

## **OGŁOSZENIE W SPRAWIE ZAPROSZENIA DO SKŁADANIA OFERT SPRZEDAŻY AKCJI SPÓŁKI JHM DEVELOPMENT S.A.**

Niniejsze zaproszenie do składania ofert sprzedaży akcji spółki JHM DEVELOPMENT S.A. z siedzibą w Skierniewicach („Spółka”, „JHM”) („Zaproszenie”) jest publikowane w związku z kontynuacją skupu akcji organizowanego przez Mirbud S.A. mającego na celu doprowadzenie do przejęcia pełnej kontroli nad Spółką i wycofanie jej akcji z obrotu na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.

Zaproszenie kierowane jest do akcjonariuszy Spółki, którzy:

- a) posiadają nie mniej niż 5% akcji w kapitale zakładowym Spółki oraz
- b) złożą na rzecz Mirbud S.A. ważną ofertę sprzedaży akcji JHM co najmniej na taką liczbę akcji JHM, że w wyniku wykonania praw z warrantów subskrypcyjnych serii G Mirbud S.A. obejmą akcje serii K Mirbud S.A. o łącznej wartości, liczonej według ceny emisyjnej, co najmniej 100.000 euro.

Tekst niniejszego zaproszenia jest dostępny na stronie internetowej Mirbud <https://mirbud.pl> oraz na stronie internetowej Domu Maklerskiego [www.ipopemasecurities.pl](http://www.ipopemasecurities.pl) w zakładce „Aktualności”.

Wszelkie dodatkowe informacje na temat procedury przyjmowania ofert sprzedaży w odpowiedzi na niniejsze Zaproszenie można uzyskać osobiście w siedzibie Domu Maklerskiego pod adresem ul. Próżna 9, 00-107 Warszawa lub telefonicznie, pod numerem telefonu +48 (22) 236 92 00.

*Niniejsze zaproszenie do składania ofert nie stanowi wezwania do zapisywania się na sprzedaż lub zamianę akcji, o którym mowa w art. 73 i kolejnych Ustawy o Ofercie Publicznej. W szczególności, do Zaproszenia nie mają zastosowania art. 77 oraz 79 Ustawy o Ofercie Publicznej, ani przepisy Rozporządzenia Ministra Finansów w sprawie wzorów wezwań do zapisywania się na sprzedaż lub zamianę akcji spółki publicznej, szczegółowego sposobu ich ogłaszania oraz warunków nabywania akcji w wyniku tych wezwań z dnia 14 września 2017 roku (Dz.U. z 2017 r. poz. 1748). Niniejsze Zaproszenie publikowane jest wyłącznie na terenie Polski i nie jest kierowane do osób w jakimkolwiek innym państwie niż Polska, w szczególności w państwie, w którym składanie tego rodzaju oferty lub nakłanianie do sprzedaży papierów wartościowych byłoby niezgodne z prawem lub wymagałoby jakichkolwiek zezwoleń, powiadomień lub rejestracji. Zaproszenie nie stanowi doradztwa inwestycyjnego, porady inwestycyjnej, prawnej ani podatkowej. W sprawach związanych z Zaproszeniem, Akcjonariusze powinni skorzystać z porady doradców inwestycyjnych, prawnych i podatkowych. Akcjonariusz odpowiadający na Zaproszenie ponosi wszelkie konsekwencje prawne, finansowe oraz podatkowe podejmowanych decyzji inwestycyjnych.*

Skierniewice, dnia 13 września 2019 r.

## **DEFINICJE I SKRÓTY UŻYWANE W TREŚCI ZAPROSZENIA:**

<b>Akcje, Akcje Nabywane</b>	oznacza do 7 327 742 (siedmiu milionów trzystu dwudziestu siedmiu tysięcy siedmiuset czterdziestu dwóch) zdematerializowanych akcji, o wartości nominalnej 2,50 PLN (dwa złote pięćdziesiąt groszy) każda, wyemitowanych przez Spółkę, oznaczonych w KDPW kodem ISIN: PLJHMDL00018 lub jakkolwiek ich liczba objęta Ofertą Sprzedaży
<b>Akcje Nowej Emisji</b>	oznacza do 6 377 778 (sześciu milionów trzystu siedemdziesięciu siedmiu tysięcy siedmiuset siedemdziesięciu ośmiu) zdematerializowanych akcji serii K, o wartości nominalnej 0,10 PLN (dziesięć groszy) każda, emitowanych przez Mirbud
<b>Akcjonariusz</b>	oznacza każdego akcjonariusza Spółki posiadającego nie mniej niż 5% akcji w kapitale Spółki.
<b>Cena Zakupu</b>	oznacza cenę zakupu jednej Akcji Nabywanej w kwocie 1,60 zł (jeden złoty sześćdziesiąt groszy)
<b>Dom Maklerski</b>	oznacza IPOPEMA Securities S.A. z siedzibą w Warszawie, adres: ul. Próżna 9, 00-107 Warszawa
<b>KDPW</b>	oznacza Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A.
<b>Mirbud</b>	oznacza spółkę Mirbud S.A. z siedzibą w Skierniewicach, ul. Unii Europejskiej 18, 96-100 Skierniewice, będącą spółką dominującą wobec Spółki
<b>Nierezydent</b>	oznacza osoby, podmioty i jednostki organizacyjne, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2 Prawa Dewizowego
<b>NWZ Mirbud</b>	oznacza Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Mirbud z dnia 17 maja 2019 r.
<b>Obciążenia</b>	oznacza zastaw zwykły, skarbowy, rejestrowy lub finansowy, zajęcie w postępowaniu egzekucyjnym, opcję, prawo pierwokupu lub inne prawo pierwszeństwa albo jakiegokolwiek inne prawo, obciążenie lub ograniczenie na rzecz osób trzecich o charakterze rzeczowym lub obligacyjnym (w tym także na podstawie statutu)
<b>Oferta Sprzedaży Akcji, Oferta Sprzedaży</b>	oznacza ofertę sprzedaży Akcji składaną przez Akcjonariuszy w odpowiedzi na Zaproszenie
<b>Prawo Dewizowe</b>	oznacza ustawę z dnia 27 lipca 2002 roku Prawo dewizowe (tekst jednolity: Dz.U. z 2019 r. poz. 160)

<b>Rezydent</b>	oznacza osoby, podmioty i jednostki organizacyjne w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 1 Prawa Dewizowego
<b>Rozporządzenie w sprawie Wzorów Wezwań</b>	oznacza rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 14 września 2017 roku w sprawie wzorów wezwań do zapisywania się na sprzedaż lub zamianę akcji spółki publicznej, szczegółowego sposobu ich ogłaszania oraz warunków nabywania akcji w wyniku tych wezwań (Dz.U. z 2017 r. poz. 1748)
<b>Skup</b>	oznacza skup Akcji Nabywanych przeprowadzany przez Mirbud na podstawie Zaproszenia
<b>Spółka, JHM</b>	oznacza JHM DEVELOPMENT Spółka Akcyjna z siedzibą w Skierniewicach przy ul. Unii Europejskiej 18, 96-100 Skierniewice, wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000372753
<b>Ustawa o Ofercie Publicznej</b>	oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 roku o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (tekst jednolity: Dz.U. z 2019 r., poz. 623 ze zm.)
<b>Warranty Subskrypcyjne</b>	oznacza imienne warranty subskrypcyjne serii G emitowane przez Mirbud na podstawie uchwały NWZ Mirbud numer 4/2019 w sprawie: emisji przez spółkę MIRBUD S.A. warrantów subskrypcyjnych serii F oraz warrantów subskrypcyjnych serii G z wyłączeniem prawa poboru, zaoferowane Akcjonariuszom, którzy złożą na rzecz Mirbud ważną Ofertę Sprzedaży Akcji w odpowiedzi na Zaproszenie
<b>Zaproszenie</b>	oznacza niniejsze zaproszenie do składania Ofert Sprzedaży Akcji skierowane do wszystkich Akcjonariuszy

## **1. PRZEDMIOT ZAPROSZENIA – AKCJE NABYWANE**

Przedmiotem Zaproszenia jest nie więcej niż 7 327 742 (siedem milionów trzysta dwadzieścia siedem tysięcy siedemset czterdzieści dwie) Akcje Nabywane o wartości nominalnej 2,50 PLN (dwa złote pięćdziesiąt groszy) każda, co stanowi nie więcej niż 10,59% kapitału zakładowego Spółki i uprawnia do wykonywania nie więcej niż 10,59% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu Spółki.

Jedna Akcja Nabywana uprawnia do jednego głosu na walnym zgromadzeniu Spółki. Akcje Nabywane są przedmiotem obrotu na rynku regulowanym organizowanym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.

W ramach Zaproszenia Mirbud oferuje Akcjonariuszom nabycie od nich Akcji Nabywanych na warunkach opisanych w Zaproszeniu.

## 2. CENA ZAKUPU

Proponowana cena zakupu Akcji Nabywanych wynosi 1,60 zł (jeden złoty sześćdziesiąt groszy) za jedną akcję. Cena Zakupu ustalona została jako wartość wyższa ze średnich cen rynkowych akcji Spółki z okresu 3 (trzech) i 6 (sześciu) miesięcy obrotu akcjami poprzedzających dzień publikacji raportu bieżącego Mirbud nr 11/2019, zawierającego ogłoszenie o zwołaniu NWZ Mirbud z porządkiem obrad obejmującym uchwałę o emisji Warrantów Subskrypcyjnych oraz Akcji Nowej Emisji.

## 3. PODMIOT POŚREDNICZĄCY W PRZEPROWADZENIU I ROZLICZENIU SKUPU AKCJI

PODMIOTEM POŚREDNICZĄCYM W PRZEPROWADZENIU I ROZLICZENIU SKUPU AKCJI JEST:

**Ipopema Securities Spółka Akcyjna**

**adres: ul. Próżna 9, 00-107 Warszawa**

**tel. +48 (22) 236 92 00, e-mail: [ipopema@ipopema.pl](mailto:ipopema@ipopema.pl),**

**[www.ipopemasecurities.pl](http://www.ipopemasecurities.pl)**

## 4. HARMONOGRAM SKUPU AKCJI

Data publikacji Zaproszenia:	13 września 2019
Termin rozpoczęcia przyjmowania Ofert Sprzedaży:	13 września 2019
Termin zakończenia przyjmowania Ofert Sprzedaży:	18 września 2019
Przewidywane rozliczenia Skupu (nabycie oraz przeniesienie własności Akcji Nabywanych na Mirbud):	w dniu rejestracji Akcji Nowej Emisji w systemie KDPW do końca września 2019

Mirbud zastrzega sobie prawo do zmiany terminów wskazanych w Zaproszeniu.

## 5. PODMIOTY UPRAWNIONE DO SPRZEDAŻY AKCJI W ODPOWIEDZI NA ZAPROSZENIE

Podmiotami uprawnionymi do składania Ofert Sprzedaży w odpowiedzi na Zaproszenie są Akcjonariusze, którzy:

- a) posiadają na swoich rachunkach papierów wartościowych akcje Spółki w liczbie nie mniejszej niż odpowiadającej 5% wszystkich akcji JHM, oraz

- b) złożą na rzecz Mirbud ważną Ofertę Sprzedaży co najmniej na taką liczbę Akcji, że w wyniku wykonania praw z Warrantów Subskrypcyjnych obejmą Akcje Nowej Emisji o łącznej wartości, liczonej według ceny emisyjnej, co najmniej 100.000 euro, oraz
- c) obejmą Warranty Subskrypcyjne i Akcje Nowej Emisji co najmniej o wartości wskazanej w pkt b) powyżej.

Akcje oferowane do sprzedaży w ramach Ofert Sprzedaży muszą być wolne od Obciążeń.

## **6. PROCEDURA SKŁADANIA OFERT SPRZEDAŻY**

Oferty Sprzedaży będą przyjmowane w siedzibie Domu Maklerskiego.

Akcjonariusze zamierzający złożyć Ofertę Sprzedaży powinni dokonać następujących czynności:

- a) złożyć w podmiocie prowadzącym rachunek papierów wartościowych, na którym zdeponowane są Akcje, nieodwołalną dyspozycję blokady tych Akcji oraz dyspozycję wystawienia instrukcji w zakresie transakcji sprzedaży tych Akcji na rzecz Mirbud,
- b) uzyskać świadectwo depozytowe, wystawione na Akcje, które zamierzają sprzedać Mirbud w ramach odpowiedzi na Zaproszenie,
- c) złożyć do Domu Maklerskiego wypełniony w dwóch egzemplarzach formularz Oferty Sprzedaży, według wzoru obowiązującego w Domu Maklerskim, po jednym dla Akcjonariusza składającego Ofertę Sprzedaży oraz dla Domu Maklerskiego. Do formularza Oferty Sprzedaży powinien być dołączony oryginał świadectwa depozytowego wydanego przez podmiot prowadzący rachunek papierów wartościowych Akcjonariusza potwierdzający:
  - dokonanie blokady Akcji do dnia rozliczenia Skupu Akcji włącznie (przewiduje się, że rozliczenie nastąpi nie później niż do końca września 2019 r.), oraz
  - złożenie w podmiocie prowadzącym rachunek papierów wartościowych Akcjonariusza nieodwołalnej dyspozycji wystawienia instrukcji rozliczeniowej do systemu KDPW, dotyczącej przeniesienia praw z Akcji Nabywanych na rzecz Mirbud, na zasadach określonych w Ofercie Sprzedaży. Instrukcja rozliczeniowa stanowić będzie podstawę do przeniesienia na Mirbud własności Akcji Nabywanych.

Dodatkowo Akcjonariusz składający Ofertę Sprzedaży powinien przedstawić:

- a) dowód osobisty lub paszport (osoba fizyczna),
- b) wyciąg z właściwego dla Akcjonariusza rejestru (Rezydenci niebędący osobami fizycznymi),
- c) wyciąg z właściwego dla siedziby Akcjonariusza rejestru lub inny dokument urzędowy zawierający podstawowe dane o Akcjonariuszu, z którego wynika jego status prawny, sposób reprezentacji, a także imiona i nazwiska osób uprawnionych do reprezentacji (Nierezydenci niebędący osobami fizycznymi).

Zważywszy na specyfikę zapłaty Ceny Zakupu, o której mowa w punkcie 9 poniżej, aby Oferta Sprzedaży była złożona ważnie i skutecznie, Akcjonariusz będzie zobowiązany do równoczesnego:

- a) przyjęcia oferty objęcia Warrantów Subskrypcyjnych w liczbie wynikającej z podzielenia liczby sprzedawanych przez Akcjonariusza Akcji przez 0,675 (zero i sześćset siedemdziesiąt pięć tysięcznych) bez uwzględniania części ułamkowych oraz
- b) złożenia oświadczenia o wykonaniu praw z Warrantów Subskrypcyjnych i objęciu Akcji Nowej Emisji,

przed złożeniem Oferty Sprzedaży Akcji. Oferta Sprzedaży bez złożenia powyższych dokumentów wskazanych w lit. a) i b) będzie nieważna i nieskuteczna.

Komplet formularzy, o których mowa powyżej będzie dostępny w siedzibie Domu Maklerskiego.

W przypadku, gdy liczba akcji Spółki, wskazana w Ofercie Sprzedaży nie będzie zgodna z liczbą Akcji wskazaną na załączonym świadectwie depozytowym lub będzie wyższa od liczby zablokowanych Akcji, taka Oferta Sprzedaży zostanie uznana za nieważną.

Oferta Sprzedaży jest nieodwołalna, nie może zawierać jakichkolwiek zastrzeżeń lub warunków i wiąże Akcjonariusza do czasu rozliczenia Skupu (przewiduje się, że rozliczenie nastąpi nie później niż do końca września 2019 r.). Wszelkie konsekwencje, z nieważnością Oferty Sprzedaży włącznie, wynikające z niewłaściwego bądź niepełnego wypełnienia Oferty Sprzedaży lub świadectwa depozytowego ponosi Akcjonariusz.

Zwraca się uwagę Akcjonariuszom, iż przed złożeniem Oferty Sprzedaży powinni zapoznać się z procedurami i regulacjami banków oraz firm inwestycyjnych prowadzących rachunki papierów wartościowych, na których zapisane są Akcje, w zakresie wydawania świadectw depozytowych i ustanawiania oraz zwalniania blokady na Akcjach, w szczególności z terminami stosowanymi przez daną firmę inwestycyjną lub bank, jak również z opłatami pobieranymi przez firmy inwestycyjne lub banki za dokonanie powyższych czynności.

## **7. DZIAŁANIE ZA POŚREDNICTWEM PEŁNOMOCNIKA**

Akcjonariusze uprawnieni do sprzedaży Akcji w ramach Skupu, przy składaniu Ofert Sprzedaży, mogą działać za pośrednictwem właściwie umocowanego pełnomocnika.

Pełnomocnictwo powinno być sporządzone w formie aktu notarialnego lub z podpisem poświadczonym notarialnie lub też powinno być poświadczone przez podmiot, który wystawił świadectwo depozytowe, zgodnie z obowiązującymi w danym podmiocie wewnętrznymi regulacjami.

Jedna osoba występująca w charakterze pełnomocnika może reprezentować dowolną liczbę Akcjonariuszy.

Wyciąg z właściwego rejestru lub inny dokument urzędowy zawierający podstawowe dane o pełnomocniku i Akcjonariuszu, z którego wynika ich status prawny, sposób reprezentacji, a także imiona i nazwiska osób uprawnionych do reprezentacji i dokument pełnomocnictwa (lub ich kopie) pozostają w Domu Maklerskim.

## 8. NABYWANIE AKCJI OD AKCJONARIUSZY

Mirbud przyjmie Oferty Sprzedaży złożone w terminie przyjmowania Ofert Sprzedaży zgodnie z opisanymi poniżej zasadami.

W wyniku przeprowadzenia Skupu Akcji, Mirbud nabędzie Akcje w liczbie do 7 327 742 (siedmiu milionów trzystu dwudziestu siedmiu tysięcy siedmiuset czterdziestu dwóch) o wartości nominalnej 2,50 PLN (dwa złote pięćdziesiąt groszy) każda, co stanowi nie więcej niż 10,59% kapitału zakładowego Spółki.

W ramach Skupu nie będą nabywane ułamkowe części Akcji.

Zważywszy na charakter Skupu, redukcja Ofert Sprzedaży nie będzie miała zastosowania, natomiast nabytych będzie mogła zostać tylko taka liczba Akcji jak odpowiada maksymalnej liczbie Warrantów Subskrypcyjnych przy zastosowaniu przelicznika określonego w punkcie 6.

Przyjęte zostaną wyłącznie ważne Oferty Sprzedaży, złożone zgodnie z warunkami Skupu określonymi w Zaproszeniu. W szczególności nie zostaną przyjęte Oferty Sprzedaży z niewłaściwie lub nie w pełni wypełnionymi formularzami Ofert Sprzedaży lub Oferty Sprzedaży, do których nie dołączono lub dołączono nieważne lub błędnie sporządzone świadectwo depozytowe. Nie zostaną także przyjęte Oferty Sprzedaży otrzymane po terminie zakończenia przyjmowania Ofert Sprzedaży, jak również Oferty Sprzedaży wypełnione nieczytelnie.

Przeniesienie Akcji pomiędzy Akcjonariuszami, którzy złożą ważne Oferty Sprzedaży a Mirbud zostanie dokonane poza obrotem zorganizowanym oraz rozliczone w ramach systemu depozytowo-rozliczeniowego KDPW. Podmiotem pośredniczącym w rozliczeniu jest Dom Maklerski.

## 9. ZAPŁATA CENY ZAKUPU

NWZ Mirbud podjęło uchwałę numer 5/2019 w sprawie: warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego spółki MIRBUD S.A. w drodze emisji akcji serii J oraz serii K z wyłączeniem prawa poboru i zmiany statutu spółki oraz upoważnienia Rady Nadzorczej MIRBUD S.A. do przyjęcia tekstu jednolitego statutu („**Uchwała**”), na podstawie której Mirbud wyemituje Akcje Nowej Emisji skierowane do objęcia przez posiadaczy Warrantów Subskrypcyjnych. Emisja Warrantów Subskrypcyjnych kierowana jest do Akcjonariuszy, którzy złożą na rzecz Mirbud ważną Ofertę Sprzedaży Akcji w odpowiedzi na ogłoszone przez Mirbud Zaproszenie oraz obejmą Warranty Subskrypcyjne i Akcje Nowej Emisji na warunkach określonych w punkcie 5 Zaproszenia.

W wyniku:

- a) zawarcia umowy sprzedaży Akcji Nabywanych w ramach prowadzonego Skupu, Akcjonariusz, który sprzeda w ten sposób Akcje będzie posiadał wierzytelność wobec Mirbud o zapłatę Ceny Zakupu za sprzedawane Akcje, oraz
- b) objęcia Akcji Nowej Emisji przez Akcjonariusza w wyniku wykonania praw z Warrantów Subskrypcyjnych, Mirbud będzie posiadała wierzytelność wobec Akcjonariusza o wniesienie wkładu pieniężnego z tytułu objęcia Akcji Nowej Emisji przez Akcjonariusza.

W efekcie Mirbud i każdy z Akcjonariuszy, który sprzeda Akcje w ramach Skupu będą wobec siebie jednocześnie dłużnikami i wierzycielami. W związku z powyższym, celem rozliczenia wzajemnych wierzytelności, Mirbud i każdy z Akcjonariuszy dokonają umownego potrącenia tych wierzytelności („**Potrącenie**”). Oświadczenie Mirbud o Potrąceniu będzie złożone w ofercie objęcia Warrantów Subskrypcyjnych skierowanej do Akcjonariuszy, którzy złożą Ofertę Sprzedaży Akcji, a oświadczenie Akcjonariusza o Potrąceniu będzie zawarte w treści Oferty Sprzedaży.

Jeżeli w wyniku Potrącenia część wierzytelności Akcjonariusza wobec Mirbud o zapłatę Ceny Zakupu z tytułu sprzedaży Akcji nie zostanie zaspokojona, różnica pomiędzy łączną Ceną Zakupu należną Akcjonariuszowi a łączną ceną emisyjną, jaką Akcjonariusz zobowiązany jest zapłacić Mirbud za Akcje Nowej Emisji zostanie zapłacona przez Mirbud Akcjonariuszowi w gotówce na rachunek pieniężny Akcjonariusza wskazany w formularzu Oferty Sprzedaży w dniu rozliczenia Skupu.

## **10. OPODATKOWANIE**

Sprzedaż Akcji na rzecz Mirbud może skutkować konsekwencjami podatkowymi dla Akcjonariuszy. Z tych względów wszyscy Akcjonariusze, przed podjęciem decyzji inwestycyjnej, powinni skorzystać z porady doradców podatkowych.