 2014		31 grudnia 2013		31 grudnia 2012		31 grudnia 2011	
Aktywa trwałe	Wartość	Udział	Wartość	Udział	Wartość	Udział	Wartość	Udział	Wartość	Udział
Wartości niematerialne	0	0,00%	0	0,0%	4	0,0%	12	0,0%	0	0,0%
Rzeczowe aktywa trwałe	14 980	4,00%	1 979	0,5%	1 888	0,5%	15 479	3,9%	20 855	6,0%
Należności długoterminowe	10 302	2,80%	10 425	2,7%	8 733	2,2%	7 837	2,0%	2 889	0,8%
Inwestycje długoterminowe	153 015	40,90%	167 736	43,4%	167 173	42,3%	149 647	38,1%	108 576	31,5%
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	558	0,10%	744	0,2%	774	0,2%	463	0,1%	333	0,1%
Aktywa trwałe razem	178 855	47,80%	180 884	46,8%	178 572	45,2%	173 438	44,2%	132 653	38,5%

Aktywa obrotowe	Wartość	Udział	Wartość	Udział	Wartość	Udział	Wartość	Udział	Wartość	Udział
Zapasy	174 505	46,60%	190 368	49,2%	206 785	52,4%	206 743	52,6%	203 516	59,0%
Należności krótkoterminowe	16 017	4,30%	5 932	1,5%	4 659	1,2%	5 313	1,4%	5 442	1,6%
Inwestycje krótkoterminowe	3 606	1,00%	8 027	2,1%	4 231	1,1%	6 590	1,7%	2 935	0,9%
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	1 286	0,30%	1 628	0,4%	605	0,2%	708	0,2%	284	0,1%
Aktywa obrotowe razem	195 414	52,20%	205 955	53,2%	216 280	54,8%	219 354	55,8%	212 177	61,5%

Aktywa razem	374 269	100,00%	386 839	100,0%	394 852	100,0%	392 792	100,0%	344 830	100,0%
---------------------	----------------	----------------	----------------	---------------	----------------	---------------	----------------	---------------	----------------	---------------

Źródło: Skonsolidowane sprawozdania finansowe JHM DEVELOPMENT S.A. za rok obrotowy od 1 stycznia 2011 r. do 31 grudnia 2011 r., rok obrotowy od 1 stycznia 2012 r. do 31 grudnia 2012 r. rok obrotowy od 1 stycznia 2013 r. do 31 grudnia 2013 r., za okres sprawozdawczy od 1 stycznia 2014 r. do 30 czerwca 2014 oraz okres sprawozdawczy od 1 stycznia 2014 r. do 30 września 2014 r..

Tabela: Pasywa (tys. PLN)

	30 wrzesień 2014		30 czerwca 2014		31 grudnia 2012		31 grudnia 2011		31 grudnia 2011	
Kapitał własny	Wartość	Udział	Wartość	Udział	Wartość	Udział	Wartość	Udział	Wartość	Udział
Kapitał podstawowy	173 000	46,20%	125 000	32,3%	125 000	31,7%	125 000	31,8%	125 000	36,2%
Kapitał zapasowy	113 791	30,40%	49 637	12,8%	43 536	11,0%	34 571	8,8%	29 424	8,5%
Pozostałe kapitały rezerwowe	0	0,00%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
Zysk (strata) lat ubiegłych	0	0,00%	0	0,0%	-3	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
Zysk (strata) netto	5 018	1,30%	3 673	0,9%	6 104	1,5%	8 965	2,3%	4 948	1,4%
Kapitał przypadający na udziały niekontrolujące	4 944	1,30%	4 861	1,3%	4 695	1,2%	4 423	1,1%	4 437	1,3%
Kapitały własne razem	296 753	79,30%	183 171	47,4%	179 332	45,4%	172 959	44,0%	163 809	47,5%

Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	Wartość	Udział	Wartość	Udział	Wartość	Udział	Wartość	Udział	Wartość	Udział
---	----------------	---------------	----------------	---------------	----------------	---------------	----------------	---------------	----------------	---------------

	Rezerwy na zobowiązania	2 743	0,70%	3 078	0,8%	2 940	0,7%	1 804	0,5%	598	0,2%
	Zobowiązania długoterminowe	30 349	8,10%	125 471	32,4%	136 814	34,6%	151 650	38,6%	121 772	35,3%
	Wobec jednostek powiązanych	0	0,00%	88 284	22,8%	90 913	23,0%	98 470	25,1%	92 129	26,7%
	Wobec pozostałych jednostek	30 349	8,10%	37 187	9,6%	45 901	11,6%	53 180	13,5%	29 643	8,6%
	Zobowiązania krótkoterminowe	42 876	11,50%	65 336	16,9%	68 538	17,4%	65 063	16,6%	55 968	16,2%
	Wobec jednostek powiązanych	4 340	1,20%	12 391	3,2%	9 992	2,5%	7 474	1,9%	13 686	4,0%
	Wobec pozostałych jednostek	38 536	10,30%	52 945	13,7%	58 546	14,8%	57 589	14,7%	42 282	12,3%
	Rozliczenia międzyokresowe	1 548	0,40%	9 783	2,5%	7 228	1,8%	1 316	0,3%	2 683	0,8%
	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania razem	77 516	20,70%	203 668	52,6%	215 520	54,6%	219 833	56,0%	181 021	52,5%

Pasywa razem	374 269	100,00%	386 839	100,0%	394 852	100,0%	392 792	100,0%	344 830	100%
--------------	---------	---------	---------	--------	---------	--------	---------	--------	---------	------

Źródło: Skonsolidowane sprawozdania finansowe JHM DEVELOPMENT S.A. za rok obrotowy od 1 stycznia 2011 r. do 31 grudnia 2011 r., rok obrotowy od 1 stycznia 2012 r. do 31 grudnia 2012 r. rok obrotowy od 1 stycznia 2013 r. do 31 grudnia 2013 r., za okres sprawozdawczy od 1 stycznia 2014 r. do 30 czerwca 2014 oraz okres sprawozdawczy od 1 stycznia 2014 r. do 30 września 2014 r..

Tabela: Sprawozdanie z przepływów pieniężnych (tys. PLN)

Wyszczególnienie	01.01 - 30.09.2014	01.01 - 30.09.2013	01.01 - 30.06.2014	01.01 - 30.06.2013	01.01 - 31.12.2013	01.01 - 31.12.2012	01.01 - 31.12.2011
Zysk / strata netto	5 267	4 328	3 839	2 565	6 376	9 151	5 299
Korekty razem	668	9 520	10 232	5 984	11 199	(12 790)	(85 521)
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	5 935	13 848	14 071	8 549	17 575	(3 639)	(80 222)
Wpływy z działalności inwestycyjnej	20 974	3 013	6 000	23	7 179	48	134
Wydatki na działalność inwestycyjną	(13 782)	(384)	(453)	305	(8 678)	(29 749)	(7 544)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	7 192	2 629	5547	(282)	(1 499)	(29 701)	(7 420)
Wpływy z działalności finansowej	119 633	21 964	1 453	19 196	37 605	76 961	117 002
Wydatki na działalność finansową	(133 385)	(40 038)	(17 275)	(30 364)	(56 040)	(39 966)	(30 813)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(13 752)	(18 074)	(15 822)	(11 168)	(18 435)	36 995	86 189
Przepływy pieniężne netto razem	(625)	(1 579)	3 796	(2 901)	(-2 359)	3 655	(1 453)
Środki na początek okresu	4 231	6 590	4 231	6 590	6 590	2 935	4 388
Środki na koniec okresu	3 606	4 993	8 027	3 689	4 231	6 590	2 935

Źródło: Skonsolidowane sprawozdania finansowe JHM DEVELOPMENT S.A. za rok obrotowy od 1 stycznia 2011 r. do 31 grudnia 2011 r., rok obrotowy od 1 stycznia 2012 r. do 31 grudnia 2012 r. rok obrotowy od 1 stycznia 2013 r. do 31 grudnia 2013 r., za okres sprawozdawczy od 1 stycznia 2014 r. do 30 czerwca 2014 oraz okres sprawozdawczy od 1 stycznia 2014 r. do 30 września 2014 r..

Zdaniem Emitenta nie wystąpiły znaczące zmiany sytuacji finansowej i wyniku operacyjnego poza wahaniami wynikającym ze zmiennej koniunktury rynkowej. Uzyskiwane w kolejnych latach obrotowych wyniki finansowe działalności były zgodne z oczekiwaniami Emitenta.

B.8.	Wybrane najważniejsze informacje finansowe pro forma, ze wskazaniem ich charakteru. Przy wybranych najważniejszych informacjach finansowych pro forma należy wyraźnie stwierdzić, że ze względu na ich charakter, informacje finansowe pro forma dotyczą sytuacji hipotetycznej, a tym samym nie przedstawiają rzeczywistej sytuacji finansowej spółki ani jej wyników.
	Nie dotyczy. Spółka nie sporządzała informacji finansowych pro forma, ponieważ nie zaistniały przesłanki do sporządzenia takich informacji.
B.9.	W przypadku prognozowania lub szacowania zysków należy podać wielkość liczbową.
	Nie dotyczy. Spółka nie sporządziła prognoz finansowych ani szacunków wyników.

B.10.	<p>Opis charakteru wszystkich zastrzeżeń zawartych w raporcie biegłego rewidenta w odniesieniu do historycznych informacji finansowych.</p> <p>Nie dotyczy. Biegły rewident wydał opinię bez zastrzeżeń z badania sprawozdań finansowych Spółki za lata 2011-2013.</p>
B.11.	<p>W przypadku gdy poziom kapitału obrotowego emitenta nie wystarcza na pokrycie jego obecnych potrzeb, należy załączyć wyjaśnienie.</p> <p>Poziom kapitału obrotowego Spółki wystarcza na pokrycie jej obecnych potrzeb.</p>

C. Papiery wartościowe

C.1.	<p>Opis typu i klasy papierów wartościowych stanowiących przedmiot oferty lub dopuszczenia do obrotu, w tym ewentualny kod identyfikacyjny papierów wartościowych.</p> <p>Na podstawie niniejszego Prospektu Spółka zamierza ubiegać się o dopuszczenie i wprowadzenie do obrotu na rynku regulowanym 41.702.500 akcji zwykłych na okaziciela serii A2 o wartości nominalnej 2,50 zł każda akcja i łącznej wartości nominalnej 104.256.250 zł.</p> <p>Spółka zawrze z KDPW umowę, której przedmiotem będzie rejestracja Akcji Serii A2. Rejestracja Akcji Serii A2 będzie jednoznaczna z nadaniem im kodu ISIN dotychczasowych akcji, tj. PLJHMDL00018.</p>
C.2.	<p>Waluta emisji papierów wartościowych.</p> <p>Akcje emitowane są w złotych polskich (zł, PLN).</p>
C.3.	<p>Liczba akcji wyemitowanych i w pełni opłaconych oraz wyemitowanych i nieopłaconych w pełni. Wartość nominalna akcji lub wskazanie, że akcje nie mają wartości nominalnej.</p> <p>Na Dzień Prospektu kapitał zakładowy Spółki wynosi 173.000.000 złotych i dzieli się na 69.200.000 akcji o wartości nominalnej 2,50 zł (pięćdziesiąt groszy) każda, w tym:</p> <ul style="list-style-type: none"> – 27 497 500 akcji zwykłych na okaziciela serii A1, – 41.702.500 akcji zwykłych na okaziciela serii A2, <p>Wszystkie akcje tworzące kapitał zakładowy Spółki zostały w pełni opłacone.</p>
C.4.	<p>Opis praw związanych z papierami wartościowymi.</p> <p><i>Prawa o charakterze majątkowym:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> – prawo do udziału w zysku Spółki, wykazanym w sprawozdaniu finansowym, zbadanym przez biegłego rewidenta, przeznaczonym przez Walne Zgromadzenie do wypłaty akcjonariuszom (prawo do dywidendy) oraz prawo do zaliczki na poczet dywidendy; – prawo pierwszeństwa do objęcia nowych akcji w stosunku do liczby posiadanych akcji (prawo poboru); – prawo do udziału w majątku Spółki pozostałym po zaspokojeniu lub zabezpieczeniu wierzycieli w przypadku jej likwidacji; – prawo do zbywania posiadanych akcji; – prawo do dobrowolnego umorzenia akcji; – prawo do żądania zamiany akcji na okaziciela na imienne – prawo do obciążania posiadanych akcji zastawem lub użytkowaniem. <p><i>Prawa korporacyjne (związane z uczestnictwem w Spółce):</i></p> <ul style="list-style-type: none"> – prawo do uczestnictwa w Walnym Zgromadzeniu (art. 412 KSH) oraz prawo do głosowania na Walnym Zgromadzeniu (art. 411 § 1 KSH); – prawo zwołania Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia przez akcjonariuszy reprezentujących co najmniej połowę kapitału zakładowego lub co najmniej połowę ogółu głosów w Spółce (art. 399 § 3 KSH); – prawo żądania zwołania Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia oraz żądania umieszczenia w porządku obrad poszczególnych spraw przyznane akcjonariuszom posiadającym co najmniej jedną dwudziestą kapitału zakładowego Spółki (art. 400 § 1 KSH); – prawo do żądania umieszczenia określonych spraw w porządku obrad najbliższego Walnego Zgromadzenia przyznane akcjonariuszom posiadającym co najmniej jedną dwudziestą kapitału zakładowego Spółki (art. 401 § 1 KSH); – prawo do złożenia wniosku o sprawdzenie listy obecności na Walnym Zgromadzeniu przez wybraną w tym celu komisję, przysługujące akcjonariuszom, posiadającym jedną dziesiątą kapitału zakładowego reprezentowanego na tym Walnym Zgromadzeniu (art. 410 § 2 KSH); – prawo do przeglądania w lokalu Zarządu listy akcjonariuszy uprawnionych do uczestnictwa w Walnym Zgromadzeniu oraz żądania wydania odpisu wniosków w sprawach objętych porządkiem obrad w terminie tygodnia przed Walnym Zgromadzeniem (art. 407 § 1 KSH); – prawo do przeglądania księgi protokołów z Walnego Zgromadzenia i prawo żądania wydania poświadczonych przez Zarząd

	<p>odpisów uchwał (art. 421 § 3 KSH);</p> <ul style="list-style-type: none"> – prawo do żądania zarządzenia tajnego głosowania przysługujące każdemu z akcjonariuszy obecnych lub reprezentowanych na Walnym Zgromadzeniu (art. 420 § 2 KSH); – prawo do zaskarżania uchwał Walnego Zgromadzenia na zasadach określonych w art. 422-427 KSH; – prawo do żądania wyboru Rady Nadzorczej oddzielnymi grupami (art. 385 § 3 KSH); – prawo do żądania zbadania przez biegłego określonego zagadnienia związanego z utworzeniem spółki publicznej lub prowadzeniem jej spraw (rewident do spraw szczególnych); – prawo do uzyskania informacji o Spółce w zakresie i w sposób określony przepisami prawa, w szczególności zgodnie z art. 428 KSH (art. 429 KSH); – prawo do imiennego świadectwa depozytowego wystawionego przez podmiot prowadzący rachunek papierów wartościowych zgodnie z przepisami o obrocie instrumentami finansowymi (art. 328 § 6 KSH) – prawo do żądania wydania 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 KSH); – prawo do wniesienia pozwu o naprawienie szkody wyrządzonej Spółce na zasadach określonych w art. 486 i 487 KSH, jeżeli Spółka nie wytoczy powództwa o naprawienie wyrządzonej jej szkody w terminie roku od dnia ujawnienia czynu wyrządzającego szkodę; – prawo do przeglądania dokumentów oraz żądania udostępnienia w lokalu Spółki bezpłatnie odpisów dokumentów, o których mowa w art. 505 § 1 KSH (w przypadku połączenia spółek), w art. 540 § 1 KSH (w przypadku podziału Spółki) oraz w art. 561 § 1 KSH (w przypadku przekształcenia Spółki); – prawo przeglądania księgi akcyjnej i żądania odpisu za zwrotem kosztów jego sporządzenia (art. 341 § 7 KSH); – prawo żądania, aby spółka handlowa, która jest akcjonariuszem Spółki, udzieliła informacji, czy pozostaje ona w stosunku dominacji lub zależności wobec określonej spółki handlowej (art. 6 § 4 KSH). <p><i>Uprawnienia wynikające z Ustawy o Ofercie Publicznej i Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> – prawo do otrzymania imiennego świadectwa depozytowego lub dokumentu akcji; – prawo do złożenia wniosku dotyczącego powołania biegłego rewidenta; – prawo do żądania wykupu akcji; – prawo do żądania sprzedaży akcji (przymusowy wykup).
C.5.	<p>Opis wszystkich ograniczeń dotyczących swobodnej zbywalności papierów wartościowych.</p> <p>Zgodnie z wiedzą Zarządu nie istnieją faktyczne ograniczenia dotyczące zbywalności akcji.</p> <p><i>Ograniczenia wynikające ze Statutu</i> Statut nie przewiduje ograniczeń w obrocie Akcjami.</p> <p><i>Ograniczenia wynikające z Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi i Ustawy o Ofercie Publicznej:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> – wymóg dopuszczenia papierów wartościowych objętych zatwierdzonym prospektem emisyjnym do obrotu na rynku regulowanym; – wymóg pośrednictwa firmy inwestycyjnej przy dokonywaniu na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej oferty publicznej albo obrotu papierami wartościowymi na rynku regulowanym; – zakaz nabywania lub zbywania instrumentów finansowych w czasie trwania okresu zamkniętego; – zakaz nabywania lub zbywania instrumentów finansowych przez osoby posiadające informacje poufne; – obowiązki informacyjne członków zarządów i rad nadzorczych, prokurentów i osób pełniących funkcje kierownicze; – obowiązek ogłoszenia wezwania do zapisywania się na sprzedaż lub zamianę akcji w przypadku: (i) nabycia akcji uprawniających do wykonywania ponad 10% lub 5% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu, (ii) przekroczenia progu 33% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu, (iii) przekroczenia progu 66% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu.
C.6.	<p>Wskazanie, czy oferowane papiery wartościowe są lub będą przedmiotem wniosku o dopuszczenie do obrotu na rynku regulowanym oraz wskazanie wszystkich rynków regulowanych, na których papiery wartościowe są lub mają być przedmiotem obrotu.</p> <p>Ze względu na brak oferty nie występują oferowane papiery wartościowe.</p> <p>Akcje Serii A1 Spółki są przedmiotem obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. Jest to jedyny rynek regulowany, na którym papiery wartościowe są przedmiotem obrotu.</p> <p>Zamiarem Spółki jest wprowadzenie Akcji Serii A2 do obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez GPW (rynek równoległy).</p>
C.7.	<p>Opis polityki dywidendy.</p> <p>Zasadą polityki Zarządu w zakresie dywidendy jest realizowanie ich wypłat stosownie do wielkości wypracowanego zysku i możliwości Emitenta. Zarząd, zgłaszając propozycje dotyczące możliwości wypłaty dywidendy, kierować się będzie koniecznością zapewnienia Spółce płynności finansowej oraz kapitału niezbędnego do rozwoju działalności.</p>

Zarząd Emitenta uważa, iż przyszły zys Spółki winien być w pierwszej kolejności przeznaczany na rozwój i inwestycje. W związku z tym Zarząd nie planuje wypłaty dywidendy. Nie można wykluczyć, że Zarząd będzie rekomendował Walnemu Zgromadzeniu wypłatę dywidendy w przyszłości.

D. Ryzyko

D.1.

Najważniejsze informacje o głównych czynnikach ryzyka charakterystycznych dla emitenta lub jego branży.

Poniżej wymienione zostały czynniki ryzyka charakterystyczne dla Spółki, związane z działalnością Spółki oraz otoczeniem, w jakim prowadzi ona działalność. Przedstawienie czynników ryzyka w poniższej kolejności nie stanowi wskazówki co do prawdopodobieństwa ich zaistnienia czy istotności:

- ryzyko związane z ogólną sytuacją makroekonomiczną i koniunkturą gospodarczą w Polsce
- ryzyko związane z koniunkturą w branży deweloperskiej
- ryzyko związane z koniunkturą w branży wynajmu powierzchni komercyjnej
- ryzyko związane z konkurencją
- ryzyko związane ze zmianami przepisów prawa, w szczególności prawa podatkowego
- ryzyko związane z brakiem spełniania wymogów prawnych przewidzianych do rozpoczęcia inwestycji oraz ze stanem prawnym nieruchomości
- ryzyko związane z realizacją strategii rozwoju Grupy Emitenta
- ryzyko związane z uzależnieniem od kadry menedżerskiej i kluczowych pracowników Grupy Emitenta
- ryzyko związane z atrakcyjnością realizowanych projektów deweloperskich, w szczególności z wyborem właściwej lokalizacji
- ryzyko związane z nabywaniem gruntów pod nowe projekty deweloperskie
- ryzyko związane z realizacją projektów deweloperskich
- ryzyko związane z podmiotami wykonującymi prace budowlane
- ryzyko związane ze wzrostem kosztów realizacji projektów
- ryzyko związane z harmonogramem realizacji projektów deweloperskich
- ryzyko związane z infrastrukturą budowlaną
- ryzyko związane z cenami materiałów i usług budowlanych w Polsce
- ryzyko związane z niekorzystnymi zmianami cen i wartości gruntów oraz uzyskania pozwolenia budowlanego z niższym niż zakładano poziomem PUM
- ryzyko nagłych zmian cen mieszkań
- ryzyko związane z zarządzaniem halami handlowymi i wynajmem powierzchni komercyjnej przez podmiot zależny, spółkę Marywilska 44
- ryzyko związane z rozbudową hal handlowych przez spółkę Marywilska 44
- ryzyko związane z działalnością spółki JHM1
- ryzyko związane z działalnością spółki JHM2
- ryzyko związane z działalnością spółki JHM3
- ryzyko związane z ograniczeniami w polityce kredytowej banków, w szczególności w zakresie udzielania kredytów hipotecznych dla kupujących lokale mieszkaniowe i dla deweloperów
- ryzyko zmniejszenia zdolności kredytowej potencjalnych klientów Grupy
- ryzyko związane z kosztem obsługi finansowania zewnętrznego
- ryzyko związane z awarią mediów, Internetu, lub systemów informatycznych oraz baz danych
- ryzyko związane z wadami prawnymi nieruchomości, ryzyko wywłaszczeniowe i reprivatyzacyjne
- ryzyko związane z odpowiedzialnością za naruszenie przepisów ochrony środowiska
- ryzyko związane z roszczeniami wobec Emitenta z tytułu budowy i sprzedaży lokali oraz z udzieleniem gwarancji zapłaty za roboty budowlane
- ryzyko związane z istotnymi szkodami przewyższającymi polisy z tytułu ubezpieczenia
- ryzyko związane z historycznym zawieraniem przez Spółkę transakcji z podmiotami powiązanymi
- ryzyko związane ze stosowaniem niedozwolonych postanowień umownych
- ryzyko związane z nierealizowaniem polityki dywidendy
- ryzyko związane z finansowaniem rozwoju kredytami bankowymi
- ryzyko związane z wpływem na Spółkę Znaczących Akcjonariuszy

D.3.

Najważniejsze informacje o głównych czynnikach ryzyka charakterystycznych dla papierów wartościowych.

Poniżej wymienione zostały czynniki ryzyka o istotnym znaczeniu dla papierów wartościowych Emitenta. Przedstawienie czynników ryzyka w powyższej kolejności nie stanowi wskazówki co do prawdopodobieństwa ich zaistnienia czy istotności:

- ryzyko związane z niedochowaniem określonej w przepisach prawa formy lub treści aneksu do Prospektu;
- ryzyko braku dostatecznego rozproszenia akcji wprowadzanych do obrotu na rynku regulowanym;
- ryzyko związane z niewykonaniem albo nienależytym wykonaniem obowiązków spółki publicznej oraz ustawowych obowiązków związanych ze sporządzonym prospektem emisyjnym;
- ryzyko związane z opóźnieniem we wprowadzeniu Akcji Serii A2 do obrotu na rynku regulowanym;
- ryzyko niedopuszczenia lub niewprowadzenia do obrotu na rynku regulowanym Akcji Serii A2;

	<ul style="list-style-type: none"> – ryzyko wstrzymania rozpoczęcia notowań Akcji Serii A2 na rynku regulowanym; – ryzyko zawieszenia notowań Akcji Serii A2 na rynku regulowanym; – ryzyko wykluczenia akcji Spółki z obrotu na rynku regulowanym; – ryzyko związane z dokonywaniem inwestycji w Akcje Spółki; – ryzyko związane ze zmiennością kursu rynkowego.
--	--

E. Oferta

E.1.	<p>Wpływy pieniężne netto ogółem oraz szacunkowe koszty emisji lub oferty ogółem, w tym szacunkowe koszty pobierane od inwestora przez emitenta lub oferującego.</p> <p>Ze względu na brak oferty nie występują wpływy pieniężne. Szacunkowe koszty emisji Akcji Serii A2 wyniosą ogółem około 740 tys. zł.</p>
E.2.a.	<p>Przyczyny oferty, opis wykorzystania wpływów pieniężnych, szacunkowa wartość netto wpływów pieniężnych.</p> <p>Nie dotyczy. Emitent nie przeprowadza oferty.</p>
E.3.	<p>Opis warunków oferty.</p> <p>Nie dotyczy. Na podstawie Prospektu Emitent nie przeprowadza oferty.</p>
E.4.	<p>Opis interesów, włącznie z konfliktem interesów, o istotnym znaczeniu dla emisji lub oferty.</p> <p>Nie występuje żaden istotny konflikt interesów osób fizycznych i prawnych zaangażowanych w emisję lub ofertę.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dom Maklerski Banku BPS S.A. i Emitent są stronami umowy na podstawie której Dom Maklerski Banku BPS S.A. pełni funkcję Oferującego przy wprowadzeniu Akcji serii A2 do obrotu na rynku regulowanym i otrzymuje za to wynagrodzenie od Emitenta w uzgodnionej stałej wysokości. • Kancelaria Radcy Prawnego – Leszek Rygiel i Emitent są stronami umowy na podstawie której Kancelaria Radcy Prawnego – Leszek Rygiel pełni funkcję doradcy prawnego w procesie przygotowania Prospektu i wprowadzenia Akcji do obrotu na rynku regulowanym i otrzymuje za to wynagrodzenie od Emitenta w uzgodnionej stałej wysokości. • Zespół biegłych rewidentów BGGM Audyt Sp. z o.o. jest powiązany z Emitentem poprzez umowę na świadczenie usług badania sprawozdań finansowych i otrzymuje za to wynagrodzenie od Emitenta w uzgodnionej stałej wysokości. • Akcjonariusz MIRBUD SA posiadający Akcje serii A2 jest zainteresowany wprowadzeniem Akcji serii A2 do obrotu regulowanego ze względu na uzyskanie możliwości obrotu Akcjami serii A2 na rynku regulowanym.
E.5.	<p>Imię i nazwisko (nazwa) osoby lub podmiotu oferującego papier wartościowy do sprzedaży.</p> <p>Nie występuje osoba ani podmiot oferujące papier wartościowy do sprzedaży.</p>
E.6.	<p>Wielkość i wartość procentowa natychmiastowego rozwodnienia spowodowanego ofertą.</p> <p>Ze względu na brak oferty nie wystąpi natychmiastowe rozwodnienie dotychczasowych akcjonariuszy.</p> <p>W przypadku oferty subskrypcji skierowanej do dotychczasowych akcjonariuszy, należy podać wielkość i wartość procentową natychmiastowego rozwodnienia, jeśli nie dokonają oni subskrypcji na nową ofertę.</p> <p>Nie dotyczy. Na podstawie Prospektu Emitent nie przeprowadza oferty.</p>
E.7.	<p>Szacunkowe koszty pobierane od inwestora przez emitenta lub oferującego.</p> <p>Emitent ani Oferujący nie pobierają bezpośrednio od Inwestora żadnych opłat. Ewentualne opłaty w postaci prowizji maklerskiej mogą być pobierane przez firmy inwestycyjne, w tym Oferującego w przypadku dokonywania przez inwestorów obrotu na rynku wtórnym.</p>

CZĘŚĆ II - CZYNNIKI RYZYKA

Przed podjęciem jakichkolwiek decyzji inwestycyjnych dotyczących Akcji, inwestorzy powinni uważnie przeanalizować i rozważyć omówione poniżej czynniki ryzyka oraz pozostałe informacje zawarte w Prospekcie. Działalność Grupy Kapitałowej Emitenta, jej sytuacja finansowa oraz wyniki działalności podlegają i mogą podlegać negatywnym zmianom w wyniku zaistnienia poniżej wskazanych czynników ryzyka. Jeżeli faktycznie wystąpi którykolwiek z poniższych czynników ryzyka, zarówno osobno, jak i w połączeniu z innymi czynnikami ryzyka lub okolicznościami, cena rynkowa Akcji może ulec obniżeniu, a inwestorzy mogą utracić część lub całość zainwestowanych środków. Czynniki ryzyka i niepewności inne niż opisane poniżej, w tym także i te, których Emitent nie jest obecnie świadomy lub które uważa za nieistotne mogą także wpłynąć na jego działalność, sytuację finansową, wyniki działalności lub doprowadzić do spadku wartości Akcji. Kolejność, w jakiej przedstawione zostały poniższe czynniki ryzyka, nie jest wskazówką co do ich istotności, prawdopodobieństwa ziszczenia się lub potencjalnego wpływu na działalność Emitenta lub jego Grupy Kapitałowej.

Inwestorzy, którzy mają jakiekolwiek wątpliwości co do informacji zawartych w Prospekcie, a w szczególności przedstawionych w niniejszym rozdziale, powinni zasięgnąć opinii swojego maklera, doradcy prawnego, podatkowego lub finansowego. Informacje zawarte w Prospekcie nie są równoważne z profesjonalną poradą, której mogą udzielić podmioty wymienione powyżej.

1. Czynniki ryzyka związane z otoczeniem rynkowym Grupy Emitenta

1.1 Ryzyko związane z ogólną sytuacją makroekonomiczną i koniunkturą gospodarczą w Polsce

Przychody Grupy Emitenta są wyłącznie uzyskiwane z tytułu prowadzenia działalności na rynku polskim. Grupa Emitenta nie prowadzi działalności gospodarczej za granicą. W związku z tym osiągnięte wyniki finansowe są uzależnione od czynników takich jak stabilność sytuacji makroekonomicznej Polski i ogólna koniunktura gospodarcza w kraju w danym okresie. Na wyniki finansowe osiągnięte przez Grupę Emitenta, a także przez całą branżę deweloperską, jak również branżę zarządzania obiektami przeznaczonymi na cele usługowo-handlowe i wynajmu powierzchni komercyjnych znaczący wpływ mają zmiany następujących wskaźników makroekonomicznych: poziom stopy wzrostu PKB, poziom stopy bezrobocia, poziom stopy inflacji, poziom realnej stopy wzrostu wynagrodzeń, poziom inwestycji, poziom zmiany dochodów gospodarstw domowych, wysokość referencyjnych stóp procentowych oraz kształtowanie się kursów wymiany walut oraz deficytu budżetowego.

Ewentualne negatywne zmiany w sytuacji makroekonomicznej i ogólnej koniunktury gospodarczej Polski lub utrata stabilności wskaźników makroekonomicznych mogą mieć niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową lub perspektywy rozwoju Grupy Emitenta.

1.2 Ryzyko związane z koniunkturą w branży deweloperskiej

Grupa Emitenta prowadzi działalność na dwóch polach – działalności deweloperskiej oraz zarządzania halami handlowo-usługowymi i wynajmem powierzchni komercyjnej. W związku z powyższym sytuacja panująca na rynku deweloperów w Polsce w danym okresie, ma wpływ na działalność i wyniki finansowe osiągnięte przez Emitenta i jego Grupę Kapitałową, przy czym należy pamiętać, że koniunktura branży deweloperskiej charakteryzuje się cyklicznością.

Na obecną niską koniunkturę nakładają się stosunkowo wysoka i stała stopa bezrobocia, co powoduje że wiele osób nie ma zdolności kredytowej oraz będące następstwem kryzysu

finansowego z lat ubiegłych zaostrzenie polityki wielu banków w zakresie udzielania kredytów hipotecznych. W związku z powyższym wielu potencjalnych klientów nie było w stanie uzyskać kredytu hipotecznego, co ogranicza możliwość nabycia przez nich mieszkań na rozsądnych warunkach.

Wystąpienie w przyszłości kryzysów finansowych, gospodarczych, recesji czy okresów spowolnienia gospodarczego, lub innych czynników negatywnie wpływających na branżę deweloperską może mieć istotny, negatywny wpływ na działalność, wyniki, sytuację finansową lub perspektywy rozwoju Grupy Emitenta.

1.3 Ryzyko związane z koniunkturą w branży zarządzania halami handlowymi i wynajmu powierzchni komercyjnej

Obok działalności deweloperskiej, drugim najważniejszym obszarem działalności Grupy Emitenta jest zarządzanie halami handlowymi i wynajem powierzchni komercyjnej. Działalność ta jest realizowana przez podmioty zależne – spółkę Marywilska 44, spółki JHM 1 oraz JHM 2. Poziom aktywności handlowej i popyt na wynajem powierzchni komercyjnej w danych halach handlowych jest uwarunkowany ogólną sytuacją makroekonomiczną na danym rynku, poziomem konkurencji oraz poziomem konsumpcji, a w szczególności popytem na artykuły z segmentu popularnego na danym rynku.

Wystąpienie w przyszłości czynników negatywnie wpływających na koniunkturę w branży zarządzania halami handlowymi i wynajmu powierzchni komercyjnej może mieć istotny, negatywny wpływ na działalność, wyniki, sytuację finansową lub perspektywy rozwoju Grupy Emitenta.

1.4 Ryzyko związane z konkurencją.

Działalność deweloperska

Regiony, w których działa Emitent – np. Polska centralna - cechuje wysoki stopień konkurencji w branży deweloperskiej. Emitent bierze pod uwagę intensywność konkurencji na rynkach lokalnych na których rozważane jest rozpoczęcie działalności deweloperskiej lub realizacja kolejnych projektów. Z reguły Emitent koncentruje się na lokalizacjach gdzie konkurencja jest ograniczona. Występowanie ograniczonej konkurencji w czasie, gdy rozważane jest rozpoczęcie inwestycji nie oznacza jednak, że konkurencyjne podmioty nie podejmą inwestycji na tym samym co Emitent lokalnym rynku w nieodległej przyszłości po rozpoczęciu przygotowań bądź prac przez Emitenta. Z Emitentem konkurują zarówno stosunkowo niewielkie firmy lokalne jak i większe podmioty deweloperskie mogące kompleksowo realizować duże projekty. Nasilenie się konkurencji może przełożyć się na zwiększenie podaży gotowych mieszkań oferowanych na lokalnym rynku, co może oznaczać presję cenową przy sprzedaży lokali, obniżkę stawek czynszu wynajmu lokali jak i wydłużenie okresu ich sprzedaży.

Występowanie lub intensyfikacja konkurencji na rynkach na których Emitent prowadzi działalność może przełożyć się również na utrudnienia w pozyskaniu atrakcyjnych działek pod nowe projekty deweloperskie w założonych cenach.

Nasilenie się konkurencji na rynkach, na których Emitent prowadzi działalność może mieć istotny, niekorzystny wpływ na działalność, wyniki, sytuację finansową lub perspektywy rozwoju Grupy Emitenta.

Działalność polegająca na zarządzaniu halami handlowymi i wynajmie powierzchni komercyjnej

Hale handlowe zarządzane przez spółkę Marywilska 44 są jednym z największych kompleksów hal handlowych w Polsce i największym w ramach M. St. Warszawy.

Podstawowym asortymentem oferowanym klientom w halach handlowych przy ul. Marywilska 44 jest odzież, obuwie, galanteria skórzana i zabawki w segmencie popularnym. Handlowcy specjalizujący się w sprzedaży ww. artykułów w segmencie popularnym mają do wyboru cały szereg podmiotów oferujących wynajem powierzchni komercyjnej w Warszawie i jej okolicach, w tym duże hale handlowe zlokalizowane w okolicach Nadarżyna i w Wólce Kosowskiej. Dodatkowo, nie można wykluczyć, iż w przyszłości inne podmioty nie zbudują dużych kompleksów hal handlowych, które będą bezpośrednio konkurować z halami przy ul. Marywilskiej 44 w obrębie M. St. Warszawy.

Na takie ryzyko narażona jest również działalność spółek zależnych Emitenta: JHM 1 Sp. z o.o. oraz JHM 2 Sp. z o.o.

Nasilenie się konkurencji na rynkach, na których Emitent prowadzi działalność może mieć istotny niekorzystny wpływ na działalność, wyniki, sytuację finansową lub perspektywy rozwoju Grupy.

1.5 Ryzyko związane ze zmianami przepisów prawa, w szczególności prawa podatkowego

Polski system prawny charakteryzuje się znacznym stopniem zmienności oraz niejednoznaczności przepisów, co w szczególności dotyczy prawa podatkowego. W praktyce często występują problemy interpretacyjne, ma miejsce niekonsekwentne orzecznictwo sądów, jak również zdarzają się sytuacje, gdy organy administracji publicznej przyjmują niekorzystne dla podatnika interpretacje przepisów prawa, odmienne od poprzednio przyjmowanych interpretacji przez te organy. Wystąpienie zmian przepisów prawa, w szczególności dotyczących prawa podatkowego, ale także, prawa ochrony środowiska przyrodniczego, prawa wodnego, prawa budowlanego, prawa pracy, prawa ubezpieczeń społecznych i prawa handlowego może mieć niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową lub perspektywy rozwoju Emitenta i Grupy.

1.6 Ryzyko związane z brakiem spełniania wymogów prawnych przewidzianych do rozpoczęcia inwestycji oraz ze stanem prawnym nieruchomości

Realizacja każdego z projektów inwestycyjnych Emitenta i jego Grupy wymaga spełniania wymogów określonych w prawie. W większości przypadków Emitent jest zobowiązany do uzyskania różnego rodzaju pozwoleń, które są wydawane przez organy administracji publicznej. Uzyskanie tych aktów administracyjnych jest koniecznym warunkiem rozpoczęcia procesu inwestycyjnego. Należy zauważyć, iż uzyskanie wszystkich pozwoleń i zgód wymaga znacznego wysiłku i jest czasochłonne. Organy administracji publicznej wydające pozwolenia i zgody działają na podstawie przepisów kodeksu postępowania administracyjnego i ustaw szczególnych. W tych postępowaniach bierze się przede wszystkim pod uwagę interes społeczności lokalnych a szereg zagadnień planistycznych podlega szerokiej konsultacji społecznej (np. kwestie ochrony środowiska). Dodatkowo brak choćby części wymaganej dokumentacji uniemożliwia rozpoczęcie procesu inwestycyjnego. Ponadto, stwierdzenie jakichkolwiek nieprawidłowości, bądź po stronie Emitenta lub Spółki Grupy, bądź w aktach administracyjnych, a w szczególności istnienie jakichkolwiek sprzeczności pomiędzy nimi może prowadzić do opóźnienia rozpoczęcia realizacji procesu inwestycyjnego. Należy także liczyć się z ryzykiem wzruszenia już prawomocnych decyzji administracyjnych poprzez wznowienie postępowania, bądź stwierdzenie nieważności decyzji. Decyzje administracyjne mogą także zostać zaskarżone w całości lub części i w konsekwencji istnieje ryzyko ich uchylenia. Na obszarach, gdzie nie przyjęto miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, powstaje

dodatkowe ryzyko braku możliwości realizacji zamierzeń Emitenta z uwagi na utrudnienia związane z możliwością uzyskania decyzji o warunkach zabudowy.

Ponadto, niezależnie od czynionych przez Emitenta starań związanych z badaniem stanu prawnego przed nabyciem poszczególnych nieruchomości, nie można wykluczyć także ryzyka istnienia wad prawnych nieruchomości, które mogą ujawnić się już w trakcie lub po zakończeniu inwestycji, np. w sytuacji wystąpienia osób trzecich z roszczeniami reperywizacyjnymi.

Wystąpienie któregośkolwiek z wyżej wymienionych czynników może mieć niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową lub perspektywę rozwoju Emitenta i Grupy.

2. Czynniki ryzyka związane z działalnością Grupy Emitenta

2.1 Ryzyko związane z realizacją strategii rozwoju Grupy Emitenta

Rynek polski i sytuacja na rynkach lokalnych, na których działa Emitent i jego Grupa, podlegają ciągłym zmianom, których kierunek i natężenie zależne są od szeregu czynników. Dlatego przyszłe wyniki finansowe, rozwój i pozycja rynkowa Grupy Kapitałowej Emitenta są uzależnione od zdolności do wypracowania i wdrożenia długoterminowej strategii w niepewnych i zmieniających się warunkach otoczenia rynkowego.

W szczególności realizacja założonej przez Emitenta strategii jest uzależniona od wystąpienia szeregu czynników, których wystąpienie jest często niezależne od decyzji organów Emitenta i które nie zawsze mogą być przewidziane.

Do takich czynników należą zarówno czynniki o charakterze ogólnym, takie jak:

- nieprzewidywalne zdarzenia rynkowe, takie jak wystąpienie kryzysu gospodarczego lub recesji w Polsce lub innych krajach Unii Europejskiej,
- radykalne i nagłe zmiany przepisów prawnych bądź sposobów ich interpretacji (np. mających wpływ na wydawane warunki zabudowy),
- klęski żywiołowe na terenach gdzie Emitent prowadzi działalność,

a także szereg czynników o charakterze szczególnym, takich jak:

- ograniczenia możliwości nabywania przez Emitenta i Spółki Grupy działek w atrakcyjnych lokalizacjach pod budownictwo mieszkaniowe,
- obniżona dostępność finansowania bankowego umożliwiającego realizację projektów deweloperskich,
- niepowodzenia realizacji projektów deweloperskich zgodnie z założonym harmonogramem i kosztorysem,
- zmiany programów rządowych wspomagających nabywanie lokali mieszkaniowych przez osoby o przeciętnych i poniżej przeciętnych dochodach (np. program „Mieszkanie dla Młodych”),
- inne ryzyka operacyjne opisane w Prospekcie.

Emitent dokłada wszelkich starań, by założona dla Grupy strategia była realizowana i stara się na bieżąco analizować wszystkie czynniki rynkowe i branżowe mające i mogące mieć wpływ na realizację strategii, aczkolwiek Emitent nie może zapewnić, że wszystkie przedstawione w Prospekcie cele strategiczne zostaną osiągnięte. Ponadto, przy formułowaniu i wdrażaniu

strategii Emitenta nie można wykluczyć sytuacji, że zostaną podjęte nietrafne decyzje lub, że cele strategiczne nie zostaną odpowiednio szybko zmodyfikowane w odpowiedzi na zmieniające się warunki rynkowe.

Opisane powyżej czynniki mogą spowodować, że Emitent lub Spółki Grupy nie będą w stanie zrealizować zakładanej strategii rozwoju, w tym planowanych projektów deweloperskich, a przez to czynniki te mogą mieć istotny negatywny wpływ na działalność Grupy Emitenta, jej sytuację finansową, wyniki lub perspektywy rozwoju.

2.2 Ryzyko związane z uzależnieniem od kadry menedżerskiej i kluczowych pracowników Grupy Emitenta

Działalność Grupy Emitenta, oraz perspektywy jej rozwoju są w dużej mierze zależne od wiedzy, doświadczenia oraz kwalifikacji kadry menedżerskiej i kluczowych pracowników. Ich zaangażowanie na rzecz Grupy jest jednym z kluczowych czynników, który zdecydował o dotychczasowym rozwoju Emitenta i Grupy.

Ponadto, dla zapewnienia właściwego poziomu usług świadczonych przez Grupę niezbędne jest posiadanie doświadczonej kadry pracowniczej i dostępu do nowych pracowników o odpowiednich kompetencjach i doświadczeniu. Rosnąca na rynkach centralnej Polski konkurencja o doświadczonych pracowników w branży deweloperskiej przekłada się na presję płacową.

Odejście z Grupy Emitenta kluczowych pracowników, bądź niemożność pozyskania wykwalifikowanych pracowników w przyszłości może mieć negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Grupy Emitenta, osiągane przez nią wyniki finansowe i perspektywy rozwoju.

2.3 Ryzyko związane z atrakcyjnością realizowanych projektów deweloperskich, w szczególności z wyborem właściwej lokalizacji

Głównym czynnikiem zapewniającym powodzenie realizowanym projektom deweloperskim jest ich atrakcyjność z perspektywy przyszłych klientów, a w szczególności dogodna lokalizacja i właściwe zaprojektowanie i standard wykończenia. Emitent zatrudnia doświadczonych specjalistów dobrze rozumiejących parametry inwestycji i uwarunkowania rynków, na których mają być realizowane projekty deweloperskie. Pomimo doświadczenia pracowników Emitenta, podjętych analiz i badań lokalnych rynków nie można zagwarantować, że każdy projekt realizowany przez Emitenta będzie uznany za atrakcyjny przez potencjalnych klientów zgodnie z oczekiwaniami Emitenta.

Niewłaściwa ocena atrakcyjności danej lokalizacji lub oferty lokali mieszkaniowych dokonana przez Emitenta na etapie planowania danego projektu oraz brak możliwości realizacji projektów zgodnie z założeniami mogą przełożyć się na trudności ze sprzedażą lokali za zakładaną cenę, w określonym czasie i, w rezultacie, mogą przełożyć się na konieczność obniżenia tej ceny, co może mieć istotny wpływ na rentowność, która zostanie osiągnięta dla danego projektu deweloperskiego.

W przypadku gdyby okazało się, iż dany projekt jest postrzegany jako mniej atrakcyjny przez potencjalnych klientów niż to zakładał Emitent, najprawdopodobniej nie będzie możliwe uzyskanie prognozowanych dochodów ze sprzedaży lokali, a czas sprzedaży lokali może się znacznie wydłużyć. Wystąpienie któregośkolwiek z wyżej wymienionych czynników może mieć niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową lub perspektywy rozwoju Grupy.

2.4 Ryzyko związane z nabywaniem gruntów pod nowe projekty deweloperskie

Dalszy pomyślny rozwój działalności deweloperskiej Emitenta zależy od możliwości nabywania działek w atrakcyjnych lokalizacjach i w cenach umożliwiających realizację zadawałających marż. Ze względu na ograniczoną liczbę dostępnych atrakcyjnych działek posiadających pożądane parametry projektowe, Emitent nie może zagwarantować, iż w przyszłości będzie możliwy zakup odpowiedniej ilości atrakcyjnych działek by zrealizować założone plany rozwoju.

Ponadto, możliwość nabycia atrakcyjnych działek pod nowe projekty deweloperskie jest uwarunkowana szeregiem czynników, takich jak:

- istnienie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,
- zdolność sfinansowania zakupu działek i rozpoczęcia procesu inwestycji,
- możliwość uzyskania wymaganych pozwoleń administracyjnych, by rozpocząć realizację projektów (warunki zabudowy, zatwierdzenie projektu architektonicznego, uzyskanie pozwolenia na budowę)
- możliwość zapewnienia wymaganego wkładu własnego i uzyskania finansowania bankowego na realizację projektów.

Wyżej wymienione czynniki są w dużej mierze uzależnione od ogólnej sytuacji panującej na rynku nieruchomości w Polsce i na rynkach lokalnych, oraz od ogólnej koniunktury gospodarczej kraju. Emitent nie może także zapewnić, że obecnie lub w przyszłości negocjowane zakupy gruntów pod projekty deweloperskie zostaną zakończone nabyciem tych gruntów zgodnie z założeniami Emitenta.

Ograniczenia i problemy w nabywaniu atrakcyjnych gruntów do realizacji projektów deweloperskich mogą mieć istotny niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową lub perspektywę rozwoju Grupy.

2.5 Ryzyko związane ze sporami związanymi z przeprowadzeniem podziałów nieruchomości

W praktyce działalności Emitenta w zakresie realizacji inwestycji często powstaje konieczność przeprowadzenia podziałów nieruchomości, które mają zostać wykorzystane w projektach inwestycyjnych Emitenta. W tym zakresie nie można jednak wykluczyć powstania ewentualnych spornych postępowań zainicjowanych przez podmioty, które mogą kwestionować plany podziałowe Emitenta. Powyższe może doprowadzić do opóźnienia lub odmowy zatwierdzenia przez właściwe organy administracji podziałów nieruchomości dokonanych na cele inwestycyjne.

Ograniczenia w podziale nieruchomości Emitenta mogą skutkować poważnymi utrudnieniami w realizacji jego przedsięwzięć deweloperskich, a także wpłynąć na przedłużenie procesów inwestycyjnych Emitenta.

2.6 Ryzyko związane z niezgodnością planów inwestycyjnych z umową o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste

Emitent i jego Grupa nie wykluczają realizacji inwestycji na gruntach Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego oddanych Emitentowi lub spółkom jego Grupy w użytkowanie wieczyste. Zgodnie z wymogami ustawy umowa o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste powinna określać sposób korzystania z gruntu. W sytuacji gdy umowa o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste obejmuje wznoszenie na gruncie budynków lub innych

urządzeń to powinna ona określać m.in. okres prowadzenia robót, rodzaje posadowionych budynków i urządzeń. Emitent nie jest w stanie zagwarantować, że umowy o użytkowanie wieczyste gruntów na których może planować prowadzenie inwestycji będą w pełni zgodne z zamiarem inwestycyjnym. W takiej sytuacji Emitent i spółki jego Grupy podejmą działania mające na celu zmiany umowy, jednak nie ma pewności czy właściciel gruntu wyrazi na powyższe zgodę.

2.7 Ryzyko związane z realizacją projektów inwestycyjnych

Realizacja projektów inwestycyjnych to skomplikowany, często trwający szereg lat proces, którego sukces jest uzależniony od szeregu czynników, wśród których znaczna część jest niezależna od działań Grupy. Następujące czynniki bezpośrednio przekładają się na powodzenie realizowanego projektu inwestycyjnego:

- uzyskanie wymaganych pozwoleń administracyjnych na rozpoczęcie inwestycji z założonym PUM i w założonym okresie,
- sprawne przygotowanie procesu inwestycji, brak protestów ze strony sąsiadów nieruchomości oraz brak występowania innych roszczeń, które mogłyby się przełożyć na opóźnienia w realizacji projektu,
- zapewnienie wymaganego wkładu własnego na rozpoczęcie inwestycji i pozyskanie finansowania zewnętrznego na akceptowalnych warunkach,
- zapewnienie atrakcyjnego projektu dla inwestycji,
- sprawna realizacja projektu przez podmioty wykonujące prace budowlane zgodnie z założonym harmonogramem,
- realizacja projektu w ramach założonych kosztów,
- niewystąpienie komplikacji powodujących konieczność wprowadzenia istotnych zmian do realizowanego projektu,
- ograniczona ilość usterek i wad w okresie gwarancji, które Spółka musi usunąć na własny koszt,
- zmiany w przepisach regulujących wykorzystanie gruntów i realizację projektów budowlanych.

Wystąpienie któregośkolwiek z powyższych czynników może mieć istotny niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową lub perspektywę rozwoju Grupy.

2.8 Ryzyko związane z podmiotami wykonującymi prace budowlane

Kluczowym aspektem realizacji projektów deweloperskich jest sprawna realizacja projektu przez generalnego wykonawcę robót budowlanych i innych podwykonawców prac budowlanych, w tym w szczególności prac wykończeniowych. Spółka podejmuje współpracę z wyselekcjonowanymi podmiotami budowlanymi, które posiadają niezbędne doświadczenie, urządzenia, maszyny i środki, by podjąć się realizacji inwestycji. Nie można jednak wykluczyć, iż nie wystąpią problemy z realizacją projektu ze strony podmiotów wykonujących prace budowlane bądź wykończeniowe. Problemy mogą dotyczyć zgodności wykonanych usług i użytych materiałów w porównaniu do specyfikacji technicznej projektu oraz ich jakości, jak również harmonogramu przebiegu prac. Dodatkowo komplikacje mogą mieć charakter koniunkturalny, gdy sytuacja gospodarcza kraju ogranicza możliwości działania podwykonawców Emitenta. Ponieważ wystąpienie kryzysów finansowych nie może być wykluczone, nie można również wykluczyć pogorszenia koniunktury lub komplikacji w branży

robót budowlanych, w tym takiego pogorszenia, że szereg podmiotów budowlanych będzie miało problemy z funkcjonowaniem i kontynuacją prowadzonych prac.

Ponadto, u podmiotów wykonujących prace budowlane mogą wystąpić inne problemy natury operacyjnej, które przełożą się na wzrost kosztów dla Grupy i wydłużenie harmonogramu prowadzonego projektu. Takie wydarzenia mogą obejmować np. strajki, inne wydarzenia typu „siła wyższa”, zmiany kluczowych pracowników, czy problemy z jakością wykonywanych prac, które będą wymagać kosztownych poprawek.

Wystąpienie jakichkolwiek istotnych, negatywnych czynników u podmiotów realizujących prace budowlane bądź wykończeniowe może mieć istotny niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową lub perspektywę rozwoju Grupy.

2.9 Ryzyko związane ze wzrostem kosztów realizacji projektów

Kluczowe dla pomyślnego rozwoju Grupy Emitenta jest realizowanie projektów deweloperskich zgodnie z założonymi kosztami, co gwarantuje odpowiednią zyskowność inwestycji i wygenerowanie środków pieniężnych, które mogą być użyte na dalszy rozwój Emitenta. Ze względu na możliwość wystąpienia istotnych komplikacji podczas realizacji projektów deweloperskich istnieje ryzyko zwiększenia – w tym znacznego – kosztów realizacji inwestycji. Na wypadek wystąpienia istotnych problemów ze współpracą z danym wykonawcą robót budowlanych może zaistnieć konieczność zaangażowania innego wykonawcy, którego ceny będą wyższe niż pierwotnie zakładano, może nastąpić nieprzewidziany wzrost cen materiałów budowlanych oraz wzrost opłat administracyjnych niezbędnych do sfinalizowania inwestycji. Konieczne może również być dokonanie kosztownych zmian lub poprawek w realizowanym projekcie, co przełoży się na wzrost kosztów projektu. Istotny wzrost kosztów w trakcie realizacji projektu deweloperskiego przekłada się na niższą dochodowość projektu i ogólnie negatywnie przekłada się na osiągnięte przez Grupę wyniki finansowe. Praktyka zawierania przez Emitenta umów z głównym wykonawcą prac budowlanych dla danej inwestycji, chroni w znacznym stopniu Emitenta przed wahaniami cen materiałów i prac budowlanych, aczkolwiek w okresie od dokonania zakupu danej działki inwestycyjnej do podpisania umowy na wykonanie prac budowlanych Emitent w pełni ponosi to ryzyko.

Wystąpienie jakichkolwiek czynników, które przekładają się na istotny wzrost kosztów realizacji projektów deweloperskich może mieć istotny niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową lub perspektywę rozwoju Grupy.

2.10 Ryzyko związane z harmonogramem realizacji projektów deweloperskich

Kluczowe dla pomyślnego rozwoju Grupy Emitenta jest realizowanie projektów deweloperskich zgodnie z założonym harmonogramem. Realizacja projektów deweloperskich jest przedsięwzięciem długoterminowym, trwającym co najmniej kilkanaście miesięcy, a często przekraczającym okres 2 lub 3 lat od daty zakupu gruntu. Podczas gdy już od czasu zakupu gruntu Spółka ponosi znaczne koszty, przychody pojawiają się dopiero w końcowej fazie inwestycji, a często dopiero po jej zakończeniu. W ostatnich latach wyraźna tendencja na polskim rynku mieszkaniowym to rosnący udział w sprzedaży już wybudowanych, gotowych lokali. Coraz rzadsze są sytuacje, gdy klienci kupują lokale w fazie projektowej, bądź gdy projekt jest dopiero w trakcie realizacji. W związku z horyzontem czasowym realizacji projektów deweloperskich i zmianami zachowań kupujących lokale, realizacja projektów zgodnie z założonym harmonogramem ma priorytetowe znaczenie.

Jakiegokolwiek opóźnienia u podmiotów, z którymi Spółka współpracuje przy realizacji projektów może się przełożyć na przedłużenie harmonogramu realizacji inwestycji. W tym, w szczególności wystąpienie następujących czynników może się przełożyć na opóźnienia harmonogramu:

- Nieprzewidziane komplikacje dotyczące gruntów (wody gruntowe, znaleziska archeologiczne, nieoznaczone na mapach instalacje wodne, ciepłownicze, kanalizacyjne, wyjątkowo niesprzyjające warunki pogodowe np. intensywne opady itd.),
- Opóźnienia w pracach wykonawców budowlanych lub opóźnienia w dostawie materiałów budowlanych bądź potrzebnego sprzętu,
- Opóźnienia związane z pozwoleniami administracyjnymi niezbędnymi do rozpoczęcia i do oddania inwestycji do użytkowania,
- Opóźnienia ze strony instytucji finansujących przy uruchomieniu kredytu.

Opóźnienia w realizacji poszczególnych projektów deweloperskich mogą istotnie negatywnie wpływać na poziom rentowności poszczególnych projektów inwestycyjnych, a przez to na działalność, sytuację finansową, w tym w szczególności płynność, wyniki finansowe oraz perspektywy rozwoju Emitenta.

Wystąpienie któregośkolwiek z powyższych czynników przekładających się na opóźnienie harmonogramu realizowanych projektów może mieć istotny niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową lub perspektywy rozwoju Grupy.

2.11 Ryzyko związane z infrastrukturą budowlaną

Zakończenie realizacji projektu deweloperskiego jest uzależnione od zapewnienia wymaganej przepisami infrastruktury takiej jak dostęp do dróg publicznych, dostęp do mediów, wyznaczenie odpowiednich dróg wewnętrznych, itd. Bywają sytuacje, że zapewnienie niezbędnej infrastruktury jest uzależnione od czynników poza kontrolą Emitenta. Często zapewnienie dostępu do właściwej drogi bądź mediów jest uzależnione od decyzji stosownego urzędu miejskiego bądź gminnego. W niektórych przypadkach status dróg, które są potrzebne do realizacji inwestycji, może być nieuregulowany, bądź w trakcie realizacji projektu mogą pojawić się nieprzewidziane komplikacje przekładające się na opóźnienia i dodatkowe koszty. Może się także zdarzyć, że właściwe organy administracji zażądają od Emitenta wykonania dodatkowych prac dotyczących infrastruktury w ramach prac związanych z realizacją inwestycji. Organy administracji mogą także oczekiwać lub nawet zażądać, aby inwestor wykonał prace związane z infrastrukturą, które nie są niezbędne z perspektywy realizacji danego projektu, ale których wykonanie może być oczekiwane przez te organy jako wkład inwestora w rozwój społeczności lokalnej w związku z realizowaną inwestycją.

Wystąpienie któregośkolwiek z powyższych czynników przekładających się na opóźnienie realizowanych projektów lub dodatkowe koszty projektu może mieć istotny niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową lub perspektywy rozwoju Grupy.

2.12 Ryzyko związane z cenami materiałów i usług budowlanych w Polsce

Najistotniejszymi kategoriami kosztowymi prowadzonych projektów deweloperskich są materiały i usługi budowlane. Ceny materiałów budowlanych są uzależnione od szeregu czynników z czego najważniejsze to zmiany cen podstawowych surowców, takich jak cement, paliwo, energia elektryczna, stal zbrojeniowa, metale nieżelazne, itd. Zmiany cen materiałów i usług budowlanych powodowane są zmianami sytuacji na rynku międzynarodowym jak i lokalnym w zakresie balansu między popytem z podażą oraz dodatkowymi czynnikami takimi jak tendencje demograficzne, czy wahania kursów walut. Praktyka zawierania przez Emitenta umów z głównym wykonawcą prac budowlanych dla danej inwestycji, chroni w znacznym stopniu Emitenta przed wahaniami cen materiałów i prac budowlanych, aczkolwiek w okresie

od dokonania zakupu danej działki inwestycyjnej do podpisania umowy na wykonanie prac budowlanych Emitent w pełni ponosi to ryzyko.

Wystąpienie czynników przekładających się na nieoczekiwany, istotny wzrost cen materiałów budowlanych w Polsce i na rynkach lokalnych, gdzie prowadzi działalność Emitent może mieć istotny niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową lub perspektywę rozwoju Grupy.

2.13 Ryzyko związane z niekorzystnymi zmianami cen i wartości gruntów oraz uzyskania pozwolenia budowlanego z niższym niż zakładano poziomem PUM

Podstawą do planowania i realizacji inwestycji deweloperskich przez Spółkę jest posiadany bank gruntów. Ze względu na nierzadko kilkuletni okres przygotowania inwestycji Emitent przez dłuższy czas jest właścicielem gruntów. Aktualna wartość posiadanych gruntów jak i cena ich nabycia ma istotne znaczenie dla zyskowności realizowanej inwestycji. Nie można wykluczyć, iż przynajmniej w przypadku niektórych działek, nie pojawią się uwarunkowania przekładające się na spadek ich wartości, włączając w to sytuacje, gdy wystąpi spadek wartości działek poniżej ceny ich nabycia przez Emitenta.

Dodatkowo przy rozważaniu zakupu każdej działki Emitent rozważa szczegółowo możliwości jej zabudowy i przyjmuje pewne założenia dotyczące łącznej powierzchni użytkowej, którą będzie można w wypadku danej inwestycji uzyskać (parametr PUM). PUM jest parametrem o kluczowym znaczeniu dla każdej inwestycji, często decydujący o jej nabyciu lub odstąpieniu od transakcji (niektóre działki są nabywane już z wydanymi warunkami zabudowy określającymi PUM, podczas gdy inne nabywa się bez warunków zabudowy i wtedy niezbędne jest poczynienie założeń dotyczących możliwego do uzyskania PUM). W przypadku nabycia działek bez wydanych warunków zabudowy istnieje ryzyko co do wartości PUM jaki będzie zawarty w wydanej decyzji administracyjnej.

Wystąpienie jakichkolwiek negatywnych czynników przekładających się na spadek wartości gruntów posiadanych przez Emitenta, lub na zmniejszenie się możliwego do uzyskania PUM dla danej inwestycji, może mieć istotny niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową lub perspektywę rozwoju Grupy.

2.14 Ryzyko nagłych zmian cen mieszkań

Przychody z działalności deweloperskiej Grupa czerpie ze sprzedaży mieszkań i domów jednorodzinnych. Ze względu na fakt, iż inwestycje deweloperskie są prowadzone w dłuższej perspektywie i nierzadko z kilkuletnim wyprzedzeniem trzeba zakładać ceny sprzedaży wybudowanych nieruchomości, istnieje ryzyko, że podczas realizacji projektu nastąpią istotne zmiany cen mieszkań i domów na danym rynku, w tym istotne spadki cen lokali mieszkaniowych i domów. Ceny nieruchomości na danym rynku zależą od szeregu czynników takich jak m.in. ogólna sytuacja gospodarcza rejonu, poziom stopy bezrobocia, ilość lokali mieszkaniowych dostępnych do sprzedaży przez innych deweloperów na danym rynku, dostępność kredytów hipotecznych dla potencjalnych klientów Emitenta itd. W przypadku istotnego spadku cen nieruchomości Emitent może nie być w stanie sprzedać wybudowanych mieszkań i domów po zaplanowanych cenach w określonym czasie.

Wystąpienie jakichkolwiek czynników, które spowodują spadek cen mieszkań lub domów na rynkach gdzie Emitent realizuje projekty, może mieć istotny niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową lub perspektywę rozwoju Grupy.

2.15 Ryzyko związane z zarządzaniem halami handlowymi i wynajmem powierzchni komercyjnej przez podmiot zależny, spółkę Marywilska 44

Od 22 grudnia 2010 r. Emitent posiada pakiet kontrolny, a od 26 listopada 2014 roku jest **wyłącznym właścicielem** spółki Marywilska 44, która jest właścicielem i zarządza największym kompleksem hal handlowych w obrębie M. St. Warszawy. Hale handlowe zostały uruchomione we wrześniu 2010 r. Pomimo kilku lat funkcjonowania długoterminowa ocena jej perspektyw biznesowych jest obarczona ryzykiem i na Datę Prospektu nie można wykluczyć, iż zarządzanie halami handlowymi spółki Marywilska 44 Sp. z o.o. nie będzie związane z występowaniem komplikacji i ryzyk, które przełożą się na dodatkowe koszty, komplikacje i zaangażowanie czasu kierownictwa Emitenta. Nie można również wykluczyć sytuacji, że hale handlowe nie będą generować założonych przychodów i osiągać satysfakcjonującej dochodowości.

Wystąpienie wyżej wymienionych czynników może potencjalnie mieć negatywny wpływ na funkcjonowanie Grupy, jej sytuację finansową i perspektywy rozwoju.

2.16 Ryzyko związane z rozbudową hal handlowych przez spółkę Marywilska 44

Emitent zamierza rozbudować centrum hal handlowych spółki Marywilska 44 Sp. z o.o. z 6 do 8 hal. Taka rozbudowa wiąże się z realizacją skomplikowanego i dużego projektu, z wysokimi nakładami kapitałowymi, uzyskaniem stosownych pozwoleń i koniecznością zintegrowania nowych obiektów z już istniejącymi. Prace mające na celu rozbudowę centrum hal targowych Marywilska 44 zostały rozpoczęte w czerwcu 2014 roku. W ramach przedmiotowych działań planowane jest powiększenie powierzchni centrum handlowego o 2.000 m². Po zakończeniu rozbudowy łączna powierzchnia centrum hal targowych ma wynieść blisko 65.000 m² powierzchni użytkowej.

Jednocześnie Emitent nie jest w stanie wykluczyć możliwości komplikacji w toku realizacji ww. inwestycji, które mogą być związane z charakterem działalności budowlanej. Wpływ czynników takich jak koniunktura gospodarcza kraju, zmiana cen materiałów budowlanych czy sytuacja ekonomiczna podwykonawców na ukończenie planowanej inwestycji jest znaczący, jednocześnie zarówno Emitent jak i spółki jego Grupy mają ograniczone możliwości oddziaływania na ww. czynniki.

Poniesienie dużych nakładów na rozbudowę hal spółki Marywilska 44 Sp. z o.o. jest obarczone szeregiem ryzyk, które gdyby się zmaterializowały, choćby częściowo, mogłyby mieć istotny negatywny wpływ na funkcjonowanie Grupy, jej sytuację finansową i perspektywy rozwoju.

2.17 Ryzyko związane z działalnością JHM 1 Sp. z o.o.

Spółka JHM 1 jest spółką celową w pełni zależną od Emitenta. Została powołana w związku z założeniem, że podstawową funkcją Emitenta będzie działalność deweloperska, co spowodowało konieczność powołania podmiotu do prowadzenia działalności w zakresie inwestycji o charakterze nieruchomości komercyjnych. W ramach dywersyfikacji działalności Emitenta spółka JHM 1 przeprowadziła proces inwestycyjny obejmujący budowę pawilonu handlowego „Dom i Ogród” w Starachowicach o powierzchni ponad 4.000 m² powierzchni użytkowej z przeznaczeniem na wynajem dla sieci handlowej NOMI. Inwestycję zakończono, a w dniu 29.10.2012 r. sieć handlowa NOMI rozpoczęła prowadzenie działalności z wykorzystaniem obiektu.

Obecnie spółka JHM 1 prowadzi działalność w zakresie zarządzania halą „Dom i Ogród” w Starachowicach w oparciu o długoterminową umowę najmu zawartą na lat 10, z możliwością automatycznego przedłużenia na kolejne trzy pięcioletnie okresy. Powyższe zapewnia spółce JHM 1 warunki do sprawnego rozwoju. Nie można jednak wykluczyć, że przedmiotowa umowa może ulec wcześniejszemu rozwiązaniu, co zmusiłoby spółkę JHM 1 do poszukiwań innego

najemcy oraz obciążyło ją kosztami utrzymania hali w okresie tych poszukiwań – co miałoby negatywny wpływ na jej wyniki finansowe i w konsekwencji na sytuację Emitenta i spółek jego Grupy.

2.18 Ryzyko związane z działalnością JHM 2 Sp. z o.o.

Spółka JHM 2 jest spółką celową w pełni zależną od Emitenta. Podobnie jak spółka JHM 1 została powołana w związku z przyjęciem założenia, że podstawową funkcją Emitenta będzie działalność deweloperska, co spowodowało konieczność powołania podmiotu do prowadzenia działalności w zakresie inwestycji o charakterze nieruchomości komercyjnych. W ramach dywersyfikacji działalności Emitenta spółka JHM 2 zakupiła pawilony handlowe znajdujące się w miejscowościach: Istebna, Bielsko-Biała i Zabrze. Inwestorem budowy ww. hal był Emitent, który następnie przekazał ich własność spółce JHM 2.

Spółka zależna Emitenta obecnie zarządza jedną halą handlową w Bielsku-Białej o powierzchni 1.500 m². Obiekt w posiadaniu spółki JHM 2 jest wynajmowany spółce Jeronimo Martins Polska S.A. pod należący do tej spółki market sieci Biedronka. Obecnie spółka JHM 2 realizuje projekt obejmujący budowę kolejnej hali usługowej, planowane oddanie obiektu do użytkowania najemcom nastąpi w grudniu 2014 roku.

Powyższe zapewnia spółce JHM 2 warunki do sprawnego rozwoju. Nie można jednak wykluczyć, że przedmiotowe umowy mogą ulec wcześniejszemu rozwiązaniu, lub że wystąpią problemy w kontynuacji działalności sieci handlowej Biedronka w tych lokalizacjach co zmusiłoby spółkę JHM 2 do poszukiwań innego najemcy oraz obciążyło ją kosztami utrzymania hal w okresie tych poszukiwań. Wystąpienie takiej sytuacji miałoby negatywny wpływ na wyniki finansowe spółki zależnej i w konsekwencji na sytuację Emitenta i spółek jego Grupy.

2.19 Ryzyko związane z działalnością JHM 3 Sp. z o.o.

Wobec coraz częściej stawianego przez banki wymogu by poszczególne inwestycje deweloperskie umieszczać w odrębnej spółce celowej, Emitent postanowił powołać spółkę JHM 3. Obecnie podstawowym celem spółki JHM 3 jest sprzedaż lokali w ramach inwestycji *Osiedle Okrzejówka*, realizowanej w Żyrardowie. Osiągnięcie zamierzonych wyników finansowych zależy w głównej mierze od popytu na lokale mieszkaniowe w tej lokalizacji. W okresie sprzedaży spółkę JHM 3 obciążają koszty utrzymania nieruchomości. Wszelkie spowolnienia w planowanej sprzedaży lokali mogą negatywnie odbić się na sytuacji finansowej spółki JHM 3 co może mieć przełożenie na sytuację Emitenta i innych spółek jego Grupy.

2.20 Ryzyko związane z ograniczeniami w polityce kredytowej banków, w szczególności w zakresie udzielania kredytów hipotecznych dla kupujących lokale mieszkaniowe i dla deweloperów

Obecnie banki w Polsce działając w oparciu o dyrektywę Unii Europejskiej zaostrzyły politykę kredytową zarówno wobec spółek działających w sektorze deweloperskim, wynajmu powierzchni komercyjnych jak i osób starających się o pozyskanie kredytów hipotecznych. Polityka Emitenta w zakresie korzystania z kredytów bankowych jest konserwatywna i Emitent stara się być przygotowany na sytuację, kiedy na polskim rynku pojawiają się ograniczenia w dostępności kredytów dla deweloperów. Z drugiej strony Emitent stara się brać pod uwagę sytuację na rynku kredytów hipotecznych gdy planuje kolejne projekty zarówno poprzez dostosowanie swojej oferty do przewidywanych możliwości finansowych i kredytowych potencjalnych klientów jak i samej oferty bankowych kredytów hipotecznych oraz ewentualnych programów rządowych np. poprzez oferowanie mieszkań kwalifikujących się do wsparcia rządowego w ramach programu „Mieszkanie dla Młodych”.

Wprowadzenie jakichkolwiek ograniczeń w dostępności kredytów dla deweloperów oraz kredytów hipotecznych dla osób planujących zakup nieruchomości może mieć istotny negatywny wpływ na funkcjonowanie Grupy, jej sytuację finansową i perspektywy rozwoju.

2.21 Ryzyko zmniejszenia zdolności kredytowej potencjalnych klientów Grupy

Negatywne trendy w koniunkturze gospodarczej Polski bądź Unii Europejskiej, takie jak wystąpienie kryzysu finansowego, czy wzrost stopy bezrobocia mogą negatywnie wpływać na sytuację finansową potencjalnych nabywców mieszkań i domów Spółki, co z kolei może skutkować zmianą ich planów co do zakupu nieruchomości oraz ograniczeniem ich zdolności kredytowej z perspektywy instytucji finansowych.

Zmniejszenie zdolności kredytowej potencjalnych klientów Emitenta może się bezpośrednio przełożyć na osłabienie popytu na oferowane przez Emitenta do sprzedaży lokale i domy, co z kolei może mieć istotny negatywny wpływ na funkcjonowanie Grupy, jej sytuację finansową i perspektywy rozwoju.

2.22 Ryzyko związane z kosztem obsługi finansowania zewnętrznego

Realizacja dużych projektów deweloperskich i komercyjnych oraz budowy hal targowych jest długotrwałym i kapitałochłonnym procesem, w trakcie którego z reguły deweloperzy korzystają z zewnętrznego finansowania dłużnego. Przy realizacji swoich inwestycji Emitent korzysta z oprocentowanego finansowania zewnętrznego, na Datę Prospektu głównie w postaci kredytów bankowych, choć w przyszłości Emitent rozważy również inne źródła finansowania zewnętrznego, np. emisja obligacji. Oprocentowanie kredytów bankowych jakie na Datę Prospektu posiada Spółka jest uzależnione od stopy referencyjnej WIBOR 3M, w konsekwencji Emitent jest narażony na ryzyko istotnego wzrostu kosztów obsługi zaciągniętych kredytów, gdyby nastąpił wzrost stopy referencyjnej WIBOR 3M.

Istotny wzrost kosztów obsługi finansowania zewnętrznego może mieć istotny niekorzystny wpływ na działalność, wyniki, sytuację finansową lub perspektywy rozwoju Grupy.

2.23 Ryzyko związane z awarią mediów, Internetu lub systemów informatycznych oraz baz danych

Działalność Grupy w zakresie zarządzania prowadzonymi projektami deweloperskimi jak i zarządzania halami handlowymi jest uzależniona od zapewnienia odpowiednich usług i mediów oraz od prawidłowego funkcjonowania systemów informatycznych Grupy. Dostęp do usług i mediów typu energia elektryczna, woda, ogrzewanie lub klimatyzacja jest konieczny dla prowadzenia działalności w halach handlowych, dla funkcjonowania biur Grupy oraz dla realizacji projektów deweloperskich. Systemy informatyczne Grupy obejmują system księgowy, system zarządzania projektami i bazami danych oraz dostęp do Internetu. Grupa wdrożyła procedury zapewniające dostęp do niezbędnych usług i mediów oraz bezpiecznego działania swoich systemów informatycznych, jednakże nie można wykluczyć zaistnienia sytuacji, kiedy będą mieć miejsce nieprzewidywalne wewnętrzne lub zewnętrzne przerwy w dostępie do mediów, w tym nagłe, częste i długotrwałe awarie infrastruktury zaopatrzenia w energię elektryczną, ogrzewanie, wodę oraz awarie systemu informatycznego, łączny internetowych lub naruszenie zabezpieczeń systemu informatycznego.

Wystąpienie któregośkolwiek z powyższych czynników może mieć istotny niekorzystny wpływ na działalność, wyniki, sytuację finansową lub perspektywy rozwoju Grupy.

2.24 Ryzyko związane z wadami prawnymi nieruchomości, ryzyko wywłaszczeniowe i reprywatyzacyjne

Niezależnie od czynionych przez Emitenta starań związanych z badaniem stanu prawnego przed nabyciem poszczególnych nieruchomości, nie można wykluczyć ryzyka istnienia wad prawnych nieruchomości, które mogą ujawnić się już w trakcie lub po zakończeniu inwestycji, np. w sytuacji wystąpienia osób trzecich z roszczeniami reprywatyzacyjnymi. Ponadto, Skarb Państwa lub organy samorządu terytorialnego mogą podjąć decyzję o przeznaczeniu nieruchomości Emitenta na cele publiczne, co wiązałoby się z ich wywłaszczeniem.

Wystąpienie wad prawnych, roszczeń reprywatyzacyjnych lub wywłaszczenie nieruchomości Spółki może mieć niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową lub perspektywy rozwoju Emitenta i Grupy.

2.25 Ryzyko związane z odpowiedzialnością za naruszenie przepisów ochrony środowiska

Na podstawie obowiązujących przepisów dotyczących ochrony środowiska podmioty, które są właścicielami, bądź użytkownikami działek, na których występują niebezpieczne substancje, albo na których doszło do niekorzystnego przekształcenia naturalnego ukształtowania terenu mogą zostać zobowiązane do ich usunięcia, bądź ponieść koszt rekultywacji terenu lub zapłaty kary pieniężnej. W celu zminimalizowania ryzyka naruszenia przepisów ochrony środowiska Emitent przeprowadza analizy techniczne przyszłych projektów pod kątem ryzyk związanych z odpowiedzialnością za naruszenie przepisów ochrony środowiska. Na Datę Prospektu Emitent nie był zobowiązany do ponoszenia kosztów rekultywacji terenu, bądź zapłaty jakichkolwiek kar administracyjnych z tego tytułu. Niemniej nie można wykluczyć, iż w przyszłości Emitent będzie zobowiązany do poniesienia kosztów rekultywacji terenu, zapłaty kary pieniężnej z tytułu naruszenia przepisów ochrony środowiska, bądź odszkodowań.

Wystąpienie któregośkolwiek z opisanych wyżej czynników może mieć niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową lub perspektywy rozwoju Emitenta i Grupy.

2.26 Ryzyko związane z roszczeniami wobec Emitenta z tytułu budowy i sprzedaży lokali oraz z udzieleniem gwarancji zapłaty za roboty budowlane

Jednym z dwóch głównych obszarów działalności Emitenta jest działalność deweloperska. Działalność deweloperska polega na kompleksowej realizacji projektów budowy budynków mieszkalnych i domów oraz sprzedaży lokali mieszkalnych i domów. W celu realizacji licznych inwestycji Emitent zawierał i będzie zawierał umowy o budowę z wykonawcami prac budowlanych i wykończeniowych. Należy zauważyć, iż zaciągnięte przez wykonawców zobowiązania w związku z realizacją inwestycji (np. w stosunku do podwykonawców) mogą w konsekwencji, z uwagi na solidarną odpowiedzialność inwestora i wykonawcy za zapłatę wynagrodzenia, wiązać się z powstaniem roszczeń wobec Emitenta co może odbić się na terminowości realizacji inwestycji. W konsekwencji Emitent, który jest odpowiedzialny względem swoich klientów, może ponieść znaczne koszty niewykonania umowy lub jej nienależytego wykonania. Nie można również wykluczyć, iż w przyszłości klienci Emitenta nie wystąpią również do niego z roszczeniami z tytułu ukrytych wad budynku powstałych na etapie robót budowlanych bądź wykończeniowych, choć według zawartych przez Emitenta standardowych umów koszty napraw tego typu usterek są pokrywane przez wykonawcę lub jego podwykonawców. Emitent ponosi także odpowiedzialność wobec nabywców lokali z tytułu rękojmi za wady fizyczne i prawne budynków oraz gruntu, na którym wybudowane są budynki, a także wady poszczególnych mieszkań. Termin przedawnienia tych roszczeń wynosi 3 lata.

Ponadto, na podstawie art. 649¹ – 649⁵ Kodeksu cywilnego, na żądanie wykonawcy Emitent działający jako inwestor jest zobowiązany do udzielenia gwarancji zapłaty wykonawcy

(generalnemu wykonawcy) za roboty budowlane w postaci gwarancji bankowej lub ubezpieczeniowej, a także akredytywy bankowej lub poręczenia banku udzielonego na zlecenie inwestora.

Wystąpienie któregokolwiek ze wskazanych powyżej czynników przekładających się na powstanie roszczeń wobec Emitenta, może mieć niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową lub perspektywę rozwoju Emitenta i Grupy.

2.27 Ryzyko związane z odstąpieniem przez klientów Emitenta i jego Grupy od zawartych umów przedwstępnych lub deweloperskich oraz nienależytym wykonywaniem przez klientów Emitenta i jego Grupy umów przedwstępnych lub deweloperskich

W razie wystąpienia zakłóceń w realizacji projektów deweloperskich prowadzonych przez Emitenta i spółki jego Grupy – zwłaszcza przy współpracy z klientami będącymi jednocześnie konsumentami istnieje ryzyko odstąpienia klientów od zawartych umów przedwstępnych lub deweloperskich co wiązać się może z niezrealizowaniem lub opóźnieniem w uzyskaniu wpływów ze sprzedaży nieruchomości. Ponadto ewentualne odstąpienia od zawartych umów ze strony mogą wiązać się z rozpoczęciem postępowań spornych pomiędzy Emitentem i spółkami jego Grupy a klientami.

Emitent nie może też wykluczyć nieprawidłowości w wykonywaniu umów deweloperskich czy przedwstępnych przez klientów, co może skutkować opóźnieniem w zapłacie należności, a w skrajnych przypadkach odstąpieniem przez Emitenta lub spółki z jego Grupy od umowy oraz koniecznością sądowego dochodzenia roszczeń od klientów.

Wszystkie powyższe czynniki mogą mieć wpływ na osiągnięte przez Emitenta i spółki jego Grupy wyniki finansowe.

2.28 Ryzyko związane z istotnymi szkodami przewyższającymi polisy z tytułu ubezpieczenia

Wszystkie inwestycje Emitenta są ubezpieczone. W przypadku zniszczenia budynków min.: na skutek pożaru, zalania wodą lub z innych przyczyn przed wydaniem lokali ich nabywcom, Emitent może ponieść szkodę przewyższającą wartość polisy ubezpieczeniowej. Ponadto, polisy ubezpieczeniowe nie pokrywają szkód powstałych w związku z niewykonaniem lub nienależytym wykonaniem umów przez wykonawców. W przypadku wystąpienia zdarzeń, których polisa ubezpieczeniowa nie obejmuje, bądź wartość szkody jest wyższa niż wartość polisy, Emitent może stracić część zainwestowanych środków, lub może być zmuszony do poniesienia dodatkowych znacznych kosztów.

Wystąpienie któregokolwiek z wyżej wymienionych czynników może mieć niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową lub perspektywę rozwoju Emitenta i Grupy.

2.29 Ryzyko związane z zawieraniem przez Spółkę transakcji z podmiotami powiązanymi

W ramach prowadzonej działalności gospodarczej Emitent wielokrotnie zawierał umowy z podmiotami powiązanymi. Dzięki temu można było zoptymalizować koszty i działalność z perspektywy całej grupy kapitałowej MIRBUD S.A., w skład której wchodzi Emitent i Grupa Emitenta. Jednak ze względu na zawieranie umów z podmiotami powiązanymi Emitent może być przedmiotem kontroli przez organy skarbowe. Co do zasady, umowy z podmiotami powiązanymi powinny być zawierane na zasadach rynkowych. W przypadku stwierdzenia przez organ skarbowy różnic pomiędzy wartością rynkową, a wartością zawartej umowy z podmiotem powiązanym i niemożnością Emitenta by te różnice satysfakcjonująco wyjaśnić, Emitent lub podmioty powiązane z Emitentem, włączając w to podmioty z Grupy Emitenta, mogą być narażone na przeszacowanie poziomu deklarowanych przychodów i kosztów podatkowych oraz na nałożenie kar administracyjnych przez organy skarbowe.

Wystąpienie wyżej wymienionych czynników może mieć niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową lub perspektywę rozwoju Emitenta i Grupy.

2.30 Ryzyko związane ze stosowaniem niedozwolonych postanowień umownych

Gros klientów Emitenta stanowią konsumenci indywidualni. Jest to grupa uczestników obrotu gospodarczego szczególnie chroniona w kontaktach z przedsiębiorcami. Zgodnie z przepisami prawa konsumenckiego wszelkie postanowienia umów nie uzgodnione indywidualnie z konsumentem nie wiążą go, jeżeli kształtują jego prawa i obowiązki w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami, rażąco naruszając jego interesy (klauzule abuzywne). Z mocy prawa nie obowiązują one konsumentów. Rejestr Niedozwolonych Klauzul Umownych prowadzi Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, który dokonuje wpisów do rejestru na podstawie orzeczeń Sądu Ochrony Konsumentów i Konkurencji lub Sądu Apelacyjnego w Warszawie, w przypadku odwołania od jego decyzji. Dotychczasowa linia orzecznicza ww. sądów wskazuje, iż jest ona często niekorzystna dla przedsiębiorców. Nie można wykluczyć, iż w umowach stosowanych przez Emitenta znajdują się klauzule, które mogą być uznane za takie niedozwolone postanowienia umowne. W przypadku usunięcia tych zapisów pozycja Emitenta względem konsumentów uległaby osłabieniu. Ponadto, nie można wykluczyć, iż część postanowień umownych może być sprzeczna z prawem bezwzględnie obowiązującym.

Emitent na bieżąco monitoruje decyzje Sądu Ochrony Konsumentów i Konkurencji lub Sądu Apelacyjnego w Warszawie. W przypadku zidentyfikowania niedozwolonych klauzul umownych w umowach zawieranych między Emitentem i klientami, może dojść do konieczności zmian części umów i może dojść do osłabienia pozycji Emitenta w relacji z jego klientami, jak również do wystąpienia dodatkowych kosztów.

Wystąpienie powyżej opisanej sytuacji może mieć niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową lub perspektywę rozwoju Emitenta i Grupy.

2.31 Ryzyko związane z nierealizowaniem polityki dywidendy

W Prospekcie Emitent przedstawił zasady realizacji polityki dywidendy. Niemniej Emitent nie może zagwarantować, iż polityka ta będzie realizowana. Poziom dywidendy zależy przede wszystkim od wyników finansowych Emitenta, a także od rezerw kapitałowych oraz planów Emitenta na przyszłość, poziomu sprzedaży, koniunktury na rynku, kosztów działalności itd. Ponadto, Zarząd Emitenta zastrzega, iż plany dywidendy mogą ulec zmianom w zależności od zmian na rynku.

Niezrealizowanie przez Emitenta przedstawionej w Prospekcie polityki dywidendy może mieć negatywny wpływ na plany części inwestorów, którzy nabyli Akcje.

2.32 Ryzyko związane z finansowaniem rozwoju kredytami bankowymi

W celu sfinansowania swojej działalności Emitent oraz spółki z jego Grupy zaciągają kredyty inwestycyjne oraz pożyczki. Mimo stabilnej sytuacji finansowej Grupy, Emitent nie jest w stanie zagwarantować, iż będzie w przyszłości w stanie wywiązać się ze wszystkich zobowiązań wynikających z zawartych umów kredytowych oraz pożyczek. W przypadku wystąpienia sytuacji, w której Emitent nie będzie w stanie na bieżąco regulować swoich zobowiązań z tytułu umów kredytowych i pożyczek, spłaty mogą stać się natychmiast wymagalne. W konsekwencji, aby zaspokoić wierzycieli Emitent będzie zmuszony do zbycia części swoich aktywów.

Wystąpienie wyżej wymienionych czynników może mieć niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową lub perspektywy rozwoju Emitenta i Grupy. W celu ograniczenia ryzyka Emitent na bieżąco dokonuje analizy stanu zadłużenia oraz możliwości regulowania zobowiązań.

2.33 Ryzyko związane z wahaniami kursów walut i zmianami stopy procentowej kredytów

Emitent i spółki Grupy finansują swoją działalność inwestycyjną w dużym stopniu z wykorzystaniem kredytów bankowych. Na koszty odsetek od kredytów wpływ ma wysokość stopy bazowej WIBOR dla kredytów zaciąganych w złotych polskich oraz EURIBOR dla kredytów zaciąganych w euro. Wzrost wartości tych indeksów, a w konsekwencji wzrost odsetek od kredytów może mieć niekorzystny wpływ na sytuację finansową Emitenta i jego Grupy. Dla minimalizacji ryzyka Emitent i spółki jego Grupy starają się zaciągać zobowiązania kredytowe w walutach, w których osiągnąć mają być przychody. Dla ograniczenia ryzyka zamiany stóp procentowych podpisywane są wraz z umowami kredytowymi umowy zmiany odsetek (strategia IRS), co ogranicza ryzyko wahań stopy bazowej kredytu.

Nie można jednak wykluczyć, że w przyszłości wraz ze wzrostem indeksu EURIBOR wzrośnie stopa referencyjna kredytów Emitenta i jego Grupy i odbije się to na wzroście kosztów.

2.34 Ryzyko związane z wpływem na Spółkę znacznych akcjonariuszy

Na Datę Prospektu znacznym akcjonariuszem jest MIRBUD S.A. - posiada 86,28% Akcji Spółki. Prospekt został sporządzony w związku z ubieganiem się do wprowadzenia do obrotu Akcji istniejących, w związku z tym należy przypuszczać, że po dopuszczeniu i wprowadzeniu Akcji do obrotu na GPW udział ten nie zmieni się znacząco i wskazane powyżej podmioty pozostaną Znacznymi Akcjonariuszami Emitenta. W związku z powyższym, Znaczeni Akcjonariusze będą mieli decydujący wpływ na Spółkę oraz podejmowanie uchwał przez Walne Zgromadzenie, w szczególności dotyczących wypłaty dywidendy.

2.35 Ryzyko związane z potencjalnym konfliktem interesów pomiędzy członkami Zarządu wynikającym z istniejących powiązań rodzinnych

Pomiędzy członkami Zarządu tj. Panem Jerzym Mirgos, a Panią Haliną Mirgos występują powiązania rodzinne. Pani Halina Mirgos jest matką Pana Jerzego Mirgos. Ponadto Pan Jerzy Mirgos jest znaczącym akcjonariuszem Emitenta. Również Pani Halina Mirgos jest akcjonariuszem Emitenta.

Potencjalnie nie można wykluczyć możliwości zaistnienia konfliktu interesów pomiędzy Prezesem Zarządu, tj. Panią Haliną Mirgos a członkiem Zarządu, tj. Panem Jerzym Mirgos z uwagi na powiązania rodzinne pomiędzy ww. osobami. Zdaniem Emitenta taki potencjalny konflikt interesów jest jednak bardzo mało prawdopodobny, a rozważanie jego zaistnienia ma charakter jedynie czysto hipotetyczny.

3 Czynniki ryzyka związane z wprowadzanymi Akcjami

3.1 Ryzyko związane z odmową dopuszczenia instrumentów finansowych do obrotu giełdowego

Dopuszczenie instrumentów finansowych do obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez GPW wymaga szczegółowych ustaleń pomiędzy Spółką i GPW i jest uzależnione od spełnienia warunków określonych w § 19 Regulaminu GPW.

Jednocześnie należy wziąć pod uwagę, iż zgodnie z § 23 Regulaminu GPW, Zarząd Giełdy może odmówić dopuszczenia instrumentów finansowych do obrotu giełdowego.

Ponowny wniosek o dopuszczenie tych samych instrumentów finansowych do obrotu giełdowego może zostać złożony najwcześniej po upływie 6 miesięcy od daty doręczenia ostatniej uchwały odmawiającej dopuszczenie papierów wartościowych do obrotu giełdowego. Odmowa dopuszczenia Akcji do obrotu giełdowego może oznaczać niemożność zrealizowania przez Grupę Emitenta planów w założonym harmonogramie

3.2 Ryzyko związane z opóźnieniem we wprowadzaniu instrumentów finansowych do obrotu

Akcje mogą zostać wprowadzone do obrotu na GPW po ich zarejestrowaniu (dematerializacji) w systemie depozytowym prowadzonym przez KDPW. Ewentualne przedłużanie się okresu postępowania przed GPW lub w KDPW w stosunku do Akcji Emitenta, w szczególności z przyczyn leżących po stronie Spółki, skutkować może opóźnieniem we wprowadzaniu jej akcji do obrotu giełdowego.

3.3 Ryzyko wstrzymania dopuszczenia instrumentów finansowych do obrotu lub rozpoczęcia notowań

Zgodnie z art. 20 Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi, w przypadku gdyby wymagało tego bezpieczeństwo obrotu na rynku regulowanym lub byłby zagrożony interes inwestorów, GPW na żądanie Komisji wstrzyma dopuszczenie do obrotu na tym rynku lub rozpoczęcie notowań Akcji Emitenta na okres nie dłuższy niż 10 dni.

W przypadku gdyby obrót Akcjami Spółki był dokonywany w okolicznościach wskazujących na możliwość zagrożenia prawidłowego funkcjonowania rynku regulowanego lub bezpieczeństwa obrotu na tym rynku albo naruszenia interesów inwestorów, GPW, na żądanie Komisji, zawiesi obrót tymi papierami wartościowymi na okres nie dłuższy niż miesiąc.

W przypadku zaistnienia którejkolwiek z wyżej wymienionych sytuacji w stosunku papierów wartościowych Spółki, inwestorzy muszą liczyć się z czasowym lub trwałym brakiem ich płynności.

3.4 Ryzyko wahań kursu Akcji i płynności obrotu

Kurs akcji i płynność akcji spółek notowanych na GPW zależy od ilości oraz wielkości zleceń kupna i sprzedaży składanych przez inwestorów giełdowych. Na zachowania inwestorów mają też wpływ rozmaite czynniki, także niezwiązane bezpośrednio z działalnością i sytuacją finansową Spółki. Nie można więc zapewnić, iż akcjonariusz będzie mógł zbyć Akcje w dowolnym terminie i po satysfakcjonującej cenie.

3.5 Ryzyko związane z naruszeniem lub podejrzeniem naruszenia przepisów prawa w związku z ubieganiem się o dopuszczenie Akcji oferowanych do obrotu na rynku regulowanym

Zwraca się uwagę na ryzyka związane z konsekwencjami ewentualnego naruszenia lub uzasadnionego podejrzenia naruszenia przepisów prawa przez Spółkę w związku z ubieganiem się o dopuszczenie Akcji na rynku regulowanym, w szczególności:

Zgodnie z art. 17 Ustawy o Ofercie Publicznej, w przypadku naruszenia lub uzasadnionego podejrzenia naruszenia przepisów prawa w związku z ubieganiem się o dopuszczenie papierów wartościowych do obrotu na rynku regulowanym przez Spółkę lub inne podmioty występujące w imieniu bądź na zlecenie Spółki albo uzasadnionego podejrzenia, że takie naruszenie może nastąpić, KNF może:

- nakazać wstrzymanie dopuszczenia papierów wartościowych do obrotu na rynku regulowanym, na okres nie dłuższy niż 10 dni roboczych, lub

- zakazać dopuszczenia papierów wartościowych Spółki do obrotu na rynku regulowanym, lub
- opublikować, na koszt emitenta, informację o niezgodnym z prawem działaniu w związku z ubieganiem się o dopuszczenie papierów wartościowych do obrotu na rynku regulowanym.

Stosownie do art. 18 Ustawy o Ofercie Publicznej, KNF może zastosować środki, o których mowa w art. 17 tej ustawy, także w przypadku, gdy z treści dokumentów lub informacji składanych do KNF lub przekazywanych do wiadomości publicznej, wynika, że:

- dopuszczenie papierów wartościowych do obrotu na rynku regulowanym w znaczący sposób naruszałoby interesy inwestorów,
- istnieją przesłanki, które w świetle przepisów prawa mogą prowadzić do ustania bytu prawnego danego emitenta,
- działalność danego emitenta była lub jest prowadzona z rażącym naruszeniem przepisów prawa, które to naruszenie może mieć istotny wpływ na ocenę papierów wartościowych emitenta (Spółki) lub też w świetle przepisów prawa może prowadzić do ustania bytu prawnego lub upadłości emitenta, lub
- status prawny papierów wartościowych jest niezgodny z przepisami prawa i w świetle tych przepisów istnieje ryzyko uznania tych papierów wartościowych za nieistniejące lub obarczone wadą prawną mającą istotny wpływ na ich ocenę.

3.6 Ryzyko związane z brakiem wykonywania lub nienależytym wykonywaniem obowiązków lub nakazów określonych w art. 96 Ustawy o Ofercie oraz w art. 176 Ustawy o Obrocie

Na podstawie art. 96 Ustawy o Ofercie, w przypadku gdy dany emitent nie wykonuje lub wykonuje nienależycie obowiązki lub nakazy z Ustawy o Ofercie wymienione enumeratywnie w ust. 1 tego przepisu bądź postępuje wbrew wskazanym tam obowiązkom, KNF jest uprawniona do:

- wydania decyzji o wykluczeniu, na czas określony lub bezterminowo, papierów wartościowych z obrotu na rynku regulowanym, albo
- nałożenia kary pieniężnej do wysokości 1.000.000 PLN, biorąc pod uwagę w szczególności sytuację finansową podmiotu, na który kara jest nakładana, albo
- zastosować obie sankcje łącznie.

Biorąc pod uwagę art. 176 Ustawy o obrocie, w przypadku gdy dany emitent nie wykonuje lub nienależycie wykonuje obowiązki związane informacjami poufnymi, o których mowa w art. 157, 158 oraz 160 ww. ustawy, KNF może:

- wydać decyzję o wykluczeniu papierów wartościowych z obrotu na rynku regulowanym, albo
- nałożyć karę pieniężną do wysokości 1.000.000,00 PLN, albo
- wydać decyzję o wykluczeniu na czas określony lub bezterminowo papierów wartościowych z obrotu na rynku regulowanym, nakładając jednocześnie karę pieniężną, o której mowa powyżej.

Zgodnie z art. 176a Ustawy o ofercie w przypadku gdy emitent lub sprzedający nie wykonuje lub nienależyć wykonywać obowiązki wynikające z art. 5 Ustawy o Ofercie (obowiązki Emitenta w zakresie zawarcia z KDPW umowy, której przedmiotem jest rejestracja papierów wartościowych w KDPW), KNF może nałożyć karę pieniężną do wysokości 1.000.000 zł.

3.7 Ryzyko związane z zawieszeniem obrotu Akcjami

Zgodnie z § 30 Regulaminu Giełdy, Zarząd GPW może zawiesić obrót akcjami danej spółki na okres do trzech miesięcy:

- na wniosek danego emitenta,
- jeśli uzna, że wymaga tego interes i bezpieczeństwo uczestników obrotu, lub
- jeżeli dany emitent narusza przepisy obowiązujące na Giełdzie.

Ponadto myśl § 30 ust. 2 Regulaminu Giełdy, Zarząd Giełdy zawiesza obrót akcjami na okres nie dłuższy niż miesiąc na żądanie KNF, zgłoszone zgodnie z art. 20 ust. 2 Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi, 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.

W myśl art. 20 ust. 4a Ustawy o Obrocie spółka prowadząca rynek regulowany, na wniosek emitenta, może zawiesić obrót Akcjami lub powiązanymi z nimi instrumentami pochodnymi w celu zapewnienia inwestorom powszechnego i równego dostępu do informacji.

Zgodnie z art. 20 ust. 4b Ustawy o Obrocie spółka prowadząca rynek regulowany może podjąć decyzję o zawieszeniu notowań Akcji w przypadku, gdy instrumenty te przestały spełniać warunki obowiązujące na tym rynku, pod warunkiem, że nie spowoduje to znaczącego naruszenia interesów inwestorów lub zagrożenia prawidłowego funkcjonowania rynku.

3.8 Ryzyko wykluczenia Akcji z obrotu giełdowego

Zgodnie z § 31 Regulaminu Giełdy, Zarząd Giełdy może wykluczyć akcje danej spółki z obrotu giełdowego:

- jeżeli ich zbywalność stała się ograniczona,
- na żądanie KNF zgodnie z przepisami Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi,
- w przypadku zniesienia ich dematerializacji,
- w przypadku wykluczenia ich z obrotu na rynku regulowanym przez właściwy organ nadzoru.

Ponadto, Zarząd Giełdy może wykluczyć akcje danej spółki z obrotu giełdowego:

- jeżeli przestały spełniać inne, niż warunek nieograniczonej zbywalności, warunki dopuszczenia do obrotu giełdowego,
- jeżeli spółka uporczywie narusza przepisy obowiązujące na giełdzie,
- na wniosek spółki,

- wskutek ogłoszenia upadłości spółki albo w przypadku oddalenia przez sąd wniosku o ogłoszenie upadłości z powodu braku środków w majątku spółki na zaspokojenie kosztów postępowania,
- jeżeli uzna, że wymaga tego interes i bezpieczeństwo uczestników obrotu,
- wskutek podjęcia decyzji o połączeniu emitenta z innym podmiotem, jego podziale lub przekształceniu,
- jeżeli w ciągu ostatnich 3 miesięcy nie dokonano żadnych transakcji giełdowych na danym instrumencie finansowym,
- wskutek podjęcia przez emitenta działalności zakazanej przez obowiązujące przepisy prawa,
- wskutek otwarcia likwidacji emitenta.

Na podstawie art. 20 ust. 3 Ustawy o Obrocie, w przypadku gdy obrót papierami wartościowymi lub innymi instrumentami finansowymi emitenta zagraża w sposób istotny prawidłowemu funkcjonowaniu rynku regulowanego lub bezpieczeństwu obrotu na tym rynku, albo powoduje naruszenie interesów inwestorów, na żądanie KNF, GPW wyklucza z obrotu wskazane przez Komisję papiery wartościowe.

W przypadku, gdyby doszło do zawieszenia obrotu Akcjami Emitenta na GPW lub ich wykluczenia z obrotu z któregośkolwiek z powyższych powodów, taka sytuacja może wpłynąć niekorzystnie na ich płynność, a w konsekwencji skutkować możliwym istotnym spadkiem ich wartości lub ceny.

3.9 Ryzyko towarzyszące inwestowaniu w Akcje

Inwestorzy rozważający nabycie Akcji powinni w swoich decyzjach uwzględniać ryzyko towarzyszące tego typu inwestycjom. Wynika to z faktu, że kształtowanie się cen akcji notowanych na giełdach papierów wartościowych jest nieprzewidywalne zarówno w krótkim, jak i długim okresie. Poziom zmienności cen akcji, a tym samym ryzyko inwestycji, jest zazwyczaj wyższy niż poziom zmienności cen innych instrumentów finansowych dostępnych na rynku kapitałowym, takich jak papiery skarbowe, jednostki uczestnictwa w funduszach inwestycyjnych otwartych, certyfikaty inwestycyjne wybranych funduszy inwestycyjnych zamkniętych, czy zabezpieczone dłużne papiery wartościowe. Kurs giełdowy Akcji dopuszczonych do obrotu może podlegać znacznym wahaniom, spowodowanym licznymi czynnikami, do których należy zaliczyć min: okresowe zmiany w wynikach operacyjnych Emitenta, rozmiar i płynność rynku Akcji, zmianę kursów walut i stopy inflacji, koniunkturę na GPW, zmianę faktyczną lub prognozowaną sytuacji polityczno-gospodarczej na świecie, w regionie lub w Polsce, a także koniunktury na giełdach światowych. Ponadto, Akcje znajdują się w obrocie na polskim rynku kapitałowym, który będąc na wczesnym etapie swojego rozwoju cechuje się stosunkowo niską kapitalizacją w porównaniu z bardziej rozwiniętymi rynkami. Znajduje to odzwierciedlenie w ograniczonej płynności oraz dużej zmienności, zarówno cen poszczególnych papierów wartościowych, jak i indeksów charakteryzujących cały rynek giełdowy.

Inwestowanie w Akcje winno uwzględniać ryzyko wahań kursów i ograniczenia płynności Akcji.

CZĘŚĆ III – DOKUMENT REJESTRACYJNY

1. OSOBY ODPOWIEDZIALNE ZA INFORMACJE ZAWARTE W PROSPEKCIE

1.1 Oświadczenie Emitenta

Emitent:	JHM DEVELOPMENT S.A.
Adres siedziby:	ul. Unii Europejskiej 18, 96-100 Skierniewice
Główny telefon:	+48 (46) 833 95 89
Numer telefaksu:	+48 (46) 833 61 28
Strona internetowa:	www.jhmdevelopment.pl

Osoba działająca w imieniu Emitenta:

Halina Mirgos – Prezes Zarządu
Jerzy Mirgos – Wiceprezes Zarządu

Oświadczenie Emitenta - JHM DEVELOPMENT S.A.

JHM DEVELOPMENT S.A., jako podmiot odpowiedzialny za informacje zawarte w niniejszym Prospekcie, oświadcza, że zgodnie ze swoją najlepszą wiedzą i przy dołożeniu należytej staranności by zapewnić taki stan, wszelkie informacje zawarte w niniejszym Prospekcie są prawdziwe, rzetelne i zgodne ze stanem faktycznym oraz że w Prospekcie nie pominięto niczego, co mogłoby wpływać na jego znaczenie.

/-/

Halina Mirgos
Prezes Zarządu

/-/

Jerzy Mirgos
Wiceprezes Zarządu

1.2 Oświadczenie Oferującego

Spółka	Dom Maklerski Banku BPS S.A.
Adres siedziby	ul. Grzybowska 81,00-844 Warszawa
Główny telefon:	+48 (22) 539 55 55
Numer telefaksu:	+48 (22) 539 55 56
Adres e-mail:	dm@dmbps.pl
Strona internetowa:	www.dmbps.pl

Osoby działające w imieniu Oferującego:

Cezary Iwański	- Prezes Zarządu
Piotr Majka	- Wiceprezes Zarządu

Oferujący, na podstawie informacji przekazanych lub potwierdzonych przez Emitenta sporządził następujące części Prospektu:

- w Podsumowaniu
- Czynniki Ryzyka - z wyłączeniem prawnych czynników ryzyka
- W Dokumencie Rejestracyjnym: 1.2, 3, 4, 5.2, 6.1, 6.2, 6.3, 6.5, 7, 9, 10, 12, 20.7, 20.9, 23, 24, 25
- w Dokumencie Ofertowym: 1, 2, 3, 4.1, 4.3, 4.4, 4.6, 4.7, 5, 6.7, 8, 9, 10

Oświadczenie Oferującego - Dom Maklerski Banku BPS S.A.

Działając w imieniu Oferującego niniejszym oświadczamy, że zgodnie z naszą najlepszą wiedzą i przy dołożeniu należytej staranności by zapewnić taki stan, informacje zawarte we wskazanych powyżej częściach Prospektu Emisyjnego, za sporządzenie których Oferujący ponosi odpowiedzialność są prawdziwe, rzetelne i zgodne ze stanem faktycznym i że nie pominięto niczego, co mogłoby wpływać na ich znaczenie.

/-/

Cezary Iwański
Prezes Zarządu

/-/

Piotr Majka
Wiceprezes Zarządu

1.3 Oświadczenie Doradcy Prawnego

Firma	Kancelaria Radcy Prawnego - Leszek Rygiel
Adres siedziby	ul. Wrzeciono 33 lok. 91, 01-963 Warszawa
Główny telefon:	+48 (22) 401 13 17
Numer telefaksu:	+48 (22) 412 35 36
Adres e-mail:	sekretariat@kancelaria-rygiel.pl
Strona internetowa:	www.kancelaria-rygiel.pl

Osoba działająca w imieniu Doradcy Prawnego:

Leszek Rygiel – Radca Prawny

Doradca Prawny, na podstawie informacji przekazanych lub potwierdzonych przez Emitenta sporządził następujące części Prospektu:

- Czynniki Ryzyka – w zakresie prawnych czynników ryzyka
- w Dokumencie Rejestracyjnym: 5.1, 6.4, 8, 11, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20.8, 21, 22, 24, 25
- w Dokumencie Ofertowym: 4, 7

Oświadczenie Doradcy Prawnego – Kancelaria Radcy Prawnego - Leszek Rygiel

Działając w imieniu Doradcy Prawnego niniejszym oświadczam, że zgodnie z moją najlepszą wiedzą i przy dołożeniu należytej staranności by zapewnić taki stan, informacje zawarte we wskazanych powyżej częściach Prospektu Emisyjnego, za sporządzenie których Doradca Prawny ponosi odpowiedzialność są prawdziwe, rzetelne i zgodne ze stanem faktycznym i że nie pominęto niczego, co mogłoby wpływać na ich znaczenie.

/-/

Leszek Rygiel – Radca Prawny

2. BIEGLI REWIDENCI

2.1 Biegli rewidenci Emitenta

Sprawozdania finansowe:

- za okres 01.01.2011 – 30.06.2011 i 01.01.2011 – 31.12.2011
- za okres 01.01.2012 – 30.06.2012 i 01.01.2012 – 31.12.2012
- za okres 01.01.2013 – 30.06.2013 i 01.01.2013 – 31.12.2013
- za okres 01.01.2014 – 30.06.2014

Emitenta, pozostałych spółek Grupy Kapitałowej JHM DEVELOPMENT oraz skonsolidowane sprawozdania Grupy Kapitałowej JHM DEVELOPMENT zostały zbadane przez biegłego rewidenta p. Krzysztofa Golińskiego, nr ewidencyjny 4661/155 reprezentującego podmiot BGGM Audyt Sp. z o.o., z siedzibą w Warszawie, ul. Ratuszowa 11. Podmiot ten został wpisany do rejestru podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych Krajowej Izby Biegłych Rewidentów pod numerem 3489.

2.2 Informacja na temat rezygnacji, zwolnienia lub zmiany biegłego rewidenta

W latach 2011, 2012, 2013 oraz w okresie od 01.01.2014 do 30.09.2014 nie miały miejsca przypadki rezygnacji lub zwolnienia biegłego rewidenta wybranego przez Emitenta do zbadania sprawozdań finansowych Emitenta.

3. WYBRANE INFORMACJE FINANSOWE

Historyczne informacje finansowe zamieszczone w Prospekcie dotyczą okresu od 1 stycznia 2011 r. do 30 września 2014 r. i obejmują następujące okresy sprawozdawcze:

- rok obrotowy od 1 stycznia 2011 r. do 31 grudnia 2011 r.
- rok obrotowy od 1 stycznia 2012 r. do 31 grudnia 2012 r.
- rok obrotowy od 1 stycznia 2013 r. do 31 grudnia 2013 r. oraz
- Okres sprawozdawczy od 1 stycznia 2013 r. do 30 czerwca 2013 r. oraz
- okres sprawozdawczy od 1 stycznia 2014 do 30 września 2014 r.

Sprawozdania finansowe za lata obrotowe od 1 stycznia 2011 r. do 31 grudnia 2011 r., od 1 stycznia 2012 r. do 31 grudnia 2012 r. od 1 stycznia 2013 r. do 31 grudnia 2013 r. okres sprawozdawczy od 1 stycznia 2013 r. do 30 czerwca 2013 r. oraz okres sprawozdawczy od 1 stycznia 2014 do 30 czerwca 2014 r. zostały sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzonymi przez Unię Europejską (MSSF).

Sprawozdania finansowe za trzy powyższe lata obrotowe, tj. od 1 stycznia 2011 r. do 31 grudnia 2011 r., od 1 stycznia 2012 r. do 31 grudnia 2012 r. oraz od 1 stycznia 2013 r. do 31 grudnia 2013 r. oraz za okres sprawozdawczy od 1 stycznia 2013 r. do 30 czerwca 2013 r. podlegały badaniu przez Biegłego Rewidenta.

Sprawozdanie finansowe za rok obrotowy od 1 stycznia 2011 r. do 31 grudnia 2011 r., jest sprawozdaniem skonsolidowanym, z uwagi na fakt, że emitent posiadał pakiet kontrolny w spółkach Marywilska 44 Sp. z o.o. oraz JHM 1 Sp. z o.o.

Sprawozdania finansowe za lata obrotowe od 1 stycznia 2012 r. do 31 grudnia 2012 r., od 1 stycznia 2013 r. do 31 grudnia 2013 r. oraz okres sprawozdawczy od 1 stycznia 2014 r. do 30 września 2014 r. są sprawozdaniami skonsolidowanymi, z uwagi na fakt, że Emitent posiadał pakiet kontrolny w spółkach Marywilska 44 Sp. z o.o., JHM 1 Sp. z o.o., JHM 2 Sp. z o.o., oraz JHM 3 Sp. z o.

Wybrane dane finansowe i operacyjne Grupy Kapitałowej JHM DEVELOPMENT S.A.

Tabela: Wybrane pozycje rachunku zysków i strat Grupy Kapitałowej JHM DEVELOPMENT S.A. (w tys. PLN)

Wyszczególnienie	01.01 - 30.09.2014	01.01 - 30.09. 2013	01.01 - 30.06.2014	01.01 - 30.06.2013	01.01 - 31.12.2013	01.01 - 31.12.2012	01.01 - 31.12.2011
Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	65 789	44 266	42 897	29 618	62 845	74 265	70 799
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	48 931	30 062	31 757	20 054	43 582	54 845	48 000
Zysk / strata brutto ze sprzedaży	16 858	14 204	11 140	9 564	19 263	19 420	22 799
Zysk / strata z działalności operacyjnej	9 974	8 189	6 926	5 523	12 708	16 257	10 960
Zysk / strata przed opodatkowaniem	6 912	5 409	4 772	3 186	7 979	11 367	6 781
Zysk / strata netto	5 267	4 328	3 839	2 565	6 376	9 151	5 299

Źródło: Skonsolidowane sprawozdania finansowe JHM DEVELOPMENT S.A. za rok obrotowy od 1 stycznia 2011 r. do 31 grudnia 2011 r., rok obrotowy od 1 stycznia 2012 r. do 31 grudnia 2012 r. rok obrotowy od 1 stycznia 2013 r. do 31 grudnia 2013 r., za okres sprawozdawczy od 1 stycznia 2014 r. do 30 czerwca 2014r. oraz okres sprawozdawczy od 1 stycznia 2014 r. do 30 września 2014 r.

Tabela: Aktywa (tys. PLN)

	30 września 2014		30 czerwca 2014		31 grudnia 2013		31 grudnia 2012		31 grudnia 2011	
Aktywa trwałe	Wartość	Udział	Wartość	Udział	Wartość	Udział	Wartość	Udział	Wartość	Udział
Wartości niematerialne	0	0,00%	0	0,0%	4	0,0%	12	0,0%	0	0,0%
Rzeczowe aktywa trwałe	14 980	4,00%	1 979	0,5%	1 888	0,5%	15 479	3,9%	20 855	6,0%
Należności długoterminowe	10 302	2,80%	10 425	2,7%	8 733	2,2%	7 837	2,0%	2 889	0,8%
Inwestycje długoterminowe	153 015	40,90%	167 736	43,4%	167 173	42,3%	149 647	38,1%	108 576	31,5%
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	558	0,10%	744	0,2%	774	0,2%	463	0,1%	333	0,1%
Aktywa trwałe razem	178 855	47,80%	180 884	46,8%	178 572	45,2%	173 438	44,2%	132 653	38,5%

Aktywa obrotowe	Wartość	Udział	Wartość	Udział	Wartość	Udział	Wartość	Udział	Wartość	Udział
Zapasy	174 505	46,60%	190 368	49,2%	206 785	52,4%	206 743	52,6%	203 516	59,0%
Należności krótkoterminowe	16 017	4,30%	5 932	1,5%	4 659	1,2%	5 313	1,4%	5 442	1,6%
Inwestycje krótkoterminowe	3 606	1,00%	8 027	2,1%	4 231	1,1%	6 590	1,7%	2 935	0,9%
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	1 286	0,30%	1 628	0,4%	605	0,2%	708	0,2%	284	0,1%
Aktywa obrotowe razem	195 414	52,20%	205 955	53,2%	216 280	54,8%	219 354	55,8%	212 177	61,5%

Aktywa razem	374 269	100,00%	386 839	100,0%	394 852	100,0%	392 792	100,0%	344 830	100,0%
---------------------	----------------	----------------	----------------	---------------	----------------	---------------	----------------	---------------	----------------	---------------

Źródło: Skonsolidowane sprawozdania finansowe JHM DEVELOPMENT S.A. za rok obrotowy od 1 stycznia 2011 r. do 31 grudnia 2011 r., rok obrotowy od 1 stycznia 2012 r. do 31 grudnia 2012 r. rok obrotowy od 1 stycznia 2013 r. do 31 grudnia 2013 r., za okres sprawozdawczy od 1 stycznia 2014 r. do 30 czerwca 2014 oraz okres sprawozdawczy od 1 stycznia 2014 r. do 30 września 2014 r..

Tabela: Pasywa (tys. PLN)

	30 wrzesień 2014		30 czerwca 2014		31 grudnia 2013		31 grudnia 2012		31 grudnia 2011	
Kapitał własny	Wartość	Udział	Wartość	Udział	Wartość	Udział	Wartość	Udział	Wartość	Udział
Kapitał podstawowy	173 000	46,20%	125 000	32,3%	125 000	31,7%	125 000	31,8%	125 000	36,2%
Kapitał zapasowy	113 791	30,40%	49 637	12,8%	43 536	11,0%	34 571	8,8%	29 424	8,5%
Pozostałe kapitały rezerwowe	0	0,00%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
Zysk (strata) lat ubiegłych	0	0,00%	0	0,0%	-3	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
Zysk (strata) netto	5 018	1,30%	3 673	0,9%	6 104	1,5%	8 965	2,3%	4 948	1,4%
Kapitał przypadający na udziały niekontrolujące	4 944	1,30%	4 861	1,3%	4 695	1,2%	4 423	1,1%	4 437	1,3%
Kapitały własne razem	296 753	79,30%	183 171	47,4%	179 332	45,4%	172 959	44,0%	163 809	47,5%

Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	Wartość	Udział	Wartość	Udział	Wartość	Udział	Wartość	Udział	Wartość	Udział
Rezerwy na zobowiązania	2 743	0,70%	3 078	0,8%	2 940	0,7%	1 804	0,5%	598	0,2%
Zobowiązania długoterminowe	30 349	8,10%	125 471	32,4%	136 814	34,6%	151 650	38,6%	121 772	35,3%
Wobec jednostek powiązanych	0	0,00%	88 284	22,8%	90 913	23,0%	98 470	25,1%	92 129	26,7%
Wobec pozostałych jednostek	30 349	8,10%	37 187	9,6%	45 901	11,6%	53 180	13,5%	29 643	8,6%
Zobowiązania krótkoterminowe	42 876	11,50%	65 336	16,9%	68 538	17,4%	65 063	16,6%	55 968	16,2%
Wobec jednostek powiązanych	4 340	1,20%	12 391	3,2%	9 992	2,5%	7 474	1,9%	13 686	4,0%
Wobec pozostałych jednostek	38 536	10,30%	52 945	13,7%	58 546	14,8%	57 589	14,7%	42 282	12,3%
Rozliczenia międzyokresowe	1 548	0,40%	9 783	2,5%	7 228	1,8%	1 316	0,3%	2 683	0,8%
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania razem	77 516	20,70%	203 668	52,6%	215 520	54,6%	219 833	56,0%	181 021	52,5%

Pasywa razem	374 269	100,00%	386 839	100,0%	394 852	100,0%	392 792	100,0%	344 830	100%
---------------------	----------------	----------------	----------------	---------------	----------------	---------------	----------------	---------------	----------------	-------------

Źródło: Skonsolidowane sprawozdania finansowe JHM DEVELOPMENT S.A. za rok obrotowy od 1 stycznia 2011 r. do 31 grudnia 2011 r., rok obrotowy od 1 stycznia 2012 r. do 31 grudnia 2012 r. rok obrotowy od 1 stycznia 2013 r. do 31 grudnia 2013 r., za okres sprawozdawczy od 1 stycznia 2014 r. do 30 czerwca 2014 oraz okres sprawozdawczy od 1 stycznia 2014 r. do 30 września 2014 r..

Tabela: Sprawozdanie z przepływów pieniężnych (tys. PLN)

Wyszczególnienie	01.01 - 30.09.2014	01.01 - 30.09.2013	01.01 - 30.06.2014	01.01 - 30.06.2013	01.01 - 31.12.2013	01.01 - 31.12.2012	01.01 - 31.12.2011
Zysk / strata netto	5 267	4 328	3 839	2 565	6 376	9 151	5 299
Korekty razem	668	9 520	10 232	5 984	11 199	(12 790)	(85 521)
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	5 935	13 848	14 071	8 549	17 575	(3 639)	(80 222)
Wpływy z działalności inwestycyjnej	20 974	3 013	6 000	23	7 179	48	134
Wydutki na działalność inwestycyjną	(13 782)	(384)	(453)	305	(8 678)	(29 749)	(7 544)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	7 192	2 629	5547	(282)	(1 499)	(29 701)	(7 420)
Wpływy z działalności finansowej	119 633	21 964	1 453	19 196	37 605	76 961	117 002
Wydutki na działalność finansową	(133 385)	(40 038)	(17 275)	(30 364)	(56 040)	(39 966)	(30 813)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(13 752)	(18 074)	(15 822)	(11 168)	(18 435)	36 995	86 189
Przepływy pieniężne netto razem	(625)	(1 579)	3 796	(2 901)	(-2 359)	3 655	(1 453)
Środki na początek okresu	4 231	6 590	4 231	6 590	6 590	2 935	4 388
Środki na koniec okresu	3 606	4 993	8 027	3 689	4 231	6 590	2 935

Źródło: Skonsolidowane sprawozdania finansowe JHM DEVELOPMENT S.A. za rok obrotowy od 1 stycznia 2011 r. do 31 grudnia 2011 r., rok obrotowy od 1 stycznia 2012 r. do 31 grudnia 2012 r. rok obrotowy od 1 stycznia 2013 r. do 31 grudnia 2013 r., za okres sprawozdawczy od 1 stycznia 2014 r. do 30 czerwca 2014 oraz okres sprawozdawczy od 1 stycznia 2014 r. do 30 września 2014 r..

4. CZYNNIKI RYZYKA

Czynniki ryzyka zostały przedstawione w Części II Prospektu „Czynniki Ryzyka”.

5. INFORMACJE O EMITENCIE

5.1 Historia i rozwój Emitenta

5.1.1. Prawna (statutowa) i handlowa nazwa Emitenta

Emitent prowadzi działalność gospodarczą pod firmą JHM DEVELOPMENT Spółka Akcyjna. Emitent może również używać skrótu JHM DEVELOPMENT S.A.

5.1.2 Miejsce rejestracji Emitenta oraz jego numer rejestracyjny

Emitent został zarejestrowany w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000372753. Wpisu dokonał Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi, XX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego. Emitent powstał w wyniku przekształcenia spółki z ograniczoną odpowiedzialnością JHM DEVELOPMENT Sp. z o.o. (numer KRS 0000307631) w spółkę akcyjną, w trybie art. 551 i następnych Kodeksu spółek handlowych.

5.1.3 Data utworzenia Emitenta oraz czas na jaki został utworzony

Spółka akcyjna powstała na mocy uchwały Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników spółki z ograniczoną odpowiedzialnością pod firmą JHM DEVELOPMENT Sp. z o.o. podjętej w dniu 24.11.2010 roku i zaprotokołowanej przez Notariusza Beatę Fidrysiak z Kancelarii Notarialnej w Skierniewicach, Repertorium A numer 6387/2010.

Spółka akcyjna została zarejestrowana przez Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi, XX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 10.12.2010 roku. Czas trwania Spółki jest nieoznaczony.

5.1.4 Siedziba i forma prawna Emitenta, przepisy prawa, na podstawie których i zgodnie z którymi działa Emitent, kraj siedziby oraz adres i numer telefonu jego siedziby (lub głównego miejsca prowadzenia działalności, jeśli jest ono inne niż siedziba)

<i>Siedziba Emitenta:</i>	Skierniewice
<i>Forma prawna Emitenta:</i>	spółka akcyjna
<i>Kraj siedziby:</i>	Polska
<i>Dane adresowe:</i>	ul. Unii Europejskiej 18, 96-100 Skierniewice, Polska.
<i>Telefon:</i>	+48 46 833 95 89
<i>Fax:</i>	+48 46 833 61 28

Emitent został utworzony i działa na podstawie przepisów prawa polskiego, a w szczególności na podstawie Kodeksu spółek handlowych.

Akcje Serii A1 są obecnie notowane na rynku równoległym GPW.

5.1.5 Istotne zdarzenia w rozwoju działalności gospodarczej Emitenta i jego Grupy

Spółka została zawiązana w dniu 27.05.2008 roku jako jednoosobowa spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w oparciu o akt założycielski – umowę spółki jednoosobowej na podstawie sporządzonego przez notariusza Beatę Fidrysiak z Kancelarii Notarialnej w Skierniewicach aktu notarialnego Repertorium A numer 3299/2008, sprostowany w zakresie § 6 ust. 2 aktem notarialnym tegoż notariusza z dnia 2.06.2008 roku, Repertorium A nr 3413/2008.

Spółka powstała pod firmą: JHM DEVELOPMENT Sp. z o.o., z siedzibą w Skierniewicach, pod adresem: 96-100 Skierniewice, ul. Unii Europejskiej 18.

Spółka została wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieście w Łodzi, XX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 6.06.2008 roku pod numerem 0000307631.

Na początku istnienia Emitenta, organem uprawnionym do jego reprezentowania był jednoosobowy Zarząd, w osobie Prezesa Zarządu - Pani Haliny Mirgos. W dniu 19.06.2012 r. powołano w skład Zarządu Pana Jerzego Mirgos powierzając mu funkcję Wiceprezesa Zarządu.

Spółka rozpoczęła działalność gospodarczą w dniu 27.05.2008 roku.

W dniu 24.11.2010 roku Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników podjęło uchwałę nr 19/2010 o przekształceniu Spółki JHM DEVELOPMENT Sp. z o.o. w JHM DEVELOPMENT S.A. (Repertorium A nr 6387/2010). Jednocześnie wspólnicy Spółki zgodzili się na przyjęcie Statutu JHM DEVELOPMENT S.A. w brzmieniu nadanym mu przez założycieli spółki akcyjnej (Repertorium A nr 6380/2010).

W dniu 10.12.2010 roku Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieście w Łodzi, XX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego wpisał spółkę do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000372753.

W dniu 22.12.2010 roku Emitent nabył 541.800 udziałów spółki Marywilska 44, o wartości nominalnej 50 zł każdy, za łączną cenę 27.090.000 zł, co stanowiło 90 % udziałów w kapitale zakładowym tej spółki.

W dniu 29 czerwca 2011 roku Komisja Nadzoru Finansowego zatwierdziła prospekt emisyjny Emitenta, na podstawie którego wprowadzono do obrotu giełdowego:

- 95.670.000 (dziewięćdziesiąt pięć milionów sześćset siedemdziesiąt tysięcy) akcji serii A,
- 29.330.000 (dwadzieścia dziewięć milionów trzysta trzydzieści tysięcy) akcji serii B.

Powyższe akcje zostały uchwałą Zarządu Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. z dnia 08.08.2011 roku nr 1041/2011 wprowadzone do obrotu z dniem 09.08.2011 roku.

W dniu 20.09.2011 r. zarejestrowana została przez Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi spółka zależna Emitenta: JHM 1 Sp. z o.o. z siedzibą w Skierniewicach, pod nr KRS 0000396588. Kapitał zakładowy Spółki wynosi na dzień zatwierdzenia Prospektu 5.400 tys. zł – objęty w całości przez Emitenta. Spółka została powołana w związku z planami realizacji budowy obiektu handlowego „Dom i Ogród” w Starachowicach dla sieci NOMI. Zarząd Spółki jest jednoosobowy – funkcję Prezesa Zarządu pełni Pani Halina Mirgos. Spółka wchodzi w skład grupy kapitałowej JHM DEVELOPMENT.

W dniu 22.03.2012 r. zarejestrowana została przez Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi spółka zależna JHM DEVELOPMENT S.A. - JHM 2 Sp. z o.o. z siedzibą w Skierniewicach, pod nr KRS 0000415335. Kapitał zakładowy Spółki na dzień zatwierdzenia Prospektu wynosi 10.300 tys. zł – objęty w całości przez Emitenta. Spółka została powołana do prowadzenia działalności gospodarczej polegającej na wybudowaniu na nieruchomościach położonych w Zabrze, Istebnej, Bielsku Białej i Rumi oraz innych w tym celu nabytych, obiektów handlowych sieci spożywczej BIEDRONKA i na wynajmowaniu tych obiektów wyłącznie na rzecz Jeronimo Martins Polska S.A z siedzibą w Kostrzynie. Zarząd Spółki jest jednoosobowy – funkcję Prezesa Zarządu pełni Pani Halina Mirgos. Spółka wchodzi w skład grupy kapitałowej JHM DEVELOPMENT.

W dniu 19.06.2012 r. Rada Nadzorcza JHM DEVELOPMENT S.A. podjęła uchwałę w przedmiocie rozszerzenia składu Zarządu Spółki do dwóch osób. W związku z powyższym na stanowisko Wiceprezesa Zarządu powołała Pana Jerzego Mirgos. Od tego momentu w skład Zarządu Emitenta wchodzi dwie osoby: Prezes Zarządu – Pani Halina Mirgos oraz Wiceprezes Zarządu Pan Jerzy Mirgos.

W dniu 19.06.2012 r. Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy JHM DEVELOPMENT S.A. podjęło uchwałę w przedmiocie powołania szóstego członka Rady Nadzorczej Emitenta. W związku z powyższym w skład Rady Nadzorczej powołano Jarosława Karasińskiego.

W dniu 14.08.2012 r. Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi zarejestrował spółkę zależną Emitenta: JHM 3 Sp. z o.o. z siedzibą w Skierniewicach, pod nr KRS 0000429905. Spółka JHM 3 Sp. z o.o. została założona w celu prowadzenia działalności w zakresie realizacji projektów deweloperskich, komercyjnych oraz wynajmu obiektów handlowych. Kapitał zakładowy Spółki na dzień prospektu wynosi 6.500 tys. zł – w całości objęty przez Emitenta. Zarząd Spółki jest jednoosobowy – funkcję Prezesa Zarządu pełni Pani Halina Mirgos. Spółka wchodzi w skład grupy kapitałowej JHM DEVELOPMENT.

W związku z powołaniem szóstego członka Rady Nadzorczej Emitenta podjęto decyzje w dniu 25.09.2012 r. o powołaniu Komitetu Audytu Spółki na podstawie art. 86 ust 3 i 7 ustawy o biegłych rewidentach, ich samorządzie, podmiotach uprawnionych do badania sprawozdań finansowych oraz nadzorze publicznym. W skład Komitetu Audytu powołano: Waldemara Borzykowskiego – Przewodniczącego Komitetu Audytu, Jarosława Karasińskiego – Członka Komitetu Audytu oraz Agnieszkę Jóźwiak (obecnie Mazur).

W dniu 28.07.2014 r. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników spółki Marywilska 44 podjęło uchwałę nr 1 o podwyższeniu kapitału zakładowego spółki Marywilska 44 z kwoty 35.000 tys. zł do kwoty 70.000 tys. zł poprzez utworzenie nowych udziałów o wartości nominalnej 50 zł każdy udział. Nowoutworzone udziały zostały objęte przez Emitenta i pokryte w całości wkładem pieniężnym zgodnie z oświadczeniem o objęciu udziałów złożonym w dniu 02.09.2014 r. (Repertorium A nr 2719/2014). W dniu 24.11.2014 r. Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego zarejestrował podwyższenie kapitału zakładowego w Rejestrze Przedsiębiorców KRS.

W dniu 24.09.2014 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Emitenta podjęło uchwałę o obniżeniu kapitału zakładowego Emitenta wraz z jednoczesnym podwyższeniem kapitału zakładowego Emitenta do kwoty 173.000 tys. zł wraz z obniżeniem wartości nominalnej każdej akcji Spółki z kwoty 1 zł do kwoty 0,50 zł oraz emisji akcji:

- 208.512.500 akcji serii C o wartości nominalnej 0,50 zł każda, oraz
- 12.487.500 akcji serii D o wartości nominalnej 0,50 zł każda.

W dniu 13.10.2014 r. Zarząd Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych S.A. postanowił na podstawie uchwały nr 868/14 zarejestrować w Krajowym Depozycie Papierów Wartościowych 12.487.500 akcji zwykłych na okaziciela serii D, pod warunkiem podjęcia decyzji przez spółkę prowadzącą rynek regulowany o wprowadzeniu tych akcji do obrotu na rynku regulowanym.

W dniu 17.10.2014 r. Zarząd Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. uchwałą nr 1163/2014 postanowił wprowadzić z dniem 21 października 2014 roku w trybie zwykłym do obrotu giełdowego na rynku równoległym akcje serii D Emitenta.

W dniu 21.10.2014 r. nastąpiła rejestracja akcji serii D przez KDPW.

W dniu 17.11.2014 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Emitenta podjęło uchwałę nr 3/11/2014 w sprawie scalenia (połączenia) akcji Spółki, zmiany Statutu Spółki oraz upoważnienia Zarządu do podejmowania czynności dla przeprowadzenia scalenia (połączenia) akcji Spółki. Zgodnie z uchwałą Walne Zgromadzenie oznaczyło nową serią A1 wszystkie akcje zwykłe na okaziciela Spółki dotychczasowych serii A, B i D, natomiast serią A2 oznaczono wszystkie akcje zwykłe na okaziciela Spółki dotychczasowej serii C. Ponadto ustalono nową wartość nominalną każdej z akcji Spółki tak utworzonych nowych serii A1 i A2 w wysokości 2,50 zł w miejsce dotychczasowej wartości nominalnej akcji Spółki wynoszącej 0,50 zł. Dodatkowo na mocy ww. uchwały zmniejszono proporcjonalnie ogólną liczbę akcji Emitenta wszystkich serii z liczby 346.000.000 do liczby 69.200.000, przy zachowaniu niezmienionej wysokości kapitału zakładowego Spółki.

W dniu 21.11.2014 r. Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieście, XX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego dokonał rejestracji scalenia akcji Emitenta w Rejestrze Przedsiębiorców KRS.

W dniu 26.11.2014 r. Zarząd spółki zależnej – Marywilska 44 zawarł ze spółką Kupiec Warszawski sp. z o.o. w upadłości likwidacyjnej umowę nabycia udziałów w spółce Marywilska 44 w liczbie 60.200 o wartości nominalnej 50,00 zł każdy udział, o łącznej wartości nominalnej 3.010.000,00 zł, w celu ich dobrowolnego umorzenia z czystego zysku (Repertorium A nr 5034/2014).

W dniu 26.11.2014 r. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników spółki zależnej Marywilska 44 (Repertorium A nr 5040/2014) podjęło uchwałę nr 1 w przedmiocie umorzenia udziałów Spółki. Na mocy tej uchwały umorzono 60.200 udziałów (nabytych uprzednio od spółki Kupiec Warszawski sp. z o.o. w upadłości likwidacyjnej) o łącznej wartości nominalnej 3.010.000

zł. Przedmiotowe udziały zostały umorzone z czystego zysku spółki Marywilska 44 bez obniżania jej kapitału zakładowego. Ponadto Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników z dnia 26.11.2014 r. dokonało zmiany umowy spółki i przyjęło jej tekst jednolity. W związku z powyższymi czynnościami prawnymi Emitent stał się jednym udziałowcem spółki zależnej Marywilska 44. Na Datę Prospektu powyższe zmiany nie zostały zarejestrowane w Krajowym Rejestrze Sądowym. W dniu 28.11.2014 r. do Sądu Rejonowego dla m.st. Warszawy złożono wniosek o rejestrację zmian.

Tabela: Istotne zdarzenia w rozwoju działalności Emitenta

Data	Zdarzenia
2008	<ul style="list-style-type: none"> • Powstanie Spółki, • Podwyższenie kapitału zakładowego Spółki do kwoty 18.000.000 zł, • Podwyższenie kapitału zakładowego Spółki do kwoty 77.000.000 zł.
2009	<ul style="list-style-type: none"> • Podwyższenie kapitału zakładowego Spółki do kwoty 90.000.000 zł.
2010	<ul style="list-style-type: none"> • Podwyższenie kapitału zakładowego Spółki do kwoty 95.670.000 zł, • Przekształcenie spółki JHM DEVELOPMENT Sp. z o.o. w spółkę akcyjną JHM DEVELOPMENT S.A. – 10 grudnia 2010 roku, • Podjęcie uchwały przez NWZA o podwyższeniu kapitału zakładowego w ramach kapitału docelowego do kwoty 125.000.000 zł poprzez emisję 29.330.000 akcji serii B. • Nabycie 90 % udziałów spółki Marywilska 44 (spółka Zależna), • Podjęcie uchwały przez NWZA o emisji obligacji serii A, zamiennych na akcje serii C oraz warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego w kwocie 20.000.000 zł.
2011	<ul style="list-style-type: none"> • Rejestracja przez KRS warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego w kwocie 20.000.000 zł w związku z emisją obligacji serii A, zamiennych na akcje serii C, • Rejestracja przez KRS podwyższenia kapitału zakładowego Spółki do kwoty, 125.000,000 zł poprzez emisję 29.330.000 akcji serii B, • Przydział 11 obligacji serii A, zamiennych na akcje serii C, o łącznej wartości emisyjnej 11.000.000 zł, • Wprowadzenie akcji Emitenta serii A i B do obrotu na rynku regulowanym (Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.), • Rejestracja przez KRS spółki JHM 1 (spółka Zależna).
2012	<ul style="list-style-type: none"> • Rejestracja przez KRS spółki JHM 2 (spółka Zależna), • Rejestracja przez KRS spółki JHM 3 (spółka Zależna), • Podwyższenie kapitału zakładowego w spółce JHM 2 do 10.300.000,00 zł.
2013	<ul style="list-style-type: none"> • Podwyższenie kapitału zakładowego w spółce JHM 3 do 6.500.000 zł.
2014	<ul style="list-style-type: none"> • Wykup przez Emitenta obligacji serii A, • Rejestracja przez KRS obniżenia kapitału zakładowego wraz z jednoczesnym podwyższeniem kapitału zakładowego do kwoty 173.000.000,00 zł poprzez emisję akcji serii C i D wraz ze zmniejszeniem wartości nominalnej każdej z dotychczasowych akcji z 1,00 zł do 0,50 zł. • Wprowadzenie akcji Emitenta serii D do obrotu na rynku regulowanym GPW. • Scalenie akcji Emitenta dotychczasowych serii A,B i D oraz oznaczenie ich nową serią A1 oraz scalenie akcji Emitenta dotychczasowej serii C i oznaczenie ich nową serią A2, a także w miejsce dotychczasowej wartości nominalnej akcji Spółki wynoszącej 0,50 zł ustalono nową wartość nominalną akcji w wysokości 2,50 zł. Ponadto proporcjonalnie zmniejszono liczbę akcji Emitenta z 346.000.000 do liczby 69.200.000 przy zachowaniu niezmiennej wysokości kapitału zakładowego. • Emitent stał się posiadaczem 100% udziałów w spółce zależnej – Marywilska 44.

Źródło: Emitent

Informacje dotyczące szczegółów podwyższenia kapitału zakładowego w okresie objętym historycznymi informacjami finansowymi zostały zawarte w pkt. 21.1.7 Dokumentu Rejestracyjnego.

5.2 INWESTYCJE

5.2.1. Główne inwestycje Emitenta za każdy rok obrotowy w okresie objętym historycznymi informacjami finansowymi do Daty Prospektu

W okresie objętym historycznymi informacjami finansowymi i do Daty Prospektu, Grupa Emitenta dokonała następujących inwestycji w aktywa trwałe (rzeczowe i niematerialne):

Tabela: Inwestycje w Aktywa Trwałe (w tys. zł)

Aktywa Trwałe	01.01.2014 do Daty Prospektu	01.01.2013 – 31.12.2013	01.01.2012- 31.12.2012	01.01.2011 – 31.12.2011
Grunty	0	0	5 162	2 892
Budynki	0	0	28 078	37
Inne	277	8 678	277	4 624
Razem	277	8 678	33 517	7 554

Źródło: Skonsolidowane sprawozdania finansowe JHM DEVELOPMENT S.A. za lata obrotowe: od 01 stycznia 2011 r. do 31 grudnia 2011 r., od 1 stycznia 2012 r. do 31 grudnia 2012 r., od 1 stycznia 2013 r. do 31 grudnia 2013 r. oraz skonsolidowane sprawozdanie finansowe JHM DEVELOPMENT S.A. za okres sprawozdawczy od 30 czerwca 2014 r. do 31 grudnia 2014 r. (dane niezbadane), oraz Spółka.

Inwestycje Emitenta w aktywa trwałe w kolejnych okresach przedstawiono powyżej. Były to przede wszystkim inwestycje w kategorii „Inwestycje długoterminowe” oraz w grunty które zostały nabyte albo na potrzeby inwestycji o charakterze komercyjnym lub na użytek własny Emitenta.

W 2011 roku spółka JHM 1 Sp. z o.o. z grupy kapitałowej Emitenta nabyła za kwotę 2 708 tys. zł grunt położony w Starachowicach woj. świętokrzyskie przy ul. Radomskiej 10 (działka nr 1164 z obrębem 02 o powierzchni 1,2089 ha) z przeznaczeniem na budowę pawilonu handlowego na potrzeby wynajmu na rzecz sieci handlowej NOMI z branży Dom i Ogród. Nieruchomość została zakupiona od Mylles Commercial Property 1 Sp. z o.o. w Kielcach. Nie była to transakcja z podmiotem powiązanym. Wyceny gruntu dokonał EMMERSON EVALUATION Sp. z o.o. w Warszawie.

W tym samym roku kwota 184 tys. zł objęła również nabycie prawa wieczystego użytkowania gruntu o powierzchni 1,3245 ha położonego w Skierniewicach przy ul. Unii Europejskiej 18.

W 2011 roku kwotę 37 tys. zł stanowiły nakłady na budynki centrum handlowego zarządzanego przez spółkę z grupy kapitałowej - Marywilska 44 Sp. z o.o.

W roku 2011 na nakłady w aktywa trwałe w kategorii „Inne” w wysokości 4 624 tys. zł złożyły się głównie nakłady na budynek wynajmowany na potrzeby sieci handlowej NOMI w Starachowicach przy ul. Radomskiej w wysokości 2 525 tys. zł. Nakłady obejmowały rozpoczęty w roku 2011 i zakończony pod koniec roku 2012 proces budowy pawilonu handlowego na gruncie zakupionym w roku 2011 ujęte jako nakłady na środki trwałe w budowie. Na tę wartość składały się głównie płatności za faktury wystawiane przez generalnego wykonawcę.

Kolejną pozycję wchodzącą do kategorii „Inne” stanowiły nakłady na dokończenie procesu budowy, wykończenia i dostosowania do potrzeb przyszłych najemców hal targowych centrum handlowego CHT MARYWILSKA 44. Poniesione przez spółkę Marywilska 44 Sp. z o.o. nakłady objęły inwestycje długoterminowe w kwocie 1 920 tys. zł, a także nakłady na maszyny i urządzenia, inne środki oraz środki trwałe w budowie w kwocie 142 tys. zł.

W 2012 roku nakłady na aktywa trwałe objęły nakłady poniesione przez spółkę celową JHM 2 Sp. z o.o. w wysokości 5 162 tys. zł na zakup gruntów oraz nakłady w wysokości 13 571 tys. zł poniesione na zakup nieruchomości komercyjnych położonych w miejscowościach Istebna, Bielsko-Biała i Zabrze.

Nieruchomości te spółka JHM 2 Sp. z o.o. powołana jako spółka celowa do zarządzania obiektami komercyjnymi na potrzeby sieci handlowej BIEDRONKA wynajęła na potrzeby tej sieci w grudniu 2012 r.

Nakłady na zakup nieruchomości zabudowanej położonej w Istebnej woj. śląskie pow. cieszyński na działce nr 3124 obręb 0001 o pow. 0,4679 ha objęły zakup gruntu w kwocie 1.862 tys. zł i naniesień w postaci pawilonu handlowego w kwocie 3.681 tys. zł. Transakcja została zrealizowana między spółkami JHM 2 Sp. z o.o. i JHM DEVELOPMENT S.A. po wybudowaniu pawilonu przez JHM DEVELOPMENT S.A. Była to transakcja między podmiotami powiązanymi (jest opisana w rozdziale 19). Wyceny wartości nieruchomości dokonała Kancelaria Rzeczoznawcy Majątkowego Magdalena Lipińska.

Nakłady na zakup nieruchomości zabudowanej położonej w Zabrze woj. śląskie na działkach nr 1934/53 i 1936/53 obręb Stolarzowice o pow. 0,3666 ha objęły zakup gruntu w kwocie 1.400 tys. zł i naniesień w postaci pawilonu handlowego w kwocie 4.444 tys. zł. Transakcja została zrealizowana między spółkami JHM 2 Sp. z o.o. i JHM DEVELOPMENT S.A. po wybudowaniu pawilonu przez JHM DEVELOPMENT S.A. Była to transakcja między podmiotami powiązanymi (jest opisana w rozdziale 19). Wyceny wartości nieruchomości dokonała Kancelaria Rzeczoznawcy Majątkowego Magdalena Lipińska.

Nakłady na zakup nieruchomości zabudowanej położonej w Bielsku-Białej woj. śląskie na działkach nr 727/2, 728/5 732/8, 734/4 obręb 0020 o pow. 0,5861 ha objęły zakup gruntu w kwocie 1.900 tys. zł i naniesień w postaci pawilonu handlowego w kwocie 5.446 tys. zł. Transakcja została zrealizowana między spółkami JHM 2 Sp. z o.o. i JHM DEVELOPMENT S.A. po wybudowaniu pawilonu przez JHM DEVELOPMENT S.A. Była to transakcja między podmiotami powiązanymi (jest opisana w rozdziale 19). Wyceny wartości nieruchomości dokonała Kancelaria Rzeczoznawcy Majątkowego Magdalena Lipińska.

Nakłady w wysokości 14 507 tys. zł zostały poniesione przez spółkę JHM 1 Sp. z o.o. na rozpoczętą w roku 2011 budowę pawilonu handlowego wynajmowanego na potrzeby sieci handlowej NOMI w Starachowicach przy ul. Radomskiej. Pozostałe nakłady poniesione w roku 2012 na aktywa trwałe to głównie nakłady w wysokości 132 tys. zł poniesione przez spółkę Marywilska 44 na inne środki oraz środki trwałe w budowie obejmujące wykończenie hal targowych centrum handlowego CHT MARYWILSKA 44 i dostosowanie do potrzeb najemców.

W 2013 roku w kategorii „Inwestycje długoterminowe” znalazła się wartość apartamentów turystycznych w apartamentowcu „Foka” położonym w miejscowości Hel, która związana jest ze zmianą ich przeznaczenia. Lokale wybudowane przez JHM DEVELOPMENT w standardzie „pod klucz” były przeznaczone początkowo do sprzedaży potencjalnym nabywcom. W 2013 roku została podjęta decyzja o przeznaczeniu części apartamentów na wynajem krótkoterminowy. Wiązało się to z dodatkowym wyposażeniem tych lokali i oddaniem zarządzania wynajmem zewnętrznemu operatorowi turystycznemu. Wartość apartamentów dostosowanych do potrzeb najmu krótkoterminowego wyniosła 8 398 tys. zł.

Pozostałe inwestycje grupy kapitałowej Emitenta w roku 2013 obejmują głównie inwestycje w środki trwałe i maszyny i urządzenia poczynione przez spółkę Marywilska 44 Sp. z o.o. obejmujące sprzęt komputerowy wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną wyposażenia biura administracji spółki oraz opracowanie dokumentacji projektowej dla inwestycji polegającej na rozbudowie centrum hal CHT MARYWILSKA 44.

W okresie od 01.01.2014 do Daty Prospektu Grupa Emitenta dokonała inwestycji w wysokości 277 tys. zł. Kwota ta w całości dotyczy inwestycji dokonanych przez spółkę Marywilska 44 Sp. z o.o. i dotyczyła nakładów inwestycyjnych na środki trwałe w budowie – rozbudowę powierzchni hal targowych CHT MARYWILSKA 44.

Tabela: Źródła finansowania historycznych inwestycji

Źródło finansowania	01.01.2014 do Daty Prospektu	01.01.2013 – 31.12.2013	01.01.2012 – 31.12.2012	01.01.2011 – 31.12.2011
Finansowanie własne	277	8 678	10 632	4 146
Finansowanie zewnętrzne	0	0	22 885	3 408
Finansowanie razem	277	8 678	33 517	7 554

Źródło: Emitent Dane niezbadane.

Kategoria „Finansowanie własne” w powyższej tabeli obejmuje środki własne Grupy Emitenta, jak również finansowanie uzyskane w ramach grupy kapitałowej MIRBUD S.A., wykazane na bilansie Emitenta w kategorii: „Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych” (długoterminowe i krótkoterminowe).

Na dzień 30.06.2014 r. całkowite zadłużenie bankowe Grupy Emitenta wynosiło ok. 69,8 mln PLN, podczas gdy zobowiązania wobec MIRBUD S.A. z tytułu pożyczek wyniosły ponad 88,3 mln PLN (całość zobowiązań wobec MIRBUD S.A. to zobowiązania długoterminowe które wyniosły 88,3 mln PLN).

5.2.2 Inwestycje prowadzone na Datę Prospektu i planowane na przyszłość, co do których Zarząd podjął, na Datę Prospektu, wiążące zobowiązania

Na Datę Prospektu Grupa Emitenta prowadzi następujące istotne inwestycje w aktywa trwałe.

Spółka celowa Emitenta JHM 2 Sp. z o.o. realizuje projekt budowy galerii handlowej na własnej działce o powierzchni 1,3 ha, położonej w Rumi przy ul. Dębogórskiej. Powierzchnia najmu realizowanego obiektu wynosi 3,0 tys. m². Głównym najemcą będzie BIEDRONKA - sieć handlowa branży spożywczej, zapewniająca częste odwiedziny dużej liczby klientów. Innymi najemcami będą przedstawiciele detalicznych sieci handlowych branży odzieżowej (fashion), drogerijnej, meblowej, AGD i elektroniki użytkowej. Generalnym wykonawcą inwestycji jest MIRBUD S.A. Wartość umowy wynosi 8,0 mln zł Termin oddania do użytkowania – grudzień 2014 r.

Spółka z Grupy Emitenta Marywilska 44 Sp. z o.o. na Datę Prospektu realizuje I etap rozbudowy Centrum Handlowego MARYWILSKA 44. W ramach inwestycji dotychczasowy obiekt centrum handlowego powiększony zostanie o ponad 2 tys. m², na których znajdzie się m.in. 8 lokali handlowych, - zlokalizowanych na prestiżowym Pasażu Głównym CHT MARYWILSKA 44 oraz część administracyjno-biurowa. Nowe lokale zostaną wynajęte w drodze przetargu. Centrum zyska przestronne patio, gdzie będzie można odpocząć po zakupach. Miejsce spełni także funkcję rozrywkową – będą tu organizowane cykliczne imprezy dla Klientów centrum handlowego. Wartość umowy to ok. 6 mln złotych netto. Generalnym wykonawcą inwestycji jest MIRBUD S.A. Planowane zakończenie prac przewidziano na październik 2014 r., a oddanie lokali najemcom w listopadzie 2014 r. Po zakończeniu I etapu rozbudowy łączna powierzchnia CHT MARYWILSKA 44 wyniesie blisko 65 tys. m² powierzchni użytkowej, na której kupujący znajdą ponad 1 300 sklepów. Do dyspozycji klientów będzie też parking naziemny na 4 500 samochodów.

Nie zaplanowano do przeprowadzenia w przyszłości inwestycji w aktywa trwałe, co do których Grupa Emitenta podjęłaby, na Datę Prospektu, wiążące zobowiązania.

6. ZARYS OGÓLNY DZIAŁALNOŚCI

6.1 Działalność podstawowa

6.1.1. Opis i główne czynniki charakteryzujące podstawowe obszary działalności

6.1.1.1. Podsumowanie

Działalność Grupy skupia się na dwóch obszarach: działalności deweloperskiej, realizowanej przez Emitenta od początku istnienia JHM DEVELOPMENT S.A. i działalności polegającej na zarządzaniu centrum hal handlowych i wynajmie powierzchni komercyjnej, realizowanej poprzez spółki zależne Marywilska 44 Sp. z o.o., JHM 1 Sp. z o.o. i JHM 2 Sp. z o.o. w których Emitent posiada pakiet kontrolny udziałów.

Koniunktura w tych obydwu branżach jest uzależniona od ogólnej sytuacji gospodarczej i makroekonomicznej w Polsce, aczkolwiek każda z nich jest uzależniona od innego, i w dużej mierze niepowiązanego ze sobą zestawu czynników makroekonomicznych, co przekłada się na większą stabilność bazy przychodów i marż Grupy.

Działalność deweloperska

Działalność deweloperska Grupy realizowana jest bezpośrednio przez JHM DEVELOPMENT S.A. oraz za pośrednictwem spółki celowej JHM 3 Sp. z o.o. utworzonej na potrzeby realizacji jednej z inwestycji. Polega na kompleksowej realizacji inwestycji nieruchomości mieszkaniowych i lokali komercyjnych oraz ich sprzedaży klientom. Składają się na nią następujące etapy:

- nabywanie gruntów,
- uzgodnienie i akceptacja projektu architektonicznego,
- uzyskanie stosownych pozwoleń administracyjnych,
- zapewnienie finansowania inwestycji,
- wybór i nadzorowanie podmiotów, które wykonują prace budowlane i wykończeniowe,
- przeprowadzenie kampanii promocyjnej oraz organizacja procesu sprzedaży lokali.

Grupa realizuje przede wszystkim obiekty o przeznaczeniu mieszkaniowym. Działalność deweloperska Grupy skupia się głównie na realizacji projektów deweloperskich w mniejszych i średniej wielkości miastach Polski centralnej oraz środkowo-północnej, znajdujących się w sąsiedztwie dużych aglomeracji miejskich oraz wybiórczo w innych rejonach o dużym potencjale gdzie możliwa jest realizacja atrakcyjnych marż.

Przy wyborze lokalizacji dla nowych inwestycji kluczowe czynniki dla Emitenta to:

- duży popyt,
- ograniczona konkurencja,
- możliwości finansowe mieszkańców danego miasta.

Działalność polegająca na zarządzaniu halami handlowymi i wynajmie powierzchni komercyjnej

Działalność ta polega na zarządzaniu nieruchomościami komercyjnymi i uzyskiwaniu przychodów od najemców lokali handlowych z tytułu opłat czynszowych za wynajem oraz z tytułu świadczonych na ich rzecz usług.

W ramach Grupy Kapitałowej Emitenta działalność polegająca na zarządzaniu halami handlowymi i wynajmie powierzchni komercyjnej prowadzona jest przez spółki zależne: Marywilska 44 Sp. z o.o., JHM 1 Sp. z o.o. i JHM 2 Sp. z o.o.

Marywilska 44 Sp. z o.o. – jest właścicielem i zarządza jednym z największych w Polsce i największym w obrębie M.St. Warszawy kompleksem hal handlowych. Spółka Marywilska 44 wynajmuje powierzchnię komercyjną podmiotom prowadzącym działalność handlową.

Spółka JHM 1 Sp. z o.o., powołana została do realizacji przedsięwzięcia, które wiązało się z zakupem gruntu pod obiekt handlowy dla spółki NOMI, podpisaniem umowy ze spółką NOMI oraz przygotowaniem i realizacją budowy pawilonu zlokalizowanego w Starachowicach przy ul. Radomskiej. Obecnie JHM 1 kontynuuje działalność osiągając przychody ze swojej podstawowej działalności – wynajmu powierzchni handlowych. Wynajem powierzchni handlowych jest jedynym segmentem działalności Spółki.

Podstawowym obszarem działalności spółki JHM 2 Sp. z o.o. jest zarządzanie obiektem wynajętym przez spółkę Jeronimo Martins Polska S.A. na potrzeby prowadzenia działalności handlowej pod marką BIEDRONKA. Ponadto spółka JHM 2 Sp. z o.o. rozpoczęła realizację kolejnego projektu inwestycyjnego w segmencie wynajmu nieruchomości komercyjnych. Jest to budowa zlokalizowanej w Rumi galerii o przeznaczeniu handlowo-usługowo-biurowym.

Na Datę Prospektu Grupa Emitenta prowadzi działalność wyłącznie na terenie Polski.

6.1.1.2. Działalność deweloperska

Działalność deweloperska prowadzona jest przez JHM DEVELOPMENT S.A. oraz spółkę celową JHM 3 Sp. z o. o., w której JHM DEVELOPMENT posiada 100% udziałów.

Na Datę Prospektu w ramach tych spółek zakończono realizację łącznie 13 inwestycji obejmujących 18 wielorodzinnych budynków mieszkalnych oraz 76 domów jednorodzinnych (łącznie 1.391 lokali, ponad 78,2 tys. m² PUM). Projekty deweloperskie były zlokalizowane głównie w centralnej i środkowo-północnej Polsce w miastach małej i średniej wielkości (Bełchatów, Brzeziny, Hel, Konin, Rawa Mazowiecka, Rumia, Skierniewice i Żyrardów). Szczegółowe zestawienie jest przedstawione w tabeli poniżej.

Tabela: Wykaz ukończonych projektów deweloperskich oraz liczba lokali w zrealizowanych inwestycjach

Lp.	Lokalizacja	Rodzaj inwestycji	Liczba lokali w budynku	Powierzchnia PUM w m ²
1	BEŁCHATÓW ul. Hubala 6	Wielorodzinne	125	6 550
2	BRZYZINY ul. Głowackiego 47, 49 i 51	Wielorodzinne	128	6 933
3	HEL ul. Steyera 16A i 16B	Apartamenty	106	3 496
4	KONIN ul. Berylowa 1 i 3	Wielorodzinne	144	7 384
5	RAWA MAZOWIECKA ul. Katowicka	Domy jednorodzinne	73	10 503
6	RAWA MAZOWIECKA ul. Kazimierza Wielkiego 27	Wielorodzinne	34	1 858
7	RAWA MAZOWIECKA ul. Solidarności 18A	Wielorodzinne	32	1 790

8	RUMIA ul. Dębogórska 84	Wielorodzinne	244	12 987
9	RUMIA ul. Jagiełły/Bony	Domy jednorodzinne	3	486
10	SKIERNIEWICE ul. Rawska 71 i 71A	Wielorodzinne	172	9 034
11	SKIERNIEWICE ul. Trzcńska 22 i 22A	Wielorodzinne	159	8 552
12	ŻYRARDÓW ul. Hulki Laskowskiego 4 i Basińskiego 3	Wielorodzinne	83	4 409
13	ŻYRARDÓW ul. Okrzei 53A	Wielorodzinne	88	4 316
RAZEM			1 391	78 298

Źródło: Grupa

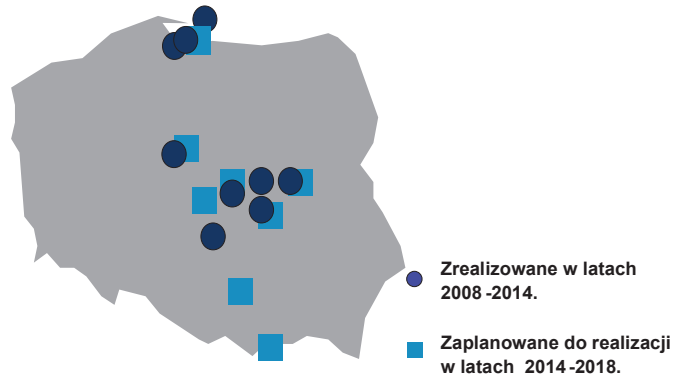
W zrealizowanych projektach Emitent sprzedał łącznie 865 lokali mieszkalnych obejmujących ponad 48 tys. m² PUM. Najwięcej lokali mieszkalnych sprzedanych zostało w Skierniewicach (245 lokali, 12,3 tys. m² PUM) oraz Rumi (192 lokale, 5,4 tys. m² PUM). Szczegółowe zestawienie jest przedstawione w tabeli poniżej.

Tabela: Wykaz lokali sprzedanych na dzień 31.08.2014 r.

Lp.	Lokalizacja	Rodzaj inwestycji	Liczba lokali sprzedana	Powierzchnia PUM w m ²
1	BEŁCHATÓW ul. Hubala	Wielorodzinne	87	4 766
2	BRZEZINY ul. Głowackiego	Wielorodzinne	83	4 335
3	HEL ul. Steyera	Apartamenty	15	635
4	KONIN ul. Berylowa Etap I	Wielorodzinne	53	2 841
5	RAWA MAZOWIECKA ul. Katowicka	Domy jednorodzinne	31	4 674
6	RAWA MAZOWIECKA ul. Kazimierza Wielkiego	Wielorodzinne	23	1 219
7	RAWA MAZOWIECKA ul. Solidarności	Wielorodzinne	32	1 790
8	RUMIA ul. Dębogórska	Wielorodzinne	192	9 577
9	RUMIA ul. Jagiełły/Bony	Domy jednorodzinne	1	152
10	SKIERNIEWICE ul. Rawska	Wielorodzinne	102	5 213
11	SKIERNIEWICE ul. Trzcńska	Wielorodzinne	143	7 580
12	ŻYRARDÓW ul. Hulki Laskowskiego	Wielorodzinne	83	4 409
13	ŻYRARDÓW ul. Okrzei Etap I	Wielorodzinne	20	1 075
RAZEM			865	48 265

Spółka JHM 3 Sp. z o.o. została powołana jako spółka celowa dla prowadzenia projektu inwestycyjnego w Grupie JHM DEVELOPMENT, co było istotnym warunkiem umowy kredytowej ze strony banku PEKAO S.A. finansującego inwestycję deweloperską w Żyrardowie przy ul. Okrzei. Inwestycja została zakończona w czerwcu 2014 roku.

Wykres: Lokalizacja zrealizowanych i planowanych do realizacji na lata 2014-2018 inwestycji Emitenta



Źródło: Emitent

Emitent posiada bank ziemi o powierzchni około 21,7 ha z przeznaczeniem na zabudowę mieszkaniową. Informacje o poszczególnych działkach przedstawione są w tabeli.

Tabela: Zestawienie nieruchomości inwestycyjnych Emitenta

L.P.	MIEJSCOWOŚĆ	LOKALIZACJA	NUMERY DZIAŁEK	POWIERZCHNIA GRUNTU w m ²	NR KSIĘGI WIECZYSTEJ
1.	2.		3.	4.	5.
1.	BRZĘZINY	ul. Głowackiego (etap IV)	3727/140	3580	LD1B/00038845/3
2.	BRZĘZINY	ul. Głowackiego (etap V)	3727/141	2459	LD1B/00038845/3
3.	BRZĘZINY	ul. Głowackiego (etap VI)	3727/142	1 745	LD1B/00038845/3
4.	JASTRZĘBIA GÓRA	uL. Jantarowa 2	3/9, 76, 15, 16, 17, 18, 71/4, 14/7, 70/4	13 142	GD2W/00027024/3
5.	ŁÓDŹ	ul. Jugosłowiańska 44	454/5, 454/6, 454/7	126 014	LD1M/00013171/7
6.	KATOWICE	ul. Pułaskiego 17, 19 (etap I)	48/1, 27/8	7 092	KA1K/00030614/8
7.	KATOWICE	ul. Pułaskiego (etap II)	48/2, 46/3	5 016	KA1K/00127730/4
8.	KONIN	os. Diamentowe (etap II)	1675/107, 1675/169, 2144, 2143	7 958	KN1N/00088412/5
9.	KONIN	os. Diamentowe (etap III)	1675/155, 1675/146, 1608/6,	6 771	KN1N/00088414/9
10.	KONIN	os. Diamentowe (etap IV)	1675/89, 1675/149, 1675/150, 1608/2, 1675/159	10 125	KN1N/00088413/2, KN1N/00089335/8
11.	RAWA MAZOWIECKA	ul. Katowicka	8/4	5 207	LD1R/00038307/5
12.	RUMIA	ul. Dębogórska 80	417/1	3 000	GD1W/00077438/6
13.	RUMIA	ul. Dębogórska 82	417/2	8 628	GD1W/00077208/5
14.	ZAKOPANE	ul. Szymony 17B	133/3, 134/8, 134/10, 133/6, 134/1, 551/1 droga współwł z TESKO, 127/17 współwł z TESKO	9 921	NS1Z/00004669/3; NS1Z/00025172/5; NS1Z/00006673/8, NS1Z/00047779/0;
15.	ŻYRARDÓW	ul. Okrzei (etap II)	3744/2	2 230	PL1Z/00066371/3
16.	ŻYRARDÓW	ul. Okrzei (etap III)	3744/3	3 938	PL1Z/00066372/0

Źródło: Emitent

Inwestycje deweloperskie są przygotowywane i realizowane przez następujące Działy Emitenta.

Dział Przygotowania Inwestycji: podstawowym zadaniem tego działu jest identyfikacja i nabycie działek inwestycyjnych w atrakcyjnych lokalizacjach. Główne działania Działu:

- regularne śledzenie przetargów i ogłoszeń o sprzedaży działek o odpowiednich parametrach inwestycyjnych w interesujących Emitenta lokalizacjach,
- w przypadku znalezienia interesującej działki, przeprowadzana jest wstępna analiza stanu prawnego gruntu, lokalnych uwarunkowań dotyczących planu zagospodarowania przestrzennego i możliwości uzyskania warunków zabudowy,
- przygotowanie analizy opłacalności projektu w oparciu o parametry danej działki i możliwego do uzyskania w warunkach zabudowy pozwolenia na PUM,

- przeprowadzenie wewnętrznych uzgodnień co do poziomu zainteresowania działką i poziomu ceny za jaką dana działka może być nabyta,
- nabycie działki,
- dokonanie pełnej analizy prawnej danej działki,
- przeprowadzenie pełnej procedury administracyjnej celem uzyskania Warunków Zabudowy,
- zamówienie projektu architektonicznego dla inwestycji wraz z wymaganymi prawem decyzjami umożliwiającymi jego realizację,
- współpraca z wydziałami Realizacji Inwestycji oraz Sprzedaży celem osiągnięcia zamierzonych celów biznesowych dla każdego projektu.

Dział Realizacji Inwestycji: głównym zadaniem wydziału jest wybór i nadzorowanie głównego wykonawcy prac budowlanych i wykończeniowych by sfinalizować projekt w założonym czasie i przy założonych kosztach oraz by uzyskać pozwolenie na użytkowanie danego obiektu. Główne działania Działu:

- zbadanie lokalnego rynku podmiotów świadczących usługi budowlane i wykończeniowe,
- identyfikacja i wybór podmiotów, które będą zaangażowane w realizację inwestycji (po przeprowadzeniu szczegółowych analiz pod kątem doświadczenia wykonawcy, jego zasobów kapitałowych, kwalifikacji pracowników, posiadania wymaganych pozwoleń i ubezpieczeń itd.),
- regularny nadzór nad jakością i harmonogramem prowadzonych prac budowlanych i wykończeniowych,
- uzgadnianie ewentualnych zmian, gdy okażą się konieczne, w projekcie architektonicznym z wykonawcą i innymi wydziałami Emitenta,
- zapewnienie zgodności dla realizowanej inwestycji z normami przeciwpożarowymi i innymi stosownymi przepisami,
- uzyskanie pozwolenia na użytkowanie danego obiektu,
- przekazanie danego obiektu firmie zarządzającej lub wspólnocie mieszkaniowej.

Dział Sprzedaży: podstawowym zadaniem tego wydziału jest sprzedaż lokali mieszkaniowych i komercyjnych w realizowanych i zrealizowanych projektach inwestycyjnych. Główne obszary działań Działu Sprzedaży obejmują:

- przeprowadzenie szczegółowych badań rynków, na których Dział Przygotowania Inwestycji rozważa nabycie działek celem determinacji poziomu konkurencji i możliwych do uzyskania cen za lokale mieszkaniowe,
- zaangażowanie w fazę przygotowania i wykonywania projektu architektonicznego inwestycji, tak by projektowane lokale odpowiadały potrzebom i upodobaniom możliwie najszerzej rzeszy klientów,
- przeprowadzenie kampanii promocyjnej (targi mieszkań, Internet, bilbordy, ogłoszenia w lokalnej prasie),
- organizacja lokalnego biura sprzedaży (dotyczy tylko niektórych lokalizacji),
- przeprowadzenie procesu sprzedaży (negocjacje cen, podpisanie umowy przedwstępnej i aktu notarialnego),

- przyjmowanie zgłoszeń o usterkach w odebranych przez klientów lokalach,
- współpraca z pozostałymi działami Emitenta.

6.1.1.3. Pozycja Emitenta

Emitent zdobył istotną pozycję i jest rozpoznawalny na rynku deweloperskim kilku mniejszych i średniej wielkości miast Polski centralnej i środkowo-północnej takich jak Skierniewice, Brzeziny, Bełchatów, Konin, Rawa Mazowiecka, Żyrardów oraz Hel i Rumia. Wraz z realizacją kolejnych projektów Emitent przewiduje, że jego pozycja rynkowa i rozpoznawalność będzie wzrastać. Przyczyni się też do tego oferta rynkowa Emitenta, która jego zdaniem będzie w najbliższym czasie lepiej niż u konkurencji dopasowana do możliwości ekonomicznych i warunków życiowych szerokiej grupy potencjalnych klientów. Emitent oferuje w znacznej części mieszkania średniej wielkości w segmencie popularnym, na które spodziewany będzie najwyższy popyt.

Pozycję Emitenta wśród spółek deweloperskich notowanych na GPW przedstawia poniższa tabela.

SPRZEDAŻ NOWYCH MIESZKAŃ W I POŁOWIE 2014 R.			
Wyniki sprzedaży deweloperów (wg liczby sprzedanych mieszkań)			
	I półrocze 2013	I półrocze 2014	zmiana w proc.*
Robyg	705	1056	50
Dom Development	725	863	19
Polnord	410	622	52
Atal	492	571	16
Budimex Nieruchomości	280	533	90
J.W. Construction Holding**	394	496	26
Ronson Development	295	416	41
Marvipol	206	400	94
Inpro	154	216	40
Echo Investment	172	201	17
JHM Development	54	108	100
Vantage Development	73	96	32
Grupa Kapitałowa Wikana	113	91	-19
ED Invest	18	52	189

*między I półroczem 2013 i 2014

**spółka podaje sprzedaż brutto, czyli bez uwzględnienia rezygnacji z umów

Źródło: "Rzeczpospolita" z 8 lipca 2014 r.

6.1.1.4. Działalność polegająca na zarządzaniu halami handlowymi i wynajmie powierzchni komercyjnej

Działalność związana z zarządzaniem halami handlowymi i wynajmem powierzchni komercyjnej realizuje głównie spółka zależna Marywilska 44 Sp. z o.o. a także spółki celowe JHM 1 i JHM 2.

Spółka Marywilska 44 uzyskuje przychody z wynajmu powierzchni komercyjnej podmiotom zajmującym się działalnością handlową w zarządzanych przez siebie halach handlowych

Centrum Hal Targowych zlokalizowanych w Warszawie przy ul. Marywilskiej 44. Hale handlowe są zlokalizowane na gruncie należącym do M. St. Warszawy. Marywilska 44 użytkuje teren w oparciu o długoterminowy kontrakt. W małym stopniu Spółka generuje również przychody z działalności reklamowej i wynajmu powierzchni magazynowej.

Działalność prowadzona jest w oparciu o 6 hal o łącznej powierzchni użytkowej 63.000 m², obejmujących ok. 1.345 lokali handlowych, które mogą być niezależnymi jednostkami lub po połączeniu, stanowić większe obiekty handlowe wykorzystywane przez jednego najemcę.

W I połowie 2014 roku Marywilska 44 realizowała wynajem lokali na terenie Centrum Hal Targowych osiągając średni wskaźnik wynajmu na poziomie około 92% ogółu dostępnej powierzchni. Najemcy Spółki posiadają wieloletnie doświadczenie handlowe oraz w dużej mierze bazę stałych klientów, zarówno mieszkańców Warszawy i okolic oraz innych części Polski jak i cudzoziemców, głównie zza wschodniej granicy. Większość powierzchni przeznaczonej na wynajem zajmują lokale prowadzące sprzedaż detaliczną, półhurtową i hurtową, a także pełniące funkcje uzupełniające lokale usługowe i gastronomiczne. Unikalna w skali kraju koncepcja połączenia handlu hurtowego z detalicznym jest wynikiem potrzeb i oczekiwań najemców w momencie powstania Centrum.

Początkowo w znacznej części najemcami stanowisk handlowych byli kupcy prowadzący poprzednio działalność na terenie „Jarmarku Europa”, który był zlokalizowany na Stadionie Dziesięciolecia i na jego błoniach. Było to największe targowisko w Europie, na którym prowadziło działalność około 3500 podmiotów gospodarczych. Dodatkowo, najemcami części stanowisk handlowych zostali również kupcy ze zlikwidowanej hali KDT, która działała na Placu Defilad przy Pałacu Kultury i Nauki w Warszawie. Obecnie Emitent wynajmuje powierzchnie handlową głównie małym podmiotom handlowym, niezwiązanym z wcześniejszą działalnością w ramach „Jarmarku Europa” i KDT. Zwiększa się też udział powierzchni wynajmowanej podmiotom o znaczeniu ogólnopolskim, oferującym produkty najbardziej znanych marek

Główną przewagą konkurencyjną hal handlowych, które przejęły rolę tradycyjnych targowisk są dużo niższe ceny oferowanych produktów i towarów w porównaniu do innych placówek handlu detalicznego w Warszawie i poza nią oraz szeroki asortyment oferowanych produktów. Główne kategorie oferowanych produktów to: odzież, obuwie, galanteria skórzana, artykuły gospodarstwa domowego, RTV, elektronika, sprzęt sportowy, kosmetyki, chemia gospodarcza, biżuteria, produkty sezonowe, a także szeroki wybór placówek gastronomicznych oferujących dania kuchni polskiej, chińskiej, wietnamskiej, tajskiej, ormiańskiej, rosyjskiej czy gruzińskiej.

Dzięki szeroko zakrojonej reklamie w Warszawie oraz na terenie całego kraju CHT MARYWILSKA 44 posiada istotną pozycję na mapie obiektów handlowych. Spółka Marywilska 44 Sp. z o.o. jest istotnym i rozpoznawalnym podmiotem wynajmującym powierzchnię komercyjną na prowadzenie działalności handlowo-usługowej oraz gastronomicznej.

Potwierdzeniem tego faktu, jest systematycznie zwiększająca się liczba klientów odwiedzających CHT MARYWILSKA 44. Obecnie tygodniowo odnotowujemy średnio 85.000 osób. W porównaniu do roku 2011 liczba ta wzrosła prawie trzykrotnie. (*Dane posiadamy z prowadzonego codziennie monitoringu klientów*). Z przeprowadzonych przez spółkę MARYWILSKA 44 Sp. z o.o. badań ankietowych wśród klientów wynika, że prowadzone kampanie reklamowe przekładają się bezpośrednio na zwiększenie popularności marki MARYWILSKA 44 na mapie obiektów handlowych w centralnej Polsce. Wśród ankietowanych 56% odpowiedziało, że o CHT MARYWILSKA 44 dowiedziało się z reklamy radiowej, telewizyjnej, billboardów, a 46% z polecenia. Stała współpraca z prasą branżową przynosi natomiast efekty w postaci zwiększenia zainteresowania CHT MARYWILSKA 44 wśród osób szukających swojego miejsca na prowadzenie własnego biznesu. Odnotowujemy coraz większe zainteresowanie

współpracą z naszym centrum przez organizacje branżowe, np. Polską Radę Centrów Handlowych, które doceniając potencjał CHT MARYWILSKA 44 ponawiają wnioski o włączenie się w prace Rady przez Marywilską 44 Sp. z o.o. Potwierdzeniem skuteczności naszych kampanii reklamowych jest dostrzegane bardzo duże zainteresowanie CHT MARYWILSKA 44 wśród obcokrajowców, nie tylko klientów, ale także najemców. Ponadto z propozycją współorganizacji jednego z ważniejszych wydarzeń kulturalnych w Warszawie Festiwalu Filmowego „5 Smaków” zwrócił się do nas organizator tego wydarzenia - Fundacja ARTERIA.

W czerwcu 2014 r. Emitent rozpoczął rozbudowę istniejącego CHT MARYWILSKA 44. W ramach I etapu inwestycji dotychczasowy obiekt centrum handlowego powiększy się o ponad 2 000 m².

W kolejnym etapie Emitent zamierza wybudować w bezpośrednim sąsiedztwie CHT MARYWILSKA 44 Park Handlowy MARYWILSKA 44 o powierzchni 15 tys. m². Będzie to odrębny obiekt, niekonkurencyjny wobec istniejącego centrum, będący uzupełnieniem jego oferty o takie segmenty jak branża ogrodnicza, budowlana, AGD oraz RTV.

Całość inwestycji docelowo zajmować ma powierzchnię 20 hektarów, na których zlokalizowanych będą obiekty handlowe o łącznej powierzchni użytkowej ok. 80.200 m², na terenie których znajdować się będzie ok. 1800 stanowisk handlowych, gastronomicznych i usługowych o powierzchni od 20 do 31 m².

Lokalizacja hal handlowych

Centrum Hal jest zlokalizowane przy ulicy Marywilskiej 44 w północnej części Warszawy (dzielnica Białołęka), w pobliżu Trasy Toruńskiej, z dogodnym dojazdem z Centrum i północnych dzielnic oraz przedmieść Warszawy. Po uruchomieniu Centrum Hal Handlowych wzmocniono komunikację publiczną oraz zaoferowano bezpłatny transport z centrum Warszawy, osiedla Chomiczówka przez stację metra Młociny oraz z Bemowa.

Lokalizacja Centrum Hal Handlowych Marywilka 44



Działalność prowadzona przez Spółkę JHM 1 Sp. z o. o.

Przedsięwzięcie, do realizacji którego została powołana Spółka JHM 1 Sp. z o.o., wiązało się z zakupem gruntu pod obiekt handlowy o powierzchni ponad 4.000 m² dla spółki NOMI, podpisaniem umowy ze spółką NOMI oraz przygotowaniem i realizacją budowy pawilonu zlokalizowanego w Starachowicach przy ul. Radomskiej.

Obecnie JHM 1 kontynuuje działalność osiągając przychody ze swojej podstawowej działalności – wynajmu powierzchni handlowych. Wynajem powierzchni handlowych jest jedynym segmentem działalności Spółki.

Działalność prowadzona przez Spółkę JHM 2 Sp. z o. o.

Podstawowym obszarem działalności spółki JHM 2 Sp. z o.o. jest zarządzanie obiektem o powierzchni 1.500 m² wynajętym przez spółkę Jeronimo Martins Polska S.A. na potrzeby prowadzenia działalności handlowej pod marką BIEDRONKA. Wynajem odbywa się w oparciu o dziesięcioletnią umowę najmu, zawierającą możliwość jej przedłużenia na kolejny okres dziesięcioletni. Umowa najmu reguluje również odpowiedzialność stron za czynności i ponoszone koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w stanie wymaganym do prowadzenia przez najemcę działalności.

W czerwcu 2014 roku spółka JHM 2 Sp. z o.o. rozpoczęła realizację kolejnego projektu inwestycyjnego w segmencie wynajmu nieruchomości komercyjnych. Jest to budowa zlokalizowanej w Rumi galerii o przeznaczeniu handlowo – usługowo - biurowym. Powierzchnia użytkowa obiektu wynosi 3.018 m². Spółka realizuje inwestycję w oparciu o umowę najmu pomieszczeń handlowych w tym obiekcie z Jeronimo Martins Polska S.A - właścicielem sieci handlowej BIEDRONKA. Umowa dotyczy wynajmu powierzchni użytkowej 1.024 m² na cele prowadzenia działalności handlowej w ramach sieci BIEDRONKA. Na pozostałej powierzchni będą prowadzić działalność najemcy reprezentujący różne branże handlowe takie jak market z wyposażeniem wnętrz, market elektroniczny, drogeria, sklep odzieżowy, apteka oraz placówki kolportażu prasy i usług bankowych. Obiekt zostanie oddany do użytkowania w grudniu 2014 roku.

Działalność prowadzona przez Spółkę JHM 3 Sp. z o. o.

Spółka JHM 3 Sp. z o.o. została powołana jako spółka celowa dla prowadzenia projektu inwestycyjnego w Grupie JHM DEVELOPMENT, co było istotnym warunkiem umowy kredytowej ze strony banku PEKAO S.A. finansującego inwestycję deweloperską w Żyrardowie przy ul. Okrzei. Inwestycja obejmuje 88 lokali o powierzchni 4.316 m² PUM i została zakończona w maju 2014 roku.

Pozycja Grupy w obszarze wynajmu hal usługowo-handlowych

O pozycji Grupy w obszarze wynajmu hal usługowo-handlowych decyduje spółka Marywilska 44. Jest ona właścicielem największego pod względem powierzchni użytkowej kompleksu handlowego zlokalizowanego w obszarze administracyjnym M. St. Warszawy - CH MARYWILSKA 44. Charakterystyczne dla tego kompleksu jest to, że zasięg jego oddziaływania jest dużo szerszy niż ma to miejsce w przypadku przeciętnego obiektu handlowego. Na zakupy nie przyjeżdżają jedynie mieszkańcy Warszawy i sąsiadujących miast, ale też całej tzw. ściany wschodniej od Białegostoku po Lublin. Znaczną grupę klientów stanowią też inne grupy narodowościowe, głównie zza wschodniej granicy. W ciągu 4 lat funkcjonowania centrum na zakupy przyjechało ponad 12 milionów klientów. Na dzień sporządzania Prospektu poziom komercjalizacji obiektu wynosi 95,23%.

Specyfiką tego centrum jest duża liczba małych podmiotów gospodarczych, najbardziej narażonych na wahania koniunktury, stąd pojawia się duża rotacja najemców. Jednak obiekt jest na tyle atrakcyjnym miejscem nie tylko na mapie handlowej Warszawy, ale też całej Polski, że w miejsce odchodzących najemców udaje się szybko pozyskać kolejnych, realizujących nowe koncepty handlowe.

6.1.1.5. Przewagi konkurencyjne

Emitent kontroluje spółkę Marywilska 44 oraz spółki celowe JHM 1 i JHM 2, które generują stabilne przepływy pieniężne i charakteryzują się wysoką marżowością

W odróżnieniu od cyklicznej w swej naturze działalności deweloperskiej, spółki z Grupy Emitenta – Marywilska 44, JHM 1 i JHM 2 generują stabilne przychody i przepływy pieniężne, oparte o długoterminowe kontrakty wynajmu powierzchni komercyjnej. Środki te mogą być użyte przez Grupę w przyszłości do finansowania nowych projektów i inicjatyw biznesowych.

Grupa prowadzi działalność w dwóch branżach, które posiadają wysoki potencjał rozwoju i które stabilizują bazę przychodów i poziom realizowanych marż Grupy, gdyż każda z nich jest uzależniona od innego cyklu koniunkturalnego

Polski rynek deweloperski i wynajmu powierzchni komercyjnych posiada duży potencjał rozwoju i wraz ze wzrostem zamożności społeczeństwa ma szansę dynamicznego rozwoju. Szereg wskaźników wykazuje, że w Polsce istnieje duże zapotrzebowanie na lokale mieszkaniowe, w których realizacji specjalizuje się Emitent. Relatywnie niska dostępność - w skali całego kraju - powierzchni handlowej w stosunku do liczby mieszkańców oznacza również duży potencjał rozwoju branży wynajmu powierzchni komercyjnych i handlowych.

Zarówno działalność deweloperska Emitenta oraz spółki JHM 3, jak i hale handlowe zarządzane przez spółki Marywilska 44, JHM 1 i JHM 2 są nastawione na segment popularny w swej branży. JHM DEVELOPMENT S.A. realizuje projekty mieszkaniowe nastawione na zapotrzebowanie i możliwości kredytowe przeciętnego klienta (mieszkania mniejsze, 2-3 pokojowe, o przeciętnym standardzie wykończenia). Hale handlowe przy ul. Marywilska 44, Starachowicach i Bielsku Białej są również nastawione na obsługę klienta o przeciętnych i niższych niż przeciętne zarobkach. Nastawienie się na segment popularny w swoich branżach oznacza, iż Grupa Emitenta kieruje swą ofertą do najszerzej grupy potencjalnych klientów.

Na uwagę zasługuje fakt, że działalność spółki Marywilska 44, JHM 1 i JHM 2 oraz JHM DEVELOPMENT S.A. i JHM 3 podlegają różnym i do pewnego stopnia niezależnym cyklom i uwarunkowaniom koniunkturalnym. Branża deweloperska jest silnie uzależniona od ogólnej koniunktury gospodarczej i polityki w zakresie udzielania kredytów hipotecznych przez banki i jest z reguły bardzo wrażliwa na negatywne zjawiska dotyczące ekonomii. Wzrost inflacji, stopy bezrobocia, czy ogólne spowolnienie wzrostu PKB z reguły szybko przekładają się na spadek popytu na lokale mieszkaniowe i na pogorszenie koniunktury dla deweloperów. Oferta podmiotów wynajmujących powierzchnię handlową od spółki Marywilska 44 Sp. z o.o. obejmuje segment popularny odzieży, obuwia, galanterii skórzaney, zabawek itd. Są to towary, które należą do podstawowych potrzeb społeczeństwa i zapotrzebowanie na nie, nie jest tak silnie powiązane z sytuacją gospodarczą Polski jak w przypadku popytu na lokale mieszkaniowe. Co więcej, w czasie spowolnienia gospodarczego, gdy następuje zwykle spadek popytu na lokale mieszkaniowe, większa grupa społeczeństwa zaczyna ograniczać wydatki i nabywać tańsze towary. Jest więc prawdopodobne, że pogorszenie się koniunktury gospodarczej może przełożyć się na wzrost zainteresowania ofertą podmiotów z hal handlowych, co miałoby pozytywny wpływ na działalność i wyniki finansowe spółki Marywilska 44 Sp. z o.o., JHM 1 Sp. z o.o. oraz JHM 2 Sp. z o.o.

Doświadczona kadra zarządzająca i pracownicy

Wielu wysoko wykwalifikowanych specjalistów, z wieloletnim doświadczeniem w swoich branżach, postanowiło długoterminowo związać się z Grupą Emitenta. Zarząd i kluczowi pracownicy Grupy Emitenta są związani z podmiotami powiązanymi z MIRBUD S.A. nierzadko od

kilkunastu lat. Są to osoby o wysokim stopniu motywacji, gdyż akcjonariat pracowniczy w Grupie Kapitałowej MIRBUD S.A. jest dość rozpowszechniony (*źródło: Emitent*). Kluczowe pozycje w Spółce zajmują eksperci z gruntowną znajomością obszarów za które odpowiadają.

Dobra reputacja Grupy na rynkach kapitałowych i wśród inwestorów branżowych. Dodatkowo Powiązanie z MIRBUD S.A., co może przełożyć się na szereg synergii i dodatkowe możliwości rozwoju.

Emitent należy do grupy kapitałowej MIRBUD S.A. Spółka MIRBUD S.A. od ponad 20 lat zajmuje się działalnością budowlaną, jest także notowana na GPW. Powiązanie z rozpoznawalnym na rynku podmiotem oznacza ułatwienia przy pozyskiwaniu nowych gruntów pod przyszłe inwestycje, ułatwia nawiązywanie współpracy z podwykonawcami i innymi inwestorami jak również przekłada się na ułatwienia w uzyskaniu niezbędnego finansowania na realizację projektów deweloperskich na bardziej dogodnych warunkach. Dodatkowo spółka MIRBUD S.A. może realizować, bądź wspierać realizację prac budowlanych dla prowadzonych przez Emitenta inwestycji deweloperskich i komercyjnych.

6.1.1.6. Strategia

Podstawowym celem Grupy jest rozwój skali działalności, przy zachowaniu atrakcyjnych marż na poziomie zysku operacyjnego EBITDA i zysku netto. By osiągnąć ten cel Grupa JHM DEVELOPMENT planuje dalszy rozwój działalności deweloperskiej, budowę i wynajem dalszych obiektów handlowo-usługowych oraz rozbudowę Centrum Hal Targowych w Warszawie.

JHM DEVELOPMENT S.A.

Rozwój skali działalności deweloperskiej poprzez skupienie się na popularnym segmencie rynku mieszkaniowego i na miastach mniejszych i średniej wielkości oraz oportunistyczną realizację projektów deweloperskich na innych rynkach

Obecnie polski rynek mieszkaniowy charakteryzuje się niewystarczającą liczbą lokali mieszkaniowych, niską jakością dużej części zasobów mieszkaniowych i niskim wskaźnikiem dostępności mieszkań (niski średni dochód przeciętnej osoby w porównaniu do ceny 1 m² lokalu mieszkaniowego). Niemniej jednak Polska posiada duży potencjał rozwoju rynku mieszkaniowego i wraz ze wzrostem poziomu zamożności społeczeństwa przewiduje się, iż popyt na lokale mieszkaniowe będzie wzrastał.

JHM DEVELOPMENT zamierza uczestniczyć w rozwoju polskiego rynku mieszkaniowego poprzez kontynuowanie swej strategii rozwoju działalności deweloperskiej w oparciu o następujące cele:

1. Dalszy rozwój działalności deweloperskiej w miastach mniejszych i średniej wielkości, szczególnie tych, które są zlokalizowane w pobliżu większych aglomeracji miejskich. Takie lokalizacje pozwalają na zyskowną realizację projektów deweloperskich przy zmniejszonym poziomie ryzyka. W miastach mniejszych i średniej wielkości ceny gruntów są umiarkowane, a więc łatwiej zgromadzić wkład własny na zakup gruntu i rozpoczęcie inwestycji. W takich lokalizacjach często występuje ograniczona konkurencja, a koszt usług i materiałów budowlanych jest znacznie niższy niż w największych aglomeracjach Polski. Wybór lokalizacji miast w pobliżu dużych aglomeracji miejskich znacznie zwiększa szanse na sukces komercyjny projektu, gdyż zazwyczaj znaczna ilość mieszkańców takich miast i sąsiednich miejscowości pracuje w położonych nieopodal dużych aglomeracjach miejskich, gdzie średnie zarobki są często o kilkadziesiąt, a nawet ponad sto procent wyższe niż na rynkach lokalnych. Występowanie na danym rynku lokalnym znacznej grupy osób o wyższych

zarobkach znacznie zwiększa grupę potencjalnych klientów na lokale mieszkaniowe zrealizowane przez Emitenta. Przykładem realizacji tej koncepcji są projekty zakończone w miastach takich jak Skierniewice, Brzeziny, Żyrardów czy Rawa Mazowiecka, gdzie znaczne grupy mieszkańców pracują w Warszawie lub w mniejszym stopniu w Łodzi.

2. Realizację oportunistycznych projektów deweloperskich (tj. nie wynikających bezpośrednio z realizowanej strategii Emitenta, ale zapewniających szczególnie korzystne efekty ekonomiczne) w miejscowościach o dużym potencjale turystycznym jak Hel, Zakopane i Jastrzębia Góra, czy selektywnie, w większych i dużych miastach Polski takich jak Katowice czy Łódź. Ze względu na coraz większe doświadczenie branżowe, jak i coraz większe zasoby kapitałowe, przy atrakcyjnych cenach zakupu gruntów można zyskownie i przy akceptowalnym poziomie ryzyka realizować takie projekty. Realizacja projektów deweloperskich w ww. lokalizacjach zwiększa bazę przychodów z działalności deweloperskiej, gdyż w większych i dużych miastach można realizować większe projekty mieszkaniowe. Dodatkowo rozpoczęcie działalności w dużych ośrodkach miejskich przełoży się na dywersyfikację źródeł przychodów, gdyż nieruchomości na rynkach dużych miast, miejscowości turystycznych oraz mniejszych i średnich miastach podlegają nieco innym uwarunkowaniom koniunkturalnym.
3. Dalszy rozwój działalności w segmencie mieszkań popularnych. Ze względu na niską dostępność mieszkań w porównaniu do średnich zarobków w Polsce, Emitent jest zdania, że najbardziej obiecującym segmentem rynku mieszkaniowego jest popularny segment mieszkań (lokalne 1-3 pokojowe, wielkości od 30 do 60 m² wykończone w standardzie podstawowym). Cena mieszkań w segmencie popularnym jest najbardziej przystępna wśród mieszkań na rynku pierwotnym, co przekłada się na największą grupę potencjalnych klientów i znacząco obniża ryzyko realizowanych projektów.

Na dzień 30.11.2014 r Spółka posiadała bank ziemi obejmujący ponad 21,9 ha przeznaczone pod zabudowę jedno- i wielorodzinną. Pozwala to zrealizować w przyszłości inwestycje deweloperskie obejmujące 1.866 lokali mieszkalnych o powierzchni ponad 101,6 tys. m²PUM.

Na lata 2014 – 2018 w oparciu o posiadany bank ziemi Emitent planuje realizację 9projektów o łącznej liczbie 1.062 lokali mieszkalnych (ok. 54,5 tys. m² PUM). Większość inwestycji Spółki będzie zlokalizowana w miastach centralnej Polski, choć Spółka planuje również realizację kolejnych projektów deweloperskich w miejscowościach o dużym potencjale turystycznym takich jak Jastrzębia Góra czy Zakopane. W bieżącym roku Emitent planuje rozpoczęcie realizacji dwóch projektów w większych miastach Polski: w Łodzi i Katowicach.

Projekty inwestycyjne obejmują:

- zabudowę mieszkaniową wielorodzinną: w Katowicach (I etap), Koninie (II etap), Żyrardowie (II i III budynek), Brzezinach (IV etap), Rumi (II etap), Łowiczu (I etap) - w sumie 809 lokali i 41,4 tys. m² PUM,
- zabudowę jednorodzinną: w Łodzi i Rawie Mazowieckiej (w sumie 24 lokale i 4,1 tys. m²PUM),
- zabudowę apartamentową: w Zakopanem (w sumie 229 lokali i niemal 9,0 tys. m²PUM).

Szczegółowe dane prezentuje tabela.

Tabela: Wykaz projektów deweloperskich planowanych przez Emitenta do realizacji na lata 2014-2018 (na Datę Prospektu)

LP	Lokalizacja	Powierzchnia działki w ha	Rodzaj zabudowy	PUM w m2	Liczba lokali
1	BRZESZCZYCE ul. Głowackiego Etap IV	0,4	wielorodzinna	2 838	56
2	KATOWICE ul. Pułaskiego Etap I	0,7	wielorodzinna	11 148	205
3	KONIN ul. Cyrkoniowa Etap II	0,8	wielorodzinna	7 383	144
4	ŁÓDŹ ul. Medyczna Etap I	0,2	wielorodzinna	2 600	50
5	ŁÓDŹ ul. Jugosłowiańska	3,4	jednorodzinna	2 360	15
6	RAWA MAZOWIECKA ul. Katowicka	0,5	jednorodzinna	1 732	9
7	RUMIA ul. Dębogórska Etap II	0,9	jednorodzinna	11 804	237
8	ZAKOPANE ul. Szymony	1,0	mieszkaniowa, usługowa	8 896	229
9	ŻYRARDÓW ul. Okrzei Etap II i III	0,6	wielorodzinna	5 739	117
RAZEM		8,5		54 500	1 062

W przyszłości Grupa zamierza kontynuować dynamiczny rozwój, koncentrując się na następujących strategicznych inicjatywach:

Optymalizacja operacyjna Grupy

Emitent uważa, że jednym z jego priorytetów przekładającym się na generowanie znacznej wartości jest optymalizacja operacyjna. Celem Grupy jest minimalizacja stałego poziomu zatrudnienia i ograniczenie go głównie do doświadczonej kadry pracowników, w szczególności wyższego szczebla, którzy w oparciu o zaawansowane systemy informacyjne są w stanie sprawnie zarządzać realizowanymi projektami. Podjęte działania pozwolą na minimalizację kosztów stałych i przełożą się na zwiększenie rentowności operacyjnej Emitenta.

Rozwój skali działalności spółki zależnej Marywilska 44

Podmiot Marywilska 44 użytkuje od M. St. Warszawy działki o łącznej powierzchni ok. 20 ha, które obecnie są tylko częściowo wykorzystane. Na Datę Prospektu Marywilska 44 realizuje I etap rozbudowy Centrum Handlowego MARYWILSKA 44. W ramach tej inwestycji dotychczasowy obiekt centrum handlowego powiększony zostanie o ponad 2 tys. m² na których znajdzie się m.in. 8 lokali handlowych oraz część administracyjno-biurowa.

Emitent planuje rozbudowę istniejącego kompleksu handlowego spółki Marywilska 44 o kolejny obiekt Park Handlowy MARYWILSKA 44 o powierzchni do 15.000 m².

Po całkowitym zakończeniu rozbudowy łączna powierzchnia kompleksu handlowego MARYWILSKA 44 ma wynieść blisko 80.000 m² powierzchni użytkowej.

Wykup terenu na którym zlokalizowane są hale handlowe spółki Marywilska 44 Sp. z o.o. od M. St. Warszawy

Użytkowanie ok. 20 ha gruntów przez spółkę Marywilska 44 odbywa się na podstawie długoterminowej umowy dzierżawy od M. St. Warszawy. W związku z wysokimi stawkami opłat

za użytkowanie gruntów przy ul. Marywilskiej 44 oraz z przepisami prawa dającymi pewne prawa właścicielom budynków i struktur o znacznej wartości zbudowanych na gruntach wynajmowanych od M. St. Warszawa, Emitent planuje w przyszłości wykup gruntów od M. St. Warszawy.

6.1.1.7. Główni klienci i dostawcy

Głównych klientów Grupy, zarówno w zakresie nabywców lokali mieszkaniowych jak i podmiotów wynajmujących stanowiska handlowe w halach, stanowi różnorodna grupa niepowiązanych ze sobą podmiotów gospodarczych, prowadzących działalność w dużej, średniej i małej skali oraz osób indywidualnych.

Ze względu na charakter działalności Grupa nie posiada dostawców w tradycyjnym rozumieniu tego słowa (jak na przykład w przedsiębiorstwach produkcyjnych lub handlowych).

Grupa współpracuje natomiast z szeregiem podmiotów na polskim rynku przy realizacji projektów deweloperskich oraz w procesie zarządzania halami handlowymi. Są to banki udzielające finansowania projektowego, firmy budowlane wykonujące prace budowlane i wykończeniowe czy firmy architektoniczne oraz podmioty wykonujące usługi dla hal handlowych jak np. usługi ochrony czy wywozu nieczystości. W każdej z ww. działalności funkcjonuje na polskim rynku znaczna konkurencja.

Na Datę Prospektu nie występuje żadne istotne uzależnienie Grupy Emitenta od pojedynczego klienta lub dostawcy (podmiotu współpracującego z Grupą) bądź powiązanej ze sobą grupy klientów ani dostawców.

Pomimo przynależności Emitenta do grupy kapitałowej MIRBUD S.A. Emitent dla każdego nowego projektu deweloperskiego weryfikuje rynkowość oferty MIRBUD S.A. jako generalnego wykonawcy poprzez rozpisanie konkursu ofert kierowanego do firm zewnętrznych. Prowadzi do zapewnienia wyboru najkorzystniejszej oferty, co minimalizuje ryzyko uzależnienia od MIRBUD S.A.

6.1.1.8. Nowe produkty i usługi

Emitent pozostaje skupiony na rozwoju swoich dwóch głównych rodzajów działalności – realizacji projektów deweloperskich i zarządzania halami handlowymi połączonego z wynajmem powierzchni produkcyjnej, w związku z tym nie miały miejsca przypadki wprowadzenia produktów ani usług, które można by określić jako nowe.

6.2 Główne rynki

6.2.1. Wprowadzenie

Grupa Emitenta na Datę Prospektu prowadzi działalność w dwóch branżach: branży deweloperskiej i branży zarządzania halami handlowymi i wynajmu powierzchni komercyjnej. Koniunktura w tych dwóch branżach jest uzależniona od ogólnej sytuacji gospodarczej i makroekonomicznej w Polsce, aczkolwiek każda z powyższych branż jest uzależniona od innego i w dużej mierze niepowiązanego ze sobą zestawu czynników makroekonomicznych, co przekłada się na większą stabilność bazy przychodów i marż Grupy Emitenta.

Emitent prowadzi działalność wyłącznie w Polsce

Podział przychodów według rodzajów działalności i rynków geograficznych przedstawia tabela.

<i>Region/Miasto</i>	<i>Przychody 2011 (tys. zł)</i>	<i>Przychody 2012 (tys. zł)</i>	<i>Przychody 2013 (tys. zł)</i>	<i>Spółka/Rodzaj działaln.</i>
Łódzkie	19 808,61	31 040,69	19 676,47	JHM DEVELOPMENT /dev
Pomorskie	11 314,98	9 156,56	6 219,69	JHM DEVELOPMENT /dev
Mazowieckie	3 543,59	555,56	88,65	JHM DEVELOPMENT /dev
Wielkopolskie	0,00	59,84	0,00	JHM DEVELOPMENT /dev
Świętokrzyskie	0,00	274,55	1 627,94	JHM1 /wynajem
Śląskie	0,00	137,76	1 880,21	JHM2 /wynajem
Warszawa	36 131,42	33 039,88	33 352,86	Marywilska 44 /wynajem

6.2.2. Dane makroekonomiczne

Sytuacja zarówno w branży deweloperskiej jak i zarządzania halami handlowymi i wynajmu powierzchni komercyjnych w Polsce jest uzależniona od ogólnej koniunktury gospodarczej i makroekonomicznej panującej w kraju i, w mniejszym stopniu na rynkach międzynarodowych.

Polska była jedynym krajem Unii Europejskiej, w którym w ostatnim czasie w każdym roku odnotowywany był wzrost gospodarczy. Główną przyczyną relatywnie dobrej kondycji polskiej gospodarki był wysoki poziom konsumpcji wewnętrznej. Nie oznacza to jednak, że skutki niedawnego kryzysu gospodarki europejskiej i późniejszego spowolnienia gospodarczego nie wywarły wpływu na tempo rozwoju gospodarki polskiej, a do pewnego stopnia wpływ ten widoczny jest nadal.

W latach 2011-2013 nastąpiło ożywienie gospodarcze, z przejściowym wyhamowaniem jego tempa w roku 2012. Zdecydowana poprawa nastąpiła w końcu 2013 roku i w roku 2014. Na podstawie wskaźników rynkowych ocenić można jednak, że powrót do wielkości sprzed okresu kryzysu jest powolny i będzie długotrwały. Obecnie w okresie następującego ożywienia gospodarczego, perspektywy rynku deweloperskiego przedstawiają się coraz lepiej zarówno jeśli chodzi o segment mieszkaniowy jak i komercyjny.

Tabela: Wskaźniki makroekonomiczne 2010 – 2013 r. – Polska

	2010	2011	2012	2013
Państwowy dług publiczny/PKB	54,9%	56,2%	55,6%	57%
Dynamika PKB w cenach stałych	4,7%	4,9%	0,7%	2,7%
Stopa bezrobocia wyrażona w %	12,9%	13,1%	13,2%	14,2%
Bezrobocie wg BAEL (stopa wyrażona w %)	12,4%	12,5%	13,4%	13,4%
Inflacja (wzrost ogólnego poziomu cen wyrażony w %)	3,1%	4,6%	2,4%	0,7%
Referencyjna stopa procentowa NBP	3,5%	4,5%	4,25%	2,5%

Źródło: GUS, NBP.

Wskaźniki makroekonomiczne: Po wyraźnym spowolnieniu w roku 2012 gdy wzrost Produktu Krajowego Brutto, mierzonego cenami stałymi spadł do poziomu 0,7%, rok 2013 upłynął pod znakiem powrotu ożywienia gospodarczego, gdy PKB wzrósł o 2,7%. Prognoza na rok 2014

mówi o wzroście rzędu 3,6%¹. Relacja zadłużenia sektora finansów publicznych (państwowego długu publicznego) do PKB wyniosła w roku 2012 55,6%, w roku 2013 wartość tego wskaźnika wzrosła do 57%². Według Ministerstwa Finansów dług publiczny na koniec 2014 wyniesie poniżej 54%.

Czynnikiem, który bezpośrednio przekłada się na poziom konsumpcji wewnętrznej, w tym w szczególności na popyt na lokale mieszkaniowe w Polsce, jest stopa bezrobocia. W latach 2010 – 2013 stopa bezrobocia systematycznie rosła z poziomu 12,9% do 14,2%. W roku 2014 tendencja ta została powstrzymana i od początku roku obserwujemy znaczny spadek stopy bezrobocia, a szacunki NBP na koniec roku 2014 mówią o poziomie 9,7%.

Należy zwrócić uwagę na fakt, że raportowana oficjalnie stopa bezrobocia nie uwzględnia kilku istotnych czynników. Po pierwsze, dla Polski bardziej miarodajnymi danymi są te uzyskiwane w oparciu o BAEL (Badanie Aktywności Ekonomicznej Ludności) – spowodowane jest to głównie poprzez znaczny odsetek osób, które figurują w rejestrze bezrobotnych, a zupełnie nie są zainteresowane podejmowaniem jakiejkolwiek pracy. Stopa bezrobocia ogółem wg BAEL wyniosła 12,5% w 2010 oraz 13,4% zarówno w 2011 i 2012 roku³, a więc znacznie poniżej raportowanej stopy bezrobocia. Po drugie, mimo prowadzenia polityki zmierzającej do ukrócenia takich praktyk, znaczna ilość osób oficjalnie zarejestrowanych jako bezrobotni, podejmuje pracę w tzw. szarej strefie, z której, w skali kraju, generowane są znaczne przychody. W związku z powyższym, stopa bezrobocia występująca w Polsce ma istotnie mniejszy wpływ na ograniczenie konsumpcji wewnętrznej, niż można by oczekiwać jedynie w oparciu o dane statystyczne. Dotyczy to w szczególności popytu na towary oferowane w halach handlowych, choć również znajduje to przełożenie na popyt na lokale mieszkaniowe.

Czynnikiem, który ma wpływ na kondycję branży deweloperskiej, i nieruchomości ogólnie, jest stopa inflacji i poziom stóp procentowych. W Polsce pomiędzy 2010 a 2012 rokiem inflacja utrzymywała się na poziomie około 3%. Rok 2013 upłynął pod znakiem spadającej inflacji, która ostatecznie wyniosła 0,7%. W bieżącym 2014 tendencja ta postępuje nadal, a w okresach wakacyjnych występowały nawet okresy deflacji. Na tej podstawie można przypuszczać, iż RPP będzie skłonna do kolejnych obniżek stóp procentowych, dzięki czemu deweloperzy jak również kredytobiorcy powinni w dalszym ciągu mieć dostęp do kredytów o stosunkowo niskim, z historycznej perspektywy, oprocentowaniu.

W podsumowaniu, prognozy istotnych wskaźników makroekonomicznych na 2014 r. i kolejne lata wskazują, iż oczekiwana jest systematyczna poprawa koniunktury gospodarczej. Powinno to mieć bezpośrednie pozytywne przełożenie na rynek deweloperów, jak również wynajmu powierzchni komercyjnej w Polsce.

Dodatkowo szereg dodatkowych czynników będzie miał wpływ na branżę deweloperów i wynajmu powierzchni komercyjnych w Polsce:

- polityka rządu i inicjatywy legislacyjne przekładające się na:
 - uproszenie procedur związanych z przekształcaniem działek rolnych w działki budowlane, co obniży koszty działek inwestycyjnych dla deweloperów,
 - uproszenie procedur związanych z uzyskaniem pozwoleń administracyjnych niezbędnych do realizacji i ukończenia projektów inwestycyjnych,

¹ http://nbp.pl/polityka_pieniezna/dokumenty/raport_o_inflacji/raport_lipiec_2014.pdf

² Eurostat.

³ Rynek pracy, [w: Roczne mierniki gospodarcze], Główny Urząd Statystyczny.

- polityka rządu w zakresie programów wspomagających nabycie lokali mieszkaniowych przez osoby o przeciętnych i poniżej przeciętnych dochodach, m.in. „Mieszkanie dla Młodych”,
- realny wzrost średniego wynagrodzenia brutto w Polsce,
- nasilanie się trendów występujących od dłuższego czasu w Europie Zachodniej i Ameryce Północnej w zakresie wewnętrznej migracji ludności (przenoszenie się ludności – w tym w szczególności osób młodych – z mniejszych miast i wsi do głównych miast danego kraju),
- chęć zmiany miejsca zamieszkania przez właścicieli mieszkań wybudowanych w okresie 1945 - 1989, w tym w szczególności mieszkań wybudowanych w technologii „wielkiej płyty”,
- rosnący poziom zamożności ogółu społeczeństwa będzie sprzyjał wzrostowi konsumpcji wewnętrznej, w tym w szczególności zakupom odzieży, obuwia, zabawek itd. w segmencie popularnym, który jest oferowany w halach handlowych.

6.2.3. Rynek deweloperów w Polsce

Charakterystyka rynku mieszkaniowego w Polsce

Sytuacja na rynku mieszkaniowym w Polsce jest ściśle powiązana z sytuacją na rynku finansowym oraz budowlanym. Pomimo dynamicznego rozwoju rynku mieszkaniowego w ostatnich latach nadal zaobserwować można istotny niedobór lokali. Według szacunków Ministerstwa Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej deficyt ten nadal można szacować ok. 730 tys. lokali. Generalnie w Polsce istnieje duży, niezaspokojony popyt na lokale mieszkaniowe, gdyż znaczna część społeczeństwa nie jest jeszcze w stanie nabyć samodzielnych lub większych bądź nowszych lokali, jako że nie posiada ani wystarczających oszczędności ani zdolności kredytowej. Masowo występuje zjawisko rodzin kilkupokoleniowych, gdzie w jednym mieszkaniu bądź domu mieszkają rodzice z dziećmi, które już założyły własne rodziny. Szczególnie widoczne jest to na obszarach wiejskich gdzie deficyt wynosi od kilku lat ok. 500 tys. mieszkań. Ocenia się, iż ok. 12 milionów Polaków mieszka w warunkach niewystarczającej przestrzeni mieszkaniowej, a biorąc pod uwagę aktualny stan rynku mieszkaniowego szacuje się deficyt mieszkań na ponad milion lokali. Liczba osób mieszkających w warunkach substandardowych przekracza 6 mln, a tylko co trzeci Polak mieszka w warunkach odpowiadających warunkom mieszkaniowym w Europie Zachodniej. Co więcej, Polska zajmuje w dalszym ciągu ostatnie lub jedno z ostatnich miejsce w Europie pod względem liczby mieszkań przypadającej na 1000 mieszkańców (w zależności od raportu). Wraz ze wzrostem zamożności ogółu społeczeństwa przewiduje się pojawienie się dużego popytu na nowe lokale mieszkaniowe w Polsce w przewidywalnej przyszłości.

Polski rynek nieruchomości charakteryzuje się następującymi cechami:

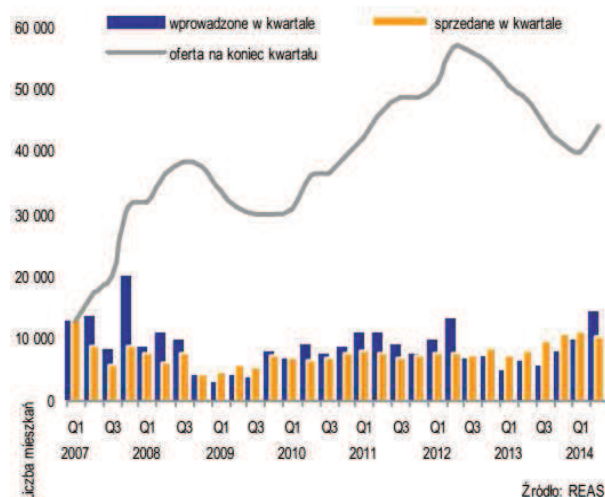
- w skali kraju poziom podaży jest ograniczony,
- aktywność deweloperów jest skupiona na największych miastach i aglomeracjach miejskich kraju.

6.2.4. Podaż lokali mieszkaniowych

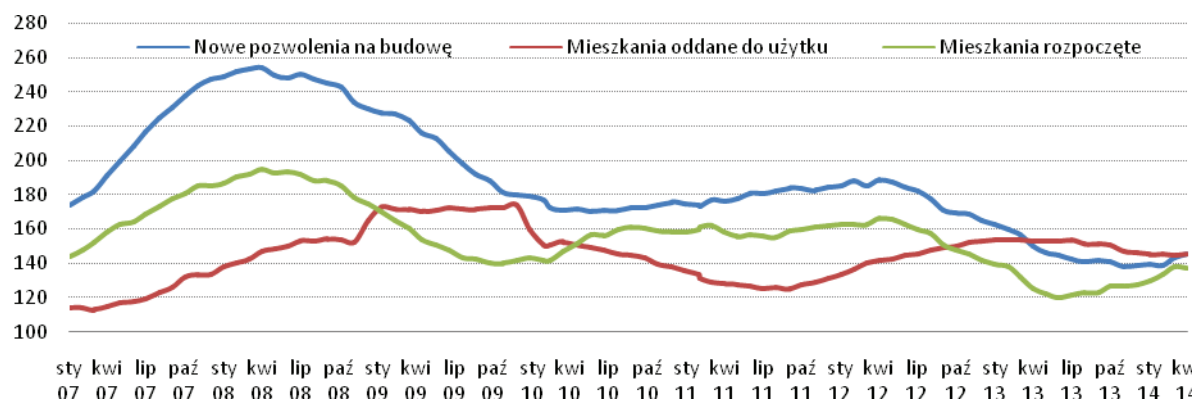
Od roku 2010 do 2012 rynek mieszkaniowy w Polsce znajdował się w wyraźnym trendzie spadkowym, co przekładało się na rosnący poziom podaży mieszkań gotowych. Spowodowało to wstrzymywanie, bądź odsunięcie w czasie realizacji kolejnych inwestycji. Od końca 2012 po dostosowaniu poziomu oferty do rynkowego popytu sytuacja zaczęła się poprawiać. W 2013

roku ilość wydanych nowych pozwoleń na budowę pierwszy raz spadła poniżej ilości mieszkań oddawanych do użytku. Sprawilo to, że oferta mieszkaniowa deweloperów skurczyła się. Obserwacje te potwierdza raport firmy REAS, według którego na koniec 1 kwartału 2014 roku oferta deweloperów w 6 głównych miastach Polski spadła do 39,7 tys. mieszkań z 50,5 tys. rok wcześniej (-21% r/r). Doprowadza to do sytuacji, w której wzrost popytu wymusi zintensyfikowaną budowę nowych lokali, co przełoży się na wzrost produkcji budowlanej w tym segmencie.

Mieszkania wprowadzone do sprzedaży
oraz sprzedane kwartalnie na tle oferty na koniec kwartału
Agregacja dla Warszawy, Krakowa, Wrocławia, Trójmiasta, Poznania i Łodzi



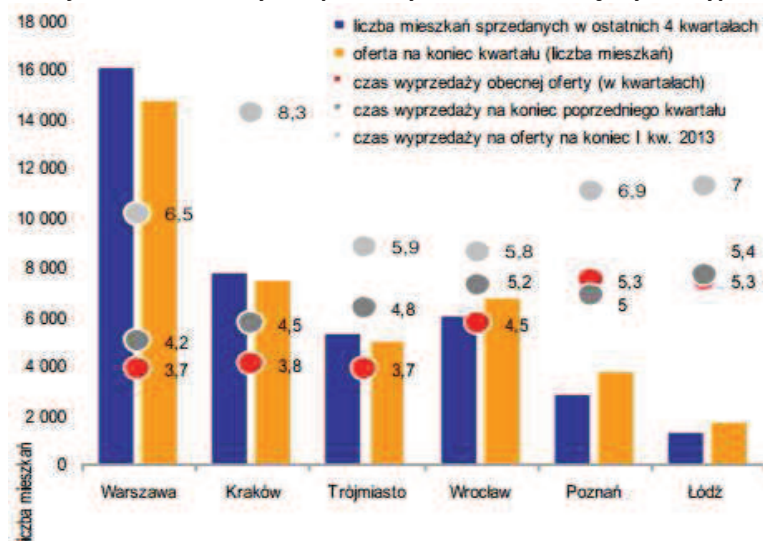
Nowe pozwolenia na budowę, mieszkania oddane do użytku, rozpoczęte budowy mieszkań [w tys. szt.]



Źródło: GUS, DM Banku BPS S.A.

Podaż nowych mieszkań i ich sprzedaż w ostatnim okresie wykazuje zróżnicowanie w poszczególnych miastach, związane z różnymi fazami ożywienia na rynku. Podczas gdy w niektórych dużych miastach, w których ożywienie przebiega już od pewnego czasu (Warszawa, Kraków, Trójmiasto) sprzedaż w ostatnich czterech kwartałach była nieco wyższa niż oferta na koniec kwartału (są też widoczne wyraźne spadki czasu wyprzedaży oferty) - w miastach, w których ożywienie dopiero się rozpoczęło (Wrocław, Poznań, Łódź) sytuacja jest odwrotna.

Relacja wielkości oferty do sprzedaży oraz czas niezbędny do wyprzedaży obecnej oferty



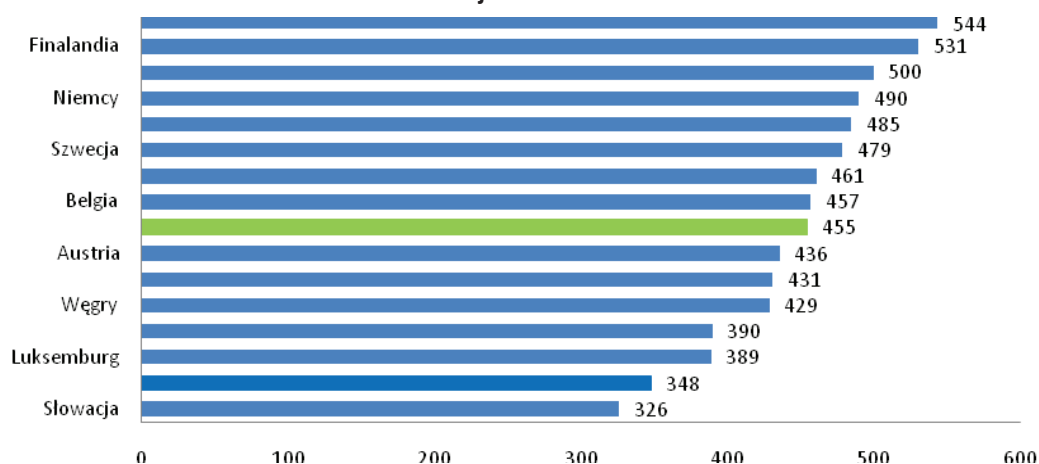
Źródło: REAS

Na rozwój rynku deweloperskiego pozytywnie wpływa niski poziom stóp procentowych. Stosunkowo łatwy dostęp do taniego pieniądza sprawia, że mieszkania są chętniej nabywane, a z drugiej strony osoby z nadwyżką gotówki, zamieniają lokaty bankowe na inwestycje w nieruchomości, których wynajem może przynieść ok. 2-3 razy większe zyski niż odsetki bankowe.

Kolejnym czynnikiem wspomagającym popyt będą z pewnością organizowane z inicjatywy rządowej przez Bank Gospodarstwa Krajowego programy wspierające rynek nieruchomości pierwotnych. Pierwszy z nich – Mieszkanie dla Młodych – przyczyni się zdaniem Emitenta do wzrostu zainteresowania kupnem mieszkań. Zgodnie z założeniami do roku 2018 rząd ma na ten program przeznaczyć około 3,5 mld PLN. Ponieważ jednak pomoc ta ma się odbywać w formie ok. 10-15% dopłat do wartości mieszkania, to kwota poczynionych inwestycji z samego tylko tego programu może wynieść 30 mld PLN. Jednak z powodu ograniczeń tych dotacji (przede wszystkim limitów cenowych) deweloperzy będą musieli dostosować do nich swoje oferty, co nie będzie proste w rejonach, gdzie koszty realizacji są wyższe. Drugim programem przygotowywanym przez BGK jest fundusz skupujący mieszkania na wynajem. W założeniu miałyby być to co najmniej kilkanaście tysięcy mieszkań, co również wzmocniłoby popyt na nowe lokale.

Rynek mieszkaniowy stoi przed okresem intensywnego wzrostu. Potencjał do tego jest duży, jeżeli porównamy Polskę do krajów UE pod względem ilości mieszkań na 1000 mieszkańców. **Polska znajduje się w końcówce tego porównania i aby osiągnąć średnią europejską w Polsce potrzeba około 100 dodatkowych mieszkań na 1000 osób.**

Liczba mieszkań na 1000 mieszkańców w krajach UE



Źródło: Housing Europe Report, DM Banku BPS S.A.

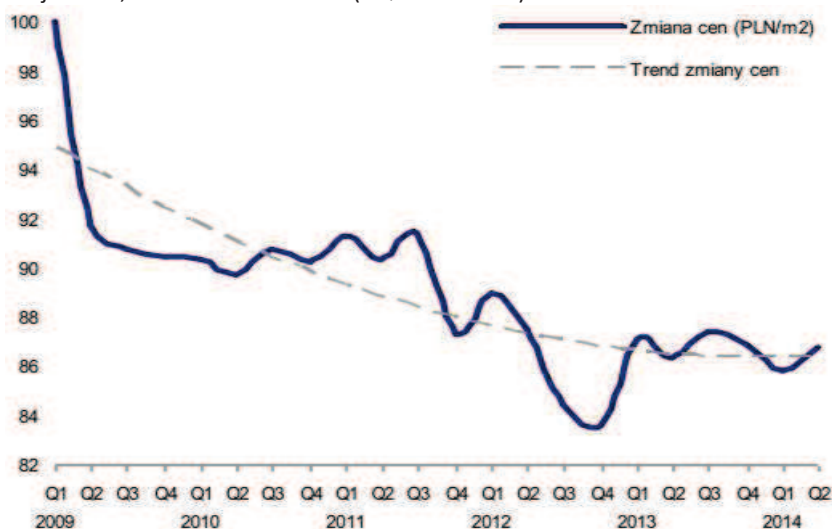
6.2.5. Koncentracja aktywności deweloperów wokół największych aglomeracji miejskich

Ponad 67% lokali mieszkalnych znajduje się na terenach dużych miast (powyżej 300 tys. mieszkańców), przy czym w województwie mazowieckim, znajduje się 21,9% wszystkich zasobów mieszkaniowych w Polsce. Warto zauważyć, iż w powyższych miastach mieszka zaledwie 12% ludności całego kraju. Średnia wielkość mieszkania w 2011 roku wyniosła 69,2 m², przy czym największe lokale występują w województwach opolskim (77,5 m²), podkarpackim (76,8 m²) i wielkopolskim (76,4 m²). Z drugiej strony najmniejsze lokale występowały w województwie warmińsko-mazurskim (64,8 m²) i łódzkim (64,9 m²). Najlepsza sytuacja w kontekście jakości zasobu mieszkaniowego występuje w województwach: mazowieckim, łódzkim, śląskim oraz dolnośląskim. Jak można zauważyć średnia wielkość powierzchni lokali nie zawsze powiązana jest z lokalizacją w pobliżu największych miast. Spowodowane jest to tym, iż dużą rolę odgrywają w tym przypadku nieruchomości położone na obszarach wiejskich, które znacznie zawyżają statystyki, w szczególności w kontekście wielkości powierzchni użytkowej. Poziom aktywności deweloperów w poszczególnych województwach jest widoczny gdy przeanalizuje się lokalizacje mieszkań oddanych do użytku wg województw. Najwyższy poziom aktywności deweloperów w Polsce występuje w województwie mazowieckim i małopolskim.

6.2.6. Kształtowanie się poziomu cen lokali mieszkaniowych na polskim rynku

Kształtowanie się poziomu cen lokali mieszkaniowych w Polsce jest uzależnione od szeregu czynników, z których najważniejsze to: podaż lokali i ogólna sytuacja demograficzna i gospodarcza na danym rynku. Po dużych spadkach cen w latach 2012 i połowie 2013, 2 półrocze 2013 oraz dotychczasowy okres 2014 upływają pod znakiem stabilizacji rynku oraz kilkuprocentowych wzrostów cen. W 2014 zaobserwować można na rynku utrzymywanie się stabilnej liczby transakcji przy spadającej ofercie, co spowodowało dwojaką reakcję. Przede wszystkim deweloperzy zaczęli nieznacznie podwyższać ceny mieszkań. Z drugiej strony na rynku pojawiło się więcej nowych inwestycji oraz wniosków o rozpoczęcie projektów. Wzrosty cen mieszkań w kolejnych latach będą zależeć w największym stopniu od dynamiki ożywienia gospodarczego w kraju.

Wykres: Indeks cen mieszkań sprzedanych, agregacja dla rynków: Warszawy, Krakowa, Wrocławia, Trójmiasta, Poznania oraz Łodzi (1Q'2009 = 100)

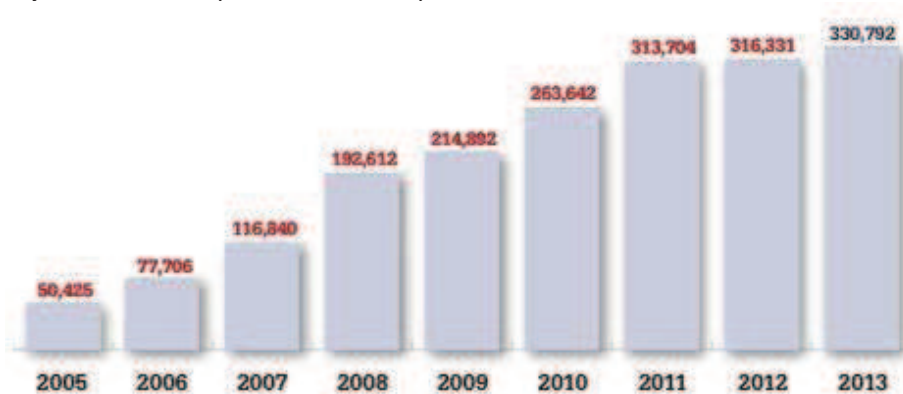


Źródło: REAS

6.2.7. Rynek kredytów hipotecznych w Polsce

Dostępność kredytów hipotecznych ma kluczowe znaczenie dla rynku deweloperskiego, gdyż prawie wszyscy kupujący lokale mieszkaniowe używają w tym celu kredytów hipotecznych. Od roku 2000 rynek kredytów hipotecznych w Polsce dynamicznie się rozwija - w ciągu ostatnich 14 lat wartość kredytów hipotecznych w Polsce wzrosła ponad 16 - krotnie i osiągnęła poziom ok. 330 mld PLN w 2013 r. W tym samym czasie wzrosła również relacja poziomu kredytów hipotecznych w stosunku do PKB - od ok. 3% do ponad 20%. Potencjał rozwoju kredytów hipotecznych w Polsce jest widoczny gdy porówna się relację saldo kredytów hipotecznych do PKB w Polsce z krajami Europy Zachodniej. W Polsce w 2010 roku relacja kredytów hipotecznych do PKB wyniosła ponad 20%, podczas gdy w krajach rozwiniętych relacja ta wynosi ponad 30%.

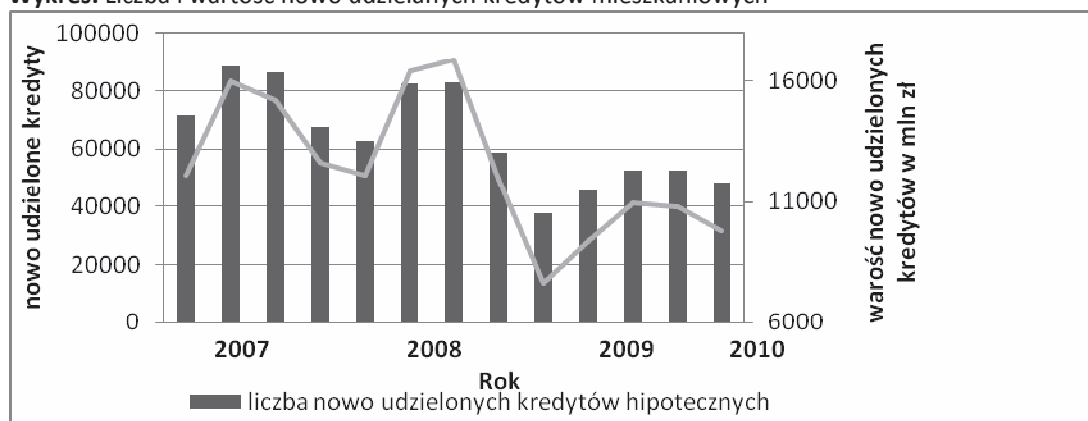
Wykres: Saldo kredytów mieszkaniowych w Polsce 2005 - 2013



Źródło: ZBP, NBP, AMRON - SARFiN

Negatywny wpływ na dynamikę kredytów hipotecznych mają przede wszystkim kryzysy finansowe i spowolnienia gospodarcze. Widać to było zarówno w czasie kryzysu gospodarczego lat 2008 – 2009 jak i spowolnienia 2011 – 2012. Poniższy wykres pokazuje, jak zmieniała się liczba przyznanych kredytów hipotecznych, jak również jaka była ich całkowita wartość na koniec każdego kwartału między 1.01.2007, a 31.03.2010 w Polsce.

Wykres: Liczba i wartość nowo udzielanych kredytów mieszkaniowych



Źródło: Ogólnopolski raport o kredytach mieszkaniowych i cenach transakcyjnych nieruchomości, Związek Banków Polskich, Warszawa 2010.

Wykres: Liczba nowo udzielanych kredytów mieszkaniowych (2009 – 2013)



Źródło: ZBP, NBP, AMRON - SARFIN

Główne banki udzielające kredytów hipotecznych

Największymi podmiotami udzielającymi kredytów hipotecznych są banki komercyjne oraz hipoteczne. Wraz z gwałtownym wzrostem popularności programu dopłat rządowych najpierw „Rodzina na Swoim” a obecnie „Mieszkanie dla Młodych” coraz więcej banków zaczęło podpisywać umowy z BGK tak, aby mogły udzielać swoim klientom kredytów na preferencyjnych zasadach. Do największych banków udzielających kredytów hipotecznych (w tym preferencyjnych) należą: PKO BP, Pekao S.A., BZ WBK, Pekao Bank Hipoteczny, Bank Millennium.

Kryteria udzielania kredytów hipotecznych na rynku polskim

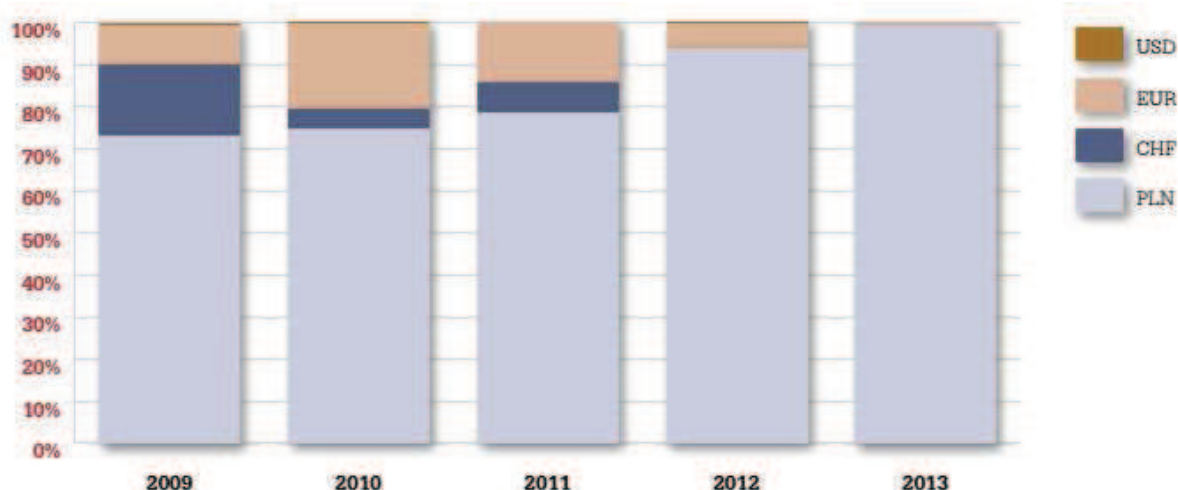
Od początku 2014 roku weszła w życie nowelizacja rekomendacji S, która zakłada konieczność posiadania przez klienta przynajmniej 5% wkładu własnego. Pomimo to, dostępność kredytowa Polaków, znajduje się w ostatnich kwartałach na stabilnym poziomie. Trzyosobowa rodzina z dochodem 5 tys. PLN netto może obecnie liczyć na kredyt hipoteczny w wysokości 410 – 420 tys. PLN.

6.2.8. Struktura walutowa kredytów hipotecznych udzielanych w Polsce

Struktura walutowa kredytów hipotecznych udzielanych w Polsce podlega dynamicznym zmianom. Lata 2007 – 2008 to czas, kiedy większość kredytobiorców zaciągała zobowiązania w walucie obcej, przede wszystkim franku szwajcarskim. Zmiana tej tendencji nastąpiła w 2009 roku za sprawą wprowadzonych przez KNF rekomendacji T oraz S jak również zmiany polityki kredytowej banków – w celu ograniczenia poziomu ryzyka większość z nich zaprzestała bądź

znacznie ograniczyła udzielania pożyczek we frankach oraz znacząco podwyższyła kryteria dla osób starających się o kredyt w euro. Niebagatelną rolę odgrywa też polityka informacyjna instytucji finansowych. Od początku 2010 roku starają się one przekonywać swoich potencjalnych klientów do zaciągania kredytów w złotych, co przynosi zdecydowane efekty. Jeśli chodzi o nowo podpisywane umowy, od roku 2010 udział kredytów hipotecznych udzielanych w walutach obcych systematycznie maleje, osiągając w roku 2013 minimalny poziom.

Wykres: Struktura walutowa wartości nowo udzielanych kredytów w latach 2009 – 2013.



Źródło: ZBP, NBP, AMRON - SARFiN

6.2.9. Siła nabywcza ludności Polski w stosunku do zasobów mieszkaniowych

W związku ze stałym realnym wzrostem wynagrodzeń przeciętne gospodarstwo domowe może pozwolić sobie na zakup coraz większego mieszkania. Wzrost wynagrodzeń przekłada się również na zwiększenia zdolności kredytowej. Drugim czynnikiem, który przyczynił się do zwiększenia dostępności mieszkaniowej jest spadek cen nieruchomości, który miał miejsce od początku 2012 roku do połowy roku 2013. W zależności od regionu Polski, lokalizacji i standardu wykończenia cena metra kwadratowego mieszkania spadła do ok. 10%, przy czym najwyższy odnotowany spadek cen dotyczy najdroższych, luksusowych nieruchomości. Grupa Emitenta przewiduje, że dalszy wzrost realnych płac w Polsce i ustabilizowanie się cen nieruchomości przełoży się na zwiększenie dostępności lokali mieszkaniowych w Polsce dla ogółu społeczeństwa.

Tabela: Zmiana płacy realnej brutto w Polsce

	2010	2011	2012	2013
Zmiana płacy w % w stosunku do poprzedniego roku	3,3%	4,9%	3,4%	2,9%

Źródło: GUS

6.2.10. Główni konkurenci w branży deweloperskiej

Gwałtowny rozwój budownictwa mieszkaniowego po wejściu Polski do Unii Europejskiej spowodował dynamiczny wzrost liczby firm deweloperskich. Szacunki z 2010 roku mówiły, że w Polsce funkcjonowało ok. 4.000 podmiotów zajmujących się działalnością deweloperską. Rynek charakteryzuje się sporym rozdrobnieniem, najwięksi deweloperzy na polskim rynku nie posiadają większego udziału procentowego niż kilka procent w skali kraju. Spore zmiany spowodowała na rynku ustawa deweloperska wprowadzona w 29 kwietnia 2012, która wprowadziła nowe obowiązki dla deweloperów. Przede wszystkim ograniczona została możliwość finansowania inwestycji z przedpłat klientów, co wpłynęło na ograniczenie

możliwości inwestycyjnych szczególnie niewielkich podmiotów z krótką historią inwestycyjną. Ustawa faworyzuje natomiast podmioty ze stabilną sytuacją fundamentalną, które posiadają własne kapitały na rozpoczęcie inwestycji.

Do największych deweloperów zajmujących się budownictwem mieszkaniowym w Polsce zaliczyć można oprócz Emitenta:

- Dom Development S.A.;
- ROBYG S.A.
- RONSON Development S.A.
- Budimex Nieruchomości S.A.
- LC CORP S.A.
- J.W. Construction Holding;
- Polnord S.A.;
- Atal S.A.
- Marvipol S.A.
- INPRO S.A.
- Echo Investment S.A.
- Vantage Development S.A.
- Grupa Kapitałowa Wikana
- ED Invest S.A.
- TriGranit Development Polska Sp. z o.o.;
- Dolcan Sp. z o.o.;
- Celtic Development S.A.

Z konkurencją ze strony największych przedsiębiorstw Emitent ma do czynienia w niewielkim stopniu, ze względu na różne terytorialnie obszary działania. Sytuacja ta może się zmienić się w momencie, gdy zrealizowane zostaną zamiary Emitenta rozpoczęcia inwestycji w większych miastach.

Nie jest możliwe wskazanie głównych konkurentów na rynkach lokalnych – konkurencję na tych rynkach stanowią głównie mali deweloperzy lokalni, realizujący relatywnie niewielkie inwestycje oraz Towarzystwa Budownictwa Społecznego.

6.2.11. Branża zarządzania halami handlowymi i wynajmu powierzchni komercyjnej

Rynek wynajmu powierzchni w halach handlowych jest podsegmentem rynku wynajmu powierzchni handlowych. Podstawowym wyróżnikiem hal targowych jest koncepcja handlu, która jest realizowana w tego typu obiektach. Koncepcja ta polega na oferowaniu klientowi produktów w segmencie popularnym (np. odzieży) w cenie niższej niż dostępna w innych punktach handlowych. Sprzedający oferują towary w niższych cenach niż w innego typu placówkach handlowych, gdyż oferowane są głównie towary bezmarkowe. Dodatkowo handlowcy prowadzący działalność w halach sami ponoszą niższe koszty operacyjne. Niższe koszty operacyjne handlowców wynikają z kilku czynników:

- niższe opłaty czynszowe (wynika to z niższych stawek czynszu za 1 m² oraz ze znacznie mniejszej powierzchni stanowisk handlowych niż w przypadku tradycyjnych sklepów),
- brak kosztów marketingu i promocji marki sprzedawanych produktów; większość sprzedawanych produktów to produkty bez marki lub o nisko rozpoznawalnej marce,
- ograniczenie liczby pośredników; wielu handlowców kupuje towar w dużych wolumenach bezpośrednio od producenta w krajach o najniższych kosztach produkcji takich jak Wietnam, Indie, Bangladesz czy Tajlandia.

Model biznesowy podmiotów działających w halach handlowych jest oparty o duży wolumen sprzedaży produktów o niższych cenach.

Podobnie jak w innych obiektach handlowych, podstawowym źródłem przychodów właściciela hali targowej jest uzyskiwany od podmiotów prowadzących stoiska handlowe czynsz z tytułu najmu. Drugorzędne źródło przychodów stanowią wpływy z tytułu udostępnienia kanałów marketingowych (bilbordy, emisja reklam poprzez radiowęzeł, itp.) oraz z wynajmu powierzchni magazynowej dla handlowców, ewentualnie usług dodatkowych.

6.2.12. Aranżacja powierzchni handlowej w halach targowych

Opisana powyżej koncepcja handlu determinuje inne cechy szczególne hal targowych. Pierwszą jest sposób aranżacji powierzchni handlowej. Hala handlowa podzielona jest z reguły na dużą liczbę standaryzowanych stanowisk handlowych o stosunkowo niewielkiej powierzchni (20-100 m²). Stanowiska te są gęsto i symetrycznie rozmieszczone tworząc regularne pасаże handlowe. Pozwala to na prowadzenie sprzedaży w bliskim kontakcie z kupującym. W halach handlowych, z reguły brak jest natomiast tak zwanych najemców strategicznych, zajmujących znaczącą część powierzchni. Kilka hal handlowych w Polsce oferuje kilkaset lub nawet ponad tysiąc stanowisk handlowych.

6.2.13. Charakterystyka podmiotów wynajmujących stanowiska w halach handlowych

Wyróżnikiem hal handlowych jest również rodzaj podmiotów, do których skierowana jest oferta wynajmu miejsca handlowego. Są to przeważnie niewielkie przedsiębiorstwa usługowo-handlowe lub osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą. W wielu przypadkach stanowiska handlowe są prowadzone przez rodziny, które wynajmują więcej niż jedno stanowisko. Znaczna część firm lub osób prowadzących sprzedaż w halach handlowych wcześniej zajmowało się handlem na bazarach i targowiskach. Ze względu na ograniczony kapitał i niewielką skalę prowadzonego biznesu, podmioty te często nie byłyby w stanie wynająć powierzchni handlowej w innym rodzaju obiektach handlowych.

6.2.14. Specjalizacja branżowa

Jedną z przewag konkurencyjnych hal handlowych jest duża różnorodność oferty. Handel w mniejszych halach targowych cechuje z reguły specjalizacja branżowa. Ze względu na dużą liczbę sprzedających, oferta produktowa w ramach danej branży jest zwykle bardzo szeroka i kompleksowa. W dużych halach dominuje oferta w szeroko rozumianym segmencie odzieżowym. Oferta obejmuje z reguły wszystkie podsegmenty rynku odzieżowego, jak np. obuwie, bielizna, stroje sportowe i wieczorowe, galanteria skórzana itd. Mniejsze hale, szczególnie obiekty powstałe w miejscach dawnych targowisk, nastawione są w dużej mierze na segment spożywczy, w tym w szczególności na handel mięsem, wędlinami, jak również owocami i warzywami. W zależności od przeznaczenia obiektu, w halach targowych dominować może handel detaliczny lub hurtowy. W tym drugim przypadku hala targowa pełni funkcję

zaopatrzenia dla handlowców detalicznych w danym regionie. Handel hurtowy charakterystyczny jest szczególnie dla hal o wyspecjalizowanej ofercie branżowej.

6.2.15. Koszty najmu

Koszty najmu stanowiska/powierzchni komercyjnej w halach handlowych odzwierciedlają specyfikę obiektów i są generalnie niższe niż w innych obiektach handlowych. Przykładowo, w I kw. 2014 r. średni koszt wynajmu 1 m² powierzchni handlowej w Warszawie wahał się od 30 do 45 EUR w centrach handlowych oraz od 80 do 90 EUR dla sklepów przy głównych ulicach handlowych (ceny netto, źródło raport Ober-Haus). Miesięczny koszt wynajmu powierzchni handlowej w halach typu Centrum Hal Targowych Marywilska 44 czy Centrum Handlowe Maximus zawiera się zwykle w przedziale 10 – 15 EUR za 1 m² powierzchni handlowej (cena netto). Całkowita różnica w stawkach najmu jest w rzeczywistości znacznie większa, niż mogłaby sugerować jedynie różnica w stawce czynszu za 1 m² powierzchni handlowej. Dzieje się tak dlatego, że w halach handlowych wynajmuje się przeważnie pawilony o powierzchni do 20-40 m², podczas gdy większość sklepów w centrach handlowych ma duże powierzchnie (ponad 100 m²), a w przypadku mniejszych powierzchni stawki czynszu są odpowiednio wyższe.

Tabela: Miesięczne koszty netto wynajmu 1 m² powierzchni handlowej w 2013 r. (w EUR)

	Centrum handlowe		Ulica handlowa		Hala targowa	
	min.	max.	min.	max.	Szacunek kosztu najmu	Lokalizacja
Warszawa i okolice	60	85	80	90	10-15	Marywilska 44, CH Maximus
Kraków	30	45	75	85	b.d.	b.d.
Poznań	30	45	50	60	9	Centrum Hurtowe Emka
Trójmiasto	35	45	30	50	b.d.	b.d.
Łódź	25	35	20	30	25	CH Ptak
Katowice	40	50	50	60	13	Śląskie Centrum Hurtu Gwarek

Źródło: Ober-Haus; Dane rynkowe.

Jak wynika z powyższej tabeli, wynajem powierzchni handlowej w halach targowych jest generalnie znacznie tańszy niż w innych obiektach handlowych i ta prawidłowość występuje we wszystkich miastach Polski. W zależności od specyfiki obiektu oraz lokalnego rynku handlowego, koszty wynajmu powierzchni w halach targowych mogą być zbliżone lub nawet wyższe niż dolna granica oferty w centrach handlowych – przykład Łodzi i Centrum Handlowego Ptak. Należy ponadto zaznaczyć, iż największy koszt wynajmu dotyczy dużych hal nastawionych na segment odzieżowy. Czynsz naliczany w mniejszych halach targowych pełniących funkcję targowiska lub w specjalistycznych halach hurtowych jest znacząco niższy.

6.2.16. Lokalizacja

Dążenie do minimalizacji kosztów zbudowania hal handlowych determinuje typową lokalizację nowopowstających hal targowych. Z reguły są one zlokalizowane na obrzeżach miast lub w okolicy większych miast przy głównych szlakach komunikacyjnych, gdzie koszty zakupu gruntów są odpowiednio niższe niż w przypadku lokalizacji bardziej centralnych w miastach. Istotnym czynnikiem lokalizacyjnym pozostaje jednakże zapewnienie stosunkowo łatwej osiągalności obiektu dla przeciętnego klienta, w tym również dla klienta, który nie posiada, bądź nie używa do zakupów samochodu. Szereg hal handlowych zapewnia darmowy transport między swoją lokalizacją i centrum miast. Mniejsze hale targowe nastawione na lokalny handel detaliczny

powstają często w miejscach istniejących bazarów, tym samym przejmując ich już sprawdzoną lokalizację.

Osobną kategorię stanowią hale handlowe nastawione na handel hurtowy. Tego typu hale (lub kompleksy hal) lokalizowane są z reguły poza miastami. Dobre skomunikowanie pozostaje jednak istotną przesłanką lokalizacyjną. Z tego powodu tego typu hale powstają z reguły w niewielkim oddaleniu od dużych miast i przy głównych szlakach drogowych.

6.2.17. Klienci

Klienci detalicznych hal targowych stanowią bardzo szeroką i zróżnicowaną grupę. Charakterystyka grupy odbiorców uzależniona jest ponadto od funkcji, jaką dana hala spełnia i branży, w której się specjalizuje. Klientów regularnie kupujących odzież w halach targowych można generalnie scharakteryzować jako poszukujących atrakcyjnej ceny oraz bogatej oferty, dla których marka produktu odgrywa drugorzędne znaczenie. Nie bez znaczenia jest również sama forma dokonywania zakupów, polegająca na bezpośrednim kontakcie ze sprzedającym, możliwość negocjowania cen towarów i częste stosowanie promocji przez handlowców. Istotna grupa klientów, dokonujących zakupów w centrach handlowych to ludzie o przeciętnych i niższych niż przeciętne dochodach. W skali kraju jest to wielomilionowa grupa klientów, którzy kilka razy w roku planują wyprawy do dużych hal handlowych i są gotowi przebyć w tym celu nawet kilkaset kilometrów.

6.2.18. Architektura

Architektura nowych hal targowych jest kolejnym czynnikiem determinowanym przez przyjętą koncepcję handlu i wynikającą z niej potrzebę minimalizacji kosztów po stronie właściciela hali i najemców, a co za tym idzie – minimalizację kosztów budowy. W tym celu obecnie powstające hale targowe budowane są w systemie tak zwanej hali systemowej, w którym praktycznie wszystkie elementy – od fundamentów, przez konstrukcję nośną, aż po dach – wykonane są z prefabrykowanych elementów stalowych. Uproszczony sposób budowy nie wpływa jednakże na komfort i bezpieczeństwo handlu. Obiekty tego typu wyposażone są w nowoczesne systemy zabezpieczeń przeciwpożarowych, klimatyzację i ogrzewanie oraz infrastrukturę sanitarną i gastronomiczną. Pod względem architektury, nowoczesne hale handlowe przypominają magazyny handlowe oraz niektóre centra wyprzedażowe.

6.2.19. Charakterystyka polskiego rynku – centra hal handlowych

Większość raportów odnośnie powierzchni handlowej w Polsce przygotowywana jest przez firmy skupione w Retail Research Forum, czyli zespole skupiającym największe w Polsce firmy doradcze działające na rynku nieruchomości. Raporty te poświęcone są tak zwanej nowoczesnej powierzchni handlowej i obejmują: centra handlowe, parki handlowe, magazyny handlowe, centra wyprzedażowe oraz główne ulice handlowe. Zgodnie z metodologią Retail Research Forum, obiekty typu hale targowe nie są klasyfikowane jako nowoczesna powierzchnia handlowa. W związku z powyższym, brak jest kompleksowych opracowań, które skupiałyby swe analizy na polskim rynku hal targowych. W szczególności, brak jest kompleksowej informacji na temat wielkości powierzchni handlowej oddanej w ostatnich latach do użytku w halach targowych. Przedstawione w dalszych rozdziałach informacje wynikają z wiedzy i wieloletniego doświadczenia rynkowego pracowników Grupy Emitenta, jak również pozyskane zostały w oparciu o ogólnodostępne źródła.

6.2.20. Historyczny rozwój rynku

Zmiany, jakie w ostatnich latach zaszły na polskim rynku handlu detalicznego, wynikające z przemian gospodarczych i społecznych zapoczątkowanych w latach dziewięćdziesiątych ubiegłego wieku, nie pozostały bez wpływu również na segment handlu bazarowego. Główne czynniki wpływające na zmianę koncepcji handlu bazarowego i jednocześnie rozwój zapotrzebowania na powierzchnię handlową w nowoczesnych halach targowych obejmują:

- rosnące wymagania kupujących, władz municypalnych, jak i samych sprzedających odnośnie estetyki i funkcjonalności miejsc handlowych,
- zaostrzone normy sanitarne dotyczące przechowywania żywności,
- wprowadzenie przepisów prawnych odnośnie prowadzenia działalności gospodarczej oraz kontrole ich egzekwowania,
- rozwój nowych koncepcji handlowo-usługowo-rozrywkowych, przede wszystkim w formie galerii handlowych, charakteryzujących się wysoką estetyką i funkcjonalnością,
- wzrost zamożności kupujących,
- atrakcyjność niektórych lokalizacji targowisk pod zabudowę innego typu.

Opisanym wyżej czynnikom urbanistycznym, sanitarnym i społecznym towarzyszyły również przesłanki biznesowe, z których główną było stworzenie bardziej komfortowych warunków do prowadzenia działalności handlowej dla dużej liczby podmiotów zajmujących się handlem. W szeregu lokalizacji w Polsce duży popyt na nowoczesną powierzchnię targową sprawił, iż budowa hal oraz rewitalizacja istniejących bazarów i targowisk stała się opłacalną inwestycją.

Jako jedne z pierwszych przykładów podwyższenia standardu istniejących bazarów wymienić można budowę hal targowych na Bazarze Szembeka w Warszawie oraz na Targowisku Miejskim w Ostrowcu Świętokrzyskim. Proces rewitalizacji targowisk miejskich nie został jeszcze zakończony i trwa nadal.

Równolegle do procesu rewitalizacji istniejących targowisk toczy się proces powstawania nowych, wielkopowierzchniowych hal targowych, nastawionych zarówno na handel detaliczny jak i hurtowy. Jednym z pierwszych przykładów budowy nowoczesnych i estetycznych obiektów tego typu jest Łódź, gdzie w oddaleniu kilku kilometrów od granic miasta już w 1993 r. powstały trzy nowoczesne hale handlowe (Centrum Handlowe Ptak). Tendencja ta widoczna była również w mniejszych miastach, czego przykładem są Tarnowskie Góry, gdzie w 1997 r. powstała hala, do której przenieśli się kupcy z dwóch zamykanych targowisk miejskich. Proces budowy miejskich lub podmiejskich wielkopowierzchniowych hal handlowych w poszczególnych miastach przebiegał różnie, w zależności od specyficznych uwarunkowań danego rynku. Do dnia dzisiejszego wielkopowierzchniowe hale handlowe w nowych lokalizacjach powstały m.in. w: Warszawie (CH Maximus, Europejsko Azjatyckie Centrum Handlowe, Marywilska 44), Łodzi (CH Ptak), Aglomeracji Katowickiej (Śląskie Centrum Hurtu – Gwarek, SCC Chińskie Centrum Handlu Hurtowego), Wrocławiu (hala „Tęcza”) czy Poznaniu (Centrum Hurtowe „Emka”).

Po bardzo dynamicznym okresie rozwoju rynku w latach 2000 – 2010, ostatnie lata to okres spowolnienia jeżeli chodzi o nowe inwestycje szczególnie jeśli chodzi o rynek warszawski. Globalny kryzys lat 2008 – 2009 oraz spowolnienie 2011- 2012 przełożyły się na spadek zainteresowania inwestorów jeśli chodzi o finansowanie nowych projektów. Sytuacja ta zaczęła powoli odwracać się w drugiej połowie roku 2013. Ożywienie gospodarcze przełożyło się na pierwsze informacje o modernizacjach lub rozbudowach istniejących obiektów.

Tabela: Wybrane hale targowe w Polsce oddane do użytku po 1990 r.

Nazwa	Lokalizacja	Data oddania do użytku	Powierzchnia handlowa	Liczba stanowisk	Rodzaj
Centrum Handlowe Ptak	Rzgów p. Łodzią	1993-2007	110 000 m ²	bd.	hurt-detal
Hala	Tarnowskie Góry	1997	5 700 m ²	233	hurt-detal
Targowisko Miejskie	Ostrowiec Świętokrzyski	2002	2 433 m ²	122	detal (rewitalizacja bazaru)
Centrum handlowe Szembeka	Warszawa	2002	bd.	>300	detal (rewitalizacja bazaru)
Europejsko Azjatyckie Centrum Handlowe	Lesznów p. Warszawą	2003-2009	40 000 m ²	433	Hurt
Maximus I faza	Nadarzyn p. Warszawą	2005	100 000 m ²	>700	hurt-detal
Tęcza	Wrocław	2006	5 000 m ²	160	Detal
Bazar Głuchów	Tuszyn p. Łodzią	2008	6 300 m ²	250	Hurt
Maximus II faza	Nadarzyn p. Warszawą	2009-2010	92 000 m ²	bd.	hurt-detal
Marywilska 44	Warszawa	2010	63 000 m ²	Ok. 1 340	hurt-detal
Targowisko Górniak	Łódź	2010	bd.	250	detal (rewitalizacja bazaru)
SCC Chińskie Centrum Handlu Hurtowego I faza	Jaworzno	2010	11 700 m ²	170	hurt-detal
Załęże	Katowice	2010	4 000 m ²	131	hurt-detal (rewitalizacja bazaru)
Śląskie Centrum Hurtu Gwarek	Tarnowskie Góry	2010-2011	40 000 m ²	400	hurt-detal
Podkarpackie Centrum Hurtowe Agrohurt S.A.	podkarpackie	2011	3 000 m ²	25	Hurt
Bazar Madro	Białystok	2011	bd.	140	detal (rewitalizacja bazaru)
Lubelski Rynek Hurtowy "Elizówka"	Lublin	2011	3 500 m ²	bd.	Hurt
Centrum Hurtowe Emka	Poznań	bd.	6 000 m ²	bd.	Hurt
Centrum Targowo-Kongresowe	Warszawa	2009	15 200 m ²	bd.	Kongresy - Wystawy

Źródło: Emitent

6.2.21. Perspektywy rozwoju rynku wynajmu powierzchni komercyjnej w halach handlowych

Koncepcja handlu w halach targowych jest nadal bardzo popularna wśród klientów. Nie istnieją dokładne, miarodajne, dane na temat liczby klientów hal handlowych czy wartości obrotu przez nich generowanego. Dostępne szacunki, jak np. szacowany na 6% udział bazarów i hal targowych w łącznych obrotach handlu żywnością, uwidaczniają znaczenie tego kanału sprzedaży. Podkreślić należy, iż obrót generowany w halach targowych (szczególnie obrót detaliczny), jest znacznie mniej podatny na wystąpienie ewentualnego kryzysu gospodarczego i

spadku realnych dochodów ludności, niż ma to miejsce w przypadku galerii handlowych, gdyż hale targowe skupiają się na popularnym asortymencie produktów, które są często niezbędne (np. zakupy spożywcze, odzież na zimę) i charakteryzują się umiarkowaną ceną, podczas gdy szereg artykułów oferowanych w centrach handlowych należy do segmentu *premium* i znajduje nabywców, którzy świadomie nabywają towar za wyższą cenę niż jest to możliwe w innych placówkach handlowych, gdyż mają ku temu środki i zależy im na towarze, który jest wyższej jakości i często ma rozpoznawalną markę.

Kolejną przesłanką dalszego rozwoju rynku hal targowych, jest ogólny rozwój rynku powierzchni handlowej w Polsce w kierunku parametrów rynków zachodnich. Według danych firmy doradczej CB Richard Ellis, w 2013 r. w Polsce na 1000 mieszkańców przypadało ok. 190 m² powierzchni handlowej, podczas gdy w Europie Zachodniej było to ok. 246 m². Znaczący potencjał wzrostu widoczny jest również w porównaniu wskaźników dla największych polskich miast z wybranymi miastami zachodnimi. Największa powierzchnia handlowa na 1000 mieszkańców wśród polskich miast przypada na Wrocław (759 m²), Poznań (751 m²) oraz Warszawę (568 m²). Rynek warszawski nadal oferuje jednak spory potencjał, ok. 1,1 mln m² powierzchni handlowej, co stanowi 13% ogólnej podaży, ale wskaźnik nasycenia centrami handlowymi to jedynie 438 m² na 1000 mieszkańców.

O tym, że proces rozwoju polskiego rynku hal handlowych nie został zakończony, świadczy fakt podjęcia w ostatnim okresie szeregu inwestycji w tego typu obiekty. W okolicy Warszawy budowana jest obecnie Galeria Legionowo (10,5 tys. m²), a rozbudowywane są galerie Wola Park (o 17,6 tys. m²) oraz Factory Ursus (o 6 tys. m²).

Ponadto, wiele regionów w Polsce (np. Małopolska, Pomorze) nie ma regionalnych centrów handlu hurtowo-detalicznego, wzorem np. centrum łódzkiego. Jak wspomniano powyżej, nie zakończył się również proces rewitalizacji istniejących bazarów i targowisk miejskich, wobec czego proces zastępowania handlu na straganach przez mniejsze hale targowe nastawione na handel detaliczny będzie kontynuowany.

6.3 Czynniki nadzwyczajne mające wpływ na działalność i rynki

Według opinii Zarządu Emitenta w okresie lat 2011 – 2014 poza wahaniami koniunktury gospodarczej w Polsce i w Europie, w zakresie działalności deweloperskiej oraz wynajmu powierzchni handlowo-usługowych nie wystąpiły szczególne czynniki nadzwyczajne.

6.4 Uzależnienia Emitenta od patentów lub licencji, umów przemysłowych, handlowych lub finansowych albo od nowych procesów produkcyjnych

Emitent nie prowadzi działalności w oparciu o patenty, umowy przemysłowe lub licencje, z wyłączeniem licencji na używane powszechnie programy komputerowe. Z tego powodu nie istnieje uzależnienie od ww. czynników.

Zgodnie z oświadczeniem Zarządu Emitenta, Emitent posiada licencje na wszystkie programy komputerowe, z których korzysta w bieżącej działalności gospodarczej.

Poniżej znajduje się opis istotnych umów zawartych przez Emitenta w normalnym toku działalności w okresie objętym historycznymi informacjami finansowymi. Emitent przyjął kryterium istotności w postaci 10% kapitałów własnych. Kapitały własne Emitenta, aktualnie na Datę Prospektu stanowią kwotę 259.003,3 tys. zł.

6.4.1 Umowy o roboty budowlane i generalne wykonawstwo

Tabela: Umowa na budowę trzech budynków mieszkalnych, wielorodzinnych wraz z instalacjami wewnętrznymi i infrastrukturą zewnętrzną w Żyrardowie przy ul. Okrzei 53 z dnia 24.10.2012 r.

Umowa	Umowa z dnia 24.10.2012 r. zawarta z Kompleksową Obsługą Budownictwa KOBNEXT Sp. z o.o. (Generalny Wykonawca) wraz z Aneksem nr 1 z dnia 02.07.2013r., Aneksem nr 2 z dnia 26.08.2013r. i Aneksem nr 3 z dnia 11.03.2014r. przeniesiona Porozumieniem z dnia 31.07.2013r. na JHM 3 Sp. z o.o.
Przedmiot	Budowa trzech budynków mieszkalnych, wielorodzinnych (etap I - budynek nr 1, etap II - budynek nr 2, etap III - budynek nr 3) wraz z instalacjami wewnętrznymi i infrastrukturą zewnętrzną w Żyrardowie przy ul. Okrzei 53.
Termin realizacji umowy	<p>Budowa podzielona została na trzy etapy. Rozpoczęcie robót budowlanych etapu I nastąpi 03.11.2012r., zaś ich zakończenie do 31.03.2014r. Realizacja etapu II zostanie rozpoczęta w terminie 30 dni licząc od daty złożenia przez Spółkę oświadczenia w formie pisemnej, zawierającego polecenie rozpoczęcia prac, a zakończona w okresie 14 miesięcy od daty rozpoczęcia. Realizacja etapu III zostanie rozpoczęta w terminie 30 dni licząc od daty złożenia przez Spółkę oświadczenia w formie pisemnej, zawierającego polecenie rozpoczęcia prac, a zakończona w okresie 16 miesięcy od daty rozpoczęcia.</p> <p>Brak złożenia oświadczenia o rozpoczęciu etapu II oraz etapu III w terminie 16 miesięcy od podpisania przedmiotowej Umowy, powoduje, że Umowa dla etapu II oraz etapu III nie została zawarta, a Stronom nie przysługują żadne roszczenia z tytułu jej wykonania.</p>
Wynagrodzenie	Wynagrodzenie ryczałtowe łączne w kwocie netto 26.100.000,00zł + podatek VAT, zgodnie z treścią Aneksu nr 3, w tym: budynek nr 1 w kwocie netto 11.596.218,95zł, budynek nr 2 w kwocie netto 4.886.482,85zł i budynek nr 3 w kwocie netto 9.617.298,20zł.
Gwarancja i rękojmia oraz zabezpieczenia wykonania umowy	Generalny Wykonawca gwarantuje prawidłową jakość przedmiotu umowy oraz, że roboty wykonane przez Generalnego Wykonawcę, a także wszystkich podwykonawców – nie będą miały żadnych wad zmniejszających ich wartość lub użyteczność ze względu na cel oznaczony w Umowie, a w szczególności Generalny Wykonawca odpowiada za roboty wykonane niezgodnie z parametrami ustalonymi w dokumentacji, normach i przepisach techniczno-budowlanych i zasadami sztuki i wiedzy budowlanej. Generalny Wykonawca udziela gwarancji na poszczególne etapy przedmiotu Umowy na okres 5 lat od dnia zakończenia danego etapu przedmiotu Umowy, z wyłączeniem urządzeń, na które producenci udzielają odrębnych gwarancji, na taki sam czas jak producent, z tym że okres ten nie może być krótszy niż 24 miesiące od momentu odbioru końcowego.
Rozwiązanie i kary umowne	<p>Inwestor może odstąpić od umowy w przypadkach przewidzianych w kodeksie cywilnym, w tym w art. 635 oraz 636 oraz jeśli Generalny Wykonawca:</p> <ul style="list-style-type: none"> nie podjął swoich obowiązków umownych w ciągu 7 dni od upływu terminu określonego w umowie, bez uzgodnienia z Inwestorem, przerwał wykonywanie robót na okres dłuższy niż 5 dni, wykonuje roboty budowlane niezgodnie z dokumentacją bądź uzgodnieniami stron, lub w sposób wadliwy niezgodnie ze sztuką budowlaną, Polskimi Normami i właściwymi przepisami prawa, nie dochowując jakości robót i nie przystąpi niezwłocznie do właściwego ich wykonania od dnia dodatkowego pisemnego wezwania Inwestora, opóźnia się z zakończeniem robót i realizacją danego etapu powyżej 21 dni względem terminów określonych w umowie, w razie naruszenia określonych w umowie zasad zawierania umów z podwykonawcami lub dalszymi podwykonawcami, w razie dokonania zajęcia wierzytelności Generalnego Wykonawcy, przysługujących mu z tytułu wynagrodzenia od Inwestora, o ile Generalny Wykonawca nie zapłaci egzekwowanej kwoty lub nie da stosownego zabezpieczenia do końca następnego miesiąca kalendarzowego, w którym Inwestor otrzymał zajęcie wierzytelności Generalnego Wykonawcy, nie będzie w stanie usunąć wad wykonania robót będących przedmiotem odbioru końcowego własnymi siłami, lub osobami, z których pomocą wykonuje umowę lub osobami, którym wykonanie jej powierzył, nie przedstawi aktualnych polis ubezpieczeniowych dotyczących odpowiedzialności cywilnej w prowadzonej przez niego działalności oraz ubezpieczenia od wszelkich ryzyk budowy i montażu. <p>Ponadto Inwestor może odstąpić od umowy w przypadku ogłoszenia upadłości Generalnego Wykonawcy albo wszczęcia wobec Generalnego Wykonawcy postępowania upadłościowego lub likwidacyjnego.</p>

	<p>Generalny Wykonawca zapłaci Inwestorowi kary umowne:</p> <ul style="list-style-type: none"> • za opóźnienie w realizacji robót objętych umową w wysokości 0,25% ryczałtowego wynagrodzenia netto za każdy dzień opóźnienia odpowiednich terminów, z tym że nie więcej niż 10% tego wynagrodzenia, • za opóźnienie w usunięciu usterek i/lub wad w okresie gwarancji jakości wykonania robót objętych umową, w kwocie 0,1% ryczałtowego wynagrodzenia netto za każdy dzień opóźnienia w usunięciu usterek, z tym że nie więcej niż 10% tego wynagrodzenia • za opóźnienie w usunięciu w terminie usterek i/lub wad ujawnionych podczas odbioru końcowego w kwocie 0,2% zryczałtowanego wynagrodzenia netto Generalnego Wykonawcy za każdy dzień opóźnienia w usunięciu usterek, z tym że nie więcej niż 10% tego wynagrodzenia netto <p>z tym zastrzeżeniem, że łączna wysokość kar umownych nałożonych na Generalnego Wykonawcę nie może być wyższa niż 10% ryczałtowego wynagrodzenia.</p> <p>Inwestor zapłaci Generalnemu Wykonawcy odsetki ustawowe z tytułu zwłoki w zapłacie kwoty wynikającej z prawidłowo wystawionej faktury.</p>
--	---

Źródło: Emitent

Tabela: Umowa na budowę zespołu budynków wielorodzinnych wraz z infrastrukturą techniczną i układem drogowym w Koninie przy ul. Cyrkoniowej, Topazowej, Kryształowej – Etap I (budynki nr 2 i 4) oraz Etap II (budynki nr 1 i 2) z dnia 30.04.2012 r. wraz z porozumieniem z dnia 31.05.2012 r. w przedmiocie rozwiązania ww. umowy

Umowa	Umowa z dnia 30.04.2012 r. zawarta z Zakładem Usług Budowlanych MALINA Stanisław Malina (Generalny Wykonawca) wraz z Aneksem nr 1 z dnia 25.03.2013r. i porozumieniem z dnia 31.05.2013 r. w przedmiocie rozwiązania ww. umowy
Przedmiot	Budowa zespołu budynków wielorodzinnych wraz z infrastrukturą techniczną i układem drogowym w Koninie przy ul. Cyrkoniowej, Topazowej, Kryształowej – Etap I (budynki nr 3 i 4) oraz Etap II (budynki nr 1 i 2) z dnia 30.04.2012 r.
Termin realizacji umowy	<p>Budowa podzielona została na dwa etapy. Rozpoczęcie robót budowlanych etapu I nastąpi 02.05.2012r., zaś ich zakończenie do 30.10.2012r. Zgodnie z aneksem nr 1 uzyskanie ostatecznej decyzji pozwolenia na użytkowanie budynków Etapu I powinna nastąpić w terminie do dnia 31.12.2013 r.</p> <p>Rozpoczęcie robót budowlanych etapu II nastąpi w terminie 60 dni od daty złożenia przez Inwestora pisemnego oświadczenia zawierającego polecenie rozpoczęcia prac. Zakończenie prac Etapu II powinno nastąpić w terminie 20 miesięcy licząc od upływu terminu na rozpoczęcie prac przez Generalnego Wykonawcę. Natomiast termin na uzyskanie decyzji pozwolenia na użytkowanie budynków Etapu II powinna nastąpić w terminie 21 miesięcy licząc od upływu terminu na rozpoczęcie prac przez Generalnego Wykonawcę. Brak złożenia oświadczenia o rozpoczęciu Etapu II w terminie 18 miesięcy od podpisania przedmiotowej umowy, powoduje, że umowa dla Etapu II nie została zawarta, a Stronom nie przysługują żadne roszczenia z tytułu jej wykonania.</p>
Wynagrodzenie	Wynagrodzenie ryczałtowe w kwocie netto etap I (budynki nr 3 i 4) 17.059.000,00zł, etap II (budynki nr 1 i 2) 17.059.000,00zł.
Gwarancja i rękojmia oraz zabezpieczenia wykonania umowy	Generalny Wykonawca gwarantuje prawidłową jakość przedmiotu umowy oraz, że roboty wykonane przez Generalnego Wykonawcę, a także wszystkich podwykonawców – nie będą miały żadnych wad zmniejszających ich wartość lub użyteczność ze względu na cel oznaczony w Umowie, a w szczególności Generalny Wykonawca odpowiada za roboty wykonane niezgodnie z parametrami ustalonymi w dokumentacji, normach i przepisach techniczno-budowlanych i zasadami sztuki i wiedzy budowlanej. Generalny Wykonawca udziela gwarancji na przedmiot umowy na okres 5 lat od dnia zakończenia przedmiotu Umowy.
Rozwiązanie i kary umowne	<p>Inwestor może odstąpić od umowy w przypadkach przewidzianych prawem oraz jeśli Generalny Wykonawca:</p> <ul style="list-style-type: none"> • nie podjął swoich obowiązków umownych w ciągu 7 dni od upływu terminu określonego w umowie, • bez uzgodnienia z Inwestorem, przerwał wykonywanie robót na okres dłuższy niż 5 dni, • wykonuje roboty budowlane niezgodnie z dokumentacją projektową lub w sposób wadliwy niezgodnie ze sztuką budowlaną, Polskimi Normami i właściwymi przepisami prawa, nie dochowując jakości robót i nie przystąpi niezwłocznie do właściwego ich wykonania od dnia dodatkowego pisemnego wezwania Inwestora, • opóźnia się z zakończeniem robót i realizacją danego etapu tak dalece, że w opinii Inwestora nie jest prawdopodobne, aby je ukończył w terminie,

	<ul style="list-style-type: none"> • w razie wszczęcia postępowania naprawczego wobec Generalnego Wykonawcy, • w razie naruszenia określonych w umowie zasad zawierania umów z podwykonawcami lub dalszymi podwykonawcami, • w razie dokonania zajęcia wierzytelności Generalnego Wykonawcy, przysługujących mu z tytułu wynagrodzenia od Inwestora, o ile Generalny Wykonawca nie zapłaci egzekwowanej kwoty lub nie da stosownego zabezpieczenia do końca następnego miesiąca kalendarzowego, w którym Inwestor otrzymał zajęcie wierzytelności Generalnego Wykonawcy, • nie będzie w stanie usunąć wad wykonania robót będących przedmiotem odbioru końcowego własnymi siłami, lub osobami, z których pomocą wykonuje umowę lub osobami, którym wykonanie jej powierzył, • nie przedstawi aktualnych polis ubezpieczeniowych dotyczących odpowiedzialności cywilnej w prowadzonej przez niego działalności oraz ubezpieczenia od wszelkich ryzyk budowy i montażu. <p>Generalny Wykonawca zapłaci Inwestorowi kary umowne:</p> <ul style="list-style-type: none"> • odstąpienie Inwestora od umowy z przyczyn leżących po stronie Generalnego Wykonawcy w wysokości 10% ryczałtowego wynagrodzenia netto Generalnego Wykonawcy, • za opóźnienie w realizacji robót objętych umową w wysokości 0,5% ryczałtowego wynagrodzenia netto za każdy dzień opóźnienia odpowiednich terminów, z tym że nie więcej niż 10% tego wynagrodzenia, • za opóźnienie w usunięciu usterek i/lub wad w okresie gwarancji jakości wykonania robót objętych umową, w kwocie 0,1% ryczałtowego wynagrodzenia netto za każdy dzień opóźnienia w usunięciu usterek, z tym że nie więcej niż 10% tego wynagrodzenia • za opóźnienie w usunięciu w terminie usterek i/lub wad ujawnionych podczas odbioru końcowego w kwocie 0,2% ryczałtowanego wynagrodzenia netto Generalnego Wykonawcy za każdy dzień opóźnienia w usunięciu usterek, z tym że nie więcej niż 10% tego wynagrodzenia netto <p>z tym zastrzeżeniem, że łączna wysokość kar umownych nałożonych na Generalnego Wykonawcę nie może być wyższa niż 10% ryczałtowego wynagrodzenia.</p> <p>Inwestor zapłaci Generalnemu Wykonawcy kary pieniężne za:</p> <ul style="list-style-type: none"> • odstąpienie Generalnego Wykonawcy od umowy z przyczyn leżących po stronie Inwestora w wysokości 10% ryczałtowego wynagrodzenia netto Generalnego Wykonawcy, • odsetki ustawowe z tytułu zwłoki w zapłacie kwoty wynikającej z prawidłowo wystawionej faktury. <p>Umowa została rozwiązana na wniosek Generalnego Wykonawcy z przyczyn zaistniałych po jego stronie oraz wyłącznie od niego zależnych na podstawie porozumienia z dnia 31.05.2013 r. Generalny Wykonawca zobowiązał się do przekazania placu budowy w dniu 03.06.2013 r. Jednocześnie Generalny Wykonawca zobowiązał się do przeniesienia na Mirbud S.A. praw i obowiązków wynikających z umów zawartych z podwykonawcami. Generalny Wykonawca oświadczył, że udziela gwarancji na wykonane prace od dnia 31.05.2013 r. na okres oraz na warunkach określonych w umowie.</p>
--	---

Źródło: Emitent

Poniżej Emitent przedstawia wykaz istotnych umów budowlanych oraz umów o generalne wykonawstwo w okresie objętym historycznymi informacjami finansowymi zawieranymi z podmiotami powiązanymi. Szczegóły tych umów zostały opisane w rozdziale 19 Dokumentu Rejestracyjnego.

Umowy zawarte przez JHM DEVELOPMENT S.A.

- Umowa o roboty budowlane zawarta z MIRBUD S.A. w dniu 18.09.2012r. (dot. wybudowania pawilonu handlowego branży spożywczej w Zabrze przy ul. Jordana),
- Umowa o roboty budowlane zawarta z MIRBUD S.A. w dniu 03.06.2013r. (dot. I etapu os. Diamentowego w Koninie – budynek nr 3 i nr 4) wraz z Aneksem nr 1 z dnia 11.03.2014r. i Aneksem nr 2 z dnia 23.04.2014r.
- Umowa o roboty budowlane zawarta z MIRBUD S.A. w dniu 03.12.2013r. (dot. wybudowania budynku handlowo-usługowo-biurowego w Rumi przy ul. Dębogórskiej) rozwiązana Porozumieniem z dnia 27.01.2014r.

6.4.2 Umowy nabycia nieruchomości

Poniżej Emitent przedstawia wykaz istotnych umów nabycia nieruchomości w okresie objętym historycznymi informacjami finansowymi zawieranymi z podmiotami powiązanymi. Szczegóły tych umów zostały opisane w rozdziale 19 Dokumentu Rejestracyjnego.

Umowy nabycia nieruchomości przez spółkę JHM 2 od JHM DEVELOPMENT

1. Przedwstępna umowa sprzedaży nieruchomości w Bielsku Białej, Istebnej i Zabrze – (Rep. A Nr 4194/2012) z dnia 04.09.2012 r. wraz z aneksem (Rep. A Nr 5253/2012) z dnia 23.10.2012 r.
2. Umowa sprzedaży nieruchomości w Istebnej – (Rep. A Nr 5467/2012) z dnia 30.10.2012 r.
3. Umowa sprzedaży nieruchomości w Bielsku-Białej – (Rep. A. Nr 6698/2012) z dnia 19.12.2012 r.
4. Umowa sprzedaży nieruchomości w Zabrzu – (Rep. A Nr 6796/2012) z dnia 21.12.2012 r.
5. Warunkowa umowa sprzedaży nieruchomości w Rumi - (Rep. A Nr 1783/2014) z dnia 31.05.2014 r.
6. Umowa sprzedaży nieruchomości w Rumi – (Rep. A. nr 2247/2014) z dnia 03.07.2014 r.

Umowy nabycia nieruchomości przez Spółkę JHM 3 od JHM DEVELOPMENT

- 1) Warunkowa umowa sprzedaży prawa użytkowania wieczystego nieruchomości w Żyrardowie – (Rep. A Nr 2314/2013) z dnia 01.08.2013 r.
- 2) Umowa przeniesienia prawa wieczystego użytkowania nieruchomości w Żyrardowie- (Rep. A Nr 2492/2013) z dnia 14.08.2013 r.

6.4.3 Umowy najmu lub dzierżawy nieruchomości

Tabela: Warunkowa umowa najmu zawarta przez JHM 1 z NOMI S.A. z dnia 13.10.2011 r.

Umowa	Warunkowa umowa najmu zawarta przez JHM 1 (Wynajmujący) z NOMI S.A. (Najemca) z dnia 13.10.2011 r.
Przedmiot	Przedmiotem Umowy jest wynajęcie Najemcy nieruchomości położonej w Starachowicach przy ulicy Radomskiej (dalej: Nieruchomość) wraz z mającym na niej zostać wybudowanym przez Wynajmującego supermarketem NOMI o powierzchni użytkowej 4.075 m ² , ogrodem o powierzchni 426,6 m ² i infrastrukturą towarzyszącą. Przedmiot najmu zostanie wydany Najemcy w dniu 30.08.2012r. Umowa została zawarta na okres 10 lat licząc od dnia wydania przedmiotu najmu. Umowa może ulec przedłużeniu automatycznie na poszczególne kolejne trzy pięcioletnie okresy, z których każdy będzie liczony od dnia następującego po upływie poprzedniego okresu najmu, o ile Najemca najpóźniej na 12 miesięcy przed upływem danego okresu najmu nie doręczy Wynajmującemu oświadczenia o braku zamiaru kontynuowania najmu po upływie danego okresu najmu.
Czynsz	Od dnia rozpoczęcia przez Najemcę działalności w przedmiocie najmu nie później jednak niż od dnia następnego po dniu wydania Najemcy przedmiotu najmu, Najemca zobowiązany jest do zapłaty na rzecz Wynajmującego czynsz miesięczny w wysokości: <ul style="list-style-type: none">• za 1 m² powierzchni użytkowej 7,60 euro netto,• za 1 m² powierzchni ogrodu – 3,10 euro netto. Od dnia 01.01.2014 r. lub od dnia 1 stycznia roku przypadającego po pierwszym pełnym roku kalendarzowym umowy najmu, w zależności od tego co wypadnie pierwsze, czynsz najmu będzie waloryzowany o publikowany przez Główny Urząd Statystyczny wskaźnik wzrostu cen i usług konsumpcyjnych w ostatnim roku kalendarzowym. Najemca zobowiązany jest do pokrywania kosztów dostawy mediów do przedmiotu najmu.
Czas trwania umowy	Umowa została zawarta na czas oznaczony 10 lat, licząc od dnia wydania przedmiotu najmu. Strony postanowiły, że Umowa ulega automatycznemu przedłużeniu na poszczególne kolejne trzy pięcioletnie okresy, z których każdy liczony jest od dnia następującego po upływie poprzedniego okresu najmu, o ile Najemca najpóźniej na 12 miesięcy przed upływem danego

	okresu najmu nie doręczy Wynajmującemu oświadczenia o braku zamiaru kontynuowania najmu po upływie danego okresu najmu.
Rozwiązanie umowy	<p>Najemca może rozwiązać umowę bez zachowania terminu wypowiedzenia, jeżeli:</p> <ul style="list-style-type: none"> na skutek przyczyn leżących po stronie Wynajmującego przez okres kolejnych co najmniej 21 dni lub łącznie przez co najmniej 40 dni w roku kalendarzowym, Najemca zmuszony został do zaprzestania prowadzenia działalności handlowej w przedmiocie umowy albo przez podany wyżej okres pozbawiony został możliwości korzystania z parkingu, albo możliwości dostawy i rozładunku na zasadach określonych w umowie, jeżeli Wynajmujący rażąco narusza postanowienia umowy, a bezskutecznie okaże się pisemne wezwanie kierowane przez Najemcę do Wynajmującego o zaprzestanie i usunięcie skutków naruszenia w terminie 30 dni, w przypadku gdyby powierzchnia przedmiotu najmu różniła się o 2,5% od przewidzianej w umowie, co traktowane jest jako odstąpienie od umowy z przyczyny dotyczącej Wynajmującego oraz domagania się od Wynajmującego zapłaty kary umownej w wysokości dwumiesięcznego czynszu, naruszenia przez Wynajmującego zakazu konkurencji. <p>Wynajmujący może rozwiązać umowę bez zachowania terminów wypowiedzenia, jeżeli:</p> <ul style="list-style-type: none"> Najemca rażąco narusza postanowienia umowy, w tym: używa przedmiot najmu w sposób sprzeczny z jego przeznaczeniem albo dewastuje przedmiot najmu, bądź naraża go na dewastację, a bezskutecznie okaże się pisemne wezwanie kierowane przez Wynajmującego do Najemcy o zaprzestanie i usunięcie skutków naruszenia w terminie 14 dni, Najemca opóźni się przez okres dłuższy niż 15 dni z zapłatą czynszu, należności za media, oraz pomimo dodatkowego pisemnego wezwania do zapłaty w terminie 7 dni nie uiszczył należności. <p>W przypadku, gdyby bez uprzedniej zgody Najemcy, wyrażonej pod rygorem nieważności nie piśmie, Wynajmujący lub podmiotu z nim powiązane zgodnie z art. 4 ksh, podjęły działalność konkurencyjną wobec Najemcy lub umożliwił to innym podmiotom, to Wynajmujący zapłaci Najemcy karę umowną w wysokości 1.000.000 zł.</p> <p>Strona z przyczyny której doszło do rozwiązania, wypowiedzenia albo odstąpienia od umowy, albo która bez przyczyny dotyczącej drugiej strony rozwiązała, wypowiedziała albo odstąpiła od niniejszej umowy, zobowiązana jest do zapłaty kary umownej na rzecz drugiej strony w wysokości dwumiesięcznego czynszu, obowiązującego w dniu wystąpienia jednego z wymienionych zdarzeń.</p>
Uwagi	Umowa została zawarta pod warunkiem zawieszającym nabycia Nieruchomości przez Wynajmującego, co powinno nastąpić w terminie do dnia 30.11.2011 r.

Źródło: Emitent

Tabela: Umowa dzierżawy nieruchomości zawarta przez Marywilska 44 z m.st. Warszawa z dnia 13.06.2014 r.

Umowa	Umowa dzierżawy nieruchomości zawarta pomiędzy Marywilska 44 (Dzierżawca) a m.st. Warszawa (Wydzierżawiający) w dniu 13.06.2014 r. (Repertorium A nr 2671/2014).
Przedmiot	<p>Przedmiotem umowy jest oddanie przez Wydzierżawiającego w dzierżawę Dzierżawcy nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Marywilskiej 44, opisanej w KW nr WA3M/00210185/3. Umowa weszła w życie w dniu 01.09.2014 r. i została zawarta na czas określony do dnia 31.08.2036 r.</p> <p>Nieruchomość została wydzierżawiona w celu prowadzenia w wybudowanym Centrum Hal Targowych, będących własnością Dzierżawcy, działalności handlowej (rozumianej jako sprzedaż towarów) i usługowej, w tym świadczenie usług niezbędnych dla funkcjonowania Centrum Hal Targowych.</p> <p>Wydzierżawiający jest uprawniony do wypowiedzenia umowy bez zachowania terminu wypowiedzenia, po wcześniejszym pisemnym wezwaniu Dzierżawcy do usunięcia naruszeń w terminie 1 miesiąca od dnia otrzymania wezwania m.in.: w przypadku naruszenia istotnych postanowień umownych, rozbudowy bez uzyskania wymaganych odrębnymi przepisami pozwoleń, braku przekazania do Zakładu Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Białoleśka kopii prawomocnej decyzji w przedmiocie pozwolenia na budowę lub w przedmiocie pozwolenia na użytkowanie naniesienia na przedmiot dzierżawy, zgłoszenia przez osoby trzecie zasadnych roszczeń obejmujących wydanie nieruchomości, a także w przypadkach przewidzianych przepisami dotyczącymi samorządu gminnego, powiatowego i regulującymi ustrój m.st. Warszawy.</p>
Czynsz	Miesięczny czynsz wynosi 825.511,79 zł + podatek VAT. W przypadku zwiększenia powierzchni użytkowej oddanej do użytkowania ponad powierzchnię 80.000 m ² po dniu 01.09.2014 r. czynsz dzierżawy zostanie zwiększony o 3,68 zł netto za każdy metr kwadratowy powierzchni

	użytkowej, od miesiąca następującego po miesiącu wydania prawomocnej decyzji w przedmiocie pozwolenia na użytkowanie. Wydierżawiający ma prawo aktualizować wysokość czynszu najmu w I kwartale każdego roku kalendarzowego z mocą obowiązującą od dnia 1 stycznia roku następnego, w oparciu o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen i usług konsumpcyjnych za rok poprzedni ogłoszony przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w danym roku w stosunku do roku poprzedniego.
Uwagi	<p>W przypadku wystąpienia przeciwko Wydierżawiającemu przez syndyka masy upadłościowej spółki pod firmą Kupiec Warszawski Sp. z o.o. z roszczeniami z tytułu Umowy Dzierżawy z dnia 16.04.2009 r. lub z Umowy Poddzierżawy z dnia 09.08.2010 r. Dzierżawca zobowiązał się przejąć odpowiedzialność z tytułu zgłoszonych przez przeciw Wydierżawiającemu roszczeń, z wyjątkiem roszczeń dotyczących szkód powstałych z umyślnej winy Wydierżawiającego. W przypadku, gdy to Wydierżawiający będzie zobowiązany zaspokoić syndyka masy upadłościowej spółki pod firmą Kupiec Warszawski Sp. z o.o. na mocy wyroku sądowego, innego tytułu wykonawczego, bądź ugody, Dzierżawca zobowiązany się zwrócić Wydierżawiającemu zapłaconą przez Wydierżawiającego syndykowi masy upadłości spółki pod firmą Kupiec Warszawski Sp. z o.o. kwotę wraz z poniesionymi przez Wydierżawiającego kosztami w terminie 7 dni od daty wezwania przez Wydierżawiającego.</p> <p>Zgodnie z umową dwumiesięczne opóźnienie w zapłacie czynszu brutto stanowić będzie podstawę wypowiedzenia umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia, jeżeli Dzierżawca po udzieleniu mu dodatkowego miesięcznego okresu nie dokona zapłaty całości zaległego czynszu brutto (dotyczy to również zwłoki z zapłatą innych opłat i należności Dzierżawcę).</p> <p>W przypadku korzystania z nieruchomości bez tytułu prawnego Dzierżawca zobowiązuje się do zapłaty odszkodowania w wysokości 200% ostatniego czynszu dzierżawnego brutto.</p> <p>Dzierżawca nie może zmienić przeznaczenia przedmiotu najmu bez uprzedniej zgody Wydierżawiającego, a także poddzierżawiać, podnajmować lub oddawać przedmiotu najmu do bezpłatnego używania osobom trzecim.</p>

Źródło: Emitent

6.5 Założenia wszelkich oświadczeń Emitenta dotyczących jego pozycji konkurencyjnej

Wszędzie tam, gdzie źródła nie zostały wskazane, założenia dotyczące stwierdzeń, oświadczeń lub komunikatów dotyczących pozycji konkurencyjnej Emitenta lub jego Grupy, oparte są na wiedzy Zarządu Emitenta o jego działalności i pozycji konkurencyjnej. Źródłem przyjętych założeń w tym zakresie są szacunki i ocena Zarządu Emitenta w oparciu o własne wieloletnie doświadczenie w prowadzeniu działalności gospodarczej, gruntowną znajomość lokalnych, rynków na których Emitent działa oraz dostępne dane branżowe.

Emitent rozważył następujące źródła w ocenie swej pozycji konkurencyjnej:

- CB Richard Ellis – Market View – Poland Property,
- GUS, Mały Rocznik Statystyczny (2012),
- Dane portalu NBP (www.nbp.pl),
- Dane portalu GUS (www.stat.gov.pl),
- Dane portalu Bankier.pl (www.bankier.pl),
- Dane statystyczne w serwisie Eurostat – www.eurostat.com,
- Informacje dziennika „Rzeczpospolita”
- 19 kwartalny “Ogólnopolski raport o kredytach mieszkaniowych i cenach transakcyjnych nieruchomości” (Raport AMRON-SARFiN)

7. Struktura Grupy Emitenta oraz grupy kapitałowej MIRBUD S.A na Datę Prospektu

7.1 Krótki opis grupy do której należy Emitent

Emitent jest członkiem grupy kapitałowej, w której podmiotem dominującym jest MIRBUD S.A. posiadający na Datę Prospektu 86,28% w kapitale zakładowym JHM DEVELOPMENT S.A.

W skład Grupy MIRBUD wchodzi następujące podmioty (bez uwzględnienia spółek bezpośrednio zależnych od Emitenta):

- MIRBUD S.A. z siedzibą w Skierniewicach, zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000270385, o kapitale zakładowym 8.249.250 zł (jednostka dominująca wobec Emitenta),
- JHM DEVELOPMENT S.A. z siedzibą w Skierniewicach, zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000372753, o kapitale zakładowym 173.000.000 zł (Emitent),
- Przedsiębiorstwo Budowy Dróg i Mostów Spółka Akcyjna z siedzibą w Kobylni, zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000396760, o kapitale zakładowym 1.000.000 zł,
- MIRBUD Kazachstan Sp. z o.o. z siedzibą w Astanie, wpisana do rejestru prowadzonego przez Departament Ministerstwa Sprawiedliwości Miasta Astana (Kazachstan), o kapitale zakładowym 500.000 tenge (KZT).

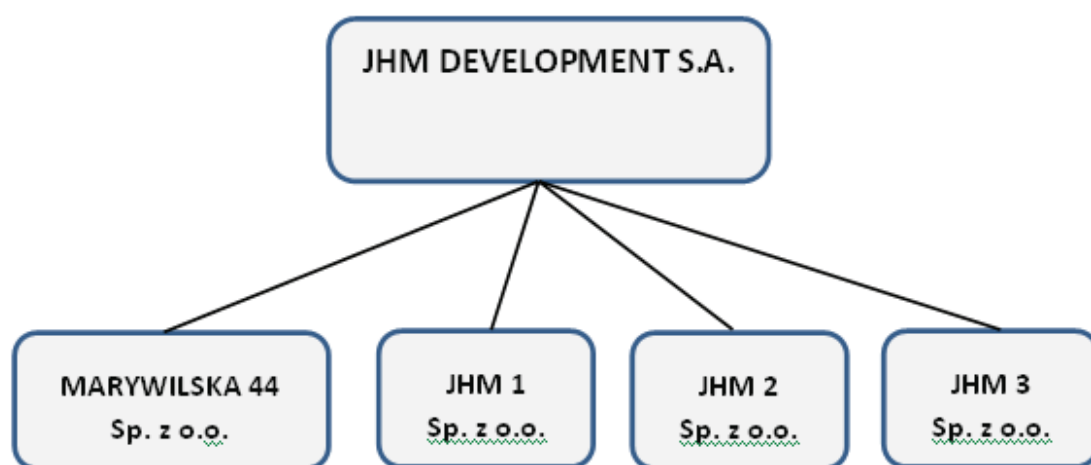
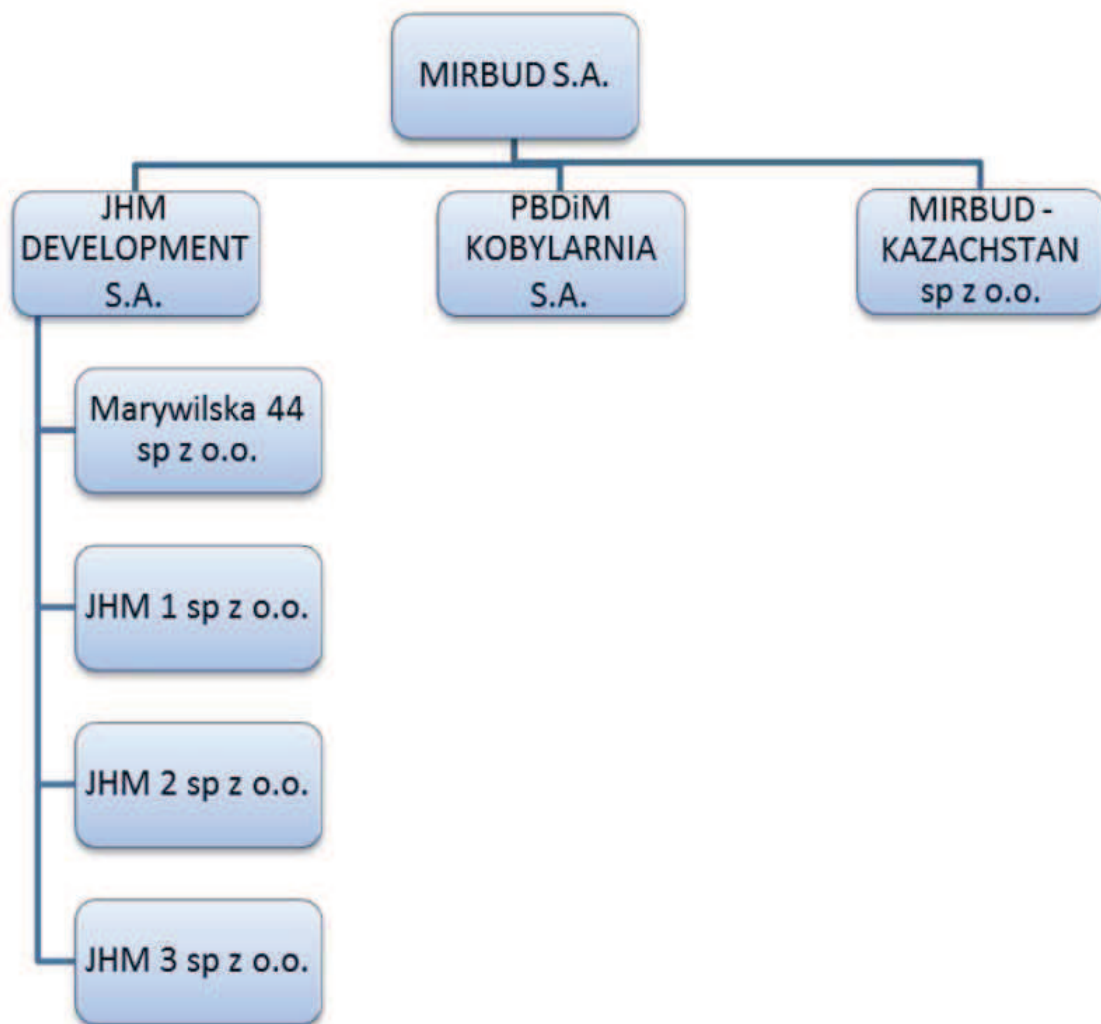
Jednocześnie Emitent tworzy własną grupę, kapitałową opisaną poniżej.

W skład Grupy Kapitałowej Emitenta wchodzi następujące podmioty, które jednocześnie tworzą część Grupy MIRBUD:

- JHM DEVELOPMENT S.A. z siedzibą w Skierniewicach, zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000372753, o kapitale zakładowym 173.000.000 zł (Emitent),
- Marywilska 44 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000359265, o kapitale zakładowym 70.000.000 zł (spółka zależna Emitenta),
- JHM 1 Sp. z o.o. z siedzibą w Skierniewicach, zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000396588, o kapitale zakładowym 5.400.000 zł (spółka zależna Emitenta),
- JHM 2 Sp. z o.o. z siedzibą w Skierniewicach, zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000415335, o kapitale zakładowym 10.300.000 zł (spółka zależna Emitenta),
- JHM 3 Sp. z o.o. z siedzibą w Skierniewicach, zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000429905, o kapitale zakładowym 6.500.000 zł (spółka zależna Emitenta),

Na Datę Prospektu Emitent posiada po 100% udziałów w kapitale zakładowym spółek Marywilska 44 Sp. z o.o. , JHM 1 Sp. z o.o., JHM 2 Sp. z o.o. i JHM 3 Sp. z o.o., przez co jest wobec tych spółek podmiotem dominującym.

Wykres: struktura grupy kapitałowej MIRBUD S.A. i Grupy Kapitałowej Emitenta



Źródło: Emitent

7.2 Wykaz istotnych podmiotów zależnych

Emitent posiada cztery podmioty zależne, do których należą Marywilka 44, JHM 1, JHM 2 oraz JHM 3.

- Marywilka 44 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000359265, o kapitale zakładowym 70.000.000 zł (spółka zależna Emitenta). Spółka zajmuje się zarządzaniem halami handlowymi i wynajmem powierzchni komercyjnej). Emitent posiada w spółce 100% udziałów.
- JHM 1 Sp. z o.o. z siedzibą w Skierniewicach, zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000396588, o kapitale zakładowym 5.400.000 zł (spółka zależna Emitenta). Spółka JHM1 zarządza nieruchomością NOMI w Starachowicach. Emitent posiada w spółce 100% udziałów.
- JHM 2 Sp. z o.o. z siedzibą w Skierniewicach, zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000415335, o kapitale zakładowym 10.300.000 zł (spółka zależna Emitenta). Spółka JHM 2 zarządza trzema nieruchomościami, w których swoje sklepy ma Biedronka - w Istebnej, Bielsko – Białej oraz Zabrzu. Emitent posiada w spółce 100% udziałów.
- JHM 3 Sp. z o.o. z siedzibą w Skierniewicach, zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000429905, o kapitale zakładowym 6.500.000 zł (spółka zależna Emitenta). Spółka JHM 3 zarządza nieruchomościami mieszkaniowymi w Żyrardowie. Emitent posiada w spółce 100% udziałów.

8. ŚRODKI TRWAŁE

8.1 Informacje dotyczące już istniejących lub planowanych znaczących rzeczowych aktywów trwałych, w tym dzierżawionych nieruchomości oraz jakichkolwiek obciążeń ustanowionych na tych aktywach

8.1.1 Ruchomości

Emitent oraz jego podmioty zależne nie posiadają istotnych aktywów trwałych innych niż nieruchomości. Emitent nie jest też w posiadaniu jakichkolwiek ruchomości będących przedmiotem leasingu.

8.1.2 Nieruchomości

Emitent oraz jego podmioty zależne nie są w posiadaniu jakichkolwiek nieruchomości, które byłyby wynajmowane od podmiotów trzecich z wyjątkiem wskazanych niżej pomieszczeń biurowych, wykorzystywanych na potrzeby jego siedziby. Emitent nie jest także w posiadaniu nieruchomości będących przedmiotem leasingu.

Emitent wynajmuje od spółki MIRBUD S.A. pomieszczenia biurowe w Skierniewicach (96-100), przy ul. Unii Europejskiej 18 o łącznej powierzchni 217,5 m² wraz z wyposażeniem biurowym i technicznym oraz prawem wspólnego użytkowania pomieszczeń towarzyszących położonych w budynku w Skierniewicach (96-100), przy ul. Unii Europejskiej 18. Umowa została zawarta w dniu 28 maja 2008 roku do dnia 31 grudnia 2008 roku. Na mocy kolejnych aneksów umowa była przedłużana. Ostatnim aneksem z dnia 1 marca 2010 roku okres najmu został przedłużony na czas nieokreślony. Wysokość czynszu najmu z przedmiotowej umowy wynosi 3.700,00 zł

miesięcznie. Wartość umowy wyniosła 44.400,00 zł w 2011 roku, 44.400,00 zł w 2012 roku, 44.400,00 zł w 2013 roku oraz kwotę 37.000,00 za 2014 rok na Datę Prospektu.

Nieruchomości, do których Emitent posiada tytuł prawny, zostały przedstawione w poniższej tabeli. Informacje zawarte w tabeli odzwierciedlają stan aktualny na Datę Prospektu. W zakresie wskazanych nieruchomości Emitent nie zaciągał także jakichkolwiek innych zobowiązań, które nie byłyby w poniższych tabelach uwzględnione.

Emitent wynajmuje następujące lokale będące jego własnością:

- 1) lokal użytkowy o pow. 278,59 m² wraz z miejscem postojowym w garażu, położonych w Skierniewicach przy ul. Armii Krajowej 59.
- 2) lokal użytkowy U6 o powierzchni 54,4 m² położony w budynku wielorodzinnym w Rumi przy ul. Dębogórskiej 84.

Emitent prowadzi także działalność wynajmu krótkoterminowego (obecnie w 52 apartamentach FOKA w Helu), dostosowanych do warunków wynajmu turystycznego. Wynajem jest prowadzony w oparciu o umowę najmu lokali nr 1/2013 z dnia 18.03.2013r. zawartą z Sun&Snow Sp. z o.o. zmienioną aneksem z dnia 28.01.2014 r.

Tabela. Nieruchomości Emitenta

Lp.	Nieruchomość, położenie, nr działek, wielkość nieruchomości	Księga wieczysta	Tytuł prawny	Przeznaczenie oraz zakres wykorzystania	Obciążenia
1.	Skierniewice, ul. Armii Krajowej 59 lok. 2 Powierzchnia użytkowa lokalu: 278,59 m ² .	LD1H/00031588/0	Własność	Lokal użytkowy w całości wykorzystywany pod wynajem-sklep spółki Żabka Polska sp. z o.o.	W Dziale IV KW wpisana jest hipoteka umowna łączna kaucyjna do wysokości 30.000.000 zł na rzecz Powszechnej Kasy Oszczędności Bank Polski S.A. Regionalny Oddział Korporacyjny w Łodzi jako zabezpieczenie kredytu obrotowego na rachunku bieżącym, udzielonego MIRBUD Plus Sp. z o.o. z siedzibą w Skierniewicach (obecnie MIRBUD S.A.) na podstawie Umowy Kredytu nr 270-1/1/RB/2006 z dnia 12.05.2006 r. zmieniona Aneksem nr 6/2011 z dnia 3.06.2011 roku, Aneksem nr 8/2012 z dnia 25.09.2012 r. Hipoteka współobciąża nieruchomość objętą Księgą Wieczystą Nr GD1W/00077438/6 prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Wejherowie IV Wydział Ksiąg Wieczystych oraz nieruchomości objęte Księgami Wieczystymi nr LD1R/00040854/1, LD1R/00040852/7, LD1R/00040843/1, LD1R/00040844/8 prowadzone przez Sąd Rejonowy w Rawie Mazowieckiej V Wydział Ksiąg Wieczystych.

[illegible]

		/2 20.GD2W/00056231 /9 21.GD2W/00056232 /6 22.GD2W/00056233 /3 23.GD2W/00056234 /0 24.GD2W/00056235 /7 25.GD2W/00056236 /4 26.GD2W/00056237 /1 27.GD2W/00056238 /2 28.GD2W/00056239 /5 29.GD2W/00056240 /5 30.GD2W/00056241 /2 31.GD2W/00056242 /9 32.GD2W/00056243 /6 33.GD2W/00056244 /3 34.GD2W/00056245 /0 35.GD2W/00056246 /7		budynku przy ul. Steyera 16B będących w posiadaniu Emitenta są przeznaczone do wynajmu	
--	--	--	--	--	--

Źródło: Emitent

Nieruchomości, do których spółka zależna Emitenta - Marywilska 44 posiada tytuł prawny, zostały przedstawione w poniższej tabeli. Informacje zawarte w tabeli odzwierciedlają stan aktualny na Datę Prospektu.

Tabela: Nieruchomości spółki zależnej - Marywilska 44

L.p.	Nieruchomość	Księga wieczysta	Tytuł prawny	Sposób wykorzystania	Obciążenia
1.	Centrum Handlowe MARYWILSKA 44 kubatura budynku – 530757,78m ³ powierzchnia zabudowy 63170,03m ² powierzchnia użytkowa: 59256,59 m ² wraz z infrastrukturą techniczną	Brak Data przyj. 30.10.2010r.	Naniesienia stanowiące własność spółki Marywilska 44 położone są na gruncie należącym do M.St. Warszawy oraz Miejskiego Przedsiębiorstwa Robót Ogrodniczych Sp. z o.o. w Warszawie w oparciu o długoterminowe umowy najmu.	Powierzchnia handlowa - pod wynajem	Brak*
2.	Budynek socjalno-techniczny kubatura budynku – 1258,50 m ³ powierzchnia zabudowy budynku – 351,76 m ²	Brak Data przyj. 30.10.2010r.	Naniesienia stanowiące własność spółki Marywilska 44 położone są na gruncie należącym do M.St. Warszawy oraz Miejskiego Przedsiębiorstwa Robót Ogrodniczych Sp. z o.o. w Warszawie w oparciu o długoterminowe umowy najmu.	Budynek gospodarczy na potrzeby obsługi technicznej Centrum Handlowego wskazanego w poz. 1 powyżej.	Brak

*W zakresie finansowania części nakładów inwestycyjnych poniesionych na budowę wskazanego w powyższej tabeli Centrum Handlowego spółka Marywilska 44 w dniu 14.02.2011 roku zaciągnęła kredyt w Deutsche Bank PBC S.A. w kwocie 20.000.000 zł podwyższany aneksem nr 2 z dnia 09.11.2012r, aneksem nr 3 z dnia 26.03.2013r oraz aneksem nr 5 z dnia 02.09.2014r. Kwota kredytu łącznie wynosi 33.330.000zł. Do spłaty na dzień 22.09.2014r pozostaje kwota 12.135.185,20 zł. Po uruchomieniu II-transzy kredytu w kwocie 1.330.000zł zgodnie z aneksem nr 5 z dnia 02.09.2014r- spłata kredytu wynosić będzie 13.465.185,20zł plus odsetki. Szczegóły związane z ww. kredytem zostały opisane w pkt 22.1.2 Dokumentu Rejestacyjnego.

Źródło: Emitent

Nieruchomości, do których spółki zależne Emitenta – JHM 1, JHM 2 oraz JHM 3 posiadają tytuł prawny, zostały przedstawione w poniższych tabelach. Informacje zawarte w tabelach odzwierciedlają stan aktualny na Datę Prospektu.

Tabela: Nieruchomości spółki zależnej – JHM 1

L.p.	Nieruchomość, położenie, nr działek, wielkość nieruchomości	Księga wieczysta	Tytuł prawny	Przeznaczenie i zakres wykorzystania	Obciążenia
	Starachowice ul. Radomska 10, działka nr ew. 1164, obręb nr 02 Wielkość 12.089 m ²	KI1H/00024277/9	Własność	Zabudowana budynkiem handlowo-usługowym, w całości przeznaczona do wynajmu	W dziale IV wpisano hipotekę umowną do kwoty 4.800.000 EUR jako zabezpieczenie wszystkich wierzytelności pieniężnych z tytułu umowy kredytowej nr CRD/36445/11 z dnia 2011-11-25 z ewentualnymi późniejszymi zmianami, na rzecz RAIFFEISEN BANK POLSKA S.A.

Źródło: Emitent

Tabela: Nieruchomości spółki zależnej – JHM 2

L.p.	Nieruchomość, położenie, nr działek, wielkość nieruchomości	Księga wieczysta	Tytuł prawny	Przeznaczenie i zakres wykorzystania	Obciążenia
1.	Bielsko-Biała ul. Cieszyńska 418, działki nr ew. 727/2, 728/5, 734/4, 732/8, obręb nr 0020 Wapienica Wielkość 1.482,87 m ²	BB1B/00009680/0	Własność	Zabudowana budynkiem handlowo-usługowym, w całości przeznaczona do wynajmu	W dziale III wpisano wszczęcie postępowania wywłaszczeniowego pod budowę drogi, części nieruchomości o powierzchni 113 m ² . W dziale IV widnieją dwie wzmianki z dnia 25-09-2014: 1) DZ. KW./BB1B/17041/14/2; 2) DZ. KW./BB1B/17041/14/1. Wzmianki dotyczą złożonego wniosku o: 1) wpis hipoteki łącznej do kwoty 17.250.000,00 PLN na zabezpieczenie wierzytelności o zwrot kredytów, roszczeń o odsetki oraz innych roszczeń o świadczenia uboczne w tym opłat i prowizji wynikających z: - Umowy Kredytowej Nr U0002696687748 o kredyt inwestycyjny z dnia 23.09.2014r., - Umowy Kredytowej nr U0002696792308 o Kredyt nieodnawialny zabezpieczony hipoteką z dnia 23.09.2014r. . Ww. hipoteka współobciąża nieruchomości dla której Sąd Rejonowy w Wejherowie IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi KW Nr GD1W/00033920/2, przysługujących Alior Bankowi S.A. 2). Wpis roszczenia o przeniesienie hipoteki łącznej do kwoty 17.250.000,00 PLN na rzecz Alior Bank S.A. z siedzibą w Warszawie na całkowicie opróżnione miejsce hipoteczne po hipotece umownej łącznej do kwoty 18.990.000,00 PLN ustanowionej na zabezpieczenie kredytu inwestycyjnego umowa kredytu inwestycyjnego nr 21 1020 3352 0000 1696 0041 5398 z dnia 22.10.2012r. oraz umowa kredytu obrotowego nieodnawialnego nr 33 1020

					<p>3352 0000 1796 0043 5503 z dnia 22.10.2012r. wpisanej na rzecz PKO BP.</p> <p>W dziale IV wpisano hipotekę umowną łączną do kwoty 18.990.000,00 jako zabezpieczenie kredytu inwestycyjnego udzielonego na podstawie umowy kredytu inwestycyjnego nr 21 1020 3352 0000 1696 0041 5398 z dnia 22.10.2012r. oraz umowa kredytu obrotowego nieodnawialnego nr 33 1020 3352 0000 1796 0043 5503 z dnia 22.10.2012r. na rzecz PKO BP.</p>
2.	Rumia ul. Gdańska/Dębogórska, działka nr ew. 1/8 obręb nr 14, Wielkość: 13.169 m ²	GD1W/00033920/2	Własność	W trakcie budowy budynku handlowo-usługowo-biurowego	<p>W dziale III wpisano przysługujące prawo pierwokupu nieograniczone w czasie na rzecz PKN Orlen S.A. W dziale IV widnieją wzmianki:</p> <p>*) z dnia 13-10-2014r. DZ. KW./GD1W/13773/14/1; treść żądań dotyczy:</p> <p>1) wykreślenia z KW Nr GD1W/00030920/2 „hipoteki umownej na zabezpieczenie wierzytelności Banku Milenium S.A. w Wa-wie wynikających z będącego w posiadaniu banku weksla własnego in blanco-wystawionego przez MIRBUD S.A. który bank może wypełnić zgodnie z deklaracją wekslową z dnia 10.06.2011r. do kwoty 13.600.000,00 z zabezpieczającego wierzytelności z tytułu umowy o linie na gwarancje bankowe nr 1185/10/424/04 z dnia 20.05.2010r. z późniejszymi zmianami</p> <p>*) z dnia 30-09-2014 DZ. KW./GD1W/13173/14/1; treść żądań dotyczy:</p> <p>1) wykreślenia z księgi wieczystej GD1W/00033920/2 hipoteki umownej łącznej ustanowionej w wysokości 8.500.000,00 zł (słownie: osiem milionów pięćset tysięcy złotych) na rzecz BANKU MILLENNIUM S.A. z siedzibą w Warszawie na zabezpieczenie udzielonego przez BANK kredytu na podstawie Umowy o kredyt w rachunku bieżącym nr 1107/10/400/04 z dnia 30.04.2010r. wraz z późniejszymi zmianami Kredytobiorcy MIRBUD S.A. z siedzibą w: 96-100 Skierniewice, ul. Unii Europejskiej 18,</p> <p>2) wykreślenie z księgi wieczystej GD1W/00033920/2 hipoteki umownej łącznej na zabezpieczenie wierzytelności BANKU MILLENNIUM S.A. z siedzibą w Warszawie wynikających z będącego w posiadaniu banku weksla własnego in blanco-wystawionego przez MIRBUD S.A. wraz z deklaracją wekslową,</p>

					<p>zmienioną dnia 24.09.2012 r., jednocześnie ustalającą tekst jednolity deklaracji wekslowej, jako zabezpieczenie spłaty zobowiązań wynikających z umowy factoringu odwrotnego wymagalnościowego nr 1516 z dnia 29.04.2010 r. wraz z późniejszymi zmianami oraz z tytułu wierzytelności nabytych przez Bank w wykonaniu umowy zabezpieczonej i związanych z tymi wierzytelnościami odsetek, prowizji, opłat i kosztów. Zezwolenie na wykreślenie hipoteki obejmuje wszystkie odnoszące się do niej wpisy dodatkowe. WARTOŚĆ PRZEDMIOTU ŻĄDANIA (W ZŁ) 11.900.000,00 zł (SŁOWNIE: JEDENAŚCIE MILIONÓW DZIEWIĘĆSET TYSIĘCY ZŁOTYCH)</p> <p>*) wzmianki z dnia 25-09-2014r DZ.KW./GD1W/12927/14/1, DZ.KW./GD1W/12927/14/2 DZ.KW./GD1W/12926/14/1 DZ.KW./GD1W/12926/14/2; DZ.KW./GD1W/12925/14/1, DZ.KW./GD1W/12925/14/2.</p> <p>Wzmianki dotyczą złożonych trzech wniosków. I) treść żądań wynikających z pierwszego wniosku dotyczył: 1) wpisu hipoteki łącznej do kwoty 17.250.000,00 PLN na zabezpieczenie wierzytelności o zwrot kredytów, roszczeń o odsetki oraz innych roszczeń o świadczenia uboczne w tym opłat i prowizji wynikających z: -) Umowy Kredytowej Nr U0002696687748 o kredyt inwestycyjny z dnia 23.09.2014r., -)Umowy Kredytowej nr U0002696792308 o Kredyt nieodnawialny zabezpieczony hipoteką z dnia 23.09.2014r. Ww. hipoteka współobciąża nieruchomości dla której Sąd Rejonowy w Bielsku- Białej, VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi KW Nr BB1B/00009680/0, przysługujących Alior Bankowi S.A. z siedzibą w Warszawie.</p> <p>2). Wpisu roszczenia o przeniesienie powyższej hipoteki łącznej do kwoty 17.250.000,00 PLN na rzecz wierzyciela Alior Bank S.A. z siedzibą w Warszawie na całkowicie opróżnione miejsce hipoteczne po: a) hipotece umownej do kwoty 13.600.000,00 PLN ustanowionej na zabezpieczenie wierzytelności wynikających z będącego w posiadaniu banku weksła własnego in blanco- wystawionego przez Mirbud S.A. z siedzibą w Skierniewicach , który bank może wypełnić zgodnie z deklaracją wekslową z dnia 13.06.2011r. do kwoty w</p>
--	--	--	--	--	--

					<p>wysokości 13600.000,00 PLN zabezpieczającego wierzytelności z tytułu umowy o linie na gwarancje bankowe nr 1185/10/424/04 z dnia 20.05.2010 r. wraz z późniejszymi zmianami, wpisanej na rzecz Banku Millenium S.A. (KW nr GD1W/00033920/2: numer wpisu hipoteki 16, treść pola 4),</p> <p>b) hipotecę umownej łącznej do kwoty 11.900.000,00 PLN ustanowionej na zabezpieczenie wierzytelności banku wynikających z będącego w posiadaniu banku weksla in blanco- wystawionego przez Mirbud S.A., wraz z deklaracją wekslową, zmienioną dnia 24.09.2012r., jednocześnie ustalającą tekst jednolity deklaracji wekslowej, jako zabezpieczenie spłaty zobowiązań wynikających z umowy faktoringu odwrotnego wymagalnościowego nr 1516 z dnia 29.04.2010r. wraz z późniejszymi zmianami oraz z tytułu wierzytelności nabytych przez bank w wykonaniu umowy zabezpieczonej i związanych z tymi wierzytelnościami odsetek, prowizji, opłat i kosztów, akt notarialny- ustanowienia hipoteki umownej łącznej z dnia 18.10.2012r. Rep. A 5189/2012wpisanej na rzecz Banku millenium S.A.(KW nr GD1W/00033920/2: numer wpisu hipoteki 20, treść pola 5), c) hipotecę umownej łącznej do kwoty 8.500.000,00 PLN ustanowionej na zabezpieczenie kredytu, odsetek i innych kosztów ubocznych, umowa kredytu nr 1107/10/400/04 z dnia 30.04.2010r.z późniejszymi aneksami, wpisanej na rzecz Banku Millenium S.A.(KW nr GD1W/00033920/2: numer wpisu hipoteki 25, treść pola 6).</p> <p>II) treść żądań wynikających z drugiego wniosku dotyczy: 1) wpisu hipoteki do kwoty 1.125.000,00 PLN na zabezpieczenie wierzytelności o zwrot kredytów, roszczeń o odsetki oraz innych roszczeń o świadczenia uboczne w tym opłat i prowizji wynikających z Umowy Kredytowej nr U0002696806197 Limitu Wierzytelności z dnia 23.09.2014r. przysługujących Alior Bankowi S.A. z siedzibą w Warszawie. 2) wpis roszczenia o przeniesienie powyższej hipoteki do kwoty 1.125.000,00 PLN na rzecz wierzyciela Alior Bank S.A. , na całkowicie opróżnione miejsce hipoteczne po: a) hipotecę umownej do kwoty 13.600.000,00 PLN ustanowionej na zabezpieczenie wierzytelności</p>
--	--	--	--	--	---

					<p>wynikających z będącego w posiadaniu banku weksła własnego in blanco- wystawionego przez Mirbud S.A. z siedziba w Skierniewicach , który bank może wypełnić zgodnie z deklaracją wekslową z dnia 13.06.2011 r. do kwoty w wysokości 13600.000,00 PLN zabezpieczającego wierzytelności z tytułu umowy o linie na gwarancje bankowe nr 1185/10/424/04 z dnia 20.05.2010 r. wraz z późniejszymi zmianami, wpisanej na rzecz Banku Millenium S.A. (KW nr GD1W/00033920/2: numer wpisu hipoteki 16, treść pola 4),</p> <p>b) hipotece umownej łącznej do kwoty 11.900.000,00 PLN ustanowionej na zabezpieczenie wierzytelności banku wynikających z będącego w posiadaniu banku weksła in blanco- wystawionego przez Mirbud S.A., wraz z deklaracją wekslową, zmienioną dnia 24.09.2012r., jednocześnie ustalającą tekst jednolity deklaracji wekslowej, jako zabezpieczenie spłaty zobowiązań wynikających z umowy faktoringu odwrotnego wymagalnościowego nr 1516 z dnia 29.04.2010r. wraz z późniejszymi zmianami oraz z tytułu wierzytelności nabytych przez bank w wykonaniu umowy zabezpieczonej i związanych z tymi wierzytelnościami odsetek, prowizji, opłat i kosztów, akt notarialny- ustanowienia hipoteki umownej łącznej z dnia 18.10.2012r. Rep. A 5189/2012wpisanej na rzecz Banku millenium S.A.(KW nr GD1W/00033920/2: numer wpisu hipoteki 20, treść pola 5), c) hipotece umownej łącznej do kwoty 8.500.000,00 PLN ustanowionej na zabezpieczenie kredytu, odsetek i innych kosztów ubocznych, umowa kredytu nr 1107/10/400/04 z dnia 30.04.2010r.z późniejszymi aneksami, wpisanej na rzecz Banku Millenium S.A.(KW nr GD1W/00033920/2: numer wpisu hipoteki 25, treść pola 6),</p> <p>d) hipotece łącznej do kwoty 17.250.000,00PLN ustanowionej na zabezpieczenie wierzytelności o zwrot kredytów, roszczeń o odsetki oraz innych roszczeń o świadczenia uboczne w tym opłat i prowizji, na zabezpieczenie kredytów udzielonych przez bank na podstawie Umowy Kredytowej nr U0002696687748 o Kredyt inwestycyjny z dnia 23.09.2014r. oraz Umowy Kredytowej nr U0002696792308 o Kredyt nieodnawialny zabezpieczony hipoteką z dnia 23.09.2014r.,</p>
--	--	--	--	--	--

					<p>wpisanej na rzecz Banku.</p> <p>III) treść żądań wynikających z trzeciego wniosku dotyczy: 1) wpisu hipoteki do kwoty 2.775.000,00PLN na zabezpieczenie wierzytelności o zwrot kredytu, roszczeń o odsetki oraz innych roszczeń o świadczenia uboczne w tym opłat i prowizji wynikających z Umowy kredytowej nr U0002696814853 o Kredyt odnawialny w rachunku kredytowym z dnia 23.09.2014r. udzielonego w kwocie 1.850.000,00PLN , przysługujących Alior Bankowi S.A. z siedzibą w Warszawie. 2) wpisu roszczenia o przeniesienie powyższej hipoteki do kwoty 2.775.000,00 PLN na rzecz wierzyciela Alior Bank S.A. na całkowicie opróżnione miejsce hipoteczne po: a) hipotece umownej do kwoty 13.600.000,00 PLN ustanowionej na zabezpieczenie wierzytelności wynikających z będącego w posiadaniu banku weksła własnego in blanco- wystawionego przez Mirbud S.A. z siedzibą w Skierniewicach, który bank może wypełnić zgodnie z deklaracją wekslową z dnia 13.06.2011 r. do kwoty w wysokości 13600.000,00 PLN zabezpieczającego wierzytelności z tytułu umowy o linie na gwarancje bankowe nr 1185/10/424/04 z dnia 20.05.2010 r. wraz z późniejszymi zmianami, wpisanej na rzecz Banku Millenium S.A. (KW nr GD1W/00033920/2: numer wpisu hipoteki 16, treść pola 4), b) hipotece umownej łącznej do kwoty 11.900.000,00 PLN ustanowionej na zabezpieczenie wierzytelności banku wynikających z będącego w posiadaniu banku weksla in blanco- wystawionego przez Mirbud S.A., wraz z deklaracją wekslową, zmienioną dnia 24.09.2012r., jednocześnie ustalającą tekst jednolity deklaracji wekslowej, jako zabezpieczenie spłaty zobowiązań wynikających z umowy faktoringu odwrotnego wymagalnościowego nr 1516 z dnia 29.04.2010r. wraz z późniejszymi zmianami oraz z tytułu wierzytelności nabytych przez bank w wykonaniu umowy zabezpieczonej i związanych z tymi wierzytelnościami odsetek, prowizji, opłat i kosztów, akt notarialny- ustanowienia hipoteki umownej łącznej z dnia 18.10.2012r. Rep. A 5189/2012wpisanej na rzecz Banku Millenium S.A.(KW nr GD1W/00033920/2: numer wpisu</p>
--	--	--	--	--	--

					<p>hipoteki 20, treść pola 5), c) hipotece umownej łącznej do kwoty 8.500.000,00 PLN ustanowionej na zabezpieczenie kredytu, odsetek i innych kosztów ubocznych, umowa kredytu nr 1107/10/400/04 z dnia 30.04.2010r.z późniejszymi aneksami, wpisanej na rzecz Banku Millenium S.A.(KW nr GD1W/00033920/2:numer wpisu hipoteki 25, treść pola 6),</p> <p>d) hipotece łącznej do kwoty 17.250.000,00 PLN ustanowionej na zabezpieczenie wierzytelności o zwrot kredytów, roszczeń o odsetki oraz innych roszczeń o świadczenia uboczne w tym opłat i prowizji, na zabezpieczenie kredytów udzielonych przez bank na podstawie Umowy Kredytowej nr U0002696687748 o Kredyt inwestycyjny z dnia 23.09.2014r. oraz Umowy Kredytowej nr U0002696792308 o Kredyt nieodnawialny zabezpieczony hipoteką z dnia 23.09.2014r.</p> <p>e) hipotece umownej do kwoty 1.125.000,00 PLN ustanowionej na zabezpieczenie wierzytelności o zwrot limitu, roszczeń o odsetki oraz innych roszczeń o świadczenia uboczne w tym opłat i prowizji, na zabezpieczenie limitu udzielonego przez Alior Bank S.A. na podstawie Umowy Kredytowej nr U0002696806197 Limitu Wierzytelności z dnia 23.09.2014r.</p> <p>W dziale IV wpisana jest: 1) hipoteka umowna łączna do kwoty 13.600.000 PLN jako zabezpieczenie wierzytelności wynikającej z będącego w posiadaniu banku weksła własnego in blanco-wystawionego przez MIRBUD S.A. z siedzibą w Skierniewicach, który bank może wypełnić zgodnie z deklaracją wekslową z dnia 13.06.2011 r. do kwoty w wysokości 13.600.000 PLN zabezpieczającego wierzytelności z tytułu umowy o linię na gwarancje bankowe nr 1185/10/424/04 z dnia 20.05.2010 r. wraz z późniejszymi zmianami. Hipoteka ustanowiona na rzecz Banku Millenium S.A.</p> <p>2). Hipoteka umowna łączna do kwoty 11.900.000,00 PLN na zabezpieczenie wierzytelności banku wynikających z będącego w posiadaniu banku weksła własnego in blanco-wystawionego przez MIRBUD S.A. wraz z deklaracją wekslową, zmienioną dnia 24.09.2012 r., jednocześnie ustalającą tekst jednolity deklaracji wekslowej, jako zabezpieczenie spłaty zobowiązań wynikających z umowy factoringu odwrotnego</p>
--	--	--	--	--	---

					<p>wymagalnościowego nr 1516 z dnia 29.04.2010 r. wraz z późniejszymi zmianami oraz z tytułu wierzytelności nabytych przez bank w wykonaniu umowy zabezpieczonej i związanych z tymi wierzytelnościami odsetek, prowizji, opłat i kosztów., akt notarialny -ustanowienie hipoteki umownej łącznej z dnia 18.10.2012r. Rep. A 5189/2012 Not. Beaty Fidrysiak w Skierniewicach. Hipoteka jako łączna współobciąża nieruchomość objętą Księgą Wieczystą GD2W/00027024/3 prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Wejherowie V Zamiejscowy wydział Ksiąg Wieczystych w Pucku oraz Księgą Wieczystą LD1R/00039360/1 prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Rawie Mazowieckiej V Wydział Ksiąg Wieczystych</p> <p>Hipoteka ustanowiona na rzecz Bank Millenium S.A. z siedzibą w Warszawie. 3) Hipoteka umowna łączna do kwoty 8.500.000,00 PLN na zabezpieczenie spłaty kredytu, odsetek i inne kosztów ubocznych, umowa kredytu nr 1107/10/400/04 z dnia 30-04-2010r. z późniejszymi aneksami. hipoteka łączna współobciąża Księgę Wieczystą GD2W/00027024/3 prowadzoną przez V Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych w Pucku oraz Księgę Wieczystą LD1R/00039360/1 prowadzoną przez XI Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych w Rawie Mazowieckiej.</p> <p>Hipoteka ustanowiona na rzecz Bank Millenium S.A. z siedzibą w Warszawie.</p>
--	--	--	--	--	--

Źródło: Emitent

8.1.3 Opis planów inwestycyjnych Emitenta w środki trwałe

Na Datę Prospektu Emitent nie przewiduje dokonania istotnych inwestycji w aktywa trwałe, za wyjątkiem kontynuowania rozbudowy hal handlowych spółki zależnej Marywilska 44 oraz pawilonu handlowego w Rumi przez spółkę zależną JHM 2. Szczegóły powyższych inwestycji zostały opisane w pkt 5.2.2. Dokumentu rejestracyjnego.

8.2 Opis zagadnień i wymogów związanych z ochroną środowiska, które mogą mieć wpływ na wykorzystanie przez Emitenta rzeczowych aktywów trwałych

Z uwagi na prowadzoną działalność Emitenta i Grupę obowiązuje szereg regulacji prawnych z zakresu ochrony środowiska, które mają istotne znaczenie dla prowadzonych przez niego projektów inwestycyjnych. Do najważniejszych aktów prawnych z zakresu ochrony środowiska należą:

- 1) Ustawa z dnia 7 lipca 1994 roku – Prawo budowlane (Dz.U. 2013 r. poz. 1409 ze zm.,),

- 2) Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 roku Prawo ochrony środowiska (Dz.U. 2013 r. poz. 1232 ze zm.),
- 3) Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 roku o ochronie przyrody (Dz.U. 2013 r. poz. 627 ze zm.),
- 4) Ustawa z dnia 3 października 2008 roku o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o cenach oddziaływania na środowisko (Dz.U. 2013 r. poz. 1235 ze zm.),
- 5) Ustawa z dnia 18 lipca 2001 roku Prawo wodne (Dz.U. 2012 r. poz. 145 ze zm.),
- 6) Ustawa z dnia 28 września 1991 roku o lasach (Dz.U. 2014 r. poz. 1153 ze zm.),
- 7) Ustawa z dnia 14 grudnia 2012 roku o odpadach (Dz.U. 2013 r. poz. 21 ze zm.),
- 8) Ustawa z dnia 11 maja 2001 roku o obowiązkach przedsiębiorców w zakresie gospodarowania niektórymi odpadami oraz o opłacie produktowej (Dz.U. 2007r. Nr 90, poz. 607 ze zm.).

Emitent i Spółki Grupy nie są zobowiązani do uzyskiwania pozwolenia zintegrowanego na prowadzenie działalności gospodarczej. Niemniej, charakter działalności głównej powoduje, iż w czasie prowadzenia procesu inwestycyjnego Emitent i Spółki Grupy uzyskują liczne pozwolenia w formie decyzji administracyjnych m.in.: pozwolenia wodno-prawne, w tym na odprowadzanie wód z wykopów do sieci deszczowej oraz na doprowadzanie wody i odprowadzanie ścieków, zezwolenia na wyłączenie gruntów z produkcji rolnej, zezwolenia na usunięcie drzew i krzewów, a także szereg innych pozwoleń, które są wymagane w czasie prowadzenia jednostkowych inwestycji deweloperskich

Należy zauważyć, iż pozwolenie na budowę obiektu budowlanego może być wydane po uprzednim przeprowadzeniu oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko albo oceny oddziaływania na obszar Natura 2000, jeżeli jest ona wymagana przepisami Ustawy z dnia 3 października 2008 roku o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o cenach oddziaływania na środowisko. Tego typu postępowanie jest przeprowadzane w przypadku, gdy wpływ potencjalnej inwestycji budowlanej na środowisko naturalne będzie znaczny.

Ponadto, ze względu na prowadzoną działalność Emitent i Spółki Grupy mogą nabywać kolejne nieruchomości. Zgodnie z obowiązującymi przepisami podmioty użytkujące grunty, na których znajdują się substancje niebezpieczne lub inne zanieczyszczenia, są zobowiązane do rekultywacji tych gruntów. W przypadku niewykonania tego obowiązku Emitent i Spółki Grupy mogą liczyć się z nałożeniem znacznej kary administracyjnej lub innej opłaty. Należy jednak zauważyć, iż Emitent i Spółki Grupy przed zakupem każdej z nieruchomości przeprowadzają jej ocenę, w tym analizę ryzyka powstania odpowiedzialności z tytułu zanieczyszczenia środowiska.

Emitent i Grupa Emitenta prowadzi swoją działalność z poszanowaniem środowiska naturalnego oraz przepisów prawa, które mają na celu jego ochronę. Emitent oświadcza, iż nie ma żadnej wiadomości w przedmiocie toczących się przeciwko niemu lub którejkolwiek ze Spółek Grupy postępowań, które zostały wszczęte na skutek naruszenia przez niego przepisów ochrony środowiska. Ponadto, Emitent nie przewiduje, aby w najbliższej przyszłości mogły zostać wszczęte jakiejkolwiek postępowania w konsekwencji naruszenia przez niego lub Spółki Grupy przepisów ochrony środowiska.

Powyższe przepisy i regulacje mogą mieć znaczny wpływ na działalność Emitenta i Grupy, a w szczególności na zakup nowych nieruchomości pod planowane inwestycje, bądź wykorzystanie już posiadanych.

9. PRZEGLĄD SYTUACJI OPERACYJNEJ I FINANSOWEJ

9.1 Sytuacja finansowa Emitenta – przegląd

Przegląd sytuacji operacyjnej i finansowej JHM DEVELOPMENT S.A. z siedzibą w Skierniewicach został przeprowadzony w oparciu o:

- Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Spółki za okres obrotowy od 1 stycznia 2011 r. do 31 grudnia 2011 r., sporządzone według Międzynarodowych Standardów Rachunkowości zatwierdzonych przez Unię Europejską i poddane badaniu biegłego rewidenta.
- Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Spółki za okres obrotowy od 1 stycznia 2012 r. do 31 grudnia 2012 r., sporządzone według Międzynarodowych Standardów Rachunkowości zatwierdzonych przez Unię Europejską i poddane badaniu biegłego rewidenta.
- Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Spółki za okres obrotowy od 1 stycznia 2013 r. do 31 grudnia 2013 r., sporządzone według Międzynarodowych Standardów Rachunkowości zatwierdzonych przez Unię Europejską i poddane badaniu biegłego rewidenta.
- Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Spółki za okres obrotowy od 1 stycznia 2014 r. do 30 czerwca 2014 r., sporządzone według Międzynarodowych Standardów Rachunkowości zatwierdzonych przez Unię Europejską.
- Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Spółki za okres obrotowy od 1 stycznia 2014 r. do 30 września 2014 r., sporządzone według Międzynarodowych Standardów Rachunkowości zatwierdzonych przez Unię Europejską.

Główne zasady rachunkowości mające wpływ na prezentowane informacje finansowe

Grupa Kapitałowa Emitenta przygotowywała historyczne sprawozdania finansowe w oparciu o Międzynarodowe Standardy Rachunkowości zatwierdzone przez Unię Europejską (za okres obrotowy od 1 stycznia 2011 r. do 31 grudnia 2011 r., od 1 stycznia 2012 r. do 31 grudnia 2012 r., od 1 stycznia 2013 r. do 31 grudnia 2013 r. od 1 stycznia 2014 r. do 30 czerwca 2014 r., oraz od 1 stycznia 2014 r. do 30 września 2014 r.).

Dodatkowo biegły rewident wydał ekspertyzę, w której stwierdził, iż brak jest różnic pomiędzy stosowanymi przez Grupę Kapitałową Emitenta zasadami (polityką rachunkowości) przy przygotowaniu sprawozdań finansowych za okres od 1 stycznia 2011 r. do 31 grudnia 2011 r., od 1 stycznia 2012 r. do 31 grudnia 2012 r., od 1 stycznia 2013 r. do 31 grudnia 2013 r., od 1 stycznia 2014 r. do 30 czerwca 2014 r., a zasadami przyjętymi w polityce rachunkowości w grupie MIRBUD S.A. wg. międzynarodowych standardów rachunkowości, które mogłyby wpłynąć na prezentację danych liczbowych w sprawozdaniu Grupy Kapitałowej Emitenta. Wśród stosowanych przez Spółkę szczegółowych zasad rachunkowości, największe znaczenie dla oceny historycznej sytuacji operacyjnej i finansowej Grupy Kapitałowej Emitenta mają zasady odnośnie bilansowego i wynikowego ujmowania realizacji projektów deweloperskich.

Standardowy schemat realizacji mieszkaniowego projektu deweloperskiego obejmuje:

- nabycie gruntu pod projekt,
- budowę na posiadanym gruncie budynków mieszkalnych, oraz

- sprzedaż po zakończeniu budowy poszczególnych domów lub lokali i ich przekazanie nabywcom.

W trakcie budowy spółka prowadzi przedsprzedaż lokali (w oparciu o umowy deweloperskie), w związku z którymi otrzymuje przedpłaty na lokale mieszkalne i niemieszkalne (garaże, miejsca postojowe). Część nakładów na roboty budowlane finansowane jest poprzez kredyty bankowe.

W momencie nabycia, grunt pod projekt deweloperski ujmowany jest po cenie nabycia w ramach aktywów obrotowych w zapasach, w pozycji towary. Wszystkie nakłady budowlane związane z realizacją projektu aktywowane są również w zapasach, jako produkcja w toku. W przypadku finansowania realizacji projektu kredytem, odsetki naliczone od niego są również kapitalizowane w ramach produkcji w toku, nie pomniejszając tym samym wyniku okresu, za który zostały naliczone. Kapitalizacja odsetek jest możliwa do momentu zakończenia budowy. Wycena zapasów na dzień bilansowy następuje według cen nabycia lub kosztu wytworzenia, nie wyższych jednak od cen ich sprzedaży netto (wartości netto możliwej do uzyskania). Wartość netto możliwa do uzyskania jest to różnica między szacowaną ceną sprzedaży dokonywanej w toku zwykłej działalności gospodarczej, a szacowanymi kosztami wykończenia i kosztami niezbędnymi do doprowadzenia sprzedaży do skutku.

Uznawanie przychodów z projektów mieszkaniowych następuje zgodnie z MSR 18 „Przychody”. Zgodnie z tym standardem, Spółka może uznać w rachunku zysków i strat przychody ze sprzedaży lokalu dopiero w momencie ukończenia projektu (poniesienia 100% wydatków) i po przekazaniu wszystkich korzyści i ryzyk związanych z użytkowaniem lokalu na rzecz nabywcy. Zdarzeniem spełniającym powyższe przesłanki jest podpisanie aktu notarialnego przekazującego prawo własności danego lokalu jego nabywcy. Wpływy otrzymywane w formie przedpłat do momentu sprzedaży wykazywane są przez Grupę Kapitałową Emitenta w ramach krótkoterminowych rozliczeń międzyokresowych.

Podsumowanie wyników finansowych GK JHM i głównych czynników wpływających na wyniki w okresie objętym historycznymi informacjami finansowymi

Tabela: Wybrane pozycje rachunku zysków i strat Grupy Kapitałowej JHM DEVELOPMENT S.A. (w tys. PLN)

Wyszczególnienie	01.01 - 30.09.2014	01.01 - 30.09. 2013	01.01 - 30.06.2014	01.01 - 30.06.2013	01.01 - 31.12.2013	01.01 - 31.12.2012	01.01 - 31.12.2011
Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	65 789	44 266	42 897	29 618	62 845	74 265	70 799
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	48 931	30 062	31 757	20 054	43 582	54 845	48 000
Zysk / strata brutto ze sprzedaży	16 858	14 204	11 140	9 564	19 263	19 420	22 799
Zysk / strata z działalności operacyjnej	9 974	8 189	6 926	5 523	12 708	16 257	10 960
Zysk / strata przed opodatkowaniem	6 912	5 409	4 772	3 186	7 979	11 367	6 781
Zysk / strata netto	5 267	4 328	3 839	2 565	6 376	9 151	5 299

Źródło: Skonsolidowane sprawozdania finansowe JHM DEVELOPMENT S.A. za rok obrotowy od 1 stycznia 2011 r. do 31 grudnia 2011 r., rok obrotowy od 1 stycznia 2012 r. do 31 grudnia 2012 r. rok obrotowy od 1 stycznia 2013 r. do 31 grudnia 2013 r., za okres sprawozdawczy od 1 stycznia 2014 r. do 30 czerwca 2014r. oraz okres sprawozdawczy od 1 stycznia 2014 r. do 30 września 2014 r.

Wyniki finansowe Grupy Kapitałowej Emitenta w okresie objętym historycznymi sprawozdaniami finansowymi są pochodną specyfiki działalności w segmencie mieszkaniowych projektów deweloperskich. Pomimo widocznego ożywienia na rynku mieszkaniowym, w

wynikach spółki nadal rozpoznawane są lokale z okresu spowolnienia gospodarczego, co przełożyło się na pogorszenie wyników finansowych w latach 2011 – 2013. Odwrócenie tej negatywnej tendencji widać już natomiast w wynikach za IH'2014 oraz 3Q'2014, co będzie kontynuowane w kolejnych okresach.

Tabela: Struktura sprzedaży Grupy Kapitałowej JHM DEVELOPMENT S.A. w podziale na segmenty (w tys. PLN)

Wyszczególnienie	01.01 - 30.09.2014	01.01 - 30.09. 2013	01.01. - 30.06.2014	01.01. - 30.06.2013	01.01 - 31.12.2013	01.01 - 31.12.2012	01.01 - 31.12.2011
Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	65 789	44 266	42 897	29 618	62 845	74 265	70 799
Przychody z działalności deweloperskiej	33 242	15 584	21 467	10 326	21 330	36 721	31 109
Przychody z usług najmu	26 904	26 562	17 538	17 927	35 550	32 423	36 442
Przychody ze sprzedaży materiałów i towarów	4 349	2 120	2 768	1 365	3 655	5 121	3 248
Przychody ze sprzedaży pozostałych usług	1 294	0	1 124	0	2 310	0	0

Źródło: Skonsolidowane sprawozdania finansowe JHM DEVELOPMENT S.A. za rok obrotowy od 1 stycznia 2011 r. do 31 grudnia 2011 r., rok obrotowy od 1 stycznia 2012 r. do 31 grudnia 2012 r. rok obrotowy od 1 stycznia 2013 r. do 31 grudnia 2013 r., za okres sprawozdawczy od 1 stycznia 2014 r. do 30 czerwca 2014 oraz okres sprawozdawczy od 1 stycznia 2014 r. do 30 września 2014 r..

Tabela: Koszty sprzedaży Grupy Kapitałowej JHM DEVELOPMENT S.A. w podziale na segmenty (w tys. PLN)

Wyszczególnienie	01.01 - 30.09.2014	01.01 - 30.09. 2013	01.01. - 30.06.2014	01.01. - 30.06.2013	01.01 - 31.12.2013	01.01 - 31.12.2012	01.01 - 31.12.2011
Koszty sprzedaży produktów, towarów i materiałów	48 931	30 062	31 757	20 054	43 582	54 845	48 000
Koszty sprzedaży działalności deweloperskiej	27 947	12 374	18 113	8 149	18 679	29 216	23 201
Koszty sprzedaży usług najmu	16 732	15 916	10 919	10 751	21 275	20 893	21 613
Koszty sprzedaży materiałów i towarów	3 912	1 772	2 516	1 154	3 191	4 736	3 186
Koszty sprzedaży pozostałych usług	340	0	209	0	437	0	0

Źródło: Skonsolidowane sprawozdania finansowe JHM DEVELOPMENT S.A. za rok obrotowy od 1 stycznia 2011 r. do 31 grudnia 2011 r., rok obrotowy od 1 stycznia 2012 r. do 31 grudnia 2012 r. rok obrotowy od 1 stycznia 2013 r. do 31 grudnia 2013 r., za okres sprawozdawczy od 1 stycznia 2014 r. do 30 czerwca 2014 oraz okres sprawozdawczy od 1 stycznia 2014 r. do 30 września 2014 r..

Tabela: Wyniki na sprzedaży Grupy Kapitałowej JHM DEVELOPMENT S.A. w podziale na segmenty (w tys. PLN)

Wyszczególnienie	01.01 - 30.09.2014	01.01 - 30.09. 2013	01.01. - 30.06.2014	01.01. - 30.06.2013	01.01 - 31.12.2013	01.01 - 31.12.2012	01.01 - 31.12.2011
Zysk brutto na sprzedaży produktów, towarów i materiałów	16 858	14 204	11 140	9 564	19 263	19 420	22 799
Zysk brutto na sprzedaży działalności deweloperskiej	5 295	3 210	3 354	2 177	2 651	7 505	7 909
Zysk brutto na sprzedaży usług najmu	10 172	10 646	6 619	7 176	14 275	11 530	14 828
Zysk brutto na sprzedaży materiałów i towarów	437	348	252	211	464	385	62
Zysk brutto na sprzedaży pozostałych usług	954	0	915	0	1 873	0	0

Źródło: Skonsolidowane sprawozdania finansowe JHM DEVELOPMENT S.A. za rok obrotowy od 1 stycznia 2011 r. do 31 grudnia 2011 r., rok obrotowy od 1 stycznia 2012 r. do 31 grudnia 2012 r. rok obrotowy od 1 stycznia 2013 r. do 31 grudnia 2013 r., za okres sprawozdawczy od 1 stycznia 2014 r. do 30 czerwca 2014 oraz okres sprawozdawczy od 1 stycznia 2014 r. do 30 września 2014 r..

Tabela: Rentowność zysku brutto na sprzedaży Grupy Kapitałowej JHM DEVELOPMENT S.A. w podziale na segmenty (w tys. PLN)

Wyszczególnienie	01.01 - 30.09.2014	01.01 – 30.09. 2013	01.01. – 30.06.2014	01.01. – 30.06.2013	01.01 - 31.12.2013	01.01 - 31.12.2012	01.01 - 31.12.2011
Rentowność zysku brutto na sprzedaży produktów, towarów i materiałów	25,6%	32,1%	26,0%	32,3%	30,7%	26,1%	32,2%
Rentowność zysku brutto na sprzedaży działalność deweloperskiej	15,9%	20,6%	15,6%	21,1%	12,4%	20,4%	25,4%
Rentowność zysku brutto sprzedaży usług najmu	37,8%	40,1%	37,7%	40,0%	40,2%	35,6%	40,7%
Rentowność zysku brutto na sprzedaży materiałów i towarów	10,0%	16,4%	9,1%	15,5%	12,7%	7,5%	1,9%
Rentowność zysku brutto na sprzedaży pozostałych usług	73,7%	x	81,4%	x	81,1%	x	x

Źródło: Skonsolidowane sprawozdania finansowe JHM DEVELOPMENT S.A. za rok obrotowy od 1 stycznia 2011 r. do 31 grudnia 2011 r., rok obrotowy od 1 stycznia 2012 r. do 31 grudnia 2012 r. rok obrotowy od 1 stycznia 2013 r. do 31 grudnia 2013 r., za okres sprawozdawczy od 1 stycznia 2014 r. do 30 czerwca 2014 oraz okres sprawozdawczy od 1 stycznia 2014 r. do 30 września 2014 r..

Za 2011 r. Grupa Kapitałowa Emitenta wykazała przychody ze sprzedaży produktów towarów i materiałów w wysokości 70,8 mln PLN. Osiągnięte przychody wynikały przede wszystkim z segmentu deweloperskiego oraz segmentu najmu. Sprzedaż w segmencie deweloperskim na poziomie 31,1 mln PLN to głównie przychody z projektów w Rumi na Osiedlu Królewskim, w Skierniewicach na Osiedlu Słonecznym oraz w Brzezinach na Osiedlu Na Wzgórzu. Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów w tym segmencie wyniosły 23,2 mln PLN, co pozwoliło wypracować 7,9 mln PLN zysku brutto na sprzedaży, przy marży brutto na sprzedaży na poziomie 25,4%. Dodatkowo, w segmencie najmu GK JHM wypracowała 36,4 mln PLN, co przy kosztach na poziomie 21,6 mln PLN pozwoliło wypracować zysk brutto na sprzedaży na poziomie 14,8 mln PLN. Łącznie w 2011 r. Grupa Kapitałowa Emitenta osiągnęła zysk brutto na sprzedaży w wysokości 22,8 mln PLN przy marży 32,2%. Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu wyniosły w 2011 r. 9,8 mln PLN, co stanowiło 13,9% przychodów. Na poziomie operacyjnym Grupa Kapitałowa Emitenta wypracowała 10,9 mln PLN, przy marży operacyjnej 15,5%. Na poziomie zysku brutto GK JHM wypracowała 6,7 mln PLN głównie przez 4,7 mln PLN kosztów finansowych. Wynik na poziomie netto wyniósł w 2011 r. 5,3 mln PLN.

W roku obrotowym od 1 stycznia 2012 r. do 31 grudnia 2012 r. GK JHM zanotowała przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów w wysokości 74,3 mln PLN, co stanowiło wzrost o 4,9% r/r. Wzrost przychodów wynikał przede wszystkim z większej sprzedaży w segmencie deweloperskim 36,7 mln PLN wobec 31,1 mln PLN w 2011 r. Wynik w segmencie deweloperskim stworzyły głównie projekty w Bełchatowie, Skierniewicach i Rumi, które wygenerowały marżę brutto na sprzedaży na poziomie 20,4% wobec 25,4% rok wcześniej. Niższa marża wynikała przede wszystkim z pogorszenia warunków rynkowych, GK Emitenta dokonała obniżenia cen mieszkań, co wpłynęło na niższe realizowane rentowności.

W segmencie najmu Grupa Kapitałowa Emitenta wypracowała 32,4 mln PLN przychodów, co stanowiło spadek o 11% r/r i związane było głównie z zakończeniem zawierania części umów rezerwacyjnych przez najemców. Marża brutto na sprzedaży w 2012 r. wyniosła 26,1%, w porównaniu do wartości 32,2% zanotowanej w 2011 r., spadek marży był związany głównie z wyższym udziałem segmentu deweloperskiego, który dodatkowo zanotował niższą rentowność. Łączne koszty sprzedaży i ogólnego zarządu zanotowane przez Grupę Kapitałową Emitenta w 2012 r. wyniosły 8,6 mln PLN i były o 12,3% niższe niż w 2011 r. W obliczu pogorszenia na rynku mieszkaniowym GK Emitenta zaczęła lepiej kontrolować koszty sprzedaży, dzięki czemu udało się zdecydowanie poprawić wskaźnik SG&A/przychody do poziomu 11,7% tj. o 2,2 p.p. r/r. Dzięki wyższej sprzedaży w segmencie deweloperskim oraz zachowaniu dobrej dyscypliny

kosztowej spółka zanotowała w 2012 r. 16,3 mln PLN zysku z działalności operacyjnej, co stanowiło wzrost o 48% r/r. Wynik na poziomie operacyjnym został dodatkowo wsparty pozostałymi przychodami operacyjnymi 6,9 mln PLN, na które złożyły się różnice z wyceny nieruchomości inwestycyjnych 6,4 mln PLN oraz pozostałe przychody 0,5 mln PLN z tytułu refakturowania materiałów. Aktualizacja wartości nieruchomości była wynikiem zakończenia budowy trzech nieruchomości inwestycyjnych dla sieci Biedronka w Zabrze, Istebnej i Bielsku Białej i przeszacowaniu ich do wartości rynkowej.

Grupa Kapitałowa Emitenta zanotowała w 2012 r. marżę operacyjną na poziomie 21,9%, co stanowiło wzrost o 6,4 p.p. r/r. Spółka zraportowała w 2012 r. 11,3 mln PLN zysku brutto, na który wpłynęły koszty finansowe netto w kwocie 4,9 mln PLN. Ostatecznie na poziomie netto spółka wypracowała 9,2 mln PLN, co stanowiło wzrost o 73% r/r, przy marży netto na poziomie 12,3%.

W wynikach Grupy Kapitałowej Emitenta za 2013 r. widać było już skutki spowolnienia gospodarczego lat 2011 – 2012, szczególnie jeśli chodzi o segment deweloperski. Spółka zanotowała 62,8 mln PLN przychodów, co stanowiło spadek o 15,4%. Wynikało to głównie z wolniejszego tempa sprzedaży lokali w 2013 r., który to segment deweloperski zanotował 21,3 mln PLN przychodów, co stanowiło spadek o 42% r/r. Spowolnienie gospodarcze zmusiło GK Emitenta do dalszego obniżania cen transakcyjnych i odbiło się również na rentowności brutto na sprzedaży projektów mieszkaniowych, która wyniosła w 2013 r. 12,4%, co stanowiło spadek o 8 p.p. r/r. Zdecydowanie lepiej poradził sobie w 2013 r. segment najmu, gdzie Grupa Kapitałowa Emitenta odnotowała 35,5 mln PLN przychodów (+9,6% r/r). Wynikało to przede wszystkim z poprawy komercjalizacji obiektu Marywilska 44. Dzięki temu udało się również poprawić rentowność całego segmentu najmu, gdzie Grupa Kapitałowa Emitenta wypracowała 40,1% wobec 35,6% rok wcześniej.

Łącznie na poziomie zysku brutto na sprzedaży GK JHM udało się wypracować 19,3 mln PLN, co było wynikiem podobnym jak w 2012 r., ale osiągniętym na lepszej marży brutto na sprzedaży 30,7% (wzrost o 4,5 p.p.). Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu wyniosły w 2013 r. łącznie 8,6 mln PLN, co było wynikiem podobnym jak w 2012 r., przez co przy niższych przychodach pogorszeniu uległ wskaźnik SG&A/przychody do 13,6% tj. o 1,9 p.p. Na poziomie operacyjnym GK JHM wypracowała 12,7 mln PLN, co stanowiło spadek o 21,8% r/r i związane było głównie z wyższymi pozostałymi kosztami operacyjnymi (3,7 mln PLN w 2013 r. wobec 1,4 mln PLN w 2012 r.). Niższe koszty finansowe pozwoliły nieco złagodzić ten efekt dzięki czemu GK JHM zanotowała 7,9 mln PLN zysku brutto oraz 6,4 mln PLN zysku netto.

Wyniki Emitenta za III kwartał 2014 roku wykazują kontynuację trendów zaobserwowanych w wynikach za I półrocze 2014 roku. Zmiany w wartościach analizowanych rok do roku wynikają z tych samych czynników.

W wynikach Grupy Kapitałowej Emitenta za 1H'14 widać przede wszystkim poprawę wyników sprzedażowych, za którymi nie poszła poprawa rentowności prowadzonego biznesu, łącznie GK JHM zanotowała 42,9 mln PLN przychodów, co stanowiło wzrost o 45% r/r. W segmencie deweloperskim GK JHM zanotowała 21,4 mln PLN przychodów wobec 10,3 mln PLN w 1H'13. Wzrost sprzedaży odbył się jednak kosztem rentowności, marża brutto na sprzedaży wyniosła 15,6% spadek o 5,5 p.p. r/r. W segmencie najmu Grupa Kapitałowa Emitenta zanotowała 17,5 mln PLN wobec 17,9 mln PLN w 2012 r., przy marży brutto na sprzedaży na poziomie 37,7% (spadek o 2,3 p.p. r/r). Łącznie Grupa Kapitałowa Emitenta zanotowała 11,1 mln PLN zysku brutto na sprzedaży wobec 9,5 mln PLN w 1H'13. GK JHM zachowała dobrą dyscyplinę kosztową, koszty sprzedaży i ogólnego zarządu wyniosły podobnie jak rok wcześniej 4,3 mln PLN, co przy wzroście przychodów pozwoliło poprawić wskaźnik SG&A/przychody do 10% tj. o 4,4 p.p. Dzięki zachowaniu wysokiej dyscypliny kosztowej Grupa Kapitałowa Emitenta wypracowała 6,9 mln PLN zysku ze sprzedaży (+30% r/r). Na poziomie operacyjnym GK JHM wypracowała 6,9 mln PLN wobec 5,5 mln PLN w 1H'13. Wyniki zostały wsparte niższymi

kosztami finansowymi (2,8 mln PLN wobec 3,3 mln PLN w 1H'13), dzięki czemu udało się wypracować 4,8 mln PLN zysku brutto oraz 3,9 mln PLN zysku netto.

Natomiast na dzień 30 września 2014 roku spółka osiągnęła przychody w wysokości 65,8 mln PLN, co stanowiło wzrost o 48,6% r/r. W segmencie deweloperskim GK JHM zanotowała 33,2 mln PLN przychodów wobec 15,6 mln PLN w 1-3Q'13. Poprawa wyników sprzedażowych to przede wszystkim sprzedaż notarialna dwóch nowych projektów mieszkaniowych w Koninie i Żyrardowie. Wzrost sprzedaży odbył się jednak kosztem rentowności, marża brutto na sprzedaży wyniosła 15,9% spadek o 5,5 p.p. r/r. Wyniki nadal obciążają starsze projekty mieszkaniowe, na które GK JHM zmuszona jest stosować promocje cenowe, co obniża rentowność segmentu. W segmencie najmu Grupa Kapitałowa Emitenta zanotowała 26,9 mln PLN wobec 26,6 mln PLN w 2012 r., przy marży brutto na sprzedaży na poziomie 37,8% (spadek o 2,3 p.p. r/r). Nieco niższa rentowność w segmencie najmu to efekt reorganizacji części najemców. Łącznie Grupa Kapitałowa Emitenta zanotowała 16,9 mln PLN zysku brutto na sprzedaży wobec 14,2 mln PLN w 1-3Q'13. GK JHM zachowała dobrą dyscyplinę kosztową, koszty sprzedaży i ogólnego zarządu wyniosły podobnie jak rok wcześniej 6,5 mln PLN, co przy rozpoczęciu sprzedaży nowych projektów w Koninie i Żyrardowie pozwoliło poprawić wskaźnik SG&A/przychody do 10% tj. o 4,4 p.p.. Na poziomie operacyjnym GK JHM wypracowała 9,9 mln PLN wobec 8,2 mln PLN w 1-3Q'13. Wyniki zostały wsparte niższymi kosztami finansowymi (3,9 mln PLN wobec 4mln PLN w 1-3Q'13), co było efektem spadku stóp procentowych. Dzięki poprawie w segmencie deweloperskim, dobrej kontroli kosztów oraz niższym kosztom finansowym, GK JHM udało się wypracować 6,9 mln PLN zysku brutto oraz 5,3 mln PLN zysku netto.

Aktywa GK JHM

Tabela: Aktywa (tys. PLN)

	30 września 2014		30 czerwca 2014		31 grudnia 2013		31 grudnia 2012		31 grudnia 2011	
Aktywa trwałe	Wartość	Udział	Wartość	Udział	Wartość	Udział	Wartość	Udział	Wartość	Udział
Wartości niematerialne	0	0,00%	0	0,0%	4	0,0%	12	0,0%	0	0,0%
Rzeczowe aktywa trwałe	14 980	4,00%	1 979	0,5%	1 888	0,5%	15 479	3,9%	20 855	6,0%
Należności długoterminowe	10 302	2,80%	10 425	2,7%	8 733	2,2%	7 837	2,0%	2 889	0,8%
Inwestycje długoterminowe	153 015	40,90%	167 736	43,4%	167 173	42,3%	149 647	38,1%	108 576	31,5%
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	558	0,10%	744	0,2%	774	0,2%	463	0,1%	333	0,1%
Aktywa trwałe razem	178 855	47,80%	180 884	46,8%	178 572	45,2%	173 438	44,2%	132 653	38,5%

Aktywa obrotowe	Wartość	Udział	Wartość	Udział	Wartość	Udział	Wartość	Udział	Wartość	Udział
Zapasy	174 505	46,60%	190 368	49,2%	206 785	52,4%	206 743	52,6%	203 516	59,0%
Należności krótkoterminowe	16 017	4,30%	5 932	1,5%	4 659	1,2%	5 313	1,4%	5 442	1,6%
Inwestycje krótkoterminowe	3 606	1,00%	8 027	2,1%	4 231	1,1%	6 590	1,7%	2 935	0,9%
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	1 286	0,30%	1 628	0,4%	605	0,2%	708	0,2%	284	0,1%
Aktywa obrotowe razem	195 414	52,20%	205 955	53,2%	216 280	54,8%	219 354	55,8%	212 177	61,5%

Aktywa razem	374 269	100,00%	386 839	100,0%	394 852	100,0%	392 792	100,0%	344 830	100,0%
---------------------	----------------	----------------	----------------	---------------	----------------	---------------	----------------	---------------	----------------	---------------

Źródło: Skonsolidowane sprawozdania finansowe JHM DEVELOPMENT S.A. za rok obrotowy od 1 stycznia 2011 r. do 31 grudnia 2011 r., rok obrotowy od 1 stycznia 2012 r. do 31 grudnia 2012 r. rok obrotowy od 1 stycznia 2013 r. do 31 grudnia 2013 r., za okres sprawozdawczy od 1 stycznia 2014 r. do 30 czerwca 2014 oraz okres sprawozdawczy od 1 stycznia 2014 r. do 30 września 2014 r..

Najbardziej znaczącą pozycję w aktywach trwałych Grupy Kapitałowej Emitenta stanowią nieruchomości inwestycyjne. W 2011 r. wartość nieruchomości inwestycyjnych wyniosła 108,5 mln PLN, stanowiły to głównie udziały w inwestycji Marywilska 44. W kolejnym roku obrotowym nastąpił wzrost wartości nieruchomości inwestycyjnych do 149,6 mln PLN, co związane było z oddaniem do użytkowania nieruchomości inwestycyjnych w Starachowicach – 21,33 mln PLN, Bielsku – Białej, Istebnej oraz Zabrze (te trzy miejscowości razem – 19,65 mln PLN). Razem wzrost inwestycji długoterminowych wyniósł 40,98 mln PLN. W 2013 r. wartość nieruchomości inwestycyjnych wyniosła 167,2 mln PLN. Wzrost wartości nieruchomości inwestycyjnych związany był z przeniesieniem z zapasów nieruchomości w Helu o wartości 8,3 mln PLN. Dodatkowo, Grupa Kapitałowa Emitenta przekwalifikowała nieruchomość gruntową w Woli Pękoszewskiej o powierzchni 169 tys. m² o wartości 7,6 mln PLN na nieruchomość inwestycyjną.

Wartość należności długoterminowych w 2011 r. wyniosła 2,9 mln PLN, wraz ze wzrostem skali działalności w segmencie deweloperskim wzrasta wartość należności długoterminowych. W 2012 r. należności długoterminowe wyniosły 7,8 mln PLN, by w 2013 r. 8,7 mln PLN. Ponadto, GK JHM posiadała w 2011 r. rzeczowe aktywa trwałe w wysokości 20,9 mln PLN. W 2012 r. nastąpił spadek wartości rzeczowych aktywów trwałych związany ze sprzedażą gruntów w kwocie 2,8 mln PLN oraz otrzymaniem 2,5 należnych zaliczek na środki trwałe w budowie. Proces ten był kontynuowany w 2013 r. gdy rzeczowe aktywa trwałe spadły do 1,9 mln PLN. Było to związane z przekwalifikowaniem inwestycji „Foka” na Helu oraz gruntu w Woli Pękoszewskiej na nieruchomości inwestycyjne.

W 1H'14 nadal dominującą pozycję w aktywach trwałych zajmowały nieruchomości inwestycyjne wycenione na 167,7 mln PLN, co stanowiło ok. 92,7% aktywów trwałych. Drugą pozycję odgrywały należności długoterminowe na poziomie 10,4 mln PLN.

Podobnie w 3Q'14 nadal dominującą pozycję w aktywach trwałych stanowiły nieruchomości inwestycyjne wycenione na 153 mln PLN, co stanowiło ok. 86% aktywów trwałych. Spadek nieruchomości inwestycyjnych wynikała ze sprzedaży dwóch nieruchomości inwestycyjnych w Zabrzu i Istebnej, za odpowiednio 6 i 6,8 mln PLN. Drugą pozycję odgrywały należności długoterminowe na poziomie 10,3 mln PLN, które wzrosły o 19,3% od początku 2014 r. Od 2011 r. można zaobserwować dynamiczny wzrost należności długoterminowych, co związane jest ze wzrostem skali działalności deweloperskiej i wprowadzeniem do oferty większej liczby projektów.

Poziom rzeczowych aktywów trwałych ulegał w analizowanym okresie znacznym wahaniom, w okresie 2011 – 2013 miał tendencję spadkową, co związane było ze sprzedażą oraz przekwalifikowaniem gruntów bądź też projektów na nieruchomości inwestycyjne. W 3Q'14 GK JHM zanotowała ponowny wzrost rzeczowych aktywów trwałych, w stosunku do końca roku 2013 oraz I półrocza 2014 co związane było z nabyciem gruntów pod budowę nieruchomości handlowej w Rumi o wartości 5,1 mln PLN, ponoszeniem nakładów na budowę nieruchomości inwestycyjnej dla sieci Biedronka w kwocie 3,8 mln PLN oraz nakładami na rozbudowę obiektu Marywilska 44 4,7 mln PLN.

W aktywach obrotowych dominującą rolę odgrywały zapasy, co jest typowe dla działalności deweloperskiej. W latach 2011 – 2013 zapasy utrzymywały się na stabilnym poziomie ok. 203 – 206 mln PLN natomiast w 1H'14 nastąpił spadek do poziomu 190,3 mln PLN..W 1-3Q'14 nastąpił dalszy spadek do poziomu 174,5 mln PLN.

Na koniec 2011 r. zapasy Grupy Kapitałowej Emitenta stanowiły półprodukty w toku (54,7 mln PLN), produkty gotowe (68,9 mln PLN) oraz towary (79,9 mln PLN). Sytuacja ta uległa zmianie w 2012 r. gdy zdecydowanie wzrósł poziom produktów gotowych (103,3 mln PLN), czego przyczyną było oddanie do użytkowania inwestycji w Skierniewicach przy ul. Rawskiej, w Bełchatowie przy ul. Hubala oraz w Helu przy ul. Steyera. Ponadto w 2012 r. nastąpił spadek półproduktów w toku do poziomu 26,8 mln PLN, podczas gdy poziom towarów utrzymał się na

podobnym poziomie. W 2013 r. nastąpił spadek produktów gotowych do 80,3 mln PLN, przy wzroście półproduktów do 54,8 mln PLN co związane było z budową inwestycji w Koninie i Żyrardowie. Na stałym poziomie utrzymywały się towary, których wartość wyniosła 71,6 mln PLN. W 1H'14 nastąpił zdecydowany spadek produktów w toku o 25,3 mln PLN do poziomu 29,1 mln PLN, co związane było z zakończeniem projektów w Żyrardowie oraz Koninie i przeniesieniem ich do wyrobów gotowych. Wyroby gotowe wzrosły w 1H'14 o 13 mln PLN do 93,3 mln PLN. Ponadto, w 1H'14 nastąpił spadek pozycji towarów o 3,6 mln PLN do 67,9 mln PLN, co związane było ze sprzedażą lokali.

Natomiast w trzecim kwartale 2014 wyroby gotowe wzrosły o 3 mln PLN do 82,9 mln PLN. Ponadto, nastąpił spadek pozycji towarów o 9,8 mln PLN do 61,8 mln PLN, co związane było ze sprzedażą części gruntów oraz ze sprzedażą udziałów w gruntach związanych ze sprzedażą lokali w Żyrardowie, Koninie i innych inwestycjach Emitenta oddanych do użytkowania.

Na stabilnym poziomie w analizowanym okresie utrzymywały się należności krótkoterminowe. Związane to było przede wszystkim z brakiem nowych projektów, które byłyby rozliczne w okresie mniej niż 12 miesięcy. Sytuacja ta uległa zmianie w 1-3Q'14 gdy rozpoczęto sprzedaż notarialną projektów w Koninie i Żyrardowie, a należności krótkoterminowe wzrosły do 16 mln PLN.

W okresie od 2011 r. do 1-3Q 2014 r. zaobserwować można stabilny poziom środków pieniężnych. W dużym stopniu jest on zależny od sprzedaży oraz potrzeb kapitałowych nowych projektów deweloperskich. W 2011 r. środki pieniężne wyniosły 2,9 mln PLN, by w 2012 r. wzrosnąć do 6,6 mln PLN, co stanowiło wzrost o 127,6% r/r. Nieco gorzej wyglądał pod tym względem 2013 r. gdy środki pieniężne wyniosły 4,2 mln PLN, co stanowiło spadek o 35% r/r. Bardziej udane pod tym względem było natomiast pierwsze półrocze 2014 r. gdy środki pieniężne wyniosły 8 mln PLN. W trzecim kwartale 2014 poziom środków pieniężnych uległ dalszemu obniżeniu do 3,6 mln PLN.

Tabela: Pasywa (tys. PLN)

	30 wrzesień 2014		30 czerwca 2014		31 grudnia 2013		31 grudnia 2012		31 grudnia 2011	
Kapitał własny	Wartość	Udział	Wartość	Udział	Wartość	Udział	Wartość	Udział	Wartość	Udział
Kapitał podstawowy	173 000	46,20%	125 000	32,3%	125 000	31,7%	125 000	31,8%	125 000	36,2%
Kapitał zapasowy	113 791	30,40%	49 637	12,8%	43 536	11,0%	34 571	8,8%	29 424	8,5%
Pozostałe kapitały rezerwowe	0	0,00%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
Zysk (strata) lat ubiegłych	0	0,00%	0	0,0%	-3	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
Zysk (strata) netto	5 018	1,30%	3 673	0,9%	6 104	1,5%	8 965	2,3%	4 948	1,4%
Kapitał przypadający na udziały niekontrolujące	4 944	1,30%	4 861	1,3%	4 695	1,2%	4 423	1,1%	4 437	1,3%
Kapitały własne razem	296 753	79,30%	183 171	47,4%	179 332	45,4%	172 959	44,0%	163 809	47,5%

Zobowiązania rezerwy i na zobowiązania	Wartość	Udział	Wartość	Udział	Wartość	Udział	Wartość	Udział	Wartość	Udział
Rezerwy na zobowiązania	2 743	0,70%	3 078	0,8%	2 940	0,7%	1 804	0,5%	598	0,2%
Zobowiązania długoterminowe	30 349	8,10%	125 471	32,4%	136 814	34,6%	151 650	38,6%	121 772	35,3%
Wobec jednostek powiązanych	0	0,00%	88 284	22,8%	90 913	23,0%	98 470	25,1%	92 129	26,7%
Wobec pozostałych jednostek	30 349	8,10%	37 187	9,6%	45 901	11,6%	53 180	13,5%	29 643	8,6%
Zobowiązania krótkoterminowe	42 876	11,50%	65 336	16,9%	68 538	17,4%	65 063	16,6%	55 968	16,2%
Wobec jednostek powiązanych	4 340	1,20%	12 391	3,2%	9 992	2,5%	7 474	1,9%	13 686	4,0%
Wobec pozostałych jednostek	38 536	10,30%	52 945	13,7%	58 546	14,8%	57 589	14,7%	42 282	12,3%
Rozliczenia międzyokresowe	1 548	0,40%	9 783	2,5%	7 228	1,8%	1 316	0,3%	2 683	0,8%
Zobowiązania rezerwy i na zobowiązania razem	77 516	20,70%	203 668	52,6%	215 520	54,6%	219 833	56,0%	181 021	52,5%

Pasywa razem	374 269	100,00%	386 839	100,0%	394 852	100,0%	392 792	100,0%	344 830	100%
---------------------	----------------	----------------	----------------	---------------	----------------	---------------	----------------	---------------	----------------	-------------

Źródło: Skonsolidowane sprawozdania finansowe JHM DEVELOPMENT S.A. za rok obrotowy od 1 stycznia 2011 r. do 31 grudnia 2011 r., rok obrotowy od 1 stycznia 2012 r. do 31 grudnia 2012 r. rok obrotowy od 1 stycznia 2013 r. do 31 grudnia 2013 r., za okres sprawozdawczy od 1 stycznia 2014 r. do 30 czerwca 2014 oraz okres sprawozdawczy od 1 stycznia 2014 r. do 30 września 2014 r..

Kapitały własne Grupy Kapitałowej Emitenta na 31 grudnia 2013 r. wyniosły 179,3 mln PLN, na co złożyły się kapitał podstawowy w wysokości 125 mln PLN, zysk netto w wysokości 6,1 mln PLN, kapitał zapasowy w kwocie 43,5 mln PLN, kapitał przypadający na udziały niekontrolujące w wysokości 4,6 mln PLN. Kapitał podstawowy utrzymywał się w latach 2011 – 2013 na stałym poziomie 125 mln PLN. Kapitał pokryty jest wyłącznie gotówką. W 2010 r. – w związku z przejęciem 90% udziałów w Spółce Marywilka 44 – powstały w pasywach Grupy Kapitałowej Emitenta kapitały przypadające na udziały niekontrolujące w wysokości 4,1 mln PLN. Pozostałe kapitały rezerwowe wykazane przez Grupę Kapitałową Emitenta pochodzą z przedpłat na zakup akcji. Kapitał zapasowy powstał w wyniku objęcia akcji Emitenta powyżej ich wartości nominalnej. Kapitał podstawowy wzrósł w 3Q o 48 tys. PLN w wyniku najpierw obniżenia kapitału zakładowego do kwoty 63,5 mln PLN poprzez obniżenie wartości nominalnej akcji serii A i B z 1 zł do 0,50 gr., a następnie podwyższenie do 173 mln PLN w wyniku emisji akcji serii C i D. Środki uzyskane ze zmniejszenia kapitału podstawowego zostały przekazane na kapitał zapasowy.

Zobowiązania i rezerwy Grupy Kapitałowej Emitenta na 31 grudnia 2013 r. wyniosły 215,5 mln PLN, z czego 136,8 mln PLN stanowiły zobowiązania długoterminowe, 68,5 mln PLN zobowiązania krótkoterminowe, a 2,9 mln PLN rezerwy na zobowiązania.

Na dzień 31 grudnia 2011 r. zobowiązania długoterminowe Grupy Kapitałowej Emitenta wyniosły 121,7 mln PLN, z czego 92,1 mln PLN stanowiły zobowiązania jednostek powiązanych – pożyczki od MIRBUD S.A., a 29,6 mln PLN kredyty, pożyczki oraz obligacje u pozostałych jednostek. Na dzień 31 grudnia 2012 r. zobowiązania długoterminowe wzrosły do 151,6 mln PLN, co stanowiło wzrost o 24,5%. Wzrost spowodowany był kolejnymi pożyczkami od MIRBUD S.A. na łączną kwotę 6,3 mln PLN. Dodatkowo, nastąpił wzrost kredytów krótkoterminowych o 23,5 mln PLN, co związane było z kontynuacją projektów deweloperskich. W 2013 r. nastąpił spadek poziomu zobowiązań długoterminowych do 136,8 mln PLN, co dotyczyło zarówno zobowiązań wobec jednostek powiązanych 90,9 mln PLN jak i pozostałych jednostek 45,9 mln PLN. Było to związane ze zbliżającym się terminem zapadalności 11 mln PLN dłużnych papierów wartościowych, co spowodowało ich przeksięgowanie ze zobowiązań długoterminowych do krótkoterminowych. W pierwszym półroczu 2014 roku zobowiązania długoterminowe spadły o 11 mln PLN. Istotny spadek zobowiązań długoterminowych kontynuowany był natomiast w 3Q'14 gdy osiągnęły one poziom 30,3 mln PLN. Było to związane przede wszystkim ze spłatą przez JHM oraz spółkę Marywilska 44 Sp. z o.o. zobowiązań względem jednostki powiązanej Mirbudu w kwocie 90,9 mln PLN.

Na dzień 31 grudnia 2011 r. zobowiązania krótkoterminowe Grupy Kapitałowej Emitenta wyniosły 55,9 mln PLN, przypadające w zdecydowanej większości na zobowiązania wobec pozostałych jednostek (29,1 mln PLN z tytułu kredytów i pożyczek oraz 5,8 mln PLN z tytułu dostaw i usług). Na 31 grudnia 2012 r. wartość zobowiązań krótkoterminowych wzrosła do poziomu 65,1 mln PLN, tj. o 16,3%, przede wszystkim z powodu zwiększonych potrzeb kapitałowych nowych inwestycji. Wzrost ten wynika ze zwiększenia kredytów i pożyczek od pozostałych jednostek do 38,5 mln PLN oraz ze wzrostu zobowiązań z tytułu dostaw i usług do 8,5 mln PLN. Na dzień 31 grudnia 2013 r. zobowiązania krótkoterminowe Grupy Kapitałowej Emitenta wzrosły w porównaniu z 31 grudnia 2012 r. o 3,5 mln PLN, tj. o 5,3%. Za wzrost ten odpowiada przede wszystkim wzrost innych zobowiązań krótkoterminowych wobec jednostek powiązanych o wartości 7,2 mln PLN. Podobnie jak w 2012 r. było to związane z kontynuacją projektów deweloperskich w Koninie i Żyrardowie. Ponadto w 2013 r. nastąpił spadek zadłużenia z tytułu kredytów i pożyczek do 32,6 mln PLN. Na spadek zadłużenia wpłynął przede wszystkim wzrost sprzedaży mieszkań z gotowych projektów mieszkaniowych. Z drugiej strony, wzrósł poziom zadłużenia z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych do 11,1 mln PLN. W 1H'14 zobowiązania krótkoterminowe zmniejszyły się do 65,3 mln PLN. W całym okresie 1-3Q'14 zobowiązania krótkoterminowe wobec pozostałych jednostek zmniejszyły się do 38,5 mln PLN, przede wszystkim za sprawą spadku zobowiązań z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych z 11,1 mln PLN, a także spłaty zobowiązań wynikających z projektów deweloperskich, głównie w Koninie i Żyrardowie.

Rozliczenia międzyokresowe Grupy Kapitałowej Emitenta to wyłącznie przedpłaty na zakup lokali, apartamentów i domów jednorodzinnych. Ich wartość bezpośrednio zależy od liczby i zaawansowania realizowanych przez Grupę Kapitałową Emitenta projektów deweloperskich. Wraz ze wzrostem skali działalności Grupy Kapitałowej Emitenta nastąpił wzrost rozliczeń międzyokresowych. W 2011 r. rozliczenia międzyokresowe wyniosły 2,7 mln PLN, po czym w 2012 r. nastąpił spadek do 1,3 mln PLN. W 2013 r. GK JHM otworzyła bankowy rachunek zamknięty na inwestycji w Koninie, co spowodowało wzrost rozliczeń międzyokresowych do 7,2 mln PLN. Tendencja ta została utrzymana w 1H'14 gdy rozliczenia międzyokresowe osiągnęły poziom 9,8 mln PLN. Sprzedaż notarialna lokali w nowych projektach przełożyła się na spadek rozliczeń międzyokresowych do 1,5 mln PLN w 3Q'2014 roku.

Analiza płynności GK JHM

Tabela: Wskaźniki płynności GK

Wskaźnik płynności	30 września 2014	30 czerwca 2014	31 grudnia 2013	31 grudnia 2012	31 grudnia 2011
Wskaźnik płynności bieżącej	4,56	3,15	3,16	3,37	3,79
Wskaźnik płynności szybkiej	0,49	0,24	0,14	0,19	0,15
Wskaźnik płynności natychmiastowej	0,08	0,12	0,06	0,1	0,05

Źródło: Emitent (dane nie badane przez biegłego rewidenta)

Analizę płynności GK JHM przeprowadzono w oparciu o następujące wskaźniki:

- Wskaźnik płynności bieżącej: aktywa obrotowe / zobowiązania krótkoterminowe,
- Wskaźnik płynności szybkiej: aktywa obrotowe – zapasy / zobowiązania krótkoterminowe,
- Wskaźnik płynności natychmiastowej: środki pieniężne i ich ekwiwalenty / zobowiązania krótkoterminowe.

Grupa Kapitałowa Emitenta w okresie będącym przedmiotem analizy charakteryzowała się wysokimi wartościami wskaźników płynności bieżącej. Wyższe niż przeciętne wartości wskaźnika płynności bieżącej są typowe dla deweloperów mieszkaniowych. Zgodnie ze standardami rachunkowości, realizowane projekty deweloperskie wykazywane są jako aktywa obrotowe, w ramach zapasów. Podstawową działalność Spółka finansuje natomiast w zdecydowanej większości za pomocą kapitałów własnych i zobowiązań długoterminowych. Od 2011 r. do 2013 r. wskaźnik płynności bieżącej Grupy Kapitałowej Emitenta obniżał się, co było głównie związane ze wzrostem zobowiązań krótkoterminowych, przy stabilnym poziomie aktywów obrotowych. Wzrost zobowiązań krótkoterminowych był związany przede wszystkim, ze wzrostem zadłużenia krótkoterminowego w analizowanym okresie. W 1H'14 wskaźnik płynności bieżącej ustabilizował się na poziomie 3,15 zaliczając jedynie niewielki spadek w porównaniu z końcówką 2013 r. gdy znajdował się na poziomie 3,16. Natomiast w 3Q'2014 poziom wskaźnika wzrósł do 4,56 ze względu na większy spadek poziomu zobowiązań bieżących w niż poziomu aktywów obrotowych.

Wskaźnik płynności szybkiej kalkulowany jest po wyłączeniu zapasów, uwzględnia, więc przede wszystkim należności oraz gotówkę. Z uwagi na fakt, iż działalność deweloperska nie generuje znaczących przepływów pieniężnych w trakcie realizacji projektu, wskaźnik płynności szybkiej dla spółek deweloperskich jest niższy niż przeciętnie i niższy od teoretycznych wartości optymalnych.

W 2011 r. wskaźnik płynności szybkiej wyniósł 0,15, po czym w 2012 r. nastąpił jego wzrost do 0,19. W 2013 r. wraz ze wzrostem zobowiązań krótkoterminowych nastąpiło pogorszenie wskaźnika płynności szybkiej do 0,14. W 1H'14 i 3Q'14 nastąpiła zdecydowana poprawa wskaźnika płynności szybkiej najpierw do poziomu 0,24, a na 30 września do poziomu 0,49 co związane było głównie z istotnym spadkiem poziomu zapasów.

W latach 2011 – 2013 Grupę Kapitałową Emitenta charakteryzowała niska płynność gotówkowa, co związane było z agresywnym zaangażowaniem Grupy Kapitałowej Emitenta w nowe projekty deweloperskie. W 2011 r. wskaźnik płynności gotówkowej osiągnął minimum w analizowanym okresie na poziomie 0,05. W kolejnym 2012 r. uległ on jednak poprawie do 0,1, by spaść w 2013 r. do 0,06. W 1H'14 i 3Q'14 r. poziom wskaźników utrzymywał się na wyższym poziomie, co związane było z jednej strony z odzyskiwaniem środków z zakończonych projektów, a z drugiej ze spłaty zobowiązań krótkoterminowych dotyczących tych inwestycji.

Analiza efektywności GK JHM.

Tabela: Wskaźniki efektywności GK JHM (w dniach)

Wskaźnik efektywności	01.10.2013 - 30.09.2014	01.10.2012 - 30.09.2013	01.01 - 31.12.2013	01.01 - 31.12.2012	01.01 - 31.12.2011
Cykl rotacji zapasów	935	1964	1 708	1 346	1 362
Cykl inkasa należności handlowych	22	23	29	26	41
Cykl spłaty zobowiązań handlowych	23	82	52	47	35

Źródło: Emitent (dane niebadane przez biegłego rewidenta).

Analizę efektywności działalności GK JHM przeprowadzono w oparciu o następujące wskaźniki:

- Cykl rotacji zapasów: liczba dni w okresie x średni stan zapasów / koszty sprzedaży,
- Cykl inkasa należności handlowych: liczba dni w okresie x średni stan należności handlowych / przychody ze sprzedaży,
- Cykl spłaty zobowiązań handlowych: liczba dni w okresie x średni stan zobowiązań handlowych / koszty sprzedaży,

przy czym do celów obliczenia przyjmuje się, że rok ma 360 dni, półrocze 180 dni, a miesiąc 30 dni.

Z uwagi na specyfikę działalności GK JHM, prezentowane powyżej wskaźniki efektywności mają ograniczoną ekonomiczną wymowę i nie powinny stanowić podstawy do oceny sytuacji finansowej Grupy Kapitałowej Emitenta w oderwaniu od innych, prezentowanych w niniejszym rozdziale informacji i wskaźników.

Bardzo wysoki poziom cyklu rotacji zapasów jest związany z faktem, iż okres realizacji projektu deweloperskiego wynosi z reguły, co najmniej 18 miesięcy. W przypadku Grupy Kapitałowej Emitenta wskaźniki te są dodatkowo zawyżone przez utrzymywanie przez Grupę Kapitałową Emitenta w omawianym okresie znacznego banku gruntów o wartości ok. 70 mln PLN. Na dzień 31 grudnia 2012 r. i 31 grudnia 2013 r. wartość zapasów Grupy Kapitałowej Emitenta wyniosła ok. 206,7 mln PLN. W zestawieniu z przychodami ze sprzedaży wynoszącymi w 2012 r. i 2013 r. odpowiednio 74,3 i 62,8 mln PLN, wskaźniki rotacji zapasów wynoszą znacznie powyżej tysiąca dni. W 1H'14 nastąpiło skrócenie cyklu konwersji zapasów do 1302 dni, co było związane przede wszystkim ze wzrostem liczby sprzedanych lokali.

W wyniku spowolnienia na rynku deweloperów funkcjonujących w małych i średnich miastach cykl konwersji gotówki uległ wydłużeniu z 1362 dni w 2011 r. do 1708 dni w 2013 r. Na koniec 3 kwartału 2014r, biorąc pod uwagę okres ostatnich 12 miesięcy można zaobserwować zmianę tej tendencji, cykl konwersji gotówki uległ skróceniu do 935 dni.

Jak wspomniano, działalność deweloperska nie generuje znaczących należności handlowych. W związku z powyższym, nawet przy nieznacznej sprzedaży, cykl inkasa należności w dniach dewelopera jest z reguły krótki. Dla Grupy Kapitałowej Emitenta nie przekraczał on historycznie 41 dni w 2011 r. W kolejnych latach nastąpił spadek wartości wskaźnika do 26 dni w 2012 r., a w kolejnym roku wzrósł nieznacznie do 29 dni. Poprawa na rynku mieszkaniowym w 1-3Q'14 przełożyła się na skrócenie cyklu konwersji należności handlowych do 22 dni.

Głównym źródłem zobowiązań handlowych Grupy Kapitałowej Emitenta są zobowiązania wobec wykonawców prac budowlanych, związanych z realizacją projektów deweloperskich. W związku z powyższym, zobowiązania te nie są związane ani nie zależą od bieżącej sprzedaży Grupy Kapitałowej Emitenta ani od wartości sprzedanych produktów, towarów i materiałów. W

związku z powyższym, wysokie wskaźniki spłaty zobowiązań Grupy Kapitałowej Emitenta sztucznie zawyżają okres, w którym Spółka reguluje swoje zobowiązania.

Analiza rentowności GK JHM

Tabela: Wskaźniki rentowności GK JHM (w %)

Wskaźnik rentowności	01.01 - 30.09.2014	01.01 - 30.09.2013	01.01. – 30.06.2014	01.01. – 30.06.2013	01.01 - 31.12.2013	01.01 - 31.12.2012	01.01 - 31.12.2011
Rentowność brutto (na sprzedaży)	25,60%	32,10%	25,90%	32,29%	30,70%	26,10%	32,20%
Rentowność na działalności operacyjnej	15,20%	18,50%	16,10%	18,65%	20,20%	21,90%	15,50%
Rentowność przed opodatkowaniem	10,50%	12,20%	11,10%	10,76%	12,70%	15,30%	9,60%
Rentowność netto	8%	9,80%	8,90%	8,66%	10,10%	12,30%	7,50%
Stopa zwrotu z kapitałów własnych (ROE)	3,10%	6,50%	4,30%	1,67%	3,60%	5,40%	3,20%
Stopa zwrotu z aktywów (ROA)	1,90%	2,90%	2,00%	0,92%	1,60%	2,50%	1,50%

Źródło: Emitent (dane nie podlegające weryfikacji przez biegłego rewidenta)

Analizę rentowności GK JHM przeprowadzono w oparciu o następujące wskaźniki:

- Rentowność brutto (na sprzedaży): zysk (strata) brutto / przychody ze sprzedaży;
- Rentowność z działalności operacyjnej: zysk (strata) operacyjna / przychody ze sprzedaży;
- Rentowność przed opodatkowaniem: zysk (strata) przed opodatkowaniem / przychody ze sprzedaży;
- Rentowność netto: zysk (strata) roku obrotowego / przychody ze sprzedaży;
- Stopa zwrotu z kapitałów własnych (ROE): zysk roku obrotowego / średnia wartość kapitału własnego w okresie;
- Stopa zwrotu z aktywów (ROA): zysk roku obrotowego / średnia wartość aktywów w okresie.

W latach 2011 – 2013 Grupa Kapitałowa Emitenta osiągała wysoki poziom rentowności na poziomie brutto na sprzedaży jak na działalność prowadzoną w sektorze deweloperskim. W 2011 r. rentowność brutto na sprzedaży wyniosła 32,2%. W segmencie najmu spółka wygenerowała 40% rentowności brutto na sprzedaży, a w segmencie deweloperskim 25,4%. Wysoki poziom kosztów sprzedaży i ogólnego zarządu przełożył się na marżę operacyjną na poziomie 15,5% oraz marżę netto 7,5%. W kolejnym roku Grupa Kapitałowa Emitenta zanotowała gorsze wyniki pod względem rentowności brutto na sprzedaży w obu segmentach, w segmencie najmu było to 35,5% przede wszystkim z uwagi na reorganizację najemców w obiekcie Marywilska 44. Spowolnienie w segmencie mieszkaniowym wymusiło na GK JHM obniżkę cen, co negatywnie przełożyło się na rentowność segmentu, marża brutto na sprzedaży spadła do 20,4%. Łącznie oba efekty spowodowały, spadek marży brutto na sprzedaży w całej GK JHM do poziomu 26,1%. Wysoka dyscyplina kosztowa na poziomie kosztów sprzedaży i ogólnego zarządu oraz dodatkowe przychody pozaoperacyjne pozytywnie przełożyły się na marżę operacyjną 21,9% lepszą o 6,4 p.p. r/r oraz na marżę netto na poziomie 5,4% lepszą o 2,2 p.p. r/r. W 2013 r. Grupa Kapitałowa Emitenta zanotowała rentowność brutto na sprzedaży 30,7%, co stanowiło wzrost o 4,6 p.p. r/r. Poprawa marży wynikała z poprawy w segmencie najmu, gdzie Grupa Kapitałowa Emitenta zanotowała 40% rentowności brutto na sprzedaży. Poprawa marży wynikała z lepszej komercjalizacji obiektu Marywilska 44. Z drugiej strony gorzej

zaprezentował się segment deweloperski, gdzie GK JHM nadal musiała obniżać ceny mieszkań, segment wygenerował 12,4% marży brutto na sprzedaży. Wyższy poziom pozostałych kosztów operacyjnych przełożył się natomiast na gorszą rentowność operacyjną na poziomie 20,2%, co stanowiło spadek o 1,6 p.p. r/r. Spadek ten był widoczny również na poziomie rentowności netto, która wyniosła 10,1% wobec 12,3% w 2012 r. W 1H'14 Emitent zanotował w segmencie deweloperskim marżę brutto na sprzedaży na poziomie 15,6% oraz marżę brutto na sprzedaży w segmencie najmu 37,7%. Wysoki udział segmentu deweloperskiego sprawił, że łączna rentowność brutto na sprzedaży wyniosła 25,9% co stanowiło spadek 4,8 p.p. w porównaniu z końcem 2013 r. Dobra dyscyplina na poziomie kosztów sprzedaży i ogólnego zarządu sprawiła, że spadek marży nie pogłębił się na kolejnych poziomach rachunku zysków i strat. Marża na poziomie operacyjnym i netto wyniosła odpowiednio 16,1% i 8,9%.

W 1-3Q'14 marżę brutto w segmencie deweloperskim na sprzedaży wyniosła 15,9% podczas gdy marża brutto na sprzedaży w segmencie najmu 37,8%. Rentowność brutto na sprzedaży wyniosła 25,6% co stanowiło spadek 5,1 p.p. w porównaniu z końcem 2013 r.. Marża na poziomie operacyjnym i netto wyniosła odpowiednio 15,2% i 8%, co stanowiło pogorszenie o odpowiednio 5 i 2 p.p. r/r.

Analiza zadłużenia JHM DEVELOPMENT S.A.

Tabela: Struktura zadłużenia Grupy JHM DEVELOPMENT S.A. (w tys. PLN)

Wyszczególnienie	30 września 2014	30 czerwca 2014	31 grudnia 2013	31 grudnia 2012	31 grudnia 2011
Zobowiązania długoterminowe	30 349	128 100	136 814	151 650	121 772
w tym kredyty i pożyczki	29 617	35 685	44 153	42 178	18 643
Zobowiązania krótkoterminowe	42 876	62 707	68 538	65 063	55 967
w tym kredyty i pożyczki	25 949	34 087	32 634	38 496	29 132
Dług netto	52 359	154 475	182 159	189 261	154 463

Źródło: Skonsolidowane sprawozdania finansowe JHM DEVELOPMENT S.A. za rok obrotowy od 1 stycznia 2011 r. do 31 grudnia 2011 r., rok obrotowy od 1 stycznia 2012 r. do 31 grudnia 2012 r. rok obrotowy od 1 stycznia 2013 r. do 31 grudnia 2013 r., za okres sprawozdawczy od 1 stycznia 2014 r. do 30 czerwca 2014 oraz okres sprawozdawczy od 1 stycznia 2014 r. do 30 września 2014 r..

Tabela: Wskaźniki zadłużenia GK JHM (w %)

Wskaźnik zadłużenia	30 września 2014	30 czerwca 2014	31 grudnia 2013	31 grudnia 2012	31 grudnia 2011
Wskaźnik ogólnego zadłużenia	20,7%	52%	52%	55,2%	51,5%
Wskaźnik zadłużenia długoterminowego	8,1%	32%	35%	39%	35%
Wskaźnik zadłużenia krótkoterminowego	11,5%	17%	16,2%	16,6%	17,4%
Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego	24,7%	90%	114,5%	125,3%	108,5%

Źródło: Emitent (dane niepodlegające weryfikacji przez biegłego rewidenta)

Analizę struktury zadłużenia GK JHM S.A. przeprowadzono w oparciu o następujące wskaźniki:

- Wskaźnik ogólnego zadłużenia: łączne zobowiązania / suma pasywów;
- Wskaźnik zadłużenia długoterminowego: zobowiązania długoterminowe / suma pasywów;
- Wskaźnik zadłużenia krótkoterminowego: zobowiązania krótkoterminowe / suma pasywów;
- Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego: łączne zobowiązania / kapitały własne;

Grupę Kapitałową Emitenta w omawianym okresie charakteryzowała bezpieczna struktura kapitałowa, o czym świadczy fakt, iż na koniec żadnego z omawianych okresów sprawozdawczych wskaźnik ogólnego zadłużenia nie przekroczył 60%. Na koniec roku obrotowego zakończonego 31 grudnia 2011 r. wskaźnik ten wynosił 51,5%. Wzrost poziomu zadłużenia w kolejnym roku wynikał z rozpoczęcia kolejnych projektów deweloperskich, wskaźnik ogólnego zadłużenia wyniósł 55,2%. W 2013 wraz ze sprzedażą nowych inwestycji nastąpił spadek wskaźnika ogólnego zadłużenia do 52%. W 1H'14 nie doszło do istotnych zmian, jeśli chodzi o wskaźnik ogólnego zadłużenia nadal wynosił on 52%. W 3Q'14 doszło do zdecydowanej poprawy jeśli chodzi o wskaźniki zadłużenia przede wszystkim za sprawą emisji akcji serii C i D, które pozwoliły na spłatę ok. 90 mln PLN zadłużenia względem Mirbudu jednostką powiązaną z GK JHM. Dzięki temu udało się ograniczyć wskaźnik ogólnego zadłużenia do 20,7%, a wskaźnik zadłużenia kapitału własnego do 24,7%, co było najniższym wynikiem od 2011 r.

Saldo kredytów i pożyczek w kwocie 80,6 mln PLN, istniejące na dzień 31 grudnia 2012 r. oraz w kwocie 76,8 mln PLN na dzień 31 grudnia 2013 r. wynikało z faktu zaciągnięcia przez Grupę Kapitałową Emitenta kredytów bankowych na finansowanie ogólne oraz z przeznaczeniem na projekty w Bełchatowie. Na dzień 31 grudnia 2013 r. istniało ponadto zobowiązanie długoterminowe Emitenta wobec jednostek powiązanych w kwocie 90,9 mln PLN, które powstało w wyniku pozyskania przez Emitenta finansowania na następujące projekty deweloperskie: w Brzezinach (ul. Głowackiego), Rumi (ul. Dębogórska) oraz Rawie Mazowieckiej (ul. Katowicka). Przejęcie spółki Marywilska 44 wpłynęło również na wzrost zobowiązań długoterminowych Grupy Kapitałowej Emitenta w związku z konsolidacją zobowiązań długoterminowych spółki Marywilska 44 o łącznej wartości 40,4 mln PLN z tytułu pożyczek od jednostki powiązanej MIRBUD S.A. W 1H'14 bilansie Grupy Kapitałowej Emitenta widoczny był już spadek zadłużenia z tytułu kredytów i pożyczek długoterminowych z 44,1 mln PLN na koniec 2013 r. do 35,7 mln PLN, co jest głównie związane z harmonogramami spłaty zaciągniętych kredytów inwestycyjnych. Tendencję tę widać również w 1-3Q'14, gdzie sprzedaż notarialna mieszkań z projektów w Żyrardowie i Koninie pozwoliła na spłatę zadłużenia krótkoterminowego do 25,9 mln PLN.

9.2 Wynik operacyjny

9.2.1 Informacje dotyczące istotnych czynników, w tym zdarzeń nadzwyczajnych lub sporadycznych lub nowych rozwiązań, mających istotny wpływ na wynik działalności operacyjnej wraz ze wskazaniem stopnia, w jakim miały one wpływ na ten wynik

Tabela: Wybrane pozycje rachunku zysków i strat JHM DEVELOPMENT S.A. (w tys. PLN)

Wyszczególnienie	01.01 - 30.09.2014	01.01 - 30.09. 2013	01.01 - 30.06.2014	01.01 - 30.06.2013	01.01 - 31.12.2013	01.01 - 31.12.2012	01.01 - 31.12.2011
Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	65 789	44 266	42 897	29 618	62 845	74 265	70 799
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	48 931	30 062	31 757	20 054	43 582	54 845	48 000
Zysk / strata brutto ze sprzedaży	16 858	14 204	11 140	9 564	19 263	19 420	22 799
Zysk / strata z działalności operacyjnej	9 974	8 189	6 926	5 523	12 708	16 257	10 960
Zysk / strata przed opodatkowaniem	6 912	5 409	4 772	3 186	7 979	11 367	6 781
Zysk / strata netto	5 267	4 328	3 839	2 565	6 376	9 151	5 299

Źródło: Skonsolidowane sprawozdania finansowe JHM DEVELOPMENT S.A. za rok obrotowy od 1 stycznia 2011 r. do 31 grudnia 2011 r., rok obrotowy od 1 stycznia 2012 r. do 31 grudnia 2012 r. rok obrotowy od 1 stycznia 2013 r. do 31 grudnia 2013 r. oraz okres sprawozdawczy od 1 stycznia 2014 do 30 września 2014

Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów

Tabela: Przychody ze sprzedaży w podziale na źródła przychodów JHM DEVELOPMENT S.A. (tys. PLN)

Wyszczególnienie	01.01- 30.09.2014	01.01- 30.09.2013	01.01 – 30.06.2014	01.01 – 30.06.2013	01.01 - 31.12.2013	01.01 - 31.12.2012	27.05 - 31.12.2011
Sprzedaż usług wynajmu	26 904	26 562	17 538	17 927	35 550	32 423	36 442
Działalność deweloperska	33 242	15 584	21 467	10 326	21 330	36 721	31 109
Sprzedaż towarów i materiałów	4 349	2 120	2 768	1 365	3 655	5 121	3 248
Sprzedaż usług pozostałych	1 294	0	1 124	0	0	0	0
Przychody ze sprzedaży razem	65 789	44 266	42 897	29 618	62 845	74 265	70 799

Źródło: Skonsolidowane sprawozdania finansowe JHM DEVELOPMENT S.A. za rok obrotowy od 1 stycznia 2011 r. do 31 grudnia 2011 r., rok obrotowy od 1 stycznia 2012 r. do 31 grudnia 2012 r. rok obrotowy od 1 stycznia 2013 r. do 31 grudnia 2013 r., za okres sprawozdawczy od 1 stycznia 2014 r. do 30 czerwca 2014 oraz okres sprawozdawczy od 1 stycznia 2014 r. do 30 września 2014 r..

W latach obrotowych od 1 stycznia 2011 do 31 grudnia 2011 r. i od 1 stycznia 2012 r. do 31 grudnia 2012 r. Emitent osiągnął przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów odpowiednio na poziomie 70,8 mln PLN i 72,3 mln PLN. Z kolei w roku obrotowym od 1 stycznia 2013 r. do 31 grudnia 2013 r. Emitent osiągnął przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów w wysokości 62,8 mln PLN. Poziom przychodów w GK JHM jest w dużym stopniu zależny od cyklicznych zmian sprzedaży w segmencie deweloperskim. Stopniowy spadek znaczenia segmentu deweloperskiego w latach 2011 – 2013 przekładał się na spadek przychodów w całej GK JHM. Tendencja ta uległa zmianie w 1-3Q'14, gdy GK JHM zdecydowanie poprawiła sprzedaż w segmencie deweloperskim do poziomu 33,2 mln PLN wobec 15,6 mln PLN przed rokiem. Przełożyło się to na wzrost przychodów całej GK JHM do poziomu 65,8 mln PLN, co stanowiło wzrost o 48,5% r/r.

Główne źródło przychodów netto Grupy Kapitałowej Emitenta ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów w omawianym okresie stanowiły najem nieruchomości oraz działalność deweloperska. Działalność związana z najmem charakteryzowała się większą stabilnością i przyniosła spółce w latach 2011, 2012, 2013 odpowiednio 36,4 mln PLN, 32,4 mln PLN oraz 35,6 mln PLN. Zmiany w tym segmencie wynikały przede wszystkim z reorganizacji najemców w obiekcie Marywilska 44 przeprowadzonej w 2012 r.. Krótkoterminowo przełożyło się to na spadek przychodów, ale już w 2013 r. widać było poprawę komercjalizacji, a co za tymi idzie wzrost przychodów. Udział w łącznych przychodach segmentu najmu wahał się od 51,5% w 2011 r. do 56,6% w 2013 r. Dalszą poprawę w tym segmencie widać również w 1-3Q'14, gdy przychody wyniosły 26,9 mln PLN wobec 26,5 mln PLN rok wcześniej. W 1H'2014 przychody z tego segmentu były nieznacznie niższe niż w poprzednim roku i wyniosły 17,5 w stosunku do 17,9 w 1H'13. Drugim równie ważnym segmentem był segment deweloperski, którego wartość w latach 2011, 2012 i 2013 wyniosła odpowiednio 31,1 mln PLN, 36,7 mln PLN oraz 21,3 mln PLN. Spadek przychodów w roku 2013 związany był ze spowolnieniem gospodarczym, które przełożyło się również na rynek deweloperski. Ponadto, spółka nie oddawała do użytkowania nowych projektów, co również negatywnie wpłynęło na poziome sprzedaży. Sprzedaż notarialna projektów w Koninie i Żyrardowie oraz poprawa na rynku mieszkaniowym przełożyło się na wzrost przychodów do 21,5 w 1H'14 oraz do 33,2 mln PLN w 1-3Q'14. Trzecim źródłem przychodów była sprzedaż towarów i materiałów, w ramach której Emitent księgował przychody z odsprzedaży gruntów przypisanych do realizowanych projektów deweloperskich (de facto działalność ta powinna również być traktowana jako działalność deweloperska). Udział tej kategorii w łącznych przychodach w powyższych latach obrotowych wynosił w latach 2011, 2012 i 2013 odpowiednio 4,6%, 6,9% oraz 5,8%. W 1-3Q'14 wraz ze wzrostem sprzedaży w segmencie deweloperskim wzrosło również znacznie sprzedaży towarów i materiałów do 6,5% w strukturze sprzedaży.

W przypadku mieszkaniowych projektów deweloperskich możliwość zaksięgowania przychodów z ich sprzedaży następuje (zgodnie z MSR 18) dopiero po ich ukończeniu, a więc z reguły po kilkunastu miesiącach od daty rozpoczęcia. W 2011 na wyniki Grupy Kapitałowej Emitenta w segmencie deweloperskim istotnie wpłynęły wyniki z projektów w Rumi na Osiedlu Królewskim, Skierniewicach na Osiedlu Słonecznym oraz w Brzezinach na Osiedlu Na Wzgórzu. W 2012 r. Emitent zaksięgował przychody z następujących projektów deweloperskich: w Skierniewicach (ul. Trzcieńskiej i ul. Rawskiej), w Brzezinach (ul. Głowackiego) oraz Rumi (ul. Dębogórska). Przychody z działalności deweloperskiej wykazane w 2013 r. zostały wygenerowane głównie z projektów w Skierniewicach (ul. Rawska), Brzezinach (ul. Głowackiego) oraz Rumi (ul. Dębogórska). W 1-3Q'14 Grupa Kapitałowa Emitenta wygenerowała przychody w segmencie deweloperskim głównie za sprawą projektów w Skierniewicach (ul. Rawska), Koninie (ul. Berylowa) i Żyrardowie (ul. Okrzei). W omawianym okresie, 100% przychodów netto Grupy Kapitałowej Emitenta ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów zostało wygenerowane na terytorium Polski.

Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów

Emitent wykazuje koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów zgodnie z zasadą memoriałową, a więc dopiero w momencie wykazania przychodów ze sprzedaży. W związku z powyższym, dynamika kosztów sprzedanych produktów, towarów i materiałów odpowiada dynamice uzyskanych przychodów netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów.

Koszty sprzedanych produktów obejmują wydatki związane z prowadzeniem przez Grupę Kapitałową Emitenta mieszkaniowych projektów deweloperskich, w tym m.in.: wydatki na roboty budowlane (faktury od generalnego wykonawcy), odsetki od kredytów realizacyjnych naliczone w czasie trwania budowy, koszty sprzedaży mieszkań, które mogą być bezpośrednio przypisane do poszczególnych projektów, itp.

Wartość sprzedanych towarów i materiałów w latach 2011, 2012 i 2013 r. wyniosła odpowiednio 48 mln PLN, 54,8 mln PLN oraz 43,6 mln PLN. Natomiast wartość sprzedanych towarów i materiałów w 1H'14 wyniosły 31,8 mln PLN oraz 48,9 mln PLN w okresie.

Zysk (strata) brutto ze sprzedaży

Emitent wykazał znaczący zysk brutto ze sprzedaży w okresach, w których ukończył podjęte projekty mieszkaniowe i zrealizował przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów, tj. w 2011 r., 2012 r. oraz w 2013 r. W ww. latach zysk brutto na sprzedaży Grupy Kapitałowej Emitenta wyniósł odpowiednio 22,8 mln PLN, 19,4 mln PLN i 19,3 mln PLN. W 1H'14 Grupa Kapitałowa Emitenta wypracowała zysk brutto na sprzedaży na poziomie 11,1 mln PLN, a w okresie 1-3Q'14 16,9 mln PLN. Rok wcześniej w tych samych okresach Emitent wygenerował odpowiednio 14,2 mln PLN oraz 9,6 mln PLN zysku brutto ze sprzedaży.

Koszty sprzedaży i koszty ogólnego zarządu

W omawianym okresie koszty sprzedaży wykazywały tendencję spadkową, zaś koszty ogólnego zarządu – tendencję wzrostową. Łączne koszty sprzedaży i ogólnego zarządu wyniosły w 2011 r. 9,8 mln PLN, co oznacza wzrost o 271% w porównaniu z poprzedzającym rokiem obrotowym. Było to związane z rozpoczęciem działalności obiektu CHT Marywilka 44 i koniecznością poniesienia dodatkowych nakładów marketingowych. Z kolei w 2012 r. łączne koszty sprzedaży i ogólnego zarządu zanotowane przez Grupę Kapitałową Emitenta wyniosły 8,7 mln PLN i były o 12,2% niższe niż w analogicznym okresie 2011 r. Spółka w odpowiedzi na spadek sprzedaży w segmencie deweloperskim przeprowadziła reorganizację działu sprzedaży. W 2013 r. GK JHM łączne koszty sprzedaży i ogólnego zarządu wyniosły 8,5 mln PLN, co stanowiło spadek o 1,2%

r/r. W pierwszym półroczu 2014 roku zysk z działalności operacyjnej wyniósł 6,9 mln PLN w stosunku do 5,5 w tym samym okresie w 2013 roku, pomimo wzrostu poziomu przychodów z 29,6 mln PLN do 42,9 mln PLN. W 1-3Q'14 Grupa Kapitałowa Emitenta nadal utrzymywała dobrą dyscyplinę kosztową, łączne koszty sprzedaży i ogólnego zarządu wyniosły 6,5 mln PLN, co stanowiło wzrost o 4,6% r/r zdecydowanie wolniejszy od wzrostu przychodów.

Głównym źródłem kosztów sprzedaży w analizowanym okresie była reklama, zaś na koszty ogólnego zarządu składały się przede wszystkim wynagrodzenia, zaś w dalszej kolejności były to podatki i opłaty oraz koszty obsługi prawnej.

Pozostałe przychody i koszty operacyjne

W 2012 r. i 2013 r. Emitent wykazał znaczącą wartość pozostałych przychodów operacyjnych w wysokości odpowiednio 6,9 mln PLN i 5,7 mln PLN, co było związane z pozycją inne przychody operacyjne, która wyniosła odpowiednio 6,9 mln PLN i 5 mln PLN. W 2012 r. zakończono budowę 3 nieruchomości inwestycyjnych dla sieci Biedronka, co pozwoliło na przeszacowanie ich do wartości rynkowej. W 2013 r. na pozostałe przychody operacyjne w kwocie 5,7 mln PLN złożyły się otrzymane kary umowne 1,2 mln PLN, aktualizacja wartości nieruchomości 2,6 mln PLN oraz pozostałe przychody w kwocie 1,2 mln PLN. Brak istotnych przeszacowań obiektów komercyjnych w 1-3Q'14 spowodował, że pozostałe przychody operacyjne wyniosły jedynie 0,8 mln PLN głównie za sprawą rozwiązania odpisów aktualizacyjnych 0,3 mln PLN oraz pozostałych przychodów 0,47 mln PLN podczas gdy pozostałe koszty operacyjne wyniosły w tym okresie 1,2 mln PLN. wartości te były niższe niż w tym samym okresie 2013 roku kiedy pozostałe przychody operacyjne wyniosły 3 mln PLN, a pozostałe koszty operacyjne 2,8 mln PLN.

Istotna (z punktu widzenia udziału) zmiana nastąpiła w trzecim kwartale 2014 roku, kiedy w stosunku do danych z pierwszego półrocza 2014 roku poziom pozostałych kosztów operacyjnych wzrósł o 0,5 mln PLN.

W żadnym z pozostałych lat obrotowych będących przedmiotem niniejszej analizy pozostałe kategorie operacyjne nie miały istotnego wpływu na wyniki operacyjne i rentowność Grupy Kapitałowej Emitenta.

Zysk (strata) operacyjny

Wyniki Grupy Kapitałowej Emitenta na działalności operacyjnej w poszczególnych okresach sprawozdawczych zależą przede wszystkim od uzyskanych w danym okresie przychodów, szczególnie w segmencie deweloperskim. W latach 2011 oraz 2012 zysk operacyjny charakteryzował się tendencją wzrostową i wyniósł odpowiednio 11 mln PLN i 16,3 mln PLN. W 2013 przychody Grupy Kapitałowej Emitenta w segmencie deweloperskim były niższe, a koszty sprzedaży i ogólnego zarządu ukształtowały się na podobnym poziomie, przez co wynik operacyjny wyniósł 12,7 mln PLN, co stanowiło spadek o 21,8% r/r. Przez okres trzech pierwszych kwartałów 2014 roku nastąpiła poprawa przychodów w segmencie deweloperskim oraz dobra dyscyplina kosztów sprzedaży i ogólnego zarządu przełożyły się na wynik operacyjny na poziomie 9,9 mln PLN, co stanowiło wzrost o 20% r/r.

Przychody i koszty finansowe

W ramach kosztów finansowych Emitent wykazuje odsetki naliczone od kredytów realizacyjnych po dacie zakończenia robót budowlanych oraz odsetki od innego typu kredytów i pożyczek. W roku finansowym od 1 stycznia 2011 r. do 31 grudnia 2011 r. wyniosły 4,7 mln PLN, co było związane z zaciągnięciem kredytów bankowych do kwoty 47,7 mln PLN w tym okresie. Z kolei wzrost kosztów finansowych do poziomu 6 mln PLN widoczny w okresie od 1 stycznia 2012 r. do 31 grudnia 2012 r. wynika – z zaciągnięcia przez Emitenta w tym okresie pożyczki do kwoty 80,6

mln PLN, GK JHM kontynuowała w tym czasie prace nad nowymi projektami, co zwiększyło jej potrzeby kapitałowe. W 2013 r. nastąpił spadek kosztów finansowych Grupy Kapitałowej Emitenta do poziomu 5,1 mln PLN, co z jednej strony było związane z obniżeniem poziomu zadłużenia bankowego starszych projektów deweloperskich, a z drugiej z obniżeniem się stawek WIBOR. Spadek kosztów finansowych postępował również w okresach 1H'2014 oraz 1-3Q'14, które wyniosły na koniec trzeciego kwartału 2014 roku 3,8 mln PLN, co stanowiło spadek o 7,3% r/r. Podobnie jak w 2013 r. było to konsekwencją spłacania zadłużenia starszych projektów oraz spadku stawek WIBOR.

Podatek dochodowy

W latach obrotowych od 1 stycznia 2011 r. do 31 grudnia 2011 r. oraz od 1 stycznia 2013 r. do 31 grudnia 2013 r. Emitent wykazał efektywne stawki na poziomie odpowiednio 22% oraz 20%, co związane było z rozliczeniem części odroczonego podatku dochodowego. W roku obrotowym od 1 stycznia 2013 r. do 31 grudnia 2013 r. Emitent wykazał efektywną stawkę podatku dochodowego na poziomie 19%. Efektywna stopa podatku dochodowego wyniosła 19,5% za okres 1H'14 i 23,8% za okres 1-3Q'14 co związane było z występowaniem kosztów niestanowiących kosztów uzyskania przychodów.

Zysk (strata) netto roku obrotowego

Na poziomie wyniku netto Grupy Kapitałowej Emitenta zaobserwować można dwie przeciwstawne tendencje. Z jednej strony niższy poziom kosztów finansowych, a z drugiej wyższy poziom podatku dochodowego. W 2011 r. zysk netto wyniósł 5,3 mln PLN, po czym nastąpił wzrost do 9,1 mln PLN (+71% r/r) w 2012 r., by w 2013 r. osiągnąć poziom 6,4 mln PLN (-29,6% r/r). W 1H'14 Grupa Kapitałowa Emitenta wygenerowała 3,8 mln PLN zysku netto, czyli o 50% więcej niż w tym samym okresie 2013 roku, natomiast w okresie 1-3Q'14 zanotowała 5,2 mln PLN, co stanowiło wzrost o 21,7% r/r.

9.2.2 Omówienie przyczyn znaczących zmian w sprzedaży netto lub przychodach netto Emitenta w sytuacji, gdy sprawozdania finansowe wykazują takie zmiany

Główną przyczyną znaczących zmian w przychodach netto Grupy Kapitałowej Emitenta ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów jest oddawanie do użytku przez Emitenta projektów deweloperskich. Zgodnie z MSR 18, wpływy osiągane ze sprzedaży mieszkań w ramach realizowanych projektów nie mogły być wykazane przez Grupę Kapitałową Emitenta, jako przychody do czasu ukończenia projektu i przeniesienia na nabywcę wszystkich ryzyk i korzyści z tytułu mieszkania. Z tego też powodu, wyniki w segmencie deweloperskim charakteryzują się wysoką zmiennością pod względem sprzedaży.

W 2011 na wyniki Grupy Kapitałowej Emitenta w segmencie deweloperskim istotnie wpłynęły wyniki z projektów w Rumi na Osiedlu Królewskim, Skierniewicach na Osiedlu Słonecznym oraz w Brzezinach na Osiedlu Na Wzgórzu. W 2012 r. Emitent zaksięgował przychody z następujących projektów deweloperskich: w Skierniewicach (ul. Trzcieńskiej i ul. Rawskiej), w Brzezinach (ul. Głowackiego), Bełchatów (ul. Hubała) i Rumi (ul. Dębogórska). Przychody z działalności deweloperskiej wykazane w 2013 r. zostały wygenerowane głównie z projektów zakończonych w latach poprzednich: Skierniewicach (ul. Rawska), Bełchatowie (ul. Hubała), Brzezinach (ul. Głowackiego) oraz Rumi (ul. Dębogórska). W 1-3Q'14 Grupa Kapitałowa Emitenta wygenerowała przychody w segmencie deweloperskim głównie za sprawą projektów w Skierniewicach (ul. Rawska), Rawa Mazowiecka (ul. Katowicka), oraz zakończonych w I-iej połowie 2014 roku projektów w Koninie (ul. Beryłowa) i Żyrardowie (ul. Okrzei).

Należy ponadto zaznaczyć, iż działalność deweloperska polegająca na realizacji projektów mieszkaniowych może charakteryzować się brakiem porównywalności wyników finansowych między poszczególnymi okresami kolejnych lat obrotowych lub nawet między kolejnymi latami obrotowymi. Jest to związane z faktem, iż różne projekty deweloperskie mogą charakteryzować się różnym okresem realizacji oraz różnymi datami ukończenia (księgowania przychodów i zysków). W przypadku deweloperów mieszkaniowych bardziej miarodajnym wskaźnikiem oceny działalności operacyjnej może być liczba mieszkań sprzedanych w danym okresie na podstawie przedwstępnych umów sprzedaży.

9.2.3 Informacje dotyczące jakichkolwiek elementów polityki rządowej, gospodarczej, fiskalnej, monetarnej i politycznej oraz czynników, które miały istotny wpływ lub które mogłyby bezpośrednio lub pośrednio mieć istotny wpływ na działalność operacyjną

Na działalność Grupy Kapitałowej Emitenta bardzo istotny wpływ miały tendencje występujące na rynku nieruchomości mieszkaniowych w Polsce. Tendencje te były z kolei pochodną ogólnej sytuacji makroekonomicznej w Polsce i na rynkach międzynarodowych.

W 2011 r. europejskie gospodarki weszły ponownie w fazę recesji gospodarczej, trwającej – w zależności od kraju – od roku do ponad dwóch lat. Recesji towarzyszyła bessa na światowych rynkach kapitałowych, która trwała do końca 2012 r. Polska była krajem stosunkowo najlżej dotkniętym skutkami kryzysu gospodarczego, jednakże również tutaj miały miejsce negatywne zjawiska gospodarcze jak spowolnienie wzrostu gospodarczego, wzrost bezrobocia i ponadprzeciętny wzrost awersji do ryzyka. Zjawiska te miały niejednoznaczny, ale w przeważającej mierze negatywny wpływ na popyt na główny produkt Emitenta, tj. domy i mieszkania. Po pierwsze, wzrost bezrobocia i spowolnienie dynamiki wzrostu wynagrodzeń ograniczyło grupę osób rozważających kupno nowego mieszkania. Ponadto zaostrzeniu uległa polityka kredytowa banków, w tym w stosunku do udzielania kredytów hipotecznych dla ludności (wyższy wkład własny, wyższe wymagane zarobki, mniej atrakcyjne marże). Czynnik ten dodatkowo ograniczał popyt na nowe, przede wszystkim największe mieszkania. Z drugiej strony NBP podjął środki mające na celu łagodzenie kryzysu od początku 2012 r. referencyjna stopa procentowa została obniżona z 4,75% do 2,5% w lipcu 2013 r..

Opisane wyżej czynniki spowodowały następujące tendencje na rynku nieruchomości mieszkaniowych w Polsce, które odczuwalne były również przez Grupę Kapitałową Emitenta:

- Spadek cen nieruchomości mieszkaniowych – lata 2011 i 2012 upłynęły pod znakiem wzrostu podaży mieszkań. Oddawane były mieszkania z czasu ożywienia gospodarczego, na które trudno było znaleźć nabywców. Od początku 2013 r. obserwowany jest niewielki wzrost cen mieszkań związany z poprawą sytuacji gospodarczej w Polsce, który kontynuowany jest również w 1-3Q'14.
- Spadek liczby mieszkań sprzedawanych przez deweloperów – widoczny szczególnie w największych miastach, spadek liczby transakcji sprzedaży mieszkań przez deweloperów, prowadzący również do wzrostu liczby niesprzedanych mieszkań gotowych, który miał miejsce w 2011 r. i trwał do połowy 2012. Po tym okresie deweloperzy, wstrzymali część inwestycji, co przełożyło się na powolne dopasowanie oferty do popytu rynkowego. Rok 2013 upłynął pod znakiem utrzymania poziomu sprzedaży, co przy kurczącej się ofercie zaowocowało niewielkim wzrostem cen.
- Lata 2011 i 2012 upłynęły pod znakiem niedopasowania oferty deweloperów wobec potrzeb ludności – największy popyt ze strony ludności w ciągu ostatnich 3 lat zgłaszany był na mieszkania małe lub średniej wielkości, oferowane po umiarkowanych cenach. Oferta deweloperów, zwłaszcza w projektach rozpoczętych przed kryzysem

finansowym, obejmowała znaczącą liczbę dużych mieszkań i apartamentów, w tym o powierzchni ponad 100 m². Opisane wyżej ograniczenie potencjału nabywczego ludności najsilniej odbiło się na sprzedaży największych, najdroższych mieszkań. W związku z powyższym, oferta gotowych apartamentów w ofercie znacząco wzrosła, a ich ceny najbardziej spadły,

- W analizowanym okresie deweloperzy aktywnie starali się reagować na sytuację rynkową dopasowując ofertę do warunków rynkowych. W roku 2011 liczba rozpoczętych inwestycji według danych GUS wyniosła 64,7 tys., co stanowiło wzrost o 2,7% r/r. W 2012 r. nastąpił jednak spadek liczby rozpoczętych budów do poziomu 57,4 tys. tj. 11,3% , co było związane ze spowolnieniem gospodarczym roku 2011. Proces ten trwał również w 2013 r., gdy rozpoczęto budowę 51 tys. mieszkań, co stanowiło spadek 10,6% r/r. Obecnie wraz z postępującym od połowy 2013 r. ożywieniem nastąpiło odwrócenie tej tendencji i deweloperzy zwiększyli liczbę rozpoczynanych budów do 26 tys. mieszkań, co stanowiło wzrost o 52% r/r.
- Profesjonalizacja rynku deweloperskiego – problemy finansowe mniejszych deweloperów prowadzące czasem do ich upadłości.

Wśród elementów polityki rządowej, gospodarczej, fiskalnej, monetarnej oraz innych czynników ekonomicznych, które bezpośrednio lub pośrednio będą mogły mieć wpływ na przyszłą działalność operacyjną Grupy Kapitałowej wymienić należy takie czynniki jak:

- Sytuacja makroekonomiczna w Polsce. Poprawa sytuacji makroekonomicznej w Polsce, rozumiana m.in. przez przyspieszenie tempa wzrostu gospodarczego i spadek bezrobocia, będzie mieć pozytywny wpływ na działalność Spółki. Wpływ ten widoczny będzie m.in. poprzez zwiększenie możliwości i skłonności nabycia nowego mieszkania przez potencjalnych klientów.
- Polityka kredytowa banków. Rodzaj stosowanej przez banki polityki kredytowej będzie mieć podwójny wpływ na działalność i wyniki finansowe Grupy Kapitałowej Emitenta. Nowe mieszkaniowe projekty deweloperskie realizowane przez Grupę Kapitałową Emitenta będą współfinansowane za pomocą finansowania bankowego. Warunki finansowania, takie jak wysokość marży kredytowej i wymagany wkład własny dewelopera, będą mieć wpływ na zwrot z kapitałów własnych Spółki zaangażowanych w realizację danego projektu. Z drugiej strony, dostępność finansowania bankowego, określona m.in. przez wysokość oprocentowania i wielkość wymaganego wkładu własnego, stanowi kluczowy czynnik determinujący wielkość popytu ludności na mieszkania. Polityka kredytowa banków uzależniona jest z kolei od czynników makroekonomicznych oraz od polityki monetarnej prowadzonej przez bank centralny.
- Wysokość stawki VAT na mieszkania. Stawka VAT naliczana przy zakupie mieszkań wzrosła począwszy od 2011 r. do 8%. Istnieje ryzyko, iż wysokość stawki VAT na mieszkania ulegnie dalszemu podwyższeniu, co może negatywnie przełożyć się na popyt zgłaszany przez ludność na nowe mieszkania. W ten sposób, poziom obowiązującej stawki VAT może stanowić jeden z czynników kształtujących przyszły popyt na nowe mieszkania.
- Polityka rządowa dotycząca wspierania budownictwa. Czynnikiem wspierającym popyt ludności na mieszkania, zwłaszcza wśród docelowej grupy klientów Spółki, są rządowe programy pomocowe, typu program „Mieszkanie dla Młodych”. Na przyszłą sprzedaż Grupy Kapitałowej Emitenta wpływ może mieć długość trwania programu, wysokość wsparcia oraz wielkość grupy objętej pomocą.

- Decyzje administracyjne odnośnie posiadanych gruntów. Możliwość realizacji przez JHM DEVELOPMENT S.A. zamierzonych projektów deweloperskich uzależniona jest od objęcia gruntów planem zagospodarowania przestrzennego oraz od uzyskania przez Spółkę od organów administracji samorządowej odpowiednich pozwoleń. Wszelkie inicjatywy legislacyjne zmierzające do przyspieszenia procedury uchwalania planów zagospodarowania przestrzennego i/lub uproszczenia procedur budowlanych będą mieć korzystne przełożenie na działalność operacyjną.

Przejęcie przez JHM DEVELOPMENT S.A. udziałów w spółce Marywilska 44 spowodowało, iż na działalność operacyjną Grupy Kapitałowej Emitenta w przyszłości będą mieć wpływ czynniki oddziałujące na rynek handlu detalicznego w Polsce, w szczególności zaś na segment handlu w halach targowych oraz wynajmu powierzchni komercyjnej. Wśród powyższych czynników, w ocenie Emitenta największy wpływ mieć mogą:

- Poziom inflacji i polityka stóp procentowych prowadzona przez Bank centralny. Wzrost cen podstawowych produktów handlu detalicznego, w tym przede wszystkim odzieży, może negatywnie przełożyć się na popyt na te produkty ze strony ludności i tym samym wpłynąć na osiągnięte przez spółkę Marywilska 44 przychody. Efekt ten może zostać wzmocniony przez restrykcyjną politykę banku centralnego prowadzącą do podwyżki stóp procentowych i tym samym do zwiększenia skłonności do oszczędzania przez ludność.
- Poziom wydatków konsumpcyjnych ludności. Oprócz poziomu stóp procentowych, na poziom bieżących wydatków konsumpcyjnych ludności wpływ mają takie czynniki makroekonomiczne jak: stopa bezrobocia, wzrost realnych dochodów ludności, oczekiwania co do przyszłego poziomu inflacji. Polityka rządowa nastawiona na spadek bezrobocia będzie korzystnie przekładać się na sytuację operacyjną Grupy Kapitałowej Emitenta w przyszłości.

10. ZASOBY KAPITAŁOWE

10.1 Informacje dotyczące źródeł kapitału Emitenta (krótko i długoterminowego)

Tabela: Źródła kapitału GK JHM DEVELOPMENT S.A. (w tys. PLN)

Wyszczególnienie	30 września 2014	30 czerwca 2014	31 grudnia 2013	31 grudnia 2012	31 grudnia 2011
Pasywa razem	374 269	386 839	394 852	392 792	344 830
Kapitały własne	296 753	183 171	179 332	172 959	163 809
dynamika (%)	65,5%	4,4%	3,7%	5,6%	38,3%
Kapitał przypadający na udziały niekontrolujące	4 944	4 861	4 695	4 423	4 437
dynamika (%)	5,3%	6,4%	6,1%	-0,3%	8,6%
Zobowiązania	77 516	203 668	215 520	219 833	181 021
dynamika (%)	-64%	-6,8%	-2%	21,4%	-0,8%
Udział zobowiązań w sumie pasywów (%)	20,7%	52,6%	54,6%	56%	52,5%

Źródło: Skonsolidowane sprawozdania finansowe JHM DEVELOPMENT S.A. za rok obrotowy od 1 stycznia 2011 r. do 31 grudnia 2011 r., rok obrotowy od 1 stycznia 2012 r. do 31 grudnia 2012 r. rok obrotowy od 1 stycznia 2013 r. do 31 grudnia 2013 r., za okres sprawozdawczy od 1 stycznia 2014 r. do 30 czerwca 2014 oraz okres sprawozdawczy od 1 stycznia 2014 r. do 30 września 2014 r..

Pasywa Grupy Kapitałowej Emitenta na dzień 31 grudnia 2013 r. wyniosły 394,9 mln PLN, z czego 54,6% stanowiły zobowiązania, 45,4% kapitały własne Spółki zaś pozostałe 1,2% stanowiły kapitały przypadające na udziały niekontrolujące. Największy przyrost kapitałów własnych Grupy Kapitałowej Emitenta nastąpił w okresie 2011-2012, kiedy to z początkowej wartości 163,8 mln PLN kapitały wzrosły do 172,9 mln PLN na koniec 2012 r, głównie za sprawą zysku

netto. Zobowiązania Grupy Kapitałowej Emitenta w analizowanym okresie utrzymywały się na stabilnym poziomie ok. 52-56%.

Największy procentowy wzrost zobowiązań Emitent odnotował w 2012 r. Wówczas z wartości 181 mln PLN na koniec 2011 r. zobowiązania te urosły do kwoty 219,8 mln PLN, a zatem o 21,4%. Było to związane głównie z zaciągnięciem kredytów na budowę nieruchomości inwestycyjnych dla sieci Biedronka w Istebnej, Zabrze oraz Bielsku – Białej oraz sieci NOMI w Starachowicach. W ostatnim zakończonym roku obrotowym zobowiązania zmniejszyły się o 2% do kwoty 215,5 mln PLN. Generalnym wyjaśnieniem wzrostu wartości zobowiązań w 2012 r. jest wzrost skali działalności Spółki i liczby realizowanych deweloperskich projektów mieszkaniowych. W 2013 r. wraz z zakończeniem inwestycji nastąpił spadek zobowiązań. W 3Q'14 zobowiązania osiągnęły poziom 77,5 mln PLN, co stanowiło spadek o 62 % w stosunku do 30 czerwca 2014 roku kiedy wynosiły 203,7 mln PLN oraz o 64% r/r. Zdecydowała o tym dwa główne czynniki. Przede wszystkim GK JHM ze środków z emisji akcji serii C i D spłaciła zadłużenie względem Mirbudu ok. 90 mln PLN. Ponadto, sprzedaż obiektów dla sieci Biedronka w Zabrze i Istebnej również pozwoliła na redukcję zadłużenia.

Kapitały przypadające na udziały niekontrolujące dotyczą tej części udziałów spółki Marywilka 44, które nie są własnością Grupy Kapitałowej Emitenta. Wraz z poprawą wyników obiektu następował stabilny wzrost udziałów niekontrolujących. Kapitały przypadające na udziały niekontrolujące w latach 2011 – 2012 znajdowały się na poziomie 4,4 mln PLN, by w 2013 r. wzrosnąć do 4,7 mln PLN, a następnie osiągnąć poziom 4,9 mln PLN w 1-3Q'14 (+6,4% r/r). Od 26 listopada 2014 roku Emitent jest w posiadaniu 100% udziałów w spółce Marywilka 44 Sp. z o.o..

Tabela: Kapitały własne GK JHM DEVELOPMENT S.A. (w tys. PLN)

Wyszczególnienie	30 września 2014	30 czerwca 2014	31 grudnia 2013	31 grudnia 2012	31 grudnia 2011
Kapitał podstawowy	173 000	125 000	125 000	125 000	125 000
dynamika (%)	38%	0%	0%	0%	30,7%
Kapitał zapasowy	113 791	49 637	43 536	34 571	29 424
dynamika (%)	161%	14%	25,9%	17,5%	938,2%
Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe	0	0	0	0	0
dynamika (%)	X	x	x	x	x
Zysk (strata) z lat ubiegłych	0	0	(3)	0	0
dynamika (%)	X	x	x	x	X
Zysk (strata) netto	5 018	3 673	6 104	8 965	4 948
dynamika (%)	-18%	51,8%	(31,9%)	81,2%	(67,7%)
Kapitały własne razem	296 753	183 171	179 332	172 959	163 809
dynamika (%)	65%	4,4%	3,7%	5,6%	38,3%

Źródło: Skonsolidowane sprawozdania finansowe JHM DEVELOPMENT S.A. za rok obrotowy od 1 stycznia 2011 r. do 31 grudnia 2011 r., rok obrotowy od 1 stycznia 2012 r. do 31 grudnia 2012 r. rok obrotowy od 1 stycznia 2013 r. do 31 grudnia 2013 r., za okres sprawozdawczy od 1 stycznia 2014 r. do 30 czerwca 2014 oraz okres sprawozdawczy od 1 stycznia 2014 r. do 30 września 2014 r..

Kapitały własne Grupy Kapitałowej Emitenta na 31 grudnia 2013 r. wyniosły 179,3 mln PLN, na co złożyły się kapitał podstawowy w wysokości 125 mln PLN, zysk netto w wysokości 3,1 mln PLN, pozostałe kapitały rezerwowe w wysokości 3,1 mln PLN, kapitał zapasowy w kwocie 2,8 mln PLN oraz strata z lat ubiegłych o wartości 0,3 mln PLN i kapitał przypadający na udziały niekontrolujące w wysokości 4,7 mln PLN. W analizowanym okresie Grupa Kapitałowa Emitenta w każdym roku wykazywała zysk netto. Kapitał podstawowy w latach 2011 – 2013 oraz w pierwszym półroczu 2014 r. utrzymywał się na stałym poziomie 125 mln PLN. Kapitał pokryty jest wyłącznie gotówką. W 2010 r. – w związku z przejęciem 90% udziałów w Spółce Marywilka

44 – powstały w pasywach Grupy Kapitałowej Emitenta kapitały przypadające na udziały niekontrolujące w wysokości 4,1 mln PLN. Kapitały przypadające na udziały niekontrolujące stanowiły w 2013 r. 4,7 mln PLN. Pozostałe kapitały rezerwowe wykazane przez Grupę Kapitałową Emitenta pochodzą z przedpłat na zakup Akcji. Kapitał zapasowy powstał w wyniku objęcia akcji Emitenta powyżej ich wartości nominalnej oraz podziału zysku.

W okresie pierwszego półrocza 2014 roku nastąpił wzrost kapitałów własnych o 3,8 mln PLN. Istotne zmiany w strukturze kapitałów zaszły w GK JHM w 3Q'14 w stosunku do IH'14 w związku z emisją akcji serii C i D. 24 września 2014 r. NWZA GK JHM obniżyło kapitał zakładowy z 125 mln PLN do 62,5 mln PLN, poprzez zmniejszenie wartości nominalnej akcji z 1 PLN do 0,50 PLN. Ponadto, NWZA podwyższyło kapitał zakładowy z kwoty 62,5 mln PLN do 173 mln PLN, w drodze emisji 221 mln szt. akcji o wartości nominalnej 0,5 PLN, w tym 208 512 500 akcji serii C oraz 12 457 500 akcji serii D. W 3Q'14 nastąpił również wzrost kapitału zapasowego do 113,8 mln PLN, przede wszystkim za sprawą przeniesienia z kapitału podstawowego 62,5 mln PLN.

Tabela: Zobowiązania GK JHM DEVELOPMENT S.A. (w tys. PLN)

Zobowiązania długoterminowe	30 września 2014	30 czerwca 2014	31 grudnia 2013	31 grudnia 2012	31 grudnia 2011
Wobec jednostek powiązanych <i>dynamika (%)</i>	0 (100%)	88 284 (9%)	90 913 (7,7%)	98 470 6,9%	92 129 34,9%
Wobec pozostałych jednostek - kredyty i pożyczki <i>dynamika (%)</i>	29 617 (33%)	35 685 (16,8%)	44 153 5%	42 178 126,2%	18 643 (3,2%)
Zobowiązania długoterminowe razem <i>dynamika (%)</i>	30 349 (78%)	125 471 (10,3%)	136 814 (9,8%)	151 650 24,5%	121 772 39,1%

Zobowiązania krótkoterminowe	30 września 2014	30 czerwca 2014	31 grudnia 2013	31 grudnia 2012	31 grudnia 2011
Wobec jednostek powiązanych <i>dynamika (%)</i>	4 340 -56,57%	12 391 (9,8%)	9 992 33,7%	7 474 (45,4%)	13 686 (78,3%)
z tytułu dostaw i usług <i>dynamika (%)</i>	4 340 58,45%	1 926 (47,3%)	2 739 12,4%	2 436 (66,8%)	7 346 (78,2%)
Inne <i>dynamika (%)</i>	0 -100,00%	10 465 3,9%	7 253 44%	5 038 (20,5%)	6 340 (78,3%)
Wobec pozostałych jednostek <i>dynamika (%)</i>	38 536 -34,18%	52 945 (11%)	58 546 1,7%	57 589 36,2%	42 282 67,8%
kredyty i pożyczki <i>dynamika (%)</i>	25 949 -20,48%	34 087 9,2%	32 634 (15,2%)	38 496 32,1%	29 133 132%
z tytułu dostaw i usług <i>dynamika (%)</i>	2 231 -43,99%	3 038 (55,3%)	3 983 (53,3%)	8 532 46,3%	5 832 66,6%
z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń <i>dynamika (%)</i>	1 508 -25,38%	2 710 31,9%	2 021 (8,5%)	2 208 302,2%	549 (63,2%)
z tytułu wynagrodzeń <i>dynamika (%)</i>	182 28,17%	162 1,3%	142 (6%)	151 12,7%	134 50,6%
inne <i>dynamika (%)</i>	8 267 -0,76%	8 502 9,2%	8 330 10,6%	7 534 X	0 X
dłużne papiery wartościowe <i>dynamika (%)</i>	0 -100,00%	4 047 (63,6%)	11 127 6811,2%	161 X	0 X
inne zobowiązania finansowe <i>dynamika (%)</i>	399 29,13%	399 26,3%	309 (39,1%)	507 (92,4%)	6 634 (12,2%)
Zobowiązania krótkoterminowe razem <i>dynamika (%)</i>	42 876 -37,44%	65 336 (10,7%)	68 538 5,3%	65 063 16,3%	55 968 (36,5%)

Źródło: Skonsolidowane sprawozdania finansowe JHM DEVELOPMENT S.A. za rok obrotowy od 1 stycznia 2011 r. do 31 grudnia 2011 r., rok obrotowy od 1 stycznia 2012 r. do 31 grudnia 2012 r. rok obrotowy od 1 stycznia 2013 r. do 31 grudnia 2013 r., za okres sprawozdawczy od 1 stycznia 2014 r. do 30 czerwca 2014 oraz okres sprawozdawczy od 1 stycznia 2014 r. do 30 września 2014 r..

Zobowiązania długoterminowe Grupy Kapitałowej Emitenta w 2011 r. wyniosły 121,8 mln PLN, by w 2012 r. osiągnąć poziom 151,7 mln PLN. Było to związane z podpisaniem 10 – letnich umów kredytowych na budowę nieruchomości inwestycyjnych dla sieci Biedronka w Istebnej, Zabrze i Bielsku – Białej oraz sieci NOMI w Starachowicach. Po wzroście w 2012 r. o 24,5% r/r w kolejnych latach zaobserwować można spadek zobowiązań długoterminowych. Na koniec roku 2013 wyniosły one 136,8 mln PLN (-9,8% r/r), na 30 czerwca 2014 roku 125,5 mln PLN i 30,4 mln PLN (-10,3% r/r) na koniec trzeciego kwartału 2014. Spadek zobowiązań długoterminowych był

widoczny zarówno jeśli chodzi o zobowiązania wobec jednostek powiązanych jak i pozostałych jednostek. Spadek zobowiązań widoczny od początku 2013 r. to efekt spłaty kredytów dotyczących inwestycji deweloperskich zakończonych we wcześniejszych latach. Dodatkowo, GK JHM podpisała umowę sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych w Zabrzu i Istebnej. W analizowanym okresie 2011 – 3Q'14 zobowiązania długoterminowe wobec jednostek powiązanych osiągnęły najwyższy poziom w 2012 r. 98,5 mln PLN, a w 3Q'14 zostały w całości spłacone. Kredyty i pożyczki wobec pozostałych jednostek również notowały tendencję spadkową od 2012 r. gdy wyniosły one 42,2 mln PLN i zmniejszyły się do 29,6 mln PLN w 3Q'14.

Na dzień 31 grudnia 2011 r. zobowiązania krótkoterminowe Grupy Kapitałowej Emitenta wyniosły 55,9 mln PLN i przypadały w zdecydowanej większości na zobowiązania wobec pozostałych jednostek – 29,1 mln PLN kredytów i pożyczek, 6,6 mln PLN innych zobowiązań oraz 5,8 mln PLN zobowiązań z tytułu dostaw i usług. W 2012 r. nastąpił wzrost zobowiązań krótkoterminowych o 16,3% do 65 mln PLN. Było to wynikiem przede wszystkim wzrostu zobowiązań wobec pozostałych jednostek o 36,2% do poziomu 57,6 mln PLN. Nastąpił również wzrost kredytów i pożyczek od pozostałych jednostek do 38,5 mln PLN tj. o 32,1% r/r oraz pojawiły się inne zobowiązania finansowe w kwocie 7,5 mln PLN. Dotyczyło, to głównie wykorzystania kredytów budowlanych w inwestycjach w Koninie i Żyrardowie. W roku 2013 nastąpił również wzrost zobowiązań krótkoterminowych do poziomu 68,5 mln PLN, choć tym razem był on mniejszy i wyniósł 5,3%. Zobowiązania od pozostałych jednostek wzrosły o 1,7% do poziomu 58,5 mln PLN. Zbliżający się termin wykupu 11,1 mln PLN obligacji, spowodował ich przeniesienie do zobowiązań krótkoterminowych. Dynamiczniejszy wzrost zanotowały natomiast zobowiązania wobec jednostek powiązanych, które wzrosły o 33,7% do blisko 10 mln PLN. Było to związane głównie ze wzrostem innych zobowiązań do kwoty 7,2 mln PLN. W 1H'14 nastąpił spadek zobowiązań krótkoterminowych 65,3 mln PLN tj. o 10,7% r/r. Było to efektem przede wszystkim spłaty zadłużenia 7,1 mln PLN z tytułu dłużnych papierów wartościowych. Z drugiej strony nastąpił wzrost zadłużenia z tytułu kredytów i pożyczek z 32,6 mln PLN na koniec 2013 r. do 34 mln PLN w 1H'14.

W 1-3Q'14 nastąpił spadek zobowiązań krótkoterminowych do 42,9 mln PLN, co stanowiło spadek o 37% od początku 2013r. Było to efektem poprawy w segmencie deweloperskim, lepsza sprzedaż mieszkań pozwoliła na spłatę części kredytów. Dodatkowo, GK JHM wykorzystwała część środków z emisji akcji serii C i D na redukcję zadłużenia krótkoterminowego.

W okresie 31.12.2013 r. do 3Q'14 łączne zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek zmniejszyły się o 109 mln PLN do 55,6 mln PLN. Było to efektem głównie spłaty zobowiązań w stosunku do Mirbudu w kwocie ok. 90 mln PLN. Łącznie w 1-3Q'14 GK JHM dokonała spłaty kredytów i pożyczek długoterminowych w kwocie 102 mln PLN. Ponadto, lepsza sprzedaż mieszkań pozwoliła na spłatę zobowiązań krótkoterminowych w kwocie 6,7 mln PLN.

Szczegółowe zestawienie zobowiązań z tytułu kredytów i pożyczek na koniec 2013 r. i na 30 września 2014 r. jest przedstawione poniżej:

Tabela: Zobowiązania Grupy Kapitałowej Emitenta z tytułu kredytów i pożyczek na koniec 2013 r. (w tys. PLN)

Nazwa jednostki	Kwota kredytu, pożyczki wg umowy	Waluta	Kwota pozostała do spłaty		Warunki oprocentowania	Termin spłaty
			Część długo-terminowa	Część krótko-terminowa		
BANK BGŻ	10 000	PLN	0	426	WIBOR 3M + marża	16.12.2013
PKO BP	5 000	PLN	0	3 270	WIBOR 1M + marża	26.08.2014
PKO BP	10 218	PLN	2 554	1 413	WIBOR 1M + marża	27.09.2015
BZ WBK	30 200	PLN	4 700	9 541	WIBOR 3M + marża	30.06.2015

ALIOR BANK S.A.	12 795	PLN	8 967	0	6,50%	31.12.2016
BS SKIERNIEWICE	3 000	PLN	0	2 997	8,25%	19.05.2014
INDOS S.A.	3 000	PLN	0	3 000	0,04% dziennie	23.12.2013
MIRBUD S.A.	71 700	PLN	59 564	0	WIBOR 1M + marża	16.12.2018
DEUTSCHE BANK PBC	30 000	PLN	7 409	5 927	WIBOR 3M + marża	15.07.2016
DEUTSCHE BANK PBC	3 000	PLN	0	2 400	WIBOR 1M + marża	09.12.2014
RAIFFEISEN BANK POLSKA	3 200	EUR	11 901	664	EURIBOR 3M + marża	20.10.2021
PKO BP	8 378	PLN	4 919	2 866	WIBOR 1M + marża	31.12.2022
PEKAO S.A.	10 200	PLN	3 703	0	WIBOR 1M + marża	31.07.2016
PEKAO S.A.	800	PLN	0	0	WIBOR 1M + marża	31.07.2015
MIRBUD S.A.	37 800	PLN	28 720	0	WIBOR 1M + marża	31.07.2019
Odsetki od kredytów naliczone na 31.12.2013			0	130		
Razem kredyty i pożyczki			132 437	32 634		

Źródło: Emitent. Dane niezbadane.

Tabela: Zobowiązania Grupy Kapitałowej Emitenta z tytułu kredytów i pożyczek na 30 września 2014 r. (w tys. PLN)

Nazwa jednostki	Kwota kredytu, pożyczki wg umowy	Walut a	Kwota pozostała do spłaty [tys. PLN]		Warunki oprocentowania	Termin spłaty
			Część długo- terminowa	Część krótko- terminowa		
ALIOR BANK S.A.	12 795	PLN	3 895	2 281	6,50%	31.12.2016
BS SKIERNIEWICE	3 000	PLN	0	3 000	8,10%	19.05.2015
BS SKIERNIEWICE	4 000	PLN	667	2 668	8,11%	05.11.2015
BZ WBK	30 200	PLN	0	6 850	WIBOR 3M + marża	30.06.2015
DEUTSCHE BANK PBC	32 000	PLN	7 778	4 357	WIBOR 3M + marża	26.05.2017
DEUTSCHE BANK PBC	3 000	PLN	0	2 488	WIBOR 1M + marża	09.12.2014
PEKAO S.A.	10 200	PLN	3 534	0	WIBOR 1M + marża	31.07.2016
PKO BP	5 000	PLN	0	2 625	WIBOR 1M + marża	26.11.2014
PKO BP	10 218	PLN	168	271	WIBOR 1M + marża	27.09.2015
PKO BP	8 378	PLN	2 051	741	WIBOR 1M + marża	31.12.2022
RAIFFEISEN BANK POLSKA	3 200	EUR	11 524	668	EURIBOR 3M + marża	20.10.2021
Razem kredyty i pożyczki			29 617	25 949		

10.2 Wyjaśnienie źródeł i kwot oraz opis przepływów środków pieniężnych Emitenta

Tabela: Sprawozdanie z przepływów pieniężnych (tys. PLN)

Wyszczególnienie	01.01 - 30.09.2014	01.01 - 30.09.2013	01.01 - 30.06.2014	01.01 - 30.06.2013	01.01 - 31.12.2013	01.01 - 31.12.2012	01.01 - 31.12.2011
Zysk / strata netto	5 267	4 328	3 839	2 565	6 376	9 151	5 299
Korekty razem	668	9 520	10 232	5 984	11 199	(12 790)	(85 521)
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	5 935	13 848	14 071	8 549	17 575	(3 639)	(80 222)
Wpływy z działalności inwestycyjnej	20 974	3 013	6 000	23	7 179	48	134
Wydatki na działalność inwestycyjną	(13 782)	(384)	(453)	305	(8 678)	(29 749)	(7 544)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	7 192	2 629	5547	(282)	(1 499)	(29 701)	(7 420)
Wpływy z działalności finansowej	119 633	21 964	1 453	19 196	37 605	76 961	117 002
Wydatki na działalność finansową	(133 385)	(40 038)	(17 275)	(30 364)	(56 040)	(39 966)	(30 813)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(13 752)	(18 074)	(15 822)	(11 168)	(18 435)	36 995	86 189
Przepływy pieniężne netto razem	(625)	(1 579)	3 796	(2 901)	(-2 359)	3 655	(1 453)
Środki na początek okresu	4 231	6 590	4 231	6 590	6 590	2 935	4 388
Środki na koniec okresu	3 606	4 993	8 027	3 689	4 231	6 590	2 935

Źródło: Skonsolidowane sprawozdania finansowe JHM DEVELOPMENT S.A. za rok obrotowy od 1 stycznia 2011 r. do 31 grudnia 2011 r., rok obrotowy od 1 stycznia 2012 r. do 31 grudnia 2012 r. rok obrotowy od 1 stycznia 2013 r. do 31 grudnia 2013 r., za okres sprawozdawczy od 1 stycznia 2014 r. do 30 czerwca 2014 oraz okres sprawozdawczy od 1 stycznia 2014 r. do 30 września 2014 r..

Analiza rachunku przepływów pieniężnych pozwala prześledzić główne wydatki Grupy Kapitałowej Emitenta w poszczególnych okresach sprawozdawczych, jak również określić ich podstawowe źródła finansowania. Lata 2011 – 2012 stanowiły dla GK JHM okres intensywnych wydatków na projekty deweloperskie. Od 2013 r. Grupa Kapitałowa Emitenta rozpoczęła przekazywanie klientom wybudowanych lokali, co pozytywnie wpłynęło na operacyjne przepływy pieniężne.

W roku obrotowym od 1 stycznia 2011 r. do 31 grudnia 2011 r. główne źródło wydatków Grupy Kapitałowej Emitenta stanowiły zapasy oraz zobowiązania krótkoterminowe. GK JHM dokonała spłaty zobowiązań krótkoterminowych w kwocie 48,8 mln PLN, co wynikało przede wszystkim ze spłaty zobowiązań wobec jednostek powiązanych. Zmiana stanu zapasów w tym okresie wyniosła 43,7 mln PLN. W ramach zapasów, główną pozycję stanowiły nakłady na projekty deweloperskie. Półprodukty w toku zanotowały wzrost o 35,3 mln PLN do 54,7 mln PLN. Dodatkowo, zakup gruntów spowodował, że nastąpił wzrost towarów o 17,9 mln PLN, do poziomu 79,9 mln PLN. Drugim istotnym źródłem wydatków Grupy Kapitałowej Emitenta były wydatki na działalność inwestycyjną w kwocie 7,5 mln PLN. W ramach powyższej pozycji główną kategorią wydatków było nabycie rzeczowych aktywów trwałych, przede wszystkim gruntów i prawa wieczystego użytkowania gruntów (wydatki o wartości 7,6 mln PLN). Źródło finansowania powyżej opisanych wydatków stanowiły klasyfikowane w ramach przepływów pieniężnych netto z działalności finansowej wpływy z podwyższenia kapitału podstawowego Spółki w kwocie 40 mln PLN oraz wpływy z kredytów i pożyczek 65,9 mln PLN oraz emisji dłużnych papierów wartościowych 11 mln PLN. W 2011 r. Grupa Kapitałowa Emitenta spłaciła 26,1 mln PLN kredytów i pożyczek oraz zapłaciła 4,7 mln PLN odsetek.

Za rok obrotowy od 1 stycznia 2012 r. do 31 grudnia 2012 r. Grupa Kapitałowa Emitenta zwiększyła stan zapasów o 3,2 mln PLN. W 2012 r. zakończenie projektów deweloperskich spowodowało, że nastąpił spadek półproduktów w toku 54,7 mln PLN do 26,8 mln PLN oraz

wzrost produktów gotowych do 103,3 mln PLN tj. o 34,5 mln PLN. Dodatkowo, rozpoczęcie inwestycji deweloperskich przełożyło się na spadek towarów o 3,3 mln PLN. Ponadto, Grupa Kapitałowa Emitenta wydatkowała w okresie 26,8 mln PLN środków na nieruchomości inwestycyjne. Źródła finansowania wydatków w tym okresie obejmowały zaciągnięcie kredytów i pożyczek, zwiększenie kapitału podstawowego Spółki oraz zwiększenie zobowiązań krótkoterminowych. Łączne wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek w roku obrotowym od 1 stycznia 2012 r. do 31 grudnia 2012 r. wyniosły 76,9 mln PLN, przy czym 35 mln PLN zostało spłacone jeszcze w tym samym okresie. Wzrost zobowiązań krótkoterminowych związany był ze zwiększeniem o 9,4 mln PLN kredytów i pożyczek wobec pozostałych. Ponadto, Grupa Kapitałowa Emitenta dokonała w 2013 r. spłaty odsetek w kwocie 4,9 mln PLN.

Rok obrotowy od 1 stycznia 2013 r. do 31 grudnia 2013 r. upłynął pod znakiem odzyskiwania środków zaangażowanych w projekty deweloperskie oraz realizacji kolejnych inwestycji. W wyniku tego poziom zapasów praktycznie nie zmienił się i wyniósł ok. 206,8 mln PLN. Przekazywane klientom lokale przełożyły się na spadek poziomu gotowych produktów o 23,0 mln PLN, a dodatkowo przełożyło się to na spadek towarów o 5 mln PLN. Z drugiej strony Grupa Kapitałowa Emitenta wydatkowała 28 mln PLN na dokończenie realizowanych projektów inwestycyjnych. W omawianym okresie Grupa Kapitałowa Emitenta rozpoczęła spłatę zaciągniętych kredytów inwestycyjnych. GK JHM dokonał spłaty zobowiązań z tytułu kredytów i pożyczek w kwocie 51,7 mln PLN oraz odsetek w kwocie 4,1 mln PLN. Z drugiej strony nowe inwestycje wymagały zaciągnięcia kolejnych kredytów inwestycyjnych na kwotę 37,6 mln PLN.

W okresie od 1 stycznia 2014 r. do 30 września 2014 r kontynuowane były procesy rozpoczęte w 2013 r. Wzrost liczby przekazywanych mieszkań pozwolił na ograniczenie poziomu zapasów oraz spłatę zobowiązań finansowych. W 1H'14 poziom zapasów wyniósł 190,4 mln PLN, a na koniec 3Q'14 174,5 mln PLN, co stanowiło spadek o 32,2 mln PLN od początku roku. Również struktura zapasów uległa istotnym zmianom, ukończenie projektów w Koninie i Żyrardowie, pozwoliło na zmniejszenie półproduktów w toku z 54,8 mln PLN na koniec roku 2013 do 29,7 mln PLN na koniec 3Q'14. Z drugiej strony nastąpił wzrost produktów gotowych od poziomu 82,9 mln PLN tj. o 2,7 mln PLN r/r. W 1-3Q'14 GK JHM wygenerowała 3,2 mln PLN przepływów operacyjnych, z czego 25,3 mln PLN wygenerowała zmiana zapasów, natomiast odpływ gotówki spowodowały zmiana należności 11 mln PLN oraz zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych bez pożyczek i kredytów. Na poziomie przepływów inwestycyjnych w 1-3Q'14 GK JHM wydała 35 mln PLN na pozostałe aktywa finansowe, a 6 mln uzyskała ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych. W 1-3Q'14 Grupa Kapitałowa Emitenta redukowała zadłużenie, nastąpiła spłata kredytów i pożyczek o 81 mln PLN oraz wykup dłużnych papierów wartościowych o wartości 11 mln PLN, a dodatkowo dokonano spłaty 0,3 mln PLN odsetek. Dodatkowo, 112,5 mln PLN środków zapewniła emisja akcji. Łącznie środki pieniężne w 3Q'14 zmniejszyły się o 0,9 mln PLN do 1 mln PLN.

10.3 Informacje na temat potrzeb kredytowych oraz struktury finansowania Emitenta

Struktura finansowania Grupy Kapitałowej Emitenta

Tabela: Zestawienie zaciągniętych przez Grupę kredytów i pożyczek wg stanu na 30 września 2014 r. (w tys. PLN, EUR)

Nazwa kredytodawcy	Kwota kredytu	Kwota kredytu pozostała do spłaty na 30 września 2014 r.	Termin spłaty ostatniej raty kredytu
ALIOR BANK S.A.	12 795	3 895	grudzień 16
Bank Spółdzielczy w Skierniewicach	4 000	667	listopad 15
DEUTSCHE BANK PBC	32 000	7 778	maj 17
PEKAO S.A.	10 200	3534	lipiec 16
PKO BP S.A.	10 218	168	wrzesień 15
PKO BP S.A.	8 378	2 051	grudzień 22
RAIFFEISEN BANK POLSKA	3 200	11 524 PLN	październik 21
	EUR		
Łączne kredyty i pożyczki długoterminowe		29 617	

Nazwa kredytodawcy	Kwota kredytu	Kwota kredytu pozostała do spłaty na 30 września 2014 r.	Termin spłaty ostatniej raty kredytu na Datę Prospektu
ALIOR BANK S.A.	12 795	2 281	grudzień 16
Bank Spółdzielczy w Skierniewicach	4 000	2 668	listopad 15
Bank Spółdzielczy w Skierniewicach	3 000	3 000	maj 15
BZ WBK	30 200	6 850	czerwiec 15
DEUTSCHE BANK PBC	32 000	4 357	marzec 16
DEUTSCHE BANK PBC	3 000	2 488	grudzień 14
PKO BP	5 000	2 625	listopad 14
PKO BP	10 218	271	wrzesień 15
PKO BP	8 378	741	grudzień 22
RAIFFEISEN BANK POLSKA	3 200	668 PLN	październik 21
	EUR		
Łączne kredyty i pożyczki krótkoterminowe		25 949	

Źródło: Skonsolidowane sprawozdanie finansowe JHM DEVELOPMENT S.A. za 3 kwartał 2014

Na dzień 30 września 2014 r. Emitent wykazał zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek w łącznej kwocie 55,6 mln PLN, z czego 29,6 mln PLN przypadało na kredyty i pożyczki długoterminowe, zaś 25,9 mln PLN – na kredyty krótkoterminowe. Łączna kwota kredytów i pożyczek nie obejmuje odsetek. W 3Q'14 GK Emitenta dokonała spłaty pożyczek od akcjonariusza dominującego – spółki MIRBUD S.A. Pożyczka do spłaty w wysokości 59,5 mln PLN została udzielona do grudnia 2018 r., a pożyczka o wartości 28,7 mln PLN została udzielona do lipca 2019 r., pierwsza z nich z przeznaczeniem na projekty deweloperskie w Brzezinach (ul. Głowackiego), Rumi (ul. Dębogórska) oraz Rawie Mazowieckiej (ul. Katowicka). Druga pożyczka dotyczy spółki Marywilska 44. Ponadto, oprocentowane zobowiązania długoterminowe Grupy Kapitałowej Emitenta obejmowały kredyt bankowy, zaciągnięty w celu sfinansowania projektu w Rawie Mazowieckiej oraz 2 kredyty bankowe o charakterze obrotowym.

Kredyty krótkoterminowe istniejące na dzień 30 września 2014 r. dotyczyły z kolei realizacji następujących projektów deweloperskich: Żyrardów (ul. Okrzei), Skierniewice (ul. Trzcńska i ul. Rawska), Rumia (ul. Dębogórska), Bełchatów (ul. Hubala) oraz Brzeziny (ul. Głowackiego).

Potrzeby kredytowe Grupy Kapitałowej Emitenta

Prowadzona przez Grupę Kapitałową Emitenta działalność, polegająca na realizacji mieszkaniowych projektów deweloperskich, charakteryzuje się wykorzystywaniem zadłużenia bankowego w celu finansowania lub refinansowania nakładów na roboty budowlane. Przy realizacji przyszłych projektów deweloperskich Emitent będzie nadal dążył do wykorzystywania oprocentowanego kapitału obcego jako źródła finansowania części wydatków budowlanych.

Emitent planuje w najbliższym czasie uruchomienie nowych projektów mieszkaniowych, jednakże ich liczba i dokładne daty uruchomienia zależą od szeregu czynników, z których najważniejsze to uzyskanie odpowiednich pozwoleń administracyjnych oraz korzystne tendencje na polskim rynku nieruchomości mieszkaniowych. Udział długu w finansowaniu nakładów na realizację danego projektu mieszkaniowego zależy z kolei od rodzaju projektu, wartości i obciążenia gruntu pod projekt, tempa przedsprzedaży mieszkań w projekcie (wysokości przedpłat) i tym podobnych czynników. Z uwagi na powyższe czynniki, dokładne określenie przyszłych potrzeb kredytowych Grupy Kapitałowej Emitenta jest na Datę Prospektu niezwykle trudne. Tym niemniej Emitent zakłada, iż w przyszłości średnio ok. 60-70% nakładów budowlanych będzie finansowane przy użyciu kredytów bankowych. Zgodnie z polityką Grupy Kapitałowej Emitenta, grunty pod nowe projekty budowlane nabywane będą przede wszystkim w oparciu o środki własne. Przyszłe potrzeby kredytowe w związku z nabywaniem nowych gruntów inwestycyjnych będą, więc ograniczone.

Kształtowanie się rzeczywistych przyszłych zobowiązań oprocentowanych Grupy Kapitałowej Emitenta będzie ponadto uzależnione od polityki kredytowej banków.

10.4 Informacje na temat jakichkolwiek ograniczeń w wykorzystywaniu zasobów kapitałowych, które miały lub mogłyby mieć bezpośrednio lub pośrednio istotny wpływ na działalność operacyjną Emitenta

Na 30 września 2014 r. w ramach pozycji „środki pieniężne i ekwiwalenty” nie znajdowały się jakiegokolwiek środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania.

Na Datę Prospektu nie istnieją istotne ograniczenia w wykorzystywaniu zasobów kapitałowych Grupy z wyjątkiem środków z umowy kredytowej zawartej przez spółkę Marywilska 44 z Deutsche Bank PBC S.A. w dniu 14.02.2011 r., której opis zawarto w pkt. 22 Dokumentu Rejestracyjnego.

Jednakże, Spółki grupy kapitałowej JHM DEVELOPMENT podlegają jednak pewnym ograniczeniom w zakresie możliwości wykorzystywania zasobów kapitałowych, wynikających z zawartych z bankami umów kredytowych. Umowy kredytowe zawarte przez spółki z Grupy w związku z realizacją projektów przewidują, że kwoty kredytów mogą zostać wykorzystane jedynie na finansowanie kosztów realizacji lub refinansowania inwestycji deweloperskiej, w związku z którym kredyt został udzielony.

Umowy kredytowe zawarte przez spółki z Grupy, co do zasady, zawierają następujące zapisy:

- konieczność utrzymania stałego depozytu środków pieniężnych,
- konieczność zawarcia umów cesji wierzytelności wynikających z umów z kontrahentami,

- konieczność utrzymania zablokowanego rachunku pomocniczego na którym rozliczane będą wpływy od kontrahentów,
- zakaz zaciągania oraz niedopuszczenie do powstania bez uprzedniej pisemnej zgody kredytodawcy dodatkowych zobowiązań o charakterze finansowym, a w szczególności z tytułu kredytu, pożyczki, gwarancji, poręczenia, oraz innych umów o charakterze bilansowym i pozabilansowym,
- konieczność utrzymania wskaźnika zdolności obsługi zadłużenia zdefiniowanego przez kredytobiorcę,
- zakaz wypłacania i przekazywania w jakiejkolwiek formie w okresie obowiązywania umowy bez uprzedniej zgody kredytodawcy, wspólnikom ani innym uprawnionym osobom jakichkolwiek kwot pieniężnych tytułem dywidendy, zwrotu dopłat lub z jakiegokolwiek innego tytułu związanego z udziałem w kapitale zakładowym/podstawowym, jak również zakaz przekazania tym osobom żadnych innych świadczeń majątkowych wynikających z posiadanych przez nich udziałów, akcji lub innych uczestnictwa,
- zakaz dokonywania w okresie obowiązywania umowy jakichkolwiek spłat zobowiązań (zapewnia pierwszeństwa w spłacie zobowiązań przed innymi zobowiązaniami), bez uprzedniej pisemnej zgody kredytodawcy,
- zakaz udzielania w okresie obowiązywania umowy wsparcia finansowego podmiotom trzecim, bez uprzedniej pisemnej zgody kredytodawcy.

Zapisy umów kredytowych w tym zakresie nie stanowią ograniczeń mających istotny wpływ na działalność operacyjną spółek Grupy z wyjątkiem wskazanej wyżej umowy zawartej przez spółkę zależną Emitenta – Marywilska 44.

10.5 Przewidywane źródła funduszy potrzebnych do zrealizowania zobowiązań przedstawionych w punkcie „Inwestycje prowadzone na Datę Prospektu i planowane na przyszłość ...” (5.2.3) oraz „Opis planów inwestycyjnych Emitenta w środki trwałe” (8.1.3)

Na Datę Prospektu Emitent nie przewiduje dokonania istotnych inwestycji w aktywa trwałe, za wyjątkiem kontynuowania rozbudowy hal handlowych spółki Marywilska 44 oraz pawilonu handlowego w Rumi. Co do zasady, inwestycje w rzeczowe aktywa trwałe i wartości niematerialne są finansowane ze środków własnych Grupy Kapitałowej Emitenta. Przy rozbudowie hal handlowych spółki Marywilska 44 Emitent planuje pozyskać większość wymaganych środków w postaci zewnętrznego finansowania dłużnego (kredyt bankowy lub emisja obligacji). Na Datę Prospektu Emitent szacuje, iż ok. 70% całkowitych kosztów rozbudowy hal handlowych spółki Marywilska 44 będzie pokryte z pozyskanego dłużnego finansowania zewnętrznego, pozostałą część będą stanowiły środki własne.

W przyszłości Emitent planuje używanie finansowania zewnętrznego w podobnym stopniu, jak to miało miejsce w ostatnich kilku latach. Dotyczy to zarówno uzyskania dodatkowych kredytów bankowych jak i finansowania pozyskanego w formie emisji obligacji. Emitent szacuje, że wkład własny w realizowane w przyszłości projekty deweloperskie (prace budowlane i wykończeniowe) wyniesie ok. 20-30%, a pozostała część będzie pozyskana w formie finansowania zewnętrznego.

Tabela: Przewidywane źródła funduszy do zrealizowania obecnie prowadzonych i planowanych na przyszłość inwestycji

	Przyszłe inwestycje
Finansowanie własne	20-30%
Finansowanie zewnętrzne	80-70%
Finansowanie razem	100%

Źródło: Emitent.

11. BADANIA I ROZWÓJ, PATENTY I LICENCJE

11.1 Strategia badawczo-rozwojowa Emitenta za ostatnie 3 lata obrotowe

Ani Spółka ani jej podmioty zależne w okresie ostatnich 3 lat obrotowych nie opracowywały strategii badawczo-rozwojowej i nie wydatkowały żadnych kwot na powyższe badania w okresie objętym historycznymi danymi finansowymi, jak również nie sponsorowały w tym okresie takich działań. Spółka oraz jej podmioty zależne nie prowadziły również w tym okresie żadnych prac badawczo-rozwojowych.

11.2 Patenty i licencje posiadane przez Emitenta

Emitent oraz jego podmioty zależne nie prowadzi działalności w oparciu o patenty lub licencje, z wyłączeniem licencji na programy komputerowe. Z tego powodu nie istnieje uzależnienie od ww. czynników.

Zgodnie z oświadczeniem Zarządu Emitenta, Spółka posiada licencje na wszystkie programy komputerowe, z których korzysta w bieżącej działalności gospodarczej.

Zarząd Emitenta oświadcza, iż według jego najlepszej wiedzy Spółka nie posiada innych licencji istotnych dla jego działalności.

11.3 Znaki towarowe

Spółka posiada prawo ochronne nr 227796 na znak towarowy - słowno graficzny „JHM DEVELOPMENT”. Decyzję o udzieleniu prawa ochronnego Urząd Patentowy Rzeczypospolitej Polskiej wydał w dniu 12.02.2010 roku.

Na podstawie art. 151 ustawy Prawo własności przemysłowej, uprawniony z rejestracji może wskazać, że jego znak został zarejestrowany, poprzez umieszczenie w sąsiedztwie znaku towarowego litery „R” wpisanej w okrąg.

Poniżej zaprezentowano zarejestrowany znak towarowy Emitenta:



12. INFORMACJA O TENDENCJACH

12.1 Najistotniejsze ostatnio występujące tendencje w produkcji, sprzedaży i zapasach oraz kosztach i cenach sprzedaży za okres od daty zakończenia ostatniego roku obrotowego do daty dokumentu rejestracyjnego

Działalność deweloperska prowadzona przez Emitenta obejmuje przede wszystkim sprzedaż lokali mieszkalnych. Okres przygotowania i budowy nowych inwestycji mieszkaniowych trwa około 24 miesięcy. W ocenie Emitenta w najbliższym okresie cykl ten nie ulegnie zmianie.

Koszty przygotowania i budowy nowych inwestycji mieszkaniowych uzależnione są przede wszystkim od kosztów usług generalnego wykonawstwa. Od daty zakończenia ostatniego roku obrotowego do daty dokumentu rejestracyjnego Emitent nie odnotował tendencji mogących wskazywać na istotny wzrost kosztów generalnego wykonawstwa.

Koszty zmienne ponoszone przez Emitenta obejmują przede wszystkim koszty sprzedaży i marketingu oraz koszty utrzymania inwestycji zrealizowanych. Od daty zakończenia ostatniego roku obrotowego do daty dokumentu rejestracyjnego wysokość wydatków ponoszonych przez Emitenta w tych obszarach utrzymywała się na stabilnym poziomie i Emitent nie przewiduje ich zmian w najbliższej przyszłości.

Wartość zapasów posiadanych przez Emitenta od daty zakończenia ostatniego roku obrotowego do daty dokumentu rejestracyjnego uległa obniżeniu. Na dzień 31.12.2013 Emitent posiadał 443 gotowe lokale mieszkalne oraz 232 garaże i miejsca postojowe. Jednocześnie w realizacji znajdowało się 235 lokali mieszkalnych oraz 53 garaże. Łącznie oferta Emitenta obejmowała 678 lokali mieszkalnych oraz 285 garaży i miejsc postojowych. Na datę dokumentu rejestracyjnego Emitent posiadał 513 gotowych lokali mieszkalnych oraz 214 garaży i miejsc postojowych.

Spadek wartości zapasów wynikał z zakończenia realizacji dwóch projektów deweloperskich, co umożliwiło finalizację sprzedaży lokali mieszkalnych w ramach tych inwestycji. Jednocześnie Emitent podjął działania mające na celu dalsze zmniejszanie wartości zapasów, w tym uruchamianie kolejnych etapów inwestycyjnych dopiero po realizacji założonego poziomu sprzedaży w poprzednim etapie inwestycji.

Sprzedaż realizowana przez Emitenta od daty zakończenia ostatniego roku obrotowego do daty dokumentu rejestracyjnego istotnie wzrosła. W pierwszych trzech kwartałach ostatniego roku obrotowego sprzedaż wyniosła 77 lokali mieszkalnych oraz 20 miejsc postojowych i garaży, natomiast w pierwszych trzech kwartałach 2014 roku Emitent sprzedał 165 lokali mieszkalnych oraz 75 miejsc postojowych i garaży. Wyższy poziom sprzedaży wynikał między innymi z zakończenia realizacji dwóch nowych projektów deweloperskich oraz z pozytywnego wpływu rządowego programu Mieszkanie dla Młodych, umożliwiającego wielu klientom Emitenta zakup lokalu mieszkalnego.

Na etapie realizacji inwestycji Emitent stosuje politykę cenową mającą na celu zachęcić klientów do zakupu już na etapie budowy. Po oddaniu inwestycji do użytkowania ceny ulegają niewielkim podwyżkom. Tym samym poziom cen transakcyjnych w dwóch nowych projektach deweloperskich uległ niewielkiemu wzrostowi w stosunku do daty zakończenia ostatniego roku obrotowego. Wysokość cen w przypadku projektów już zrealizowanych została utrzymana na stabilnym poziomie.

12.2 Informacje na temat jakichkolwiek znanych tendencji, niepewnych elementów, żądań, zobowiązań lub zdarzeń, które wedle wszelkiego prawdopodobieństwa mogą mieć znaczący wpływ na perspektywy Spółki, przynajmniej do końca bieżącego roku obrotowego

Na Datę Prospektu Emitent nie identyfikuje tendencji, niepewnych elementów, żądań, zobowiązań ani zdarzeń, które mogłyby mieć znaczący wpływ na perspektywy Spółki.

13. PROGNOZY WYNIKÓW LUB WYNIKI SZACUNKOWE

Emitent nie publikował prognoz wyników ani wyników szacunkowych.

14. ORGANY EMITENTA

14.1 Imiona i nazwiska, adresy miejsc pracy i funkcje w ramach Emitenta

14.1.1 Zarząd

Organem zarządzającym Emitenta jest Zarząd.

Obecnie Zarząd Emitenta jest dwuosobowy. Funkcję Prezesa Zarządu pełni Pani Halina Mirgos. Natomiast stanowisko Wiceprezesa Zarządu piastuje Pan Jerzy Mirgos.

Pani Halina Mirgos – Prezes Zarządu

Pani Halina Mirgos została powołana na funkcję Prezesa Zarządu Emitenta uchwałą Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników spółki JHM DEVELOPMENT Sp. z o.o. nr 19/2010 z dnia 24.11.2010 roku w przedmiocie przekształcenia w spółkę akcyjną, która działa pod firmą JHM DEVELOPMENT S.A. - uchwała została zarejestrowana przez Sąd Rejestrowy pod datą 10.12.2010 roku.

Kadencja Prezesa Zarządu trwa do dnia 10.12.2015 roku. Mandat Prezesa Zarządu wygaśnie najpóźniej z dniem odbycia walnego zgromadzenia zatwierdzającego sprawozdanie finansowe za 2015 rok obrotowy.

Pomiędzy Panią Haliną Mirgos, a członkami Rady Nadzorczej nie występują powiązania rodzinne. Zgodnie z oświadczeniem Pani Haliny Mirgos Wiceprezes Zarządu Emitenta – Pan Jerzy Mirgos – jest jej synem. Pan Jerzy Mirgos posiada 5,65% głosów na Walnym Zgromadzeniu Emitenta.

Pani Halina Mirgos poza pełnieniem funkcji Prezesa Zarządu Emitenta, jest również Prezesem Zarządu następujących spółek: JHM 1 Sp. z o.o. z siedzibą w Skierniewicach, JHM 2 Sp. z o.o. z siedzibą w Skierniewicach oraz JHM 3 Sp. z o.o. z siedzibą w Skierniewicach. Pani Halina Mirgos wykonuje wszystkie powyższe funkcje pod adresem: ul. Unii Europejskiej 18, 96-100 Skierniewice.

Zgodnie ze złożonym oświadczeniem Pani Halina Mirgos nie prowadzi działalności konkurencyjnej w stosunku do Emitenta, ani nie zasiada w organie podmiotu prowadzącego działalność konkurencyjną w stosunku do Emitenta.

Pani Halina Mirgos posiada wykształcenie wyższe. Ukończyła Szkołę Główną Gospodarstwa Wiejskiego w Warszawie – Wydział Ogrodniczy, uzyskując tytuł inżyniera ogrodnika. Ponadto Pani Halina Mirgos uzyskała Certyfikat Kompetencji Zawodowych w Krajowym i

Międzynarodowym Transporcie Drogowym Rzeczy wydany przez Instytut Transportu Samochodowego.

Doświadczenie zawodowe:

1975 – 1976	WZGS Skierniewice – Kierownik produkcji
1976 – 1983	Zakład Mięсны Rawa Mazowiecka – Kierownik obrotu
1984 – 1990	Urząd Miejski Skierniewice – Kierownik Wydziału Handlu
1990 – 1998	Urząd Miejski Skierniewice – Naczelnik Wydziału Komunikacji
1999 – 2004	„Sprawność” Sp. z o.o. w Skierniewicach – Prezes Zarządu
2005 – 2012	MIRBUD S.A. – Prezes Zarządu
2010 – do chwili obecnej	JHM DEVELOPMENT S.A. – Prezes Zarządu
2011 – do chwili obecnej	JHM 1 Sp. z o.o. – Prezes Zarządu
2012 – do chwili obecnej	JHM 2 Sp. z o.o. – Prezes Zarządu
2012 – do chwili obecnej	JHM 3 Sp. z o.o. – Prezes Zarządu

Pani Halina Mirgos posiadała w okresie ostatnich 5 lat akcje MIRBUD S.A. – spółki publicznej notowanej na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. Pakiet akcji posiadanych przez Panią Halinę Mirgos nie przekracza 5% kapitału zakładowego, ani głosów na walnym zgromadzeniu spółki MIRBUD S.A. Pani Halina Mirgos może przeprowadzać drobne transakcje na akcjach notowanych na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.

Pani Halina Mirgos posiada 124.212 akcji Emitenta, co stanowi 0,18% w kapitale zakładowym Emitenta oraz posiada 0,18% głosów na walnym zgromadzeniu Emitenta. Pani Halina Mirgos nie posiada Akcji pośrednio. Ponadto Pani Halina Mirgos posiada 292.716 akcji Mirbud S.A., co stanowi 0,35% kapitału zakładowego Mirbud S.A. oraz stanowi 0,35% głosów na walnym zgromadzeniu Mirbud S.A. Zgodnie z oświadczeniem Pani Haliny Mirgos jej syn – Jerzy Mirgos posiada ponad 5% w kapitale zakładowym Emitenta.

Pani Halina Mirgos oświadczyła również, że jej syn – Jerzy Mirgos jest akcjonariuszem spółki MIRBUD S.A. oraz GEMBALA HOLDINGS LTD z siedzibą w Nikozji (Cypr). Powyższe spółki nie prowadzą działalności konkurencyjnej w stosunku do Emitenta.

Zgodnie ze złożonym oświadczeniem w okresie ostatnich 5 lat Pani Halina Mirgos:

- a) nie była i nie jest, poza spółkami wskazanymi powyżej, członkiem organów administracyjnych, zarządzających lub nadzorczych ani wspólnikiem w innych spółkach kapitałowych lub osobowych, ani nie prowadzi działalności konkurencyjnej w stosunku do Emitenta,
- b) nie została skazana prawomocnym wyrokiem za przestępstwo oszustwa,
- c) nie pełniła i nie pełni funkcji członka organów administracyjnych, zarządzających lub nadzorczych w podmiotach, w stosunku do których ogłoszono upadłość, ustanowiono zarząd komisyjny lub otwarto likwidację,
- d) nie otrzymała sądowego zakazu działania jako członek organów administracyjnych, zarządzających lub nadzorczych Emitenta i jakiegokolwiek innego podmiotu ani zakazu uczestniczenia w zarządzaniu lub prowadzeniu spraw jakiegokolwiek innego podmiotu,

- e) nie jest wpisana do Rejestru Dłużników Niewypłacalnych, prowadzonym na podstawie ustawy o Krajowym Rejestrze Sądowym.

Ponadto, zgodnie ze złożonym oświadczeniem, w okresie ostatnich 5 lat organy ustawowe lub regulacyjne (w tym organizacje zawodowe) nie wносиły przeciwko Halinie Mirgos oficjalnych oskarżeń publicznych ani nie nałożyły na nią sankcji.

Pani Halina Mirgos nie otrzymuje wynagrodzenia od Emitenta ze stosunku pracy. Natomiast w związku z powołaniem jej na funkcję Prezesa Zarządu uzyskuje świadczenie pieniężne w wysokości 30.000 zł miesięcznie. Ponadto Pani Halina Mirgos otrzymuje świadczenia pieniężne z tytułu pełnienia funkcji w Prezes Zarządu w spółce JHM 1 Sp. z o.o. z siedzibą w Skierniewicach (300 zł miesięcznie) oraz w spółce JHM 2 Sp. z o.o. z siedzibą w Skierniewicach (300 zł miesięcznie).

Pan Jerzy Mirgos – Wiceprezes Zarządu

Pan Jerzy Mirgos został powołany na funkcję Wiceprezesa Zarządu Emitenta uchwałą Rady Nadzorczej Emitenta z dnia 19 czerwca 2012 roku.

Kadencja Wiceprezesa Zarządu trwa do dnia 10.12.2015 roku. Mandat Wiceprezesa Zarządu wygaśnie najpóźniej z dniem odbycia walnego zgromadzenia zatwierdzającego sprawozdanie finansowe za 2015 rok obrotowy.

Pomiędzy Panem Jerzym Mirgos, a członkami Rady Nadzorczej nie występują powiązania rodzinne. Zgodnie z oświadczeniem Pana Jerzego Mirgos Prezes Zarządu Emitenta – Pani Halina Mirgos – jest jego matką. Ponadto zgodnie z oświadczeniem Pana Jerzego Mirgos, Pani Halina Mirgos jest również Prezesem Zarządu następujących spółek: JHM 1, JHM 2 oraz JHM 3.

Jednocześnie Pan Jerzy Mirgos jest Prezesem Zarządu spółki Mirbud S.A. Pan Jerzy Mirgos wykonuje swoje funkcje w organie Emitenta oraz w spółce Mirbud S.A. pod adresem: ul. Unii Europejskiej 18, 96-100 Skierniewice. Ponadto zgodnie ze złożonym oświadczeniem Pan Jerzy Mirgos nie prowadzi działalności konkurencyjnej w stosunku do Emitenta, ani nie zasiada w organie podmiotu prowadzącego działalność konkurencyjną w stosunku do Emitenta.

Pan Jerzy Mirgos posiada wykształcenie średnie techniczne. Ukończył Technikum Budowlane w Tomaszowie Mazowieckim. Pan Jerzy Mirgos posiada uprawnienia budowlane oraz certyfikat kompetencji zawodowych w krajowym transporcie drogowym wydany przez Instytut Transportu Drogowego w Warszawie.

Doświadczenie zawodowe:

1988 – 03.07.2009	P.P.H.U. MIRBUD Jerzy Mirgos w Skierniewicach – własna działalność gospodarcza
01.05.1999 – 31.12.2001	„MIRBUD” Sp. z o.o. w Skierniewicach – Prezes Zarządu
01.12.2001 – 31.03.2004	MIRBUD-Bis Sp. z o.o. w Skierniewicach – Prezes Zarządu
01.08.2002 – 31.06.2004	MIRBUD PLUS/MIRBUD Sp. z o.o. w Skierniewicach – Prezes Zarządu
05.10.2004 – 22.12.2006	MIRBUD Sp. z o.o. w Skierniewicach – Dyrektor Zarządzający/Generalny
23.12.2006 - nadal	MIRBUD S.A. w Skierniewicach – Dyrektor Zarządzający/Generalny
19.06.2012 – nadal	JHM Development S.A. w Skierniewicach – Wiceprezes Zarządu

Pan Jerzy Mirgos bezpośrednio posiada 3.906.824 Akcji Emitenta, co stanowi 5,65% w kapitale zakładowym oraz 5,65% głosów na walnym zgromadzeniu Emitenta. Pan Jerzy Mirgos nie posiada Akcji pośrednio.

Ponadto Pan Jerzy Mirgos posiada 32.464.577 akcji MIRBUD S.A. Pan Jerzy Mirgos może przeprowadzać transakcje na akcjach notowanych na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. Ponadto Pan Jerzy Mirgos oświadczył, że jest jedynym wspólnikiem spółki GEMBALA HOLDINGS LTD z siedzibą w Nikozji (Cypr), posiadającym udziały o wartości 40.000 zł, co stanowi 100% w kapitale zakładowym oraz w liczbie głosów w zgromadzeniu wspólników tej spółki. Powyższe spółki nie prowadzą działalności konkurencyjnej w stosunku do Emitenta.

Zgodnie ze złożonym oświadczeniem w okresie ostatnich 5 lat Pan Jerzy Mirgos:

- a) nie był i nie jest, poza spółkami wskazanymi powyżej, członkiem organów administracyjnych, zarządzających lub nadzorczych ani wspólnikiem w innych spółkach kapitałowych lub osobowych, ani nie prowadzi działalności konkurencyjnej w stosunku do Emitenta,
- b) nie został skazany prawomocnym wyrokiem za przestępstwo oszustwa,
- c) nie pełnił i nie pełni funkcji członka organów administracyjnych, zarządzających lub nadzorczych w podmiotach, w stosunku do których ogłoszono upadłość, ustanowiono zarząd komisyjny lub otwarto likwidację,
- d) nie otrzymał sądowego zakazu działania jako członek organów administracyjnych, zarządzających lub nadzorczych Emitenta i jakiegokolwiek innego podmiotu ani zakazu uczestniczenia w zarządzaniu lub prowadzeniu spraw jakiegokolwiek innego podmiotu,
- e) nie jest wpisany do Rejestru Dłużników Niewypłacalnych, prowadzonym na podstawie ustawy o Krajowym Rejestrze Sądowym.

Ponadto, zgodnie ze złożonym oświadczeniem, w okresie ostatnich 5 lat organy ustawowe lub regulacyjne (w tym organizacje zawodowe) nie wnosiły przeciwko Panu Jerzemu Mirgos oficjalnych oskarżeń publicznych ani nie nałożyły na niego sankcji.

Pan Jerzy Mirgos nie otrzymuje wynagrodzenia od Emitenta ze stosunku pracy. Natomiast w związku z powołaniem go na funkcję Wiceprezesa Zarządu uzyskuje świadczenie pieniężne w wysokości 25.000 zł miesięcznie.

14.1.2 Rada Nadzorcza

Organem nadzorczym Emitenta jest Rada Nadzorcza.

Obecnie w skład Rady Nadzorczej wchodzi następujące osoby:

- a) Dariusz Jankowski – Przewodniczący Rady Nadzorczej
- b) Agnieszka Bujnowska - Sekretarz Rady Nadzorczej
- c) Waldemar Borzykowski – Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej
- d) Agnieszka Mazur (z domu Jóźwiak)
- e) Andrzej Zakrzewski
- f) Jarosław Karasiński

Pan Dariusz Jankowski – Przewodniczący Rady Nadzorczej

Pan Dariusz Jankowski został powołany na członka Rady Nadzorczej Emitenta uchwałą Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników spółki JHM DEVELOPMENT Sp. z o.o. nr 19/2010 z dnia 24.11.2010 r. w przedmiocie przekształcenia w spółkę akcyjną, która działa pod firmą JHM DEVELOPMENT S.A.

Kadencja członka Rady Nadzorczej trwa do dnia 10.12.2014 roku. Mandat członka Rady Nadzorczej wygaśnie najpóźniej z dniem odbycia walnego zgromadzenia zatwierdzającego sprawozdanie finansowe za 2014 rok obrotowy.

Pomiędzy Panem Dariuszem Jankowskim, a innymi członkami Rady Nadzorczej oraz członkami Zarządu nie występują powiązania rodzinne.

Zgodnie ze złożonym oświadczeniem Pan Dariusz Jankowski nie prowadzi działalności konkurencyjnej w stosunku do Emitenta, ani nie zasiada w organie podmiotu prowadzącego działalność konkurencyjną w stosunku do Emitenta.

Pan Dariusz Jankowski posiada wykształcenie wyższe. Ukończył Uniwersytet Łódzki – Wydział Prawa i Administracji, uzyskując tytuł magistra prawa oraz Wydział Filologiczny, na kierunku filologia romańska, uzyskując tytuł magistra filologii romańskiej. Dodatkowo Pan Dariusz Jankowski ukończył aplikację adwokacką.

Doświadczenie zawodowe:

1998 – 2000	Uniwersytet Łódzki - Wydział Filologiczny – doktorant
IV 2000 – IX 2001	Urząd Ochrony Państwa – Delegatura w Łodzi – oficer śledczy
X 2001 – II 2004	Instytut Postępowania Twórczego Sp. z o.o. – lektor języków obcych
II 2002 – VI 2007	Centrum Nauczania Języków Obcych PROEUROPA S.C. Dariusz Jankowski, Adam Sitarek – wspólnik spółki cywilnej
2002 – VI 2007	Centrum Nauczania Języków Obcych PROEUROPA Dariusz Jankowski – osoba prowadząca działalność gospodarczą
I 2003 - IX 2009	Centrum Rachunkowości PROEUROPA Sp. z o.o. - Prezes Zarządu
2005 – do chwili obecnej	Agencja Informacji i Pośrednictwa Prawnego Lex Dariusz Jankowski - osoba prowadząca działalność gospodarczą
I 2006 – 2008	„Lima Colection” Mariusz Lisik – prawnik
XII 2006 – 2009	„Trenkwalder & Partner” Sp. z o.o. – prawnik
VIII 2006 - XII 2006	J&L Creditor Zarządzanie Wierzytelnościami Sp. z o.o. – Prezes Zarządu
I 2007 – X 2007	J&L Creditor Zarządzanie Wierzytelnościami Sp. z o.o. – kierownik działu prawnego spółki
XII 2006 – II 2008	MIRBUD S.A. – członek Rady Nadzorczej
V 2008 – X 2010	SFMUIK SFMASZ Jan Dziedzic – prawnik
2010 – do chwili obecnej	Kancelaria Adwokacka Adw. Dariusz Jankowski – własna praktyka adwokacka

Pan Dariusz Jankowski prowadzi działalność gospodarczą pod firmą Kancelaria Adwokacka Adw. Dariusz Jankowski z siedzibą w Łodzi (90-410), przy ul. Piotrkowskiej 29. Pan Dariusz Jankowski nie świadczył, ani nie świadczy na rzecz Emitenta jakichkolwiek usług.

Poza sprawowaniem funkcji członka Rady Nadzorczej w spółce JHM DEVELOPMENT S.A., Pan Dariusz Jankowski zasiada w Radzie Nadzorczej spółki Marywilska 44, która jest spółką zależną w stosunku do Emitenta. Jednocześnie Pan Dariusz Jankowski jest członkiem Rady Nadzorczej spółki MIRBUD S.A. Wspomniane spółki nie prowadzą działalności konkurencyjnej w stosunku do działalności Emitenta.

Pan Dariusz Jankowski nie posiada Akcji Emitenta.

Pan Dariusz Jankowski posiadał w okresie ostatnich 5 lat akcje MIRBUD S.A. – spółki publicznej notowanej na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. Pakiet akcji posiadanych przez Pana Dariusza Jankowskiego nie przekraczał 5% kapitału zakładowego, ani głosów na walnym zgromadzeniu spółki MIRBUD S.A. Pan Dariusz Jankowski może przeprowadzać transakcje na akcjach notowanych na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie S.A., których łączna wartość nie przekracza kwoty 5.000 euro rocznie. Pan Dariusz Jankowski nie posiada akcji na innych giełdach światowych.

Pan Dariusz Jankowski jest jedynym udziałowcem spółki Sequester Sp. z o.o. z siedzibą w Łodzi. Posiada ponadto 5 % udziałów o łącznej wartości 12.500 zł w spółce J&L Creditor Zarządzanie Wierzytelnościami Sp. z o.o. Powyższe spółki nie prowadzą działalności konkurencyjnej wobec Emitenta.

Zgodnie ze złożonym oświadczeniem w okresie ostatnich 5 lat Pan Dariusz Jankowski:

- a) nie był i nie jest poza spółkami wskazanymi powyżej członkiem organów administracyjnych, zarządzających lub nadzorczych ani wspólnikiem w innych spółkach kapitałowych lub osobowych, ani nie prowadził działalności konkurencyjnej w stosunku do Emitenta,
- b) nie został skazany prawomocnym wyrokiem za przestępstwo oszustwa,
- c) nie pełnił i nie pełni funkcji członka organów administracyjnych, zarządzających lub nadzorczych w podmiotach, w stosunku do których ogłoszono upadłość, ustanowiono zarząd komisaryczny lub otwarto likwidację,
- d) nie otrzymał sądowego zakazu działania jako członek organów administracyjnych, zarządzających lub nadzorczych Emitenta i jakiegokolwiek innego podmiotu ani zakazu uczestniczenia w zarządzaniu lub prowadzeniu spraw jakiegokolwiek innego podmiotu,
- e) nie jest wpisany do Rejestru Dłużników Niewypłacalnych, prowadzonym na podstawie ustawy o Krajowym Rejestrze Sądowym.

Ponadto, zgodnie ze złożonym oświadczeniem, w okresie ostatnich 5 lat organy ustawowe lub regulacyjne (w tym organizacje zawodowe) nie wносиły przeciwko Panu Dariuszowi Jankowskiemu oficjalnych oskarżeń publicznych ani nie nałożyły na niego sankcji.

Pan Dariusz Jankowski nie otrzymuje wynagrodzenia od Emitenta. Z tytułu pełnienia funkcji Przewodniczącego Rady Nadzorczej uzyskuje świadczenie pieniężne w wysokości 1.500 zł miesięcznie.

Pani Agnieszka Bujnowska – Sekretarz Rady Nadzorczej

Pani Agnieszka Bujnowska została powołana na członka Rady Nadzorczej Emitenta uchwałą Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników spółki JHM DEVELOPMENT Sp. z o.o. nr 19/2010 z dnia 24.11.2010 r. w przedmiocie przekształcenia w spółkę akcyjną, która działa pod firmą JHM DEVELOPMENT S.A.

Kadencja członka Rady Nadzorczej trwa do dnia 10.12.2014 roku. Mandat członka Rady Nadzorczej wygaśnie najpóźniej z dniem odbycia walnego zgromadzenia zatwierdzającego sprawozdanie finansowe za 2014 rok obrotowy.

Pomiędzy Panią Agnieszką Bujnowską, a innymi członkami Rady Nadzorczej oraz członkami Zarządu nie występują powiązania rodzinne.

Zgodnie ze złożonym oświadczeniem Pani Agnieszka Bujnowska nie prowadzi działalności konkurencyjnej w stosunku do Emitenta, ani nie zasiada w organie podmiotu prowadzącego działalność konkurencyjną w stosunku do Emitenta. Pani Agnieszka Bujnowska wykonuje swoje funkcje w organach Emitenta oraz podmiotów powiązanych pod adresem: ul. Unii Europejskiej 18, 96-100 Skierniewice.

Pani Agnieszka Bujnowska nie świadczyła, ani nie świadczy na rzecz Emitenta jakichkolwiek usług.

Pani Agnieszka Bujnowska posiada wykształcenie wyższe. Ukończyła Uniwersytet Łódzki – Wydział Zarządzania (specjalność: rachunkowość, analiza finansowa przedsiębiorstw), uzyskując tytuł magistra. Ponadto Pani Agnieszka Bujnowska złożyła z wynikiem pozytywnym egzamin dla członków rad nadzorczych w spółkach Skarbu Państwa (Dyplom Ministra Skarbu Państwa nr 2262/2007). Dodatkowo Pani Agnieszka Bujnowska ukończyła szkolenie Program Komitet Audytu 2010, którego organizatorami byli Giełda Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. oraz Akademia Leona Koźmińskiego.

Doświadczenie zawodowe:

1990 – 2000	SP ZOZ Szpital Kliniczny nr 4 Akademii Medycznej w Łodzi – pielęgniarka
IX 2007 – X 2007	MIRBUD S.A. – referent do spraw sprzedaży
2007 – 2008	Ośrodek Sportu i Rekreacji Sp. z o.o. z siedzibą w Skierniewicach – członek Rady Nadzorczej
2007 – 2008	Przedsiębiorstwo Usług Renowacyjno-Konserwatorskich i Pogrzebowych „ARS” Sp. z o.o. – członek Rady Nadzorczej
XII 2006 – do chwili obecnej	MIRBUD S.A. – Sekretarz Rady Nadzorczej
VI 2010 – do chwili obecnej	Marywilska 44 – Sekretarz Rady Nadzorczej
X 2010 - do chwili obecnej	Przedsiębiorstwo Budowy Dróg i Mostów Kobyłarnia S.A. – członek Rady Nadzorczej
2010 – do chwili obecnej	JHM DEVELOPMENT S.A. – Sekretarz Rady Nadzorczej
2011 – 2012	Ośrodek Sportu i Rekreacji Sp. z o.o. z siedzibą w Skierniewicach – członek Rady Nadzorczej
III 2011 – do chwili obecnej	Miejski Zakład Komunikacji w Skierniewicach Sp. z o.o. – Przewodniczący Rady Nadzorczej
2013	Zakład Wodociągów i Kanalizacji WOD-KAN Sp. z o.o. w Skierniewicach – członek Rady Nadzorczej

Poza sprawowaniem funkcji członka Rady Nadzorczej w spółce JHM DEVELOPMENT S.A., Pani Agnieszka Bujnowska sprawuje funkcję członka Rady Nadzorczej w spółce MIRBUD S.A., która jest spółką dominującą w stosunku do Emitenta. Dodatkowo Pani Agnieszka Bujnowska zasiada w radach nadzorczych spółek Marywilska 44, która jest spółką zależną w stosunku do Emitenta oraz Przedsiębiorstwo Budowy Dróg i Mostów Sp. z o.o. z siedzibą w Kobyłarni – członek Rady Nadzorczej. Ponadto Pani Agnieszka Bujnowska w latach 2011-2012 pełniła funkcję członka Rady Nadzorczej spółki Ośrodek Sportu i Rekreacji Sp. z o.o. z siedzibą w Skierniewicach, a w 2013 roku była członkiem Rady Nadzorczej spółki Zakład Wodociągów i Kanalizacji WOD-KAN Sp. z o.o. z siedzibą w Skierniewicach. Natomiast od marca 2011 roku Pani Agnieszka Bujnowska pełni funkcję Przewodniczącej Rady Nadzorczej spółki Miejski Zakład Komunikacji w Skierniewicach Sp. z o.o. Wszystkie ww. spółki nie prowadzą działalności konkurencyjnej w stosunku do działalności Emitenta.

Pani Agnieszka Bujnowska posiada 8.000 Akcji Emitenta, co stanowi 0,012% w kapitale zakładowym Spółki oraz 0,012% głosów na walnym zgromadzeniu akcjonariuszy Emitenta. Zgodnie z oświadczeniem Pani Agnieszki Bujnowskiej nie istnieją żadne ograniczenia uzgodnione

z osobami zarządzającymi, nadzorującymi, założycielami lub osobami zarządzającymi wyższego szczebla posiadającymi powyżej 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu Emitenta w zakresie zbywania posiadanych akcji Emitenta. Pakiet akcji posiadanych przez Panią Agnieszkę Bujnowską nie przekracza 5% kapitału zakładowego, ani głosów na walnym zgromadzeniu Emitenta. Pani Agnieszka Bujnowska może przeprowadzać drobne transakcje na akcjach notowanych na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie S.A., których łączna wartość nie przekracza kwoty 5.000 euro rocznie. Pani Agnieszka Bujnowska nie posiada akcji na innych giełdach światowych.

Zgodnie ze złożonym oświadczeniem w okresie ostatnich 5 lat Pani Agnieszka Bujnowska:

- a) nie była i nie jest poza spółkami wskazanymi powyżej członkiem organów administracyjnych, zarządzających lub nadzorczych ani wspólnikiem w innych spółkach kapitałowych lub osobowych, ani nie prowadzi działalności konkurencyjnej w stosunku do Emitenta,
- b) nie została skazana prawomocnym wyrokiem za przestępstwo oszustwa,
- c) nie pełniła i nie pełni funkcji członka organów administracyjnych, zarządzających lub nadzorczych w podmiotach, w stosunku do których ogłoszono upadłość, ustanowiono zarząd komisarzyczny lub otwarto likwidację, z wyjątkiem pełnienia funkcji członka Rady Nadzorczej w spółce Ośrodek Sportu i Rekreacji sp. z o.o. z siedzibą w Skierniewicach, który w 2012 roku uległ likwidacji zgodnie z uchwałą Rady Miasta Skierniewice (data wykreślenia z KRS – 29.06.2012 r.),
- d) nie otrzymała sądowego zakazu działania jako członek organów administracyjnych, zarządzających lub nadzorczych Emitenta i jakiegokolwiek innego podmiotu ani zakazu uczestniczenia w zarządzaniu lub prowadzeniu spraw jakiegokolwiek innego podmiotu,
- e) nie jest wpisana do Rejestru Dłużników Niewypłacalnych, prowadzonym na podstawie ustawy o Krajowym Rejestrze Sądowym.

Ponadto, zgodnie ze złożonym oświadczeniem, w okresie ostatnich 5 lat organy ustawowe lub regulacyjne (w tym organizacje zawodowe) nie wnosili przeciwko Pani Agnieszce Bujnowskiej oficjalnych oskarżeń publicznych, ani nie nałożyły na nią sankcji.

Pani Agnieszka Bujnowska nie otrzymuje wynagrodzenia od Emitenta. Z tytułu pełnienia funkcji Sekretarza Rady Nadzorczej uzyskuje świadczenie pieniężne w wysokości 1.200 zł miesięcznie.

Ponadto z tytułu pełnienia funkcji w Radzie Nadzorczej spółki Marywilka 44 Pani Agnieszka Bujnowska otrzymuje wynagrodzenie w kwocie 1.200 zł miesięcznie.

Pan Waldemar Borzykowski – członek Rady Nadzorczej

Pan Waldemar Borzykowski został powołany na członka Rady Nadzorczej Emitenta uchwałą Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy Spółki JHM DEVELOPMENT S.A. w dniu 20.05.2011 roku. Kadencja członka Rady Nadzorczej trwa do dnia 20.05.2015 roku. Mandat członka Rady Nadzorczej wygaśnie najpóźniej z dniem odbycia walnego zgromadzenia zatwierdzającego sprawozdanie finansowe za 2015 rok obrotowy.

Pomiędzy Panem Waldemarem Borzykowskim, a innymi członkami Rady Nadzorczej oraz Prezesem Zarządu nie występują powiązania rodzinne.

Zgodnie ze złożonym oświadczeniem Pan Waldemar Borzykowski nie prowadzi działalności konkurencyjnej w stosunku do Emitenta, ani nie zasiada w organie podmiotu prowadzącego działalność konkurencyjną w stosunku do Emitenta. Pan Waldemar Borzykowski jest także członkiem Rady Nadzorczej MIRBUD S.A. Pan Waldemar Borzykowski wykonuje swoje funkcje w organach Emitenta oraz Mirbud S.A. pod adresem: ul. Unii Europejskiej 18, 96-100 Skierniewice.

Pan Waldemar Borzykowski nie świadczył, ani nie świadczy na rzecz Emitenta jakichkolwiek usług.

Pan Waldemar Borzykowski posiada wykształcenie wyższe. Ukończył Uniwersytet Łódzki w Łodzi – Wydział Ekonomiczno-Socjologiczny, kierunek Ekonomiki Przemysłu. Uzyskał tytuł magistra ekonomii.

Doświadczenie zawodowe:

1988- 1993	Przedsiębiorstwo Budowlane PREFABUD – Dyrektor Przedsiębiorstwa
1994 – 2007	Urząd Miasta Skierniewice - Skarbnik Miasta
20.05.2011 - do chwili obecnej	JHM DEVELOPMENT S.A. – członek Rady Nadzorczej
17.06.2011 - do chwili obecnej	Mirbud S.A. – członek Rady Nadzorczej

Zgodnie ze złożonym oświadczeniem w okresie ostatnich 5 lat Pan Waldemar Borzykowski:

- a) nie był i nie jest poza spółkami wskazanymi powyżej członkiem organów administracyjnych, zarządzających lub nadzorczych ani wspólnikiem w innych spółkach kapitałowych lub osobowych, ani nie prowadzi działalności konkurencyjnej w stosunku do Emitenta,
- b) nie został skazany prawomocnym wyrokiem za przestępstwo oszustwa,
- c) nie pełnił i nie pełni funkcji członka organów administracyjnych, zarządzających lub nadzorczych w podmiotach, w stosunku do których ogłoszono upadłość, ustanowiono zarząd komisaryczny lub otwarto likwidację,
- d) nie otrzymał sądowego zakazu działania jako członek organów administracyjnych, zarządzających lub nadzorczych Emitenta i jakiegokolwiek innego podmiotu ani zakazu uczestniczenia w zarządzaniu lub prowadzeniu spraw jakiegokolwiek innego podmiotu,
- e) nie jest wpisany do Rejestru Dłużników Niewypłacalnych, prowadzonym na podstawie ustawy o Krajowym Rejestrze Sądowym.

Ponadto, zgodnie ze złożonym oświadczeniem, w okresie ostatnich 5 lat organy ustawowe lub regulacyjne (w tym organizacje zawodowe) nie wnosiły przeciwko Panu Waldemarowi Borzykowskiemu oficjalnych oskarżeń publicznych ani nie nałożyły na niego sankcji.

Pan Waldemar Borzykowski nie otrzymuje wynagrodzenia od Emitenta. Z tytułu pełnienia funkcji członka Rady Nadzorczej uzyskuje świadczenie pieniężne w wysokości 1.000 zł miesięcznie.

Pani Agnieszka Mazur (z domu Jóźwiak) – członek Rady Nadzorczej

Pani Agnieszka Mazur została powołana na członka Rady Nadzorczej Emitenta uchwałą Nadzwyczajnego Zgromadzenia Akcjonariuszy Emitenta nr VI/2011 z dnia 23.02.2011 roku.

Kadencja członka Rady Nadzorczej trwa do dnia 23.02.2015 roku. Mandat członka Rady Nadzorczej wygaśnie najpóźniej z dniem odbycia walnego zgromadzenia zatwierdzającego sprawozdanie finansowe za 2015 rok obrotowy.

Pomiędzy Panią Agnieszką Mazur, a innymi członkami Rady Nadzorczej oraz członkami Zarządu nie występują powiązania rodzinne.

Zgodnie ze złożonym oświadczeniem Pani Agnieszka Mazur nie prowadzi działalności konkurencyjnej w stosunku do Emitenta, ani nie zasiada w organie podmiotu prowadzącego działalność konkurencyjną w stosunku do Emitenta.

Pani Agnieszka Mazur posiada wykształcenie wyższe. Ukończyła Wyższą Szkołę Handlu i Prawa im. Ryszarda Łazarskiego w Warszawie (wydział prawa), uzyskując tytuł magistra. Ponadto, Pani Agnieszka Mazur ukończyła Podyplomowe Studium Prawa Handlowego na Uniwersytecie Mikołaja Kopernika w Toruniu (Wydział Prawa i Administracji) oraz Sommerschule zum deutschen und europäischen Recht der Friedrich-Schiller-Universität Jena. Dodatkowo Pani Agnieszka Mazur ukończyła Studium Prawa Niemieckiego i Europejskiego przy WSHiP, a także odbyła szkolenie: Zarządzanie kontraktem zgodnie z warunkami FIDIC. Ponadto obecnie Pani Agnieszka Mazur odbywa aplikację radcowską przy Okręgowej Izbie Radców Prawnych w Łodzi (II rok).

Doświadczenie zawodowe:

2004-2005	Haarmann Hemmelrath & Partner Wirtschaftsprüfung Sp. z o.o. w Warszawie - Asystent
2005-2006	Kancelaria prawna Hemmelrath K.Korszyńska Sp.k. w Warszawie - Asystent w dziale prawnym
2007 - do chwili obecnej	MIRBUD S.A. – Prawnik
2011 - do chwili obecnej	JHM DEVELOPMENT S.A. – członek Rady Nadzorczej

Pani Agnieszka Mazur jest zatrudniona na umowę o pracę w przedsiębiorstwie MIRBUD S.A., z siedzibą w Skierniewicach (96-100), przy ul. Unii Europejskiej 18. Na podstawie umowy o pracę Pani Agnieszka Mazur jest zatrudniona na stanowisku prawnika w Dziale Prawnym Mirbud S.A. Stanowisko to nie charakteryzuje się bezpośrednią podległością członkowi Zarządu Mirbud S.A. Pani Agnieszka Mazur nie świadczyła, ani nie świadczy na rzecz Emitenta jakichkolwiek usług.

Pani Agnieszka Mazur w okresie ostatnich 5 lat nie posiadała akcji lub udziałów innych spółek z wyjątkiem akcji MIRBUD S.A.

Zgodnie ze złożonym oświadczeniem w okresie ostatnich 5 lat Pani Agnieszka Mazur:

- a) poza zasiadaniem w Radzie Nadzorczej Emitenta, nie była i nie jest członkiem organów administracyjnych, zarządzających lub nadzorczych ani wspólnikiem w innych spółkach kapitałowych lub osobowych, ani nie prowadzi działalności konkurencyjnej w stosunku do Emitenta,
- b) nie została skazana prawomocnym wyrokiem za przestępstwo oszustwa,
- c) nie pełniła i nie pełni funkcji członka organów administracyjnych, zarządzających lub nadzorczych w podmiotach, w stosunku do których ogłoszono upadłość, ustanowiono zarząd komisyjny lub otwarto likwidację,
- d) nie otrzymała sądowego zakazu działania jako członek organów administracyjnych, zarządzających lub nadzorczych Emitenta i jakiegokolwiek innego podmiotu ani zakazu uczestniczenia w zarządzaniu lub prowadzeniu spraw jakiegokolwiek innego podmiotu,
- e) nie jest wpisana do Rejestru Dłużników Niewypłacalnych, prowadzonym na podstawie ustawy o Krajowym Rejestrze Sądowym.

Ponadto, zgodnie ze złożonym oświadczeniem, w okresie ostatnich 5 lat organy ustawowe lub regulacyjne (w tym organizacje zawodowe) nie wnosiły przeciwko Pani Agnieszce Mazur oficjalnych oskarżeń publicznych, ani nie nałożyły na nią sankcji.

Pani Agnieszka Mazur nie otrzymuje wynagrodzenia od Emitenta. Z tytułu pełnienia funkcji Członka Rady Nadzorczej uzyskuje świadczenie pieniężne w wysokości 1.000 zł miesięcznie.

Pan Andrzej Zakrzewski – członek Rady Nadzorczej

Pan Andrzej Zakrzewski został powołany na członka Rady Nadzorczej Emitenta uchwałą Nadzwyczajnego Zgromadzenia Akcjonariuszy Emitenta nr VI/2011 z dnia 23.02.2011 roku.

Kadencja członka Rady Nadzorczej trwa do dnia 23.02.2015 roku. Mandat członka Rady Nadzorczej wygaśnie najpóźniej z dniem odbycia walnego zgromadzenia zatwierdzającego sprawozdanie finansowe za 2015 rok obrotowy.

Pomiędzy Panem Andrzejem Zakrzewskim, a innymi członkami Rady Nadzorczej oraz członkami Zarządu nie występują powiązania rodzinne.

Zgodnie ze złożonym oświadczeniem Pan Andrzej Zakrzewski nie prowadzi działalności konkurencyjnej w stosunku do Emitenta, ani nie zasiada w organie podmiotu prowadzącego działalność konkurencyjną w stosunku do Emitenta.

Pan Andrzej Zakrzewski posiada wykształcenie wyższe. Ukończył Wojskową Akademię Techniczną im. Jarosława Dąbrowskiego w Warszawie (Wydział Mechaniczny - kierunek: mechanika i budowa maszyn, specjalność: urządzenia i zastosowania materiałów pędnych i smarów). Uzyskał tytuł magistra inżyniera.

Doświadczenie zawodowe:

1978-1983	Fabryka Urządzeń Odlewniczych FUMOS Skierniewice – Technolog
1983-1988	Zakład Inwestycji i Budownictwa Skierniewice – Kierownik Grupy Robót
1988-1990	ZPOW Hortex Skierniewice – Inspektor Nadzoru Inwestycyjnego
1990-1994	Działalność gospodarcza Skierniewice - Zakład Instalacji Sanitarnych Andrzej Zakrzewski, Andrzej Zaręba – współwłaściciel
1994-1998	P.P.H.U. Mirbud Skierniewice – Specjalista ds. handlu i zaopatrzenia
1999-2002	Mostostal Floors & Sernice Warszawa – Doradca Techniczny
2002-2003	Tedex Oil Piaseczno – Doradca Techniczny
2004-2004	ZPHU M.J. Chojcecki Skierniewice – Dyrektor Produkcji
2004 –VIII.2008	Interoil M.K.A. Skorupa Sieradz – Regionalny Przedstawiciel Handlowy
2006 – do chwili obecnej	MIRBUD S.A. – członek Rady Nadzorczej
2008 do chwili obecnej	Przedsiębiorstwo Handlowe PADER Sp. z o.o. Hurtowa Sprzedaż Paliw Warszawa – Inżynier sprzedaży
2011 - do chwili obecnej	JHM DEVELOPMENT S.A. – członek Rady Nadzorczej

Pan Andrzej Zakrzewski jest zatrudniony na umowę o pracę w Przedsiębiorstwie Handlowym PADER Sp. z o.o., z siedzibą w Warszawie (00-961), przy ul. Fort Wola 22.

Poza sprawowaniem funkcji członka Rady Nadzorczej w spółce JHM DEVELOPMENT S.A., Pan Andrzej Zakrzewski sprawuje funkcję członka Rady Nadzorczej w spółce MIRBUD S.A. Pan Andrzej Zakrzewski nie świadczył, ani nie świadczy na rzecz Emitenta jakichkolwiek usług.

MIRBUD S.A. oraz inne podmioty, z którymi współpracuje lub jest związany Pan Andrzej Zakrzewski nie prowadzą działalności konkurencyjnej w stosunku do działalności Emitenta.

Zgodnie ze złożonym oświadczeniem w okresie ostatnich 5 lat Pan Andrzej Zakrzewski:

- a) nie był i nie jest poza spółkami wskazanymi powyżej członkiem organów administracyjnych, zarządzających lub nadzorczych ani współlnikiem w innych spółkach kapitałowych lub osobowych, ani nie prowadzi działalności konkurencyjnej w stosunku do Emitenta,
- b) nie został skazany prawomocnym wyrokiem za przestępstwo oszustwa,
- c) nie pełnił i nie pełni funkcji członka organów administracyjnych, zarządzających lub nadzorczych w podmiotach, w stosunku do których ogłoszono upadłość, ustanowiono zarząd komisaryczny lub otwarto likwidację,
- d) nie otrzymał sądowego zakazu działania jako członek organów administracyjnych, zarządzających lub nadzorczych Emitenta i jakiegokolwiek innego podmiotu ani zakazu uczestniczenia w zarządzaniu lub prowadzeniu spraw jakiegokolwiek innego podmiotu,
- e) nie jest wpisany do Rejestru Dłużników Niewypłacalnych, prowadzonym na podstawie ustawy o Krajowym Rejestrze Sądowym.

Ponadto, zgodnie ze złożonym oświadczeniem, w okresie ostatnich 5 lat organy ustawowe lub regulacyjne (w tym organizacje zawodowe) nie wnosiły przeciwko Panu Andrzejowi Zakrzewskiemu oficjalnych oskarżeń publicznych, ani nie nałożyły na niego sankcji.

Pan Andrzej Zakrzewski nie otrzymuje wynagrodzenia od Emitenta. Z tytułu pełnienia funkcji Członka Rady Nadzorczej uzyskuje świadczenie pieniężne w wysokości 1.000 zł miesięcznie.

Pan Jarosław Karasiński – członek Rady Nadzorczej

Pan Jarosław Karasiński został powołany na członka Rady Nadzorczej Emitenta uchwałą nr 17/2012 z dnia 19.06.2012 roku.

Kadencja członka Rady Nadzorczej trwa do dnia 19.06.2016 roku. Mandat członka Rady Nadzorczej wygaśnie najpóźniej z dniem odbycia walnego zgromadzenia zatwierdzającego sprawozdanie finansowe za 2016 rok obrotowy.

Pomiędzy Panem Jarosławem Karasińskim, a innymi członkami Rady Nadzorczej oraz członkami Zarządu nie występują powiązania rodzinne.

Zgodnie ze złożonym oświadczeniem Pan Jarosław Karasiński nie prowadzi działalności konkurencyjnej w stosunku do Emitenta, ani nie zasiada w organie podmiotu prowadzącego działalność konkurencyjną w stosunku do Emitenta. Pan Jarosław Karasiński posiada wykształcenie wyższe. Ukończył Wyższą Szkołę Morską w Gdyni (obecnie Akademia Morska w Gdyni) - Wydział Nawigacji. Ponadto Pan Jarosław Karasiński złożył z wynikiem pozytywnym egzamin dla kandydatów na członków rad nadzorczych w spółkach Skarbu Państwa.

Doświadczenie zawodowe:

09.1992-06.1994	Maersk Poland Sp. z o.o. – analityk stawek frachtowych
06.1994-06.1996	Giełda Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.
07.1996-08.2000	Access/Rotschild Corporate Finance – Wicedyrektor Corporate Finance
12.1999- do chwili obecnej	Robinzone Sp. z o.o. – Prezes Zarządu
08.2000-07.2002	Wirtualna Polska S.A. – dyrektor ds. rozwoju
11.2002-09.2004	Grupa Brasco Sp. z o.o. – kontroler finansowy
27.05.2010 – do chwili obecnej	Projprzem S.A. – sekretarz Rady Nadzorczej
28.03.2011 – 22.03.2012	Bomi S.A. – członek Rady Nadzorczej
05.04.2012 – do chwili obecnej	Armatura Kraków S.A. – członek Rady Nadzorczej
19.06.2012 – do chwili obecnej	JHM Development S.A. – członek Rady Nadzorczej
12.04.2013 – do chwili obecnej	Globe Trade Centre S.A. – członek Rady Nadzorczej

Poza sprawowaniem funkcji członka Rady Nadzorczej w spółce JHM DEVELOPMENT S.A., Pan Jarosław Karasiński jest Prezesem Zarządu spółki Robinzone Sp. z o.o., a także sekretarzem Rady Nadzorczej spółki Projprzem S.A. (od dnia 27.05.2010 r. do chwili obecnej), członkiem Rady Nadzorczej spółki Armatura Kraków S.A. (od dnia 05.04.2012 r. do chwili obecnej), członkiem Rady Nadzorczej spółki Globe Trade Centre S.A. (od dnia 12.04.2013 r. do chwili obecnej). Ponadto w okresie od dnia 28.03.2011 r. do dnia 22.03.2012 r. był członkiem Rady Nadzorczej spółki Bomi S.A.

Pan Jarosław Karasiński wykonuje swoje funkcje w Józefosławiu (05-500), przy ul. Bretanii 7H.

Zgodnie z oświadczeniem Pana Jarosława Karasińskiego powyższe spółki nie prowadzą działalności konkurencyjnej w stosunku do działalności Emitenta. Pan Jarosław Karasiński nie świadczył, ani nie świadczy na rzecz Emitenta jakichkolwiek usług.

Zgodnie ze złożonym oświadczeniem w okresie ostatnich 5 lat Pan Jarosław Karasiński:

- a) nie był i nie jest poza spółkami wskazanymi powyżej członkiem organów administracyjnych, zarządzających lub nadzorczych ani wspólnikiem w innych spółkach kapitałowych lub osobowych, ani nie prowadzi działalności konkurencyjnej w stosunku do Emitenta,
- b) nie został skazany prawomocnym wyrokiem za przestępstwo oszustwa,
- c) nie pełnił i nie pełni funkcji członka organów administracyjnych, zarządzających lub nadzorczych w podmiotach, w stosunku do których ogłoszono upadłość, ustanowiono zarząd komisaryczny lub otwarto likwidację,
- d) nie otrzymał sądowego zakazu działania jako członek organów administracyjnych, zarządzających lub nadzorczych Emitenta i jakiegokolwiek innego podmiotu ani zakazu uczestniczenia w zarządzaniu lub prowadzeniu spraw jakiegokolwiek innego podmiotu,
- e) nie jest wpisany do Rejestru Dłużników Niewypłacalnych, prowadzonym na podstawie ustawy o Krajowym Rejestrze Sądowym.

Ponadto, zgodnie ze złożonym oświadczeniem, w okresie ostatnich 5 lat organy ustawowe lub regulacyjne (w tym organizacje zawodowe) nie wnosiły przeciwko Panu Jarosławowi Karasińskiemu oficjalnych oskarżeń publicznych, ani nie nałożyły na niego sankcji.

Pan Jarosław Karasiński nie posiada akcji Emitenta.

Pan Jarosław Karasiński nie otrzymuje wynagrodzenia od Emitenta. Z tytułu pełnienia funkcji Członka Rady Nadzorczej uzyskuje świadczenie pieniężne w wysokości 1.000 zł miesięcznie.

14.2 Konflikt interesów w organach administracyjnych, zarządzających i nadzorczych oraz wśród osób zarządzających wyższego szczebla

Nie istnieją żadne konflikty interesów u osób wskazanych w pozycji 14.1 pomiędzy ich obowiązkami wobec Emitenta, a ich prywatnymi interesami lub innymi obowiązkami. Żadna z osób wskazanych w pkt 14.1 nie prowadzi także jakiegokolwiek działalności konkurencyjnej wobec Emitenta.

Nie istnieją żadne umowy i porozumienia ze znaczącymi akcjonariuszami, klientami, dostawcami lub innymi osobami, na mocy których osoby opisane w pozycji 14.1 zostały wybrane na członków organów administracyjnych, zarządzających lub nadzorczych albo na osoby zarządzające wyższego szczebla.

Nie zostały uzgodnione przez osoby, o których mowa w pozycji 14.1, żadne ograniczenia w zakresie zbycia w określonym czasie posiadanych przez nie papierów wartościowych Emitenta.

Pomiędzy Prezesem Zarządu, tj. Panią Haliną Mirgos a Wiceprezesem Zarządu, tj. Panem Jerzym Mirgos występują powiązania rodzinne. Pani Halina Mirgos jest matką Pana Jerzego Mirgos.

Nie istnieje konflikt pomiędzy obowiązkami Pani Haliny Mirgos lub Pana Jerzego Mirgos wobec Spółki, a ich prywatnymi interesami lub innymi obowiązkami.

15. WYNAGRODZENIA I INNE ŚWIADCZENIA

15.1 Wynagrodzenia dla osób wchodzących w skład organów administracyjnych, zarządzających i nadzorczych Emitenta

Tabela: Wynagrodzenie brutto i inne świadczenia wypłacone członkom organów zarządzających w 2013 roku (w tys. zł)

L.p.	Imię i nazwisko	Wynagrodzenie z tytułu pełnienia funkcji w Zarządzie	Wynagrodzenie z tytułu umowy o pracę	Inne	Razem
1	Halina Mirgos	360.000,00	0,00	0,00	360.000,00
2	Jerzy Mirgos	300.000,00	0,00	0,00	300.000,00

Źródło: Emitent

Członkowie Zarządu Emitenta nie otrzymują żadnej części wynagrodzenia na podstawie planu premii bądź podziału w zyskach Emitenta, ani też w formie opcji na akcje. Członkowie Zarządu Emitenta nie otrzymują również żadnej części wynagrodzenia w formie świadczeń w naturze, ani innych świadczeń niepieniężnych.

Tabela: Wynagrodzenie brutto i inne świadczenia wypłacone członkom organów nadzorujących w 2013 roku (w tys. zł)

L.p.	Imię i nazwisko	Wynagrodzenie z tytułu pełnienia funkcji członka Rady Nadzorczej	Wynagrodzenie z tytułu umowy o pracę	Inne	Razem
------	-----------------	--	--------------------------------------	------	-------

1	Dariusz Jankowski	18.000,00	0,00	0,00	18.000,00
2	Agnieszka Bujnowska	14.400,00	0,00	0,00	14.400,00
3	Waldemar Borzykowski	12.000,00	0,00	0,00	12.000,00
4	Agnieszka Mazur	11.903,23	0,00	0,00	11.903,23
5	Andrzej Zakrzewski	12.000,00	0,00	0,00	12.000,00
6	Jarosław Karasiński	12.000,00	0,00	0,00	12.000,00

Źródło: Emitent

Członkowie Rady Nadzorczej Emitenta nie otrzymują żadnej części wynagrodzenia na podstawie planu premii bądź podziału w zyskach Emitenta, ani też w formie opcji na akcje. Członkowie Rady Nadzorczej Emitenta nie otrzymują również żadnej części wynagrodzenia w formie świadczeń w naturze, ani innych świadczeń niepieniężnych.

15.2 Ogólna kwota wydzielona lub zgromadzona przez Emitenta lub jego podmioty zależne na świadczenia rentowe, emerytalne lub podobne świadczenia

Emitent ani jego podmioty zależne nie wydzielały ani nie gromadziły żadnych kwot na świadczenia rentowe, emerytalne lub podobne w żadnym z lat objętych historycznymi informacjami finansowymi.

16. PRAKTYKI ORGANU ADMINISTRACYJNEGO, ZARZĄDZAJĄCEGO I NADZORUJĄCEGO

16.1 Data zakończenia obecnej kadencji oraz okres, przez jaki członkowie organów administracyjnych, zarządzających i nadzorujących sprawowali swoje funkcje

16.1.1 Zarząd

Członków Zarządu lub cały Zarząd powołuje Rada Nadzorcza na wspólną kadencję. Liczbę członków Zarządu określa uchwała Rady Nadzorczej. Skład i liczba członków pierwszego Zarządu został ustalony uchwałą Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników spółki JHM Development Sp. z o.o. nr 19/2010 z dnia 24.11.2010 roku w przedmiocie przekształcenia Emitenta w spółkę akcyjną. W skład pierwszego Zarządu powołano na funkcje Prezesa Zarządu Panią Halinę Mirgos.

Obecnie skład Zarządu Emitenta jest dwuosobowy. Oprócz Pani Haliny Mirgos, w jego skład wchodzi Wiceprezes Zarządu Pan Jerzy Mirgos, który funkcję tę pełni od dnia 19.06.2012 roku do chwili obecnej.

Kadencja Zarządu trwa 5 lat. Wspólna kadencja Zarządu upływa w dniu 10.12.2015 roku.

16.1.2 Rada Nadzorcza

Wyboru członków Rady Nadzorczej dokonuje Walne Zgromadzenie na indywidualną kadencję, trwającą 4 lata od daty powołania.

Pan Dariusz Jankowski pełni funkcję członka Rady Nadzorczej od dnia 10.12.2010 roku do chwili obecnej. Kadencja Pana Dariusza Jankowskiego trwa do 10.12.2014 roku.

Pani Agnieszka Bujnowska pełni funkcję członka Rady Nadzorczej od dnia 10.12.2010 roku do chwili obecnej. Kadencja Pani Agnieszki Bujnowskiej trwa do 10.12.2014 roku.

Pani Agnieszka Mazur pełni funkcję członka Rady Nadzorczej od dnia 22.02.2011 roku do chwili obecnej. Kadencja Pani Agnieszki Mazur trwa do 22 lutego 2015 roku.

Pan Andrzej Zakrzewski pełni funkcję członka Rady Nadzorczej od dnia 22.02.2011 roku do chwili obecnej. Kadencja Pana Andrzeja Zakrzewskiego trwa do 22.02.2015 roku.

Pan Waldemar Borzykowski pełni funkcję członka Rady Nadzorczej od dnia 20.05.2011 roku do chwili obecnej. Kadencja Pana Waldemara Borzykowskiego trwa do 20.05.2015 roku.

Pan Jarosław Karasiński pełni funkcję członka Rady Nadzorczej od dnia 19.06.2012 roku do chwili obecnej. Kadencja Pana Jarosława Karasińskiego trwa do 19.06.2016 roku.

16.2 Informacje o umowach o świadczenie usług członków organów administracyjnych, zarządzających i nadzorujących z Emitentem lub którymkolwiek z jego podmiotów zależnych, określających świadczenia wypłacane w chwili rozwiązania stosunku pracy

Nie istnieją takie umowy.

16.3 Informacje o komisji ds. audytu i komisji ds. wynagrodzeń Emitenta, dane komisji oraz podsumowanie zasad funkcjonowania tych komisji

W Spółce funkcjonuje Komitet ds. Audytu. Komitet Audytu powołany został na posiedzeniu Rady Nadzorczej uchwałą nr XXX/2012 z dnia 25.09.2012 roku, w następującym składzie osobowym:

1. Waldemar Borzykowski - Przewodniczący
2. Jarosław Karasiński - Członek
3. Agnieszka Mazur - Sekretarz

Komitet Audytu obraduje na posiedzeniach. Dokumentacja dotycząca posiedzeń Komitetu, to jest dowody zwołania posiedzeń, protokoły, podjęte uchwały wraz z załącznikami przechowywane są w siedzibie Spółki.

Komitet Audytu przeprowadza kontrole w następujących obszarach:

1. Oceny niezależności audytu zewnętrznego;
2. Omówienia przez biegłego rewidenta przebiegu badania rocznych sprawozdań finansowych;
3. Omówienia projektów rocznych sprawozdań finansowych (jednostkowego i skonsolidowanego) oraz sprawozdań Zarządu z działalności Spółki i Grupy Kapitałowej;
4. Omówienia listy korekt proponowanych przez biegłego rewidenta;
5. Zapoznania się z Raportem i opinią audytora zewnętrznego z badania sprawozdania finansowego Spółki i skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej za miniony rok obrotowy;
6. Rekomendacji dla Rady Nadzorczej w przedmiocie wydania opinii dla Walnego Zgromadzenia w sprawie zbadanych przez audytora zewnętrznego sprawozdań finansowych;
7. Oceny pracy zewnętrznego audytora badającego sprawozdania finansowe Spółki oraz Grupy Kapitałowej sporządzone za miniony rok obrotowy;
8. Omówienia spraw dotyczących stosowanych technologii informatycznych, mobilnych urządzeń oraz bezpieczeństwa danych;
9. Rekomendacji dla Rady Nadzorczej odnośnie wyboru podmiotu do przeprowadzenia przeglądu półrocznego i badania sprawozdań finansowych Spółki i Grupy Kapitałowej za miniony rok obrotowy;

10. Omówienia okresowych sprawozdań finansowych (jednostkowego i skonsolidowanego) oraz sprawozdań Zarządu z działalności Spółki i Grupy Kapitałowej za minione półrocze;
11. Omówienia przyjętych w Spółce zasad identyfikacji i oceny ryzyka;
12. Omówienia spraw dotyczących stosowanych technologii informatycznych, mobilnych urządzeń oraz bezpieczeństwa danych.

W Komitecie audytu osobą niezależną i posiadającą kwalifikacje z dziedziny rachunkowości w rozumieniu art. 86 ust. 4 Ustawy o biegłych rewidentach jest Pan Jarosław Karasiński.

W najbliższym czasie Emitent nie przewiduje powołania komisji ds. wynagrodzeń.

16.4 Oświadczenie na temat stosowania przez Emitenta procedur ładu korporacyjnego

Emitent od dnia notowań jego akcji na rynku regulowanym stosuje zasady corporate governance określone w zbiorze: „Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW” z poniższymi wyjaśnieniami:

- zasady ujętej w części I pkt 12 Dobrych Praktyk dotyczącej zapewnienia akcjonariuszom możliwości wykonywania osobiście lub przez pełnomocnika prawa głosu w toku walnego zgromadzenia, poza miejscem odbywania walnego zgromadzenia, przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej,
- zasady ujętej w części II pkt 1, ppkt 9a Dobrych Praktyk o prowadzeniu przez Spółkę korporacyjnej strony internetowej i zamieszczaniu na niej, oprócz informacji wymaganych przez przepisy prawa, zapisu przebiegu obrad walnego zgromadzenia, w formie audio lub wideo.
- zasady ujętej w części IV pkt 10 Dobrych Praktyk dotyczącej zapewnienia przez Emitenta akcjonariuszom możliwości udziału w walnym zgromadzeniu przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej, polegającej na:
 1. transmisji obrad walnego zgromadzenia w czasie rzeczywistym,
 2. dwustronnej komunikacji w czasie rzeczywistym, w ramach której akcjonariusze mogą wypowiadać się w toku obrad walnego zgromadzenia przebywając w miejscu innym niż miejsce obrad.

Zdaniem Emitenta dotychczasowa forma organizacji obrad walnego zgromadzenia w sposób wystarczający zabezpiecza interesy wszystkich akcjonariuszy.

Aktualnie Statut Emitenta nie umożliwia akcjonariuszom ich aktywnego uczestnictwa w walnym zgromadzeniu przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej, w tym możliwości wypowiadania się akcjonariusza przebywającego w innym miejscu niż miejsce posiedzenia (komunikacja dwustronna) oraz transmisji on-line obrad walnego zgromadzenia.

Wyłączając stosowanie powyższych zasad Emitent kieruje się:

- zagrożeniami natury prawnej, które mogą mieć wpływ na niezakłócony przebieg walnego zgromadzenia oraz rzetelny przepływ informacji podczas takiej komunikacji.
- koniecznością zabezpieczenia ciągłego i nieprzerwanego strumienia transmisji on-line w obie strony, co z ekonomicznego punktu widzenia wiąże się z koniecznością ponoszenia dodatkowych znacznych kosztów związanych w organizacją zaplecza teletechnicznego.
- wolą zabezpieczenia wizerunku osób biorących udział w walnym zgromadzeniu.

Emitent nadto informuje, że obecnie nie zamieszcza na swojej stronie internetowej zapisu z przebiegu obrad walnego zgromadzenia w formie audio lub wideo, po jego zakończeniu, zgodnie z zasadą zawartą w części II pkt 9a Dobrych Praktyk. Emitent na bieżąco informuje o

niestosowaniu powyższej zasady. Realizacja wspomnianej zasady wiąże się z koniecznością spełnienia wymagań technicznych w tym konieczności przebudowania strony internetowej Emitenta.

Emitent planuje rozpoczęcie prac związanych wprowadzeniem ww. zasady na początku 2015 roku, tak aby stosowanie tej zasady było możliwe nie później niż na zwyczajnym walnym zgromadzeniu Spółki, zatwierdzającym sprawozdanie finansowe Emitenta za 2015 roku.

Zgodnie z zasadami dotyczącymi dobrych praktyk stosowanych przez członków rad nadzorczych Zarząd Emitenta informuje, że członkami Rady Nadzorczej spełniającymi warunki niezależności są: Pan Waldemar Borzykowski oraz Pan Jarosław Karasiński.

17. PRACOWNICY

17.1 Liczba pracowników w okresie objętym historycznymi informacjami finansowymi

Na Datę Prospektu Emitent zatrudnia 19 osób na podstawie umów o pracę.

Tabela: Zatrudnienie w przedsiębiorstwie Emitenta

Stan na dzień	Liczba zatrudnionych
31 grudnia 2011 r.	21
31 grudnia 2012 r.	18
31 grudnia 2013 r.	17
Dzień Prospektu	19

Źródło: Emitent

Tabela. Zatrudnienie w podziale na formy świadczenia pracy

Stan na dzień	Umowa o pracę	Umowa zlecenia	Umowa o dzieło
31 grudnia 2011 r.	21	-	-
31 grudnia 2012 r.	18	1	1
31 grudnia 2013 r.	17	2	-
Dzień Prospektu	19	2	-

Źródło: Emitent

Tabela. Zatrudnienie w podziale na wykształcenie pracowników

Stan na dzień	Średnie ogólne	Policealne	Wyższe
31 grudnia 2011 r.	3	1	17
31 grudnia 2012 r.	3	2	13
31 grudnia 2013 r.	3	2	12
Dzień Prospektu	3	1	15

Źródło: Emitent

Tabela. Zatrudnienie w podziale na podstawowe kategorie działalności

Stan na dzień	Zarząd i kierownictwo	Administracja	Kadra inżynierska
31 grudnia 2011 r.	10	11	-
31 grudnia 2012 r.	9	9	-
31 grudnia 2013 r.	10	7	-
Dzień Prospektu	12	7	-

Źródło: Emitent

Tabela. Zatrudnienie w podziale na wiek

Stan na dzień	19-30 lat	31-40 lat	41-50 lat
31 grudnia 2011 r.	6	5	5

31 grudnia 2012 r.	3	7	2
31 grudnia 2013 r.	2	7	2
Dzień Prospektu	3	7	3

Źródło: Emitent

Tabela. Stopień płynności kadr w przedsiębiorstwie Emitenta

Rok	Liczba zatrudnionych	Liczba zwolnionych
2011	10	4
2012	6	9
2013	-	1
Dzień Prospektu	5	3

Źródło: Emitent

Większość pracowników Emitenta wykonuje pracę w jego siedzibie, tj. w Skierniewicach przy ul. Unii Europejskiej 18.

17.1.1 Pracownicy w podmiotach zależnych od Emitenta

Tabela. Liczba zatrudnionych przez Marywilka 44

Stan na dzień	Liczba zatrudnionych		Razem
	Umowa o pracę	Z innego tytułu	
31 grudnia 2013 r.	13	1	14
Data Prospektu	12	1	13

Źródło: Marywilka 44

Pracownicy spółki Marywilka 44 wykonują pracę, co do zasady w jej siedzibie, tj. w Warszawie przy ul. Marywilskiej 44.

Tabela. Liczba zatrudnionych przez JHM 1 Sp. z o.o.

Stan na dzień	Liczba zatrudnionych		Razem
	Umowa o pracę	Z innego tytułu	
31 grudnia 2013 r.	1	0	1
Data Prospektu	1	0	1

Źródło: JHM 1 Sp. z o.o.

Pracownicy spółki JHM 1 Sp. z o.o. wykonują pracę, co do zasady w jej siedzibie, tj. w Skierniewicach przy ul. Unii Europejskiej 18.

Tabela. Liczba zatrudnionych przez JHM 2 Sp. z o.o.

Stan na dzień	Liczba zatrudnionych		Razem
	Umowa o pracę	Z innego tytułu	
31 grudnia 2013 r.	1	0	1
Data Prospektu	1	0	1

Źródło: JHM 2 Sp. z o.o.

Pracownicy spółki JHM 2 Sp. z o.o. wykonują pracę, co do zasady w jej siedzibie, tj. w Skierniewicach przy ul. Unii Europejskiej 18.

Tabela. Liczba zatrudnionych przez JHM 3 Sp. z o.o.

Stan na dzień	Liczba zatrudnionych		Razem
	Umowa o pracę	Z innego tytułu	
31 grudnia 2013 r.	0	0	0
Data Prospektu	0	0	0

Źródło: JHM 3 Sp. z o.o.

17.2 Informacje o posiadanych przez członków organów zarządzających i nadzorujących akcjach i opcjach na akcje Emitenta

17.2.1 Zarząd Emitenta

Na Datę Prospektu członkowie Zarządu Emitenta nie posiadają opcji na akcje Emitenta, posiadają jednak akcje Spółki. Prezes Zarządu Pani Halina Mirgos bezpośrednio posiada 124.212 Akcji, co stanowi 0,18% w kapitale zakładowym Emitenta oraz 0,18% głosów na walnym zgromadzeniu Emitenta. Pani Halina Mirgos nie posiada pośrednio Akcji. Natomiast Wiceprezes Zarządu Pan Jerzy Mirgos bezpośrednio posiada 3.906.824 Akcji, co stanowi 5,65% w kapitale zakładowym Emitenta oraz 5,65% głosów na walnym zgromadzeniu Emitenta. Pan Jerzy Mirgos nie posiada pośrednio Akcji.

17.2.2 Rada Nadzorcza Emitenta

Na Datę Prospektu jeden z sześciu członków Rady Nadzorczej posiada akcje Emitenta. *Pani Agnieszka Bujnowska posiada 8.000 Akcji Emitenta. Żaden z członków Rady Nadzorczej nie posiada opcji na akcje Emitenta.*

17.3 Opis wszelkich ustaleń dotyczących uczestnictwa pracowników w kapitale Emitenta

Na Datę Prospektu brak jest jakichkolwiek ustaleń dotyczących uczestnictwa pracowników w kapitale Emitenta. Pracownicy nie posiadają opcji na akcje Emitenta. Nie został też ustanowiony program motywacyjny, który przyznawałby prawo do objęcia Akcji Emitenta pracownikom Spółki lub osobom będącym członkami organów zarządzających, nadzorczych i administracyjnych.

18. ZNACZNI AKCJONARIUSZE

18.1 W zakresie znanym Emitentowi, informacje na temat osób innych niż członkowie organów administracyjnych, zarządzających i nadzorczych, które w sposób bezpośredni lub pośredni mają udziały w kapitale Emitenta lub prawa głosu podlegające zgłoszeniu na mocy prawa krajowego Emitenta

Na Datę Prospektu następujące podmioty posiadają bezpośrednio pakiet akcji zapewniający co najmniej 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy Emitenta:

- MIRBUD S.A. - spółka dominująca wobec Emitenta jest znacznym akcjonariuszem posiadającym 59.707.787 Akcji, które uprawniają do 86,28% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy Emitenta,
- Pan Jerzy Mirgos – posiada bezpośrednio 3.906.824 Akcji, które uprawniają do 5,65 % głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy Emitenta. Pan Jerzy Mirgos nie posiada Akcji Emitenta pośrednio.

Znaczeni akcjonariusze Emitenta nie posiadają innych praw głosu. Nie istnieją też inne podmioty, które w sposób pośredni mają udziały w kapitale Emitenta lub prawa głosu podlegające zgłoszeniu na mocy prawa krajowego.

18.2 Informacje o innych prawach głosu w odniesieniu do Emitenta

Akcjonariusze Emitenta nie posiadają żadnych innych praw głosu niż prawa związane z posiadanymi akcjami Emitenta.

18.3 Wskazanie podmiotu dominującego wobec Emitenta, lub podmiotu sprawującego kontrolę nad Emitentem

Emitent posiada podmiot dominujący, którym jest główny akcjonariusz Spółki - MIRBUD S.A. Nadużywanie kontroli, rozumiane jako wykonywanie prawa głosu na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy Emitenta, ograniczają powszechnie obowiązujące przepisy prawa oraz postanowienia Statutu i Regulaminów Emitenta. Spółka, jak każda osoba prawna, działa przez swoje organy, które realizują swoje ustawowe i statutowe zadania. Podział kompetencji pomiędzy poszczególne organy ma na celu zapewnienie prawidłowego funkcjonowania Emitenta. Wykonywanie prawa głosu na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy podlega zasadom opisanym w KSH oraz Statucie, a tym samym zapewnia przejrzystość i formalizm podejmowanych uchwał.

Do najważniejszych instrumentów zapobiegania nadużywaniu kontroli nad Emitentem wskazanych w powszechnie obowiązujących przepisach prawa należą:

- zasada równego traktowania w takich samych okolicznościach akcjonariuszy Emitenta (art. 20 KSH);
- prawo akcjonariuszy do żądania wyboru członków rady nadzorczej Emitenta oddzielnymi grupami (art. 385 KSH),
- prawo do żądania zwołania Walnego Zgromadzenia (art. 400 KSH),
- prawo żądania umieszczenia spraw w porządku obrad najbliższego Walnego Zgromadzenia przez akcjonariuszy (art. 400 KSH),
- prawo do zaskarżania uchwał Walnego Zgromadzenia Emitenta stojących w sprzeczności z powszechnie obowiązującymi przepisami prawa, Statutem Emitenta, dobrymi obyczajami, godzących w interes Spółki lub mających na celu pokrzywdzenie akcjonariusza (art. 422 KSH),
- prawo do wniesienia powództwa o stwierdzenia nieważności uchwały Walnego Zgromadzenia Spółki (art. 425 KSH),
- prawo każdego akcjonariusza do żądania udzielenia przez zarząd informacji dotyczących Spółki oraz uprawnienie do złożenia wniosku do sądu rejestrowego o zobowiązanie Zarządu do udzielenia informacji, o których mowa w art. 428 § 1 KSH lub o zobowiązanie Emitenta do ogłoszenia informacji udzielonych innemu akcjonariuszowi poza Walnym Zgromadzeniem (art. 428-429 KSH),
- odpowiedzialność cywilnoprawna członków organów Emitenta za działanie na szkodę Emitenta (art. 483 KSH),
- prawo do wniesienia powództwa przeciwko członkom organów Spółki lub innym osobom, które wyrządziły szkodę Spółce (art. 486 KSH),
- prawo akcjonariusza do żądania zbadania przez biegłego rewidenta zagadnienia związanego z utworzeniem Spółki lub prowadzeniem jej spraw (art. 84-86 Ustawy o Ofercie).

18.4 Opis wszelkich znanych Emitentowi ustaleń, których realizacja w przyszłości może spowodować zmiany w sposobie kontroli Emitenta

Emitentowi nie są znane jakiekolwiek ustalenia, w wyniku których w przyszłości mogą nastąpić zmiany w sposobie kontroli Emitenta.

19. TRANSAKCJE Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI

Niniejszy rozdział przedstawia szczegóły wszystkich transakcji z podmiotami powiązanymi (w rozumieniu określonym w MSR 24), zawartych przez Emitenta w okresie objętym historycznymi danymi.

Do kręgu podmiotów powiązanych Emitent zalicza:

- MIRBUD S.A. - spółka dominująca,
- Marywilska 44 - spółka zależna,
- JHM 1 – spółka zależna,
- JHM 2 – spółka zależna,
- JHM 3 – spółka zależna,
- członków Zarządu Spółki:
Panią Halinę Mirgos - Prezesa Zarządu,
Pana Jerzego Mirgos – Wiceprezesa Zarządu,
- członków Rady Nadzorczej
 - Pan Dariusz Jankowski,
 - Pani Agnieszka Bujnowska,
 - Pani Agnieszka Jóźwiak,
 - Pan Andrzej Zakrzewski,
 - Pan Waldemar Borzykowski,
 - Pan Jarosław Karasiński,
 - Pan Marek Gola – były członek Rady Nadzorczej – do dnia 20.05.2011 r.

19.1 Wartość transakcji z podmiotami powiązanymi

19.1.1 Wynagrodzenia członków Zarządu i Rady Nadzorczej oraz inne świadczenia

Tabela: Wykaz wszelkich transakcji w ujęciu kwotowym w PLN brutto z członkami Zarządu, Rady Nadzorczej wypłacone z jakiegokolwiek tytułu przez Emitenta lub jego jednostki zależne.*

ZARZĄD					
	Tytuł	2014 do Daty Prospektu	2013	2012	2011
Halina Mirgos	Stosunek pracy	-	-	109.200,00	-
	Zlecenia	-	-	-	-
	F. Członka Zarządu	270.000,00	360.000,00	169.906,16	38.347,74
Jerzy Mirgos	Stosunek pracy	-	-	196.500,00	-
	Zlecenia	-	-	-	-
	F. Członka Zarządu	225.000,00	300.000,00	136.250,00	359.600,01
RADA NADZORCZA					
	Tytuł	2014 do Daty Prospektu	2013	2012	2011
Dariusz Jankowski	Stosunek pracy	-	-	-	-
	F. Członka RN	13.500,00	18.000,00	18.000,00	17.522,73
	Razem	13.500,00	18.000,00	18.000,00	17.522,73
Agnieszka Bujnowska	Stosunek pracy	-	-	-	-

	F. Członka RN	10.800,00	14.400,00	14.400,00	14.018,18
	Razem	10.800,00	14.400,00	14.400,00	14.018,18
Marek Gola	Stosunek pracy	-	85.720,83	141.000,00	96.500,00
	F. Członka RN	-	-	-	5.348,49
	Razem	-	85.720,83	141.000,00	101.848,49
Agnieszka Mazur	Stosunek pracy	-	-	-	-
	F. Członka RN	9.000,00	11.903,23	12.000,00	9.200,00
	Razem	9.000,00	11.903,23	12.000,00	9.200,00
Andrzej Zakrzewski	Stosunek pracy	-	-	-	-
	F. Członka RN	9.000,00	12.000,00	12.000,00	9.200,00
	Razem	9.000,00	12.000,00	12.000,00	9.200,00
Waldemar Borzykowski	Stosunek pracy	-	-	-	-
	F. Członka RN	9.000,00	12.000,00	12.000,00	6.380,95
	Razem	9.000,00	12.000,00	12.000,00	6.380,95
Jarosław Karasiński	Stosunek pracy	-	-	-	-
	F. Członka RN	9.000,00	12.000,00	5.450,00	-
	Razem	9.000,00	12.000,00	5.450,00	-
DYWIDENDA					
	2014 do Daty Prospektu	2013	2012	2011	
Mirbud S.A.	0	0	0	0	
Jerzy Mirgos	0	0	0	0	
Halina Mirgos	0	0	0	0	

Źródło: Emitent

19.1.2 Wartość transakcji z podmiotami powiązanymi innymi niż członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej

Tabela: Wartość transakcji z podmiotami powiązanymi innymi niż członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej (w PLN)

Podmiot powiązany	Tytuł	2014 r. do Daty Prospektu	2013 r.	2012 r.	2011 r.
MIRBUD S.A. jednostka dominująca	Podwyższenie kapitału zakładowego				
	Umowy o roboty budowlane				
	Umowy dot. nieruchomości		7 111 000,00		
	Odsetki od pożyczki		33 588,00		
	Przychody ze sprzedaży	1 283 066,00	1 732 877,00		
	Inne	8 503 699,88		590 947,00	
Marywińska 44 jednostka zależna	Podwyższenie kapitału zakładowego	35 000 000,00		1 500 000,00	3 400 000,00
	Pożyczki				
	Odsetki od pożyczki				194 525,45
JHM 1 jednostka zależna	Podwyższenie kapitału zakładowego				5 400 000,00
	Przychody ze sprzedaży	140 036,00	186 672,00	6 000,00	1 800,00
	Pożyczki	729 000,00	660 000,00		450 000,00
	Odsetki od pożyczki	15 883,00	22 255,18	71 028,23	1 889,00
	Inne			176 610,24	

JHM 2 jednostka zależna	Podwyższenie kapitału zakładowego			10 250 000,00	
	Umowy dot. nieruchomości	6 550 000,00		18 617 388,00	
	Przychody ze sprzedaży	89 094,00	138 108,00	5 233,33	
	Pożyczki	450 000,00			
	Odsetki od pożyczki	738,00		1 281,93	
	Inne			33 079,35	
JHM3 jednostka zależna	Podwyższenie kapitału zakładowego		6 450 000,00		
	Przychody ze sprzedaży	251 091,00	6 433 548,87		
	Umowy dot. nieruchomości				
	Pożyczki	69 000,00			
	Odsetki od pożyczki		5 529,39		

Źródło: Emitent

Tabela: wartości sald nierozliczonych z podmiotami powiązanymi innymi niż członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej (w PLN)

Lp	Nazwa spółki	Saldo nierozliczonych należności	Saldo nierozliczonych zobowiązań
2011 rok			
1	MIRBUD S.A. jednostka dominująca	10 209,30	63 376 974,96
	w tym: z tytułu pożyczek	0	57 000 000,00
2	JHM 1 jednostka zależna	461 198,28	0
	w tym: z tytułu pożyczek	450 000,00	0
2012 rok			
1	MIRBUD S.A. jednostka dominująca	651 138,21	68 879 954,77
	w tym: z tytułu pożyczek	0	66 050 000,00
2	JHM 1 jednostka zależna	638 861,64	0
	w tym: z tytułu pożyczek	430 000,00	0
3	JHM 2 jednostka zależna	36 600,54	0
2013 rok			
1	MIRBUD S.A. jednostka dominująca	0	68 969 396,30
	w tym: z tytułu pożyczek	0	59 563 840,00
2	JHM 1 jednostka zależna	720 082,77	0
	w tym: z tytułu pożyczek	660 000,00	0
3	JHM 2 jednostka zależna	9 606,00	0
4	JHM 3 jednostka zależna	117 354,00	0
2014 rok na Datę Prospektu			
1	MIRBUD S.A. jednostka dominująca	46 554,52	12 622,26
2	JHM 1 jednostka zależna	750 968,77	0
	w tym: z tytułu pożyczek	698 000,00	0
3	JHM 2 jednostka zależna	39 262,00	0
4	JHM 3 jednostka zależna	455 832,74	0
	w tym: z tytułu pożyczek	96 000,00	0

Wszelkie transakcje handlowe prowadzone z podmiotami powiązanymi były oparte na warunkach rynkowych. Transakcje te nie były w żaden sposób zabezpieczane. Ich rozliczenie następowało na podstawie przelewu lub kompensaty. Wszelkie należności i zobowiązania z

podmiotami powiązanymi nie były przeterminowane ani zagrożone, w związku z tym nie było podstaw do tworzenia rezerw na należności wątpliwe lub nieściągalne.

19.2 Transakcje Emitenta zawarte z MIRBUD S.A. – jednostka dominująca

19.2.1 Podwyższenia kapitału zakładowego

W dniu 24.09.2014 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Emitenta podjęło uchwałę nr 3/09/2014 w sprawie obniżenia kapitału zakładowego Spółki z jednoczesnym podwyższeniem kapitału zakładowego w drodze nowej emisji akcji serii C i D, pozbawienia dotychczasowych akcjonariuszy prawa poboru akcji serii C i D, zmiany Statutu Spółki oraz dematerializacji akcji serii C i D obejmowanych w ramach podwyższenia kapitału zakładowego. Na podstawie ww. uchwały Zarząd Emitenta zawarł umowy objęcia akcji nowej emisji z wybranymi inwestorami. Jednym z nich była spółka Mirbud S.A., która objęła wszystkie akcje serii C w łącznej ilości 208.512.500 akcji o łącznej wartości nominalnej 104.256.250 zł. Akcje serii D zostały objęte w całości przez Pana Jerzego Mirgos, który objął 12.487.500 akcji o łącznej wartości nominalnej 6.243.750 zł. Cena emisyjna akcji serii C i D była ustalona przez Zarząd Emitenta w wysokości 0,51 zł za każdą akcję. Powyższe akcje zostały zarejestrowane w KRS w dniu 29.09.2014 roku.

19.2.2 Umowy ubezpieczenia

Emitent wraz ze spółką dominującą - MIRBUD S.A. zawarły wspólnie umowę ubezpieczenia z Sopockim Towarzystwem Ubezpieczeń Ergo Hestia S.A. w dniu 24.03.2014 r. („Umowa Kompleksowego Ubezpieczenia Grupy Przedsiębiorstwa od wszystkich ryzyk nr 8/MIRBUD/2014”). Szczegóły związane z tą umową opisano w pkt. 22 Dokumentu Rejestracyjnego.

19.2.3 Poręczenia i gwarancje

MIRBUD S.A. złożył poręczenie należytego wykonania zawartych przez Emitenta i spółki celowe Emitenta następujących umów kredytowych:

Tabela: Poręczenia i gwarancje udzielone przez MIRBUD S.A. na rzecz podmiotów z Grupy Kapitałowej Emitenta

Lp	Na czyją rzecz	Termin wygaśnięcia zobowiązania	Wartość umowy	Wartość zobowiązania na Datę Prospektu	Waluta	Tytuł
1	JHM DEVELOPMENT	26.11.2014r.	5.000.000	2.998.000	PLN	Poręczenie z tytułu kredytu na rzecz PKO BP S.A. umowa nr 40102045800000140200850644
2	JHM DEVELOPMENT	27.09.2015r.	10.217.736,31	1.312.469	PLN	Poręczenie z tytułu kredytu na rzecz PKO BP S.A. umowa nr 11102033520000139600431924
3	JHM DEVELOPMENT	30.06.2015r.	11.000.000	8.591.561	PLN	Poręczenie z tytułu kredytu na rzecz BZ WBK S.A. umowa nr KKWA0017/12
4	JHM DEVELOPMENT	31.12.2016r.	12.795.000	12.558.775	PLN	Poręczenie z tytułu kredytu na rzecz ALIOR BANK S.A. umowa nr U0002429332369
5	JHM 1	20.10.2021r.	4.800.000	4.800.000	EUR	Gwarancja z tytułu kredytu na rzecz Raiffeisen Bank Polska umowa nr CRD/36445/11

Źródło: Emitent

Tabela: Umowa o świadczenie usług pomiędzy Emitentem a innymi spółkami z Grupy MIRBUD z dnia 29.12.2012r.

Umowa o świadczenie usług pomiędzy spółkami z Grupy MIRBUD	Umowa z dnia 29 grudnia 2012r.
Druga strona umowy	MIRBUD S.A.; JHM DEVELOPMENT S.A.; PBDiM KOBYLARNIA S.A.; MARYWILSKA 44 Sp. z o.o.
Przedmiot	Udzielanie zabezpieczeń w formie gwarancji zapłaty lub obciążenia hipoteki
Czas trwania umowy	Umowa zawarta na czas nieokreślony.

Źródło: Emitent

Szczegóły powyższych umów przedstawiono w pkt. 22 Dokumentu Rejestacyjnego.

19.2.4 Umowy o wykonanie robót budowlano-montażowych

Tabela: Umowa o wykonanie robót budowlano-montażowych Emitenta z MIRBUD S.A. z dnia 18.09.2012 r.

Umowa	Umowa o wykonanie robót budowlano-montażowych zawarta przez Emitenta (Inwestor) z MIRBUD S.A. (Wykonawca) w dniu 18.09.2012 r.
Przedmiot	Przedmiotem umowy jest wykonanie robót obejmujących wybudowanie bezusterkowo budynku pawilonu handlowego branży spożywczej wraz z instalacjami wewnętrznymi i infrastrukturą zewnętrzną, wykonując wszelkie roboty budowlane w tym zakresie, wraz z dostawą materiałów i wyrobów, maszyn i urządzeń, z ich montażem oraz uzyskaniem dla Inwestora ostatecznej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie ww. budynku w Zabrze, przy ul. Jordana 61 na terenie działek ewid. nr 1936/53, 1934/53, 1938/53.
Termin realizacji umowy	Rozpoczęcie robót nastąpi w dniu 24.09.2012 r., a ich zakończenie w dniu 11.12.2012 r. W terminie do dnia 20.12.2012 r. Wykonawca jest zobowiązany do uzyskania pozwolenia na użytkowanie.
Wynagrodzenie	Wynagrodzenie ryczałtowe w kwocie netto 2.800.000,00 zł.
Gwarancja i rękojmia oraz zabezpieczenia wykonania umowy	<p>Wykonawca gwarantuje prawidłową jakość robót budowlano-montażowych, stanowiących przedmiot umowy oraz udziela gwarancji na okres 3 lat, w przypadku dachu – 10 lat, a na bezawaryjną pracę maszyn i urządzeń zainstalowanych w ramach robót objętych umową udziela gwarancji na taki samych warunkach jak ich producent, z tym że okres ten nie może być krótszy niż 2 lata. Bieg terminu gwarancji zaczyna się od daty końcowego protokołu odbioru inwestycji.</p> <p>Po dokonaniu odbioru końcowego przedmiotu umowy Wykonawca wniesienie zabezpieczenie należytego wykonania umowy w zakresie gwarancji i rękojmi w kwocie 2,5% wartości umowy netto, o którą to kwotę zostanie pomniejszona płatność za fakturę, wynikającą z końcowego rozliczenia przedmiotu umowy. Inwestor przekaze ww. kwotę Wykonawcy w terminie 7 dni od momentu dostarczenia przez niego zabezpieczenia należytego wykonania umowy w okresie gwarancji i rękojmi w postaci gwarancji ubezpieczeniowej, bankowej lub weksla. Zabezpieczenie zostanie zwrócone wykonawcy w terminie 14 dni po upływie terminu gwarancji.</p>
Rozwiązanie i kary umowne	<p>Strony mogą odstąpić od umowy w przypadkach przewidzianych w kodeksie cywilnym.</p> <p>Inwestorowi przysługuje prawo odstąpienia od umowy:</p> <ul style="list-style-type: none"> • w razie wystąpienia istotnej zmiany okoliczności powodującej, że wykonanie umowy nie leży w interesie Inwestora, czego nie można było przewidzieć w chwili zawarcia umowy; odstąpienia od umowy w tym przypadku może nastąpić w terminie 1 miesiąca od powzięcia wiadomości o powyższych okolicznościach, • zostanie ogłoszona upadłość lub rozwiązanie firmy Wykonawcy, • zostanie wydany nakaz zajęcia majątku Wykonawcy, • Wykonawca nie rozpoczął robót z nieuzasadnionych przyczyn oraz nie kontynuuje ich pomimo wezwania Inwestora złożonego na piśmie, w terminie 14 dni od chwili otrzymania wezwania, • w przypadku stwierdzenia przez Inwestora opóźnienia w harmonogramie realizacji przedmiotu umowy z winy Wykonawcy w ilości przekraczającej 30 dni kalendarzowych. <p>Wykonawcy przysługuje prawo odstąpienia, jeżeli:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Inwestor nie wywiązał się z obowiązku realizacji faktur, mimo dodatkowego wezwania w terminie 14 dni od upływu terminu na zapłatę faktur, • Inwestor odmawia bez uzasadnienia przyczyny okresowego odbioru elementów robót. <p>Wykonawca zapłaci Inwestorowi kary umowne:</p> <ul style="list-style-type: none"> • za zwłokę w wykonaniu przedmiotu umowy z własnej winy w wysokości 0,1% wynagrodzenia netto za każdy dzień zwłoki, • za zwłokę w usunięciu wad stwierdzonych przy odbiorze lub okresie rękojmi w wysokości 0,01% wynagrodzenia umownego netto ustalonego za wykonany przedmiot odbioru za każdy

	<p>dzień zwłoki liczonej od dnia wyznaczonego na usunięcie wad,</p> <ul style="list-style-type: none"> za odstąpienie od umowy z przyczyn zależnych od Wykonawcy w wysokości 5% wynagrodzenia umownego netto. <p>Inwestor zapłaci Wykonawcy kary umowne:</p> <ul style="list-style-type: none"> z tytułu odstąpienia od umowy z przyczyn niezależnych od Wykonawcy w wysokości 5% wynagrodzenia umownego netto, za zwłokę w zapłacie faktur w wysokości 0,1% wynagrodzenia brutto za każdy dzień zwłoki. <p>Strony zastrzegają sobie prawo do odszkodowania uzupełniającego, przewyższającego wysokość kar umownych, do wysokości rzeczywiście poniesionej szkody z tytułu odstąpienia od realizacji przedmiotowej umowy.</p> <p>Wysokość kary umownej jest ograniczona do 10% wartości netto umowy. Każdorazowo naliczone kary są sumowane.</p>
--	---

Źródło: Emitent

Tabela: Umowa o wykonanie robót budowlano-montażowych Emitenta z MIRBUD S.A. z dnia 03.06.2013 r. wraz z aneksem nr 1 z dnia 11.03.2014 r. oraz aneksem nr 2 z dnia 23.04.2014 r.

Umowa	Umowa o wykonanie robót budowlano-montażowych zawarta przez Emitenta (Inwestor) z MIRBUD S.A. (Wykonawca) w dniu 03.06.2013 r. wraz z aneksem nr 1 z dnia 11.03.2014 r. oraz aneksem nr 2 z dnia 23.04.2014 r.
Przedmiot	Budowa zespołu budynków wielorodzinnych wraz z infrastrukturą techniczną i układem drogowym w Koninie przy ul. Cyrkoniowej, Topazowej, Kryształowej – Etap I (budynki nr 3 i 4) w stanie deweloperskim oraz uzyskanie dla Inwestora ostatecznej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynków.
Termin realizacji umowy	Rozpoczęcie robót nastąpi w dniu 03.06.2013 r., a ich zakończenie w dniu 31.05.2014 r. W terminie do dnia 14.06.2014 r. Wykonawca jest zobowiązany do uzyskania pozwolenia na użytkowanie.
Wynagrodzenie	Wynagrodzenie ryczałtowe w kwocie netto 11.424.180,00zł, w tym za budynek nr 3 – 5.712.090,00 zł, budynek nr 4 – 5.712.090,00 zł.
Gwarancja i rękojmia oraz zabezpieczenia wykonania umowy	<p>Wykonawca gwarantuje prawidłową jakość robót budowlano-montażowych, stanowiących przedmiotu umowy oraz udziela gwarancji na okres 3 lat, z wyłączeniem gwarancji na zamontowane urządzenia, gdzie obowiązywać będą gwarancje producentów. Bieg terminu gwarancji zaczyna się od daty końcowego protokołu odbioru inwestycji.</p> <p>Po dokonaniu odbioru końcowego przedmiotu umowy Wykonawca wniesienie zabezpieczenie należytego wykonania umowy w zakresie gwarancji i rękojmi w kwocie 2,5% wartości umowy netto, o którą to kwotę zostanie pomniejszona płatność za fakturę, wynikającą z końcowego rozliczenia przedmiotu umowy. Inwestor przekaże ww. kwotę Wykonawcy w terminie 7 dni od momentu dostarczenia przez niego zabezpieczenia należytego wykonania umowy w okresie gwarancji i rękojmi w postaci gwarancji ubezpieczeniowej, bankowej lub weksla. Zabezpieczenie zostanie zwrócone wykonawcy w terminie 14 dni po upływie terminu gwarancji.</p>
Rozwiązanie i kary umowne	<p>Strony mogą odstąpić od umowy w przypadkach przewidzianych w kodeksie cywilnym.</p> <p>Inwestorowi przysługuje prawo odstąpienia od umowy:</p> <ul style="list-style-type: none"> w razie wystąpienia istotnej zmiany okoliczności powodującej, że wykonanie umowy nie leży w interesie Inwestora, czego nie można było przewidzieć w chwili zawarcia umowy; odstąpienia od umowy w tym przypadku może nastąpić w terminie 1 miesiąca od powzięcia wiadomości o powyższych okolicznościach, zostanie ogłoszona upadłość lub rozwiązanie firmy Wykonawcy, zostanie wydany nakaz zajęcia majątku Wykonawcy, Wykonawca nie rozpoczął robót z nieuzasadnionych przyczyn oraz nie kontynuuje ich pomimo wezwania Inwestora złożonego na piśmie, w terminie 14 dni od chwili otrzymania wezwania, w przypadku stwierdzenia przez Inwestora opóźnienia w harmonogramie realizacji przedmiotu umowy z winy Wykonawcy w ilości przekraczającej 30 dni kalendarzowych. <p>Wykonawcy przysługuje prawo odstąpienia, jeżeli:</p> <ul style="list-style-type: none"> Inwestor nie wywiązał się z obowiązku realizacji faktur, mimo dodatkowego wezwania w terminie 14 dni od upływu terminu na zapłatę faktur, Inwestor odmawia bez uzasadnienia przyczyny okresowego odbioru elementów robót. <p>Wykonawca zapłaci Inwestorowi kary umowne:</p> <ul style="list-style-type: none"> za zwłokę w wykonaniu przedmiotu umowy z własnej winy w wysokości 0,1% wynagrodzenia netto za każdy dzień zwłoki, za zwłokę w usunięciu wad stwierdzonych przy odbiorze lub okresie rękojmi w wysokości

	<p>0,01% wynagrodzenia umownego netto ustalonego za wykonany przedmiot odbioru za każdy dzień zwłoki liczonej od dnia wyznaczonego na usunięcie wad,</p> <ul style="list-style-type: none"> za odstąpienie od umowy z przyczyn zależnych od Wykonawcy w wysokości 5% wynagrodzenia umownego netto. <p>Inwestor zapłaci Wykonawcy kary umowne:</p> <ul style="list-style-type: none"> z tytułu odstąpienia od umowy z przyczyn niezależnych od Wykonawcy w wysokości 5% wynagrodzenia umownego netto, za zwłokę w zapłacie faktur w wysokości 0,1% wynagrodzenia brutto za każdy dzień zwłoki. <p>Strony zastrzegają sobie prawo do odszkodowania uzupełniającego, przewyższającego wysokość kar umownych, do wysokości rzeczywiście poniesionej szkody z tytułu odstąpienia od realizacji przedmiotowej umowy.</p> <p>Wysokość kary umownej jest ograniczona do 10% wartości netto umowy. Każdorazowo naliczone kary są sumowane.</p>
--	--

Źródło: Emitent

Tabela: Umowa o wykonanie robót budowlano-montażowych Emitenta z MIRBUD S.A. z dnia 03.12.2013 r. wraz z porozumieniem z dnia 27.01.2014 r.

Umowa	Umowa o wykonanie robót budowlano-montażowych zawarta przez Emitenta (Inwestor) z MIRBUD S.A. (Wykonawca) w dniu 03.12.2013 r. Umowa została rozwiązana na mocy Porozumienia o rozwiązaniu Umowy zawartego w dniu 27.01.2014 r.
Przedmiot	Przedmiotem umowy jest wybudowanie „pod klucz” budynku handlowo-usługowo-biurowego wraz z instalacjami wewnętrznymi i infrastrukturą zewnętrzną przy ul. Dębogórskiej w Rumi na działkach ew. nr 1/8 i 29/1, wykonując wszelkie roboty rozbiórkowe, budowlane i instalacyjne w tym zakresie, wraz z dostawą materiałów i wyrobów, maszyn i urządzeń, z ich montażem oraz uzyskanie dla Inwestora ostatecznej decyzji o pozwolenie na użytkowanie.
Termin realizacji umowy	Rozpoczęcie robót nastąpi w dniu 01.02.2014 r., a ich zakończenie w dniu 30.09.2014 r. W terminie do dnia 30.11.2014 r. Wykonawca jest zobowiązany do uzyskania pozwolenia na użytkowanie.
Wynagrodzenie	Wynagrodzenie ryczałtowe w kwocie netto 8.037.125,00 zł, w tym budowa obiektu handlowego typu „Biedronka” – 7.059.780,00 zł netto, prace wykończeniowe w pozostałych lokalach – 977.345,00 zł netto.
Gwarancja i rękojmia oraz zabezpieczenia wykonania umowy	Wykonawca gwarantuje prawidłową jakość robót budowlano-montażowych, stanowiących przedmiotu umowy oraz udziela gwarancji na okres 3 lat, a na bezawaryjną pracę maszyn i urządzeń zainstalowanych w ramach robót objętych umową udziela gwarancji na takie same warunki jak ich producent. Bieg terminu gwarancji zaczyna się od daty końcowego protokołu odbioru inwestycji. Po dokonaniu odbioru końcowego przedmiotu umowy Wykonawca wniesienie zabezpieczenie należytego wykonania umowy w zakresie gwarancji i rękojmi w kwocie 2,5% wartości umowy netto, o którą to kwotę zostanie pomniejszona płatność za fakturę, wynikającą z końcowego rozliczenia przedmiotu umowy. Inwestor przekaze ww. kwotę Wykonawcy w terminie 7 dni od momentu dostarczenia przez niego zabezpieczenia należytego wykonania umowy w okresie gwarancji i rękojmi w postaci gwarancji ubezpieczeniowej, bankowej lub weksla. Zabezpieczenie zostanie zwrócone wykonawcy w terminie 14 dni po upływie terminu gwarancji.
Rozwiązanie i kary umowne	<p>Strony mogą odstąpić od umowy w przypadkach przewidzianych w kodeksie cywilnym.</p> <p>Inwestorowi przysługuje prawo odstąpienia od umowy:</p> <ul style="list-style-type: none"> w razie wystąpienia istotnej zmiany okoliczności powodującej, że wykonanie umowy nie leży w interesie Inwestora, czego nie można było przewidzieć w chwili zawarcia umowy; odstąpienia od umowy w tym przypadku może nastąpić w terminie 1 miesiąca od powzięcia wiadomości o powyższych okolicznościach, zostanie ogłoszona upadłość lub rozwiązanie firmy Wykonawcy, zostanie wydany nakaz zajęcia majątku Wykonawcy, Wykonawca nie rozpoczął robót z nieuzasadnionych przyczyn oraz nie kontynuuje ich pomimo wezwania Inwestora złożonego na piśmie, w terminie 14 dni od chwili otrzymania wezwania, w przypadku stwierdzenia przez Inwestora opóźnienia w harmonogramie realizacji przedmiotu umowy z winy Wykonawcy w ilości przekraczającej 30 dni kalendarzowych. <p>Wykonawcy przysługuje prawo odstąpienia, jeżeli:</p> <ul style="list-style-type: none"> Inwestor nie wywiązał się z obowiązku realizacji faktur, mimo dodatkowego wezwania w terminie 14 dni od upływu terminu na zapłatę faktur, Inwestor odmawia bez uzasadnienia przyczyny okresowego odbioru elementów robót. <p>Wykonawca zapłaci Inwestorowi kary umowne:</p>

	<ul style="list-style-type: none"> • za zwłokę w wykonaniu przedmiotu umowy z własnej winy w wysokości 0,1% wynagrodzenia netto za każdy dzień zwłoki, • za zwłokę w usunięciu wad stwierdzonych przy odbiorze lub okresie rękojmi w wysokości 0,01% wynagrodzenia umownego netto ustalonego za wykonany przedmiot odbioru za każdy dzień zwłoki liczonej od dnia wyznaczonego na usunięcie wad, • za odstąpienie od umowy z przyczyn zależnych od Wykonawcy w wysokości 5% wynagrodzenia umownego netto. <p>Inwestor zapłaci Wykonawcy kary umowne:</p> <ul style="list-style-type: none"> • z tytułu odstąpienia od umowy z przyczyn niezależnych od Wykonawcy w wysokości 5% wynagrodzenia umownego netto, • za zwłokę w zapłacie faktur w wysokości 0,1% wynagrodzenia brutto za każdy dzień zwłoki. <p>Strony zastrzegają sobie prawo do odszkodowania uzupełniającego, przewyższającego wysokość kar umownych, do wysokości rzeczywiście poniesionej szkody z tytułu odstąpienia od realizacji przedmiotowej umowy.</p> <p>Wysokość kary umownej jest ograniczona do 10% wartości netto umowy. Każdorazowo naliczone kary są sumowane.</p> <p>Na podstawie Porozumienia z dnia 27.01.2014 r. umowa została rozwiązana.</p>
--	---

Źródło: Emitent

Ponadto Emitent zawarł w dniu 28.05.2008 r. z MIRBUD S.A. umowę najmu pomieszczeń biurowych, której szczegółowy opis znajduje się w drugim akapicie w pkt 8.1.2 Dokumentu Rejestracyjnego.

Łączna wartość umów o wykonanie robót budowlano-montażowych zawartych przez Emitenta z MIRBUD S.A. wyniosła 14.224.180,00 zł. Na Datę Prospektu całe wynagrodzenie należne MIRBUD S.A. zostało zapłacone. Łączna wysokość wypłaconych kwot z tytułu ww. umów w roku 2012 na rzecz Mirbud S.A. wyniosła kwotę 2.800.000,00 zł, w roku 2013 wyniosła kwotę 8.665.163,00 zł. Natomiast w roku 2014 wg stanu na Datę Prospektu wyniosła kwotę 2.759.017,00 zł.

19.2.5 Umowy pożyczki

Tabela: Umowa pożyczki z dnia 22.03.2010 r. wraz z aneksem nr 1/2010 z dnia 30.12.2010 r., aneksem nr 1/2011 z dnia 16.06.2011 r., aneksem nr 2/2011 z dnia 23.11.2011 r., aneksem nr 1/2012 z dnia 09.08.2012 r. oraz aneksem nr 2/2012 z dnia 19.12.2012 r.

Przedmiot	Umowa pożyczki zawarta z MIRBUD S.A. (Pożyczkodawca) w dniu 22.03.2010 r. wraz z aneksem nr 1/2010 z dnia 30.12.2010 r., aneksem nr 1/2011 z dnia 16.06.2011 r., aneksem nr 2/2011 z dnia 23.11.2011 r., aneksem nr 1/2012 z dnia 09.08.2012 r. oraz aneksem nr 2/2012 z dnia 19.12.2012 r.
Wartość	30.000.000 zł (termin przekazania pożyczki określono na dzień 31.03.2012 r.)
Uwagi	<p>Pożyczka przeznaczona na finansowanie budowy osiedla domów wielorodzinnych w Rawie Mazowieckiej, przy ul. Katowickiej.</p> <p>Termin spłaty określono na dzień 16.12.2018 r.</p> <p>Pożyczka jest oprocentowana w wysokości WIBOR 1M + 1,8% w skali roku. Odsetki będą naliczane na dzień 31 grudnia każdego roku oraz na dzień całkowitej spłaty.</p> <p>Niespłacona część pożyczki stanie się natychmiast wymagalna w chwili:</p> <ul style="list-style-type: none"> • zagrożenia Pożyczkobiorcy niewypłacalnością, • wykorzystania pożyczki na cel inny niż określony w umowie. <p>Po upływie 14 dni od daty powstania natychmiastowej wymagalności pożyczki, odsetki będą naliczane w wysokości 12%.</p> <p>Kwota pożyczki została w całości spłacona przez Emitenta we wrześniu 2014 roku.</p> <p>Wartość pożyczki na rok 2011: 20.000.000 zł, wartość pożyczki na rok 2012: 30.000.000 zł, wartość pożyczki na rok 2013: 23.513.840 zł, wartość pożyczki na Datę Prospektu: 0 zł.</p> <p>Odsetki o pożyczki na rok 2011: 887.346 zł, odsetki od pożyczki na rok 2012: 1.952.651 zł, odsetki od pożyczki na rok 2013: 1.325.311 zł, odsetki na Datę Prospektu: 597.430 zł</p>

Źródło: Emitent

Tabela: Umowa pożyczki z dnia 22.03.2010 r. wraz z aneksem nr 1/2010 z dnia 30.12.2010 r., aneksem nr 1/2011 z dnia 16.06.2011 r., aneksem nr 2/2011 z dnia 23.11.2011 r., aneksem nr 1/2012 z dnia 20.03.2012 r., aneksem nr 2/2012 z dnia 09.08.2012 r. oraz aneksem nr 3/2012 z dnia 19.12.2012 r.

Przedmiot	Umowa pożyczki zawarta z MIRBUD S.A. (pożyczkodawca) w dniu 22.03.2010 r. wraz z aneksem nr 1/2010 z dnia 30.12.2010 r., aneksem nr 1/2011 z dnia 16.06.2011 r., aneksem nr 2/2011 z dnia 23.11.2011 r., aneksem nr 1/2012 z dnia 20.03.2012 r., aneksem nr 2/2012 z dnia 09.08.2012 r. oraz aneksem nr 3/2012 z dnia 19.12.2012 r.
Wartość	40.000.000 zł (termin przekazania pożyczki określono na dzień 31.09.2012 r.)
Uwagi	<p>Pożyczka przeznaczona na finansowanie budowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego w Skierniewicach przy ul. Trzcńskiej.</p> <p>Termin spłaty określono na dzień 16.12.2018 r.</p> <p>Pożyczka oprocentowana w wysokości WIBOR 1M + 1,8% w skali roku. Odsetki będą naliczane na dzień 31 grudnia każdego roku oraz na dzień całkowitej spłaty pożyczki.</p> <p>Niespłacona część pożyczki stanie się natychmiast wymagalna w chwili:</p> <ul style="list-style-type: none"> • zagrożenia Pożyczkobiorcy niewypłacalnością, • wykorzystania pożyczki na cel inny niż określony w umowie. <p>Po upływie 14 dni od daty powstania natychmiastowej wymagalności pożyczki, odsetki będą naliczane w wysokości 12%.</p> <p>Kwota pożyczki została w całości spłacona przez Emitenta we wrześniu 2014 roku.</p> <p>Wartość pożyczki na rok 2011: 30.000.000zł, wartość pożyczki na rok 2012: 36.050.000zł, wartość pożyczki na rok 2013: 36.050.000 zł, wartość pożyczki na Datę Prospektu: 0 zł.</p> <p>Odsetki o pożyczki na rok 2011: 1.331.019 zł, odsetki od pożyczki na rok 2012: 2.346.435zł, odsetki od pożyczki na rok 2013: 1.866.828zł, odsetki na Datę Prospektu: 941.306 zł</p>

Źródło: Emitent

Tabela: Umowa pożyczki z dnia 07.09.2011 r. wraz z aneksem nr 1/2012 z dnia 09.08.2012 r. oraz aneksem nr 2/2012 z dnia 19.12.2012 r.

Przedmiot	Umowa pożyczki zawarta z MIRBUD S.A. (Pożyczkodawca) w dniu 07.09.2011 r. wraz z aneksem nr 1/2012 z dnia 09.08.2012 r. oraz aneksem nr 2/2012 z dnia 19.12.2012 r.
Wartość	1.700.000 zł (termin przekazania pożyczki określono na dzień 30.09.2011 r.)
Uwagi	<p>Pożyczka przeznaczona na finansowanie budowy budynków systemem deweloperskim.</p> <p>Termin spłaty określono na dzień 16.12.2018 r.</p> <p>Pożyczka jest oprocentowana w wysokości WIBOR 1M + 1,8% w skali roku. Odsetki będą naliczane na dzień 31 grudnia 2011 roku oraz na dzień całkowitej spłaty pożyczki.</p> <p>Niespłacona część pożyczki stanie się natychmiast wymagalna w chwili:</p> <ul style="list-style-type: none"> • zagrożenia Pożyczkobiorcy niewypłacalnością, • wykorzystania pożyczki na cel inny niż określony w umowie. <p>Po upływie 14 dni od daty powstania natychmiastowej wymagalności pożyczki, odsetki będą naliczane w wysokości 12%.</p> <p>Kwota pożyczki została w całości spłacona przez Emitenta we wrześniu 2014 roku.</p> <p>Wartość pożyczki na rok 2011: 1.700.000zł, wartość pożyczki na rok 2012: 0 zł, wartość pożyczki na rok 2013: 0 zł, wartość pożyczki na Datę Prospektu: 0 zł.</p> <p>Odsetki o pożyczki na rok 2011: 20.986zł, odsetki od pożyczki na rok 2012: 7.380 zł, odsetki od pożyczki na rok 2013: 0 zł, odsetki na Datę Prospektu: 0 zł</p>

Źródło: Emitent

W okresie objętym historycznymi informacjami finansowymi łączna wartość pożyczek Emitenta od spółki MIRBUD S.A. wyniosła 66.050.000,00 zł (kapitał), które na Datę Prospektu w całości zostały spłacone. Od tych pożyczek odsetki wyniosły w 2011 roku 2.239.351,00 zł, w 2012 roku 4.306.466,00 zł, w 2013 roku 3.192.139,00 zł, w 2014 roku 1.538.736,00 zł i również zostały w całości spłacone.

19.3 Transakcje zawarte ze spółką Marywilska 44 – jednostka zależna

Tabela. Umowa pożyczki z dnia 04.02.2011 r.

Przedmiot	Umowa pożyczki zawarta ze spółką Marywilska 44 (pożyczkobiorca) w dniu 04.02.2011 r.
Wartość	3.400.000 zł
Uwagi	<p>Pożyczka przeznaczona jest na spłatę wymagalnych zobowiązań.</p> <p>Pożyczka oprocentowana w wysokości zmiennej stopy procentowej od dnia przekazania części bądź całości kwoty pożyczki, obliczonej jak suma aktualnej stawki 3M WIBOR oraz marży w wysokości 2,5 %. Pożyczkodawcy będą przysługiwać odsetki w wysokości odsetek ustawowych po upływie 14 dni od daty powstania natychmiastowej wymagalności pożyczki i pisemnym wezwaniu pożyczkobiorcy do zwrotu niespłaconej części pożyczki.</p> <p>Niespłacona część pożyczki stanie się natychmiast wymagalna w chwili:</p> <ul style="list-style-type: none"> • zagrożenia niewypłacalnością pożyczkobiorcy, • likwidacją lub upadłością. <p>Środki pieniężne będą udzielone w terminie 7 dni od daty otrzymania przez Emitenta pisemnego wniosku Pożyczkobiorcy o ich przekazanie.</p> <p>Pożyczka podlega spłacie w 50 równych ratach po 68.000 zł poczynając od sierpnia 2014 roku do miesiąca września 2018 roku. Termin spłaty przypada na ostatni dzień roboczy każdego miesiąca.</p> <p>Wartość pożyczki w kwocie 3.400.000,00 zł została w całości spłacona.</p> <p>Wartość odsetek w 2011 roku wyniosła 193.826,00 zł., a w roku 2012: 699,00 zł. Odsetki zostały w całości spłacone.</p> <p>Pożyczka została spłacona w miesiącu grudniu 2012 roku z własnych środków finansowych Emitenta.</p>

Źródło: Emitent

Tabela: Oświadczenie o nabyciu udziałów w spółce MARYWILSKA 44 z dnia 02.09.2014 r.

Podstawa	Oświadczenie o nabyciu udziałów w spółce MARYWILSKA 44 z dnia 02.09.2014 r. (Repertorium A nr 2719/2014)
Przedmiot	Objęcie przez Emitenta 700.000 udziałów o wartości nominalnej 50 zł każdy udział spółki Marywilska 44 z siedzibą w Warszawie
Cena	35.000.000 zł
Uwagi	Brak.

Źródło: Emitent

Emitent zawarł ze spółką MARYWILSKA 44 oraz innymi podmiotami powiązanymi z Emitentem umowę o wzajemne udzielanie zabezpieczeń, umowa jest szczegółowo opisana w ostatniej tabeli pkt 19.2.3 Prospektu.

19.4 Transakcje zawarte ze spółką JHM 1 – jednostka zależna

Tabela: Umowa o świadczenie usług z JHM 1 i JHM 2 z dnia 29.12.2012 r.

Umowa	Umowa o świadczenie usług zawarta z JHM 1 i JHM 2 w dniu 29.12.2012 r.
Przedmiot	<p>Na podstawie trójstronnej umowy zawartej pomiędzy Emitentem a JHM 1 i JHM 2 poczynając od dnia 01.01.2012 r. zabezpieczenia udzielone w formie poręczenia, gwarancji lub hipoteki przez jedną ze spółek zawierających umowę na rzecz spółki zadłużonej, będącej stroną umowy, będzie następowało za wynagrodzeniem w wysokości 0,9% kwoty udzielonego zabezpieczenia w stosunku rocznym. Każdorazowe zabezpieczenia jest udzielone na kwotę i okres związania umową zawartą przez spółkę zadłużoną z uwzględnieniem zmian tej umowy.</p> <p>Spółka udzielająca zabezpieczenia zobowiązana jest względem wierzyciela spółki zadłużonej do zapłaty kwoty zadłużenia, które powstało lub powstanie w przyszłości na wypadek gdyby spółka zadłużona nie uregulowała zgodnie z warunkami określonymi odrębną umową. Spółce udzielającej zabezpieczenia po spełnieniu świadczenia względem wierzyciela przysługuje prawo zwrotu równowartości tego świadczenia na podstawie noty obciążeniowej wystawionej spółce zadłużonej, w terminie 7 dni od daty wezwania do zwrotu. Po upływie tego terminu spółce udzielającej zabezpieczenia przysługiwać będą odsetki ustawowe od kwot niezwróconych w terminie przez spółkę zadłużoną.</p> <p>Umowy zawarte przez spółkę zadłużoną z wierzycielem przed dniem 01.01.2012 r. uznaje się za zawartą od dnia 01.01.2012 r.</p>
Wartość	0,9% kwoty udzielonego zabezpieczenia w stosunku rocznym. Strony ustaliły następujące okresy rozliczeniowe: pełny 2012 rok, a od dnia 01.01.2013 r. poszczególne miesiące każdego następnego roku. Zapłata należnego wynagrodzenia będzie następować w terminie 30 dni po

	upływie każdego miesiąca na podstawie prawidłowo wystawionej faktury VAT.
Uwagi	<p>Z tytułu umów na rzecz Emitenta zapłacono:</p> <ul style="list-style-type: none"> • przez spółkę JHM 1 sp. z o.o. – w roku 2012 kwotę 176.610,00 zł, w roku 2013 kwotę 180.069,00 zł, w roku 2014 do Daty Prospektu kwotę 83.279,00 zł; • przez spółkę JHM 2 sp. z o.o. - w roku 2012 kwotę 33.079,00 zł, w roku 2013 kwotę 117.866,00 zł, w roku 2014 do Daty Prospektu kwotę 84.594,00 zł.

Źródło: Emitent

Tabela: Umowa wspólnego użytkowania Emitenta z JHM 1 z dnia 13.09.2011 r.

Tytuł	Umowa wspólnego użytkowania zawarta przez Emitenta (Użyczający) z JHM 1 (Biorący) w dniu 13.09.2011 r.
Przedmiot	Użyczający użycza Biorącemu prawo wspólnego użytkowania trzech pomieszczeń biurowych w pełni wyposażonych oraz pomieszczeń towarzyszących położonych w biurowcu MIRBUD S.A. – wynajmowanych przez Użyczającego – w Skierniewicach 18 przy ul. Unii Europejskiej 18.
Czynsz	Miesięcznie 500 zł netto + podatek VAT
Uwagi	Umowa zawarta na czas nieokreślony od dnia 13.09.2011 r.

Źródło: Emitent

łączna wysokość wypłaconych kwot z tytułu umowy wspólnego użytkowania w roku 2012 na rzecz Emitenta wyniosła kwotę 6.160,00 zł, w roku 2013 wyniosła kwotę 7.380,00 zł. Natomiast w roku 2014 na Datę Prospektu wyniosła kwotę 6.150,00 zł.

Tabela: Umowa pożyczki z JHM 1 z dnia 06.12.2011 r. wraz z Aneksem nr 1/2012 z dnia 29.02.2012 r., Aneksem nr 2/2012 z dnia 04.06.2012 r., Aneksem nr 3/2012 z dnia 28.09.2012 r. oraz Aneksem nr 4/2013 z dnia 26.06.2013 r.

Przedmiot	Umowa pożyczki zawarta z JHM 1 (Pożyczkobiorca) w dniu 06.12.2011 r. wraz z Aneksem nr 1/2012 z dnia 29.02.2012 r., Aneksem nr 2/2012 z dnia 04.06.2012 r., Aneksem nr 3/2012 z dnia 28.09.2012 r. oraz Aneksem nr 4/2013 z dnia 26.06.2013 r.
Wartość	2.000.000 zł (termin przekazania pożyczki określono na dzień 31.12.2012 r.).
Uwagi	<p>Pożyczka przeznaczona na prowadzenie bieżącej działalności inwestycyjnej.</p> <p>Termin spłaty określono na dzień 30.06.2015 r.</p> <p>Pożyczka oprocentowana w wysokości WIBOR1M + 1,8% w skali roku. Odsetki będą naliczane na dzień 31.12.2011 r. oraz na dzień całkowitej spłaty pożyczki.</p> <p>Niespłacona część pożyczki stanie się natychmiast wymagalna w chwili:</p> <ul style="list-style-type: none"> • zagrożenia Pożyczkobiorcy niewypłacalnością, • wykorzystania pożyczki na cel inny niż określony w umowie. <p>Po upływie 14 dni od daty powstania natychmiastowej wymagalności pożyczki, odsetki będą naliczane w wysokości 12%.</p> <p>Wartość pożyczki pozostała do spłaty wynosi 698.000,00 zł.</p> <p>Wartość odsetek w roku 2011 1.889,00 zł, w roku 2012 71.028,00 zł, w roku 2013 22.255,00 zł, w roku 2014 do Daty Prospektu: 15.883,00 zł.</p> <p>Spłata w 2011 roku 0,00 zł, spłata w 2012 roku 20.000,00 zł, spłata w 2013 roku 0,00 zł, spłata w 2014 roku do Daty Prospektu 0,00 zł.</p>

Źródło: Emitent

19.5 Transakcje zawarte ze spółką JHM 2 – jednostka zależna

Tabela: Umowa wspólnego użytkowania Emitenta z JHM 2 z dnia 16.02.2012 r.

Tytuł	Umowa wspólnego użytkowania zawarta przez Emitenta (Użyczający) z JHM 2 (Biorący) w dniu 16.02.2012 r.
Przedmiot	Użyczający użycza Biorącemu prawo wspólnego użytkowania trzech pomieszczeń biurowych w pełni wyposażonych oraz pomieszczeń towarzyszących położonych w biurowcu MIRBUD S.A. – wynajmowanych przez Użyczającego – w Skierniewicach 18 przy ul. Unii Europejskiej 18.
Czynsz	Miesięcznie 500 zł netto + podatek VAT
Uwagi	Umowa zawarta na czas nieokreślony od dnia 16.12.2012 r.

Źródło: Emitent

łączna wysokość wypłaconych kwot z tytułu umowy wspólnego użytkowania w roku 2012 na rzecz Emitenta wyniosła kwotę 3.690,00 zł, w roku 2012 wyniosła kwotę 7.380,00 zł. Natomiast w roku 2014 na Datę Prospektu wyniosła kwotę 6.150,00 zł.

Tabela: Przedwstępna umowa sprzedaży nieruchomości z JHM 2 z dnia 04.09.2012 r. wraz z aneksem z dnia 23.10.2012 r.

Umowa	Przedwstępna umowa sprzedaży nieruchomości zawarta z JHM 2 (Kupujący) w dniu 04.09.2012 r. (Repertorium A nr 4194/2012) wraz z aneksem z dnia 23.10.2012 r. (Repertorium A nr 5253/2012).
Przedmiot	Przedmiotem przedwstępnej umowy sprzedaży jest: <ul style="list-style-type: none"> • zobowiązanie do zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości położonej w Bielsku-Białej Wapienicy, stanowiącą działkę gruntu o numerze 727/2, 728/5, 724/4, 732/8 o łącznym obszarze 5.861 m², dla której prowadzona jest księga wieczysta nr BB1B/00009680/0, w terminie do dnia 30.11.2012 r., • zobowiązanie do zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości położonej w Istebnej, stanowiącej działkę gruntu o numerze 3124 o obszarze 4.679 m², dla której prowadzona jest księga wieczysta nr BB1C/00020450/3, w terminie do dnia 30.10.2012 r., • zobowiązania do zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości położonej w Zabrze, przy ul. Jordana 61, stanowiącej działki gruntu o numerze 1936/53 oraz 1934/53 o łącznym obszarze 0,3666 ha, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr GL1Z/00050552/2, w terminie do dnia 30.12.2012 r.
Wartość	Cena sprzedaży za nieruchomości opisane w poniższych księgach wieczystych: <ul style="list-style-type: none"> • BB1B/00009680/0 – 8.973.917,64 zł brutto, • BB1C/00020450/3 – 6.788.124,00 zł brutto, • GL1Z/00050552/2 – 7.137.345,60 zł brutto.
Uwagi	W dziale III księgi wieczystej nr BB1B/00009680/0 wpisana jest informacja o wszczęciu postępowania wyłączeniowego pod budowę drogi, w części przedmiotowej nieruchomości o powierzchni 113 m ² oraz rozszczenie o zawarcie umowy przyrzeczonej sprzedaży z Kupującym. W dziale IV księgi wieczystej nr BB1B/00009680/0 brak wpisów. W działach III i IV księgi wieczystej nr BB1C/00020450/3 brak wpisów. W dziale II księgi wieczystej nr GL1Z/00050552/2 Emitent jest wpisany jako właściciel w udziale wynoszącym 2600/3666, a jako właściciel udziału wynoszącego 1066/3666 wpisana jest PGM „Helenka” Sp. z o.o. W dziale III księgi wieczystej nr GL1Z/00050552/2 wpisane było: <ul style="list-style-type: none"> • prawo odkupu udziału w nieruchomości w wysokości 2600/3666 zastrzeżone na rzecz PGM „HELENKA” Sp. z o.o. w Zabrzu, • rozszczenie wynikające z określenia sposobu korzystania z nieruchomości zgodnie z treścią umowy sprzedaży z dnia 25.05.2012 r. (repertorium A nr 4638/2012), • rozszczenie o zawarcie umowy przyrzeczonej zniesienia współwłasności zgodnie z ustaleniami z umowy z dnia 25.05.2012 r. (repertorium A nr 4638/2012). W dziale IV księgi wieczystej nr GL1Z/00050552/2 wpisana jest hipoteka umowna do kwoty 1.800.000,00 zł na rzecz PGM „HELENKA” Sp. z o.o. w Zabrzu. Na powyższych nieruchomościach realizowane są obiekty handlowe typu „Biedronka” na podstawie umów z Jeronimo Martins Dystrybucja S.A. (z dnia: 28.02.2011 r., 21.05.2010 r., 02.12.2010 r.).

Źródło: Emitent

Tabela: Umowa pożyczki JHM 2 z dnia 18.10.2012 r. wraz z Aneksem nr 1/2013 z dnia 08.02.2013 r. oraz Aneksem nr 2/2013 z dnia 01.07.2013 r.

Przedmiot	Umowa pożyczki zawarta przez Emitenta (Pożyczkobiorca) z JHM 2 (Pożyczkodawca) w dniu 18.10.2012 r. wraz z Aneksem nr 1/2013 z dnia 08.02.2013 r. oraz Aneksem nr 2/2013 z dnia 01.07.2013 r.
Wartość	5.500.000 zł (termin przekazania pożyczki określono na dzień 30.06.2014 r.).
Uwagi	Pożyczka przeznaczona na prowadzenie bieżącej działalności Emitenta. Termin spłaty określono do dnia 30.06.2015 r. Pożyczka oprocentowana w wysokości WIBOR1M + 1,8% w skali roku. Odsetki będą naliczane na dzień kończący poszczególne kwartały danego roku oraz na dzień całkowitej spłaty pożyczki. Niespłacona część pożyczki stanie się natychmiast wymagalna w chwili: <ul style="list-style-type: none"> • zagrożenia Pożyczkobiorcy niewypłacalnością, • wykorzystania pożyczki na cel inny niż określony w umowie. Po upływie 14 dni od daty powstania natychmiastowej wymagalności pożyczki, odsetki będą naliczane w wysokości 12 w skali roku%.

	Wartość wypłaconej pożyczki wynosi 3.609.300,00 zł. Kwota ta wraz z odsetkami została w całości spłacona. Całość spłaty nastąpiła w 2014 roku. Wartość odsetek w roku 2013 wyniosła 40.752,00 zł, a w roku 2014 do Daty Prospektu: 17.876,00 zł.
--	---

Źródło: Emitent

Tabela: Umowa sprzedaży nieruchomości zawarta z JHM 2 z dnia 30.10.2012 r.

Umowa	Umowa sprzedaży nieruchomości zawarta z JHM 2 (Kupujący) w dniu 30.10.2012 r. (Repertorium A nr 5467/2012).
Przedmiot	Umowa została zawarta w wykonaniu przedwstępnej umowy sprzedaży z dnia 04.09.2012 r. (Repertorium A nr 4194/2012) aneksowanej w dniu 23.10.2012 r. (Repertorium A nr 5253/2012). Na podstawie umowy Emitent zbył na rzecz Kupującego nieruchomość położoną w Istebnej, stanowiącej działkę gruntu o numerze 3124 o obszarze 4.679 m ² , dla której prowadzona jest księga wieczysta nr BB1C/00020450/3.
Wartość	Cena sprzedaży za nieruchomości opisane w poniższych księdze wieczystej nr BB1C/00020450/3 wynosi 6.788.124,00 zł brutto.
Uwagi	W działach III księgi wieczystej nr BB1C/00020450/3 ujawnione jest roszczenie o zawarcie przyrzeczonej umowy sprzedaży nieruchomości na rzecz JHM 2. W dziale IV księgi wieczystej nr BB1C/00020450/3 ujawniona jest wzmianka dotycząca wpisu hipoteki łącznej do kwoty 18.900.000 zł na rzecz PKO BP S.A. Nieruchomość zabudowana jest budynkiem – obiektem handlowym typu „Biedronka” o powierzchni zabudowy 1.185 m ² .

Źródło: Emitent

Tabela: Umowa sprzedaży nieruchomości zawarta z JHM 2 z dnia 19.12.2012 r.

Umowa	Umowa sprzedaży nieruchomości zawarta z JHM 2 (Kupujący) w dniu 19.12.2012 r. (Repertorium A nr 6698/2012).
Przedmiot	Umowa została zawarta w wykonaniu przedwstępnej umowy sprzedaży z dnia 04.09.2012 r. (Repertorium A nr 4194/2012). Na podstawie umowy Emitent zbył na rzecz Kupującego nieruchomość położoną w Bielsku-Białej Wapienicy, stanowiącą działki gruntu o numerze 727/2, 728/5, 724/4, 732/8 o łącznym obszarze 5.861 m ² , dla której prowadzona jest księga wieczysta nr BB1B/00009680/0.
Wartość	8.973.917,64 zł brutto za sprzedaż nieruchomości opisanej w księdze wieczystej nr BB1B/00009680/0.
Uwagi	W dziale III księgi wieczystej nr BB1B/00009680/0 wpisana jest informacja o wszczęciu postępowania wywłaszczeniowego pod budowę drogi, w części przedmiotowej nieruchomości o powierzchni 113 m ² oraz roszczenie o zawarcie umowy przyrzeczonej sprzedaży z Kupującym. W dziale IV księgi wieczystej nr BB1B/00009680/0 wpisana jest hipoteka umowna łączna do kwoty 18.990.000 zł na rzecz PKO BP S.A. Nieruchomość zabudowana jest budynkiem – obiektem handlowym typu „Biedronka” o powierzchni zabudowy 1.624 m ² . Wspomniany budynek jest przedmiotem umowy najmu z Jeronimo Martins Dystrybucja S.A. w Kostrzynie. Kupujący wstąpił w prawa i obowiązki wynajmującego na podstawie odrębnej umowy zawartej w dniu 19.12.2012 r.

Źródło: Emitent

Tabela: Umowa sprzedaży nieruchomości zawarta z JHM 2 z dnia 21.12.2012 r.

Umowa	Umowa sprzedaży własności nieruchomości zawarta z JHM 2 (Kupujący) w dniu 21.12.2012 r. (Repertorium A nr 6796/2012).
Przedmiot	Na podstawie umowy Emitent sprzedał JHM 2 udział w wysokości 2600/3666 w nieruchomości stanowiącej działki gruntu oznaczonych numerami 1936/53 i 1934/53 o łącznym obszarze 3666 m ² położonych w Zabrze przy ul. Jordana 61A. Nieruchomość opisana jest w księdze wieczystej nr GL1Z/00050552/2.
Wartość	5.802.702,00 zł netto + podatek VAT (1.334.525,60 zł)
Uwagi	W dziale III księgi wieczystej nr GL1Z/00050552/2 wpisane było: <ul style="list-style-type: none"> • prawo odkupu udziału w nieruchomości w wysokości 2600/3666 zastrzeżone na rzecz PGM „HELENKA” Sp. z o.o. w Zabrze, • roszczenie wynikające z określenia sposobu korzystania z nieruchomości zgodnie z treścią umowy sprzedaży z dnia 25.05.2012 r. (repertorium A nr 4638/2012), • roszczenie o zawarcie umowy przyrzeczonej zniesienia współwłasności zgodnie z ustaleniami z umowy z dnia 25.05.2012 r. (repertorium A nr 4638/2012), • roszczenie o zawarcie umowy sprzedaży z JHM 2. W dziale IV księgi wieczystej nr GL1Z/00050552/2 wpisane są: <ul style="list-style-type: none"> • hipoteka umowna do kwoty 1.800.000,00 zł na rzecz PGM „HELENKA” Sp. z o.o. w Zabrze, • hipoteka umowna łączna 18.990.000,00 zł na rzecz Powszechnej Kasy Oszczędności Banku

	Polskiego S.A.
--	----------------

Źródło: Emitent

Tabela: Warunkowa umowa sprzedaży z JHM 2 z dnia 31.05.2014 r.

Umowa	Warunkowa umowa sprzedaży własności nieruchomości zawarta z JHM 2 (Kupujący) w dniu 31.05.2014 r. (Repertorium A nr 1783/2014).
Przedmiot	Na podstawie umowy Emitent sprzedaje JHM 2 niezabudowaną nieruchomość oznaczoną numer 1/8 o obszarze 13169 m ² położonej w obrębie 14 Rumia (gm. Rumia) (wraz z decyzją o pozwoleniu na budowę oraz projektem budynku handlowo-usługowo-biurowego) pod warunkiem, że Polski Koncern Naftowy ORLEN S.A. nie skorzysta z prawa pierwokupu co do przedmiotowej nieruchomości. Nieruchomość opisana jest w księdze wieczystej nr GD1W/00033920/2.
Wartość	6.550.000,00 zł netto (6.320.505,00 zł za nieruchomość oraz 229.495,00 zł za pozwolenie na budowę wraz z projektem budynku) + podatek VAT (1.506.500,00 zł)
Uwagi	W dziale III księgi wieczystej nr GD1W/00033920/2 wpisane jest nieograniczone w czasie prawo pierwokupu na rzecz Polskiego Koncernu Naftowego ORLEN S.A. W dziale IV księgi wieczystej nr GD1W/00033920/2 wpisane są: <ul style="list-style-type: none"> • hipoteka umowna do kwoty 13.600.000,00 zł na rzecz Banku Milenium S.A. z siedzibą w Warszawie, • hipoteka umowna łączna do sumy 11.900.000,00 zł na rzecz Banku Milenium S.A. z siedzibą w Warszawie. Hipoteka współobciąża księgi wieczyste o nr GD2W/00027024/3 oraz nr LD1R/000393360/1, • hipoteka umowna łączna do sumy 8.500.000,00 zł na rzecz Banku Milenium S.A. z siedzibą w Warszawie. Hipoteka współobciąża księgi wieczyste o nr GD2W/00027024/3 oraz nr LD1R/000393360/1.

Źródło: Emitent

Tabela: Umowa przeniesienia własności z JHM 2 z dnia 03.07.2014 r.

Umowa	Umowa przeniesienia własności nieruchomości zawarta z JHM 2 (Kupujący) w dniu 03.07.2014 r. (Repertorium A nr 2247/2014).
Przedmiot	Na podstawie umowy Emitent sprzedaje Kupującemu niezabudowaną nieruchomość oznaczoną numerem 1/8 o obszarze 13.169 m ² położonej w obrębie 14 Rumia (gm. Rumia) (wraz z decyzją o pozwoleniu na budowę oraz projektem budynku handlowo-usługowo-biurowego) wobec tego, że Polski Koncern Naftowy ORLEN S.A. nie skorzystał z prawa pierwokupu co do przedmiotowej nieruchomości. Nieruchomość opisana jest w księdze wieczystej nr GD1W/00033920/2.
Wartość	6.550.000,00 zł netto (6.320.505,00 zł za nieruchomość oraz 229.495,00 zł za pozwolenie na budowę wraz z projektem budynku) + podatek VAT (1.506.500,00 zł) (8.056.500 zł brutto).
Uwagi	Brak.

Źródło: Emitent

Tabela: Umowa pożyczki z JHM 2 z dnia 03.09.2014 r.

Przedmiot	Umowa pożyczki zawarta z JHM 2 (Pożyczkobiorca) w dniu 03.09.2014 r.
Wartość	450.000 zł (termin przekazania pożyczki określono na dzień 12.09.2014 r.).
Uwagi	Pożyczka przeznaczona na prowadzenie bieżącej działalności inwestycyjnej. Termin spłaty określono na dzień 15.10.2014 r. Pożyczka oprocentowana w wysokości WIBOR1M + 1,8% w skali roku. Odsetki będą naliczane na dzień 31.12.2014 r. oraz na dzień całkowitej spłaty pożyczki. Niespłacona część pożyczki stanie się natychmiast wymagalna w chwili: <ul style="list-style-type: none"> • zagrożenia Pożyczkobiorcy niewypłacalnością, • wykorzystania pożyczki na cel inny niż określony w umowie. Po upływie 14 dni od daty powstania natychmiastowej wymagalności pożyczki, odsetki będą naliczane w wysokości 12%. Całkowita spłata pożyczki została nastąpiła pod datą 15.10. 2014 r. Odsetki w wysokości 738 ,00 zł zostaną zapłacone do 30.11.2014 r..

Źródło: Emitent

Emitent w czasie podpisywania umów sprzedaży oraz umów przedwstępnej sprzedaży nieruchomości był w posiadaniu operatów szacunkowych dla wszystkich trzech nieruchomości wykonanych przez Kancelarię Rzecznawcy Majątkowego Magdalena Lipińska określających

wartość nieruchomości. Operaty zostały wykonane na żądanie banku na potrzeby procesu kredytowania zakupu nieruchomości.

19.6 Transakcje zawarte ze spółką JHM 3 – jednostka zależna

Tabela: Umowa wspólnego użytkowania Emitenta z JHM 3 z dnia 06.08.2012 r.

Tytuł	Umowa wspólnego użytkowania zawarta przez Emitenta (Użyczający) z JHM 3 (Biorący) w dniu 06.08.2012 r.
Przedmiot	Użyczający użycza Biorącemu prawo wspólnego użytkowania trzech pomieszczeń biurowych w pełni wyposażonych oraz pomieszczeń towarzyszących położonych w biurowcu MIRBUD S.A. – wynajmowanych przez Użyczającego – w Skierniewicach 18 przy ul. Unii Europejskiej 18.
Czynsz	Miesięcznie 500 zł netto + podatek VAT
Uwagi	Umowa zawarta na czas nieokreślony od dnia 06.08.2012 r.

Źródło: Emitent

Łączna wysokość wypłaconych kwot z tytułu umowy wspólnego użytkowania w roku 2012 na rzecz Emitenta wyniosła kwotę 1.845,00 zł, w roku 2012 wyniosła kwotę 7.380,00 zł. Natomiast w roku 2014 na Datę Prospektu wyniosła kwotę 6.150,00 zł.

Podział czynszu pomiędzy współużytkowników dokonany jest w taki sposób, że spółki celowe JHM 1 sp. z o.o., JHM 2 Sp. z o.o. i JHM 3 Sp. z o.o. pokrywają ok 40% czynszu ponoszonego na rzecz właściciela pomieszczeń biurowych, a reszta jest pokrywana przez spółkę dominującą, tj. Emitenta.

Tabela: Umowa o obsługę i zarządzanie projektem deweloperskim z JHM 3 z dnia 14.08.2013 r. wraz z Aneksem nr 1 z dnia 02.10.2013 r. oraz Aneksem nr 2 z dnia 01.07.2014 r.

Umowa	Umowa o obsługę i zarządzanie projektem deweloperskim z JHM 3 z dnia 14.08.2013 r. wraz z Aneksem nr 1 z dnia 02.10.2013 r. oraz Aneksem nr 2 z dnia 01.07.2014 r.
Przedmiot	Na podstawie Umowy JHM 3 powierzył Emitentowi wykonywanie czynności całościowej obsługi i zarządzania projektem deweloperskim pod nazwą Osiedle Okrzejówka w Żyrardowie, którego Generalnym Wykonawcą jest spółka Kompleksowa Obsługa Budownictwa „KOBNEXT” Sp. z o.o., polegające na świadczeniu wszelkich niezbędnych usług i doradztwie podczas organizacji oraz koordynację projektu deweloperskiego, w tym obowiązki w zakresie zarządzania, pełnienia nadzoru i kontroli nad projektem, zarządzania finansami, organizacji procesu sprzedaży, marketingu i promocji, stałej obsłudze prawnej, zapewnienia obsługi administracyjno-biurowej, administrowania projektem po uzyskaniu pozwolenia na użytkowanie budynku. Emitent otrzymał od JHM 3 wszelkie pełnomocnictwa w celu wykonania umowy.
Wartość	Ryczałtowe miesięczne wynagrodzenie w wysokości 5.000 zł netto. Wynagrodzenie z tytułu administrowania projektem po uzyskaniu pozwolenia na użytkowanie budynku do czasu przekazania budynku wspólnocie mieszkaniowej zostanie ustalone odrębną umową.
Uwagi	Koszt zarządzania projektem w roku 2013 wynosił 54.806,45 zł, a w roku 2014 do Dnia Prospektu – 98.000,00 zł. W roku 2013 z tytułu wynagrodzenia uiszczono 41.806,45 zł, a w roku 2014 do Dnia Prospektu nie dokonano jakichkolwiek płatności.

Źródło: Emitent

Tabela: Umowa o świadczenie usług z JHM 3 z dnia 13.09.2013 r.

Umowa	Umowa o świadczenie usług zawarta z JHM 3 w dniu 13.09.2013 r.
Przedmiot	Na podstawie umowy zawartej pomiędzy Emitentem a JHM 3 poczynając od dnia 13.09.2013 r. zabezpieczenia udzielone w formie poręczenia, gwarancji lub hipoteki przez jedną ze spółek zawierających umowę na rzecz spółki zadłużonej, będącej stroną umowy, będzie następowało za wynagrodzeniem w wysokości 0,9% kwoty udzielonego zabezpieczenia w stosunku rocznym. Każdorazowe zabezpieczenia jest udzielone na kwotę i okres związania umową zawartą przez spółkę zadłużoną z uwzględnieniem zmian tej umowy. Spółka udzielająca zabezpieczenia zobowiązana jest względem wierzyciela spółki zadłużonej do zapłaty kwoty zadłużenia, które powstało lub powstanie w przyszłości na wypadek gdyby spółka zadłużona nie uregulowała zgodnie z warunkami określonymi odrębną umową. Spółce udzielającej zabezpieczenia po spełnieniu świadczenia względem wierzyciela przysługuje prawo zwrotu równowartości tego świadczenia na podstawie noty obciążeniowej wystawionej spółce zadłużonej, w terminie 7 dni od daty wezwania do zwrotu. Po upływie tego terminu spółce udzielającej zabezpieczenia przysługują będą odsetki ustawowe od kwot niezwróconych w

	terminie przez spółkę zadłużoną.
Wartość	0,9% kwoty udzielonego zabezpieczenia w stosunku rocznym. Strony ustaliły, że od dnia 13.09.2013 r. będą poszczególne miesiące. Zapłata należnego wynagrodzenia będzie następować w terminie 30 dni po upływie każdego miesiąca na podstawie prawidłowo wystawionej faktury VAT.
Uwagi	Wartość wypłaconego wynagrodzenia w 2013 roku: 54.806 zł, wartość wypłaconego wynagrodzenia w 2014 roku do Daty Prospektu: 98.000 zł.

Źródło: Emitent

Tabela: Umowa pożyczki z JHM 3 z dnia 24.07.2013 r.

Przedmiot	Umowa pożyczki zawarta z JHM 3 (Pożyczkodawca) w dniu 24.07.2013 r.
Wartość	1.300.000 zł (termin przekazania pożyczki określono na dzień 31.08.2014 r.).
Uwagi	<p>Pożyczka przeznaczona na prowadzenie bieżącej działalności gospodarczej.</p> <p>Termin spłaty określono na dzień 31.12.2013 r.</p> <p>Pożyczka oprocentowana w wysokości WIBOR1M + 1,8% w skali roku. Odsetki będą naliczane na dzień 30.09.2013 r. oraz na dzień całkowitej spłaty pożyczki.</p> <p>Niespłacona część pożyczki stanie się natychmiast wymagalna w chwili:</p> <ul style="list-style-type: none"> • zagrożenia Pożyczkobiorcy niewypłacalnością, • wykorzystania pożyczki na cel inny niż określony w umowie. <p>Po upływie 14 dni od daty powstania natychmiastowej wymagalności pożyczki, odsetki będą naliczane w wysokości 12%.</p> <p>Wartość pożyczki wyniosła 1.266.000,00 zł. Pożyczka wraz z odsetkami została w całości spłacona.</p> <p>Wartość odsetek w 2013 roku 5.529,00 zł.</p>

Źródło: Emitent

Tabela: Warunkowa umowa sprzedaży prawa wieczystego użytkowania nieruchomości z JHM 3 z dnia 01.08.2013 r.

Umowa	Warunkowa umowa sprzedaży prawa wieczystego użytkowania nieruchomości zawarta z JHM 3 (Kupujący) w dniu 01.08.2013 r. (Repertorium A nr 2314/2013).
Przedmiot	Na podstawie umowy Emitent sprzedaje Kupującemu prawo wieczystego użytkowania nieruchomości, wraz z naniesieniem w postaci nieskończonego surowego budynku wielorodzinnego, położoną w Żyrardowie, stanowiącą działkę gruntu o numerze 3744/1 o łącznym obszarze 4.510 m ² , pod warunkiem, że Gmina Miasto Żyrardów nie skorzysta z przysługującego jej prawa pierwokupu na podstawie art. 109 ust. 1 pkt 2 Ustawy o gospodarce nieruchomościami. Nieruchomość opisana jest w księdze wieczystej nr PL1Z/00062856/9.
Wartość	6.314.156,42 zł netto (w tym: 1.344.558,60 zł za prawo użytkowania wieczystego oraz 4.969.597,82 zł za sprzedaż naniesienia w postaci nieskończonego surowego budynku wielorodzinnego) + podatek VAT (7.766.412,42 zł brutto).
Uwagi	<p>W dziale II księgi wieczystej nr PL1Z/00062856/9 jako właściciel wpisany jest Skarb Państwa – Starosta Żyrardowski, a jako użytkownik wieczysty – Emitent.</p> <p>W dziale III księgi wieczystej nr PL1Z/00062856/9 wpisane są rozszczenia o wybudowanie obiektu oraz wyodrębnienie lokali mieszkalnych.</p> <p>W dziale IV księgi wieczystej nr PL1Z/00062856/9 brak wpisów.</p> <p>Na nieruchomości znajdują się naniesienia w postaci nieskończonego surowego budynku wielorodzinnego.</p> <p>Gminie Miasto Żyrardów przysługuje prawo pierwokupu na podstawie Ustawy o gospodarce nieruchomościami.</p>

Źródło: Emitent

Tabela: Umowa pożyczki z JHM 3 z dnia 10.08.2014 r.

Przedmiot	Umowa pożyczki zawarta z JHM 3 (Pożyczkobiorca) w dniu 01.08.2014 r.
Wartość	200.000 zł (termin przekazania pożyczki określono na dzień 31.12.2014 r.).
Uwagi	<p>Pożyczka przeznaczona na prowadzenie bieżącej działalności inwestycyjnej.</p> <p>Termin spłaty określono na dzień 30.06.2015 r.</p> <p>Pożyczka oprocentowana w wysokości WIBOR1M + 1,8% w skali roku. Odsetki będą naliczane na dzień 31.12.2014 r. oraz na dzień całkowitej spłaty pożyczki.</p> <p>Niespłacona część pożyczki stanie się natychmiast wymagalna w chwili:</p> <ul style="list-style-type: none"> • zagrożenia Pożyczkobiorcy niewypłacalnością, • wykorzystania pożyczki na cel inny niż określony w umowie. <p>Po upływie 14 dni od daty powstania natychmiastowej wymagalności pożyczki, odsetki będą</p>

	naliczane w wysokości 12%. Wartość wypłaconej pożyczki wynosi 96.000,00 zł. Wartość odsetek w 2014 roku do Daty Prospektu wynosi 2.000 zł.
--	--

Źródło: Emitent

Tabela: Umowa przeniesienia prawa wieczystego użytkowania nieruchomości z JHM 3 z dnia 14.08.2013 r.

Umowa	Umowa przeniesienia prawa wieczystego użytkowania nieruchomości zawarta z JHM 3 (Kupujący) w dniu 14.08.2013 r. (Repertorium A nr 2492/2013).
Przedmiot	Umowa stanowi wykonanie warunkowej umowy sprzedaży prawa wieczystego użytkowania nieruchomości zawartej Kupującym w dniu 01.08.2013 r. (Repertorium A nr 2314/2013). Na podstawie umowy Emitent przenosi na rzecz Kupującego prawo wieczystego użytkowania nieruchomości, wraz z naniesieniem w postaci nieskończonego surowego budynku wielorodzinnego, położoną w Żyrardowie, stanowiącą działkę gruntu o numerze 3744/1 o łącznym obszarze 4.510 m ² , wobec nie skorzystania przez Gminę Miasto Żyrardów z przysługującego jej prawa pierwokupu na podstawie art. 109 ust. 1 pkt 2 Ustawy o gospodarce nieruchomościami. Nieruchomość opisana jest w księdze wieczystej nr PL1Z/00062856/9.
Wartość	6.314.156,42 zł netto (w tym: 1.344.558,60 zł za prawo użytkowania wieczystego oraz 4.969.597,82 zł za sprzedaż naniesienia w postaci nieskończonego surowego budynku wielorodzinnego) + podatek VAT (7.766.412,40 zł brutto).
Uwagi	Na nieruchomości znajdują się naniesienia w postaci nieskończonego surowego budynku wielorodzinnego.

Źródło: Emitent

19.7 Transakcje Emitenta zawarte z Panem Jerzym Mirgos – wiceprezesem Zarządu

W dniu 17.11.2014 r. Emitent zawarł umowę z Panem Jerzym Mirgos, na mocy której Pan Jerzy Mirgos zrzekł się swoich praw akcyjnych, w maksymalnej ilości do 1.000.000 dotychczasowych akcji Spółki o wartości nominalnej 0,50 zł każda akcja, na rzecz akcjonariuszy u których wystąpią niedobory scaleniowe, w zakresie niezbędnym do tego, aby umożliwić wydawanie, w zamian za te niedobory scaleniowe, jednej nowej akcji o nowej wartości nominalnej 2,50 zł każda akcja, pod warunkiem zawieszającym podjęcia przez Walne Zgromadzenie uchwały w sprawie scalenia akcji w tym stosunku oraz stosownej zmiany Statutu Emitenta, zarejestrowania tej zmiany przez sąd rejestrowy i wyznaczenia przez Zarząd Emitenta dnia referencyjnego oraz ze skutkiem na dzień przeprowadzenia operacji scalenia akcji w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. Jednocześnie Pan Jerzy Mirgos oświadczył, że zrzeka się wszelkich praw z tytułu ww. akcji Spółki oraz świadczeń w zamian za swoje świadczenie zarówno od Emitenta, jak i innych akcjonariuszy Spółki posiadających niedobory scaleniowe, którym akcje zostaną przekazane celem uzupełnienia tych niedoborów. Na Datę Prospektu powyższe warunki zostały spełnione, bowiem Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Emitenta podjęło uchwałę o scaleniu akcji Emitenta w dniu 17.11.2014 r. (nr 3/11/2014), ww. uchwała została zarejestrowana przez sąd rejestrowy, a także Zarząd Emitenta podjął uchwałę, że dniem referencyjnym dla scalenia akcji Spółki będzie dzień 10.12.2014 r.

W wyniku zrzeczenia się przez Pana Jerzego Mirgos swoich praw akcyjnych na podstawie przedmiotowej umowy, zmniejszyła się liczba dotychczas posiadanych przez niego akcji Spółki o 311 sztuk, o wartości nominalnej 0,50 zł każda akcja. Na mocy § 200 Szczegółowych Zasad Działania KDPW Spółka w dniu 16 grudnia 2014 roku złożyła Aneks do listu księgowego scalenia akcji, wskazując łączną liczbę niedoborów scaleniowych. W wykonaniu ww. umowy z dnia 17.11.2014 r. wszelkie niedobory scaleniowe zostały pokryte dotychczasowymi akcjami Emitenta posiadanymi przez Wiceprezesa Zarządu Spółki – Pana Jerzego Mirgos.

Na podstawie uchwały Zarządu KDPW nr 1036/14 z dnia 8 grudnia 2014 roku Akcje Spółki zostały scalone w dniu 17.12.2014 r.

20. INFORMACJE FINANSOWE DOTYCZĄCE AKTYWÓW I PASYWÓW EMITENTA, JEGO SYTUACJI FINANSOWEJ ORAZ ZYSKÓW I STRAT

20.1 Historyczne informacje finansowe

Sprawozdania Grupy Kapitałowej Emitenta za lata 2011, 2012 i 2013 zostały zamieszczone w Prospekcie przez odesłanie do opublikowanych skonsolidowanych sprawozdań finansowych za lata 2011, 2012 i 2013 oraz skonsolidowanego sprawozdania za III kwartał 2014 roku, opublikowanych w formie raportów okresowych w dniach:

23.04.2012 r. – sprawozdanie za rok 2011,
11.03.2013 r. – sprawozdanie za rok 2012,
12.03.2014 r. – sprawozdanie za rok 2013,
03.11.2014 r. – sprawozdanie za III kwartał 2014 roku,

które dostępne są pod adresem internetowym www.relacje.jhmdevelopment.pl

20.2 Informacje finansowe pro forma

Nie zaszły okoliczności wymagające sporządzenia przez Grupę Kapitałową Emitenta informacji finansowych pro forma.

20.3 Badanie historycznych rocznych informacji finansowych

20.3.1. Oświadczenie stwierdzające, że historyczne informacje finansowe zostały zbadane przez biegłego rewidenta

Sprawozdania Emitenta i Grupy Kapitałowej za lata 2011, 2012 i 2013 zostały poddane badaniu przez BGGM Audyt Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, ul. Ratuszowa 11 – podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych wpisany na listę podmiotów uprawnionych prowadzoną przez Krajową Izbę Biegłych Rewidentów pod nr ewidencyjnym 3489.

Działającym w imieniu BGGM Audyt Sp. z o.o. i przeprowadzającym badanie sprawozdań finansowych Emitenta i Grupy Emitenta za lata 2011, 2012, 2013 był biegły rewident Krzysztof Goliński, nr ewidencyjny 4661/155.

Opinia Biegłego Rewidenta dotycząca każdego zbadanego okresu została dołączona do odpowiednich raportów rocznych udostępnionych przez Emitenta na stronie internetowej pod adresem: www.relacje.jhmdevelopment.pl

Biegły Rewident nie wyraził negatywnych opinii o badanych historycznych informacjach finansowych, opinie te nie zawierają zastrzeżeń.

Biegły Rewident nie odmówił wydania opinii na temat historycznych informacji finansowych.

20.4 Śródroczne informacje finansowe

Śródroczne sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Emitenta za III kwartał 2014 r. zostało zamieszczone w Prospekcie przez odesłanie do opublikowanego sprawozdania finansowego za III kwartał 2014 r., opublikowanego w formie raportu okresowego w dniu 03.11.2014 r., który dostępny jest pod adresem internetowym www.relacje.jhmdevelopment.pl

Sprawozdanie Grupy Kapitałowej Emitenta za III kwartał 2014 r. nie zostało poddane przeglądowi przez Biegłego Rewidenta.

20.5 Opis polityki Emitenta odnośnie wypłaty dywidendy oraz wszelkich ograniczeń w tym zakresie

Zgodnie ze Statutem Emitenta, Zwyczajne Walne Zgromadzenie może przeznaczyć całość lub część zysku netto na wypłatę dywidendy. Propozycja przeznaczenia części zysku na wypłatę dywidendy oraz data ustalenia prawa do dywidendy i data realizacji prawa do dywidendy przedkładana jest przez Zarząd, wraz z opinią Rady Nadzorczej Banku, Zwyczajnemu Walnemu Zgromadzeniu, które podejmuje uchwałę o tym, kiedy dywidenda ma zostać wypłacona. Zwyczajne Walne Zgromadzenie jest zwoływane w ciągu sześciu miesięcy po upływie każdego roku kalendarzowego.

20.6 Wartość dywidendy na akcję za każdy rok obrotowy okresu objętego historycznymi informacjami.

W okresie objętym historycznymi informacjami Emitent nie wypłacał dywidendy.

20.7 Polityka dywidendy

Zasadą polityki Zarządu w zakresie dywidendy jest realizowanie ich wypłat stosownie do wielkości wypracowanego zysku i możliwości Emitenta. Zarząd, zgłaszając propozycje dotyczące możliwości wypłaty dywidendy, kierować się będzie koniecznością zapewnienia Spółce płynności finansowej oraz kapitału niezbędnego do rozwoju działalności.

Zarząd Emitenta uważa, iż przyszły zysk Spółki winien być w pierwszej kolejności przeznaczany na rozwój i inwestycje. W związku z tym Zarząd nie planuje wypłaty dywidendy. Nie można wykluczyć, że Zarząd będzie rekomendował Walnemu Zgromadzeniu wypłatę dywidendy w przyszłości.

20.8 Postępowania sądowe i arbitrażowe

W stosunku do Spółki oraz jej podmiotów zależnych w okresie ostatnich 12 miesięcy nie toczyły się żadne postępowania przed organami administracyjnymi, sądowymi lub postępowania arbitrażowe, które miałyby istotny wpływ na sytuację finansową lub rentowność Grupy Emitenta. Na Datę Prospektu Spółka nie posiada wiedzy o możliwości wystąpienia takich postępowań również w przyszłości.

20.9 Znaczące zmiany w sytuacji finansowej lub handlowej Emitenta

W zakresie sytuacji finansowej i handlowej Grupy Emitenta okres po 30 września 2014 roku charakteryzował się stabilnością.

W ramach działalności deweloperskiej prowadzona była sprzedaż lokali w zakończonych i prowadzonych obecnie inwestycjach. Prowadzone są też prace związane z przygotowaniem do realizacji kolejnych inwestycji deweloperskich.

Działalność polegająca na zarządzaniu halami handlowymi i wynajmie powierzchni komercyjnej realizowana przez spółkę Marywilska 44 Sp. z o.o. przebiegała zgodnie z założeniami Emitenta. Systematycznie wynajmowane są stanowiska handlowe w halach przy ul. Marywilska 44 zwalniane przez dotychczasowych nabywców. Trwa rozbudowa hal w ramach realizacji I etapu rozbudowy. Poziom realizowanych przychodów i kosztów generalnie odpowiada wstępnym szacunkom Emitenta.

Zdaniem Emitenta nie wystąpiły znaczące zmiany w jego sytuacji finansowej lub handlowej

21. INFORMACJE DODATKOWE

21.1. Informacje dotyczące kapitału zakładowego Emitenta

21.1.1. Wielkość wyemitowanego kapitału zakładowego

Kapitał zakładowy Emitenta na Datę Prospektu wynosi 173.000.000 złotych i jest podzielony na:

- 27.497.500 akcji zwykłych na okaziciela serii A1 o numerach od A1-00000001 do A1-27.497.500, o wartości nominalnej 2,50 zł każda,
- 41.702.500 akcji zwykłych na okaziciela serii A2 o numerach od A2-27.497.501 do A2-69.200.000, o wartości nominalnej 2,50 zł każda.

Wszystkie akcje wyemitowane przez Spółkę zostały w pełni opłacone.

W dniu 17.11.2014 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenia Akcjonariuszy Emitenta podjęło uchwałę nr 3/11/2014 w sprawie scalenia (połączenia) akcji Spółki, zmiany Statutu Spółki oraz upoważnienia Zarządu do podejmowania czynności dla przeprowadzenia scalenia (połączenia) akcji Spółki, na mocy której:

- akcje oznaczono nową serią A1 wszystkie akcje zwykłe na okaziciela Spółki dotychczasowych serii A, B i D,
- akcje oznaczono nową serią A2 wszystkie akcje zwykłe na okaziciela Spółki dotychczasowej serii C.

Akcje serii A

Podstawę prawną emisji akcji oznaczonych jako seria A stanowi akt zawiązania i statut spółki akcyjnej – akt notarialny z dnia 24.11.2010 roku sporządzony przez Notariusza w Skierniewicach, Beatę Fidrysiak - Repertorium A nr 6387/2010.

Akcje serii A w ilości 95.670.000 sztuk o wartości nominalnej 1,00 zł każda, objęte zostały przez założycieli w ilości odpowiadającej posiadanym przez nich udziałom w spółce z ograniczoną odpowiedzialnością, przy założeniu wartości nominalnej jednej akcji równej 1/100 wartości nominalnej jednego udziału spółki z ograniczoną odpowiedzialnością. MIRBUD S.A. objął 90.000.000 akcji zwykłych na okaziciela serii A o wartości nominalnej 1,00 zł każda, a Pan Jerzy Mirgos objął 5.670.000 akcji zwykłych na okaziciela serii A o wartości nominalnej 1,00 zł każda.

Kapitał zakładowy Spółki wynoszący wówczas 95.670.000 złotych został, w trybie art. 551 i nast. Kodeksu spółek handlowych, w całości pokryty przedsiębiorstwem spółki przekształcanej JHM DEVELOPMENT Sp. z o.o. z siedzibą w Skierniewicach.

Na mocy uchwały Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy Spółki nr 3/09/2014 z dnia 24.09.2014 roku zmniejszono wartość nominalną każdej z akcji Spółki w tym również akcji serii A z dotychczasowej kwoty 1,00 zł do kwoty 0,50 zł.

Akcje serii B

Na mocy ówczesnego § 10 Statutu Spółki, Zarząd był upoważniony do dokonania jednego lub kilku podwyższeń kapitału zakładowego w ramach kapitału docelowego o kwotę nie większą niż 71.752.500 zł poprzez emisję nie więcej niż 71.752.500 akcji zwykłych na okaziciela. Powyższe upoważnienie zostało udzielone na okres 3 lat od dnia zarejestrowania w Krajowym Rejestrze Sądowym JHM DEVELOPMENT S.A. tj. od dnia 10.12.2010 roku.

Zarząd Spółki, na podstawie ww. upoważnienia oraz art. 446 Kodeksu spółek handlowych, podjął w dniu 16.12.2010 roku uchwałę numer I/2010 w przedmiocie podwyższenia kapitału zakładowego Emitenta o kwotę 29.330.000 złotych, tj. do kwoty 125.000.000 złotych poprzez emisję 29.330.000 akcji zwykłych na okaziciela serii B o wartości nominalnej 1,00 złoty każda.

Podwyższenie kapitału zakładowego do kwoty 125.000.000 zł zostało wpisane do rejestru przedsiębiorców dnia 4.03.2011 roku przez Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi, XX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego.

Na mocy uchwały Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy Spółki nr 3/09/2014 z dnia 24.09.2014 roku zmniejszono wartość nominalną każdej z akcji Spółki w tym również akcji serii B z dotychczasowej kwoty 1,00 zł do kwoty 0,50 zł.

Akcje serii C i D

Podstawę prawną emisji akcji oznaczonych jako seria C i D stanowi uchwała Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy Spółki nr 3/09/2014 z dnia 24.09.2014 roku - akt notarialny sporządzony przez Notariusza w Skierniewicach, Joannę Wieprzkowicz-Łyżeń - Repertorium A nr 363/2014.

Akcje serii C w ilości 208.512.500 sztuk o wartości nominalnej 0,50 zł każda, objęte zostały w całości przez MIRBUD S.A. i pokryte wkładem pieniężnym.

Akcje serii D w ilości 12.487.500 sztuk o wartości nominalnej 0,50 zł każda, objęte zostały w całości przez Pana Jerzego Mirgos i pokryte wkładem pieniężnym.

Akcje serii A1 i A2

Podstawą prawną istnienia akcji serii A1 i A2 jest uchwała nr 3/11/2014 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy Emitenta z dnia 17.11.2014 r. w sprawie scalenia (połączenia) akcji Spółki, zmiany Statutu Spółki oraz upoważnienia Zarządu do podejmowania czynności dla przeprowadzenia scalenia (połączenia) akcji Spółki, na mocy której:

- akcje oznaczono nową serią A1 wszystkie akcje zwykłe na okaziciela Spółki dotychczasowych serii A, B i D,
- akcje oznaczono nową serią A2 wszystkie akcje zwykłe na okaziciela Spółki dotychczasowej serii C.

Uchwała o scaleniu akcji Emitenta została zarejestrowana przez Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieście, XX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 21.11.2014 r.

Po rejestracji Emitenta w rejestrze przedsiębiorców KRS nie miało miejsca opłacenie ponad 10% kapitału zakładowego w postaci aktywów innych niż gotówka.

21.1.2. Akcje, które nie reprezentują kapitału

Nie istnieją żadne akcje, które nie reprezentują kapitału zakładowego (nie stanowią udziału w kapitale).

21.1.3. Akcje Emitenta w posiadaniu Emitenta, innych osób w imieniu Emitenta lub podmiotów zależnych Emitenta

Brak jest akcji Emitenta, będących w posiadaniu Emitenta, innych osób w imieniu Emitenta lub przez podmioty zależne Emitenta.

21.1.4. Zamienne, wymienne papiery wartościowe lub papiery wartościowe z warrantami

Na Datę Prospektu Emitent nie ma wyemitowanych zamiennych papierów wartościowych, wymiennych papierów wartościowych ani papierów wartościowych z warrantami.

21.1.5. Wszelkie prawa nabycia lub zobowiązania w odniesieniu do kapitału docelowego lub zobowiązania do podwyższenia kapitału

Statut Emitenta nie zawiera upoważnienia dla Zarządu do podwyższenia kapitału zakładowego Emitenta w ramach kapitału docelowego.

21.1.6. Kapitał Emitenta, który jest przedmiotem opcji lub wobec którego zostało uzgodnione warunkowo lub bezwarunkowo, że stanie się on przedmiotem opcji

Brak jest jakichkolwiek, warunkowych lub bezwarunkowych uzgodnień odnośnie opcji na akcje Emitenta lub jego spółek zależnych.

21.1.7. Dane historyczne na temat kapitału zakładowego za okres objęty historycznymi informacjami finansowymi

W dniu 24.11.2010 roku Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników podjęło uchwałę nr 19/2010 o przekształceniu Spółki JHM DEVELOPMENT Sp. z o.o. w JHM DEVELOPMENT S.A. (Repertorium A nr 6387/2010). Jednocześnie wspólnicy Spółki zgodzili się na przyjęcie Statutu JHM DEVELOPMENT S.A. w brzmieniu nadanym mu przez założycieli spółki akcyjnej (Repertorium A nr 6380/2010).

W dniu 10.12.2010 roku Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieście w Łodzi, XX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego wpisał Spółkę do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000372753 z kapitałem zakładowym w kwocie 95.670.000 zł podzielonym na 95.670.000 akcji serii A.

W dniu 16.12.2010 roku uchwałą Zarządu nr I/2010 Emitent podjął decyzję o podwyższeniu kapitału zakładowego w ramach kapitału docelowego o kwotę 29.330.000 zł, tj. do kwoty 125.000.000 zł poprzez emisję 29.330.000 akcji serii B. Akcje serii B zostały zarejestrowane w rejestrze przedsiębiorców przez Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi, XX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 04.03.2011 roku.

W dniu 24.09.2014 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Emitenta podjęło uchwałę nr 3/09/2014 w sprawie obniżenia kapitału zakładowego Spółki z jednoczesnym podwyższeniem kapitału zakładowego w drodze nowej emisji akcji serii C i D, pozbawienia dotychczasowych akcjonariuszy prawa poboru akcji serii C i D, zmiany Statutu Spółki oraz dematerializacji akcji serii C i D obejmowanych w ramach podwyższenia kapitału zakładowego. Obniżenie kapitału zakładowego nastąpiło poprzez zmniejszenie wartości nominalnej każdej akcji Spółki z kwoty 1,00 zł do kwoty 0,50 zł. Na podstawie ww. uchwały podwyższono jednocześnie kapitał zakładowy Spółki do kwoty 173.000.000 zł poprzez emisję akcji serii C i D. W ramach powyższej uchwały wyemitowano 208.512.500 Akcji serii C o wartości nominalnej 0,50 zł każda akcja oraz 12.487.500 Akcji serii D o wartości nominalnej 0,50 zł każda akcja.

Akcje serii C i D zostały zarejestrowane w rejestrze przedsiębiorców przez Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi, XX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 29.09.2014 roku.

W dniu 17.11.2014 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Emitenta podjęło uchwałę nr 3/11/2014 w sprawie scalenia (połączenia) akcji Spółki, zmiany Statutu Spółki oraz upoważnienia Zarządu do podejmowania czynności dla przeprowadzenia scalenia (połączenia) akcji Spółki. Zgodnie z uchwałą Walne Zgromadzenie oznaczyło nową serią A1 wszystkie akcje zwykłe na okaziciela Spółki dotychczasowych serii A, B i D, natomiast serią A2 oznaczono wszystkie akcje zwykłe na okaziciela Spółki dotychczasowej serii C. Ponadto ustalono nową wartość nominalną każdej z akcji Spółki tak utworzonych nowych serii A1 i A2 w wysokości 2,50 zł w miejsc dotychczasowej wartości nominalnej akcji Spółki wynoszącej 0,50 zł. Dodatkowo na mocy ww. uchwały zmniejszono proporcjonalnie ogólną liczbę akcji Emitenta wszystkich serii z liczby 346.000.000 do liczby 69.200.000, przy zachowaniu niezmięionej wysokości kapitału zakładowego Spółki.

W dniu 21.11.2014 r. Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieście, XX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego dokonał rejestracji scalenia akcji Emitenta w Rejestrze Przedsiębiorców KRS.

21.2. Informacje dotyczące Statutu Emitenta

21.2.1. Opis przedmiotu i celu działalności Emitenta ze wskazaniem miejsca w Statucie Spółki, w którym są one określone

Zgodnie z § 6 Statutu przedmiotem przedsiębiorstwa Emitenta, wg zakresu wskazanym w Polskiej Klasyfikacji Działalności (PKD) jest:

Tabela: Przedmiot działalności Emitenta.

Lp.	Kod PKD	Opis działalności*
1.	41.10.Z	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków,
2.	41.20.Z	Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieskalnych,
3.	42.11.Z	Roboty związane z budową dróg i autostrad,
4.	42.13.Z	Roboty związane z budową mostów i tuneli,
5.	42.21.Z	Roboty związane z budową rurociągów przesyłowych i sieci rozdzielczych,
6.	42.22.Z	Roboty związane z budową linii telekomunikacyjnych i elektroenergetycznych,
7.	42.91.Z	Roboty związane z budową obiektów inżynierii wodnej,
8.	42.99.Z	Roboty związane z budową pozostałych obiektów inżynierii lądowej i wodnej, gdzie indziej niesklasyfikowane,
9.	43.11.Z	Rozbiórka i burzenie obiektów budowlanych,
10.	43.12.Z	Przygotowanie terenu pod budowę,
11.	43.13.Z	Wykonywanie wykopów i wierceń geologiczno-inżynierskich,

12.	43.21.Z	Wykonywanie instalacji elektrycznych,
13.	43.22.Z	Wykonywanie instalacji wodnokanalizacyjnych, ciepłych, gazowych i klimatyzacyjnych,
14.	43.29.Z	Wykonywanie pozostałych instalacji budowlanych,
15.	43.31.Z	Tynkowanie,
16.	43.32.Z	Zakładanie stolarki budowlanej,
17.	43.33.Z	Posadzkarstwo; tapetowanie i oblicowywanie ścian,
18.	43.34.Z	Malowanie i szklenie,
19.	43.39.Z	Wykonywanie pozostałych robót budowlanych wykończeniowych,
20.	43.91.Z	Wykonywanie konstrukcji i pokryć dachowych,
21.	43.99.Z	Pozostałe specjalistyczne roboty budowlane, gdzie indziej niesklasyfikowane,
22.	45.20.Z	Konserwacja i naprawa pojazdów samochodowych, z wyłączeniem motocykli,
23.	46.63.Z	Sprzedaż hurtowa maszyn wykorzystywanych w górnictwie, budownictwie oraz inżynierii lądowej i wodnej,
24.	46.72.Z	Sprzedaż hurtowa metali i rud metali,
25.	46.73.Z	Sprzedaż hurtowa drewna, materiałów budowlanych i wyposażenia sanitarnego,
26.	46.74.Z	Sprzedaż hurtowa wyrobów metalowych oraz sprzętu i dodatkowego, wyposażenia hydraulicznego i grzejnego,
27.	49.41.Z	Transport drogowy towarów,
28.	52.21.Z	Działalność usługowa wspomagająca transport lądowy,
29.	52.24.C	Przeładunek towarów w pozostałych punktach przeładunkowych,
30.	52.10.B	Magazynowanie i przechowywanie pozostałych towarów,
31.	58.13.Z	Wydawanie gazet,
32.	58.19.Z	Pozostała działalność wydawnicza,
33.	64.19.Z	Pozostałe pośrednictwo pieniężne,
34.	64.92.Z	Pozostałe formy udzielania kredytów,
35.	64.99.Z	Pozostała finansowa działalność usługowa, gdzie indziej niesklasyfikowana, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszów emerytalnych,
36.	68.10.Z	Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
37.	68.20.Z	Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi,
38.	68.31.Z	Pośrednictwo w obrocie nieruchomościami,

39.	68.32.Z	Zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie,
40.	71.11.Z	Działalność w zakresie architektury,
41.	71.12.Z	Działalność w zakresie inżynierii i związane z nią doradztwo techniczne,
42.	72.19.Z	Badania naukowe i prace rozwojowe w dziedzinie pozostałych nauk przyrodniczych i technicznych,
43.	73.11.Z	Działalność agencji reklamowych,
44.	73.12.B	Pośrednictwo w sprzedaży miejsca na cele reklamowe w mediach drukowanych,
45.	74.90.Z	Pozostała działalność profesjonalna, naukowa i techniczna, gdzie indziej niesklasyfikowana,
46.	77.11.Z	Wynajem i dzierżawa samochodów osobowych i furgonetek,
47.	77.12.Z	Wynajem i dzierżawa pozostałych pojazdów samochodowych, z wyłączeniem motocykli,
48.	77.31.Z	Wynajem i dzierżawa maszyn i urządzeń rolniczych,
49.	77.32.Z	Wynajem i dzierżawa maszyn i urządzeń budowlanych,
50.	77.33.Z	Wynajem i dzierżawa maszyn i urządzeń biurowych, włączając komputery,
51.	77.39.Z	Wynajem i dzierżawa pozostałych maszyn, urządzeń oraz dóbr materialnych, gdzie indziej niesklasyfikowane,
52.	81.10.Z	Działalność pomocnicza związana z utrzymaniem porządku w budynkach,
53.	81.30.Z	Działalność usługowa związana z zagospodarowaniem terenów zieleni,

****działalność faktycznie wykonywana przez Emitenta wskazana została w pkt 1,2 oraz 36 powyższej tabeli.***

Źródło: Emitent

Spółka została zawarta na czas nieograniczony. Statut nie określa celu działalności Emitenta.

21.2.2. Podsumowanie postanowień statutu lub regulaminów Emitenta, odnoszących się do członków organów administracyjnych, zarządzających i nadzorczych

21.2.2.1. Rada Nadzorcza – postanowienia Statutu Spółki

Zasady funkcjonowania Rady Nadzorczej Spółki określa § 19-28 Statutu Emitenta oraz regulamin przyjęty przez Radę Nadzorczą. Rada Nadzorcza składa się z nie mniej niż 3 i nie więcej niż 7 członków, a w przypadku gdy Spółka jest spółką publiczną, nie mniej niż 5 i nie więcej niż 7 członków.

W przypadku złożenia przez członka Rady Nadzorczej rezygnacji z pełnionej przezeń funkcji lub w razie zaistnienia innych okoliczności powodujących wygaśnięcie mandatu, Rada Nadzorcza może podejmować normalną działalność, w tym podejmować uchwały, jeżeli w jej skład wchodzi co najmniej 5 członków.

Rada Nadzorcza uchwała swój Regulamin określający jej organizację i sposób wykonywania czynności.

Członkowie Rady Nadzorczej powoływani są przez Walne Zgromadzenie na indywidualną kadencję, trwającą cztery lata od daty powołania.

Członkowie Rady Nadzorczej wybierają ze swego grona Przewodniczącego i Sekretarza a przy składzie powyżej trzech osób dodatkowo: Wiceprzewodniczącego. Do ważności wyboru wymagana jest bezwzględna większość głosów spośród obecnych na posiedzeniu Rady Nadzorczej.

Do ważności uchwał Rady Nadzorczej wymagane jest pisemne zawiadomienie wszystkich członków Rady Nadzorczej w terminie umożliwiającym członkom Rady zapoznanie się z proponowanym porządkiem obrad oraz przygotowaniem się do obrad Rady.

Uchwały Rady Nadzorczej zapadają bezwzględną większością głosów. Uchwały w przedmiocie nie objętym porządkiem obrad nie można podjąć, chyba że na posiedzeniu obecni są wszyscy członkowie Rady i nikt z obecnych nie zgłosi w tej sprawie sprzeciwu. Rada Nadzorcza może podejmować uchwały w trybie pisemnym lub przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość. Uchwała jest ważna, jeśli wszyscy członkowie Rady zostali powiadomieni o treści projektu uchwały. Podejmowanie uchwał w trybie pisemnym nie dotyczy wyborów Przewodniczącego i Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej, powołania członka Zarządu oraz odwołania i zawieszenia w czynnościach tych osób. Rada Nadzorcza może delegować poszczególnych członków do indywidualnego wykonywania czynności nadzorczych. Członkowie Rady Nadzorczej, delegowani do stałego indywidualnego wykonywania nadzoru, otrzymują osobne wynagrodzenie, którego wysokość ustala Walne Zgromadzenie.

Posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje Przewodniczący Rady Nadzorczej lub jego zastępca. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być zwołane na żądanie Zarządu lub członka Rady Nadzorczej. Jeżeli Przewodniczący Rady Nadzorczej lub jego zastępca nie zwoła posiedzenia zgodnie z żądaniem, wnioskodawca może je zwołać samodzielnie, podając datę, miejsce i proponowany porządek obrad. Szczegółowy tryb zwoływania posiedzeń Rady Nadzorczej zawiera Regulamin Rady Nadzorczej.

Rada Nadzorcza sprawuje stały nadzór nad działalnością Spółki. Do kompetencji Rady Nadzorczej należy w szczególności:

- a) powoływanie, odwoływanie oraz ustalanie liczby członków Zarządu Spółki,
- b) ustalanie zasad i wysokości wynagrodzenia dla członków Zarządu,
- c) wyrażanie zgody na świadczenie z jakiegokolwiek tytułu przez Spółkę i jakiegokolwiek podmioty powiązane ze Spółką na rzecz członków Zarządu i na rzecz podmiotów z nimi powiązanych,
- d) wyrażanie zgody na zawarcie przez Spółkę lub podmiot od niej zależny istotnej umowy z podmiotem powiązanym lub podmiotem powiązanym członka Zarządu lub Rady Nadzorczej,
- e) zawieranie, za zgodą Walnego Zgromadzenia, umowy o sprawowanie zarządu w Spółce,
- f) na wniosek Zarządu udzielanie zezwolenia na tworzenie oddziałów za granicą,
- g) wybór podmiotu przeprowadzającego badanie lub przegląd sprawozdań finansowych Spółki a także grupy kapitałowej oraz wyrażanie zgody na zawieranie umów z takim podmiotem lub jego podmiotami powiązanymi oraz na dokonywanie wszelkich innych czynności, które mogą ograniczać niezależność takiego podmiotu w dokonywaniu badania lub przeglądu sprawozdań finansowych Spółki a także grupy kapitałowej,

- h) badanie sprawozdań finansowych zarówno co do zgodności z księgami i dokumentami, jak i ze stanem faktycznym,
- i) badanie sprawozdań Zarządu z działalności Spółki a także grupy kapitałowej oraz wniosków Zarządu co do podziału zysku lub pokrycia strat,
- j) składanie Zwyczajnemu Walnemu Zgromadzeniu pisemnego sprawozdania z wyników czynności, o których mowa w pkt h) oraz i) zawierającego zwięzłą ocenę sytuacji Spółki a także grupy kapitałowej,
- k) wyrażanie zgody na zawiązanie przez Spółkę innej spółki i objęcie albo nabycie akcji lub udziałów w innych spółkach,
- l) wyrażenie zgody na dokonanie czynności, o których mowa w § 31 ust. 7 i 8 Statutu,
- m) zatwierdzanie Regulaminu Zarządu.

Wynagrodzenie dla członków Rady Nadzorczej ustala Walne Zgromadzenie. Walne Zgromadzenie może uchwalić wynagrodzenie członków Rady Nadzorczej w formie prawa udziału w zysku Spółki za dany rok obrotowy przeznaczonym do podziału między akcjonariuszy. Członkom Rady Nadzorczej przysługuje zwrot kosztów związanych z udziałem w pracach Rady.

Rada Nadzorcza – Podsumowanie postanowień Regulaminu Rady Nadzorczej Emitenta odnoszących się do członków organu nadzorczego.

Regulamin Rady Nadzorczej został przyjęty uchwałą nr II/2011 Rady Nadzorczej z dnia 02.03.2011 roku.

Od momentu wprowadzenia akcji Spółki do obrotu na rynku regulowanym (obrotu giełdowego), co najmniej dwóch członków Rady Nadzorczej będzie Członkiem Niezależnym.

Regulamin Rady Nadzorczej winien być udostępniony akcjonariuszom do wglądu podczas obrad Walnego Zgromadzenia.

Członkowie Rady Nadzorczej powinni podejmować odpowiednie działania, aby otrzymywać od Zarządu regularne i wyczerpujące informacje o wszystkich istotnych sprawach dotyczących działalności Spółki oraz o ryzyku związanym z prowadzoną działalnością i sposobach zarządzania tym ryzykiem.

Informacja o osobistych, faktycznych i organizacyjnych powiązaniach członka Rady Nadzorczej z określonym akcjonariuszem, a zwłaszcza z akcjonariuszem większościowym powinna być dostępna publicznie. Spółka powinna uzyskiwać takie informacje od członków Rady Nadzorczej i je upubliczniać.

Członek Rady Nadzorczej powinien umożliwić Zarządowi przekazanie, w sposób publiczny i we właściwym trybie, informacji o zbyciu lub nabyciu akcji Spółki lub też Spółki wobec niej dominującej lub zależnej, jak również o transakcjach z takimi spółkami, o ile są one istotne dla jego sytuacji materialnej.

Członek Rady Nadzorczej powinien przede wszystkim mieć na względzie interes Spółki. O zaistniałym konflikcie interesów członek Rady Nadzorczej powinien poinformować pozostałych członków Rady i powstrzymać się od zabierania głosu w dyskusji oraz głosowania nad przyjęciem uchwały w sprawie, w której zaistniał konflikt interesów.

Członek Rady oddelegowany przez grupę akcjonariuszy do stałego pełnienia nadzoru powinien składać Radzie, po zakończeniu każdego roku obrotowego jak również po zakończeniu pełnienia nadzoru, szczegółowe sprawozdanie z pełnionej funkcji.

Członek Rady Nadzorczej nie powinien rezygnować z pełnienia tej funkcji w trakcie kadencji, jeżeli mogłoby to uniemożliwić działanie Rady, a w szczególności jeśli mogłoby to uniemożliwić terminowe podjęcie istotnej uchwały.

Rada Nadzorcza corocznie przedkłada Walnemu Zgromadzeniu zwięzłą ocenę sytuacji Spółki. Ocena ta powinna być udostępniona wszystkim akcjonariuszom w takim terminie, aby mogli się z nią zapoznać przed Zwyczajnym Walnym Zgromadzeniem. Rada Nadzorcza raz w roku dokonuje i przedstawia Zwyczajnemu Walnemu Zgromadzeniu ocenę swojej pracy.

Rada Nadzorcza rozpatruje i opiniuje sprawy mające być przedmiotem uchwał Walnego Zgromadzenia.

Rada Nadzorcza może powołać stałe lub doraźne zespoły specjalistyczne lub doradcze, które na zlecenie Rady opracowywać będą opinie, ekspertyzy lub prognozy niezbędne dla podjęcia optymalnych z punktu widzenia interesów Spółki decyzji.

Przewodniczący Rady zwołuje Posiedzenie Rady:

- a) z własnej inicjatywy,
- b) na wniosek Zarządu Spółki albo innego członka Rady, który powinien jednocześnie wskazać proponowany porządek obrad Rady oraz osoby spoza składu Rady i Zarządu, których udział w posiedzeniu jest wskazany ze względu na kwestie rozpatrywane przez Radę.

Porządek obrad posiedzenia Rady ustala Przewodniczący. W przypadku zwołania posiedzenia Rady na wniosek Zarządu albo innego członka Rady porządek obrad posiedzenia Rady ustalony przez Przewodniczącego zawiera w swej treści punkty obejmujące proponowany porządek obrad Rady wskazany we wniosku.

Przewodniczący może postanowić o zaproszeniu na posiedzenie Rady osób spoza składu Rady lub Zarządu. Zaproszenie na posiedzenie Rady jest doręczane członkom Rady osobiście lub listem poleconym. Zaproszenie na posiedzenie Rady powinno być doręczone w terminie umożliwiającym członkom Rady zapoznanie się z proponowanym porządkiem obrad oraz przygotowanie się do obrad Rady.

Niezależnie od powyższych postanowień, członkowie Rady mogą odstąpić od wymogu wcześniejszego zawiadamiania poprzez podjęcie odpowiedniej uchwały. Podjęcie takiej uchwały wymaga jednomyślności wszystkich członków Rady Nadzorczej.

Posiedzeniom Rady Nadzorczej przewodniczy Przewodniczący Rady a w razie jego nieobecności Wiceprzewodniczący lub członek Rady upoważniony na piśmie przez Przewodniczącego.

Posiedzenia Rady Nadzorczej, z wyjątkiem spraw dotyczących bezpośrednio Zarządu lub jego członków, w szczególności odwołania, odpowiedzialności, oraz ustalania wynagrodzenia, powinny być dostępne i jawne dla członków Zarządu.

W części posiedzenia Rady mają prawo uczestniczyć także akcjonariusze (lub ich pełnomocnicy), których wnioski lub odwołania są przedmiotem obrad; jeżeli zaproszony akcjonariusz lub jego pełnomocnik, legitymujący się pisemnym pełnomocnictwem nie zgłosi się na posiedzenie Rady bez uprzedniego jej powiadomienia o przeszkodzie w stawiennictwie, Rada

rozpatrzy wniosek lub odwołanie zaocznie, powiadamiając zainteresowanego o podjętej decyzji listem poleconym.

Przewodniczący jest obowiązany zapewnić możliwość swobodnego wypowiedzenia się członkom Rady, a w przypadku posiedzenia Rady zwołanego na wniosek Zarządu również członkom Zarządu.

Przewodniczący, Wiceprzewodniczący lub inny członek Rady upoważniony na piśmie przez Przewodniczącego przewodniczący posiedzeniu może postanowić o udzieleniu głosu osobom spoza składu Rady lub Zarządu zaproszonym na posiedzenie Rady. Członkowie Rady mają prawo zadawania pytań osobom, o których mowa w zdaniu poprzedzającym.

Porządek obrad Rady nie powinien być zmieniany lub uzupełniany w trakcie posiedzenia, którego dotyczy. Tego wymogu nie stosuje się, gdy obecni są wszyscy członkowie Rady i wyrażają oni zgodę na zmianę lub uzupełnienie porządku obrad, a także, gdy podjęcie określonych działań przez Radę jest konieczne dla uchronienia Spółki przed szkodą.

Uchwały Rady Nadzorczej zapadać mogą w każdej sprawie przyjętej pod obrady w porządku obrad uchwalonym w głosowaniu jawnym; każdy członek Rady może zgłosić do momentu rozpoczęcia głosowania nad porządkiem obrad wniosek o wpisanie lub skreślenie sprawy.

Głosowanie na posiedzeniach Rady jest jawne chyba, że którykolwiek z członków Rady zażąda głosowania tajnego lub uchwała dotyczy spraw osobowych albo odpowiedzialności członków władz Spółki.

Uchwały podejmowane w formie pisemnej są ważne, tak jak podjęte na prawidłowo zwołanym zebraniu, jeżeli podpisali je, co najmniej trzech członkowie Rady Nadzorczej.

Podejmowanie przez Radę uchwał w trybie pisemnym następuje przy zastosowaniu następujących zasad:

- a) Przewodniczący, Wiceprzewodniczący albo członek Rady upoważniony na piśmie przez Przewodniczącego przesyła wszystkim członkom Rady projekty uchwał, które mają być podjęte przez Radę w trybie pisemnym, wraz z materiałami związanymi z podjęciem przedmiotowej uchwały oraz informacją o terminie, do którego należy przestać podpisywany przez członka Rady egzemplarz uchwały,
- b) członek Rady jest obowiązany do niezwłocznego wypełnienia i podpisania egzemplarza uchwały i przesłania na adres wskazany przez Przewodniczącego albo członka Rady upoważnionego przez Przewodniczącego; w przypadku przesłania kopii podpisanej uchwały za pośrednictwem faksu albo poczty elektronicznej, członek Rady jest obowiązany również do niezwłocznego przesłania oryginału podpisanej uchwały,
- c) za datę podjęcia uchwały uważa się datę wskazaną na egzemplarzu uchwały, który jako ostatni wpłynął.

W przypadku podejmowania przez Radę uchwał przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość, środki takie powinny zapewniać co najmniej możliwość równoczesnego komunikowania się przez wszystkich członków Rady biorących udział w podejmowaniu uchwał w przedmiotowym trybie.

Z podjęcia przez Radę uchwał za pomocą środków porozumiewania się na odległość sporządza się protokół, który powinien zawierać w szczególności wskazanie trybu podjęcia uchwał oraz wykorzystane środki bezpośredniego porozumiewania się na odległość. Członek Rady może przeglądać protokoły posiedzeń i uchwały Rady.

W przypadku zwoływania Walnego Zgromadzenia przez Radę Nadzorczą Przewodniczący składa na ręce Zarządu na piśmie lub w postaci elektronicznej treść ogłoszenia o zwołaniu Walnego Zgromadzenia, projekty uchwał, jeżeli przewiduje się podejmowanie uchwał oraz, o ile zachodzi taka potrzeba, inne materiały, które mają być przedstawione Walnemu Zgromadzeniu, co najmniej na trzydzieści jeden dni przed terminem Walnego Zgromadzenia. Zarząd ogłasza o zwołaniu takiego Walnego Zgromadzenia zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

Członkom Rady Nadzorczej przysługuje ustalone przez Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy wynagrodzenie.

Wynagrodzenie członków Rady Nadzorczej powinno być ustalane na podstawie przejrzystych procedur i zasad. Wynagrodzenie to powinno być godziwe, lecz nie powinno stanowić istotnej pozycji kosztów działalności Spółki ani wpływać w poważny sposób na jej wynik finansowy. Powinno też pozostawać w rozsądnej relacji do wynagrodzenia członków Zarządu. Łączna wysokość wynagrodzeń wszystkich, a także indywidualna każdego z członków Rady Nadzorczej w rozbiciu dodatkowo na poszczególne jego składniki powinna być ujawniana w raporcie rocznym wraz z informacją o procedurach i zasadach jego ustalania.

Działalność Rady Nadzorczej jest finansowana ze środków własnych Spółki w ciężar jej kosztów.

21.2.2.2. Zarząd – postanowienia Statutu Spółki

Zasady funkcjonowania Zarządu Spółki określa § 29-33 Statutu Emitenta. Zarząd może przyjąć regulamin, określający szczegółowy tryb swojego funkcjonowania, który zatwierdza Rada Nadzorcza. Z uwagi jednak na fakt, iż na Datę Prospektu Zarząd Emitenta jest jedynie dwuosobowy nie przyjęto takiego regulaminu.

Zarząd Spółki składa się z 1 do 5 członków. Liczbę członków Zarządu określa Rada Nadzorcza Spółki odrębną uchwałą. Prezes Zarządu został powołany uchwałą o przekształceniu Emitenta w spółkę akcyjną. W dniu 19.06.2012 roku do składu Zarządu powołano kolejną osobę powierzając jej funkcję Wiceprezesa Zarządu. Zgodnie z postanowieniami Statutu członkowie Zarządu powoływani są na wspólną pięcioletnią kadencję. Do kompetencji Zarządu należą sprawy nie zastrzeżone do właściwości innych organów Spółki, a w szczególności, nabycie i zbycie: nieruchomości, użytkowania wieczystego, udziału w nieruchomości lub udziału w użytkowaniu wieczystym. Prezes Zarządu zwołuje posadzenia Zarządu, oraz jest kierownikiem zakładu pracy w stosunku do pracowników Spółki. Prezes Zarządu organizuje i kieruje pracą Zarządu, a w szczególności określa podstawowe kierunki jego działania, podejmuje decyzje niezbędne do wykonywania zadań Zarządu oraz ma głos rozstrzygający we wszystkich przypadkach, gdy oddano równą liczbę głosów za i przeciw danej uchwale.

Uchwały Zarządu wymagają sprawy przekraczające zwykły zarząd, w szczególności:

- a) wprowadzenie regulaminu organizacyjnego, określającego organizację przedsiębiorstwa Spółki,
- b) zaciąganie kredytów i pożyczek,
- c) udzielanie gwarancji kredytowych i poręczeń majątkowych,
- d) zbywanie i nabywanie majątku trwałego o wartości przekraczającej 2.000.000 zł.

Podjęcie decyzji przez Zarząd w sprawach wymienionych w pkt b), c), oraz d) powyżej, o wartości przekraczającej 5% kapitałów własnych Spółki za ostatni zbadany rok obrotowy, wymaga uzyskania zgody Rady Nadzorczej.

Akceptacji Rady Nadzorczej wymaga też zaprzestanie lub istotne ograniczenie jakiejkolwiek działalności Spółki przewidzianej w Statucie, a także uchwalenia lub zmiany planu strategicznego Spółki, i wypłaty akcjonariuszom Spółki zaliczki na poczet przewidywanej dywidendy.

Jeżeli Zarząd jest jednoosobowy do składania oświadczeń i podpisywania w imieniu Spółki uprawniony jest członek Zarządu jednoosobowo a jeżeli Zarząd jest wieloosobowy, wymagana jest reprezentacja łączna dwóch członków Zarządu, lub jednego członka Zarządu z prokurentem.

21.2.3. Opis praw, przywilejów i ograniczeń związanych z każdym rodzajem istniejących akcji

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

Akcje wyemitowane przez Spółkę są akcjami zwykłymi na okaziciela. Zgodnie z § 8 ust 2 Statutu Spółki akcje na okaziciela nie podlegają konwersji na akcje imienne tak długo jak akcje Spółki pozostawać będą w obrocie na rynku regulowanym (rynku giełdowym).

Statut nie przewiduje przywilejów związanych z akcjami.

Prawa i obowiązki związane z istniejącymi Akcjami zostały opisane w pkt 4 Dokumentu Ofertowego.

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

Statut Emitenta nie zawiera zapisów, dotyczących działań niezbędnych do zmiany praw posiadaczy akcji, które byłyby bardziej rygorystyczne lub odbiegały od przepisów Kodeksu spółek handlowych.

21.2.5. Opis zasad określających sposób zwoływania Zwyczajnych Walnych Zgromadzeń oraz Nadzwyczajnych Walnych Zgromadzeń, włącznie z zasadami uczestnictwa w nich

Poniżej przedstawiono opis zasad zwoływania i uczestnictwa w Walnych Zgromadzeniach Emitenta. Zasady te reguluje Statut Emitenta, Regulamin Walnego Zgromadzenia oraz Kodeks spółek handlowych.

Walne Zgromadzenie obraduje jako Zwyczajne lub Nadzwyczajne. Zwyczajne Walne Zgromadzenie powinno odbyć się w ciągu sześciu miesięcy po upływie roku obrotowego. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd z własnej inicjatywy bądź na żądanie akcjonariusza lub akcjonariuszy reprezentujących co najmniej jedną dwudziestą kapitału zakładowego zgłoszone na piśmie lub w postaci elektronicznej wraz z podaniem proponowanego porządku obrad oraz na wniosek Rady Nadzorczej.

Rada Nadzorcza może zwołać Walne Zgromadzenie, jeśli Zarząd nie zwoła go w terminie określonym w Kodeksie spółek handlowych lub Statucie oraz Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie, jeżeli zwołanie go uzna za wskazane.

Walne Zgromadzenie zwołuje się przez zamieszczenie ogłoszenia na stronie internetowej Spółki oraz w sposób określony dla przekazywania informacji bieżących zgodnie z przepisami Ustawy o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych

do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych. Ogłoszenie powinno być dokonane co najmniej na 26 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.

Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad, z zastrzeżeniem art. 404 Kodeksu spółek handlowych. Porządek obrad proponuje podmiot zwołujący Walne Zgromadzenie. Akcjonariusze reprezentujący co najmniej połowę kapitału zakładowego lub co najmniej połowę ogółu głosów w Spółce mogą zwołać Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie. Akcjonariusze wyznaczają Przewodniczącego tego Zgromadzenia. Akcjonariusz lub akcjonariusze reprezentujący co najmniej jedną dwudziestą kapitału zakładowego mogą żądać zwołania i umieszczenia określonych spraw w porządku obrad najbliższego Walnego Zgromadzenia. Żądanie powinno zostać zgłoszone Zarządowi nie później niż na dwadzieścia jeden dni przed wyznaczonym terminem Walnego Zgromadzenia. Żądanie powinno zawierać uzasadnienie lub projekt uchwały dotyczącej proponowanego punktu porządku obrad. Żądanie może zostać złożone w postaci elektronicznej.

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 w sposób właściwy dla zwołania Walnego Zgromadzenia.

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

Walne Zgromadzenia odbywają się w siedzibie Spółki lub w Warszawie.

Akcjonariusz może uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu oraz wykonywać prawo głosu osobiście lub przez pełnomocnika. Uczestnictwo pełnomocników akcjonariusza na Walnym Zgromadzeniu wymaga udokumentowania prawa do działania w jego imieniu w sposób należyty.

Forma pisemna lub elektroniczna pełnomocnictw jest wymagana i wystarczająca. Udzielenie pełnomocnictwa w postaci elektronicznej nie wymaga opatrzenia bezpiecznym podpisem elektronicznym weryfikowanym przy pomocy ważnego kwalifikowanego certyfikatu. Należy stosować domniemanie, iż dokument pisemny lub elektroniczny, potwierdzający prawo reprezentowania akcjonariusza na Walnym Zgromadzeniu jest zgodny z prawem i nie wymaga dodatkowych potwierdzeń, chyba, że jego autentyczność budzi wątpliwości. O udzieleniu pełnomocnictwa w formie elektronicznej akcjonariusz może zawiadomić Spółkę w sposób określony w Regulaminie.

Prawo uczestniczenia w Walnym Zgromadzeniu mają tylko osoby będące akcjonariuszami Spółki na 16 dni przed datą Walnego Zgromadzenia (dzień rejestracji 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.

Uprawnieni z akcji zdematerializowanych w celu uczestnictwa w Walnym Zgromadzeniu zgłaszają, nie wcześniej niż po ogłoszeniu o zwołaniu Walnego Zgromadzenia i nie później niż w pierwszym dniu poprzednim po dniu rejestracji uczestnictwa w Walnym Zgromadzeniu, żądanie

wystawienia przez podmiot prowadzący rachunek papierów wartościowych imiennego zaświadczenia o prawie uczestnictwa w Walnym Zgromadzeniu. Prawo uczestnictwa w Walnym Zgromadzeniu mają uprawnieni z akcji zdematerializowanych, którzy zostali umieszczeni w wykazie akcjonariuszy sporządzonym przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. na podstawie wykazów wystawionych zaświadczeń o prawie uczestnictwa w Walnym Zgromadzeniu przekazywanych przez podmioty prowadzące rachunki papierów wartościowych.

Akcjonariusz może głosować na Walnym Zgromadzeniu odmiennie z każdej z posiadanych akcji.

Walne Zgromadzenie może podjąć uchwały także bez formalnego zwołania, jeżeli cały kapitał zakładowy jest reprezentowany, a nikt z obecnych nie wniesie sprzeciwu co do odbycia Walnego Zgromadzenia, ani co do postawienia poszczególnych spraw w porządku obrad.

Walne Zgromadzenie jest ważne bez względu na reprezentowaną na nim liczbę akcji, z zastrzeżeniem bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa i postanowień Statutu Spółki.

Każdy z akcjonariuszy może podczas Walnego Zgromadzenia zgłaszać projekty uchwał dotyczących spraw wprowadzonych do porządku obrad, do chwili zarządzenia przez Przewodniczącego głosowania w danym punkcie porządku obrad.

Uchwały Walnego Zgromadzenia wymagają w szczególności:

- a) rozpatrzenie i zatwierdzenie sprawozdania finansowego, oraz sprawozdania Zarządu Spółki z działalności za ubiegły rok obrotowy Spółki oraz udzielenie absolutorium członkom organów Spółki z wykonania przez nich obowiązków,
- b) dokonanie podziału zysku lub pokrycia strat,
- c) zmiana Statutu Spółki,
- d) zmiana przedmiotu działalności Spółki,
- e) podwyższenie, z zastrzeżeniem § 10 Statutu, lub obniżenie kapitału zakładowego,
- f) sposób i warunki umorzenia akcji,
- g) połączenie lub przekształcenie Spółki,
- h) rozwiązanie i likwidacja Spółki,
- i) emisja obligacji zamiennych lub z prawem pierwszeństwa,
- j) zbycie i wydzierżawienie przedsiębiorstwa lub jego zorganizowanej części oraz ustanowienie na nich ograniczonego prawa rzeczowego,
- k) wszelkie postanowienia dotyczące roszczeń o naprawienie szkody wyrządzonej przy zawiązywaniu Spółki lub sprawowaniu zarządu albo nadzoru,
- l) wyrażenie zgody na zawarcie przez Radę Nadzorczą w imieniu Spółki, umowy o sprawowanie zarządu w Spółce,
- m) tworzenie i znoszenie kapitałów i funduszy Spółki,
- n) ustalenie dnia dywidendy oraz terminu wypłaty dywidendy.

Kompetencje wymienione w ust. 1 od pkt b) do pkt j) oraz pkt m) powyżej Walne Zgromadzenie wykonuje na wniosek Zarządu Spółki przedłożony łącznie z pisemną opinią Rady Nadzorczej lub na wniosek akcjonariuszy, który powinien być zaopiniowany przez Zarząd Spółki i Radę Nadzorczą.

Nabycie lub zbycie nieruchomości, użytkowania wieczystego lub udziału w nieruchomości lub w użytkowaniu wieczystym, obciążenie nieruchomości lub prawa wieczystego użytkowania innymi prawami rzeczowymi nie wymaga podjęcia uchwały Walnego Zgromadzenia.

Uchwały dotyczące zdjęcia z porządku obrad bądź zaniechania rozpatrywania sprawy umieszczonej w porządku obrad na wniosek akcjonariuszy podejmowane są większością $\frac{3}{4}$ (trzech czwartych) głosów oddanych, po uprzednio wyrażonej zgodzie przez wszystkich obecnych akcjonariuszy, którzy zgłosili taki wniosek.

Walne Zgromadzenie może być odwołane tylko i wyłącznie w przypadku, gdy jego odbycie napotyka na nadzwyczajne przeszkody. Jednakże w sytuacji, gdy Walne Zgromadzenie zostało zwołane na wniosek uprawnionych podmiotów lub w porządku obrad umieszczone są sprawy na wniosek uprawnionych podmiotów, odwołanie Walnego Zgromadzenia wymaga zgody wnioskodawców. Odwołanie następuje w taki sposób jak zwołanie Walnego Zgromadzenia.

21.2.6. Opis postanowień statutu lub regulaminów Emitenta, które mogłyby spowodować opóźnienie, odroczenie lub uniemożliwienie zmiany kontroli nad Emitentem

Statut Emitenta ani regulaminy funkcjonujące w Spółce nie zawierają postanowień, które mogłyby spowodować opóźnienie, odroczenie lub uniemożliwienie zmiany kontroli nad Emitentem.

21.2.7. Wskazanie postanowień statutu lub regulaminów Emitenta, jeżeli takie istnieją, regulujących progową wielkość posiadanych akcji, po przekroczeniu której konieczne jest podanie stanu posiadania akcji przez akcjonariusza

Statut Emitenta nie zawiera postanowień regulujących progową wielkość posiadanych akcji, po przekroczeniu której konieczne jest podanie stanu posiadania akcji przez akcjonariusza. Nie istnieją również takie regulaminy odnoszące się do tej kwestii.

21.2.8. Opis warunków nałożonych zapisami statutu spółek, jej regulaminami, którym podlegają zmiany kapitału w przypadku, gdy te zasady są bardziej rygorystyczne niż określone wymogami obowiązującego prawa

Statut ani regulaminy Emitenta nie określają warunków, którym podlegają zmiany kapitału zakładowego Spółki w sposób bardziej rygorystyczny niż przepisy Kodeksu spółek handlowych.

22. ISTOTNE UMOWY

22.1 Podsumowanie istotnych umów, innych niż umowy zawierane w normalnym toku działalności Emitenta, których stroną jest emitent lub dowolny członek jego grupy kapitałowej, za okres dwóch lat bezpośrednio poprzedzających datę publikacji dokumentu rejestracyjnego

Poniżej znajduje się opis istotnych umów zawartych przez Emitenta lub jego spółki zależne, poza normalnym tokiem działalności w okresie ostatnich dwóch lat bezpośrednio poprzedzających Datę Prospektu. Emitent przyjął kryterium istotności w postaci 10% kapitałów własnych. Kapitały własne Emitenta, aktualne na Datę Prospektu stanowią kwotę 259.003,3 tys. zł.

22.1.1 Istotne transakcje zawierane poza normalnym tokiem działalności przez Emitenta

Tabela. Umowa kompleksowego ubezpieczenia Grupy przedsiębiorstw nr 8/MIRBUD/2014 z dnia 24.03.2014 r.*

Przedmiot i zakres ubezpieczenia		Suma ubezpieczenia	Składka
1. Ubezpieczenie kompleksowe przedsiębiorstwa od wszelkich ryzyk	Ubezpieczenie obejmuje Grupę Kapitałową JHM: <ul style="list-style-type: none"> • budynki i budowle wg wartości odtworzeniowej, • wyposażenie biura wg wartości księgowej, • mienie pracowników (limit 1.000 zł na osobę), • gotówka. 	13.266.000,00 zł oraz 3.200.000 euro 100.000 zł 20.000,00 zł 150.000 zł	10.726 zł
2. Ubezpieczenie sprzętu elektronicznego	<ul style="list-style-type: none"> • sprzęt stacjonarny wg wartości księgowej, • nośniki danych, oprogramowani wg wartości księgowej, • sprzęt przenośny wg wartości księgowej 	50.000 zł 20.000 zł 20.000 zł	335 zł
3. Ubezpieczenie OC działalności z tytułu prowadzenia działalności gospodarczej, użytkowania i posiadania nieruchomości oraz stacjonarnych maszyn i urządzeń wszelkiego typu w złączeniem OC za produkty	• szacunkowy obrót roczny Emitenta to 32.000.000 zł	5.000.000 zł	5.000 zł
	• szacunkowy obrót roczny JHM 1 to 1.500.000 zł	5.000.000 zł	3.000 zł
	• szacunkowy obrót roczny JHM 2 to 1.500.000 zł	5.000.000 zł	3.000 zł
	• szacunkowy obrót roczny JHM 3 to 5.000.000 zł	5.000.000 zł	4.000 zł
4. Ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej członków władz spółek kapitałowych	• za szkody majątkowe	10.000.000 zł	27.000 zł (wraz z członkami władz spółki Kobylarnia – 37.000 zł)
5. Ubezpieczenie ryzyk budowlano-montażowych	<ul style="list-style-type: none"> • budowa domów mieszkalnych zgodnie z podpisanymi kontraktami, • pozostałe kontrakty z zakresu budownictwa ogólnego. 	Maksymalna wartość kontraktu 100.000.000 zł	W przypadku kontraktu deweloperskiego i ogólnobudowlanego – 0,05% sumy ubezpieczenia.
6. Ubezpieczenia komunikacyjne	Realizowane na warunkach umowy generalnej, która będzie stanowić załącznik nr 3 do Umowy Kompleksowego Ubezpieczenia Przedsiębiorstwa nr 8/MIRBUD/2014.		
7. Ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej przewoźnika krajowego	<ul style="list-style-type: none"> • obecne środki obrotowe, • maszyny i urządzenia przewożone środkami transportu ubezpieczającego. 	300.000 USD	min. 800 zł
8. Ubezpieczenie finansowe	Na zasadach porozumienia o współpracy nr 8/2004 z aneksami od 1 do 12.		

*umowa ubezpieczenia zawarta na okres od dnia 10.04.2014 r. do 31.03.2015 r.

Źródło: Emitent

22.1.2 Istotne transakcje zawierane poza normalnym tokiem działalności przez spółkę zależną Emitenta - Marywilka 44

Tabela: Umowa kredytowa pomiędzy Marywilka 44, a Deutsche Bank PBC S.A. z dnia 14.02.2011 r.

Umowa kredytowa	Umowa nr KIN\1102011 kredytu inwestycyjnego z dnia 14.02.2011 r. - aneks nr 1 z dnia 09.03.2011 r., - aneks nr 2 z dnia 09.11.2012 r., - aneks nr 3 z dnia 26.03.2013 r., - aneks nr 4 z dnia 29.01.2014 r., - aneks nr 5 z dnia 02.09.2014 r.
Druga strona umowy	Deutsche Bank PBC S.A. Centrum Doradztwa dla Firm Warszawa II
Przedmiot	Bank udzielił spółce kredytu w wysokości 20.000.000 zł przeznaczonego na finansowanie części nakładów inwestycyjnych podniesionych na budowę Centrum Hal Targowych w Warszawie, przy ul. Marywilskiej 44, poprzez spłatę części zobowiązań powstałych wobec Generalnego Wykonawcy Inwestycji, tj. MIRBUD S.A.: - Aneksem nr 2 z dnia 09.11.2012 r. podwyższono kredyt inwestycyjny o kwotę 6.000.000 zł (razem kwota kredytu inwestycyjnego 26.000.000 zł) - Aneksem nr 3 z dnia 26.03.2013 r. podwyższono kredyt inwestycyjny o kwotę 4.000.000zł (razem kwota kredytu inwestycyjnego 30.000.000zł) - aneksem nr 5 z dnia 02.09.2014 r. podwyższono kredyt inwestycyjny o kwotę 3.330.000zł (razem kwota kredytu inwestycyjnego 33.330.000zł) Zgodnie z aneksem nr 5 celem kredytu jest refinansowanie części nakładów inwestycyjnych podniesionych na budowę Centrum Hal Targowych w Warszawie, przy ul. Marywilskiej 44 oraz finansowanie dobudowy części biurowej wraz z lokalami handlowymi przy Centrum Hal Targowych Marywilka 44.
Czas trwania umowy	Okres kredytowania : od 14.02.2011 roku (data udostępnienia) do dnia 26.08.2017 roku (data zwrotu).
Warunki	Warunki udostępnienia kredytu: <ul style="list-style-type: none"> • zapłata prowizji za rozpatrzenie wniosku, • zapłata prowizji przygotowawczej, • przedstawienie w banku umowy pożyczki w kwocie 37.800.000 zł zawartej w dniu 30.11.2010 r. pomiędzy Kredytobiorcą, a MIRBUD S.A. na okres dłuższy niż data zwrotu kredytu, • zawarcie trójstronnej umowy o podporządkowanie spłaty pożyczki na okres dłuższy niż data zwrotu kredytu, (spłata wierzytelności z tytułu umowy kredytu), • podpisanie aneksu do Umowy o podporządkowanie spłaty pożyczki udzielonej przez Mirbud S.A w dniu 30.11.2010 r., • składania w banku aktualnych (nie starszych niż miesiąc) zaświadczeń z ZUS i Urzędu Skarbowego, potwierdzających brak zaległości Kredytobiorcy oraz Poręczyciela wekslowego wobec tych instytucji, • przedłożenie w banku aktualnych (nie starszych niż miesiąc) opinii bankowych i leasingowych Poręczyciela wekslowego, tj. MIRBUD S.A., • przedstawienie w Banku oświadczeń MIRBUD S.A.: <ul style="list-style-type: none"> • oświadczenie wskazujące numer rachunku, na który mają zostać przekazane środki z Kredytu z przeznaczeniem na spłatę części zobowiązań Kredytobiorcy powstałych wobec MIRBUD S.A., • oświadczenie potwierdzające iż po uruchomieniu kredytu, Kredytobiorca nie będzie miał wobec MIRBUD S.A. żadnych innych zobowiązań do spłaty z tytułu zrealizowanej inwestycji, poza pożyczką w kwocie 37.800.000 zł, • oświadczenie, stanowiącego zobowiązanie MIRBUD S.A. do: <ul style="list-style-type: none"> - dostarczenia do banku (nie starszych niż miesiąc) zaświadczeń z ZUS i US przynajmniej raz na rok, a w przypadku pogarszania się sytuacji – na każde wezwanie banku, - dostarczenia do banku, w okresie obowiązywania umowy kredytu rocznych sprawozdań finansowych, opinii biegłego rewidenta i jego raportu z badania, nie później niż do końca czerwca roku następnego, kwartalnych sprawozdań o przychodach, kosztach i wynikach finansowych, w terminie miesiąca po zakończeniu kwartału, <p>Transze kredytu zgodnie z aneksem nr 5 z dnia 02.09.2014 r. zostaną wypłacone po:</p> <ul style="list-style-type: none"> • złożeniu dyspozycji wypłaty kredytu bezpośrednio na rachunek MIRBUD S.A., • przedłożeniu w Banku protokołu prac potwierdzających wykonanie min. 55% oraz 90% prac objętych kosztorysem zgodnie z umowa o wykonanie robót budowlano-montażowych z dnia

	<p>02.06.2014r.,</p> <ul style="list-style-type: none"> przedstawieniu w Banku oświadczenia Mirbud S.A., że pozostała do zapłaty kwota z umowy o wykonanie robót budowlanych nie będzie traktowana jako wymagalna i zostanie rozliczona poprzez pożyczkę z okresem zapadalności później niż data spłaty kredytu lub poprzez rozliczenie udziałów. <p>Druka transza kredytu zgodnie z aneksem nr 5 z dnia 02.09.2014 r. zostanie wypłacona po:</p> <ul style="list-style-type: none"> złożeniu dyspozycji wypłaty kredytu bezpośrednio na rachunek MIRBUD S.A., zapłacie wartości podatku VAT od wystawionych faktur przez Mirbud S.A.
Płatności	<p>Kwota wykorzystanego kredytu jest oprocentowana w stosunku rocznym, według zmiennej stopy procentowej równej wysokości stawki referencyjnej, powiększonej o marżę banku. Stawkę referencyjną stanowi WIBOR 3M.</p> <p>Za czynności związane z udzieleniem i obsługą kredytu bank pobiera prowizje i opłaty w wysokości następującej:</p> <ul style="list-style-type: none"> prowizja rekompensacyjnej z tytułu przedterminowej spłaty kredytu w 0,5%, liczonej jednorazowo od kwoty przedterminowej spłaty, płatnej jednorazowo najpóźniej w Dniu Spłaty Kredytu/ danej transzy kredytu w drodze obciążenia rachunku bieżącego, opłat ponoszonych przez Bank zgodnie z wymaganiami prawnymi z tytułu udzielenia kredytu na rzecz Bankowego Funduszu Gwarancyjnego, innych prowizji i opłat przewidzianych w Tabeli Prowizji i Opłat. <p>W przypadku nieuiszczenia należnych prowizji i opłat przed terminem ich wymagalności bank uprawniony jest do obciążania odpowiednią kwotą rachunku bieżącego Kredytobiorcy. Kredytobiorca zobowiązany jest zwrócić bankowi takie wydatki jak: obsługa prawna banku związana z udzieleniem kredytu, koszty wyceny i ekspertyz przedmiotem których są zabezpieczenia kredytu, wydatki związane z wykonaniem zastępczym, koszty ustanowienia zabezpieczeń i dozabezpieczeń, wszelkie inne koszty związane z udzieleniem kredytu.</p> <p>Wysokość stopy referencyjnej ustalana jest w wysokości obowiązującej w przedostatnim dniu roboczym miesiąca kalendarzowego albo kwartału kalendarzowego (w zależności od okresu stopy referencyjnej) poprzedzającym - odpowiednio - miesiąc kalendarzowy albo kwartał kalendarzowy, w którym naliczane jest oprocentowanie kredytu.</p> <p>Stopa karna wynosi czterokrotność stopy kredytu lombardowego NBP na dzień zawarcia umowy kredytu. Stopa karna zmienia się automatycznie wraz z każdorazową zmianą stopy kredytu lombardowego i nie stanowi zmiany umowy kredytu.</p>
Uwagi/ Zabezpieczenie	<p>Spłata kredytu jest zabezpieczona w sposób następujący:</p> <ul style="list-style-type: none"> nieodwołalne pełnomocnictwo do dysponowania przez Bank wszystkimi rachunkami bieżącymi spółki w Banku, oświadczenia spółki oraz MIRBUD S.A. o poddaniu się egzekucji na podstawie art. 96-98 Prawa Bankowego, weksel własny <i>in blanco</i> na zabezpieczenie zobowiązania kredytowego wystawiony przez spółkę, poręczony przez MIRBUD S.A. wraz z deklaracją wekslową, depozyt środków pieniężnych w wysokości trzykrotności raty kapitałowo-odsetkowej, tj. w wysokości 1.800.000 zł, „Globalna, cicha cesja” oraz przelew wierzytelności na rzecz Banku wszystkich wierzytelności pieniężnych spółki oraz związanych z nimi roszczeń istniejących i przyszłych w stosunku do jej dłużników, wynikających z umów najmu lokali przy ul. Marywilskiej 44 w Warszawie. Poprzez „globalną” cesję należy rozumieć przelew wierzytelności obejmujący przekazanie przez cedenta wszystkich jego wierzytelności (zarówno obecnych jak i przyszłych) na poczet zabezpieczenia zobowiązania. Natomiast przez cesję „cichą” rozumie się przelew wierzytelności, w którym nie informuje się dłużnika cedowanej wierzytelności o fakcie zmiany wierzyciela, cesja praw na rzecz Banku z polisy ubezpieczeniowej nieruchomości przy ul. Marywilskiej 44 w Warszawie, podporządkowanie spłaty pożyczki udzielonej przez MIRBUD S.A. z dnia 30.11.2010 r., spłacie wierzytelności banku wynikających z przedmiotowego kredytu. <p>Wszelkie koszty związane zabezpieczeniami kredytu ponosi spółka.</p> <p>Ponadto, spółka dodatkowo zobowiązała się m.in. do:</p> <ul style="list-style-type: none"> niezaciągania oraz niedopuszczania do powstania w okresie obowiązywania umowy, bez pisemnej zgody Banku, dodatkowych zobowiązań o charakterze finansowym, a w szczególności z tytułu kredytu, pożyczki, gwarancji, poręczenia, wystawienia lub avalowania weksla oraz innych zobowiązań o charakterze bilansowym i pozabilansowym, dokonywania w okresie trwania umowy, za pośrednictwem rachunków bieżących w Banku

	<p>wszystkich swoich rozliczeń transakcji handlowych, działalności operacyjnej (umów najmu) i finansowej,</p> <ul style="list-style-type: none"> • niewypłacania ani nieprzekazywania w jakiejkolwiek formie, w okresie trwania umowy bez pisemnej zgody Banku, wspólnikom, ani innym uprawnionym osobom żadnych kwot pieniężnych tytułem dywidendy, zwrotu dopłat lub z jakiegokolwiek innego tytułu związanego z udziałem w kapitale zakładowym spółki, jak również nieprzekazywania tym osobom żadnych innych świadczeń majątkowych wynikających z posiadanych przez nich udziałów, akcji lub innych tytułów uczestnictwa w spółce, • niedokonywania bez pisemnej zgody Banku, istotnych zmian w umowach najmu, z których dokonany został lub zostanie dokonany przelew wierzytelności na rzecz Banku, • nieudzielania bez zgody banku wsparcia finansowego podmiotom trzecim, • niezwłocznego scedowania na bank umów najmu zawieranych na powierzchnię zrealizowaną w ramach inwestycji, • przekazywania zatwierdzonych sprawozdań finansowych, oraz opinii biegłego rewidenta, rocznych deklaracji podatkowych oraz kwartalnych sprawozdań o przychodach, kosztach i wynikach finansowych, • przedstawieniu w Banku aneksów potwierdzających wprowadzenie zmian do treści umów najmu, dotyczących zmian numeru konta na jaki będą wpłacane czynsz i opłaty eksploatacyjne, na zablokowany rachunek pomocniczy spółki prowadzony w Banku oraz zobowiązanie spółki do przekazywania całości wpływów gotówkowych od najemców na ww. rachunek, • aktualnych zestawień najmu w cyklach kwartalnych, • skuteczne ustanowienie wszystkich zabezpieczeń kredytu, • utrzymanie Spółki w należytej kondycji finansowej w okresie obowiązywania dokumentacji kredytowej, • przedstawienie pozwolenia na użytkowanie budynku biurowego do dnia 15.11.2014 r.
Rozwiązanie	<p>Bank ma prawo wypowiedzieć umowę w całości lub części z 30-dniowym wyprzedzeniem m.in. w przypadku, gdy:</p> <ul style="list-style-type: none"> • spółka podejmie czynności, które mogą być w rozsądnej ocenie Banku potraktowane jako zmierzające do zaprzestania prowadzenia działalności gospodarczej w całości lub zasadniczym zakresie, • wypowiedziany zostanie inny kredyt lub pożyczka udzielona przez inny bank lub instytucję finansującą spółkę, • osoba trzecia w stosunku do banku i spółki nie wykona zobowiązania zaciągniętego w stosunku do Banku w związku z realizacją umowy (a zwłaszcza do ustanowienia zabezpieczenia kredytu).

Źródło: Emitent

23. INFORMACJE OSÓB TRZECICH ORAZ OŚWIADCZEŃ EKSPERTÓW I OŚWIADCZENIE O JAKIMKOLWIEK ZAANGAŻOWANIU

23.1. Raporty ekspertów

Do wykonania wycen nieruchomości w Warszawie, Bielsko-Białej, Starachowicach i Skierniewicach, będących załącznikami do Prospektu zaangażowano eksperta - rzeczoznawcę majątkowego, sporządzającego operaty szacunkowe (raporty z wyceny):

Magdalenę Lipińską, prowadzącą działalność gospodarczą pod adresem: Pszczonów 21, 99-420 Łyszkowice, uprawnienia zawodowe nr 4592.

Poza wykonaniem raportów nie występuje inne zaangażowanie Pani Magdaleny Lipińskiej w Emitencie.

W związku z faktem, że raporty sporządzone zostały na zlecenie Emitenta, Emitent oświadcza, że raporty powyższe zamieszczone zostały w formie i w kontekście, w którym zostały one

zamieszczone za zgodą Emitenta, który był osobą zatwierdzającą tę część dokumentu rejestracyjnego.

23.2. Informacje od osób trzecich

Przy przygotowaniu Prospektu wykorzystano informacje pochodzące od osób trzecich – instytucji przygotowujących analizy ekonomiczne i statystyczne. Informacje te były opublikowane przez te instytucje w sposób powszechnie dostępny.

Emitent potwierdza, że informacje te zostały dokładnie powtórzone oraz że w stopniu, w jakim Emitent jest tego świadom i w jakim może to ocenić na podstawie informacji opublikowanych przez te osoby, nie zostały pominięte żadne fakty, które sprawiłyby, że powtórzone informacje byłyby niedokładne lub wprowadzałyby w błąd.

Źródłami informacji, o których mowa w powyższych akapitach są:

- CB Richard Ellis – Market View – Poland Property,
- NBP (www.nbp.pl),
- GUS (www.stat.gov.pl, roczniki statystyczne),
- portal Bankier.pl (www.bankier.pl),
- Eurostat – (www.eurostat.com, dane statystyczne),
- informacje dziennika „Rzeczpospolita”,
- AMRON-SARFiN (19 kwartalny „Ogólnopolski raport o kredytach mieszkaniowych i cenach transakcyjnych nieruchomości”),
- Związek Banków Polskich (dane statystyczne),
- REAS (raporty),
- Housing Europe Report,
- Ober-Haus (informacje o nieruchomościach),
- opracowania DM Banku BPS SA.

24. DOKUMENTY UDOSTĘPNIONE DO WGLĄDU

W okresie ważności Prospektu w siedzibie Emitenta będą udostępnione do wglądu następujące dokumenty (lub ich kopie):

- Statut Emitenta,
- Regulaminy organów Emitenta,
- Historyczne informacje finansowe:
 - I. historyczne sprawozdania finansowe Grupy Kapitałowej Emitenta, opinie i raporty biegłego rewidenta z badania sprawozdań, sprawozdania Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Emitenta za poszczególne lata obrotowe: 01.01.2011 r. – 31.12.2011 r., 01.01.2012 r. – 31.12.2012 r., 01.01.2013 r. – 31.12.2013 r.,
 - II. historyczne sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Emitenta za okres sprawozdawczy 01.01.2014 r. – 30.06.2014 r. wraz z raportem biegłego rewidenta z przeglądu sprawozdania.

- III. historyczne sprawozdania finansowe spółek zależnych Emitenta (Marywilska 44 sp. z o.o., JHM 1 sp. z o.o., JHM 2 sp. z o.o., JHM 3 sp. z o.o.), opinie i raporty biegłych rewidentów z badania sprawozdań, sprawozdania Zarządów spółek zależnych Emitenta z ich działalności za lata obrotowe: 01.01.2012 r. – 31.12.2012 r. oraz 01.01.2013 r. – 31.12.2013 r.,

25. INFORMACJE O UDZIAŁACH W INNYCH PRZEDSIĘBIORSTWACH

Na Datę Prospektu Emitent posiada następujące udziały w następujących przedsiębiorstwach:

1.339.000 udziałów w spółce Marywilska 44 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, co stanowi 95,7% wszystkich udziałów i upoważnia do wykonywania 95,7% głosów na Zgromadzeniu Wspólników tej spółki. Spółka Marywilska 44 Sp. z o.o. zajmuje się zarządzaniem halami handlowymi i wynajmem powierzchni komercyjnej,

108.000 udziałów w spółce JHM 1 Sp. z o.o. z siedzibą w Skierniewicach, co stanowi 100% wszystkich udziałów i upoważnia do wykonywania 100% głosów na Zgromadzeniu Wspólników tej spółki. Spółka JHM 1 Sp. z o.o. zajmuje się realizacją projektów budowlanych oraz wynajmem powierzchni komercyjnej. Powołana została jako spółka celowa do realizacji obiektu handlowego „Dom i Ogród” w Starachowicach oraz w celu jego wynajmu długoterminowego dla sieci NOMI.

206.000 udziałów w spółce JHM 2 Sp. z o.o. z siedzibą w Skierniewicach, co stanowi 100% wszystkich udziałów i upoważnia do wykonywania 100% głosów na Zgromadzeniu Wspólników tej spółki. Spółka JHM 2 Sp. z o.o. zajmuje się realizacją projektów budowlanych, wynajmem powierzchni handlowych, zarządzaniem nieruchomościami oraz kupnem i sprzedażą nieruchomości na własny rachunek. Powołana została jako spółka celowa do wynajmu długoterminowego nieruchomości dla sieci BIEDRONKA.

103.000 udziałów w spółce JHM 3 Sp. z o.o. z siedzibą w Skierniewicach, co stanowi 100% wszystkich udziałów i upoważnia do wykonywania 100% głosów na Zgromadzeniu Wspólników tej spółki. Spółka JHM 3 Sp. z o.o. zajmuje się realizacją projektów budowlanych, wynajmem powierzchni komercyjnej, zarządzaniem nieruchomościami, kupnem i sprzedażą nieruchomości na własny rachunek oraz pośrednictwem w obrocie nieruchomościami. Na Datę Prospektu w ramach spółki JHM Sp. z o.o. zrealizowano projekt deweloperski – budowę I etapu *Osiedla Okrzejówka* w Żyrardowie przy ul. Stefana Okrzei.

CZĘŚĆ IV – DOKUMENT OFERTOWY

1. OSOBY ODPOWIEDZIALNE

Informacje o osobach odpowiedzialnych zostały przedstawione w sekcji 1. Części III Prospektu (Dokument Rejestacyjny) „Osoby Odpowiedzialne za informacje zawarte w Prospekcie”.

2. CZYNNIKI RYZYKA

Czynniki ryzyka zostały przedstawione w Części II Prospektu „Czynniki Ryzyka”.

3. PODSTAWOWE INFORMACJE

3.1 Oświadczenie o kapitale obrotowym

Zarząd Emitenta niniejszym oświadcza, iż jego zdaniem na Datę Prospektu Emitent i Grupa dysponują wystarczającym poziomem kapitału obrotowego w wysokości zapewniającej pokrycie bieżących potrzeb operacyjnych.

3.2 Kapitalizacja i zadłużenie

Informacje dotyczące kapitalizacji i zadłużenia Grupy Emitenta na dzień 31 października 2014 r. zostały przedstawione w tabeli poniżej.

Tabela: Kapitalizacja i zadłużenie Grupy na dzień 31 października 2014 r.

	(tys. PLN)
Zadłużenie krótkoterminowe	40 887
- gwarantowane	0
- zabezpieczone	24 790
- niegwarantowane / niezabezpieczone	16 097
Zadłużenie długoterminowe	34 088
-gwarantowane	0
- zabezpieczone	33 356
- niegwarantowane / niezabezpieczone	732
Kapitał własny	297 140
- kapitał zakładowy	173 000
- kapitał zapasowy	113 791
- kapitał rezerwowy	0
- zysk z lat ubiegłych	0
- skumulowane zysk netto	5 405
- kapitał przypadający na udziały niekontrolujące	4 944
RAZEM	359 665
A. Środki pieniężne	3 755
B. Ekwiwalenty środków pieniężnych	0
C. Papiery wartościowe przeznaczone do obrotu	0
D. Płynność (A +B +C)	3 755
E. Krótkoterminowe należności	16 004
F. Krótkoterminowe kredyty i pożyczki bankowe	24 790
G. Bieżąca część zadłużenia długoterminowego	0
H. Inne krótkoterminowe zadłużenie	16 097
I. Krótkoterminowe zadłużenie finansowe (F +G +H)	40 887
J. Krótkoterminowe zadłużenie finansowe netto (I –E -D)	21 128

K. Długoterminowe kredyty i pożyczki bankowe	33 356
L. Wyemitowane obligacje długoterminowe	0
M. Długoterminowe umowy leasingu i inne długoterminowe. zadłużenie finansowe	732
N. Długoterminowe zadłużenie finansowe (K +L +M)	34 088
O. Zadłużenie finansowe netto (J +N)	55 216

Źródło: Emitent (dane niezbadane).

Emitent na dzień 31 października 2014 r., posiada następujące zobowiązania warunkowe oraz pośrednie w tym również udzielone przez jednostkę gwarancje, zabezpieczenia i poręczenia oraz weksłowe:

1. Zobowiązania warunkowe JHM Development S.A. z tytułu udzielonych poręczeń: (w tys.)

Podmiot, za który udzielono poręczenia	Tytuł, z jakiego udzielono zabezpieczenia	Wartość zabezpieczenia	Wartość zobowiązania na dzień 31.10.2014r.	Termin wygaśnięcia poręczenia
JHM 2 Sp. z o. o.	Zabezpieczenie kredytu PKO B.P.S.A.	12 567 PLN	4 599 PLN	31.12.2022r.
JHM 3 Sp. z o. o.	Zabezpieczenie kredytu PEKAO S.A.	20 400 PLN	2 534 PLN	31.07.2016r.
JHM 1 Sp. z o. o.	Gwarancja zapłaty wierzytelności Raiffeisen Bank Polska S.A	4 800 EUR	12 064 PLN	20.10.2021r.

2. Zobowiązania warunkowe Marywilska Sp. z o.o. z tytułu udzielonych poręczeń:

Podmiot, za który udzielono poręczenia	Tytuł, z jakiego udzielono zabezpieczenia	Wartość zabezpieczenia	Wartość zobowiązania na dzień 31.10.2014r.	Termin wygaśnięcia poręczenia
MIRBUD S.A.	Zabezpieczenie umowy faktoringu AOW Faktoring	5 000 PLN	3 600 PLN	30.12.2014r.

3.3 Interesy osób fizycznych i prawnych zaangażowanych w emisję lub ofertę

Nie występuje żaden istotny konflikt interesów osób fizycznych i prawnych zaangażowanych w emisję lub ofertę.

- Dom Maklerski Banku BPS S.A. i Emitent są stronami umowy na podstawie której Dom Maklerski Banku BPS S.A. pełni funkcję Oferującego przy wprowadzeniu Akcji serii A2 do obrotu na rynku regulowanym i otrzymuje za to wynagrodzenie od Emitenta w uzgodnionej stałej wysokości.
- Kancelaria Radcy Prawnego – Leszek Rygiel i Emitent są stronami umowy na podstawie której Kancelaria Radcy Prawnego – Leszek Rygiel pełni funkcję doradcy prawnego w procesie przygotowania Prospektu i wprowadzenia Akcji do obrotu na rynku regulowanym i otrzymuje za to wynagrodzenie od Emitenta w uzgodnionej stałej wysokości.
- Zespół biegłych rewidentów BGGM Audyt Sp. z o.o. jest powiązany z Emitentem poprzez umowę na świadczenie usług badania sprawozdań finansowych i otrzymuje za to wynagrodzenie od Emitenta w uzgodnionej stałej wysokości.

- Akcjonariusze posiadający Akcje serii A2 są zainteresowani wprowadzeniem Akcji serii A2 do obrotu regulowanego ze względu na umożliwienie im obrotu Akcjami serii A2 na rynku regulowanym.

3.4 Przesłanki oferty i opis wykorzystania wpływów pieniężnych

Prospekt został przygotowany jedynie w związku z dopuszczeniem i wprowadzeniem Akcji serii A2 do obrotu na rynku regulowanym, w związku z czym nie występują przesłanki oferty ani wpływy pieniężne.

4. INFORMACJE O PAPIERACH WARTOŚCIOWYCH OFEROWANYCH DO OBROTU

4.1 Opis typu i rodzaju oferowanych lub dopuszczonych do obrotu papierów wartościowych, włącznie z kodem ISIN (Międzynarodowy Numer Identyfikacyjny Papierów Wartościowych) lub innym podobnym kodem identyfikacyjnym papierów wartościowych

Prospekt jest sporządzony w związku z ubieganiem się Emitenta o dopuszczenie i wprowadzenie do obrotu na rynku regulowanym 41.702.500 akcji zwykłych na okaziciela serii A2 Emitenta o wartości nominalnej 2,50 złotych każda akcja.

Wszystkie Akcje serii A2 wyemitowane przez Spółkę zostały w pełni opłacone.

Na Datę Prospektu Akcje serii A2 nie są zdematerializowane. Nie posiadają kodu ISIN. Intencją Emitenta jest ich asymilacja z akcjami już notowanymi i ich notowanie pod wspólnym kodem ISIN PLJHMDL00018.

4.2 Przepisy prawne, na mocy których zostały utworzone te papiery wartościowe

Akcje serii A2

W dniu 17.11.2014 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Emitenta podjęło uchwałę nr 3/11/2014 w sprawie scalenia (połączenia) akcji Spółki, zmiany Statutu Spółki oraz upoważnienia Zarządu do podejmowania czynności dla przeprowadzenia scalenia (połączenia) akcji Spółki. Zgodnie z uchwałą Walne Zgromadzenie oznaczyło nową serią A1 wszystkie akcje zwykłe na okaziciela Spółki dotychczasowych serii A, B i D, natomiast serią A2 oznaczono wszystkie akcje zwykłe na okaziciela Spółki dotychczasowej serii C. Ponadto ustalono nową wartość nominalną każdej z akcji Spółki tak utworzonych nowych serii A1 i A2 w wysokości 2,50 zł w miejsc dotychczasowej wartości nominalnej akcji Spółki wynoszącej 0,50 zł. Dodatkowo na mocy ww. uchwały zmniejszono proporcjonalnie ogólną liczbę akcji Emitenta wszystkich serii z liczby 346.000.000 do liczby 69.200.000, przy zachowaniu niezminionej wysokości kapitału zakładowego Spółki.

W dniu 21.11.2014 r. Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieście, XX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego dokonał rejestracji scalenia akcji Emitenta w Rejestrze Przedsiębiorców KRS.

4.3 Wskazanie, czy te papiery wartościowe są papierami imiennymi, czy też na okaziciela, oraz czy mają one formę dokumentu, czy są zdematerializowane. W przypadku formy zdematerializowanej, należy podać nazwę i adres podmiotu odpowiedzialnego za prowadzenie rejestru papierów wartościowych

Akcje Serii A2 Emitenta są akcjami zwykłymi na okaziciela. Na Datę Prospektu Akcje nie są zdematerializowane, mają formę dokumentu (odcinków zbiorowych).

Akcje serii A2 Emitenta ulegną dematerializacji z chwilą ich zarejestrowania na podstawie umowy zawartej przez Emitenta z Krajowym Depozytem Papierów Wartościowych S.A.

Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. z siedzibą w Warszawie przy ul. Książęcej 4 będzie podmiotem odpowiedzialnym za prowadzenie rejestru papierów wartościowych oraz systemu rejestracji papierów wartościowych (art. 5 Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi).

4.4 Waluta emitowanych papierów wartościowych

Na podstawie niniejszego Prospektu Emitent nie emituje nowych papierów wartościowych. Akcje serii A2 nominowane są w złotych polskich (PLN).

4.5 Opis praw, włącznie ze wszystkimi ich ograniczeniami, związanych z papierami wartościowymi, oraz procedury wykonywania tych praw

Prawa i obowiązki związane z Akcjami Spółki są określone w przepisach Kodeksu Spółek Handlowych, w Statucie oraz w innych przepisach prawa. Celem uzyskania bardziej szczegółowych informacji należy skorzystać z porady osób i podmiotów uprawnionych do świadczenia usług doradztwa prawnego.

4.5.1 Prawa majątkowe związane z akcjami Spółki

- **Prawo do dywidendy**

Na podstawie art. 347 Ksh prawo do dywidendy oznacza prawo do udziału w zysku wykazanym w sprawozdaniu finansowym, zbadanym przez biegłego rewidenta i zatwierdzonym uchwałą Walnego Zgromadzenia, który został przeznaczony przez Walne Zgromadzenie do wypłaty akcjonariuszom.

Wysokość dywidendy określa Walne Zgromadzenie, przy czym wysokość dywidendy 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 Ksh).

Na podstawie art. 396 Ksh spółki akcyjne zostały zobligowane do utworzenia kapitału zakładowego, do którego należy przelewać co najmniej 8 % zysku za dany rok obrotowy, dopóki kapitał ten nie osiągnie wartości przynajmniej jednej trzeciej kapitału zakładowego spółki. Do kapitału zapasowego należy przelewać nadwyżki, osiągnięte przy emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej, a pozostałe - po pokryciu kosztów emisji akcji. Do kapitału zapasowego wpływają również dopłaty, które uiszczają akcjonariusze w zamian za przyznanie szczególnych uprawnień ich dotychczasowym akcjom, o ile te dopłaty nie będą użyte na wyrównanie nadzwyczajnych odpisów lub strat. O użyciu kapitału zapasowego i rezerwowego rozstrzyga walne zgromadzenie; jednakże części kapitału zapasowego w wysokości jednej trzeciej kapitału zakładowego można użyć jedynie na pokrycie straty wykazanej w sprawozdaniu finansowym. W konsekwencji nie może zostać on użyty do wypłaty dywidendy.

Zgodnie z art. 348 § 2 ksh uprawnionymi do wypłaty dywidendy za dany rok obrotowy są akcjonariusze, którym przysługiwały akcje w dniu powzięcia uchwały o podziale zysku. Na

podstawie art. 348 § 3 ksh zwyczajne walne zgromadzenie spółki publicznej ustala dzień dywidendy (dzień, według którego ustala się listę akcjonariuszy uprawnionych do dywidendy za dany rok obrotowy) oraz termin wypłaty dywidendy. W przypadku spółki publicznej dzień dywidendy może być wyznaczony na dzień powzięcia uchwały albo w okresie kolejnych trzech miesięcy, licząc od tego dnia. Na mocy art. 348 § 4 ksh dywidendę wypłaca się w dniu określonym w uchwale walnego zgromadzenia. Jeżeli uchwała walnego zgromadzenia takiego dnia nie określa, dywidenda jest wypłacana w dniu określonym przez radę nadzorczą.

W konsekwencji podjęcia uchwały o dywidendzie akcjonariusze nabywają roszczenie o wypłatę dywidendy. Roszczenie staje się wymagalne z dniem wskazanym w uchwale o dywidendzie. Roszczenie o wypłatę dywidendy ulega przedawnieniu na zasadach ogólnych. Prawo nie określa terminu wygaśnięcia prawa do dywidendy, ani nie wskazują osoby wobec której działa wygaśnięcie rzeczzonego roszczenia.

Walne Zgromadzenie dokonuje podziału dywidendy w stosunku do ilości wszystkich akcji w spółce. Akcje serii A2 nie są uprzywilejowane w przedmiocie prawa do dywidendy.

Spółka na podstawie uchwały Zarządu, za zgodą Rady Nadzorczej, może wypłacić akcjonariuszom zaliczkę na poczet przewidywanej dywidendy na koniec roku obrotowego. Spółka może wypłacić zaliczkę na poczet przewidywanej dywidendy, jeżeli jej zatwierdzone sprawozdanie finansowe za poprzedni rok obrotowy wykazuje zysk. Zaliczka może stanowić najwyżej połowę zysku osiągniętego od końca poprzedniego roku obrotowego, wykazanego w sprawozdaniu finansowym, zbadanym przez biegłego rewidenta, powiększonego o kapitały rezerwowe utworzone z zysku, którymi w celu wypłaty zaliczek może dysponować zarząd, oraz pomniejszonego o niepokryte straty i akcje własne. Podział zaliczki na poczet przewidywanej dywidendy następuje w taki sam sposób jak podział dywidendy. O planowanej wypłacie zaliczek zarząd ogłosi co najmniej na cztery tygodnie przed rozpoczęciem wypłat, podając dzień, na który zostało sporządzone sprawozdanie finansowe, wysokość kwoty przeznaczonej do wypłaty, a także dzień, według którego ustala się uprawnionych do zaliczek. Dzień ten powinien przypadać w okresie siedmiu dni przed dniem rozpoczęcia wypłat.

W zakresie wypłaty dywidendy występują szczególne regulacje w stosunku do nierezydentów w przypadku, gdy Rzeczpospolita Polska jest stroną umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania. W rzeczonych umowach funkcjonuje certyfikat rezydencji. Certyfikat rezydencji wydany przez właściwy organ podatkowy uprawnia do zastosowania stawki wynikającej z zawartej przez Rzeczpospolitą Polską umowy w sprawie zapobiegania podwójnemu opodatkowaniu. Na podmiocie zagranicznym, który uzyskuje ze źródeł polskich odpowiednie dochody ciąży obowiązek dostarczenia certyfikatu zagranicznego. Na podstawie certyfikatu rezydencji ustala się jaka stawka (ewentualnie zwolnienie z podatku) ma być zastosowana, czy ustalona w umowie międzynarodowej, czy też potrącić podatek w wysokości określonej w ustawie wysokości. W przypadku potrącenia, jeśli nierezydent udowodni, że w stosunku do niego miała zastosowanie umowa międzynarodowa, która przewiduje redukcję krajowej stawki podatku od dywidendy, aż do całkowitego zwolnienia, będzie mógł żądać od urzędu skarbowego stwierdzenia nadpłaty i żądać zwrotu nienależnie pobranego podatku. Dla akcjonariuszy będących nierezydentami nie istnieją ani inne ograniczenia, ani szczególne przepisy związane z dywidendą.

Na podstawie § 26 Regulaminu Giełdy Papierów Wartościowych emitenci instrumentów finansowych dopuszczonych do obrotu giełdowego obowiązani są informować niezwłocznie Giełdę Papierów Wartościowych o zamierzeniach związanych z emitowaniem instrumentów finansowych, o których dopuszczenie do obrotu giełdowego zamierzają występować i wykonywaniem praw z instrumentów finansowych już notowanych, jak również o podjętych w tych przedmiotach decyzjach, oraz uzgadniać z Giełdą Papierów Wartościowych te decyzje w

zakresie, w którym mogą mieć wpływ na organizację i sposób przeprowadzania transakcji giełdowych.

Na podstawie § 106 Szczegółowych Zasad Działania KDPW emitent informuje Krajowy Depozyt o wysokości dywidendy przypadającej na jedną akcję oraz o terminach dnia dywidendy i dnia wypłaty dywidendy nie później niż 5 dni przed dniem dywidendy. Przekazanie tych informacji następuje poprzez wypełnienie i wysłanie poprzez dedykowaną stronę internetową Krajowego Depozytu zamieszczonego na niej formularza zgłoszeniowego. Emitent ponosi odpowiedzialność za prawidłowość tych informacji oraz ich zgodność z uchwałą właściwego organu spółki w sprawie wypłaty dywidendy. Ponadto emitent przekazuje w ww. terminach:

- a) KDPW, poprzez dedykowaną stronę internetową KDPW - informację określającą liczbę akcji własnych, na które dywidenda nie będzie wypłacana, oraz kod uczestnika, na którego kontach w Krajowym Depozycie rejestrowane są te akcje,
- b) uczestnikom prowadzącym rachunki papierów wartościowych dla akcji własnych emitenta, na które dywidenda nie będzie wypłacana – informację określającą liczbę tych akcji.

W przypadku, gdy w ww. terminach, Emitent nie będzie w stanie określić liczby akcji własnych, na które dywidenda nie będzie wypłacana, wówczas jest on zobowiązany przekazać KDPW oraz właściwym uczestnikom informacje, o których mowa w lit. a i b, najpóźniej do dnia dywidendy. Na podstawie § 106 ust. 2 Szczegółowych Zasad Działania KDPW dzień wypłaty dywidendy może przypadać najwcześniej dziesiątego dnia po dniu dywidendy.

Wypłata dywidendy następuje, na mocy § 112 Szczególnych Zasad Działania KDPW poprzez postawienie przez emitenta do godziny 11.30 w dniu wypłaty dywidendy do dyspozycji KDPW środków przeznaczonych na realizację prawa do dywidendy na wskazanym przez KDPW rachunku pieniężnym lub rachunku bankowym. Następnie KDPW rozdziela środki otrzymane od emitenta na poszczególne rachunki pieniężne lub rachunki bankowe uczestników bezpośrednich, zgodnie z ustaleniami określonymi w przepisach poprzedzających, po pobraniu z nich należnych podatków dochodowych, w zakresie których KDPW wykonuje obowiązki płatnika. Jeżeli emitent przekazuje tytułem realizacji prawa do dywidendy kwotę inną, aniżeli kwota wynikająca z otrzymanego przez niego wezwania, na podstawie którego KDPW wzywa emitenta do wniesienia środków pieniężnych przeznaczonych na realizację prawa do dywidendy, wówczas jest on zobowiązany do wskazania szczegółowego sposobu rozdziału przekazanej kwoty.

Statut nie zawiera postanowień w przedmiocie dywidendy uregulowane w inny sposób niż postanowienia Kodeksu spółek handlowych i regulacji KDPW. Warunki odbioru i wypłaty dywidendy będą przekazywane w raportach bieżących. Natomiast termin wypłaty dywidendy zostanie ustalony w taki sposób, aby umożliwić prawidłowe rozliczenie podatku dochodowego od udziału w zyskach osób prawnych.

• **Prawo poboru**

Na podstawie art. 433 § 1 Ksh akcjonariusze spółki mają prawo pierwszeństwa objęcia nowych akcji w stosunku do liczby posiadanych akcji (prawo poboru). W interesie spółki walne zgromadzenie może pozbawić akcjonariuszy prawa poboru akcji w całości lub w części. Uchwała walnego zgromadzenia wymaga większości co najmniej czterech piątych głosów. Pozbawienie akcjonariuszy prawa poboru akcji może nastąpić w przypadku, gdy zostało to zapowiedziane w porządku obrad walnego zgromadzenia. Zarząd przedstawia walnemu zgromadzeniu pisemną opinię uzasadniającą powody pozbawienia prawa poboru oraz proponowaną cenę emisyjną akcji bądź sposób jej ustalenia (art. 433 § 2 Ksh).

- **Prawo do udziału w nadwyżkach w przypadku likwidacji**

W przypadku likwidacji Spółki majątek Spółki pozostały po zabezpieczeniu lub zaspokojeniu wierzycieli ulega podziałowi pomiędzy akcjonariuszy w stosunku równym do posiadanych akcji. Akcje serii A2 nie są uprzywilejowane w zakresie podziału majątku po likwidacji Spółki. Także żaden z akcjonariuszy nie jest uprzywilejowany w ww. zakresie.

- **Prawo do udziału w zyskach Spółki**

Żaden z akcjonariuszy, ani Akcje serii A2 nie są uprawnione do udziału w zysku Spółki w sposób inny niż wskazany powyżej (prawo do dywidendy).

- **Prawo do zbywania**

Na mocy art. 337 § 1 Ksh Akcje są zbywalne.

- **Prawo do obciążania akcji**

Akcje Spółki należące do akcjonariusza mogą być obciążane. Niemniej na podstawie art. 340 § 3 Ksh 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.

4.5.2 Prawa korporacyjne związane z akcjami Spółki

- **Prawo głosu**

Każdej akcji serii A2 przysługuje prawo głosu. Na każdą akcję zwykłą przypada jeden głos. W Spółce nie ma akcji niemych, ani uprzywilejowanych co do głosu. Prawo głosu można wykonywać osobiście lub przez pełnomocnika. Na mocy art. 411³ Ksh akcjonariusz może głosować odmiennie z każdej z posiadanych akcji.

- **Prawo do udziału w Walnym Zgromadzeniu**

Na mocy art. 411 § 1 Ksh 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. Pełnomocnik wykonuje wszystkie uprawnienia akcjonariusza na walnym zgromadzeniu, chyba że co innego wynika z treści pełnomocnictwa. Pełnomocnik może udzielić dalszego pełnomocnictwa, jeżeli wynika to z treści pełnomocnictwa. 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 z rachunków. Powyższe zasady dotyczące wykonywania prawa głosu przez pełnomocnika stosuje się do wykonywania prawa głosu przez innego przedstawiciela.

Na podstawie art. 412¹ § 1 pełnomocnictwo do uczestniczenia w walnym zgromadzeniu i wykonywania prawa głosu wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności. Pełnomocnictwo do uczestniczenia w walnym zgromadzeniu spółki publicznej i wykonywania prawa głosu wymaga udzielenia na piśmie lub w postaci elektronicznej.

Udzielenie pełnomocnictwa w postaci elektronicznej nie wymaga opatrzenia bezpiecznym podpisem elektronicznym weryfikowanym przy pomocy ważnego kwalifikowanego certyfikatu. Statut nie może wprowadzać dalej idących ograniczeń dotyczących formy udzielenia pełnomocnictwa. Spółka publiczna wskazuje akcjonariuszom co najmniej jeden sposób zawiadamiania przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej o udzieleniu pełnomocnictwa w postaci elektronicznej. O sposobie zawiadamiania rozstrzyga regulamin walnego zgromadzenia, zaś w braku regulaminu - zarząd spółki. Spółka publiczna podejmuje odpowiednie działania służące identyfikacji akcjonariusza i pełnomocnika w celu weryfikacji ważności pełnomocnictwa udzielonego w postaci elektronicznej. Działania te powinny być proporcjonalne do celu.

Na podstawie art. 412² § 3 jeżeli pełnomocnikiem na walnym zgromadzeniu spółki publicznej jest członek zarządu, członek rady nadzorczej, likwidator, pracownik spółki publicznej lub członek organów lub pracownik spółki lub spółdzielni zależnej od tej 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, o którym mowa powyżej, głosuje zgodnie z instrukcjami udzielonymi przez akcjonariusza.

Należy podkreślić, iż na mocy art. 413 § 2 akcjonariusz spółki publicznej może głosować jako pełnomocnik innej osoby przy powzięciu uchwał dotyczących jego odpowiedzialności wobec spółki z jakiegokolwiek tytułu, w tym udzielenia absolutorium, zwolnienia z zobowiązania wobec spółki oraz sporu pomiędzy nim a spółką. Pełnomocnik ma obowiązek ujawnić akcjonariuszowi okoliczności wskazujące na istnienie bądź możliwość wystąpienia konfliktu interesów. Udzielenie dalszego pełnomocnictwa jest wyłączone. Pełnomocnik, o którym mowa powyżej, głosuje zgodnie z instrukcjami udzielonymi przez akcjonariusza.

Na podstawie art. 406¹ § 1 Ksh prawo uczestniczenia w walnym zgromadzeniu spółki publicznej 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. 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.

Akcje na okaziciela mające postać dokumentu dają prawo uczestniczenia w walnym zgromadzeniu spółki publicznej, jeżeli dokumenty akcji zostaną złożone w spółce nie później niż w dniu rejestracji uczestnictwa w walnym zgromadzeniu i nie będą odebrane przed zakończeniem tego dnia. Zamiast akcji może być złożone zaświadczenie wydane na dowód złożenia akcji u notariusza, w banku lub firmie inwestycyjnej mających siedzibę lub oddział na terytorium Unii Europejskiej lub państwa będącego stroną umowy o Europejskim Obszarze Gospodarczym, wskazanych w ogłoszeniu o zwołaniu walnego zgromadzenia. W zaświadczeniu wskazuje się numery dokumentów akcji i stwierdza, że dokumenty akcji nie będą wydane przed upływem dnia rejestracji uczestnictwa w walnym zgromadzeniu.

Na podstawie art. 406³ 2 Ksh Na żądanie uprawnionego ze zdematerializowanych akcji na okaziciela spółki publicznej 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. Rzeczne zaświadczenie zawiera:

- firmę (nazwę), siedzibę, adres i pieczęć wystawiającego oraz numer zaświadczenia,
- liczbę akcji,
- rodzaj i kod akcji,
- firmę (nazwę), siedzibę i adres spółki publicznej, która wyemitowała akcje,
- wartość nominalną akcji,
- imię i nazwisko albo firmę (nazwę) uprawnionego z akcji,
- siedzibę (miejsce zamieszkania) i adres uprawnionego z akcji,
- cel wystawienia zaświadczenia,
- datę i miejsce wystawienia zaświadczenia,
- podpis osoby upoważnionej do wystawienia zaświadczenia.

Na żądanie uprawnionego ze zdematerializowanych akcji na okaziciela w treści zaświadczenia powinna zostać wskazana część lub wszystkie akcje zarejestrowane na jego rachunku papierów wartościowych. Przepisy o obrocie instrumentami finansowymi mogą wskazywać inne dokumenty równoważne zaświadczeniu, pod warunkiem, że podmiot wystawiający takie dokumenty został wskazany podmiotowi prowadzącemu depozyt papierów wartościowych dla spółki publicznej.

Na podstawie art. 406⁴ Ksh akcjonariusz spółki publicznej może przenosić akcje w okresie między dniem rejestracji uczestnictwa w walnym zgromadzeniu a dniem zakończenia walnego zgromadzenia.

Na mocy art. 406⁵ § 1 Ksh statut może dopuszczać udział w walnym zgromadzeniu przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej, co obejmuje w szczególności:

- transmisję obrad walnego zgromadzenia w czasie rzeczywistym,
- dwustronną komunikację w czasie rzeczywistym, w ramach której akcjonariusze mogą wypowiadać się w toku obrad walnego zgromadzenia, przebywając w miejscu innym niż miejsce obrad walnego zgromadzenia,
- wykonywanie osobiście lub przez pełnomocnika prawa głosu przed lub w toku walnego zgromadzenia.

W przypadku, gdy statut dopuszcza udział w walnym zgromadzeniu przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej, udział akcjonariuszy w walnym zgromadzeniu może podlegać jedynie wymogom i ograniczeniom, które są niezbędne do identyfikacji akcjonariuszy i zapewnienia bezpieczeństwa komunikacji elektronicznej. Transmisja obrad walnego zgromadzenia w czasie rzeczywistym nie narusza obowiązków informacyjnych określonych w przepisach o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych.

- **Prawo do złożenia wniosku o zwołanie Walnego Zgromadzenia**

Akcjonariusz lub akcjonariusze reprezentujący co najmniej jedną dwudziestą kapitału zakładowego mogą żądać zwołania nadzwyczajnego walnego zgromadzenia i umieszczenia określonych spraw w porządku obrad tego zgromadzenia; statut może upoważnić do żądania zwołania nadzwyczajnego walnego zgromadzenia akcjonariuszy reprezentujących mniej niż jedną dwudziestą kapitału zakładowego (art. 400 § 1 Ksh). Żądanie zwołania nadzwyczajnego walnego zgromadzenia należy złożyć zarządowi na piśmie lub w postaci elektronicznej. 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.

- **Prawo do złożenia wniosku o umieszczenie określonych spraw w porządku Walnego Zgromadzenia**

Na mocy art. 401 § 1 Ksh akcjonariusz lub akcjonariusze reprezentujący co najmniej jedną dwudziestą kapitału zakładowego mogą żądać umieszczenia określonych spraw w porządku obrad najbliższego walnego zgromadzenia. W spółce publicznej żądanie powinno zostać zgłoszone zarządowi nie później niż na dwadzieścia jeden dni przed wyznaczonym terminem zgromadzenia. Żądanie powinno zawierać uzasadnienie lub projekt uchwały dotyczącej proponowanego punktu porządku obrad. Żądanie może zostać złożone w postaci elektronicznej. Zarząd spółki publicznej 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 w sposób właściwy dla zwołania walnego zgromadzenia (art. 402 § 2 Ksh).

Ponadto na podstawie art. 401 § 4 Ksh akcjonariusz lub akcjonariusze spółki publicznej reprezentujący co najmniej jedną dwudziestą kapitału zakładowego mogą przed terminem walnego zgromadzenia zgłaszać spółce na piśmie lub przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej projekty uchwał dotyczące 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 może podczas walnego zgromadzenia zgłaszać projekty uchwał dotyczące spraw wprowadzonych do porządku obrad.

Na mocy art. 401 § 6 Ksh statut może upoważnić do żądania umieszczenia określonych spraw w porządku obrad najbliższego walnego zgromadzenia oraz do zgłaszania spółce na piśmie lub przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej projektów uchwał dotyczących spraw wprowadzonych do porządku obrad walnego zgromadzenia lub spraw, które mają zostać wprowadzone do porządku obrad, akcjonariuszy reprezentujących mniej niż jedną dwudziestą kapitału zakładowego.

- **Prawo do zaskarżania uchwał Walnego Zgromadzenia**

Na zasadach określonych w art. 422 § 1 Ksh akcjonariusz spółki może zaskarżyć w drodze wytoczonego przeciwko spółce powództwa o uchylenie uchwały walnego zgromadzenia sprzecznej ze statutem bądź dobrymi obyczajami i godzącą w interes spółki lub mającą na celu pokrzywdzenie akcjonariusza. Uprawnionymi do tego są akcjonariusz, którzy głosował przeciwko uchwale, a po jej powzięciu zażądał zaprotokołowania sprzeciwu (wymóg głosowania nie dotyczy akcjonariusza akcji niemej); akcjonariuszowi bezzasadnie niedopuszczonemu do udziału w walnym zgromadzeniu; akcjonariuszom, którzy nie byli obecni na walnym zgromadzeniu, jedynie w przypadku wadliwego zwołania walnego zgromadzenia lub też powzięcia uchwały w sprawie nieobjętej porządkiem obrad. W przypadku wniesienia oczywiście bezzasadnego powództwa o uchylenie uchwały walnego zgromadzenia sąd, na wniosek pozwanej spółki, może zasądzić od powoda kwotę do dziesięciokrotnej wysokości kosztów sądowych oraz wynagrodzenia jednego adwokata lub radcy prawnego. Nie wyłącza to możliwości dochodzenia odszkodowania na zasadach ogólnych. 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.

Ww. akcjonariuszom przysługuje również prawo do wytoczenia przeciwko spółce powództwa o stwierdzenie nieważności uchwały walnego zgromadzenia sprzecznej z ustawą. 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 (art. 425 Ksh). Niemniej upływ tego terminu nie wyłącza możliwości podniesienia zarzutu nieważności uchwały (art. 425 § 4 Ksh).

- **Prawo do żądania wyboru Rady Nadzorczej grupami**

Na mocy art. 385 § 3 Ksh na wniosek akcjonariuszy, reprezentujących co najmniej jedną piątą kapitału zakładowego, wybór rady nadzorczej powinien być dokonany przez najbliższe walne zgromadzenie w drodze głosowania oddzielnymi grupami, nawet gdy statut przewiduje inny sposób powołania rady nadzorczej.

- **Prawo do żądania zbadania określonych spraw przez biegłego rewidenta**

Na podstawie art. 84 Ustawy o Ofercie Publicznej na wniosek akcjonariusza lub akcjonariuszy spółki publicznej, posiadających co najmniej 5 % ogólnej liczby głosów, walne zgromadzenie może podjąć uchwałę w sprawie zbadania przez biegłego, na koszt spółki, określonego zagadnienia związanego z utworzeniem spółki lub prowadzeniem jej spraw (rewident do spraw szczególnych). Akcjonariusze ci mogą w tym celu żądać zwołania nadzwyczajnego walnego zgromadzenia lub żądać umieszczenia sprawy podjęcia tej uchwały w porządku obrad najbliższego walnego zgromadzenia. Jeżeli walne zgromadzenie nie podejmie uchwały zgodnej z treścią wniosku akcjonariusza lub akcjonariuszy albo podejmie taką uchwałę z naruszeniem wymagań formalnych w terminie 14 dni od dnia podjęcia uchwały, wnioskodawcy mogą wystąpić do sądu rejestrowego o wyznaczenie wskazanego podmiotu jako rewidenta do spraw szczególnych.

- **Prawo do uzyskania informacji o Spółce**

Wszystkim akcjonariuszom przysługuje prawo do uzyskiwania informacji o Spółce w formie i zakresie określonej przepisami. W tym przypadku należy mieć przede wszystkim na względzie art. 428 Ksh, który przewiduje, iż podczas obrad walnego zgromadzenia zarząd jest obowiązany do udzielenia akcjonariuszowi na jego żądanie informacji dotyczących spółki, jeżeli jest to uzasadnione dla oceny sprawy objętej porządkiem obrad. Zarząd odmawia udzielenia informacji, jeżeli mogłoby to wyrządzić szkodę spółce, spółce z nią powiązanej albo spółce lub spółdzielni zależnej, w szczególności przez ujawnienie tajemnic technicznych, handlowych lub organizacyjnych przedsiębiorstwa. 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. Wniosek należy złożyć w terminie tygodnia od zakończenia walnego zgromadzenia, na którym odmówiono udzielenia informacji. Akcjonariusz może również złożyć wniosek do sądu rejestrowego o zobowiązanie spółki do ogłoszenia informacji udzielonych innemu akcjonariuszowi poza walnym zgromadzeniem (art. 429 § 1 Ksh).

Ponadto na podstawie art. 6 § 4 Ksh akcjonariusz spółki kapitałowej może żądać, aby spółka handlowa, 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 w zdaniu pierwszym, 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 imiennego świadectwa depozytowego**

Na podstawie art. 328 § 6 Ksh akcjonariuszowi spółki publicznej posiadającemu akcje zdematerializowane przysługuje uprawnienie do imiennego świadectwa depozytowego wystawionego przez podmiot prowadzący rachunek papierów wartościowych zgodnie z przepisami o obrocie instrumentami finansowymi oraz do imiennego zaświadczenia o prawie uczestnictwa w walnym zgromadzeniu spółki publicznej. Na podstawie art. 9 Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi na żądanie posiadacza rachunku papierów wartościowych podmiot prowadzący ten rachunek, wystawia mu na piśmie, oddzielnie dla każdego rodzaju papierów wartościowych, imienne świadectwo depozytowe. Na żądanie posiadacza rachunku w treści wystawianego świadectwa może zostać wskazana część lub wszystkie papiery wartościowe zapisane na tym rachunku. Świadectwo potwierdza legitymację do realizacji uprawnień wynikających z papierów wartościowych wskazanych w jego treści, które nie są lub nie mogą być realizowane wyłącznie na podstawie zapisów na rachunku papierów wartościowych, z wyłączeniem prawa uczestnictwa w walnym zgromadzeniu.

- **Prawo do złożenia wniosku o sprawdzenie listy obecności**

Na mocy art. 410 § 2 Ksh na wniosek akcjonariuszy, posiadających jedną dziesiątą kapitału zakładowego reprezentowanego na tym walnym zgromadzeniu, lista obecności powinna być sprawdzona przez wybraną w tym celu komisję, złożoną co najmniej z trzech osób. Wnioskodawcy mają prawo wyboru jednego członka komisji.

- **Prawo do wniesienia pozwu o naprawienie szkody Spółce**

Na podstawie art. 486 § 1 Ksh jeżeli spółka nie wytoczy powództwa o naprawienie wyrządzonej jej szkody w terminie roku od dnia ujawnienia czynu wyrządzającego szkodę, każdy akcjonariusz lub osoba, której służy inny tytuł uczestnictwa w zyskach lub podziale majątku, może wnieść pozew o naprawienie szkody wyrządzonej spółce. Na żądanie pozwanego, zgłoszone przy pierwszej czynności procesowej, sąd może nakazać złożenie kaucji na zabezpieczenie pokrycia szkody grożącej pozwanemu. Wysokość i rodzaj kaucji sąd określa według swojego uznania. W przypadku niezłożenia kaucji w wyznaczonym przez sąd terminie pozew zostaje odrzucony. Na kaucji służy pozwanemu pierwszeństwo przed wszystkimi wierzycielami powoda. Jeżeli powództwo okaże się nieuzasadnione, a powód, wnosząc je, działał w złej wierze lub dopuścił się rażącego niedbalstwa, obowiązany jest naprawić szkodę wyrządzoną pozwanemu.

- **Prawo do przeglądania dokumentów i żądania ich odpisów**

Na podstawie art. 407 § 2 Ksh akcjonariusz ma prawo żądać wydania odpisu wniosków w sprawach objętych porządkiem obrad w terminie tygodnia przed walnym zgromadzeniem.

Akcjonariusze mogą przeglądać księgę protokołów, a także żądać wydania poświadczonych przez zarząd odpisów uchwał (art. 421 § 3 zd. 2 Ksh).

Na mocy art. 395 § 4 Ksh odpisy sprawozdania zarządu z działalności spółki i sprawozdania finansowego wraz z odpisem sprawozdania rady nadzorczej oraz opinii biegłego rewidenta są wydawane akcjonariuszom na ich żądanie, najpóźniej na piętnaście dni przed walnym zgromadzeniem.

Akcjonariusz może przeglądać listę akcjonariuszy w lokalu zarządu oraz żądać odpisu listy za zwrotem kosztów jego sporządzenia (art. 407 § 1 Ksh). Akcjonariusz spółki publicznej

może żądać przesłania mu listy akcjonariuszy nieodpłatnie pocztą elektroniczną, podając adres, na który lista powinna być wysłana (art. 407 § 1¹ Ksh).

Akcjonariusze mogą przeglądać dokumenty oraz żądać udostępnienia w lokalu Spółki bezpłatnie odpisów dokumentów, o których mowa w art. 505 § 1 Ksh (w przypadku połączenia spółek), w art. 540 § 1 Ksh (w przypadku podziału Spółki) oraz w art. 561 § 1 Ksh (w przypadku przekształcenia Spółki).

Na podstawie art. 341 § 7 Ksh akcjonariusze spółki mają prawo do przeglądania księgi akcyjnej i żądania wydania odpisu za zwrotem kosztów jego sporządzenia.

- **Prawo do zamiany akcji**

Na podstawie art. 334 § 2 Ksh zamiana akcji imiennych na akcje na okaziciela albo odwrotnie może być dokonana na żądanie akcjonariusza, jeżeli ustawa lub statut nie stanowi inaczej. Na Datę Prospektu w Spółce nie występują akcje imienne.

4.6 W przypadku nowych emisji należy wskazać uchwały, zezwolenia lub zgody, na podstawie których zostały lub zostaną utworzone lub wyemitowane nowe papiery wartościowe

Na podstawie niniejszego Prospektu Emitent nie oferuje nowych papierów wartościowych.

4.7 W przypadku nowych emisji należy wskazać przewidywaną datę emisji papierów wartościowych

Na podstawie niniejszego Prospektu Emitent nie oferuje nowych papierów wartościowych.

4.8 Opis ograniczeń w swobodzie przenoszenia papierów wartościowych

4.8.1 Ograniczenia wynikające ze Statutu

Statut Emitenta nie przewiduje ograniczeń związanych z obrotem Akcjami Spółki.

4.8.2 Obowiązki i ograniczenia wynikające z Ustawy o Ofercie Publicznej oraz Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi

Ustawa o ofercie publicznej oraz Ustawa o obrocie instrumentami finansowymi określają ograniczenia dotyczące obrotu akcjami spółek publicznych.

Na podstawie Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi:

- papiery wartościowe objęte zatwierdzonym prospektem emisyjnym mogą być przedmiotem obrotu na rynku regulowanym wyłącznie po ich dopuszczeniu do tego obrotu,
- dokonywanie oferty publicznej na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej albo obrotu papierami wartościowymi lub innymi instrumentami finansowymi wymaga pośrednictwa firmy inwestycyjnej.

Członkowie zarządu, rady nadzorczej, prokurenci lub pełnomocnicy Emitenta lub wystawcy, jego pracownicy, biegli rewidenci albo inne osoby pozostające z tym Emitentem lub wystawcą w stosunku zlecenia lub innym stosunku prawnym o podobnym charakterze nie

mogą, w czasie trwania okresu zamkniętego, nabywać lub zbywać na rachunek własny lub osoby trzeciej, akcji emitenta, praw pochodnych dotyczących akcji emitenta oraz innych instrumentów finansowych z nimi powiązanych albo dokonywać, na rachunek własny lub osoby trzeciej, innych czynności prawnych powodujących lub mogących powodować rozporządzenie takimi instrumentami finansowymi (art. 159 ust. 1 Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi). Zgodnie z art. 159 ust. 2 Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi okresem zamkniętym jest:

- okres od wejścia w posiadanie przez osobę fizyczną, o której mowa powyżej informacji poufnej dotyczącej emitenta lub instrumentów finansowych, które:
 - a) są dopuszczone do obrotu na rynku regulowanym na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej lub któregośkolwiek z innych państw członkowskich, lub są przedmiotem ubiegania się o dopuszczenie do obrotu na takim rynku, niezależnie od tego, czy transakcja, której przedmiotem jest dany instrument, jest dokonywana na tym rynku, albo
 - b) nie są dopuszczone do obrotu na rynku regulowanym na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej lub innego państwa członkowskiego, a ich cena lub wartość zależy bezpośrednio lub pośrednio od ceny instrumentu finansowego określonego w punkcie a);
 - c) są wprowadzone do alternatywnego systemu obrotu organizowanego na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, lub są przedmiotem ubiegania się o wprowadzenie do takiego systemu, niezależnie od tego, czy transakcja, której przedmiotem jest dany instrument, jest dokonywana w tym alternatywnym systemie obrotu, albo
 - d) nie są wprowadzone do alternatywnego systemu obrotu organizowanego na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, a ich cena lub wartość zależy bezpośrednio lub pośrednio od ceny instrumentu finansowego określonego w punkcie c),do przekazania tej informacji do publicznej wiadomości,
- w przypadku raportu rocznego - dwa miesiące przed przekazaniem raportu do publicznej wiadomości lub okres pomiędzy końcem roku obrotowego a przekazaniem tego raportu do publicznej wiadomości, gdyby okres ten był krótszy od pierwszego ze wskazanych - chyba że osoba fizyczna, o której mowa powyżej nie posiadała dostępu do danych finansowych, na podstawie których sporządzany jest dany raport,
- w przypadku raportu półrocznego - miesiąc przed przekazaniem raportu do publicznej wiadomości lub okres pomiędzy dniem zakończenia danego półrocza a przekazaniem tego raportu do publicznej wiadomości, gdyby okres ten był krótszy od pierwszego ze wskazanych - chyba że osoba fizyczna, o której mowa powyżej nie posiadała dostępu do danych finansowych, na podstawie których sporządzany jest dany raport,
- w przypadku raportu kwartalnego - dwa tygodnie przed przekazaniem raportu do publicznej wiadomości lub okres pomiędzy dniem zakończenia danego półrocza a przekazaniem tego raportu do publicznej wiadomości, gdyby okres ten był krótszy od pierwszego ze wskazanych - chyba że osoba fizyczna, o której mowa powyżej nie posiadała dostępu do danych finansowych, na podstawie których sporządzany jest dany raport.

Na podstawie art. 160 ust. 1 Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi osoby:

- wchodzące w skład organów zarządzających lub nadzorczych emitenta albo będące jego prokurentami,
- inne, pełniące w strukturze organizacyjnej emitenta funkcje kierownicze, które posiadają stały dostęp do informacji poufnych dotyczących bezpośrednio lub pośrednio

tego emitenta oraz kompetencje w zakresie podejmowania decyzji wywierających wpływ na jego rozwój i perspektywy prowadzenia działalności gospodarczej

są obowiązane do przekazywania do KNF oraz temu emitentowi informacji o zawartych przez te osoby oraz osoby blisko z nimi związane, na własny rachunek, transakcjach nabycia lub zbycia akcji emitenta, praw pochodnych dotyczących akcji emitenta oraz innych instrumentów finansowych powiązanych z tymi papierami wartościowymi, dopuszczonych do obrotu na rynku regulowanym lub będących przedmiotem ubiegania się o dopuszczenie do obrotu na takim rynku.

Na mocy art. 69 Ustawy o Ofercie Publicznej, kto:

- osiągnął lub przekroczył 5 %, 10 %, 15 %, 20 %, 25 %, 33 %, 33 1/3 %, 50 %, 75 % albo 90 % ogólnej liczby głosów w spółce publicznej albo
- 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
- dokonał zmiany dotychczas posiadanego udziału ponad 10 % ogólnej liczby głosów o co najmniej: a) 2 % ogólnej liczby głosów - w spółce publicznej, której akcje są dopuszczone do obrotu na rynku oficjalnych notowań giełdowych; b) 5 % ogólnej liczby głosów - w spółce publicznej, której akcje są dopuszczone do obrotu na innym rynku regulowanym niż określony w lit. a;
- dokonał zmiany dotychczas posiadanego udziału ponad 33 % ogólnej liczby głosów o co najmniej 1 % ogólnej liczby głosów

jest obowiązany 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 akcji spółki publicznej w transakcji zawartej na rynku regulowanym - nie później niż w terminie 6 dni sesyjnych od dnia zawarcia transakcji.

Na podstawie art. 69 ust. 1a Ustawy o Ofercie Publicznej dniami sesyjnymi są dni sesyjne określone przez spółkę prowadzącą rynek regulowany w regulaminie, zgodnie z przepisami ustawy o obrocie instrumentami finansowymi oraz ogłoszone przez Komisję w drodze publikacji na stronie internetowej.

Zawiadomienie, o którym jest mowa powyżej powinno zawierać informacje o:

- dacie i rodzaju zdarzenia powodującego zmianę udziału, której dotyczy zawiadomienie,
- 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,
- liczbie aktualnie posiadanych akcji i ich procentowym udziale w kapitale zakładowym spółki oraz o liczbie głosów z tych akcji i ich procentowym udziale w ogólnej liczbie głosów,
- informacje dotyczące zamiarów dalszego zwiększania udziału w ogólnej liczbie głosów w okresie 12 miesięcy od złożenia zawiadomienia oraz celu zwiększania tego udziału - w przypadku gdy zawiadomienie jest składane w związku z osiągnięciem lub przekroczeniem 10 % ogólnej liczby głosów,
- podmiotach zależnych od akcjonariusza dokonującego zawiadomienia, posiadających akcje spółki,

- osobach trzecich, z którymi osoba składająca zawiadomienie zawarła umowę, której przedmiotem jest przekazanie uprawnienia do wykonywania prawa głosu.

W przypadku gdy podmiot zobowiązany do dokonania zawiadomienia posiada akcje różnego rodzaju, zawiadomienie, powinno zawierać także informacje dotyczące liczby 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 oraz liczby aktualnie posiadanych akcji i ich procentowym udziale w kapitale zakładowym spółki oraz o liczbie głosów z tych akcji i ich procentowym udziale w ogólnej liczbie głosów, odrębnie dla akcji każdego rodzaju (art. 69 ust. 4a Ustawy o Ofercie Publicznej). Zawiadomienie może być sporządzone w języku angielskim. W przypadku zmiany zamiarów w zakresie dalszego zwiększania udziału w ogólnej liczbie głosów w okresie 12 miesięcy od złożenia zawiadomienia oraz celu zwiększania tego udziału - w przypadku gdy zawiadomienie jest składane w związku z osiągnięciem lub przekroczeniem 10 % ogólnej liczby głosów, należy niezwłocznie, nie później niż w terminie 3 dni roboczych od zaistnienia tej zmiany, poinformować o tym KNF oraz spółkę.

Na podstawie art. 69 ust. 3 Ustawy o Ofercie Publicznej 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.

Na podstawie art. 69a Ustawy o Ofercie Publicznej obowiązki informacyjne, o których mowa powyżej spoczywają również na podmiocie, który osiągnął lub przekroczył określony próg ogólnej liczby głosów w związku z:

- zajściem innego niż czynność prawna zdarzenia prawnego,
- nabywaniem lub zbywaniem instrumentów finansowych, z których wynika bezwarunkowe prawo lub obowiązek nabycia już wyemitowanych akcji spółki publicznej,
- pośrednim nabyciem akcji spółki publicznej.

W konsekwencji w przypadku, zajściem innego niż czynność prawna zdarzenia prawnego, nabywaniem lub zbywaniem instrumentów finansowych, z których wynika bezwarunkowe prawo lub obowiązek nabycia już wyemitowanych akcji spółki publicznej, zawiadomienie zawiera również informacje o:

- liczbie głosów oraz procentowym udziale w ogólnej liczbie głosów jaką posiadacz instrumentu finansowego osiągnie w wyniku nabycia akcji
- dacie lub terminie, w którym nastąpi nabycie akcji,
- dacie wygaśnięcia instrumentu finansowego.

Ponadto obowiązki informacyjne powstają również 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 (art. 69a ust. 3 Ustawy o Ofercie Publicznej).

Na podstawie art. 72 Ustawy o Ofercie Publicznej nabycie akcji spółki publicznej w liczbie powodującej zwiększenie udziału w ogólnej liczbie głosów o więcej niż:

- 10 % ogólnej liczby głosów w okresie krótszym niż 60 dni, przez podmiot, którego udział w ogólnej liczbie głosów w tej spółce wynosi mniej niż 33 %,
- 5 % ogólnej liczby głosów w okresie krótszym niż 12 miesięcy, przez akcjonariusza, którego udział w ogólnej liczbie głosów w tej spółce wynosi co najmniej 33 %

może nastąpić, wyłącznie w wyniku ogłoszenia wezwania do zapisywania się na sprzedaż lub zamianę tych akcji w liczbie nie mniejszej niż odpowiednio 10 % lub 5 % ogólnej liczby głosów.

Na podstawie art. 73 Ustawy o Ofercie Publicznej 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, z wyjątkiem przypadku, gdy przekroczenie 33 % ogólnej liczby głosów ma nastąpić w wyniku ogłoszenia wezwania, o którym jest mowa w art. 74 Ustawy o Ofercie Publicznej. W przypadku gdy 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.

Na podstawie art. 74 Ustawy o Ofercie Publicznej przekroczenie 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. W przypadku gdy przekroczenie progu, o którym mowa w zdaniu poprzednim 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 % lub 66% ogólnej liczby głosów nastąpiło w wyniku dziedziczenia, obowiązku, o którym w poprzednim akapicie, 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 i art. 74 ust. 5 Ustawy o Ofercie Publicznej).

Akcjonariusz, który w okresie 6 miesięcy po przeprowadzeniu wezwania nabył pośrednio lub bezpośrednio, po cenie wyższej niż cena określona w tym wezwaniu, kolejne

akcje tej spółki, w inny sposób niż w ramach wezwań lub w wyniku wykonania obowiązku, o którym mowa w art. 83 Ustawy o Ofercie Publicznej, 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 Publicznej. Na podstawie art. 83 Ustawy o Ofercie Publicznej akcjonariusz spółki publicznej może zażądać wykupienia posiadanych przez niego akcji przez innego akcjonariusza, który osiągnął lub przekroczył 90 % ogólnej liczby głosów w tej spółce.

Obowiązki, o których mowa w art. 72 Ustawy o Ofercie Publicznej, nie powstają w przypadku nabywania akcji w obrocie pierwotnym, w ramach wnoszenia ich do spółki jako wkładu niepieniężnego oraz w przypadku połączenia lub podziału spółki (art. 75 ust. 2 Ustawy o Ofercie Publicznej).

Na mocy art. 75 ust. 2 Ustawy o Ofercie Publicznej obowiązki, o których mowa w art. 72 i 73, nie powstają w przypadku nabywania akcji od Skarbu Państwa:

- w wyniku pierwszej oferty publicznej,
- w okresie 3 lat od dnia zakończenia sprzedaży przez Skarb Państwa akcji w wyniku pierwszej oferty publicznej.

Obowiązki, o których mowa w art. 72-74, 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 Publicznej, zgodnie, z którym objęcie papierów wartościowych w obrocie pierwotnym lub w ramach subskrypcji lub sprzedaży na podstawie pierwszej oferty publicznej uważa się za nabycie papierów wartościowych w rozumieniu przepisów Ustawy o Ofercie Publicznej,
- w trybie określonym przepisami prawa upadłościowego i naprawczego oraz w postępowaniu egzekucyjnym,
- zgodnie z umową o ustanowienie zabezpieczenia finansowego, zawartą 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, z wyłączeniem przypadków, o których mowa w art. 73 ust. 3 i art. 74 ust. 5 Ustawy o Ofercie Publicznej.

Na mocy art. 75 ust. 4 Ustawy o Ofercie Publicznej akcje obciążone zastawem, do chwili jego wygaśnięcia, nie mogą być przedmiotem obrotu, z wyjątkiem przypadku, gdy nabycie tych akcji następuje w wykonaniu umowy o ustanowienie zabezpieczenia finansowego w rozumieniu ustawy z dnia 2 kwietnia 2004 r. o niektórych zabezpieczeniach finansowych. Do akcji tych stosuje się tryb postępowania określony w przepisach wydanych na podstawie art. 94 ust. 1 pkt 1 ustawy o obrocie instrumentami finansowymi, tj. Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 24 września 2012 roku w sprawie trybu i warunków postępowania firm inwestycyjnych, banków, o których mowa w art. 70 ust. 2 ustawy o obrocie instrumentami finansowymi, oraz banków powierniczych.

Na podstawie art. 76 Ustawy o Ofercie Publicznej w zamian za akcje będące przedmiotem wezwania do zapisywania się na zamianę akcji, w przypadku wezwania, o którym mowa w art. 72 i art. 73 Ustawy o Ofercie Publicznej, mogą być nabywane wyłącznie:

- zdematerializowane: akcje innej spółki, kwity depozytowe, listy zastawne,
- 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 Publicznej, mogą być nabywane wyłącznie zdematerializowane akcje innej spółki lub 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 Publicznej. Zgodnie z art. 79 ust. 1 -3 Ustawy o Ofercie Publicznej cena akcji proponowana w wezwaniu, o którym mowa w art. 72-74:

- w przypadku gdy którekolwiek z akcji spółki są przedmiotem obrotu na rynku regulowanym, nie może być niższa od: a) średniej ceny rynkowej z okresu 6 miesięcy poprzedzających ogłoszenie wezwania, w czasie których dokonywany był obrót tymi akcjami na rynku głównym, albo b) średniej ceny rynkowej z krótszego okresu - jeżeli obrót akcjami spółki był dokonywany na rynku głównym przez okres krótszy niż określony w pkt. a),
- w przypadku gdy nie jest możliwe ustalenie ceny zgodnie z punktem powyżej albo w przypadku spółki, w stosunku do której otwarte zostało postępowanie układowe lub upadłościowe - nie może być niższa od ich wartości godziwej.

Cena akcji proponowana w wezwaniach, o których mowa w art. 72-74, nie może być również niższa od:

- najwyższej ceny, jaką za akcje będące przedmiotem wezwania podmiot obowiązany do jego ogłoszenia, podmioty od niego zależne lub wobec niego dominujące, lub podmioty będące stronami zawartego z nim porozumienia dotyczącego nabywania przez te podmioty akcji spółki publicznej lub zgodnego głosowania na walnym zgromadzeniu lub prowadzenia trwałej polityki wobec spółki, zapłaciły w okresie 12 miesięcy przed ogłoszeniem wezwania, albo
- najwyższej wartości rzeczy lub praw, które podmiot obowiązany do ogłoszenia wezwania lub podmioty, o których mowa w poprzednim punkcie, wydały w zamian za akcje będące przedmiotem wezwania, w okresie 12 miesięcy przed ogłoszeniem wezwania.

Cena akcji proponowana w wezwaniu, o którym mowa w przytoczonym wyżej art. 74, nie może być również niższa od średniej ceny rynkowej z okresu 3 miesięcy obrotu tymi akcjami na rynku regulowanym poprzedzających ogłoszenie wezwania.

Zgodnie z art. 77 ust. 1 Ustawy o Ofercie Publicznej 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 obowiązany - 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. Podmiot ten załącza do zawiadomienia treść wezwania. Odstąpienie od ogłoszonego wezwania jest niedopuszczalne,

chyba że po jego ogłoszeniu inny podmiot ogłosił wezwanie dotyczące tych samych akcji. Odstąpienie od wezwania ogłoszonego na wszystkie pozostałe akcje tej spółki jest dopuszczalne jedynie wtedy, gdy inny podmiot ogłosił wezwanie na wszystkie pozostałe akcje tej spółki po cenie nie niższej niż w tym wezwaniu. Po ogłoszeniu wezwania, podmiot obowiązany do ogłoszenia wezwania oraz zarząd spółki, której akcji wezwanie dotyczy, przekazują informację o tym wezwaniu, wraz z jego treścią, odpowiednio przedstawicielom zakładowych organizacji zrzeszających pracowników spółki, a w przypadku braku takiej organizacji - bezpośrednio pracownikom. 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 przekazywane do publicznej wiadomości w związku z wezwaniem, w sposób określony przepisami państwa członkowskiego. Po zakończeniu wezwania, podmiot który ogłosił wezwanie jest obowiązany zawiadomić, w trybie, o którym jest mowa w powołanym wyżej art. 69 Ustawy o Ofercie Publicznej, o liczbie akcji nabytych w wezwaniu oraz procentowym udziale w ogólnej liczbie głosów osiągniętym w wyniku wezwania.

Na podstawie art. 78 Ustawy o Ofercie Publicznej po otrzymaniu powyższego zawiadomienia KNF może, najpóźniej na 3 dni robocze przed dniem rozpoczęcia przyjmowania zapisów, zgłosić żądanie wprowadzenia niezbędnych zmian lub uzupełnień w treści wezwania albo przekazania wyjaśnień dotyczących jego treści, w terminie określonym w żądaniu, nie krótszym niż 2 dni. Rzeczne żądanie doręczone podmiotowi prowadzącemu działalność maklerską na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej uważa się za doręczone podmiotowi obowiązanyemu do ogłoszenia wezwania. Rozpoczęcie przyjmowania zapisów w wezwaniu ulega wstrzymaniu do czasu dokonania czynności wskazanych w żądaniu przez podmiot obowiązany do ogłoszenia wezwania.

Na podstawie art. 77 ust. 4 Ustawy o Ofercie Publicznej 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 dominujące, 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,
- mogą zbywać takich akcji ani zawierać umów, z których mógłby wynikać obowiązek zbycia przez nie tych akcji, w czasie trwania wezwania,
- nie mogą nabywać pośrednio akcji spółki publicznej, której dotyczy wezwanie.

Cena akcji proponowana w wezwaniu, o którym mowa w art. 72-74 Ustawy o Ofercie Publicznej, powinna być ustalona zgodnie z art. 79 Ustawy o Ofercie Publicznej, o którym mowa było wyżej. Poza powołanymi wyżej art. 79 ust. 1-3 Ustawy o Ofercie Publicznej do określenia ceny akcji proponowanych w wezwaniu, o którym mowa powyżej stosuje się również art. 79 ust. 4 – 9 Ustawy o Ofercie Publicznej. Zgodnie z art. 79 ust. 4 Ustawy o Ofercie Publicznej cena proponowana w wezwaniu, o którym mowa w art. 72-74, może być niższa od ceny ustalonej zgodnie z art. 79 ust. 1-3 Ustawy o Ofercie Publicznej, w odniesieniu do akcji stanowiących co najmniej 5 % wszystkich akcji spółki, które będą nabyte w wezwaniu od oznaczonej osoby zgłaszającej się na wezwanie, jeżeli podmiot obowiązany do ogłoszenia wezwania i ta osoba tak postanowiły. W przypadku gdy średnia cena rynkowa akcji ustalona zgodnie z art. 79 ust. 1 pkt 1 i art. 79 ust. 3 Ustawy o Ofercie Publicznej, znacznie odbiega od wartości godziwej tych akcji z powodu:

- przyznania akcjonariuszom prawa poboru, prawa do dywidendy, prawa do nabycia akcji spółki przejmującej w związku z podziałem spółki publicznej przez wydzielenie lub innych praw majątkowych związanych z posiadaniem akcji spółki publicznej,
- znacznego pogorszenia sytuacji finansowej lub majątkowej spółki na skutek zdarzeń lub okoliczności, których spółka nie mogła przewidzieć lub im zapobiec,
- zagrożenia spółki trwającą niewypłacalnością

podmiot ogłaszający wezwanie może zwrócić się do KNF z wnioskiem o udzielenie zgody na zaproponowanie w wezwaniu ceny niespełniającej ww. kryteriów, o których mowa w art. 79 ust. 1 pkt 1, ust. 2 i 3 Ustawy o Ofercie Publicznej. W przypadku wezwania, o którym mowa w art. 73 ust. 2 albo art. 74 ust. 2 Ustawy o Ofercie Publicznej, wniosek może zostać złożony nie później niż w terminie miesiąca od powstania obowiązku ogłoszenia wezwania. Do wniosku załącza się wycenę akcji spółki sporządzoną według wartości godziwej, na dzień przypadający nie wcześniej niż 14 dni przed złożeniem wniosku, przez podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych. W razie powzięcia wątpliwości co do prawidłowości wyceny załączonej do wniosku KNF może zlecić sporządzenie wyceny podmiotowi uprawnionemu do badania sprawozdań finansowych. W przypadku gdy wycena sporządzona na zlecenie Komisji wykaże, że wątpliwości były uzasadnione, wnioskodawca zwraca KNF koszty sporządzenia wyceny. KNF może udzielić zgody o ile proponowana cena nie jest niższa od wartości godziwej tych akcji, a ogłoszenie takiego wezwania nie naruszy uzasadnionego interesu akcjonariuszy. KNF może w decyzji określić termin, w ciągu którego powinno nastąpić ogłoszenie wezwania po cenie wskazanej w decyzji. KNF podaje do publicznej wiadomości treść decyzji wraz z jej uzasadnieniem. W przypadku udzielenia przez KNF zgody cena proponowana w wezwaniu może być niższa od ceny określonej w decyzji KNF udzielającej zgody, w odniesieniu do akcji stanowiących co najmniej 5 % wszystkich akcji spółki, które będą nabyte w wezwaniu od oznaczonej osoby zgłaszającej się na wezwanie, jeżeli podmiot obowiązany do ogłoszenia wezwania i ta osoba tak postanowiły. Za cenę proponowaną w wezwaniu na zamianę akcji uważa się wartość zdematerializowanych akcji innej spółki, których własność zostanie przeniesiona w zamian za akcje będące przedmiotem wezwania.

Zgodnie z art. 79 ust. 6 Ustawy o Ofercie Publicznej wartość akcji zdematerializowanych innej spółki, których własność zostanie przeniesiona w zamian za akcje będące przedmiotem wezwania ustala się:

- w przypadku akcji będących przedmiotem obrotu na rynku regulowanym: a) według średniej ceny rynkowej z okresu 6 miesięcy obrotu tymi akcjami na rynku regulowanym poprzedzających ogłoszenie wezwania albo b) według średniej ceny z krótszego okresu - jeżeli obrót akcjami był dokonywany na rynku regulowanym przez okres krótszy niż określony w pkt. a),
- w przypadku gdy nie jest możliwe ustalenie wartości akcji zgodnie z pkt 1 - według ich wartości godziwej.

Za średnią cenę rynkową uważa się cenę będącą średnią arytmetyczną ze średnich, dziennych cen ważonych wolumenem obrotu.

Powyżej opisane zasady stosuje się odpowiednio do zdematerializowanych kwitów depozytowych, zdematerializowanych listów zastawnych oraz obligacji emitowanych przez Skarb Państwa nabywanych w zamian za akcje będące przedmiotem wezwania do zapisywania się na zamianę akcji.

Rynkiem głównym jest rynek giełdowy albo pozagiełdowy, na którym notowany jest dany instrument finansowy, a w przypadku gdy dany instrument finansowy jest notowany na kilku rynkach objętych definicją rynku regulowanego:

- rynek, na którym wartość obrotu danym instrumentem finansowym w roku kalendarzowym poprzedzającym rok, w którym ustalany jest rynek główny, była największa, albo
- w przypadku gdy rozpoczęcie obrotu na rynku regulowanym nastąpiło w roku, w którym ustalany jest rynek główny - rynek, na którym wcześniej rozpoczęto notowania danego instrumentu finansowego.

Na podstawie art. 87 ust. 1 Ustawy o Ofercie Publicznej, obowiązki w nim określone powyżej odpowiednio 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
- na funduszu inwestycyjnym - również w przypadku, gdy osiągnięcie lub przekroczenie danego progu ogólnej liczby głosów określonego w tych przepisach następuje w związku z posiadaniem akcji łącznie przez:
 - a) inne fundusze inwestycyjne zarządzane przez to samo towarzystwo funduszy inwestycyjnych,
 - b) inne fundusze inwestycyjne utworzone poza terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, zarządzane przez ten sam podmiot,
- również na podmiocie, w przypadku którego osiągnięcie lub przekroczenie danego progu ogólnej liczby głosów określonego w tych przepisach następuje w związku z posiadaniem akcji:
 - a) przez osobę trzecią w imieniu własnym, lecz na zlecenie lub na rzecz tego podmiotu, z wyłączeniem akcji nabytych w ramach wykonywania zleceń przyjmowania i przekazywania zleceń nabycia lub zbycia instrumentów finansowych na rachunek dającego zlecenie,
 - b) w ramach wykonywania czynności polegających na zarządzaniu portfelami, w skład których wchodzi jeden lub większa liczba instrumentów finansowych, zgodnie z przepisami ustawy o obrocie instrumentami finansowymi oraz o funduszach inwestycyjnych - w zakresie akcji wchodzących w skład zarządzanych portfeli papierów wartościowych, z których podmiot ten, jako zarządzający, może w imieniu zleceńodawców wykonywać prawo głosu na walnym zgromadzeniu,
 - c) przez osobę trzecią, z którą ten podmiot zawarł umowę, której przedmiotem jest przekazanie uprawnienia do wykonywania prawa głosu,
- również na 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 pisemnych dyspozycji co do sposobu głosowania,
- również łącznie na wszystkich podmiotach, 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,
- na podmiotach, które zawierają porozumienie, o którym mowa w punkcie poprzednim, posiadając akcje spółki publicznej, w liczbie zapewniającej łącznie osiągnięcie lub przekroczenie danego progu ogólnej liczby głosów określonego w tych przepisach.

W przypadkach zawarcia porozumienia dotyczącego 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 obowiązków informacyjnych, obowiązki mogą być wykonywane przez jedną ze stron porozumienia, wskazaną przez strony porozumienia.

Zgodnie z art. 87 ust. 4 Ustawy o Ofercie Publicznej istnienie porozumienia, o którym mowa w poprzednim akapicie, 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,
- mocodawcę lub jego pełnomocnika, niebędącego firmą inwestycyjną, upoważnionego do dokonywania na rachunku papierów wartościowych czynności zbycia lub nabycia papierów wartościowych,
- jednostki powiązane w rozumieniu ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości.

Obowiązki określone w przepisach rozdziału 4 Ustawy o Ofercie Publicznej powstają również w przypadku, gdy prawa głosu są związane z papierami wartościowymi zdeponowanymi lub zarejestrowanymi w podmiocie, który może nimi rozporządzać według własnego uznania (art. 87 ust. 2 Ustawy o Ofercie Publicznej).

Na mocy art. 87 Ustawy o Ofercie Publicznej do liczby głosów, która powoduje powstanie obowiązków określonych w przepisach rozdziału 4 Ustawy o Ofercie Publicznej (Znaczne pakiety akcji spółek publicznych):

- po stronie podmiotu dominującego - wlicza się 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 - wlicza się liczbę głosów z akcji objętych pełnomocnictwem,
- wlicza się liczbę głosów z wszystkich akcji, nawet jeżeli wykonywanie z nich prawa głosu jest ograniczone lub wyłączone z mocy statutu, umowy lub przepisu prawa.

Zgodnie z art. 88a Ustawy o Ofercie Publicznej podmiot obowiązany do wykonania obowiązków określonych w art. 73 ust. 2 i 3 lub art. 74 ust. 2 i 5 Ustawy o Ofercie Publicznej 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.

Na mocy art. 89 Ustawy o Ofercie Publicznej akcjonariusz nie może wykonywać prawa głosu z:

- 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 odpowiednio w art. 69 lub art. 72 Ustawy o Ofercie Publicznej,
- 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 Publicznej,
- akcji spółki publicznej, nabytych w wezwaniu po cenie ustalonej z naruszeniem art. 79 Ustawy o Ofercie Publicznej.

Na podstawie art. 90 Ustawy o Ofercie Publicznej z zastrzeżeniem art. 90 ust. 1a Ustawy o Ofercie Publicznej, przepisów rozdziału 4 Ustawy o Ofercie Publicznej nie stosuje się w przypadku nabywania akcji przez firmę inwestycyjną, w celu realizacji określonych regulaminami giełdy i rynków pozagiełdowych, zadań związanych z organizacją rynku regulowanego. Natomiast na mocy art. 90 ust. 1a Ustawy o Ofercie Publicznej przepisu art. 69 Ustawy o Ofercie Publicznej nie stosuje się w przypadku nabywania lub zbywania akcji przez firmę inwestycyjną w celu realizacji zadań, o których mowa w zdaniu poprzednim, 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 ww. zadań zawiadomi organ państwa macierzystego, o którym mowa w art. 55a Ustawy o Ofercie Publicznej, właściwy dla emitenta, o zamiarze wykonywania zadań związanych z organizacją rynku regulowanego oraz
- firma inwestycyjna zapewni identyfikację akcji posiadanych w celu realizacji ww. zadań.

Zgodnie z art. 55a Ustawy o Ofercie Publicznej państwem macierzystym jest:

- państwo członkowskie, na terytorium którego emitent ma siedzibę - w przypadku emitenta akcji lub emitenta papierów wartościowych o charakterze nieudziałowym, których jednostkowa wartość nominalna wynosi mniej niż 1.000 euro w dniu ustalenia wartości nominalnej tych papierów wartościowych;
- państwo członkowskie, o którym mowa w art. 11 ust. 2-4 (opisany poniżej) – w przypadku emitenta papierów wartościowych, o których mowa w punkcie powyżej, mającego siedzibę w państwie niebędącym państwem członkowskim.

Na mocy art. 11 ust. 2-4 Ustawy o Ofercie Publicznej w przypadku papierów wartościowych o charakterze nieudziałowym:

- których jednostkowa wartość nominalna wynosi nie mniej niż 1.000 euro w dniu ustalenia wartości nominalnej tych papierów wartościowych, nie później jednak niż w dniu złożenia do KNF wniosku o zatwierdzenie prospektu emisyjnego,
- uprawniających do nabycia innych papierów wartościowych albo wymiany na inne papiery wartościowe lub do rozliczenia pieniężnego w wyniku realizacji tego prawa w nich inkorporowanego, pod warunkiem że emitentem papierów wartościowych o charakterze nieudziałowym nie jest emitent papierów wartościowych nabywanych lub obejmowanych w wyniku realizacji tego prawa lub inny podmiot należący do jego grupy kapitałowej.

Państwem macierzystym jest państwo członkowskie będące miejscem siedziby emitenta papierów wartościowych o charakterze nieudziałowym albo państwo członkowskie, w którym te papiery są lub będą dopuszczone do obrotu na rynku regulowanym, albo państwo członkowskie, w którym będzie przeprowadzona oferta publiczna tych papierów - według wyboru ich emitenta albo sprzedającego. W przypadku emitentów, których siedziba nie znajduje się na terytorium państwa członkowskiego, innych niż wskazanych w zdaniu poprzednim, państwem macierzystym jest państwo członkowskie, w którym będzie przeprowadzona oferta publiczna papierów wartościowych, albo państwo członkowskie, w którym te papiery będą dopuszczone do obrotu na rynku regulowanym - według wyboru, odpowiednio, ich emitenta, sprzedającego albo innego podmiotu uprawnionego w danym państwie członkowskim do ubiegania się o takie dopuszczenie. W przypadku gdy wyboru dokonał podmiot uprawniony w danym państwie członkowskim do ubiegania się o dopuszczenie papierów wartościowych do obrotu na rynku regulowanym, inny niż ich emitent,

emitent może postanowić, w związku z innymi papierami wartościowymi emitowanymi przez tego emitenta, o wskazaniu innego państwa członkowskiego jako państwa macierzystego.

W innych przypadkach państwem macierzystym jest, według wyboru emitenta, państwo członkowskie, w którym emitent ma siedzibę, albo jedno z państw członkowskich, na terytorium którego papiery wartościowe emitenta zostały dopuszczone do obrotu na rynku regulowanym.

Przepisów niniejszego rozdziału 4 Ustawy o Ofercie Publicznej, z wyjątkiem art. 69 i art. 70 Ustawy o Ofercie Publicznej, oraz art. 89 Ustawy o Ofercie Publicznej w zakresie dotyczącym art. 69 Ustawy o Ofercie Publicznej, nie stosuje się w przypadku nabywania akcji w drodze krótkiej sprzedaży.

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

- w ramach systemu zabezpieczania płynności rozliczania transakcji, na zasadach określonych przez:
 - a) Krajowy Depozyt w regulaminie KDPW,
 - b) spółkę, której Krajowy Depozyt przekazał wykonywanie czynności z zakresu zadań rozliczanie transakcji zawieranych na rynku regulowanym, rozliczanie transakcji zawieranych w alternatywnym systemie obrotu w zakresie zdematerializowanych papierów wartościowych, prowadzenie systemu zabezpieczania płynności rozliczeń, w tym systemu gwarantowania rozliczeń transakcji zawartych na rynku regulowanym, w regulaminie tej spółki,
 - c) spółkę prowadzącą izbę rozliczeniową w regulaminie, o którym mowa w art. 68b ust. 2 ustawy o obrocie instrumentami finansowymi;
- przez Krajowy Depozyt, spółkę której Krajowy Depozyt przekazał wykonywanie czynności z zakresu zadań, o których mowa w art. 48 ust. 2 ustawy o obrocie instrumentami finansowymi oraz spółkę prowadzącą izbę rozliczeniową - w ramach dokonywanych przez nie rozliczeń transakcji.

Przepisów rozdziału 4 Ustawy o Ofercie Publicznej nie stosuje się do podmiotu dominującego towarzystwa funduszy inwestycyjnych oraz podmiotu dominującego firmy inwestycyjnej, wykonujących czynności w ramach wykonywania czynności polegających na zarządzaniu portfelami, w skład których wchodzi jeden lub większa liczba instrumentów finansowych, zgodnie z przepisami ustawy o obrocie instrumentami finansowymi oraz ustawy o funduszach inwestycyjnych - w zakresie akcji wchodzących w skład zarządzanych portfeli papierów wartościowych, z których podmiot ten, jako zarządzający, może w imieniu zleceńodawców wykonywać prawo głosu na walnym zgromadzeniu, pod warunkiem, że:

- 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 przekaze do KNF oświadczenie o spełnianiu warunków, o których mowa w powyższych punktach niniejszego zdania, wraz z listą zależnych towarzystw funduszy inwestycyjnych, spółek zarządzających oraz firm inwestycyjnych zarządzających portfelami ze wskazaniem właściwych organów nadzoru tych podmiotów.

Dwa pierwsze warunki 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 rozdziału 4 Ustawy o Ofercie Publicznej, z wyjątkiem art. 69, art. 70 oraz art. 87 ust. 1 pkt 6 i art. 89 ust. 1 pkt 1 Ustawy o Ofercie Publicznej - w zakresie dotyczącym art. 69 Ustawy o Ofercie Publicznej, nie stosuje się również w przypadku porozumień, o których mowa w art. 87 ust. 1 pkt 5 Ustawy o Ofercie Publicznej, zawieranych dla ochrony praw akcjonariuszy mniejszościowych, w celu wspólnego wykonywania przez nich uprawnień określonych w art. 84 i 85 Ustawy o Ofercie Publicznej oraz w art. 385 § 3, art. 400 § 1, art. 422, 425, art. 429 § 1 ustawy z dnia 15 września 2000 r. - Kodeks spółek handlowych.

Przepisów rozdziału 4 Ustawy o Ofercie Publicznej, z wyjątkiem art. 69 i art. 70 oraz art. 89 Ustawy o Ofercie Publicznej w zakresie dotyczącym art. 69 Ustawy o Ofercie Publicznej, nie stosuje się w przypadku udzielenia pełnomocnictwa, o którym mowa w art. 87 ust. 1 pkt 4 Ustawy o Ofercie Publicznej, 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.

4.8.3 Obowiązki związane z nabywaniem akcji wynikające z Ustawy o Ochronie Konkurencji i Konsumentów

Na podstawie Ustawy o Ochronie Konkurencji i Konsumentów przedsiębiorca jest zobowiązany do zgłaszania Prezesowi Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów zamiaru koncentracji, jeśli łączny obrót na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej przedsiębiorców uczestniczących w koncentracji w roku obrotowym poprzedzającym rok zgłoszenia, przekracza równowartość 50.000.000 euro lub łączny światowy obrót przedsiębiorców uczestniczących w koncentracji w roku obrotowym poprzedzającym rok zgłoszenia przekracza równowartość 1.000.000.000 euro (art. 13 ust. 1 Ustawy o Ochronie Konkurencji i Konsumentów). Powyższy obowiązek dotyczy m.in. zamiaru:

- 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.

Przy określaniu wysokości obrotu, o którym mowa powyżej 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, o której mowa w przepisach Ustawy o Ochronie Konkurencji i Konsumentów, podlega przeliczeniu na złote według kursu średniego walut obcych ogłoszonego przez Narodowy Bank Polski w ostatnim dniu roku kalendarzowego poprzedzającego rok zgłoszenia zamiaru koncentracji lub nałożenia kary (art. 5 Ustawy o Ochronie Konkurencji i Konsumentów). Na mocy art. 15 Ustawy o Ochronie Konkurencji i Konsumentów dokonanie koncentracji przez przedsiębiorcę zależnego uważa się za jej dokonanie przez przedsiębiorcę dominującego.

Na podstawie 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,
- 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: a) instytucja ta nie wykonuje praw z tych akcji albo udziałów, z wyjątkiem prawa do dywidendy, lub b) 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 jest konkurentem albo należy do grupy kapitałowej, do której należą konkurenci przedsiębiorcy przejmowanego,
- przedsiębiorców należących do tej samej grupy kapitałowej.

Zgłoszenia zamiaru koncentracji dokonują:

- w przypadku łączenia - wspólnie łączący się przedsiębiorcy,
- w przypadku przejęcia - przedsiębiorca przejmujący kontrolę,
- w przypadku utworzenia wspólnego przedsiębiorcy - wspólnie wszyscy przedsiębiorcy biorący udział w utworzeniu wspólnego przedsiębiorcy,
- w przypadku nabycia mienia innego przedsiębiorcy - przedsiębiorca nabywający część mienia innego przedsiębiorcy.

Na podstawie art. 97 Ustawy o Ochronie Konkurencji i Konsumentów przedsiębiorcy, których zamiar koncentracji podlega zgłoszeniu, są obowiązani do wstrzymania się od dokonania koncentracji do czasu wydania przez Prezesa Urzędu decyzji lub upływu terminu, w jakim decyzja powinna zostać wydana.

Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów wydaje w formie decyzji zgodę na dokonanie koncentracji lub zakazuje dokonania koncentracji. W przypadku wydania zgody na koncentrację Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów może zobowiązać

przedsiębiorcę lub przedsiębiorców do spełniania określonych w decyzji warunków. Powyższa decyzja wygasa z upływem 2 lat od daty jej wydania, jeśli koncentracja nie została dokonana.

W przypadku, gdy przedsiębiorca dokona choćby nieumyślnie koncentracji bez uzyskania zgody Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, może on nałożyć na przedsiębiorcę w formie decyzji administracyjnej karę pieniężną, która nie będzie wyższa niż 10% przychodu osiągniętego w poprzednim roku rozliczeniowym przed nałożeniem kary.

Jeśli instytucja finansowa we wniosku o przedłużenie terminu 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: a) instytucja ta nie wykonuje praw z tych akcji albo udziałów, z wyjątkiem prawa do dywidendy, lub b) wykonuje te prawa wyłącznie w celu przygotowania odsprzedaży całości lub części przedsiębiorstwa, jego majątku lub tych akcji albo udziałów, choćby nieumyślnie podał nieprawdziwe dane, Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów może nałożyć w formie decyzji administracyjnej karę pieniężną w wysokości nieprzekraczającej 50.000.000 euro.

Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów może także nałożyć na przedsiębiorców w formie decyzji administracyjnej karę pieniężną w wysokości stanowiącej równowartość do 10.000 euro za każdy dzień zwłoki w wykonaniu m.in. wyroków sądowych w sprawach z zakresu koncentracji przedsiębiorstw.

Na podstawie art. 108 Ustawy o Ochronie Konkurencji i Konsumentów Prezes Urzędu 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, jeżeli osoba ta umyślnie albo nieumyślnie:

- nie wykonała decyzji, postanowień lub wyroków w sprawach z zakresu praktyk ograniczających konkurencję, praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów oraz koncentracji,
- nie zgłosiła zamiaru koncentracji, o którym mowa w art. 13,
- nie udzieliła informacji lub udzieliła nierzetelnych lub wprowadzających w błąd informacji żądanych przez Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów.

Prezes Urzędu może nałożyć karę pieniężną na:

- osobę upoważnioną przez kontrolowanego, posiadacza lokalu mieszkalnego, pomieszczenia, nieruchomości lub środka transportu, w których są przechowywane przedmioty, akta, księgi, dokumenty i inne informatyczne nośniki danych w rozumieniu przepisów o informatyzacji działalności podmiotów realizujących zadania publiczne, mogące mieć wpływ na ustalenie stanu faktycznego istotnego dla prowadzonego postępowania oraz osoby, o których mowa w art. 105a ust. 7 za a) nieudzielenie informacji lub udzielenie nieprawdziwych lub wprowadzających w błąd informacji żądanych przez Prezesa Urzędu, b) brak współdziałania w toku kontroli prowadzonej w ramach postępowania na podstawie art. 105a,
- świadków za nieuzasadnioną odmowę zeznań.

W przypadku niewykonania decyzji, w przedmiocie koncentracji lub wydanej w przypadku niezgłoszenia zamiaru koncentracji Prezes Urzędu może, w drodze decyzji, dokonać podziału przedsiębiorcy. Do podziału spółki stosuje się odpowiednio przepisy art. 528-550 Ksh. Prezesowi Urzędu przysługują kompetencje organów spółek uczestniczących w podziale. Prezes Urzędu

może ponadto wystąpić do sądu o stwierdzenie nieważności umowy lub podjęcie innych środków prawnych zmierzających do przywrócenia stanu poprzedniego.

Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, w przypadku niezgłoszenia zamiaru koncentracji lub w przypadku niewykonania decyzji o zakazie koncentracji może w formie decyzji, określającej termin jej wykonania na warunkach określonych w decyzji, nakazać w szczególności zbycie akcji zapewniających kontrolę nad przedsiębiorcą lub przedsiębiorcami, lub rozwiązanie spółki, nad którą przedsiębiorcy sprawują wspólną kontrolą. Powyższa decyzja nie może zostać wydana po upływie 5 lat od dnia dokonania koncentracji.

Prezesowi Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów przysługują kompetencje organów spółek uczestniczących w podziale. Prezes Urzędu może ponadto wystąpić do sądu o stwierdzenie nieważności umowy lub podjęcie innych środków prawnych zmierzających do przywrócenia stanu poprzedniego.

Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów przy ustalaniu wysokości kary bierze pod uwagę, w szczególności okres, stopień oraz okoliczności naruszenia przepisów ustawy, a także uprzednie naruszenie przepisów ustawy.

4.8.4 Ograniczenia wynikające z Rozporządzenia Rady (WE) nr 139/2004 z dnia 20 stycznia 2004 roku w sprawie kontroli koncentracji przedsiębiorstw

Rozporządzenie Rady (WE) nr 139/2004 z dnia 20 stycznia 2004 roku w sprawie kontroli koncentracji przedsiębiorstw. Zgodnie z przepisami rzeczonego Rozporządzenia koncentracje o wymiarze wspólnotowym zgłasza się do Komisji Europejskiej przed ich wykonaniem i po zawarciu umowy, ogłoszeniu publicznej oferty przejęcia lub nabyciu kontrolnego pakietu akcji (art. 4 ust. 1 Rozporządzenia nr 139/2004). Zgłoszenia można również dokonać, gdy zainteresowane przedsiębiorstwa przedstawiają Komisji szczerą intencję zawarcia umowy lub, w przypadku publicznej oferty przejęcia, gdy podały do publicznej wiadomości zamiar wprowadzenia takiej oferty, pod warunkiem, że zamierzona umowa lub oferta doprowadziłaby do koncentracji o wymiarze wspólnotowym. Koncentracja polegająca na łączeniu się lub przejęciu wspólnej kontroli zgłaszana jest wspólnie przez strony uczestniczące w połączeniu lub przez przejmujących wspólną kontrolę, w zależności od przypadku. We wszystkich innych przypadkach, zgłoszenie jest dokonywane przez osobę lub przedsiębiorstwo przejmujące kontrolę nad całością lub częścią jednego lub więcej przedsiębiorstw (art. 4 ust. 2 Rozporządzenia nr 139/2004).

Na podstawie art. 3 ust. 1 Rozporządzenie nr 139/2004 uznaje, że koncentracja występuje w przypadku, gdy trwała zmiana kontroli wynika z:

- łączenia się dwóch lub więcej wcześniej samodzielnych przedsiębiorstw lub części przedsiębiorstw, lub
- przejęcia, przez jedną lub więcej osób już kontrolujących co najmniej jedno przedsiębiorstwo albo przez jedno lub więcej przedsiębiorstw, bezpośredniej lub pośredniej kontroli nad całym lub częścią jednego lub więcej innych przedsiębiorstw czy to wartościowych drodze zakupu papierów wartościowych lub aktywów, czy to w drodze umowy lub w jakikolwiek inny sposób (utworzenie wspólnego przedsiębiorstwa, pełniącego w sposób trwały wszystkie funkcje samodzielnego podmiotu gospodarczego).

Podstawę kontroli stanowią prawa, umowy lub jakiekolwiek inne środki, które oddzielnie bądź wspólnie i uwzględniając okoliczności faktyczne lub prawne, dają możliwość wywierania decydującego wpływu na przedsiębiorstwo, w szczególności przez:

- własność lub prawo użytkowania całego lub części aktywów przedsiębiorstwa;
- prawa lub umowy przyznające decydujący wpływ na skład, głosowanie lub decyzje organów przedsiębiorstwa (art. 3 ust. 2 Rozporządzenia nr 139/2004).

Kontrole przejmują osoby lub przedsiębiorstwa, które:

- są posiadaczami praw lub uprawnionymi do nich na mocy odpowiednich umów, lub
- nie będąc ani posiadaczami takich praw, ani uprawnionymi do nich na mocy odpowiednich umów, mają uprawnienia wykonywania wpływających z nich praw (art. 3 ust. 3 Rozporządzenia nr 139/2004).

Na mocy art. 3 ust. 5 Rozporządzenia nr 139/2004 koncentracja nie występuje w przypadku, gdy:

- instytucje kredytowe lub inne instytucje finansowe, bądź też firmy ubezpieczeniowe, których normalna działalność obejmuje transakcje i obrót 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 zbycia całości lub części tego przedsiębiorstwa lub jego aktywów, bądź zbycia tych papierów wartościowych oraz pod warunkiem że wszelkie takie zbycie następuje w ciągu jednego roku od daty nabycia; okres ten może być przedłużony przez Komisję działającą na wniosek, w przypadku gdy takie instytucje lub firmy udowodnią, że zbycie nie było w zasadzie możliwe w przeciągu tego okresu;
- kontrole przejmują osoba upoważniona przez władze publiczne zgodnie z prawem Państwa Członkowskiego dotyczącym likwidacji, upadłości, niewypłacalności, umorzenia długów, postępowania układowego lub analogicznych postępowań;
- przejęcia przeprowadzane są przez holdingi finansowe, określone w art. 5 ust. 3 Czwartej Dyrektywy Rady 78/660/EWG z dnia 25 lipca 1978 r. ustanowionej w oparciu o art. 54 ust. 3 lit. g) Traktatu, w sprawie rocznych sprawozdań finansowych niektórych rodzajów spółek, jednakże pod warunkiem, że prawa głosu w odniesieniu do holdingu wykonywane są, w szczególności w stosunku do mianowania członków organów zarządzających lub nadzorczych przedsiębiorstw, w których mają one udziały, wyłącznie w celu zachowania pełnej wartości tych inwestycji a nie ustalania, bezpośrednio lub pośrednio, zachowania konkurencyjnego tych przedsiębiorstw.

Rozporządzenie nr 139/2004 stosuje się do wszystkich koncentracji o wymiarze wspólnotowym. Koncentracja ma wymiar wspólnotowy jeżeli:

- łączny światowy obrót wszystkich zainteresowanych przedsiębiorstw wynosi więcej niż 5.000 mln euro; oraz
- łączny obrót przypadający na Wspólnotę, każdego z co najmniej dwóch zainteresowanych przedsiębiorstw, wynosi więcej niż 250 mln euro,

chyba, że każde z zainteresowanych przedsiębiorstw uzyskuje więcej niż dwie trzecie swoich łącznych obrotów przypadających na Wspólnotę w jednym i tym samym Państwie Członkowskim.

Koncentracja, posiada również wymiar wspólnotowy, w przypadku, gdy:

- łączny światowy obrót wszystkich zainteresowanych przedsiębiorstw wynosi więcej niż 2.500 mln euro;
- w każdym z co najmniej trzech Państw Członkowskich, łączny obrót wszystkich zainteresowanych przedsiębiorstw wynosi więcej niż 100 mln euro;
- w każdym z co najmniej trzech Państw Członkowskich ujętych w punkcie powyżej, dla określenia czy łączny obrót wszystkich zainteresowanych przedsiębiorstw wynosi w nich więcej niż 100 mln euro, łączny obrót każdego z co najmniej dwóch zainteresowanych przedsiębiorstw wynosi więcej niż 25 mln euro; oraz
- łączny obrót przypadający na Wspólnotę, każdego z co najmniej dwóch zainteresowanych przedsiębiorstw wynosi więcej niż 100 mln euro,

chyba, że każde z zainteresowanych przedsiębiorstw uzyskuje więcej niż dwie trzecie swoich łącznych obrotów przypadających na Wspólnotę w jednym i tym samym Państwie Członkowskim.

Ocena koncentracji objętych zakresem Rozporządzenia nr 139/2004 są oceniane zgodnie z celami Rozporządzenia oraz dąży do stwierdzenia, czy koncentracja jest zgodna czy nie ze wspólnym rynkiem (art. 2 ust. 1 Rozporządzenia nr 139/2004). Koncentrację, która nie przeszkadzałaby znacząco skutecznej konkurencji na wspólnym rynku lub znacznej jego części, w szczególności w wyniku stworzenia lub umocnienia pozycji dominującej, uznaje się za zgodną ze wspólnym rynkiem (art. 2 ust. 2 Rozporządzenia nr 139/2004). Koncentrację, która przeszkadzałaby znacząco skutecznej konkurencji na wspólnym rynku lub znacznej jego części, w szczególności w wyniku stworzenia lub umocnienia pozycji dominującej, uznaje się za niezgodną ze wspólnym rynkiem art. 2 ust. 3 Rozporządzenia nr 139/2004).

Powyższe zasady nie stanowią przeszkody we wprowadzeniu publicznej oferty przejęcia lub serii transakcji w obrocie papierami wartościowymi, łącznie z tymi wymienialnymi na inne papiery wartościowe dopuszczonymi do obrotu na rynku, takim jak giełda papierów wartościowych, dzięki czemu kontrola jest przejmowana przez różnych sprzedających, pod warunkiem, że:

- koncentracja została niezwłocznie zgłoszona Komisji Europejskiej, oraz
- nabywca nie wykonuje prawa głosu związanego z papierami wartościowymi, o których mowa, lub robi to tylko dla utrzymania pełnej wartości swych inwestycji na podstawie odstępowstwa udzielonego przez Komisję Europejską na jego wniosek.

Powyższe przepisy nie wpływają jednakże na ważność transakcji w obrocie papierami wartościowymi łącznie z tymi wymienialnymi na inne papiery wartościowe, dopuszczonymi do obrotu na rynku takim jak giełda papierów wartościowych, chyba, że kupujący i sprzedający wiedzieli lub powinni byli wiedzieć, że koncentracja została dokonana z naruszeniem Rozporządzenia nr 139/2004.

Komisja Europejska bada zgłoszenie niezwłocznie po jego otrzymaniu (art. 6 Rozporządzenia nr 139/2004). W przypadku, gdy stwierdza ona, że zgłaszana koncentracja nie wchodzi w zakres Rozporządzenia nr 139/2004. Fakt ten odnotowywany jest w formie decyzji. W przypadku, gdy stwierdza ona, że chociaż zgłaszana koncentracja podlega zakresowi przedmiotowego Rozporządzenia nr 139/2004, ale nie wzbudza poważnych wątpliwości co do jej zgodności ze wspólnym rynkiem, podejmuje decyzje o niezgłoszeniu sprzeciwu i stwierdza, że jest ona zgodna ze wspólnym rynkiem. Decyzje stwierdzająca zgodność koncentracji ze wspólnym rynkiem uznaje się za uwzględniającą ograniczenia, które są bezpośrednio związane i konieczne dla dokonania koncentracji. Jeżeli Komisja stwierdza, że zgłaszana koncentracja

podlega zakresowi Rozporządzenia nr 139/2004 i wzbudza poważne wątpliwości co do zgodności ze wspólnym rynkiem, podejmuje decyzje o wszczęciu postępowania. Takie postępowanie zostaje zakończone na mocy decyzji, chyba, że zainteresowane przedsiębiorstwa udowodniły Komisji, iż odstąpiły od koncentracji. Powyższa decyzja może określać, iż koncentracja jest zgodna lub nie ze wspólnym rynkiem.

Zgodnie z art. 6 ust. 2 Rozporządzenia nr 139/2004 w przypadku, gdy Komisja Europejska stwierdzi, iż po dokonaniu zmian przez zainteresowane przedsiębiorstwa, zgłoszona koncentracja nie rodzi więcej poważnych wątpliwości, uznaje koncentrację za zgodną ze wspólnym rynkiem.

Na podstawie art. 8 ust. 4 Rozporządzenia nr 139/2004 jeżeli koncentracja została już dokonana, a została uznana za niezgodną ze wspólnym rynkiem lub została dokonana z naruszeniem warunków określonych w decyzji Komisji Europejskiej może wymagać:

- od zainteresowanych przedsiębiorstw rozwiązania koncentracji, szczególnie poprzez rozwiązanie łączenia lub zbycie wszystkich udziałów lub zgromadzonych aktywów, w celu przywrócenia stanu sprzed dokonania koncentracji; w przypadku, gdy nie jest możliwe poprzez rozwiązanie koncentracji przywrócenie stanu, jaki miał miejsce przed dokonaniem koncentracji, Komisja może przedsięwziąć wszelkie inne środki konieczne do przywrócenia takiego stanu w jak największym stopniu,
- nakazać podjęcie wszelkich innych stosownych środków mających na celu zapewnienie, iż zainteresowane przedsiębiorstwa rozwiążą ją lub podejmą inne środki dla przywrócenia stanu wcześniejszego zgodnie z jej decyzją.

Komisja Europejska może przedsięwziąć pośrednie środki niezbędne w celu odbudowy lub utrzymania warunków skutecznej konkurencji.

Komisja Europejska niezwłocznie powiadamia o swojej decyzji zainteresowane przedsiębiorstwa i właściwe władze Państw Członkowskich (art. 8 ust. 8 Rozporządzenia nr 139/2004).

Na podstawie art. 9 ust. 1 Rozporządzenia nr 139/2004 Komisja Europejska może, przez decyzje zgłoszona bezzwłocznie zainteresowanym przedsiębiorstwom i właściwym władzom pozostałych Państw Członkowskich, skierować zgłaszana koncentracje do właściwych władz danego Państwa Członkowskiego.

Komisja Europejska może w formie decyzji nałożyć na przedsiębiorstwa grzywny nie przekraczające 10% łącznego obrotu zainteresowanego przedsiębiorstwa, w przypadku, gdy umyślnie lub nieumyślnie:

- nie zgłaszają one koncentracji przed jej dokonaniem, chyba, że są one wyraźnie do tego upoważnione,
- dokonują one koncentracji z naruszeniem Rozporządzenia nr 139/2004,
- dokonują one koncentracji uznanej za niezgodna ze wspólnym rynkiem na mocy decyzji lub nie stosują się do innych środków zarządzanych decyzją,
- nie wywiązują się one z warunku lub obowiązku nałożonego decyzją.

Ustalając wysokość grzywny, bierze się pod uwagę rodzaj, ciężar i czas trwania naruszenia. Decyzje Komisji Europejskiej w przedmiocie nałożenia grzywny podlegają kontroli Trybunału Sprawiedliwości Unii Europejskiej, który może zmienić decyzję o nałożeniu grzywny.

4.9 Wskazanie obowiązujących regulacji dotyczących obowiązkowych ofert przejęcia lub przymusowego wykupu (squeeze-out) i odkupu (sell-out) w odniesieniu do papierów wartościowych

Ustawa o Ofercie Publicznej wprowadza instytucję przymusowego wykupu oraz przymusowego odkupu akcji. Zgodnie z art. 82 Ustawy o Ofercie Publicznej, akcjonariuszowi spółki publicznej, który samodzielnie lub wspólnie z podmiotami zależnymi od niego lub wobec niego dominującymi oraz podmiotami będącymi stronami zawartego z nim porozumienia, dotyczącego nabywania przez te podmioty akcji spółki publicznej lub zgodnego głosowania na walnym zgromadzeniu akcjonariuszy, dotyczącego istotnych spraw spółki, osiągnął lub przekroczył 90% ogólnej liczby głosów w tej spółce, przysługuje prawo żądania od pozostałych akcjonariuszy sprzedaży wszystkich posiadanych przez nich akcji. 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, a 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 Rzeczypospolitej Polskiej, który jest zobowiązany, nie później niż na 14 dni roboczych przed dniem rozpoczęcia przymusowego wykupu, do równoczesnego zawiadomienia o zamiarze jego ogłoszenia Komisji Nadzoru Finansowego oraz spółki prowadzącej rynek regulowany, na którym są notowane dane akcje, a jeżeli akcje spółki są notowane na kilku rynkach regulowanych – wszystkie te spółki. Do zawiadomienia dołącza się informacje na temat przymusowego wykupu. Odstąpienie od przymusowego wykupu jest niedopuszczalne.

Na podstawie art. 83 Ustawy o Ofercie Publicznej akcjonariusz spółki publicznej może żądać wykupienia posiadanych przez siebie akcji przez innego akcjonariusza, który osiągnął lub przekroczył 90% ogólnej liczby głosów w tej spółce. Żądanie to składa się na piśmie i są mu zobowiązani, w terminie 30 dni od dnia jego zgłoszenia, zadośćuczynić solidarnie akcjonariusz, który osiągnął lub przekroczył 90% ogólnej liczby głosów w tej spółce oraz podmioty od niego zależne lub wobec niego dominujące, a także solidarnie każda ze stron porozumienia, dotyczącego nabywania przez te podmioty akcji spółki publicznej lub zgodnego głosowania na walnym zgromadzeniu akcjonariuszy, dotyczącego istotnych spraw spółki, o ile członkowie tego porozumienia posiadają wspólnie, wraz z podmiotami dominującymi i zależnymi, co najmniej 90% ogólnej liczby głosów.

4.10 Wskazanie publicznych ofert przejęcia w stosunku do kapitału Emitenta, dokonanych przez osoby trzecie w ciągu ostatniego roku obrotowego i bieżącego roku obrotowego

W ciągu roku obrotowego 2013 oraz bieżącego roku obrotowego 2014 nie miały miejsca publiczne oferty przejęcia w stosunku do kapitału Emitenta.

4.11 W odniesieniu do kraju siedziby Emitenta oraz kraju (krajów), w których przeprowadzana jest oferta lub w których podejmuje się starania o dopuszczenie do obrotu: informacje o potrącanych u źródła podatkach od dochodu uzyskiwanego z papierów wartościowych, wskazanie, czy Emitent bierze odpowiedzialność za potrącanie podatków u źródła

W Prospekcie zostały opisane jedynie ogólne zasady opodatkowania dochodów związanych z posiadaniem akcji. Inwestorzy zainteresowani uzyskaniem szczegółowych informacji w tym zakresie powinni skorzystać z usług doradców podatkowych, finansowych i prawnych.

4.11.1 Opodatkowanie dochodów z dywidendy i sprzedaży akcji

4.11.1.1 Podatek dochodowy od dochodu uzyskanego z dywidendy

1) Opodatkowanie dochodów osób prawnych

Podatek dochodowy od dochodów (przychodów) z dywidend oraz innych przychodów z tytułu udziału w zyskach osób prawnych mających siedzibę lub zarząd na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej ustala się w wysokości 19 % uzyskanego przychodu. (art. 22 ust. 1 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych).

Dochodem (przychodem) z udziału w zyskach osób prawnych, z zastrzeżeniem art. 12 ust. 1 pkt 4a) i 4b) Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych, jest dochód (przychód) faktycznie uzyskany z tego udziału (akcji), w tym także: dochód z umorzenia udziałów (akcji), przychód z wystąpienia wspólnika ze spółki, o której mowa w art. 1 ust. 3 przedmiotowej Ustawy, które następuje w inny sposób niż określony powyżej, przychód ze zmniejszenia udziału kapitałowego wspólnika w spółce, o której mowa w art. 1 ust. 3 przedmiotowej Ustawy, które następuje w inny sposób niż określony powyżej, wartość majątku otrzymanego w związku z likwidacją osoby prawnej lub spółki, dochód spółki przeznaczony na podwyższenie kapitału zakładowego oraz dochód stanowiący równowartość kwot przekazanych na ten kapitał (fundusz) z innych kapitałów (funduszy) takiej spółki albo spółdzielni, odsetki od udziału kapitałowego, wypłacane na rzecz wspólnika przez spółkę, o której mowa w art. 1 ust. 3 przedmiotowej Ustawy (art. 10 ust. 1 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych).

Na podstawie art. 12 ust. 4 pkt 3) Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych do przychodu z tytułu umorzenia akcji w spółce, w tym kwot otrzymanych z odpłatnego zbycia akcji na rzecz spółki w celu umorzenia tych akcji oraz wartości majątku otrzymanego w związku z likwidacją osoby prawnej lub spółki – w części stanowiącej koszt ich nabycia bądź objęcia, a także odpowiednio, umarzanych lub unicestwianych w związku z likwidacją akcji.

Zgodnie z art. 10 ust 1b Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych powyższe zasady nie będą miały zastosowania do dochodu z tytułu umorzenia akcji w przypadku gdy umarzone akcje były objęte za wkład niepieniężny w postaci przedsiębiorstwa lub jego zorganizowanej części. Dochód wypłacany akcjonariuszom z tego tytułu nie stanowi dochodu z tytułu udziału w zyskach osób prawnych.

Dochody, pomniejszone o kwoty nie stanowiące przychodów, określone w art. 12 ust. 4 pkt 3) Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych, opodatkowane są zryczałtowanym podatkiem w wysokości 19% uzyskanego przychodu (art. 22 ust. 1 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych).

Na podstawie art. 26 ust. 1 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych spółka dokonując wypłaty należności z tytułu dywidendy jest obowiązana, jako płatnik, pobierać, z zastrzeżeniem art. 26 ust. 2 i 2b Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych, w dniu dokonania wypłaty, zryczałtowany podatek dochodowy od tych wypłat, , z uwzględnieniem odliczeń przewidzianych w art. 22 ust. 1a-1e. Jednakże od należności z tytułu odsetek od papierów wartościowych wyemitowanych przez Skarb Państwa i zapisanych na rachunkach papierów wartościowych albo na rachunkach zbiorczych, wypłacanych na rzecz podatników, o których mowa w art. 3 ust. 2, zryczałtowany podatek dochodowy pobierają, jako płatnicy, podmioty prowadzące te rachunki, jeżeli wypłata należności następuje za ich pośrednictwem. Zastosowanie stawki podatku wynikającej z właściwej umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania albo niepobranie podatku zgodnie z taką umową jest możliwe pod warunkiem

udokumentowania miejsca siedziby podatnika dla celów podatkowych uzyskanym od podatnika certyfikatem rezydencji.

2) Opodatkowanie dochodów osób fizycznych

Od uzyskanych dochodów (przychodów) pobiera się 19 % zryczałtowany podatek dochodowy z dywidend i innych przychodów z tytułu udziału w zyskach osób prawnych (art. 30a ust. 1 pkt 4 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych). Dochodem (przychodem) z udziału w zyskach osób prawnych jest dochód (przychód) faktycznie uzyskany z tego udziału, w tym także: dochód z umorzenia udziałów (akcji); wartość majątku otrzymanego w związku z likwidacją osoby prawnej; dochód przeznaczony na podwyższenie kapitału zakładowego oraz dochód stanowiący równowartość kwot przekazanych na ten kapitał (fundusz) z innych kapitałów (funduszy) osoby prawnej (art. 24 ust. 5 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych).

Na podstawie art. 24 ust. 5 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych dochodem z umorzenia udziałów lub akcji w spółkach mających osobowość prawną jest nadwyżka przychodu otrzymanego w związku z umorzeniem nad kosztami uzyskania przychodu obliczonymi zgodnie z art. 22 ust. 1f albo art. 23 ust. 1 pkt 38; jeżeli nabycie nastąpiło w drodze spadku lub darowizny, koszty ustala się do wysokości wartości z dnia nabycia spadku lub darowizny.

Płatnicy są obowiązani pobierać zryczałtowany podatek dochodowy od dokonywanych wypłat (świadczeń) lub stawianych do dyspozycji podatnika pieniędzy lub wartości pieniężnych (art. 41 ust. 4 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych). Płatnikiem jest podmiot prowadzący rachunek papierów wartościowych (dom maklerski), który stawia do dyspozycji podatnika pieniądze.

3) Opodatkowanie dywidend otrzymanych przez zagraniczne osoby prawne i fizyczne

Osoby fizyczne, jeżeli nie mają na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej miejsca zamieszkania, podlegają obowiązkowi podatkowemu tylko od dochodów (przychodów) osiąganych na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej (ograniczony obowiązek podatkowy) (art. 3 ust. 2a Ustawy o podatku dochodowy od osób fizycznych).

Na podstawie art. 30a ust. 2 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych zasady opodatkowania mogą być zmienione przez przepisy umów międzynarodowych o unikaniu podwójnego opodatkowania, których stroną jest Rzeczpospolita Polska oraz kraj, w którym miejsce zamieszkania ma osoba fizyczna. Jednakże zastosowanie stawki podatku wynikającej z właściwej umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania lub niepobranie (niezapłacenie) podatku zgodnie z taką umową jest możliwe pod warunkiem udokumentowania dla celów podatkowych miejsca zamieszkania podatnika uzyskanym od niego certyfikatem rezydencji.

Osoby prawne, jednostki organizacyjne niemające osobowości prawnej oraz będące przedsiębiorcami osoby fizyczne, które dokonują wypłat należności z tytułów wymienionych w art. 21 ust. 1 oraz w art. 22 ust. 1, są obowiązane, jako płatnicy, pobierać, z zastrzeżeniem ust. 2 i 2b, w dniu dokonania wypłaty, zryczałtowany podatek dochodowy od tych wypłat, z uwzględnieniem odliczeń przewidzianych w art. 22 ust. 1a-1e. Jednakże od należności z tytułu odsetek od papierów wartościowych wyemitowanych przez Skarb Państwa i zapisanych na rachunkach papierów wartościowych albo na rachunkach zbiorczych, wypłacanych na rzecz podatników, o których mowa w art. 3 ust. 2, zryczałtowany podatek dochodowy pobierają, jako płatnicy, podmioty prowadzące te rachunki, jeżeli wypłata należności następuje za ich pośrednictwem. Zastosowanie stawki podatku wynikającej z właściwej umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania albo niepobranie podatku zgodnie z taką umową jest możliwe pod

warunkiem udokumentowania miejsca siedziby podatnika dla celów podatkowych uzyskany od podatnika certyfikatem rezydencji (art. 26 ust. 1 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych).

Zwalnia się od podatku dochodowego dochody (przychody) z dywidend oraz inne przychody z tytułu udziału w, w zyskach osób prawnych, z wyjątkiem dochodów uzyskiwanych przez komplementariusza z tytułu udziału w zyskach spółki, o której mowa w art. 1 ust. 3 pkt 1, jeżeli spełnione są łącznie następujące warunki:

- wypłacającym dywidendę oraz inne przychody z tytułu udziału w zyskach osób prawnych jest spółka mająca siedzibę lub zarząd na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej;
- uzyskującym dochody (przychody) z dywidend oraz inne przychody z tytułu udziału w zyskach osób prawnych, o których mowa w pkt 1, jest spółka podlegająca w Rzeczypospolitej Polskiej lub w innym niż Rzeczpospolita 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 osiągnięcia;
- spółka, o której mowa w pkt 2, posiada bezpośrednio nie mniej niż 10% udziałów (akcji) w kapitale spółki, o której mowa w pkt 1;
- spółka, o której mowa w pkt 2, nie korzysta ze zwolnienia z opodatkowania podatkiem dochodowym od całości swoich dochodów, bez względu na źródło ich osiągnięcia.

Powyższe zwolnienie ma zastosowanie w przypadku, 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 w wysokości, o której mowa w art. 22 ust. 4 pkt 3 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych, nieprzerwanie przez okres dwóch lat.

Zwolnienie to ma również zastosowanie 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 określonej w art. 22 ust. 4 pkt 3, nieprzerwanie przez okres dwóch lat spółka, o której mowa w art. 22 ust. 4 pkt 2, jest obowiązana do zapłaty podatku, wraz z odsetkami za zwłokę, od dochodów (przychodów) określonych w ust. 1 w wysokości 19% dochodów (przychodów) do 20 dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym utraciła prawo do zwolnienia. Odsetki nalicza się od następnego dnia po dniu, w którym po raz pierwszy skorzystała ze zwolnienia.

Na podstawie art. 22a Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych przepisy dotyczące zasad opodatkowania dywidendy oraz innych przychodów z tytułu udziału w zyskach osób prawnych mających siedzibę lub zarząd na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej stosuje się z uwzględnieniem umów w sprawie unikania podwójnego opodatkowania, których stroną jest Rzeczpospolita Polska.

4.11.2 Podatek dochodowy od dochodu uzyskanego ze sprzedaży akcji

1) Opodatkowanie dochodów osób prawnych

Dochody osób prawnych z odpłatnego zbycia papierów wartościowych (w tym praw do akcji – PDA), podlegają podatkowi w wysokości 19% (art. 19 ust. 1 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych). Zgodnie z powołaną ustawą dochód stanowi różnicę między przychodem,

a kosztami uzyskania i łączy się go z dochodami uzyskanymi z innych tytułów. Na podstawie ustawy osoby prawne obowiązane są wykazać dochód ze sprzedaży papierów wartościowych w składanej co miesiąc deklaracji podatkowej. Jednocześnie są zobowiązane do zapłacenia zaliczki miesięcznej w wysokości różnicy pomiędzy podatkiem należnym od dochodu osiągniętego od początku roku podatkowego a sumą zaliczek należnych za poprzednie miesiące (art. 25 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych).

2) Opodatkowanie dochodów osób fizycznych

Na podstawie art. 17 ust. 1 pkt 6 lit. a) Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych przychód ze zbycia papierów wartościowych (w tym – PDA) jest traktowany jako przychód z kapitałów pieniężnych. Dochód z ich zbycia jest opodatkowany 19% stawką podatkową (art. 30b ust. 1 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych). Dochód stanowi różnicę pomiędzy przychodem, a kosztami uzyskania przychodu. Dochód ze zbycia papierów wartościowych nie łączy się z dochodami z innych źródeł. Jeśli jednak odpłatne zbycie papierów wartościowych i pochodnych instrumentów finansowych oraz realizacja praw z nich wynikających następuje w wykonywaniu działalności gospodarczej (art. 30b ust. 4 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych) art. 30b ust. 1 przedmiotowej Ustawy nie stosuje się. Po zakończeniu roku podatkowego podatnik jest obowiązany w zeznaniu podatkowym wykazać dochody uzyskane w roku podatkowym z odpłatnego zbycia papierów wartościowych i dochody z odpłatnego zbycia pochodnych instrumentów finansowych, a także dochody z realizacji praw z nich wynikających oraz z odpłatnego zbycia udziałów (akcji) oraz z tytułu objęcia udziałów (akcji) w spółkach mających osobowość prawną albo wkładów w spółdzielniach w zamian za wkład niepieniężny w postaci innej niż przedsiębiorstwo lub jego zorganizowana część, i obliczyć należny podatek dochodowy (art. 30b ust. 6 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych).

3) Opodatkowanie dochodów zagranicznych osób fizycznych i prawnych

Co do zasady dochody z odpłatnego zbycia akcji osiągnięte przez zagraniczne osoby fizyczne i prawne, mające miejsce zamieszkania lub siedzibę w państwie, w którym Polska zawarła umowę o unikaniu podwójnego opodatkowania, nie podlegają opodatkowaniu w Polsce, jeżeli odpowiednia umowa o unikaniu podwójnego opodatkowania tak stanowi.

4.11.2.1 Opodatkowanie dochodów z odpłatnego zbycia praw do akcji (PDA)

Prawa do akcji stanowią papiery wartościowe w rozumieniu art. 3 ust 1 Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi oraz art. 5a pkt.11 ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych. Zasady opodatkowania dochodu z odpłatnego zbycia PDA są analogiczne jak przy opodatkowaniu dochodów ze zbycia akcji uzyskiwanych przez osoby fizyczne. Także w przypadku opodatkowania dochodów z odpłatnego zbycia PDA uzyskiwanych przez podatników podatku dochodowego od osób prawnych zasady są analogiczne jak przy opodatkowaniu dochodów ze zbycia akcji

4.11.2.2 Opodatkowanie dochodów z odpłatnego zbycia praw poboru

Prawa poboru stanowią papiery wartościowe w rozumieniu art. 3 pkt. 1 Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi oraz art. 5a pkt 11 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych. Zasady opodatkowania dochodu z odpłatnego zbycia praw poboru są analogiczne jak przy opodatkowaniu dochodów ze zbycia akcji uzyskiwanych przez osoby fizyczne. Także w przypadku opodatkowania dochodów z odpłatnego zbycia prawa poboru uzyskiwanych przez podatników podatku dochodowego od osób prawnych zasady opodatkowania są analogiczne jak przy zbyciu akcji.

4.11.2.3 Podatek od czynności cywilnoprawnych

Co do zasady sprzedaż akcji dopuszczonych do publicznego obrotu będzie podlegała opodatkowaniu podatkiem od czynności cywilnoprawnych, którego stawka, w świetle art. 7 ust. 1 pkt 1 lit. b), wynosi 1%.

W myśl art. 9 pkt 9) Ustawy o podatku od czynności cywilnoprawnych, sprzedaż praw majątkowych, będących instrumentami finansowymi firmom inwestycyjnym oraz zagranicznym firmom inwestycyjnym lub za ich pośrednictwem, a także sprzedaż dokonywana w ramach obrotu zorganizowanego lub poza takim obrotem przez firmy inwestycyjne lub zagraniczne firmy inwestycyjne jeżeli prawa te zostały nabyte przez te firmy w ramach obrotu zorganizowanego, zwolniona jest od podatku od czynności cywilnoprawnych.

4.11.2.4 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. Przepisów o odpowiedzialności płatnika nie stosuje się wyłącznie w przypadku, jeżeli odrębne przepisy stanowią inaczej, albo jeżeli podatek nie został pobrany z winy podatnika.

4.11.2.5 Podatek od spadków i darowizn

Zgodnie z Ustawą o podatku od spadków i darowizn, 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:

- a) w chwili otwarcia spadku lub zawarcia umowy darowizny spadkobierca lub obdarowany był obywatelem polskim lub miał miejsce stałego pobytu na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej lub
- b) 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.

5. INFORMACJE O WARUNKACH OFERTY

Sporządzenie niniejszego Prospektu nie jest związane z przeprowadzeniem oferty papierów wartościowych, a jedynie wprowadzeniem Akcji Emitenta serii A2 do obrotu na rynku regulowanym.

6. DOPUSZCZENIE PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH DO OBROTU

6.1. Rynek regulowany

Spółka ubiegać się będzie o dopuszczenie i wprowadzenie do obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. 41.702.500 Akcji zwykłych na okaziciela serii A2 wyemitowanych przez Spółkę.

Akcje serii A2 będą przedmiotem wniosku o dopuszczenie i wprowadzenie do obrotu na rynku równoległym.

Intencją Spółki jest wprowadzenie Akcji serii A2 do obrotu na rynku równoległym GPW w grudniu 2014 roku. W tym celu, niezwłocznie po zatwierdzeniu Prospektu, Spółka złoży do KDPW niezbędne dokumenty, związane z rejestracją Akcji serii A2 w systemie KDPW.

Spółka jest świadoma, iż zgodnie z Regulaminem Giełdy, dopuszczenie, a następnie wprowadzenie Akcji serii A2 do obrotu giełdowego uzależnione jest od spełnienia przez Spółkę oraz jej Akcje serii A2 warunków, wynikających z Regulaminu Giełdy. Nie ma pewności, że zgoda na dopuszczenie do obrotu zostanie wydana.

6.2. Inne rynki regulowane lub rynki równoważne, na których są dopuszczone do obrotu Akcje Spółki

Akcje Spółki A1 są dopuszczone do obrotu wyłącznie na rynku regulowanym, prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie SA i są przedmiotem obrotu na rynku równoległym.

6.3. Charakter, liczby i cechy akcji, których dotyczy sprzedaż lub plasowanie o charakterze prywatnym lub publicznym

Równoległe z procesem wprowadzania Akcji serii A2 do obrotu na rynku regulowanym, nie jest prowadzona przez Emitenta, na Datę Prospektu, subskrypcja lub plasowanie o charakterze prywatnym lub publicznym innych papierów wartościowych Emitenta.

6.4. Pośrednicy w obrocie na rynku wtórnym

Na Datę Prospektu, Emitent nie podpisał żadnych umów ani nie zobowiązał żadnego z podmiotów do działania jako pośrednik w obrocie wtórnym w celu zapewnienia płynności Akcji Spółki za pomocą kwotowania ofert kupna i sprzedaży (bid i offer), za wyjątkiem podpisanej z Domem Maklerskim WBK umowy o pełnienie funkcji Animatora, który zgodnie z Regulaminem GPW wystawia zlecenia kupna i sprzedaży akcji zwiększające płynność obrotu Akcjami Emitenta.

6.5. Działania stabilizacyjne

Nie jest planowane przeprowadzanie przez Emitenta ani podmiot upoważniony przez Emitenta działań związanych ze stabilizacją kursu akcji na GPW. Aby uniknąć nadmiernych wahań kursu Akcji w trakcie notowań, Emitent przeprowadził scalenie akcji serii A, B i D i oznaczenie ich nową serią A1.

7. INFORMACJE NA TEMAT WŁAŚCICIELI PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH OBJĘTYCH SPRZEDAŻĄ

Na podstawie Prospektu nie następuje sprzedaż Akcji znajdujących się w posiadaniu obecnych akcjonariuszy.

Żaden z obecnych akcjonariuszy nie zawarł umowy zakazu sprzedaży Akcji typu „lock-up”.

8. KOSZTY DOPUSZCZENIA I WPROWADZENIA

Ze względu na brak oferty akcji Emitent nie przewiduje wpływów pieniężnych, związanych z dopuszczeniem i wprowadzeniem Akcji serii A2 do obrotu giełdowego.

Emitent poniesie koszty związane z dopuszczeniem i wprowadzeniem i Akcji serii A2 do obrotu, w tym koszty wynagrodzenia Doradcy Prawnego i Oferującego, koszty opłat administracyjnych i sądowych, koszty związane z rejestracją akcji w KDPW oraz ich dopuszczeniem i wprowadzeniem do obrotu na GPW.

Emitent szacuje, że łączne koszty wprowadzenia i dopuszczenia Akcji serii A2 do obrotu, wyniosą ok. 740 tys. PLN.

9. ROZWODNIENIE

Prospekt został sporządzony jedynie w związku z zamiarem Emitenta dopuszczenia i wprowadzenia Akcji serii A2 do obrotu na rynku regulowanym. Na podstawie Prospektu Emitent nie zamierza przeprowadzać oferty publicznej akcji Spółki.

W związku z powyższym w wyniku wprowadzenia Akcji serii A2 do obrotu na rynku regulowanym nie nastąpi rozwodnienie akcjonariatu Spółki, a zatem struktura akcjonariatu Emitenta nie zmieni się.

Według najlepszej wiedzy Emitenta struktura akcjonariatu na Datę Prospektu przedstawiona jest w tabeli poniżej.

Tabela: Struktura akcjonariatu Emitenta na Datę Prospektu

	Liczba akcji	Udział w kapitale
MIRBUD S.A.	298.538.931	86,28%
Jerzy Mirgos	19.520.431	5,64%
Pioneer TFI	6.500.000	1,88%
Inni	21.440.638	6,20%
Razem	346.000.000	100,0%

Źródło: Emitent.

10. INFORMACJA DODATKOWA

10.1. Opis zakresu działań doradców związanych z emisją

W procesie przygotowania emisji Akcji serii A2 oraz Prospektu Emitent współpracował z:

- Kancelarią Radcy Prawnego – Leszek Rygiel – związanym z Emitentem umową na doradztwo prawne w procesie zatwierdzenia Prospektu przez KNF i dopuszczenia oraz wprowadzenia Akcji serii A2 do obrotu na GPW oraz
- Domem Maklerskim Banku BPS S.A. – związanym z Emitentem umową na doradztwo odnośnie pełnienia funkcji Oferującego przy wprowadzaniu Akcji serii A2 do obrotu na GPW.

Kancelaria Radcy Prawnego – Leszek Rygiel uczestniczyła w procesie przygotowania dokumentów emisyjnych oraz sporządzania fragmentów Prospektu, a także udzielała konsultacji prawnych Emitentowi w zakresie zatwierdzania Prospektu. Będzie także uczestniczyć w przygotowaniu dokumentów i udzielać porad prawnych podczas rejestracji Akcji serii A2 w KDPW oraz wprowadzania Akcji serii A2 do obrotu na GPW,

Dom Maklerski Banku BPS S.A. uczestniczył w sporządzaniu fragmentów Prospektu i będzie współpracował z Emitentem podczas procedury rejestracji Akcji serii A2 w KDPW oraz wprowadzaniu Akcji serii A2 do obrotu na GPW.

10.2. Wskazanie innych informacji, które zostały zbadane lub przejrzone przez uprawnionych biegłych rewidentów oraz w odniesieniu do których sporządzili oni raport

Biegli rewidenci nie dokonali badania ani nie sporządzili raportu w odniesieniu do innych informacji niż wskazanych w Prospekcie historycznych informacji finansowych.

10.3. Dane na temat eksperta

W Prospekcie nie zamieszczono oświadczenia ani raportu osoby określonej jako ekspert.

Jako załączniki do Prospektu zamieszczone zostały operaty szacunkowe nieruchomości sporządzone przez rzeczoznawcę majątkowego Magdalenę Lipińską, zam. Pszczonów 21, 99-420 Łyszkowice nr uprawnień zawodowych 4592.

10.4. Potwierdzenie, że informacje uzyskane od osób trzecich zostały dokładnie powtórzone. Źródła tych informacji.

Informacje uzyskane od osób trzecich oraz ich źródła zostały zamieszczone w punkcie 23 Dokumentu Rejestracyjnego. Emitent potwierdza, że wszystkie informacje uzyskane od osób trzecich zostały dokładnie powtórzone.

ZAŁĄCZNIKI:

1. Definicje i skróty
2. Statut Emitenta
3. Uchwały organów Emitenta dotyczące wprowadzenia Akcji do obrotu na GPW
4. Operaty szacunkowe
5. Wykaz odesłań

ZAŁĄCZNIK 1 – Definicje i skróty

Akcje	Akcje Emitenta wszystkich serii
Akcje Serii A	95.670.000 akcji Emitenta zwykłych na okaziciela serii A o wartości nominalnej 0,50 zł (pięćdziesiąt groszy) każda
Akcje Serii B	29.330.000 akcji Emitenta zwykłych na okaziciela serii B o wartości nominalnej 0,50 zł (pięćdziesiąt groszy) każda
Akcje Serii C	208.512.500 akcji Emitenta zwykłych na okaziciela serii C o wartości nominalnej 0,50 zł (pięćdziesiąt groszy) każda
Akcje Serii D	12.487.500 akcji Emitenta zwykłych na okaziciela serii D o wartości nominalnej 0,50 zł (pięćdziesiąt groszy) każda
Akcje Serii A1	27.497.500 akcji Emitenta zwykłych na okaziciela serii A1 (dawne akcje serii A, B i D) o wartości nominalnej 2,50 zł (dwa złote pięćdziesiąt groszy) każda
Akcje Serii A2	41.702.500 akcji Emitenta zwykłych na okaziciela serii A2 (dawne akcje serii C) o wartości nominalnej 2,50 zł (dwa złote pięćdziesiąt groszy) każda
ANR	Agencja Nieruchomości Rolnych
ARR	Agencja Rynku Rolnego
CHF	Frank szwajcarski - prawny środek płatniczy w Szwajcarii
Data Prospektu	Data zatwierdzenia Prospektu przez KNF
Doradca Prawny	Kancelaria Radcy Prawnego - Leszek Rygiel z siedzibą w Warszawie
Dyrektywa 2003/71/WE, Dyrektywa Prospektowa	Dyrektywa 2003/71/WE Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 4 listopada 2003 roku 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
Emitent, Spółka, JHM DEVELOPMENT S.A.	JHM DEVELOPMENT spółka akcyjna z siedzibą w Skierniewicach
EUR	Jednostka walutowa obowiązująca w Unii Europejskiej
GPW, Giełda, Giełda Papierów Wartościowych	Giełda Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.
Grupa, Grupa Kapitałowa, Grupa Kapitałowa JHM DEVELOPMENT, GK JHM Grupa	Grupa kapitałowa w rozumieniu Ustawy o Rachunkowości, w której jednostką dominującą jest JHM DEVELOPMENT S.A.
Grupa Kapitałowa MIRBUD, Grupa MIRBUD	Grupa kapitałowa w rozumieniu Ustawy o Rachunkowości, w której jednostką dominującą jest MIRBUD S.A.
KDPW	Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A.
kc, Kodeks cywilny	Ustawa z dnia z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (tekst jednolity: Dz.U. z 2014 r. poz. 121)
Kodeks handlowy	Rozporządzenie Prezydenta Rzeczypospolitej z dnia 27 czerwca 1934 r. Kodeks handlowy (Dz.U. z 1934 r. Nr 57, poz. 502 z późniejszymi zmianami)
KNF, Komisja	Komisja Nadzoru Finansowego
KRS	Krajowy Rejestr Sądowy utworzony na podstawie ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 roku o Krajowym Rejestrze Sądowym (tekst jednolity: Dz.U. z 2013 r.,

	poz. 1203 ze zm.)
Kupiec Warszawski	Kupiec Warszawski sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie
ksh, Kodeks spółek handlowych, Kodeks Spółek Handlowych	Ustawa z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych (tekst jednolity: Dz.U. z 2013 r., poz. 1030, sprostowany)
JHM 1	JHM 1 sp. z o.o. z siedzibą w Skierniewicach - jednostka zależna Spółki JHM DEVELOPMENT S.A.
JHM 2	JHM 2 sp. z o.o. z siedzibą w Skierniewicach - jednostka zależna Spółki JHM DEVELOPMENT S.A.
JHM 3	JHM 3 sp. z o.o. z siedzibą w Skierniewicach - jednostka zależna Spółki JHM DEVELOPMENT S.A.
Marywilska 44, spółka Marywilska 44, spółka Marywilska 44 Sp. z o.o.	Marywilska 44 sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie - jednostka zależna Spółki JHM DEVELOPMENT S.A.
MIRBUD S.A.	MIRBUD S.A. z siedzibą w Skierniewicach - jednostka dominująca wobec Spółki JHM DEVELOPMENT S.A.
MDM	Program „Mieszkanie dla Młodych” prowadzony na podstawie Ustawy z dnia 27 września 2013 roku o pomocy państwa w nabyciu pierwszego Mieszkania Przez młodych ludzi (Dz.U. z 2013 r. poz. 1304 ze zm.).
M.St. Warszawa, m.st. Warszawa	Miasto Stołeczne Warszawa
MSR	Międzynarodowe Standardy Rachunkowości
MSSF	Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej
Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie, NWZA	Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki JHM DEVELOPMENT S.A.
Oferujący	Dom Maklerski Banku BPS S.A.
PLN, zł	Polski złoty, prawny środek płatniczy Rzeczypospolitej Polskiej wprowadzony do obrotu pieniężnego od dnia 1 stycznia 1995 r.
PSR	Polskie standardy rachunkowości
Prawo Ochrony Środowiska	Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (tekst jednolity: Dz.U. z 2013 r., poz. 1232 ze zm.)
Prezes UOKiK	Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, ustanowiony na mocy ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz.U. z 2007 r., Nr 50, poz. 331 z późn. zm.)
Prospekt, Prospekt Emisyjny	Niniejszy dokument, sporządzony zgodnie z Rozporządzeniem, jedynie prawnie wiążący dokument zawierający informacje o Akcjach serii A2
PUM	Powierzchnia użytkowa mieszkania (w m ²). Jeden z podstawowych parametrów inwestycji deweloperskiej. PUM obejmuje powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, a w szczególności pokoi, kuchni, spiżarni, przedpokoi, alków, holi, korytarzy, łazienek oraz innych pomieszczeń służących mieszkalnemu i gospodarczemu potrzebom lokatora, bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania; za powierzchnię użytkową lokalu nie uważa się powierzchni balkonów, tarasów i loggii, antresoli, szaf i schowków w ścianach, pralni, suszarni, wózkowni, Strychów, piwnic i komórek przeznaczonych do przechowywania opału.
Rada Nadzorcza	Rada Nadzorcza spółki JHM DEVELOPMENT S.A.

RPP	Rada Polityki Pieniężnej - organ Narodowego Banku Polskiego
Regulamin Giełdy, Regulamin GPW	Regulamin Giełdy Papierów Wartościowych przyjęty Uchwałą Rady Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie Nr 1/1110/2006 z dnia 4 stycznia 2006, uwzględniający zmiany wprowadzane późniejszymi uchwałami Rady Giełdy
Rozporządzenie o Prospekcie	Rozporządzenie Komisji (WE) nr 809/2004 z dnia 29 kwietnia 2004 roku 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 rozpowszechniania reklam
Spółki Grupy	Spółki należące do Grupy Kapitałowej JHM DEVELOPMENT SA, tj. JHM DEVELOPMENT SA, Marywilska 44 Sp. z o.o., JHM 1 Sp. z o.o., JHM 2 Sp. z o.o., oraz JHM 3 Sp. z o.o.
Statut	Statut JHM DEVELOPMENT S.A.
UE	Unia Europejska
UOKiK	Urząd Ochrony Konkurencji i Konsumentów
USD	Dolar amerykański
Ustawa o Nadzorze nad Rynkiem Finansowym	Ustawa z dnia 21 lipca 2006 r. o nadzorze nad rynkiem finansowym (tekst jednolity: Dz.U. z 2012 r., poz. 1149 ze zm.)
Ustawa o Nadzorze nad Rynkiem Kapitałowym	Ustawa z dnia 29 lipca 2005 r. o nadzorze nad rynkiem kapitałowym (Dz.U. z 2005 r., Nr 183, poz. 1537 ze zm.)
Ustawa o Obrocie	Ustawa z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi (tekst jednolity: Dz.U. z 2014 r., poz. 94)
Ustawa o Ochronie Konkurencji i Konsumentów	Ustawa z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz.U. z 2007 r., Nr 50, poz. 331 ze zm.)
Ustawa o ofercie, 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 (tekst jednolity: Dz.U. z 2013 r., poz. 1382)
Ustawa o Opłacie Skarbowej	Ustawa z dnia 9 września 2000 r. o opłacie skarbowej (tekst jednolity: Dz.U. z 2012 r., poz. 1282 ze zm.)
Ustawa o Podatku od Czynności Cywilnoprawnych	Ustawa o podatku od czynności cywilnoprawnych z dnia 9 września 2000 roku (tekst jednolity: Dz.U. z 2010 r., Nr 101, poz. 649 ze zm.)
Ustawa o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych	Ustawa z dnia 26 lipca 1991 roku o podatku dochodowym od osób fizycznych (tekst jednolity: Dz.U. z 2012 r., poz. 361 ze zm.)
Ustawa o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych	Ustawa z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych (tekst jednolity: Dz.U. z 2014 r., poz. 851 ze zm.)
Ustawa o Rachunkowości	Ustawa z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (tekst jednolity: Dz.U. z 2013 r., poz. 330 ze zm.)
Ustawa o swobodzie działalności gospodarczej	Ustawa z dnia 2 lipca 2004 r. o swobodzie działalności gospodarczej (tekst jednolity: Dz.U. z 2013 r., poz. 672 ze zm.)
Ustawa o udostępnianiu informacji o środowisku	Ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jednolity: Dz.U. z 2013 r. poz. 1235 ze zm.)
Walne Zgromadzenie, WZA	Walne Zgromadzenie Spółki JHM DEVELOPMENT S.A.

Zarząd	Zarząd Spółki JHM DEVELOPMENT S.A.
Zasady Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW	Zasady określone w załączniku do Uchwały Nr 19/1307/2012 Rady Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie z dnia 21 listopada 2012 roku

***Tekst jednolity „Statutu Spółki Akcyjnej”
sporządzony na dzień 24 września 2014 r.***

„STATUT SPÓŁKI AKCYJNEJ

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

1. Spółka działa pod firmą: JHM DEVELOPMENT Spółka Akcyjna.
2. Spółka może używać skrótu: JHM DEVELOPMENT S.A.

§ 2

Siedzibą Spółki jest miasto Skierniewice.

§ 3

Spółka powstała w wyniku przekształcenia spółki z ograniczoną odpowiedzialnością działającej pod firmą: JHM DEVELOPMENT spółka z ograniczoną odpowiedzialnością.

§ 4

Spółka działa na podstawie Kodeksu spółek handlowych, niniejszego Statutu i innych właściwych przepisów.

§ 5

1. Czas trwania Spółki jest nieoznaczony.
2. Spółka działa na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej oraz za granicą.
3. Spółka może tworzyć własne zakłady, oddziały, filie i przedstawicielstwa w kraju i za granicą, przystępować do innych Spółek, uczestniczyć w konsorcjach i współpracować z podmiotami krajowymi i zagranicznymi we wszystkich przewidywanych prawem formach z zachowaniem obowiązujących w tym zakresie przepisów prawa.

II. PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI

§ 6

1. Przedmiotem przedsiębiorstwa Spółki jest prowadzenie wszelkiej działalności gospodarczej, wytwórczej, usługowej i handlowej na rachunek własny i w pośrednictwie, a w szczególności w zakresie, wskazanym w Polskiej Klasyfikacji Działalności (PKD).
2. Przedmiotem działalności Spółki jest według Polskiej Klasyfikacji Działalności:
 - 41.10.Z Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków,
 - 41.20.Z Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieskalnych,
 - 42.11.Z Roboty związane z budową dróg i autostrad,
 - 42.13.Z Roboty związane z budową mostów i tuneli,
 - 42.21.Z Roboty związane z budową rurociągów przesyłowych i sieci rozdzielczych,
 - 42.22.Z Roboty związane z budową linii telekomunikacyjnych i elektroenergetycznych,
 - 42.91.Z Roboty związane z budową inżynierii wodnej,
 - 42.99.Z Roboty związane z budową pozostałych obiektów inżynierii lądowej i wodnej, gdzie indziej niesklasyfikowane,
 - 43.11.Z Rozbiórka i burzenie obiektów budowlanych,
 - 43.12.Z Przygotowanie terenu pod budowę,
 - 43.13.Z Wykonywanie wykopów i wierceń geologiczno-inżynierskich,
 - 43.21.Z Wykonywanie instalacji elektrycznych,
 - 43.22.Z Wykonywanie instalacji wodnokanalizacyjnych, ciepłych, gazowych i klimatyzacyjnych,
 - 43.29.Z Wykonywanie pozostałych instalacji budowlanych,
 - 43.31.Z Tynkowanie,
 - 43.32.Z Zakładanie stolarki,
 - 43.33.Z Posadzkarstwo; tapetowanie i oblicowywanie ścian,

- 43.34.Z Malowanie i szklenie,
 - 43.39.Z Wykonywanie pozostałych robót budowlanych wykończeniowych,
 - 43.91.Z Wykonywanie konstrukcji i pokryć dachowych,
 - 43.99.Z Pozostałe specjalistyczne roboty budowlane, gdzie indziej niesklasyfikowane,
 - 45.20.Z Konserwacja i naprawa pojazdów samochodowych, z wyłączeniem motocykli,
 - 46.63.Z Sprzedaż hurtowa maszyn wykorzystywanych w górnictwie, budownictwie i inżynierii lądowej i wodnej,
 - 46.72.Z Sprzedaż hurtowa metali i rud metali,
 - 46.73.Z Sprzedaż hurtowa drewna, materiałów budowlanych i wyposażenia sanitarnego,
 - 46.74.Z Sprzedaż hurtowa wyrobów metalowych oraz sprzętu i dodatkowego wyposażenia hydraulicznego i grzejnego,
 - 49.41.Z Transport drogowy towarów,
 - 52.10.B Magazynowanie i przechowywanie pozostałych towarów,
 - 52.21.Z Działalność usługowa wspomagająca transport lądowy,
 - 52.24.C Przeładunek towarów w pozostałych punktach przeładunkowych,
 - 58.13.Z Wydawanie gazet,
 - 58.19.Z Pozostała działalność wydawnicza,
 - 64.19.Z Pozostałe pośrednictwo pieniężne,
 - 64.92.Z Pozostałe formy udzielania kredytów,
 - 64.99.Z Pozostała finansowa działalność usługowa, gdzie indziej niesklasyfikowana, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszów emerytalnych,
 - 68.10.Z Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
 - 68.20.Z Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi,
 - 68.31.Z Pośrednictwo w obrocie nieruchomościami,
 - 68.32.Z Zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie,
 - 71.11.Z Działalność w zakresie architektury,
 - 71.12.Z Działalność z zakresu inżynierii i związane z nią doradztwo techniczne,
 - 72.19.Z Badania naukowe i prace rozwojowe w dziedzinie pozostałych nauk przyrodniczych i technicznych,
 - 73.11.Z Działalność agencji reklamowych,
 - 73.12.B Pośrednictwo w sprzedaży miejsca na cele reklamowe w mediach drukowanych,
 - 74.90.Z Pozostała działalność profesjonalna, naukowa i techniczna, gdzie indziej niesklasyfikowana,
 - 77.11.Z Wynajem i dzierżawa samochodów osobowych i furgonetek,
 - 77.12.Z Wynajem i dzierżawa pozostałych pojazdów samochodowych, z wyłączeniem motocykli,
 - 77.31.Z Wynajem i dzierżawa maszyn i urządzeń rolniczych,
 - 77.32.Z Wynajem i dzierżawa maszyn i urządzeń budowlanych,
 - 77.33.Z Wynajem i dzierżawa maszyn i urządzeń biurowych, włączając komputery,
 - 77.39.Z Wynajem i dzierżawa pozostałych maszyn, urządzeń oraz dóbr materialnych, gdzie indziej niesklasyfikowane,
 - 81.10.Z Działalność pomocnicza związana z utrzymaniem porządku w budynkach,
 - 81.30.Z Działalność usługowa związana z zagospodarowaniem terenów zieleni,
3. Jeżeli podjęcie działalności w jakimkolwiek zakresie wymagać będzie koncesji lub innego zezwolenia, Spółka jest zobowiązana uzyskać tę koncesję lub zezwolenie przed podjęciem tej działalności.

III. KAPITAŁ ZAKŁADOWY

§ 7

Kapitał zakładowy Spółki wynosi 173.000.000,00 zł (słownie: sto siedemdziesiąt trzy miliony) złotych.

§ 8

1. Kapitał zakładowy Spółki dzieli się na 69.200.000 (słownie: sześćdziesiąt dziewięć milionów dwieście tysięcy) akcji zwykłych, na okaziciela, o wartości nominalnej 2,50 zł (słownie: dwa złote pięćdziesiąt groszy) każda akcja w tym:
 - a) 27.497.500 (słownie: dwadzieścia siedem milionów czterysta dziewięćdziesiąt siedem tysięcy pięćset) serii A1, o numerach od A1-000000001 do A1-27497500,

- b) 41.702.500 (słownie: czterdzieści jeden milionów siedemset dwa tysiące pięćset) akcji zwykłych na okaziciela serii A2, o numerach od A2-27497501 do A2-69200000 o wartości nominalnej 2,50 zł (słownie: dwa złote pięćdziesiąt groszy) każda akcja.
2. Akcje Spółki mogą być imienne lub na okaziciela. Akcje Spółki na okaziciela nie podlegają zamianie na akcje imienne tak długo, jak akcje Spółki pozostawać będą w obrocie na rynku regulowanym (rynku giełdowym).
3. Akcje serii A zostały objęte przez założycieli - to jest - dotychczasowych wspólników JHM DEVELOPMENT spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w następujących proporcjach:
 - a) MIRBUD S.A. z siedzibą w Skierniewicach obejmuje 90.000.000 akcji zwykłych na okaziciela serii A o numerach od 00000001 do 90000000 o łącznej wartości nominalnej 90.000.000,00 złotych,
 - b) Jerzy Mirgos obejmuje 5.670.000 akcji zwykłych na okaziciela serii A o numerach od 90000001 do 95670000 o łącznej wartości nominalnej 5.670.000,00 złotych,
4. Zamiana akcji imiennych na akcje na okaziciela dokonywane jest na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia na wniosek akcjonariusza.
5. Wszystkie akcje dają równe prawo do dywidendy.
6. (skreślony)

§ 9

1. Kapitał zakładowy Spółki może być podwyższony Uchwałą Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy w drodze emisji nowych akcji lub podwyższenia wartości nominalnej akcji.
2. Podwyższenie kapitału zakładowego może nastąpić również przez przeznaczenie na ten kapitał części kapitału rezerwowego przy zachowaniu ograniczeń określonych w art. 442 § 1 Kodeksu spółek handlowych.

§ 10

(skreślony)

§ 11

1. Akcje Spółki mogą być umarzane jedynie za zgodą akcjonariusza, w drodze ich nabycia przez Spółkę (umorzenie dobrowolne).
2. Umorzenie akcji następuje na podstawie Uchwały Walnego Zgromadzenia w drodze obniżenia kapitału zakładowego.
3. Umorzenie akcji nastąpi na warunkach określonych Uchwałą Walnego Zgromadzenia.

§ 12

Zbycie lub zastawienie akcji imiennych wymaga zgody Zarządu Spółki.

IV. ORGANY SPÓŁKI

§ 13

Organami Spółki są:

- a) Walne Zgromadzenie,
- b) Rada Nadzorcza,
- c) Zarząd Spółki.

Walne Zgromadzenie

§ 14

1. Walne Zgromadzenie obraduje jako Zwyczajne lub Nadzwyczajne.
2. Zwyczajne Walne Zgromadzenie powinno odbyć się w ciągu sześciu miesięcy po upływie roku obrotowego.
3. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd z własnej inicjatywy bądź na żądanie akcjonariusza lub akcjonariuszy reprezentujących co najmniej jedną dwudziestą kapitału zakładowego zgłoszone na piśmie lub w postaci elektronicznej wraz z podaniem proponowanego porządku obrad oraz na wniosek Rady Nadzorczej.
4. Rada Nadzorcza może zwołać Walne Zgromadzenie, jeśli Zarząd nie zwoła go w terminie określonym w Kodeksie spółek handlowych lub Statucie oraz Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie, jeżeli zwołanie go uzna za wskazane.
5. W przypadku gdy Spółka jest spółką publiczną, Walne Zgromadzenie zwołuje się przez zamieszczenie ogłoszenia na stronie internetowej Spółki oraz w sposób określony dla przekazywania informacji bieżących zgodnie z przepisami o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych.

§ 15

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad, z zastrzeżeniem art. 404 Kodeksu spółek handlowych.
2. Porządek obrad proponuje podmiot zwołujący Walne Zgromadzenie.
3. Akcjonariusze reprezentujący co najmniej połowę kapitału zakładowego lub co najmniej połowę ogółu głosów w Spółce mogą zwołać Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie. Akcjonariusze wyznaczają Przewodniczącego tego Zgromadzenia.
4. Akcjonariusz lub akcjonariusze reprezentujący co najmniej jedną dwudziestą kapitału zakładowego mogą żądać umieszczenia określonych spraw w porządku obrad najbliższego Walnego Zgromadzenia. Żądanie powinno zostać zgłoszone Zarządowi nie później niż na czternaście dni przed wyznaczonym terminem Walnego Zgromadzenia. W przypadku, gdy Spółka jest spółką publiczną termin ten wynosi dwadzieścia jeden dni. Żądanie powinno zawierać uzasadnienie lub projekt uchwały dotyczącej proponowanego punktu porządku obrad. Żądanie może zostać złożone w postaci elektronicznej.
5. Zarząd jest obowiązany niezwłocznie, jednak nie później niż na cztery dni przed wyznaczonym terminem Walnego Zgromadzenia, ogłosić zmiany w porządku obrad, wprowadzone na żądanie akcjonariuszy. W przypadku, gdy Spółka jest spółką publiczną termin ten wynosi osiemnaście dni. Ogłoszenie następuje w sposób właściwy dla zwołania Walnego Zgromadzenia.
6. W przypadku, gdy Spółka jest spółką publiczną akcjonariusz lub akcjonariusze Spółki reprezentujący co najmniej jedną dwudziestą kapitału zakładowego mogą przed terminem Walnego Zgromadzenia zgłaszać Spółce na piśmie lub przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej projekty uchwał dotyczące spraw wprowadzonych do porządku obrad Walnego Zgromadzenia lub spraw, które mają zostać wprowadzone do porządku obrad. Spółka niezwłocznie ogłasza projekty uchwał na swojej stronie internetowej.

§ 16

Walne Zgromadzenia odbywają się w siedzibie Spółki lub w Warszawie.

§ 17

1. Akcjonariusz może uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu oraz wykonywać prawo głosu osobiście lub przez pełnomocnika.
2. Uprawnieni z akcji imiennych i świadectw tymczasowych oraz zastawnicy i użytkownicy, którym przysługuje prawo głosu, mają prawo uczestniczenia w Walnym Zgromadzeniu spółki niepublicznej, jeżeli zostali wpisani do księgi akcyjnej co najmniej na tydzień przed odbyciem Walnego Zgromadzenia.
3. Akcje na okaziciela dają prawo uczestniczenia w Walnym Zgromadzeniu spółki niepublicznej, jeżeli dokumenty akcji zostaną złożone w Spółce co najmniej na tydzień przed terminem tego Zgromadzenia i nie będą odebrane przed jego ukończeniem. Zamiast akcji może być złożone zaświadczenie wydane na dowód złożenia akcji u notariusza, w banku lub firmie inwestycyjnej mających siedzibę lub oddział na terytorium Unii Europejskiej lub państwa będącego stroną umowy o Europejskim Obszarze Gospodarczym, wskazanych w ogłoszeniu o zwołaniu Walnego Zgromadzenia. W zaświadczeniu wskazuje się numery dokumentów akcji i stwierdza, że dokumenty akcji nie będą wydane przed zakończeniem Walnego Zgromadzenia.
4. W przypadku, gdy Spółka jest spółką publiczną prawo uczestniczenia w Walnym Zgromadzeniu mają tylko osoby będące akcjonariuszami Spółki na 16 (szesnaście) dni przed datą Walnego Zgromadzenia (dzień rejestracji uczestnictwa w Walnym Zgromadzeniu).
5. Akcjonariusz może głosować na Walnym Zgromadzeniu odmiennie z każdej z posiadanych akcji.
6. Walne Zgromadzenie może podjąć uchwały także bez formalnego zwołania, jeżeli cały kapitał zakładowy jest reprezentowany, a nikt z obecnych nie wniesie sprzeciwu co do odbycia Walnego Zgromadzenia, ani co do postawienia poszczególnych spraw w porządku obrad.
7. Walne Zgromadzenie jest ważne bez względu na reprezentowaną na nim liczbę akcji, z zastrzeżeniem bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa i postanowień Statutu Spółki.

§ 18

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia wymagają w szczególności:

- a) rozpatrzenie i zatwierdzenie sprawozdania finansowego, oraz sprawozdania Zarządu Spółki z działalności za ubiegły rok obrotowy Spółki oraz udzielenie absolutorium członkom organów Spółki z wykonania przez nich obowiązków,
 - b) dokonanie podziału zysku lub pokrycia strat,
 - c) zmiana Statutu Spółki,
 - d) zmiana przedmiotu działalności Spółki,
 - e) podwyższenie, z zastrzeżeniem § 10 Statutu, lub obniżenie kapitału zakładowego,
 - f) sposób i warunki umorzenia akcji,
 - g) połączenie lub przekształcenie Spółki,
 - h) rozwiązanie i likwidacja Spółki,
 - i) emisja obligacji zamiennych lub z prawem pierwszeństwa,
 - j) zbycie i wydzierżawienie przedsiębiorstwa lub jego zorganizowanej części oraz ustanowienie na nich ograniczonego prawa rzeczowego,
 - k) wszelkie postanowienia dotyczące roszczeń o naprawienie szkody wyrządzonej przy zawiązywaniu Spółki lub sprawowaniu zarządu albo nadzoru,
 - l) wyrażenie zgody na zawarcie przez Radę Nadzorczą w imieniu Spółki, umowy o sprawowanie zarządu w Spółce,
 - m) tworzenie i znoszenie kapitałów i funduszy Spółki,
 - n) ustalenie dnia dywidendy oraz terminu wypłaty dywidendy.
2. Kompetencje wymienione w ust. 1 od pkt b) do pkt j) oraz pkt m) Walne Zgromadzenie wykonuje na wniosek Zarządu Spółki przedłożony łącznie z pisemną opinią Rady Nadzorczej lub na wniosek akcjonariuszy, który powinien być zaopiniowany przez Zarząd Spółki i Radę Nadzorczą.
3. Nabycie lub zbycie nieruchomości, użytkowania wieczystego lub udziału w nieruchomości lub w użytkowaniu wieczystym, obciążenie nieruchomości lub prawa wieczystego użytkowania innymi prawami rzeczowymi nie wymaga podjęcia uchwały Walnego Zgromadzenia.
4. Uchwały dotyczące zdjęcia z porządku obrad bądź zaniechania rozpatrywania sprawy umieszczonej w porządku obrad na wniosek akcjonariuszy podejmowane są większością $\frac{3}{4}$ (trzech czwartych) głosów oddanych, po uprzednio wyrażonej zgodzie przez wszystkich obecnych akcjonariuszy, którzy zgłosili taki wniosek.

Rada Nadzorcza

§ 19

1. Rada Nadzorcza składa się z nie mniej niż 3 (trzech) i nie więcej niż 7 (siedmiu) członków, a w przypadku gdy Spółka jest spółką publiczną, nie mniej niż 5 (pięciu) i nie więcej niż 7 (siedmiu) członków.
2. W przypadku złożenia przez członka Rady Nadzorczej rezygnacji z pełnionej przezeń funkcji lub w razie zaistnienia innych okoliczności powodujących wygaśnięcie mandatu, Rada Nadzorcza może podejmować normalną działalność, w tym podejmować uchwały, jeżeli w jej skład wchodzi co najmniej 5 członków.

§ 20

Rada Nadzorcza uchwała swój Regulamin określający jej organizację i sposób wykonywania czynności.

§ 21

Członkowie Rady Nadzorczej powoływani są przez Walne Zgromadzenie na indywidualną kadencję, trwającą cztery lata od daty powołania.

§ 22

1. Członkowie Rady Nadzorczej wybierają ze swego grona Przewodniczącego i Sekretarza a przy składzie powyżej trzech osób dodatkowo: Wiceprzewodniczącego.
2. Do ważności wyboru wymagana jest bezwzględna większość głosów spośród obecnych na posiedzeniu Rady Nadzorczej.

§ 23

Do ważności uchwał Rady Nadzorczej wymagane jest pisemne zawiadomienie wszystkich członków Rady Nadzorczej w terminie umożliwiającym członkom Rady zapoznanie się z proponowanym porządkiem obrad oraz przygotowaniem się do obrad Rady.

§ 24

1. Uchwały Rady Nadzorczej zapadają bezwzględną większością głosów
2. Uchwały w przedmiocie nie objętym porządkiem obrad nie można podjąć, chyba że na posiedzeniu obecni są wszyscy członkowie Rady i nikt z obecnych nie zgłosi w tej sprawie sprzeciwu.

3. Rada Nadzorcza może podejmować uchwały w trybie pisemnym lub przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość. Uchwała jest ważna, jeśli wszyscy członkowie Rady zostali powiadomieni o treści projektu uchwały.
4. Podejmowanie uchwał w trybie określonym w ust. 2 niniejszego paragrafu nie dotyczy wyborów Przewodniczącego i Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej, powołania członka Zarządu oraz odwołania i zawieszenia w czynnościach tych osób.

§ 25

1. Rada Nadzorcza może delegować poszczególnych członków do indywidualnego wykonywania czynności nadzorczych.
2. Członkowie Rady Nadzorczej, delegowani do stałego indywidualnego wykonywania nadzoru, otrzymują osobne wynagrodzenie, którego wysokość ustala Walne Zgromadzenie.

§ 26

1. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje Przewodniczący Rady Nadzorczej lub jego zastępca.
2. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być zwołane na żądanie Zarządu lub członka Rady Nadzorczej.
3. Jeżeli Przewodniczący Rady Nadzorczej lub jego zastępca nie zwoła posiedzenia zgodnie z żądaniem wymienionym w ust. 2, wnioskodawca może je zwołać samodzielnie, podając datę, miejsce i proponowany porządek obrad.
4. Szczegółowy tryb zwoływania posiedzeń Rady Nadzorczej zawiera Regulamin Rady Nadzorczej.

§ 27

1. Rada Nadzorcza sprawuje stały nadzór nad działalnością Spółki.
2. Do kompetencji Rady Nadzorczej należy w szczególności:
 - a) powoływanie, odwoływanie oraz ustalanie liczby członków Zarządu Spółki,
 - b) ustalanie zasad i wysokości wynagrodzenia dla członków Zarządu,
 - c) wyrażanie zgody na świadczenie z jakiegokolwiek tytułu przez Spółkę i jakiejkolwiek podmioty powiązane ze Spółką na rzecz członków Zarządu i na rzecz podmiotów z nimi powiązanych,
 - d) wyrażanie zgody na zawarcie przez Spółkę lub podmiot od niej zależny istotnej umowy z podmiotem powiązanym lub podmiotem powiązanym członka Zarządu lub Rady Nadzorczej,
 - e) zawieranie, za zgodą Walnego Zgromadzenia, umowy o sprawowanie zarządu w Spółce,
 - f) na wniosek Zarządu udzielanie zezwolenia na tworzenie oddziałów za granicą,
 - g) wybór podmiotu przeprowadzającego badanie lub przegląd sprawozdań finansowych Spółki a także grupy kapitałowej oraz wyrażanie zgody na zawieranie umów z takim podmiotem lub jego podmiotami powiązanymi oraz na dokonywanie wszelkich innych czynności, które mogą ograniczać niezależność takiego podmiotu w dokonywaniu badania lub przeglądu sprawozdań finansowych Spółki a także grupy kapitałowej,
 - h) badanie sprawozdań finansowych zarówno co do zgodności z księgami i dokumentami, jak i ze stanem faktycznym,
 - i) badanie sprawozdań Zarządu z działalności Spółki a także grupy kapitałowej oraz wniosków Zarządu co do podziału zysku lub pokrycia strat,
 - j) składanie Zwyczajnemu Walnemu Zgromadzeniu pisemnego sprawozdania z wyników czynności, o których mowa w pkt h) oraz i) zawierającego zwięzłą ocenę sytuacji Spółki a także grupy kapitałowej,
 - k) wyrażanie zgody na zawiązanie przez Spółkę innej spółki i objęcie albo nabycie akcji lub udziałów w innych spółkach,
 - l) wyrażenie zgody na dokonanie czynności, o których mowa w § 31 ust. 7 i 8 poniżej,
 - m) zatwierdzanie Regulaminu Zarządu.

§ 28

1. Wynagrodzenie dla członków Rady Nadzorczej ustala Walne Zgromadzenie.
2. Walne Zgromadzenie może uchwalić wynagrodzenie członków Rady Nadzorczej w formie prawa udziału w zysku Spółki za dany rok obrotowy przeznaczonym do podziału między akcjonariuszy.
3. Członkom Rady Nadzorczej przysługuje zwrot kosztów związanych z udziałem w pracach Rady.

Zarząd

§ 29

1. Zarząd składa się z 1 (jednego) do 5 (pięciu) członków.

2. Liczbę członków Zarządu określa Rada Nadzorcza Spółki odrębną uchwałą. Liczbę członków pierwszego Zarządu określa uchwała o przekształceniu Spółki.

§ 30

1. Członków Zarządu lub cały Zarząd powołuje Rada Nadzorcza. Członkowie pierwszego Zarządu powołani zostają uchwałą o przekształceniu Spółki.
2. Członkowie Zarządu powoływani są na wspólną pięcioletnią kadencję.

§ 31

1. Zarząd Spółki prowadzi sprawy Spółki i reprezentuje Spółkę.
2. Do kompetencji Zarządu należą sprawy niezastrzeżone do właściwości innych organów Spółki, a w szczególności: nabycie i zbycie: nieruchomości, użytkowania wieczystego, udziału w nieruchomości lub udziału w użytkowaniu wieczystym,
3. Regulamin Zarządu określa szczegółowo tryb działania Zarządu. Regulamin uchwała Zarząd, a zatwierdza uchwałą Rada Nadzorcza.
4. Prezes Zarządu zwołuje posiedzenia Zarządu, oraz jest kierownikiem zakładu pracy w stosunku do pracowników Spółki.
5. Prezes Zarządu organizuje i kieruje pracą Zarządu, a w szczególności określa podstawowe kierunki jego działania, podejmuje decyzje niezbędne do wykonywania zadań Zarządu oraz ma głos rozstrzygający we wszystkich przypadkach, gdy oddano równą liczbę głosów za i przeciw danej uchwale.
6. Uchwały Zarządu wymagają sprawy przekraczające zwykły zarząd, w szczególności:
 - a) wprowadzenie regulaminu organizacyjnego, określającego organizację przedsiębiorstwa Spółki,
 - b) zaciąganie kredytów i pożyczek,
 - c) udzielanie gwarancji kredytowych i poręczeń majątkowych,
 - d) zbywanie i nabywanie majątku trwałego o wartości przekraczającej 2.000.000 (słownie: dwa miliony) złotych.
7. Podjęcie decyzji przez Zarząd w sprawach wymienionych w pkt b), c), oraz d) ust. 6 powyżej, o wartości przekraczającej 5% kapitałów własnych Spółki za ostatni zbadany rok obrotowy, wymaga uzyskania zgody Rady Nadzorczej.
8. Wcześniejszej akceptacji Rady Nadzorczej wymaga także decyzja Zarządu w sprawie:
 - a) zaprzestania lub istotnego ograniczenia jakiejkolwiek działalności Spółki przewidzianej w Statucie,
 - b) uchwalenia lub zmiany planu strategicznego Spółki,
 - c) wypłaty akcjonariuszom Spółki zaliczki na poczet przewidywanej dywidendy.

§ 32

Jeżeli Zarząd jest jednoosobowy do składania oświadczeń i podpisywania w imieniu Spółki uprawniony jest członek Zarządu jednoosobowo a jeżeli Zarząd jest wieloosobowy, wymagana jest reprezentacja łączna dwóch członków Zarządu, lub jednego członka Zarządu z prokurentem.

§ 33

W umowie między Spółką a członkiem Zarządu, jak również w sporze z nim Spółkę reprezentuje Rada Nadzorcza albo pełnomocnik powołany uchwałą Walnego Zgromadzenia.

V. GOSPODARKA SPÓŁKI

§ 34

1. Spółka prowadzi rachunkowość zgodnie z obowiązującymi na terenie Rzeczypospolitej Polskiej przepisami prawa.
2. Rokiem obrotowym Spółki jest rok kalendarzowy.

§ 35

1. Spółka tworzy następujące kapitały i fundusze:
 - a) kapitał zakładowy,
 - b) kapitał zapasowy,
 - c) kapitał rezerwowy, z aktualizacji wyceny,
 - d) pozostałe kapitały rezerwowe,
 - e) zakładowy fundusz świadczeń socjalnych.
2. Na mocy uchwały Walnego Zgromadzenia Spółka może tworzyć inne kapitały i fundusze.
3. Spółka może emitować obligacje. Obligacje zamienne i z prawem pierwszeństwa mogą być emitowane wyłącznie na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia.

§ 36

Zarząd Spółki jest zobowiązany:

- a) sporządzić sprawozdanie finansowe wraz ze sprawozdaniem z działalności Spółki w roku obrotowym w ciągu trzech miesięcy od dnia bilansowego,
- b) poddać sprawozdanie finansowe badaniu przez biegłego rewidenta wybranego przez Radę Nadzorczą,
- c) złożyć do badania Radzie Nadzorczej dokumenty, wymienione w pkt a) powyżej, wraz z opinią i raportem biegłego rewidenta,
- d) przedstawić Zwyczajnemu Walnemu Zgromadzeniu w celu zatwierdzenia zbadane dokumenty, wymienione w pkt a) powyżej, opinię wraz z raportem biegłego rewidenta oraz sprawozdanie Rady Nadzorczej, o którym mowa w § 27 ust. 2 pkt j) niniejszego Statutu,
- e) wydać akcjonariuszom na ich żądanie dokumenty, o których mowa w pkt a) powyżej oraz odpisy sprawozdania Rady Nadzorczej oraz opinii biegłego rewidenta, najpóźniej na 15 (piętnaście) dni przed odbyciem Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia.

§ 37

1. Walne Zgromadzenie dokonuje odpisów z zysku na kapitał zapasowy w wysokości co najmniej określonej w Kodeksie spółek handlowych, dopóki kapitał ten nie osiągnie przynajmniej jednej trzeciej kapitału zakładowego.
2. Walne Zgromadzenie może przeznaczyć część zysku na:
 - a) pozostałe kapitały i fundusze lub inne cele, określone uchwałą Walnego Zgromadzenia,
 - c) dywidendę dla akcjonariuszy.
3. Dzień dywidendy oraz termin wypłat dywidendy określa uchwałą Walne Zgromadzenie.
4. Spółka, na podstawie uchwały Zarządu oraz za zgodą Rady Nadzorczej, może wypłacić akcjonariuszom Spółki zaliczkę na poczet przewidywanej dywidendy na koniec roku obrotowego, jeżeli Spółka posiada wystarczające środki na tę wypłatę.

VI. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 38

Ogłoszenia i informacje wymagane prawem Spółka zamieszcza na swojej stronie internetowej, o ile jest to przewidziane w przepisach prawa lub podaje do wiadomości w inny sposób określony tymi przepisami."

ZAŁĄCZNIK 3 - Uchwały organów Emitenta dotyczące wprowadzenia Akcji do obrotu na GPW

Uchwały organów Emitenta będące podstawą w sprawie:

- ubiegania się o wprowadzenie Akcji serii C do obrotu regulowanego na GPW, oraz
- upoważnienia Zarządu do zawarcia umowy o rejestrację akcji.

Uchwała nr 3/09/2014

Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy JHM DEVELOPMENT Spółka Akcyjna z siedzibą w Skierniewicach z dnia 24 września 2014 r. -----

w sprawie: obniżenia kapitału zakładowego Spółki z jednoczesnym podwyższeniem kapitału zakładowego w drodze nowej emisji akcji serii C i D, pozbawienia dotychczasowych akcjonariuszy prawa poboru akcji C i D, zmiany Statutu Spółki oraz dematerializacji akcji serii C i D obejmowanych w ramach podwyższenia kapitału zakładowego -----

Działając na podstawie § 18 ust. 1 pkt. c) i e) statutu Spółki art. 430 i następnych Kodeksu spółek handlowych a nadto, że Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy JHM DEVELOPMENT S.A. zwołane na dzień 28 sierpnia 2014 roku nie było zdolne do podjęcia tej uchwały, obecnie Walne Zgromadzenie proceduje w tym zakresie w trybie art. 431 par. 3a zdanie drugie Kodeksu spółek handlowych, Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie uchwala co następuje: -----

Obniżenie kapitału zakładowego

§ 1

1. Obniża się kapitał zakładowy Spółki o kwotę 62.500.000,00 zł (słownie: sześćdziesiąt dwa miliony pięćset tysięcy złotych), tj. z kwoty 125.000.000,00 zł (słownie: sto dwadzieścia pięć milionów złotych) do kwoty 62.500.000,00 zł (słownie: sześćdziesiąt dwa miliony pięćset tysięcy złotych). -----
2. Obniżenie kapitału zakładowego Spółki następuje poprzez zmniejszenie wartości nominalnej każdej akcji Spółki z dotychczasowej kwoty 1,00 zł (słownie: jeden złoty) do kwoty 0,50 zł (słownie: pięćdziesiąt groszy) każda akcja. -----
3. W związku z obniżeniem kapitału zakładowego Spółki zgodnie z postanowieniami ust. 1 i 2 powyżej, wkłady wniesione przez akcjonariuszy na kapitał zakładowy Spółki nie będą zwracane akcjonariuszom w żadnej formie. -----
4. Środki powstałe z obniżenia kapitału zakładowego zostaną przekazane na kapitał zapasowy Spółki. ---
5. W związku z postanowieniami ust. 3 powyżej oraz § 2 poniżej obniżenie kapitału zakładowego na zasadach określonych niniejszą uchwałą nie wymaga zgodnie z art. 457 § 1 pkt 1 Kodeksu spółek handlowych wezwania wierzycieli do zgłoszenia roszczeń wobec spółki. -----
6. Obniżenie kapitału zakładowego Spółki ma na celu dostosowania ceny nominalnej akcji do ceny rynkowej akcji notowanych na rynku regulowanym Giełdy Papierów Wartościowych S.A. w Warszawie. -----

Podwyższenie kapitału zakładowego

§ 2

1. Podwyższa się kapitał zakładowy Spółki o kwotę 110.500.000,00 zł (słownie: sto dziesięć milionów pięćset tysięcy złotych), tj. z kwoty 62.500.000,00 zł (słownie: sześćdziesiąt dwa miliony pięćset tysięcy złotych) do kwoty 173.000.000,00 zł (słownie: sto siedemdziesiąt trzy miliony złotych) w drodze emisji 221.000.000 (słownie: dwieście dwadzieścia jeden milionów) nowych akcji, w tym: -----
 - a) 208.512.500 (słownie: dwieście osiem milionów pięćset dwanaście tysięcy pięćset) akcji serii C, o wartości nominalnej 0,50 zł (słownie: pięćdziesiąt groszy) każda, oraz -
 - b) 12.487.500 (słownie: dwanaście milionów czterysta osiemdziesiąt siedem tysięcy pięćset) akcji serii D, o wartości nominalnej 0,50 zł (słownie: pięćdziesiąt groszy) każda. -----
2. Upoważnia się Zarząd do ustalenia ceny emisyjnej akcji serii C i D. -----
3. Akcje serii C i D są akcjami zwykłymi na okaziciela. -----

4. Akcje serii C i D po raz pierwszy uczestniczyć będą w dywidendzie za rok obrotowy 2014, kończący się 31 grudnia 2014 roku. -----
5. Objęcie akcji serii C i D nastąpi w trybie subskrypcji prywatnej w drodze złożenia przez Zarząd Spółki oferty objęcia akcji oznaczonym adresatom oraz zawarcia umów o objęcie akcji w podwyższonym kapitale. Upoważnia się Zarząd Spółki do wyboru inwestorów, którym zostanie zaoferowane nabycie (objęcie) nowo emitowanych akcji Spółki serii C i D. Upoważnia się Zarząd Spółki do opracowania projektu umowy objęcia akcji nowej emisji. -----
6. Zawarcie umów objęcia akcji serii C i D nastąpi w terminie do dnia 30 listopada 2014 roku. Pokrycie obejmowanych akcji serii C i D powinno nastąpić w całości wkładem pieniężnym przed złożeniem wniosku przez Spółkę o wpis przedmiotowego podwyższenia kapitału zakładowego do właściwego rejestru. -----
7. Na podstawie art. 433 § 2 Kodeksu spółek handlowych, w interesie Spółki pozbawia się dotychczasowych akcjonariuszy prawa poboru akcji serii C i D w całości. Zarząd przedstawił Walnemu Zgromadzeniu pisemną opinię uzasadniającą powody pozbawienia akcjonariuszy prawa poboru akcji serii C i D oraz wskazany w punkcie 2 powyżej sposób ustalenia ceny emisyjnej tych akcji. Walne Zgromadzenie przyjmuje do wiadomości treść tej opinii. -----
8. Niniejszym upoważnia się Zarząd do zawierania umów o subemisję inwestycyjną lub subemisję usługową lub innych umów zabezpieczających powodzenie emisji akcji serii C i D. -----
9. Akcje serii C i D będą podlegały dematerializacji w związku z planowanym wprowadzeniem ich do obrotu na rynku regulowanym Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. -----
10. Akcje serii C i D zostaną wprowadzone do obrotu na rynku regulowanym Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. -----
11. Zobowiązuje się i upoważnia Zarząd Spółki do dokonania wszelkich czynności niezbędnych do wprowadzenia wszystkich akcji serii C i D do obrotu na rynku regulowanym Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A., w szczególności do zawarcia umów z Krajowym Depozytem Papierów Wartościowych S.A. o rejestrację akcji serii C i D w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. -----

Zmiana Statutu Spółki

§ 3

W związku z obniżeniem kapitału zakładowego, o którym mowa w § 1 powyżej z jednoczesnym podwyższeniem w drodze nowej emisji akcji serii C i D, o którym mowa w § 2 powyżej, zmienia się Statut Spółki w ten sposób, że: -----

a) obecnie obowiązujący § 7 Statutu Spółki otrzymuje następujące brzmienie: -----

„§ 7 -----
Kapitał zakładowy Spółki wynosi 173.000.000,00 (słownie: sto siedemdziesiąt trzy -----
miliony) złotych.” -----

b) obecnie obowiązujący § 8 ust. 1 Statutu Spółki, otrzymuje następujące brzmienie: -----

„§ 8 -----
1. Kapitał zakładowy dzieli się na -----

- a) 95.670.000 (słownie: dziewięćdziesiąt pięć milionów sześćset siedemdziesiąt tysięcy) akcji zwykłych na okaziciela serii A, o numerach od 000000001 do 95670000, o wartości nominalnej 0,50 zł (słownie: pięćdziesiąt groszy) każda, ---
- b) 29.330.000 (słownie: dwadzieścia dziewięć milionów trzysta trzydzieści tysięcy) akcji zwykłych na okaziciela serii B, o numerach od 000000001 do 29330000, o wartości nominalnej 0,50 zł (słownie: pięćdziesiąt groszy) każda, -----
- c) 208.512.500 (słownie: dwieście osiem milionów pięćset dwanaście tysięcy pięćset) akcji zwykłych na okaziciela serii C, o numerach od 000000001 do 208512500, o wartości nominalnej 0,50 zł (słownie: pięćdziesiąt groszy) każda, ---

- d) 12.487.500 (słownie: dwanaście milionów czterysta osiemdziesiąt siedem tysięcy pięćset) akcji zwykłych na okaziciela serii D, o numerach od 00000001 do 12487500, o wartości nominalnej 0,50 zł (słownie: pięćdziesiąt groszy) każda.” ---

c) w § 8 ust. 6 Statutu skreśla się. -----

Wejście w życie

§ 4

Niniejsza uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia z mocą od dnia wpisania przez sąd do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego zmian Statutu Spółki dokonanych na podstawie niniejszej Uchwały. -----

ZAŁĄCZNIK 4 – Operaty szacunkowe

4.1. Wyciąg z operatu szacunkowego nieruchomości położonej w Bielsku-Białej, ul. Cieszyńska

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Sporządzono na podst. z art. 158 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami.

Krótki opis nieruchomości: <p>Przedmiot wyceny stanowi nieruchomość zabudowana pawilonem handlowym „BIEDRONKA” wraz ze sklepami komplementarnymi o powierzchni użytkowej 1482,87m² wraz z infrastrukturą drogową, parkingową i techniczną niezbędną do funkcjonowania obiektu, położona w Bielsku – Białej przy ul. Cieszyńskiej, oznaczona w ewidencji gruntów jako działki nr 727/2, 728/5, 734/4 (obręb 0020 Wapienica) o łącznej powierzchni 5710m². Stan prawny przedmiotowej nieruchomości uregulowany jest w Księdze Wieczystej nr BB1B/00009680/0 prowadzonej w VII Wydziale Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Bielsku - Białej.</p> <p>W skład przedmiotowej nieruchomości objętej Księgą Wieczystą Nr BB1B/00009680/0 wchodzi również niezabudowana działka oznaczona w ewidencji gruntów numerem 732/8 o powierzchni 151m², jednakże zlokalizowana jest ona poza obszarem inwestycji.</p> <p>Na teren na którym zlokalizowany jest przedmiot wyceny została wydana przez Prezydenta Miasta Bielska – Białej decyzja z dnia 29.06.2011r. o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu dla inwestycji: budowa pawilonu handlowego branży spożywczej i przemysłowej wraz z infrastrukturą techniczną.</p> <p>Zakres wyceny obejmuje prawo własności w/w nieruchomości.</p>	
Cel wyceny: <p>Określenie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej, do ustalenia zabezpieczenia wierzytelności Banku.</p>	
Oszacowana wartość rynkowa nieruchomości :	
<p>1/. Wartość rynkowa nieruchomości określona w podejściu porównawczym wynosi:</p> <p style="text-align: right; font-weight: bold; font-size: 1.2em;">6 989 000 zł</p> <p style="text-align: center;"><i>Słownie: sześć milionów dziewięćset osiemdziesiąt dziewięć tysięcy złotych.</i></p> <p>2/. Wartość rynkowa nieruchomości określona w podejściu dochodowym wynosi:</p> <p style="text-align: right; font-weight: bold; font-size: 1.2em;">7 125 000 zł</p> <p style="text-align: center;"><i>Słownie: siedem milionów sto dwadzieścia pięć tysięcy złotych.</i></p>	
Data sporządzenia operatu szacunkowego:	<p style="text-align: center;">05.02.2013r.</p>
Autor operatu:	<p style="text-align: center;">Rzecznik majątkowy mgr Magdalena Lipińska zam. Pszczonów 21, 99 – 420 Łyszkowice Uprawnienia zawodowe nr 4592 Seminarium nt. szacowanie wartości nieruchomości dla potrzeb sektora bankowego zaśw. nr 3280/LXI/07</p>

BIELSKO - BIALA, UL. CIESZYŃSKA



4.2. Wyciąg z operatu szacunkowego nieruchomości położonej w Skierniewicach, ul. Armii Krajowej 55

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Sporządzono na podst. z art. 158 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami.

Krótki opis nieruchomości:	
<p>Przedmiotem wyceny jest nieruchomość lokalowa nr 2 o powierzchni użytkowej 278,59 m², (lokal użytkowy), położona w budynku mieszkalnym wielorodzinnym z usługami na parterze, przy ul. Armii Krajowej 59 w Skierniewicach.</p> <p>Stan prawny przedmiotowej nieruchomości lokalowej uregulowany jest w Księdze Wieczystej Nr LD1H/00031588/0 urządzonej w Wydziale Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Skierniewicach.</p> <p>Zakres wyceny obejmuje prawo własności samodzielnego lokalu użytkowego wraz z udziałem 27859/700736 w prawie własności gruntu działek oznaczonych w ewidencji gruntów i budynków nr ewid. 770/2, 771/1 (obręb 2, jedn. ewid. M. Skierniewice) i częściach wspólnych budynku.</p> <p>Budynek mieszkalny wielorodzinny z usługami na parterze, w którym położona jest przedmiotowa nieruchomość lokalowa, znajduje się w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz usługowej dla osiedla. Dojazd do nieruchomości ulicą Armii Krajowej o nawierzchni asfaltowej.</p> <p>Obiekt o konstrukcji trwałej, o 5 kondygnacja nadziemnych, podpiwniczony, wybudowany w roku 2002. Wyposażony jest w instalacje: elektryczną, wodociagową, kanalizacyjną, gazową, tel. c.c.w. oraz CO.</p> <p>Objęty wyceną lokal użytkowy nr 2 usytuowany jest na parterze budynku jako lokal szczytowy i składa się z Sali sklepowej, magazynu i pomieszczeń socjalnych.</p>	
Cel wyceny:	
Określenie wartości rynkowej odrębnej własności lokalu użytkowego do ustalenia zabezpieczenia wierzytelności Banku.	
Oszacowana wartość rynkowa lokalu użytkowego nr 2:	
<p>843 000 zł</p> <p><i>Słownie: osiemset czterdzieści trzy tysiące złotych.</i></p>	
Data sporządzenia operatu szacunkowego:	28.07.2014 r.
Autor operatu:	<p style="text-align: center;">Rzecznawca majątkowy mgr Magdalena Lipińska zam. Pszczonów 21, 99 – 420 Łyszkowice</p> <p style="text-align: center;">Uprawnienia zawodowe nr 4592 Seminarium nt. szacowanie wartości nieruchomości dla potrzeb sektora bankowego zaśw. nr 3280/LXI/07</p>



SKIERNIEWICE, UL. ARMII KRAJOWEJ 59



4.3. Wyciąg z operatu szacunkowego nieruchomości położonej w Starachowicach, ul. Radomska 10

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Sporządzono na podst. z art. 158 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami.

Krótki opis nieruchomości: <p>Przedmiot wyceny stanowi nieruchomość zabudowaną budynkiem handlowo – usługowym branży budowlanej „NOMI” o powierzchni użytkowej 4075,00m² wraz z infrastrukturą drogową, parkingową i techniczną niezbędną do funkcjonowania obiektu, położona w Starachowicach przy ul. Radomskiej 10, oznaczona w ewidencji gruntów jako działka 1164 (obręb nr 0002; jedn. ewidencyjna: 261101_1, Starachowice – Gmina Miejska) o powierzchni 12 089m². Stan prawny przedmiotowej nieruchomości uregulowany jest w Księdze Wieczystej nr KI1H/00024277/9 prowadzonej w V Wydziale Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Starachowicach.</p> <p>Przedmiotowa inwestycja została zrealizowana zgodnie z decyzją Nr 507/2010 z dnia 04.10.2010r. wydaną przez Starostę Starachowickiego, zatwierdzającą projekt budowlany i udzielającą pozwolenia na budowę.</p> <p>Na teren na którym zlokalizowany jest przedmiot wyceny została wydana przez Prezydenta Miasta Starachowice decyzja z dnia 04.01.2010r. znak NAP.PP-7331/199/DMa/2009- 10 o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu dla przedmiotowej inwestycji.</p> <p>Przedmiotowa nieruchomość jest przedmiotem najmu.</p> <p style="text-align: center;">Zakres wyceny obejmuje prawo własności w/w nieruchomości.</p>	
Cel wyceny: <p>Określenie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej, do ustalenia zabezpieczenia wierzytelności Banku.</p>	
Oszacowana wartość rynkowa nieruchomości :	
17 576 000 zł	
<i>Słownie: siedemnaście milionów pięćset siedemdziesiąt sześć tysięcy złotych.</i>	
Data sporządzenia operatu szacunkowego:	23.01.2013r.
Autor operatu:	Rzecznik majątkowy mgr Magdalena Lipińska zam. Pszczonów 21, 99 – 420 Łyszkowice Uprawnienia zawodowe nr 4592 Seminarium nt. szacowanie wartości nieruchomości dla potrzeb sektora bankowego zaśw, nr 3280/LXI/07


 23.01.2013r.
 mgr Magdalena Lipińska



 M. 2

STARACHOWICE

4.4. Operat szacunkowy nieruchomości położonej w Warszawie,
ul. Marywilska 44

KANCELARIA RZECZOSZNAWCY MAJĄTKOWEGO MAGDALENA LIPIŃSKA
96-100 SKIERNIEWICE, ul. Mszczonowska 33/35 pok. 108, tel. 0607 610 631,
e-mail: magducha9@poczta.onet.pl

egz. nr 2

OPERAT SZACUNKOWY

nieruchomości budynkowej, stanowiącej „Centrum Hal Targowych, Marywilska 44”, wraz z infrastrukturą drogową, parkingową i techniczną niezbędną do funkcjonowania obiektu (I etap inwestycji), zlokalizowanej w dzielnicy Białoleka w Warszawie na gruncie działek oznaczonych w ewidencji gruntów jako działki nr 14/7, cz. 14/14, 14/19, cz. 14/20, 14/21, 14/26, 14/27, 14/28, 14/30, cz. 14/31, 14/32, 14/33, 14/34, cz. 14/35, 14/36, cz. 14/37, 14/45, 14/47 (obręb 4-07-02).

Autor operatu:

Rzecznik majątkowy

mgr Magdalena Lipińska

Skierniewice dnia 05.01.2013r.

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Sporządzono na podst. z art. 158 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami.

Krótki opis nieruchomości:

Przedmiot wyceny stanowi „Centrum Hal Targowych Marywilska 44” o powierzchni zabudowy 63 170,00m² w tym o powierzchni najmu boksów handlowych 35 073 m², zlokalizowanych na działkach gruntu nr 14/7, cz. 14/14, 14/19, cz. 14/20, 14/21, 14/26, 14/27, 14/28, 14/30, cz. 14/31, 14/32, 14/33, 14/34, cz. 14/35, 14/36, cz. 14/37, 14/45, 14/47 (obręb 4/07-02) o łącznej powierzchni 194 722 m². Grunt jest przedmiotem odpowiednio poddzierżawy i dzierżawy przez właścicieli części składowych gruntu – Marywilska 44 Sp. z o.o. z /s w Warszawie.

Zgodnie z decyzją Nr – IIIOT/404/U/2010 z dnia 30.08.2010r. Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla m. st. Warszawy zostało udzielone pozwolenie na użytkowanie przedmiotowych obiektów.

Według Protokołu Odbioru Końcowego z dnia 29.10.2010r. w sprawie budowy Centrum Hal Targowych Marywilska 44 i przekazania do użytku (eksploatacji) inwestycji p.n. „Budowa I etapu Centrum Hal Targowych Marywilska 44” inwestycja jest zrealizowana na działkach ew. nr 14/7, cz. 14/14, 14/19, cz. 14/20, 14/21, 14/26, 14/27, 14/28, 14/30, cz. 14/31, 14/32, 14/33, 14/34, cz. 14/35, 14/36, cz. 14/37, 14/45, 14/47 (obręb 4/07-02).

Właściciel części składowych gruntu (budyneków i budowli): Marywilska 44 Sp. z o.o. z/s w Warszawie, ul. Marywilska 44.

Na teren na którym zlokalizowany jest przedmiot wyceny została wydana decyzja o warunkach zabudowy. Inwestycja została zrealizowana na podstawie decyzji Prezydenta M. St. Warszawy Nr 375/BIA/2009 z dnia 30 grudnia 2009r. zatwierdzającej projekt i udzielającej pozwolenia na budowę.

Zakres wyceny obejmuje prawo własności do części składowych gruntu (6 hal targowych i pasaż wraz z infrastrukturą techniczną niezbędną do funkcjonowania obiektów – I etap inwestycji).

Cel wyceny:

Określenie wartości rynkowej w/w przedmiotu wyceny dla potrzeb księgowych.

Oszacowana wartość rynkowa nieruchomości :

109 000 000 zł

Słownie: sto dziewięć milionów złotych.

Data sporządzenia operatu szacunkowego:

05.01.2013r.

Autor operatu:

Rzecznik majątkowy

mgr Magdalena Lipińska

zam. Pszczonów 21, 99 – 420 Łyszkowice

Uprawnienia zawodowe nr 4592

Seminarium nt. szacowanie wartości nieruchomości dla potrzeb sektora bankowego zaśw, nr 3280/LXI/07

WARSZAWA, DZIELNICA BIAŁOLEKA, UL. MARYWILSKA 44

2

SPIS TREŚCI

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO.....	2
1. OKREŚLENIE PRZEDMIOTU I ZAKRESU WYCENY	4
1.1. Przedmiot wyceny	4
1.2. Zakres wyceny	4
2. CEL WYCENY	4
3. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO	4
3.1. Podstawa formalna	4
3.2. Podstawy materialno-prawne:	4
3.3. Źródła danych merytorycznych:	5
4. DATY ISTOTNE DLA OPERATU SZACUNKOWEGO	6
5. OPIS I OKREŚLENIE PRZEDMIOTU WYCENY	6
5.1. Stan prawny	6
5.2. Lokalizacja przedmiotowej nieruchomości	11
5.3. Informacje o gruncie	12
5.4. Stan zagospodarowania	12
5.5. Opis naniesień budowlanych	13
5.6. Przeznaczenie w miejscowym p.z.p.	17
6. PRZEDSTAWIENIE SPOSOBU WYCENY	17
6.1. Rodzaj określanej wartości	17
6.2. WYBÓR PODEJŚCIA I METODY SZACOWANIA	18
6.3. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI	19
7. WYNIK KOŃCOWY	24
8. KLAUZULE I USTALENIA DODATKOWE	25
9. ZAŁĄCZNIKI DO OPERATU SZACUNKOWEGO	26

1. Określenie przedmiotu i zakresu wyceny

1.1. Przedmiot wyceny

Przedmiot wyceny stanowi „Centrum Hal Targowych Marywilska 44” o powierzchni zabudowy 63 170,00m² w tym o powierzchni najmu boksów handlowych 35 073 m², zlokalizowanych na działkach gruntu nr 14/7, cz. 14/14, 14/19, cz. 14/20, 14/21, 14/26, 14/27, 14/28, 14/30, cz. 14/31, 14/32, 14/33, 14/34, cz. 14/35, 14/36, cz. 14/37, 14/45, 14/47 (obręb 4/07-02) o łącznej powierzchni 194 722 m². Grunt jest przedmiotem odpowiednio poddzierżawy i dzierżawy przez właścicieli części składowych gruntu – Marywilska 44 Sp. z o.o. z /s w Warszawie.

Zgodnie z decyzją Nr – IIIOT/404/U/2010 z dnia 30.08.2010r. Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla m. st. Warszawy zostało udzielone pozwolenie na użytkowanie przedmiotowych obiektów.

Grunt objęty poddzierżawą na której zlokalizowany jest przedmiot wyceny, ma uregulowany stan prawny w Księdze Wieczystej Nr WA3M/00210185/3, natomiast grunt będący przedmiotem dzierżawy ma uregulowany stan prawny w Księdze Wieczystej nr WA3M/00210481/8 prowadzonych przez IX Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego dla Warszawy Mokotowa.

1.2. Zakres wyceny

Zakres wyceny obejmuje prawo własności do części składowych gruntu (6 hal targowych i pasaż wraz z infrastrukturą drogową, parkingową i techniczną niezbędną do funkcjonowania obiektów – (I etap inwestycji).

2. Cel wyceny

Określenie wartości rynkowej w/w nieruchomości (WR) dla potrzeb księgowych.

3. Podstawy opracowania operatu szacunkowego

3.1. Podstawa formalna

Podstawę formalną stanowi zamówienie wystawione przez Zamawiającego – MARYWILSKA 44 Sp. z o.o. z/s 03 – 042 Warszawa, ul. Marywilska 44.

3.2. Podstawy materialno-prawne:

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. 2010r. tekst jednolity Nr 102, poz. 651 z późn. zm.).

WARSZAWA, DZIELNICA BIAŁOLEKA, UL. MARYWILSKA 44

4

- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U. nr 207 poz. 2109 z późn. zm).
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 27 września 2005r. zmieniające rozporządzenie w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U. z 2005 r. Nr 196 poz. 1628).
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 14 lipca 2011r. zmieniające rozporządzenie w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U. z 2011r. Nr 165 poz. 985).
- POWSZECHNE KRAJOWE ZASADY WYCENY (PKZW) - standardy zawodowe dotychczasowe (jako tymczasowe noty interpretacyjne) oraz standardy nowe (KSWP, KSWs).

3.3. Źródła danych merytorycznych:

- Dane z Księgi Wieczystej Nr WA3M/00210185/3, prowadzonej w IX Wydziale Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego dla Warszawy Mokotowa.
- Projekt budowlano – architektoniczny „Centrum Hal Targowych, Marywilska 44”
- Biznes Plan Marywilska 44
- Akt Notarialny rep. 1214/2009 z dnia 16.04.2009r. – Umowa Dzierżawy, Akt Notarialny rep. 4477/2009 z dnia 31.12.2009r. – zmiana Umowy Dzierżawy, Umowa dzierżawy Nr 13/2009/D z dnia 01.12.2009r.
- Odpis umowy poddzierżawy zawartej w Warszawie dnia 09.08.2010r.
- Odpis porozumienia trójstronnego w sprawie poddzierżawy przez Kupiec Warszawski Sp. z o.o. na rzecz Marywilska 44 Sp. z o.o. nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Marywilskiej 44.
- Decyzja Nr – IIIOT/404/U/2010 Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla m.st. Warszawa z dnia 30.08.2010r. udzielająca firmie Kupiec Warszawski Sp. z o.o. pozwolenia na użytkowanie budynku hal targowych i budynku socjalno – technicznego przy ul. Marywilskiej 44 w Warszawie.
- Protokół odbioru końcowego z dnia 29.10.2010r. w sprawie budowy I etapu Centrum Hal Targowych Marywilska 44 w Warszawie przy ul. Marywilskiej 44 i przekazania do użytku (eksploatacji) inwestycji.
- Własna baza danych o rynku nieruchomości podobnych oraz o rynku najmu podobnych obiektów.
- Oględziny nieruchomości.

4. Daty istotne dla operatu szacunkowego

- | | |
|--|---------------|
| • Data sporządzenia operatu: | 05.01.2013 r. |
| • Data na którą określono wartość przedmiotu wyceny: | 31.12.2012 r. |
| • Data na którą określono i uwzględniono stan przedmiotu wyceny: | 31.12.2012 r. |
| • Data dokonania oględzin nieruchomości: | 11.10.2012 r. |

5. Opis i określenie przedmiotu wyceny

5.1. Stan prawny

Stan władania gruntu będącego przedmiotem poddzierżawy uregulowany jest w Księdze Wieczystej nr WA3M/00210185/3, prowadzonej w IX Wydziale Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego dla Warszawy Mokotowa.

Treść zapisów w Księdze wieczystej Nr WA3M/00210185/3:

Dział I - „OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI”

woj. mazowieckie, gm. M. St. Warszawa, miejscowość: Warszawa, Dzielnica: Białołęka, obręb 4-07-02.

Działki nr nr:

- 14/11 - ul. Kupiecka;
- **14/14**, 14/17, 14/18 – ul. Kaczorowa;
- 14/22, 14/24 - ul. Kupiecka;
- 14/25 – ul. Płochocińska;
- **14/26**, **14/27**, 14/29, 14/37, 14/41, 14/42, 14/43, **14/47**, **14/7** - ul. Kupiecka;
- **14/28**, **14/30**, **14/32**, **14/33**, **14/34**, **14/35**, **14/36**, 14/40 - ul. Kaczorowa;

Sposób korzystania: tereny przemysłowe.

Obszar: 403 114 m²

Dział I – „SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ” – prawo związane z własnością innej nieruchomości - nieodpłatna służebność gruntowa na rzecz każdorazowego właściciela nieruchomości objętej niniejszą księgą wieczystą polegające na prawie przejazdu po torach kolejowych wchodzących w skład bocznic kolejowej znajdującej się na nieruchomości objętej KW nr 210481 zgodnie z treścią par. 6 Aktu Notarialnego z dnia 13 listopada 2002 r. (k. 103-105).

- uprawnienie wynikające z prawa ujawnionego w dziale III innej księgi wieczystej - nieodpłatna i na czas nieoznaczony służebność gruntowa obciążająca prawo użytkowania wieczystego w KW WA3M/00210484/9 na rzecz każdorazowego właściciela i użytkownika wieczystego nieruchomości objętej Księgą Wieczystą WA-

WARSZAWA, DZIELNICA BIAŁOŁĘKA, UL. MARYWILSKA 44

6

3M/00210185/3, ograniczona w wykonywaniu do działki nr 14/125 o obszarze 1,2535 ha, polegająca na prawie korzystania z pasa gruntu o szerokości 3 metrów wzdłuż istniejącej instalacji deszczowej dn 800, w celu posiadania i eksploatacji, napraw, remontów, konserwacji, przebudowy i modernizacji istniejącego przewodu kanalizacyjnego, a także na prawie przejazdu i przechodu przez nieruchomość obciążoną w celu wykonywania czynności, o których mowa powyżej; koszty eksploatacji, konserwacji przewodu kanalizacyjnego będą obciążać właściciela nieruchomości władnącej, który po każdorazowym wykonaniu robót, określonych powyżej, będzie zobowiązany do przywrócenia stanu poprzedniego nieruchomości oraz zgłoszenia zakończenia tych robót użytkownikowi wieczystemu nieruchomości obciążonej - zgodnie z par. 3 ust. 1 aktu notarialnego będącego podstawą wpisu.

- uprawnienie wynikające z prawa ujawnionego w dziale iii innej księgi wieczystej – ustanowiona na rzecz każdorazowego właściciela nieruchomości objętej niniejszą księgą wieczystą - nieodpłatna i ustanowiona na czas nieoznaczony służebność gruntowa obciążająca nieruchomość, dla której prowadzona jest księga wieczysta WA3M/00210185/3, polegająca na prawie korzystania z pasa gruntu o szerokości 3 metrów wzdłuż istniejącej kanalizacji deszczowej DN 800 (oznaczonej kolorem pomarańczowym na mapie stanowiącej załącznik nr 1 do dokumentu stanowiącego podstawę wpisu) w celu posiadania i eksploatacji, napraw, remontów, konserwacji, przebudowy i modernizacji istniejącego przewodu kanalizacyjnego, a także prawie przejazdu i przechodu przez nieruchomość obciążoną. koszty eksploatacji, konserwacji przewodu kanalizacyjnego będą obciążać właściciela nieruchomości władnącej, który po każdorazowym wykonaniu robót, określonych powyżej, będzie zobowiązany do przywrócenia stanu poprzedniego nieruchomości oraz zgłoszenia zakończenia tych robót użytkownikowi wieczystemu nieruchomości obciążonej.

Okres użytkowania - 2089-12-05

Działka gruntu w użytkowaniu wieczystym oraz stanowiące odrębną nieruchomość budynki.

DZIAŁ II – WŁASNOŚĆ: Miasto Stołeczne Warszawa.

DZIAŁ III – PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA – służebność gruntowa polegająca na prawie przechodu i przejazdu obciążająca działkę 14/11 na rzecz każdorazowego właściciela działek 14/48, 14/50, 14/52, 14/53, 14/55, 14/56.

- nieodpłatna służebność gruntowa na rzecz każdorazowych właścicieli działek o nr. ewid. 14/5, 14/6, 14/8, opisanych w księdze wieczystej KW 210481, polegająca na prawie przejazdu i przechodu przez działkę nr ewid. 14/9 opisanej w niniejszej księ-

dze wieczystej w pasie o szerokości 5 metrów poczynając od projektowanej drogi na działkach o numerach 14/11 i 14/29, biegnącą wzdłuż granicy z działką nr ewid. 14/10 dochodzącą do działki nr ewid. 14/8, a następnie biegnącej wzdłuż granicy z działką nr ewid. 14/6 i dochodzącą do działki nr ewid. 14/5.

- nieodpłatna służebność obciążająca nieruchomość opisaną w niniejszej księdze wieczystej, na rzecz każdorazowych właścicieli działek o nr ewid. 14/5, 14/6 i 14/8, polegająca na udostępnieniu uzbrojenia technicznego.

- nieodpłatna służebność gruntowa na rzecz każdorazowego użytkownika wieczystego nieruchomości objętej księgą wieczystą KW 210481 polegająca na prawie przejazdu po torach kolejowych wchodzących w skład bocznicy kolejowej, prawie dokonywania prac konserwacyjnych i naprawczych związanych z utrzymaniem tych torów kolejowych oraz na udostępnieniu uzbrojenia technicznego (sieci energetycznych, sieci wodnej, sieci kanalizacyjnej i sieci telekomunikacyjnej).

- inny wpis - działki nr ew 14/7, 14/14 (część), 14/26 (część), 14/27, 14/28, 14/30, 14/32, 14/33, 14/34, 14/35, 14/36, 14/47 (część) o łącznym obszarze 196.322,00 m² zostały oddane w dzierżawę do dnia 15 kwietnia 2034 na rzecz Kupiec Warszawski Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z/s w Warszawie.

DZIAŁ IV – HIPOTEKI: brak wpisów.

Stan władania gruntu będącego przedmiotem dzierżawy uregulowany jest w Księdze Wieczystej nr WA3M/00210481/8, prowadzonej w IX Wydziale Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego dla Warszawy Mokotowa.

Treść zapisów w Księdze wieczystej Nr WA3M/00210481/8:

Dział I „Oznaczenie nieruchomości”: woj. mazowieckie, Gm. M. St. Warszawa, miejscowość Warszawa, dzielnica Białoleka, obręb 4-07-02

Działki nr 14/8, 14/20, 14/23 ul. Płochocińska

Działki nr 14/19, 14/21, 14/44, 14/46 ul. Kupiecka

Działki nr 14/31, 14/38, 14/39, 14/45 ul. Kaczorowa

Sposób korzystania: tereny przemysłowe

Obszar: 20,9913 ha

Budynek położony przy ul. Marywilskiej

„Spis praw związanych z własnością”:

- uprawnienie wynikające z prawa ujawnionego w dziale III innej księgi wieczystej – prawo nieodpłatnej służebności gruntowej na rzecz każdorazowych właścicieli działek o nr ewid. 14/5, 14/6, 14/8 opisanych w niniejszej księdze wieczystej, polegają-

WARSZAWA, DZIELNICA BIAŁOLEKA, UL. MARYWILSKA 44

8

ce na prawie przejazdu i przechodu przez działkę nr ewid. 14/9 opisanej w księdze wieczystej kw 210185 w pasie o szerokości 5 metrów poczynając od projektowanej drogi na działkach o numerach 14/11 i 14/29, biegnącą wzdłuż granicy z działką nr ewid. 14/10 dochodzącą do działki nr ewid. 14/8, a następnie biegnącej wzdłuż granicy z działką nr ewid. 14/6 i dochodzącą do działki nr ewid. 14/5.

- uprawnienie wynikające z prawa ujawnionego w dziale III innej księgi wieczystej – prawo nieodpłatnej służebności obciążającej nieruchomość opisaną w księdze wieczystej KW 210185, na rzecz każdorazowych właścicieli działek o nr ewid. 14/5, 14/6, 14/8 opisanych w niniejszej księdze wieczystej, polegające na udostępnieniu uzbrojenia technicznego.
- uprawnienie wynikające z prawa ujawnionego w dziale III innej księgi wieczystej – nieodpłatna służebność na rzecz każdorazowych właścicieli działek o nr nr 14/5, 14/6, 14/8 opisanych w niniejszej księdze wieczystej, polegające na udostępnieniu uzbrojenia technicznego, na działce 15/1 opisanej w KW nr 344502.
- uprawnienie wynikające z prawa ujawnionego w dziale III innej księgi wieczystej – nieodpłatna służebność gruntowa na rzecz każdorazowego użytkownika wieczystego nieruchomości objętej niniejszą księgą wieczystą polegająca na prawie przejazdu po torach kolejowych wchodzących w skład bocznicy kolejowej, prawie dokonywania prac konserwacyjnych i naprawczych związanych z utrzymaniem tych torów kolejowych oraz na udostępnieniu uzbrojenia technicznego (sieci energetycznych, sieci wodnej, sieci kanalizacyjnej i sieci telekomunikacyjnej) zlokalizowanego na nieruchomości objętej księgą wieczystą KW 210185.
- uprawnienie wynikające z prawa ujawnionego w dziale III innej księgi wieczystej – nieodpłatna i na czas nieokreślony służebność na rzecz każdorazowego użytkownika wieczystego nieruchomości opisanej w niniejszej księdze wieczystej, polegająca na udostępnieniu uzbrojenia technicznego (sieci energetycznej oraz sieci wodnej), na działkach nr 14/4, 14/5 opisanych w KW nr WA3M/00441984/2.
- okres użytkowania 2089-12-05
- działka gruntu w użytkowaniu wieczystym oraz stanowiące odrębną nieruchomość budynki

Dział II – „Własność: Właścicielem przedmiotowej nieruchomości jest Miasto Stołeczne
Warszawa

Wpisy dotyczące użytkowania wieczystego i własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomość

Przedsiębiorstwo Produkcyjno-Handlowo-Usługowe "Zaplecze" Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z/s w Warszawie.

Dział III – „Prawa, roszczenia i ograniczenia”:

Wpisy dotyczące użytkowania wieczystego i własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomość

- nieodpłatna służebność gruntowa na rzecz każdorazowego właściciela nieruchomości objętej księgą wieczystą KW 210185 polegająca na prawie przejazdu po torach kolejowych wchodzących w skład bocznicy, znajdującej się na nieruchomości objętej niniejszą księgą wieczystą.
- odpłatna służebność przesyłu wykonywana na części działki nr ew. 14/31 z obrębem 4-07-02 na rzecz przedsiębiorcy działającego pod firmą PKP Energetyka Spółka Akcyjna z Siedzibą w Warszawie na czas oznaczony - do dnia 30 listopada 2034 roku, polegająca na prawie korzystania z pasa gruntu o szerokości 1,5 m znajdującego się na działce nr ew. 14/31 z obrębem 4-07-02 wzdłuż trasy przebiegu linii zasilających stanowiących własność PKP Energetyka Spółka Akcyjna z Siedzibą w Warszawie, z możliwością całodobowego, swobodnego i bezkolizyjnego dostępu do tej części gruntu, w której znajdują się kable oraz inne urządzenia, jak również wejścia na pozostałą część w przypadku, gdy okaże się to niezbędne do dokonania napraw, usunięcia awarii czy wykonania przeglądu, a także gwarantującej możliwość korzystania z tego pasa gruntu dla celów prowadzenia kabli energetycznych, z obowiązkiem utrzymania linii i urządzeń energetycznych w należytych stanie technicznym oraz z obowiązkiem przywrócenia stanu poprzedniego nieruchomości po każdorazowym wejściu na grunt na koszt PKP Energetyka Spółka Akcyjna z Siedzibą w Warszawie.
- nieodpłatna służebność przesyłu polegająca na prawie posadowienia sieci gazowej oraz na prawie wstępu, przechodu, przejazdu, swobodnego całodobowego dostępu do tych urządzeń w celu wykonywania czynności związanych z posadowieniem gazociągu, przyłączy gazowych i punktów redukcyjno - pomiarowych, naprawami, remontami, eksploatacją, konserwacją, przebudowami, rozbudowami w tym przyłączeniem kolejnych odbiorców, modernizacjami wszystkich urządzeń gazowniczych znajdujących się na nieruchomości obciążonej, a w szczególności gazociągu i przyłączy gazowych oraz prawie wykonywania wykopów i przekopów przez tę nieruchomość w wyżej wymienionych celach z obowiązkiem przywrócenia stanu poprzedniego nieruchomości po każdorazowym wejściu na grunt na koszt uprawionego. zakres wykonywania ograniczono do działek nr ew. 14/21 i 14/23 w pasie gruntu o szerokości 1 (jednego) metra.

Dział IV- „Hipoteki” : brak wpisu.

W/w Księgi Wieczyste Nr WA3M/00210185/3 i WA3M/00210481/8 badano dnia 19.10.2012 r.

Przedmiot wyceny – „Centrum Hal Targowych Marywilska 44” zlokalizowany jest na gruncie, należącym do Miasta Stołecznego Warszawy i który jest przedmiotem poddzierżawy przez Marywilska 44 Sp. z o.o. od Kupiec Warszawski Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie – dzierżawca.

Kserokopia odpisu porozumienia trójstronnego w sprawie poddzierżawy przez Kupiec Warszawski Sp. z o.o. na rzecz Marywilska 44 Sp. z o.o. nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Marywilskiej 44 stanowi załącznik nr 2 niniejszego operatu.

Ponadto Marywilska 44 Sp. z o.o. dzierżawi grunt niezbędny do funkcjonowania przedmiotowej inwestycji od Przedsiębiorstwa Produkcyjno – Handlowo – Usługowego „ZAPLECZE” Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, przy ul. Płochocińskiej 35.

Kserokopia umowy dzierżawy nr 13/2009/D z dnia 01.12.2009r. stanowi załącznik nr 3 niniejszego operatu.

5.2. Lokalizacja przedmiotowej nieruchomości

„Centrum Hal Targowych Marywilska 44” zlokalizowane jest w północno – wschodniej części Warszawy, w dzielnicy Białoleka, przy ul. Marywilskiej 44, w pobliżu Trasy Toruńskiej. Wjazd na teren obiektu jest z dwóch kierunków: od ul. Płochocińskiej oraz od strony ul. Marywilskiej. Ponadto dojechać można autobusami komunikacji miejskiej (ZTM) oraz szybką kolejką miejską (SKM)S9.

„Centrum Hal Targowych Marywilska 44” zlokalizowane jest terenie przemysłowym (były zakład „Faelbet”) w dzielnicy przemysłowo – usługowej. Od strony zachodniej znajduje się odnoga Kanału Żerańskiego oraz teren przemysłowy i zakłady usługowe, a dalej tereny pod zabudowę wielorodzinną, od strony północnej bezpośrednie sąsiedztwo stanowi nieużytkowana bocznicą kolejowa, natomiast powyżej torów bocznic od północy teren przeznaczony pod planowaną drogę głównego ruchu przyspieszonego – Trasy Mostu Północnego; natomiast od strony wschodniej zlokalizowane są zakłady usługowe.

Fragment planu miasta Warszawa stanowi załącznik nr 1 niniejszego operatu szacunkowego.

WARSZAWA, DZIELNICA BIAŁOLEKA, UL. MARYWILSKA 44

11

5.3. Informacje o gruncie

Przedmiot wyceny – „Centrum Hal Targowych Marywilska 44” wraz z infrastrukturą drogową, parkingową i techniczną niezbędną do funkcjonowania obiektów, zlokalizowany jest na gruncie, należącym do Miasta Stołecznego Warszawy i który jest przedmiotem poddzierżawy przez Marywilska 44 Sp. z o.o. od Kupiec Warszawski Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie – dzierżawcą.

Grunt zajęty pod w/w obiekt stanowi działki gruntu nr 14/7, cz. 14/14, 14/19, cz. 14/20, 14/21, 14/26, 14/27, 14/28, 14/30, cz. 14/31, 14/32, 14/33, 14/34, cz. 14/35, 14/36, cz. 14/37, 14/45, 14/47 (obręb 4/07-02) o łącznej powierzchni 194 722 m². Jednostka ewidencyjna: Warszawa – Białoleka, obręb nr 4-07-02.

Według Protokołu Odbioru Końcowego z dnia 29.10.2010r. w sprawie budowy Centrum Hal Targowych Marywilska 44 i przekazania do użytku (eksploatacji) inwestycji p.n. Budowa I etapu Centrum Hal Targowych Marywilska 44 inwestycja jest zrealizowana na działkach ew. nr 14/7, cz. 14/14, 14/19, cz. 14/20, 14/21, 14/26, 14/27, 14/28, 14/30, cz. 14/31, 14/32, 14/33, 14/34, cz. 14/35, 14/36, cz. 14/37, 14/45, 14/47 (obręb 4/07-02).

Kserokopia w/w protokołu stanowi załącznik nr 4 niniejszego operatu.

5.4. Stan zagospodarowania

Przedmiot wyceny stanowi „Centrum hal targowych Marywilska 44” (I etap) wraz z zapleczem technicznym i infrastrukturą drogową, parkingową oraz techniczną niezbędną do funkcjonowania obiektów.

Powyższa inwestycja została zrealizowana na podstawie decyzji Prezydenta M. St. Warszawy Nr 375/BIA/2009 z dnia 30 grudnia 2009r. zatwierdzającej projekt i udzielającej pozwolenia na budowę.

*Dokumentacja fotograficzna stanowi załącznik nr 5 niniejszego operatu szacunkowego.
Mapa poglądowa stanowi załącznik nr 6 niniejszego operatu szacunkowego.*

5.5. Opis naniesień budowlanych

5.5.1. Opis budynków

1/. Budynek hal targowych (obiekt nr 1)

Obiekt nr 1 stanowi jednokondygnacyjny, niepodpiwniczony, wielkopowierzchniowy budynek handlowy podzielony na sześć modułów („A”, „B”, „C”, „F”, „G”, „H”), wraz z siódmym modulem traktowanym jako „PASAŻ” i zlokalizowanym centralnie, będącym główną osią komunikacyjną w budynku. Wejście główne do obiektu zlokalizowane zostało we wschodniej i zachodniej ścianie budynku (na końcach pasażu handlowego).

Pozostałe wejścia do obiektu:

- od strony wschodniej – pełniące funkcję wyjść ewakuacyjnych (2 w części A oraz 2 w części H obiektu)
- od strony zachodniej – pełniące funkcję wyjść ewakuacyjnych (2 w części C oraz 2 w części F obiektu)
- od strony północnej – na każdy moduł (F,G,H) przypadają 2 wejścia do obiektu – ewakuacyjne i dodatkowe, od strony południowej;
- od strony południowej – na każdy moduł (A,B,C) przypadają 2 wejścia do obiektu – ewakuacyjne i dodatkowe, zadaszone z drzwiami przesuwными.

Parametry techniczne budynku*:

Powierzchnia zabudowy:	63 170,00 m ²
Powierzchnia całkowita:	63 170,00 m ²
Powierzchnia użytkowa usług:	59 256,60 m ²
- w tym powierzchnia najmu:	35 073 m ^{2**}
Kubatura:	530 757,00 m ³

Wysokość hali: 8,06m (do poziomu spodu blachy)

** parametry budynku przyjęto z danych udostępnionych od Zleceniodawcy (Protokół odbioru końcowego z dnia 29.10.2010r.).*

*** powierzchnia najmu została wyliczona na podstawie dostarczonych danych od Zleceniodawcy.*

Opis konstrukcji:

Obiekt o konstrukcji mieszanej stalowo – żelbetowej.

Konstrukcja dachu – stalowa;

Pokrycie dachu – blacha trapezowa;

Budynek podzielony jest na 6 oddzielonych od siebie części- dylatacje w osiach E-E', I-I' zrealizowane są poprzez podwójne słupy;

Posadowienie budynku – bezpośrednie na stopach i ławach fundamentowych;

Sztywność przestrzenną budynku zapewniają ramy, których słupy zamocowane są w fundamentach;

Słupy – żelbetowe; słupy zamocowane SA w żelbetowych, monolitycznych kielichach stóp fundamentowych;

Słupy stalowe podpierające kratownice KR-1 wykonane z kształtowników walcowanych HE180A ze stali klasy S 355JR. Słupy zamocowane SA w fundamentach i podparte o tarcze dachu;

Ściany – przegrody p.poż – w osiach E', I', 9 i 10 usytuowane są ściany murowane dzielące budynek na strefy ze względu na wymagania przeciwpożarowe – odporność ogniowa ścian wynosi R60; Ściany te wykonano z bloczków SILKA E24 i E12 kl. 15MPa. Ściany połączone są ze słupami żelbetowymi poprzez kotwy ML1 wkładane w spoiny muru i osadzone w listwach HTA zabetonowanych w słupach. Pomiędzy słupami żelbetowymi w ścianach znajdują się słupy stalowe osadzone na rdzeniach żelbetowych.

Ściany trafostacji – murowane z bloczków SILKA E24 kl. 15MPa, o gr. 24cm;

Posadzki – warstwa nośna żelbetowa monolityczna z betonu kl. C25/30 zbrojona zbrojeniem rozproszonym;

Daszki nad drzwiami – stalowe z kształtowników walcowanych- dwuteowników, opartych na słupach żelbetowych i stalowych hali. Daszki pokryte blachą trapezową;

Daszki przy wejściach głównych – daszki wspornikowe oparte na ścianach żelbetowej monolitycznej konstrukcji wejścia. Elementy konstrukcji daszków oraz słupów pod ryglówkę ściany szklanej wykonano z kształtowników walcowanych ze stali kl. S 355JR oraz rur prostokątnych ze stali kl. S 355JH;

Zasilanie elektryczne hal realizowane jest z wybudowanych 6 abonenckich stacji transformatorowych o mocy 800kVA.

Modernizacje i adaptacje przeprowadzone w powyższym budynku:

- wykonanie instalacji kanalizacji sanitarnej wraz z wyprowadzeniem wody na dach (boks w pasażu);
- podłączenie i przezbrowienie urządzeń gazowych w boksach gastronomicznych;
- adaptacja boks w hali F (witryny szklane, rolety syst., ściany kartonowo- gipsowe, inst. elektryczna);
- wykonanie instalacji elektrycznej na zew. budynku;
- wykonanie oświetlenia na elewacji budynku;

WARSZAWA, DZIELNICA BIAŁOŁĘKA, UL. MARYWILSKA 44

14

- wymiana posadzki na hali C (część gastronomiczna);
- wykonanie ogrodzenia panelowego (od strony kanału);
- wklejenie liter na elewacji budynku;
- wykonanie instalacji alarmowych w kilku boksach wynajmowanych;
- wykonanie sufitów podwieszanych na części gastronomicznej;
- wykonanie instalacji oświetleniowej wiatrołapów;
- modernizację przejść między halami.

2/. Budynek socjalno - techniczny (obiekt nr 2)

Budynek stanowi obiekt jednokondygnacyjny, niepodpiwniczony, częściowo zagłębiony w terenie. Obiekt zlokalizowany na północny zachód od centrum hal w odległości ok. 96m.

Opis konstrukcji:

Obiekt o konstrukcji mieszanej, ze ścianami murowanymi i dachem konstrukcji stalowej.

Fundamenty - ławy fundamentowe żelbetowe, monolityczne z betonu klasy C25/30, zbrojone stalą klasy C;

Ściany – murowane z bloczków SILKA E24 kl. 15MPa, o gr. 24cm, w ścianach rdzenie żelbetowe, na wierzchu ściany wieniec żelbetowy, na którym oparte są dźwigary stalowe dachu. Rdzenie i wieńce z betonu kl. C20/25, zbrojone stalą kl. C;

Pokrycie dachu – blacha trapezowa;

Parametry techniczne budynku*:

Powierzchnia zabudowy:	351,76 m ²
Powierzchnia całkowita:	342,57 m ²
Powierzchnia użytkowa usług:	300,00 m ²
Kubatura:	1260,40 m ³

* parametry budynku przyjęto z danych udostępnionych od Zleceniodawcy (Protokół odbioru końcowego z dnia 29.10.2010r.).

3/. Nadziemny zbiornik wody p – poż. (obiekt nr 3)

Fundament pod zbiornik wody p.poż. – monolityczna żelbetowa płyta z betonu kl. C25/30, zbrojona stalą kl. C (B500SP). Zbiornik w kształcie cylindrycznym o konstrukcji stalowej.

Pojemność użytkowa zbiornika wynosi 260m³

Dobrano zbiornik p - poż. typ 1109 firmy Mostostalex, o średnicy 8,6m oraz wysokości 5,4m.

Źródłem wody dla zbiornika przeciwpożarowego jest przyłącze wodociągowe PE80 Dz32.

WARSZAWA, DZIELNICA BIAŁOŁĘKA, UL. MARYWILSKA 44

15

Spust wody ze zbiornika zapewnia przyłącze kanalizacji sanitarnej $\Phi 200$.

Parametry techniczne budynku*:

Powierzchnia zabudowy: 113,00 m²

Powierzchnia całkowita: 113,00 m²

Kubatura: 260,00 m³

** parametry budynku przyjęto z danych udostępnionych od Zleceniodawcy (Protokół odbioru końcowego z dnia 29.10.2010r.).*

5.5.2. Opis budowli i urządzeń budowlanych

1/. Place manewrowe i drogi manewrowe, parkingi

Nawierzchnia utwardzona kostką brukową oraz fragment w części północnej wyłożony ażurową kratą betonową.

Część parkingowa obsługująca przedmiotowy obiekt hal targowych zlokalizowana jest wokół budynku w jego bezpośrednim sąsiedztwie.

Od strony południowej znajduje się 160 miejsc parkingowych, (w tym 10 dla osób niepełnosprawnych). Od strony północnej znajduje się 1577 miejsc parkingowych (w tym 10 dla os. niepełnosprawnych), natomiast od strony zachodniej przewidziano 145 miejsc parkingowych, a od wschodu 192 miejsca (w tym 8 dla osób niepełnosprawnych).

2/. Nieruchomość posiada pełną infrastrukturę techniczną

- oświetlenie terenu
- kanalizacja sanitarna (sieć kanalizacji grawitacyjnej oraz tłocznej. Ścieki sanitarne z budynku hali odprowadza dziewięć przykanalików $\Phi 110$ lub $\Phi 160$)
- kanalizacja deszczowa
- sieć gazowa
- sieć wodociągowa (przyłącze wodociągowe $\Phi 110$ PE)
- instalacja p-poż.

Zaopatrzenie w wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru. Wokół budynku biegnie sieć obwodowa PE80 Dz125, na której zlokalizowane są hydranty naziemne DN80. Hydranty DN80 obejmują swoim zasięgiem cały obrys obiektu i są zlokalizowane w odległości mniejszej niż 150m od siebie. Dodatkowo sieć zapewnia zasilanie wewnętrznej instalacji przeciwpożarowej z dwóch stron budynku przyłączem PE80 Dz32. Hydranty zewnętrzne zlokalizowane są wzdłuż ciągów komunikacyjnych. Na terenie inwestycji znajduje się 10 zewnętrznych hydrantów p-poż.

Ponieważ zewnętrzna sieć przeciwpożarowa musi przewidzieć jednoczesność działania hydrantów wewnętrznych i zewnętrznych został zbudowany nadziemny zbiornik wody do celów p-poż. (obiekt nr 3).

3/. Nieruchomość jest ogrodzona

Ogrodzenie panelowe typu VEGA + słupki osadzone w cokole betonowym.

Wjazd na nieruchomość stanowi brama wjazdowa.

Uwaga: Powyższe opisy konstrukcji obiektów nr 1, 2, 3 oraz opisy budowli i urządzeń budowlanych zawarte w punkcie 5.5. niniejszego operatu szacunkowego przyjęto z Projektu budowlano – architektonicznego „Centrum Hal Targowych, Marywilska 44”.

5.6. Przeznaczenie w miejscowym p.z.p.

Na teren na którym zlokalizowany jest przedmiot wyceny została wydana decyzja o warunkach zabudowy - Decyzja nr 96/BIA/09 z dnia 09.04.2009 o warunkach zabudowy – znak: AM-WRU-ZBR-7331-206-08 oraz Decyzja nr 128/BIA/09 z dnia 18.05.2009 o przeniesieniu decyzji o warunkach zabudowy – znak: AM-WRU-ZBR-7331-125-09.

6. Przedstawienie sposobu wyceny.

6.1. Rodzaj określonej wartości.

Dla przedmiotowej nieruchomości określono wartość rynkową [WR].

Ustawa o gospodarce nieruchomościami definiuje w/w rodzaj wartości rynkowej w sposób następujący:

Art. 151 Wartość rynkową nieruchomości stanowi jak najbardziej prawdopodobna jej cena, możliwa do uzyskania na rynku, określona z uwzględnieniem cen transakcyjnych przy przyjęciu następujących założeń:

1./ strony umowy były od siebie niezależne, nie działały w sytuacji przymusowej oraz miały stanowczy zamiar zawarcia umowy;

2./ Upłynął czas niezbędny do wyeksponowania nieruchomości na rynku do wynegocjowania warunków umowy;

Wartość rynkowa dla aktualnego sposobu użytkowania ustalana jest przy założeniu zgodności z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego(...).

6.2. Wybór podejścia i metody szacowania.

Ustawa z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami stanowi:

art. 154. Wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stan jej zagospodarowania oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych.

Biorąc pod uwagę rodzaj nieruchomości oraz cel i zakres wyceny dla realizacji zlecenia wybrano:

- podejście:	dochodowe
- metodę:	inwestycyjną
- technikę:	kapitalizacji prostej

Ustawa o gospodarce nieruchomościami stanowi:

art. 153.2. Podejście dochodowe polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że jej nabywca zapłaci za nią cenę, której wysokość uzależni od przewidywanego dochodu, jaki uzyska z nieruchomości. Stosuje się je przy wycenie nieruchomości przynoszących lub mogących przynosić dochód.

Szczegółowe wytyczne związane z zastosowaniem podejścia dochodowego zawiera NOTA INTERPETACYJNA NR 2 „ZASTOSOWANIE PODEJŚCIA DOCHODOWEGO W WYCENIE NIERUCHOMOŚCI” który stanowi m.in.:

Pkt. 3.2.1. Stosowane w ramach podejścia dochodowego metody wyceny przedstawiają sposoby obliczania dochodów z nieruchomości. Stosuje się dwie metody wyceny i jedną z metod jest metoda inwestycyjna, w której podstawą obliczania dochodu z nieruchomości są wpływy czynszowe, uzyskiwane z najmu, dzierżawy i innych praw do nieruchomości, oraz wpływy poza czynszowe. Typowymi nieruchomościami, w przypadku, których stosuje się metodę inwestycyjną, są obiekty: biurowe, magazynowe, handlowe, lokale użytkowe, garaże wielostanowiskowe itp. Wpływy w tego rodzaju obiektach dotyczą gruntu i jego części składowych, którymi są w szczególności budynki i budowle.

Pkt. 3.3.3. w/w noty interpretacyjnej opisuje dwie stosowane techniki kapitalizacji dochodu, w tym przyjętą w niniejszym operacie szacunkowym - kapitalizację prostą, w której wartość nieruchomości określa iloczyn stabilnego strumienia dochodu rocznego możliwego do uzyskania

z wycenianej nieruchomości i współczynnika kapitalizacji lub iloraz stabilnego strumienia dochodu rocznego i stopy kapitalizacji;

Do wyceny przedmiotowej nieruchomości zastosowano **technikę kapitalizacji prostej netto** (która jest bardziej przejrzysta, czytelna i zrozumiała dla odbiorcy operatu szacunkowego).

W technice kapitalizacji prostej wartość rynkowa nieruchomości obliczana jest według wzoru:

$$W_R = DON * I/R$$

$$\text{lub: } W_R = DON * W_k$$

W_R – wartość rynkowa nieruchomości,

DON – dochód operacyjny netto przyjmowany do kapitalizacji,

R – stopa kapitalizacji,

W_k – współczynnik kapitalizacji.

6.3. Określenie wartości rynkowej nieruchomości

Rynek nieruchomości centrów handlowych zalicza się do rynku nieruchomości komercyjnych, są to nieruchomości, w które inwestuje się wyłącznie z myślą o zysku. W Polsce nowoczesne powierzchnie handlowe znajdują się przede wszystkim w dużych miastach. W chwili obecnej 29,7 % takiej powierzchni znajduje się w Warszawie. Ograniczona podaż sprawiła, że czynsze za wynajem powierzchni handlowych są bardzo wysokie. Najdrożej jest w Warszawie – minimalna stawka czynszu w centrum handlowym wynosi ok. 88 zł/m², natomiast maksymalna to aż 400 zł/m². Na wysokość stawki czynszowej wpływają głównie dwa czynniki: lokalizacja jak również typ centra handlowego. Według analityków CB Richard Ellis centra handlowe w Polsce możemy podzielić na dwa typy: pierwszy, gdzie czynsze za wynajem lokali są bardzo wysokie, to tzw. galerie handlowe, w których występują w większości marki premium oraz marki luksusowe; w drugiej grupie centrów handlowych przeważają marki, których pozycjonowanie na rynku jest trochę słabsze. W takich centrach w ogóle nie występują marki ekskluzywne.

Zaobserwowano, że na rynku tego typu nieruchomości lokalizacja ściśle związana jest z typem centrum handlowego – galerie handlowe najczęściej lokalizowane są w centrach miasta lub na terenach z bardzo korzystnym dostępem komunikacyjnym np. „Galeria Mokotów”, „Złote Tarasy”; natomiast centra handlowe drugiego typu lokalizowane są na obrzeżach miast lub na terenach

podmiejskich np. Maximus w Nadarzynie, Ptak w Rzgowie, k. Łodzi, a także jak przedmiot wyceny „Marywilska 44” (obrzeża miasta Warszawa). Drugi typ centrów handlowych wysokość czynszów osiąga na poziomie minimalnym tj. ok. 88 zł/m² pow. najmu. Podobna sytuacja jak w przypadku stawek czynszowych występuje w poziomie pustostanów – pierwszy typ centrów handlowych – pustostany kształtują się na poziomie od 0 do 3%, w przypadku drugiego typu centrów pustostany kształtują się na poziomie od 5 do 15%. Stopa kapitalizacji również jest inna w zależności od typu centrum handlowego, w przypadku nowoczesnych galerii handlowych stopa kapitalizacji (zwrotu) wynosi od 6,5 do 7%, natomiast w przypadku powierzchni handlowej takiej jak przedmiot wyceny stopa kapitalizacji na rynku nieruchomości wynosi 10 – 13%.

1. Określenie efektywnego dochodu brutto przy uwzględnieniu strat z tytułu nie wynajęcia powierzchni generującej dochód i zaległości czynszowych (frekwencja)

- frekwencja:

Jak wynika z analizy zawartej powyżej pustostany w halach targowych kształtują się na poziomie 10 – 15%, jednakże takie pustostany występują na obiektach działających na rynku w dłuższym okresie czasu.

Zapoznając się ze szczegółową preferencją najmu w poszczególnych halach przedmiotowej nieruchomości, na potrzeby niniejszej wyceny określono następujący poziom pustostanów:

- dla boksów wynajmowanych – 15%
- dla powierzchni wynajmowanych przez MULTIOUTLET – 5%
- dla powierzchni wynajmowanych przez dyskont „Biedronka” – 0%

- powierzchnia przyjęta do wynajmu:

Określając dochodowość przedmiotowego obiektu stanowiącego centrum hal targowych znajdujących się w Warszawie przy ul. Marywilskiej 44, przyjęto bezpośrednie powierzchnie cenotwórcze tzn. powierzchnię z pominięciem powierzchni wspólnych (komunikacji oraz pomieszczeń socjalnych), które są niezbędne dla funkcjonowania obiektów handlowych jednakże nie generują bezpośrednio dochodu.

Powierzchnia najmu wynosi: 35 073 m²

- ustalenie stawek czynszowych dla wynajmowanych powierzchni handlowych:

- Jak wynika z ogólnej charakterystyki rynku nieruchomości centrów handlowych przedmiot wyceny został zakwalifikowany do drugiego typu powierzchni handlowej. Analizując stawki czynszowe obiektów podobnych (Wólka Kosowska, Centrum Handlowe PTAK, Maximus),

WARSZAWA, DZIELNICA BIAŁOŁĘKA, UL. MARYWILSKA 44

20

stwierdzono iż obowiązujące stawki czynszowe na obiekcie będącym przedmiotem wyceny dokładnie odzwierciedlają stan rynku przy uwzględnieniu jego typu i lokalizacji.

Zatem określając rynkową stawkę czynszu najmu powierzchni handlowej oparto się na faktycznych stawkach czynszowych tj. 70 zł/m² oraz 112 zł/m² powierzchni najmu.

W ostatnim roku zaobserwowano większą ilość wynajmowanej powierzchni z racji tego, iż nie jest to już obiekt nowy na rynku, jednocześnie zaobserwowano spadek stawek czynszowych za wynajem powierzchni tj. większa powierzchnia wynajmowana jest za 70 zł/m²

Efektywny dochód brutto za wynajem boksów handlowych wynosi EDB:

25 971 716 zł

• **Oprócz typowych boksów handlowych nieruchomość generuje następujący dochód:**

- wynajmowana jest powierzchnia tzw. „wysp” na częściach wspólnych za średnią stawkę czynszu 85 zł/m² powierzchni na miesiąc co daje rocznie: 551 320,00 zł
- wynajmowana jest powierzchnia kontenerów co daje rocznie: 359 802,00 zł
- prowadzona jest sprzedaż energii co daje rocznie: 1 807 484,00 zł

Efektywny dochód brutto wynosi EDB: 2 718 606 zł

Ogółem efektywny dochód brutto wynosi EDB:

EDB = 25 971 716 zł + 2 718 606 zł = 28 690 322 zł

Wyżej określonych stawek czynszowych nie pomniejszono o koszty związane z eksploatacją nieruchomości, gdyż najemcy poza czynszem sami dokonują rozliczeń za użytkowanie mediów: energia elektryczna, woda, telefon itp. (zgodnie ze wskazaniem indywidualnych liczników lub fakturami operatora). Stąd też stawki czynszowe nie uwzględniają tych kosztów.

Zestawienie najmu poszczególnych boksów handlowych oraz powierzchni usługowych wraz z miesięczną stawką czynszu oraz określenie efektywnego dochodu brutto przedstawione zostało w szczegółowym wyliczeniu stanowiącym załącznik nr 6 niniejszego operatu.

II. Określenie wydatków operacyjnych ponoszonych przez właściciela nieruchomości

Na podstawie umów najmu lokali handlowych, udostępnionych do wglądu na łączny czynsz najmu płaconego przez najemców składa się czynsz podstawowy i opłata eksploatacyjna, która praktycznie w całości pokrywa koszty utrzymania powierzchni wspólnych, ochrony i ubezpieczenia obiektów oraz koszty zatrudnienia pracowników obsługujących przedmiotową nieruchomość.

W związku z powyższym do rocznych wydatków operacyjnych ponoszonych przez właściciela przedmiotowej nieruchomości zaliczono jedynie:

- czynsz dzierżawny gruntu:	12 259 406 zł
- podatek od nieruchomości tj. podatek od powierzchni budynku:	1 755 625 zł
- koszty energii:	1 594 543 zł
Razem roczne wydatki operacyjne:	15 609 574 zł

Uwaga: Powyższe kwoty przyjęte zostały na podstawie danych uzyskanych od Zleceniodawcy.

DOCHÓD OPERACYJNY NETTO:

28 690 322 zł /rok - 15 609 574 zł = 13 080 748 zł

III. Ustalenie stopy kapitalizacji

Stopa kapitalizacji w przypadku drugiego typu centrów handlowych kształtuje się na poziomie 10 – 13%, dla potrzeb niniejszej wyceny określono również stopę kapitalizacji z rynku kapitałowego aby nie przyjmować intuicyjnie wysokości stopy z wyżej wymienionego przedziału.

Zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (§12.) „w przypadku braku danych z rynku nieruchomości stopę dyskontową określa się na podstawie rentowności bezpiecznych długoterminowych lokat na rynku kapitałowym, z uwzględnieniem stopnia ryzyka przy inwestowaniu w nieruchomości podobne do nieruchomości wycenianej”.

Wyliczenie stopy dyskontowej z rynku kapitałowego – metodą sumowania (wariant uproszczony) stosując wzór:

$$r = r_r + r_o + r_{sz}$$

gdzie:

r_r – wielkość bazowa, wolna od ryzyka stopa procentowa (stopa realna).

r_o – premia (współczynnik) ryzyko inwestycyjnego, która wyraża stopień niepewności inwestycji w nieruchomości w stosunku do lokat bezpiecznych; (2% ÷ 4%)

r_{sz} – premia (współczynnik) ryzyka indywidualnego, która odnosi się do poszczególnych segmentów rynku nieruchomości jego indywidualnych cech; uwzględnia m. in.: perspektywy rozwoju gospodarczego związanego z rozważanym segmentem rynku nieruchomości, prawdopodobieństwo powstania bariery popytu lub podaży (2% ÷ 8%)

r_r – oprocentowanie lokat długoterminowych 10letnich w Banku PKO BP grudzień 2012r.– **5,5 %**

r_o – premię ogólną (2% - 4%) uwzględniającą uwarunkowania społeczno-ekonomiczne dot. wzrostu gospodarczego, spadku bezrobocia a także polityki inwestycyjnej i kredytowej, w której w okresie prognozy nie przewiduje się większych zmian – przyjęto na poziomie **3%**

r_{sz} – premię (2% - 8%) dotyczącą konkretnej nieruchomości, przyjęto na poziomie **3,50%**.

Stopa dyskontowa (r) :

$$r = 5,5 \% + 3 \% + 3,50 \% = 12,00 \%$$

Określona stopa kapitalizacji z rynku kapitałowego wynosząca 12,00% mieści się w przedziale 10 – 13% stopy procentowej określonej w trakcie analizy rynku nieruchomości drugiego typu centrów handlowych, dlatego też przywołuje się ją na potrzeby niniejszej wyceny.

IV. Określenie wartości rynkowej nieruchomości

$$W_R = DON * 1/R$$

gdzie:

W_R – wartość rynkowa nieruchomości,

DON – dochód operacyjny netto przyjmowany do kapitalizacji,

R – stopa kapitalizacji,

$$W_R = 13\,080\,748 \text{ zł} * 1/0,1200 = 109\,006\,233,30 \text{ zł}$$

Przyjęto: 109 000 000 zł

Słownie: sto dziewięć milionów złotych.

WARSZAWA, DZIELNICA BIAŁOLEKA, UL. MARYWILSKA 44

23

7. Wynik końcowy

Jako wynik końcowy przyjęto wartość rynkową nieruchomości budynkowej, stanowiącej „Centrum Hal Targowych Marywilska 44”, położonej w Warszawie w dzielnicy Białoleka, przy ul. Marywilskiej 44, (obręb 4/07-02) obliczoną podejściem dochodowym w punkcie 6 niniejszego operatu, która wynosi:

109 000 000 zł

Słownie: sto dziewięć milionów złotych.

Skierniewice, 05 styczeń 2013r.

8. Klauzule i ustalenia dodatkowe

- Operat szacunkowy sporządzono zgodnie z przepisami prawa i POWSZECHNYMI KRAJOWYMI ZASADAMI WYCENY (PKZW) - standardy zawodowe dotychczasowe (jako tymczasowe noty interpretacyjne) i standardy nowe (KSWP, KSWS).
- Operat sporządzono w 2 jednobrzmiących egzemplarzach z których :
 - Nr 1 otrzymuje Zleceniodawca
 - Nr 2 zachowuje rzeczoznawca jako egzemplarz archiwalny przez okres 3-ch lat
- Operat szacunkowy nie może być opublikowany w całości lub w części w jakimkolwiek dokumencie bez zgody autora i bez uzgodnienia z nim formy i treści takiej publikacji .
- Autor wyceny nie ponosi odpowiedzialności za wykorzystanie operatu bez jego zgody do innego celu niż cel, dla którego został sporządzony.
- Stan prawny nieruchomości ustalono na odpowiednich dokumentów (m.in. odpis porozumienia trójstronnego w sprawie poddzierżawy przez Kupiec Warszawski Sp. z o.o. na rzecz Marywilska 44 Sp. z o.o. nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Marywilskiej 44.) oraz na podstawie badania księgi wieczystej Nr WA3M/00210185/3 prowadzonej przez prowadzonej przez IX Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego dla Warszawy Mokotowa.
- Autor wyceny nie bierze odpowiedzialności za wady ukryte nieruchomości, których występowania nie mógł stwierdzić podczas jej oględzin.
- Określona wartość rynkowa przedmiotowej nieruchomości nie uwzględnia podatków (w tym podatku VAT) i opłat związanych jej nabyciem.
- Wyciąg operatu zostaje przekazany do właściwego, z uwagi na lokalizację nieruchomości, Wydziału Geodezji i Gospodarki Gruntami.
- Obliczenia wykonane zostały z pomocą arkusza kalkulacyjnego „Excel”, w zaokrągleniu do 0,01 (arkusz „Excel” zaokrąglił w stosunku 4↓, 5↑).

Koniec operatu.

9. Załączniki do operatu szacunkowego.

- 1) Fragment planu miasta Warszawa
- 2) Kserokopia odpisu porozumienia trójstronnego w sprawie poddzierżawy przez Kupiec Warszawski Sp. z o.o. na rzecz Marywilska 44 Sp. z o.o. nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Marywilskiej 44
- 3) Kserokopia umowy dzierżawy nr 13/2009/D z dnia 01.12.2009r.
- 4) Protokół odbioru końcowego z dnia 29.10.2010r. w sprawie budowy I etapu Centrum Hal Targowych Marywilska 44 w Warszawie przy ul. Marywilskiej 44 i przekazania do użytku (eksploatacji) inwestycji.
- 5) Dokumentacja fotograficzna
- 6) Mapa poglądowa
- 7) Zestawienie najmu poszczególnych boksów handlowych oraz powierzchni usługowych wraz z miesięczną stawką czynszu oraz określenie efektywnego dochodu brutto

4.5. Klauzula aktualności operatu szacunkowego nieruchomości położonej w Warszawie,
ul. Marywilska 44

Kancelaria Rzecznawcy Majątkowego
Magdalena Lipińska
ul. Mszczonowska 33/35, pok. 103, 01-100 Skierniewice
tel. 0-602 810 831
REGON 1750760774, NIP 536-133 66-45

Skierniewice dnia 27.10.2014 r.

EGZ. NR 1.

KLAUZULA AKTUALNOŚCI

Kancelaria Rzecznawcy Majątkowego Magdalena Lipińska z/s Skierniewice, ul. Mszczonowska 33/35, potwierdza niniejszym, iż operat szacunkowy datowany na dzień 05.01.2013r. nieruchomości stanowiącej „Centrum Hal Targowych Marywilska 44” o powierzchni zabudowy 63 170,00m² wraz z infrastrukturą drogową, parkingową i techniczną niezbędną do funkcjonowania obiektu, położona w Warszawie, posiada aktualność na dzień 27 października 2014 roku.

W szczególności potwierdzam aktualność kwoty 109 000 000 zł stanowiącej jej wartość rynkową, określoną w podjęciu dochodowym.

Klauzulę sporządzono w 2 jednobrzmiących egzemplarzach, z których:

- nr 1 otrzymuje JHM Development S.A. z/s ul. Unii Europejskiej, 96-100 Skierniewice
- nr 2 zachowuje rzeczoznawca



4.6. Wyciąg z operatu szacunkowego nieruchomości położonej w Rumi, ul. Dębogórska

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Sporządzono na podst. z art. 158 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami.

Krótki opis nieruchomości:	
<p>Przedmiot wyceny stanowi nieruchomość z rozpoczętą budową budynku galerii handlowo – usługowo – biurowej o powierzchni użytkowej 3017,85m² wraz ze zjazdem z ul. Dębogórskiej, wewnętrznym układem drogowo – parkingowym, ogrodzeniem, małą architekturą i urządzeniem reklamowym, położona w Rumi, oznaczona w ewidencji gruntów jako działka nr 1/8 (obręb 0014; jedn. ewiden. 221502_1 Rumia) o powierzchni 13169m². Stan prawny przedmiotowej nieruchomości uregulowany jest w Księdze Wieczystej nr GD1W/00033920/2 prowadzonej w IV Wydziale Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Wejherowie.</p> <p>Dla obszaru na którym zlokalizowana jest przedmiotowa nieruchomość istnieje sytuacja prawna braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.</p> <p>Dla przedmiotowego obszaru została wydana decyzja o warunkach zabudowy Nr 22/2009 z dnia 18.06.2009 r. dla inwestycji polegającej na budowie budynku galerii handlowo- usługowo – biurowej wraz ze zjazdem z ulicy Dębogórskiej wewnętrznym układem drogowo – parkingowym, ogrodzeniem, małą architekturą i urządzeniem reklamowym.</p> <p>Powyższa decyzja została przeniesiona Decyzją Nr UA/BC-7331-22/09/UR Burmistrza Miasta Rumi z dnia 06.06.2012r. na rzecz „JHM DEVELOPMENT” Spółka Akcyjna z siedzibą w Skierniewicach przy ul. Unii Europejskiej 18.</p> <p>Dla przedmiotowej nieruchomości zostało wydane pozwolenie na budowę budynku handlowo – usługowo biurowego wraz z infrastrukturą techniczną oraz wraz ze zjazdem z ulicy Dębogórskiej wewnętrznym układem drogowo – parkingowym, ogrodzeniem, małą architekturą i urządzeniem reklamowym (Decyzja AB.6740.X.118.2013.14 z dn. 22.07.2013r, która stała się ostateczna z dn. 09.08.2013r.). Starosta Wejherowski Decyzją AB.6740.X.122.2014.14 z dnia 16.06.2014r. przenosi w/w decyzję AB.6740.X.118.2013.14 z dn. 22.07.2013r, na rzecz JHM2 Spółka z o.o. z/s w Skierniewicach, ul. Unii Europejskiej 18.</p> <p>Zakres wyceny obejmuje prawo własności w/w nieruchomości w stanie istniejącym oraz w stanie docelowym.</p>	
Cel wyceny:	
Określenie wartości rynkowej w/w nieruchomości, do ustalenia zabezpieczenia wierzytelności Banku.	
Oszacowana wartość rynkowa nieruchomości :	
<p>1/. Wartość rynkowa nieruchomości w stanie docelowym wynosi:</p> <p style="text-align: right;">17 390 000 zł</p> <p style="text-align: center;"><i>Słownie: siedemnaście milionów trzysta dziewięćdziesiąt tysięcy złotych.</i></p>	
<p>2/. Wartość rynkowa nieruchomości w stanie istniejącym wynosi:</p> <p style="text-align: right;">9 396 000 zł</p> <p style="text-align: center;"><i>Słownie: dziewięć milionów trzysta dziewięćdziesiąt sześć tysięcy złotych.</i></p>	
Data sporządzenia operatu szacunkowego:	10.07.2014r.
Autor operatu:	<p>Rzecznik majątkowy mgr Magdalena Lipińska zam. Pszczonów 21, 99 – 420 Łyszkowice Uprawnienia zawodowe nr 4592 Seminarium nt. szacowanie wartości nieruchomości dla potrzeb sektora bankowego zaśw, nr 3280/LXI/07</p>

RUMIA

4.7. Wyciąg z operatu szacunkowego nieruchomości położonej w Helu, ul. Władysława Steuera 16A i 16B

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Sporządzono na podst. z art. 158 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami.

Krótki opis nieruchomości:	
Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa zabudowana zespołem dwóch ekskluzywnych budynków „Apartamenty FOKA” wraz z infrastrukturą, położona w Helu przy ul. Władysława Steuera 16A i 16B, oznaczona w ewidencji gruntów jako działki nr 146/35, 147/18, 307/3, 310/4, 311/3, 335/3, 336, 337/8, 652, 655, 656 (obręb Hel [Nr 0001], jedn. ewid. 221101_1 Hel), pow. pucki, woj. pomorskie, stanowiąca własność JHM DEVELOPMENT Spółka Akcyjna z siedzibą w Skierniewicach przy ul. Unii Europejskiej 18. Stan prawny przedmiotowej nieruchomości uregulowany jest w Księdze Wieczystej nr GD2W/00044688/0, prowadzonej w Sądzie Rejonowym w Wejherowie w V Zamiejscowym Wydziale Ksiąg Wieczystych w Pucku.	
<u>Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej prawa własności w/w nieruchomości z wyłączeniem sprzedanych nieruchomości lokalowych (lokalii mieszkalnych - apartamentów i miejsc postojowych).</u>	
Cel wyceny:	
Określenie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej, do ustalenia zabezpieczenia wierzytelności.	
Oszacowana wartość rynkowa nieruchomości:	
31 249 000 zł	
Słownie: trzydzieści jeden miliony dwieście czterdzieści dziewięć tysięcy złotych.	
W tym:	
- wartość rynkowa miejsc postojowych/garaży : 490 000 zł	
<u>Określone wartości rynkowe nieruchomości nie uwzględniają podatków (w tym podatku VAT) i opłat.</u>	
Data sporządzenia operatu szacunkowego:	05.05.2014r.
Autor operatu:	Rzecznik majątkowy mgr Magdalena Lipińska zam. Pszczonów 21, 99 – 420 Łyszkowice Uprawnienia zawodowe nr 4592 Seminarium nt. szacowanie wartości nieruchomości dla potrzeb sektora bankowego zaśw. nr 3280/LXI/07

HEL

[Podpis]



[Podpis]

Załącznik 5 – Wykaz odesłań

Skonsolidowane sprawozdania finansowe wraz z raportem i opinią biegłego rewidenta za lata 2011, 2012, 2013 oraz skonsolidowane sprawozdanie finansowe za III kwartał 2014 roku zostały zamieszczone w Prospekcie przez odesłanie do opublikowanych w raportach bieżących skonsolidowanych sprawozdań finansowych Grupy Kapitałowej Emitenta.

Roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2011 roku wraz z opinią i raportem biegłego rewidenta zostało opublikowane w raporcie okresowym z 23 kwietnia 2012 roku. Powyższy raport okresowy dostępny jest na stronie internetowej Emitenta www.relacje.jhmdevelopment.pl.

Roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2012 roku wraz z opinią i raportem biegłego rewidenta zostało opublikowane w raporcie okresowym z 11 marca 2013 roku. Powyższy raport okresowy dostępny jest na stronie internetowej Emitenta www.relacje.jhmdevelopment.pl.

Roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2013 roku wraz z opinią i raportem biegłego rewidenta zostało opublikowane w raporcie okresowym z 12 marca 2014 roku. Powyższy raport okresowy dostępny jest na stronie internetowej Emitenta www.relacje.jhmdevelopment.pl.

Kwartalne skonsolidowane sprawozdanie finansowe za III kwartał kończący się 30 września 2014 roku zostało opublikowane w raporcie okresowym z 19 sierpnia 2014 roku. Powyższy raport okresowy dostępny jest na stronie internetowej Emitenta www.relacje.jhmdevelopment.pl.