



## Sprawozdanie Zarządu z działalności Geo, Mieszkanie i Dom Sp. z o.o. w 2020 r.

Kraków, 28.05 2021 r.

## Spis treści

1. Wprowadzenie.....	3
2. Podstawowe informacje o Grupie Kapitałowej.....	3
2.1 Powiązania organizacyjne i kapitałowe Grupy Kapitałowej.....	3
2.1.1 Stan na dzień 31.12.2020 r.....	3
2.1.2 Zmiany w 2020 r.....	7
2.2 Organy w Spółce.....	7
2.3 Siedziba i oddziały Spółki.....	8
2.4 Oświadczenie o stosowaniu ładu korporacyjnego.....	8
3. Wybrane dane finansowe.....	8
4. Pozostałe istotne zdarzenia wpływające na działalność Grupy Kapitałowej, jakie nastąpiły w roku obrotowym oraz po jego zakończeniu do dnia zatwierdzenia sprawozdania finansowego.....	9
a. Istotne umowy zawarte w 2020 roku oraz po jego zakończeniu do dnia zatwierdzenia sprawozdania finansowego.....	9
b. Informacja o zaciągniętych i spłaconych zobowiązaniach finansowych.....	11
c. Istotne postępowania administracyjne i sądowe.....	12
5. Kluczowe wskaźniki efektywności.....	14
a. Finansowe.....	14
b. Niefinansowe.....	15
c. Informacje dotyczące zagadnień pracowniczych.....	15
d. Informacje dotyczące środowiska naturalnego.....	15
e. Osiągnięcia w dziedzinie badań i rozwoju.....	15
6. Czynniki istotne dla rozwoju Grupy Kapitałowej.....	15
7. Perspektywy dalszej działalności Grupy Kapitałowej.....	25
a. Przewidywany rozwój Grupy Kapitałowej.....	25
7.2 Przewidywana sytuacja finansowa.....	28
8. Informacje dotyczące podmiotu badającego sprawozdania finansowe.....	28
9. Komentarz Emitenta na temat okoliczności i zdarzeń istotnie wpływających na działalność emitenta, jego sytuację finansową i wyniki osiągnięte w 2020 r.....	29
10. Oświadczenie Zarządu w sprawie rzetelności sporządzenia sprawozdania finansowego.....	30
11. Spis tabel i rysunków.....	30

## 1. Wprowadzenie

Spółka Geo, Mieszkanie i Dom Sp. z o.o. została zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Sądowym prowadzonym przez Sąd Rejonowy dla Krakowa-Śródmieścia w Krakowie, XI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 4 września 2001 roku pod numerem 0000036221.

## 2. Podstawowe informacje o Grupie Kapitałowej

### 2.1 Powiązania organizacyjne i kapitałowe Grupy Kapitałowej

#### 2.1.1 Stan na dzień 31.12.2020 r.

Spółka jest spółką dominującą w grupie kapitałowej, w skład której wchodzi 21 Spółek. Informacje o spółkach wchodzących w skład grupy kapitałowej przedstawiono w tabeli poniżej.

Tabela 1 Spółki wchodzące w skład grupy kapitałowej - Grupa Deweloperska Geo

Lp.	Nazwa jednostki	Siedziba/Adres	Przedmiot działalności	Udział w kapitale zakładowym %	Udział w liczbie głosów/udział w zyskach (sp. komandytowe)
1	Geo, Mieszkanie i Dom Sp. z o.o.	30-085 Kraków, ul. Głowackiego 10	roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków	n/d	n/d
2	Geo Developer Sp. z o.o.	30-085 Kraków, ul. Głowackiego 10	roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków	99,47%	99,47%
3	Geo Invest S.A	30-085 Kraków, ul. Głowackiego 10	roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków	39,99%	30,76%
4	Mystery Technology Sp. z o.o. (dawniej Geo Domator Sp. z o.o.)	30-085 Kraków, ul. Głowackiego 10	roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków	100%	100%
5	Budland Sp. z o.o.	30-085 Kraków, ul. Głowackiego 10	roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków	100%	100%
6	Property Profit Sp. z o.o.	30-085 Kraków, ul. Głowackiego 10	roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków	100%	100%
7	Geo Projekt 1 Sp. z o.o.	30-085 Kraków, ul. Głowackiego 10	roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków	100%	100%
8	Geo Projekt 2 Sp. z o.o.	30-085 Kraków, ul. Głowackiego 10	roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków	100%	100%
9	Geo Projekt 3 Sp. z o.o.	30-085 Kraków, ul. Głowackiego 10	roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków	100%	100%
10	Geo Projekt 1 Sp. z o.o. Sp. kom..	30-085 Kraków, ul. Głowackiego 10	roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków	95,24%	95,24%
11	Geo Projekt 2 Sp. z o.o. Sp. kom.	30-085 Kraków, ul. Głowackiego 10	roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków	99,91%	99,91%
12	Geo Projekt 3 Sp. z o.o. Sp. kom.	30-085 Kraków, ul. Głowackiego 10	roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków	98%	98%
13	CM Geo Projekt 3 Sp. z o.o. Sp. kom.	30-085 Kraków, ul. Głowackiego 10	roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków	99,90%	99,90%
14	CMC Geo Projekt 2 Sp. z o.o. Sp. kom.	30-085 Kraków, ul. Głowackiego 10	roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków	99,98%	66,91%

15	Developer Geo Projekt 3 Sp. z o.o. Sp. kom.	30-085 Kraków, ul. Głowackiego 10	roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków	99,90%	99,90%
16	Tick Tack Sp. z o.o.	30-085 Kraków, ul. Głowackiego 10	Pozostała działalność rozrywkowa	60%	60%
17	Tick Tack Sp. z o.o. Sp. kom	30-085 Kraków, ul. Głowackiego 10	Pozostała działalność rozrywkowa	99,85%	49%
18	Tick Tack Sp. z o.o. Bis Sp. kom.	30-085 Kraków, ul. Głowackiego 10	Pozostała działalność rozrywkowa	99,90%	72%
19	SanGeoMedical Sp. z o.o.	30-085 Kraków, ul. Głowackiego 10	Pozostała działalność rozrywkowa	49,00%	49,00%
20	Antygravitacja Sp. z o.o.	30-085 Kraków, ul. Głowackiego 10	Pozostała działalność związana ze sportem	99,29%	99,29%
21	Ceglana Sp. z o.o.	30-085 Kraków, ul. Głowackiego 10	roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków	100%	100%

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Geo, Mieszkanie i Dom sp. z o.o. nie obejmuje danych następujących podmiotów wchodzących w skład Grupy kapitałowej Emitenta:

- **Antygravitacja sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie**

Na dzień sporządzenia niniejszego raportu Emitent nie dokonuje konsolidacji wyników finansowych spółki Antygravitacja sp. z o.o.. Podstawą prawną dla zwolnienia z obowiązku konsolidacji wyników finansowych spółki Antygravitacja sp. z o.o. jest art. 58 ust. 1 ustawy o rachunkowości.

Poniższa tabela przedstawia dostępne wybrane dane finansowe spółki Antygravitacja sp. z o.o.

Tabela 2 Wybrane jednostkowe dane finansowe Antygravitacja Sp. z o.o.

Wyszczególnienie	31.12.2019 PLN	31.12.2020 PLN
Kapitał własny	1 784 777,75	1 784 777,75
Aktywa trwałe, w tym	0,00	0,00
Rzeczowe aktywa trwałe	0,00	0,00
Inwestycje długoterminowe	0,00	0,00
Aktywa obrotowe, w tym:	4 777,75	4 777,75
Zapasy	0,00	0,00
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	90,13	90,13
Zobowiązania długoterminowe	0,00	0,00
Zobowiązania krótkoterminowe	0,00	0,00
Przychody netto ze sprzedaży	0,00	0,00
Zysk/strata netto na działalności operacyjnej	0,00	0,00
Zysk/strata brutto	0,00	0,00
Zysk strata netto	0,00	0,00

- **SanGeoMedical Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie:**

Na dzień sporządzenia niniejszego raportu Emitent nie dokonuje konsolidacji wyników finansowych spółki SanGeoMedical Sp. z o.o. Podstawą prawną dla zwolnienia z obowiązku konsolidacji wyników finansowych spółki SanGeoMedical Sp. z o. o. jest art. 57 ust. 2 ustawy o rachunkowości.

Spółka nie dysponuje danymi finansowymi dla Spółki SanGeoMedical Sp. z o.o. z uwagi na fakt, iż aktualnie spółka nie posiada Zarządu. (w 2021r. nastąpiła zmiana kuratora, którego zadaniem jest powołanie organów Spółki, do dnia sporządzenia Sprawozdania kurator nie doprowadził do powołania Zarządu) co na dzień dzisiejszy uniemożliwia Spółce pozyskanie danych finansowych tego podmiotu.

Zarząd Spółki ocenił, że zaistniały przesłanki do utworzenia odpisów z tytułu utraty wartości udziałów:

- kapitały własne spółki Tick Tack Sp. z o.o. Sp. komandytowa są ujemne. W księgach Emitenta udziały w spółce Tick Tack Sp. z o.o. sp. komandytowa udziały te wynoszą 1 mln zł. W związku z powyższym Zarząd Emitenta podjął decyzję o dokonaniu na dzień 31 grudnia 2020 r. odpisu aktualizującego z tytułu spadku wartości aktywów finansowych w postaci udziałów w spółce powiązanej o kwotę 1 mln zł. Odpis – w związku z tym, że dotyczy udziałów w spółce powiązanej – został wyłączony w ramach konsolidacji sprawozdań, a zatem nie ma wpływu na dane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Deweloperskiej Geo.

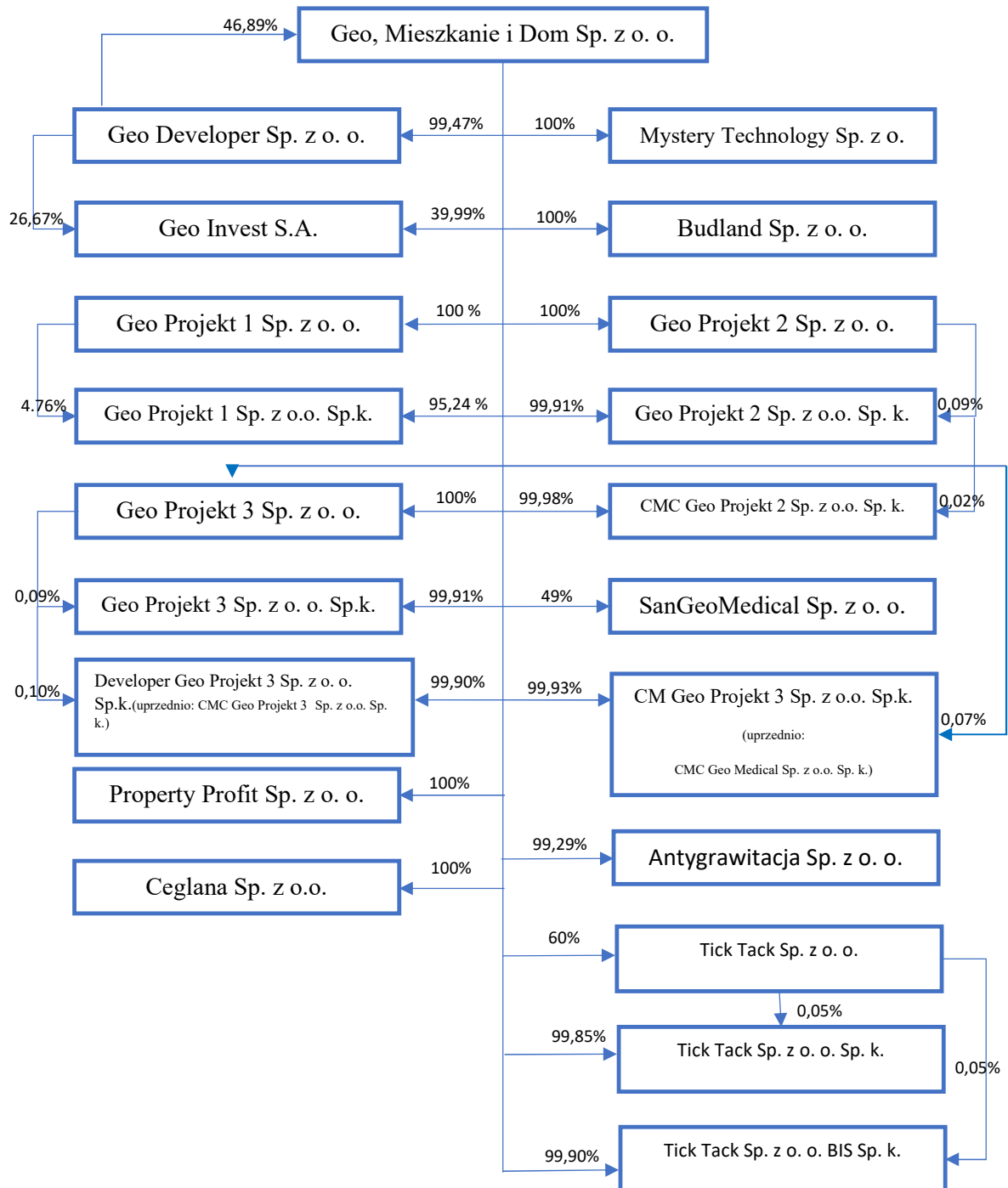
- udziały w spółce SanGeoMedical Sp. z o.o. w księgach Emitenta wynoszą 1,96 mln zł. Ponieważ spółka nie prowadzi działalności a Emitent nie ma możliwości pozyskania danych finansowych, Zarząd Emitenta podjął decyzję o dokonaniu na dzień 31 grudnia 2020 r. odpisu aktualizującego z tytułu spadku wartości aktywów finansowych w postaci udziałów w spółce powiązanej o kwotę 1,96 mln zł. Odpis nie został wyłączony w ramach konsolidacji sprawozdań, a zatem ma wpływ na dane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Deweloperskiej Geo.

Dokonane odpisy mają charakter niepieniężny i pozostają bez wpływu na bieżącą sytuację finansową Emitenta i Grupy Deweloperskiej Geo

#### Informacja o powiązaniach organizacyjnych lub kapitałowych

Strukturę podmiotów zależnych od Geo, Mieszkanie i Dom Sp. z o. o. oraz udziały w kapitale podstawowym podmiotów zależnych na dzień 31.12.2020 r. prezentuje schemat poniżej:

Rysunek 1 Struktura podmiotów w Grupie Deweloperskiej Geo



### 2.1.2 Zmiany w 2020 r.

Spółka w okresie, którego dotyczy sprawozdanie nie nabyła udziałów własnych.

Wysokość kapitału zakładowego nie uległa zmianie w okresie, którego dotyczy sprawozdanie.

## 2.2 Organy w Spółce

### Zgromadzenie wspólników/akcjonariuszy

Wspólnikami są: spółka kapitałowa z grupy kapitałowej oraz osoba fizyczna.

### Rada Nadzorcza

Członków Rady Nadzorczej w Spółce powołuje i odwołuje Zgromadzenie Wspólników.

W skład Rady Nadzorczej Spółki wchodził do 15.12.2020 roku:

- Adam Zaremba-Śmietański – były Prezes Zarządu spółek Grupy Deweloperskiej Geo, który pełni funkcję Przewodniczącego Rady Nadzorczej, powołany uchwałą Zgromadzenia Wspólników z dnia 10 stycznia 2017 r.,
- Beata Zaremba-Śmietańska, powołana uchwałą Zgromadzenia Wspólników z dnia 10 stycznia 2017 r.,
- Sebastian Zaremba-Śmietański, powołany uchwałą Zgromadzenia Wspólników z dnia 10 stycznia 2017 r.

W dniu 16.12.2020 roku Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Spółki:

a) odwołało ze składu Rady Nadzorczej Adama Zarembę - Śmietańskiego, Beatę Zarembę - Śmietańską oraz Sebastiana Zarembę –Śmietańskiego;

b) w miejsce odwołanych członków RN, o których mowa pod lit. a) powyżej,

powołano w skład Rady Nadzorczej Spółki Urszulę Mazurek - Kawaler, Bartosza Sznicera i Sebastiana Zarembę –Śmietańskiego.

W dniu 26.04.2021 roku Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Spółki:

- a) odwołało ze składu Rady Nadzorczej Spółki Urszulę Mazurek - Kawaler, Bartosza Sznicera i Sebastiana Zarembę –Śmietańskiego.

## Zarząd

Funkcję Prezesa pełnili:

od 01.10.2019 do 25.05.2020 - Maciej Borkowski  
od 26.05.2020 do 30.11.2020 - Ewa Foltańska-Dubiel  
od 01.12.2020 do 16.04.2021 - Tomasz Rogóż  
od 26.04.2021 – Adam Zaremba-Śmietański

Funkcję Wiceprezesa pełnili:

od 01.10.2019 do 25.05.2020 - Ewa Foltańska-Dubiel  
od 26.05.2020 do 30.11.2020 - Joanna Zaremba-Śmietańska  
od 01.12.2020 – Ewa Foltańska-Dubiel

Zasadą jest, że Prezes i Wiceprezes Zarządu reprezentują spółki łącznie.

## 2.3 Siedziba i oddziały Spółki

Siedziba Geo, Mieszkanie i Dom Sp. z o.o. znajduje się w Krakowie pod adresem przy ul. Bartosza Głowackiego 10, 30-085 Kraków.

Emitent posiada również dwa oddziały:

1. Geo, Mieszkanie i Dom spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Oddział we Wrocławiu, Al. Marcina Kromera 51a, 51-163 Wrocław;
2. Geo, Mieszkanie i Dom spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Oddział w Katowicach, ul. Rolna 17b lok. 2, 40-555 Katowice.

Adresy siedziby i oddziału nie były zmieniane w roku obrotowym, którego dotyczy sprawozdanie.

## 2.4 Oświadczenie o stosowaniu ładu korporacyjnego

W roku 2020 spółka Geo, Mieszkanie i Dom nie była emitentem papierów wartościowych dopuszczonych do obrotu na rynku regulowanym, w związku z tym nie ma zastosowania obowiązków wynikających z art. 60 *rozporządzenia w sprawie informacji mogących naruszyć interes emitenta i emitentów* ust. 2 ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych.

## 3. Wybrane dane finansowe

Podstawowe dane finansowo-księgowe są ujawnione w sporządzonych sprawozdaniach finansowych. Wyciąg z tych sprawozdań znajduje się w Tabeli 2 poniżej.



Tabela 3 Wybrane dane finansowe

Wyszczególnienie	31.12.2019 PLN	31.12.2020 PLN	31.12.2019 EUR	31.12.2020 EUR
Kapitał własny	172 715 827,07	186 078 317,27	40 557 902,33	40 322 076,20
Aktywa trwałe, w tym	188 470 548,57	173 932 521,58	44 257 496,44	37 690 153,76
Rzeczowe aktywa trwałe	566 890,19	710 522,63	133 119,69	153 966,07
Inwestycje długoterminowe	187 377 991,09	173 156 967,68	44 000 937,21	37 522 095,80
Aktywa obrotowe, w tym:	63 218 297,91	41 992 210,64	14 845 203,22	9 099 464,90
Zapasy	34 410 774,22	29 751 917,99	8 080 491,77	6 447 065,53
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	14 902 352,92	480 973,81	3 499 437,11	104 224,19
Zobowiązania długoterminowe	15 934 000,00	15 934 000,00	3 741 693,08	3 452 804,02
Zobowiązania krótkoterminowe	57 167 900,41	9 460 437,95	13 424 421,84	2 050 021,23
Przychody netto ze sprzedaży	18 158 920,04	23 859 811,06	4 264 158,75	5 170 280,63
Zysk/strata netto na działalności operacyjnej	-18 437 155,28	17 037 893,03	-4 329 495,19	3 692 011,14
Zysk/strata brutto	-16 793 200,81	12 387 427,20	-3 943 454,46	2 684 282,57
Zysk strata netto	-13 447 072,81	13 362 490,20	-3 157 701,73	2 895 572,98

Przyjęty kurs EUR/PLN na dzień 31.12.2020: 4,6148

Przyjęty kurs EUR/PLN na dzień 31.12.2019: 4,2585

#### 4. Pozostałe istotne zdarzenia wpływające na działalność Grupy Kapitałowej, jakie nastąpiły w roku obrotowym oraz po jego zakończeniu do dnia zatwierdzenia sprawozdania finansowego

- a. Istotne umowy zawarte w 2020 roku oraz po jego zakończeniu do dnia zatwierdzenia sprawozdania finansowego

##### Zmiany umów spółek

NAZWA SPÓŁKI	NUMER AKTU	DATA AKTU	ZMIANA
Geo, Mieszkanie i Dom Sp. z o.o.	Rep. A Nr 10087/2020	27.05.2020 r.	w § 3 umowy spółki w zakresie PKD dodano nowe przedmioty działalności
	25520/2020	16.12.2020 r.	zmiana § 16 i 17 umowy spółki
	2096/2021	08.02.2021r.	zmiana § 16 umowy spółki
	10063/2021	26.04.2021r.	zmiana § 13 umowy spółki

##### Transakcje sprzedaży/zakupu nieruchomości w 2020 roku:

Akt notarialny Rep. A nr 1197/2020 z 17.01.2020 r. – umowa przeniesienia prawa własności nieruchomości stanowiącej zabudowaną dz. nr 32, obr. 1 Stare Miasto we Wrocławiu przez Geo, Mieszkanie i Dom Sp. z o.o.

Wartość nabywanej nieruchomości to 14.700.000 zł netto.

Akt notarialny Rep. A nr 6445/2020 z 27.03.2020 r. – umowa sprzedaży prawa własności nieruchomości stanowiącej dz. nr 108/24, obr. 2 Bogucice-Zawodzie w Katowicach przez Geo, Mieszkanie i Dom Sp. z o.o.

Wartość sprzedawanej nieruchomości to 12.673.700 zł netto.

Akt notarialny Rep. A nr 10076/2020 z 18.11.2020 r. – umowa sprzedaży prawa własności nieruchomości stanowiących dz. nr 29 i nr 31, obr. 1 Śródmieście-Załęże w Katowicach na rzecz „Geo, Mieszkanie i Dom” Sp. z o.o.

Wartość nabywanej nieruchomości to 3.424.350 zł netto.

Łączna cena sprzedaży nieruchomości, których umowy sprzedaży zawarto w 2020 roku to 12.673.700 zł netto.

Łączna cena zakupu nieruchomości, których umowy zakupu zawarto w 2020 roku to 18.124.350 zł netto.

#### Umowy o roboty budowlane z generalnymi wykonawcami i zakres trwających prac budowlanych

W ramach zawartej umowy w 2019 r. pomiędzy spółką „Geo, Mieszkanie i Dom Sp. z o.o.”, a Spółką Inwestdom Sp. z o.o. na wykonanie: Etapu I i Etapu II inwestycji przy ul. Ceglanej w Katowicach Spółka zakończyła prace budowlane Etapu I oraz kontynuuje prace budowlane w zakresie Etapu II Inwestycji Zdrowe Stylowe przy ul. Ceglanej w Katowicach.

W dniu 1.04.2021 roku Ceglana Sp. z o. o. Sp. K., uzyskała „Zaświadczenie o braku podstaw do wniesienia sprzeciwu w zakresie zamiaru przystąpienia do użytkowania” dla inwestycji pn. : „Budowa etapu I zespołu czterech budynków wielorodzinnych – budynek nr 65 wraz z garażami podziemnymi, zagospodarowaniem terenu oraz infrastrukturą drogową (na nieruchomości położonej w Katowicach przy ul. Ceglanej nr 65, dz. Nr 109/16, 108/23, ark. 66, obręb Bogucice – Zawodzie) wydane na podstawie „Ustawy z dnia 2 marca 2020 r. o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych (tekst jednolity D.U.2020.1842)” przez Powiatowy Inspektorat Nadzoru budowlanego w Katowicach, Rynek 13, 40 – 003 Katowice.

Zakończenie robót budowlanych dla Etapu II, tj. budynku nr 2 planowane jest na 30 czerwca 2021 roku.

W związku z ogłoszeniem pandemii COVID-19, występowały opóźnienia w dostawie niektórych materiałów budowlanych, (głównie materiałów murowych i instalacyjnych) jak również dysfunkcje w pracy urzędów, co powodowało opóźnienia w sprawnym uzyskiwaniu: odpowiedzi na korespondencję, zatwierdzeń i uzgodnień. Ostatecznie sytuacja pandemiczna nie wpłynęła znacząco na postęp robót budowlanych, nieznaczne przesunięcia zakończenia realizacji poszczególnych etapów mieszczą się w przewidzianych przez Spółkę terminach zawierania umów z klientami, w związku z czym oddania mieszkań klientom oraz zawarcie umów w uzgodnionych terminach nie są zagrożone.

### Umowa inwestycyjna

Pismem z dnia 21.10.2020 r. Geo, Mieszkanie i Dom Sp. z o. o. wypowiedziała Umowę Inwestycyjną zawartą w Krakowie dnia 13.09.2019r. na podstawie § 12 ust 4 pkt. 4.1 tej umowy oraz zgodnie z obowiązującymi przepisami Kodeksu cywilnego zawartą Umowy inwestycyjnej Geo, Mieszkanie i Dom Sp. z o. o ( dalej : Umowa). Przyczyną wypowiedzenia był brak realizacji przez jedną ze Stron Umowy jej postanowień.

Pismem z dnia 3 grudnia 2020r. Geo, Mieszkanie i Dom Sp. z o. o wypowiedziała umowę Spółki Tick Tack spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa z zachowaniem sześciomiesięcznego terminu wynikającego z art. 61 § 1 KSH.

Pismem z dnia 3 grudnia 2020r. Geo, Mieszkanie i Dom Sp. z o. o wypowiedziała umowę Spółki Tick Tack spółka z ograniczoną odpowiedzialnością BIS spółka komandytowa z zachowaniem sześciomiesięcznego terminu wynikającego z art. 61 § 1 KSH.

W związku z zaangażowaniem Grupy w działalność rozrywkową, zaawansowaniem prac związanych z przygotowaniem do otwarcia tej działalności w Krakowie i Katowicach, przy jednoczesnym braku realizacji zapisów w/w Umowy inwestycyjnej przez partnerów, co skutkowało w/w wypowiedzeniem Umowy inwestycyjnej, braku możliwości porozumienia się z partnerami (wspólnikami Tick Tack Sp. z o. o. Sp. k. oraz TickTack Sp. z o. o. Bis Sp. k. ), co skutkowało w/w wypowiedzeniami umów Spółek,

Grupa chroniąc środki finansowe zaangażowane w przedsięwzięcie postanowiła o dokończeniu rozpoczętych w tych dwóch lokalizacjach prac. Zaangażowano do tego celu Geo Domator Sp. z o. o., której obecna firma brzmi Mystery Technology Sp. z o. o.. Mystery Technology Sp. z o. o. kontynuuje adaptację lokali w w/w lokalizacjach.

Zaadaptowane lokale zostaną wydzierżawione w celu prowadzenia działalności rozrywkowej podmiotowi spoza Grupy Geo.

## b. Informacja o zaciągniętych i spłaconych zobowiązaniach finansowych

### Kredyty

Geo, Mieszkanie i Dom Sp. z o.o. w 2020 r. oraz po jego zakończeniu do dnia zatwierdzenia sprawozdań finansowych zaciągnęła kredyty w łącznej kwocie 13.515.000,00 zł.

Kredyty zostały zaciągnięte na następujące cele:

- finansowanie zakupu nieruchomości we Wrocławiu – zaciągnięty kredyt w kwocie 13.515.000,00 zł został spłacony w całości do dnia daty bilansowej.

### Pożyczki

W okresie, którego dotyczy sprawozdanie nie zostały udzielone pożyczki na rzecz podmiotów spoza grupy kapitałowej.

#### Subwencja finansowa PFR

Spółka Geo, Mieszkanie i Dom Sp. z o.o. otrzymała w ramach Programu Rządowego „Tarcza Finansowa Polskiego Funduszu Rozwoju dla Małych i Średnich Firm” realizowanego w związku ze skutkami COVID-19 subwencję finansową w wysokości 3.500.000,00 złotych.

#### Obligacje

Spółka Geo, Mieszkanie i Dom Sp. z o.o. w dniu 06.04.2020r. dokonała obowiązkowej amortyzacji 5.000 sztuk obligacji serii L o łącznej wartości nominalnej 5.000.000,00 zł. W dniu 31.08.2020r. umorzono 3.260 sztuk obligacji serii L. W dniu 05.10.2020r. Spółka dokonała przedterminowego całościowego wykupu pozostałych 11.740 szt. obligacji serii L. W celu przedterminowego refinansowania Obligacji serii L, Spółka wyemitowała Obligacje Serii N o łącznej wartości nominalnej 10.000.000,00 zł. Do daty bilansowej Spółka nie wyemitowała nowych serii Obligacji.

#### Poreczenia

W 2020 r. oraz do dnia sporządzenia sprawozdania Spółka nie udzieliła poręczeń spółkom z grupy oraz spoza grupy kapitałowej.

### c. Istotne postępowania administracyjne i sądowe

#### Decyzje o pozwoleniu na budowę

Decyzja zamienna na sieci zewnętrzne dla inwestycji przy ul. Ceglanej w Katowicach:

Decyzja nr RBDEC – 0360/2020 z dnia 24.03.2020r. w sprawie zmiany decyzji Prezydenta Miasta Katowice nr 1435/17 z dnia 17.11.2017r. o pozwolenie na budowę sieci i przyłączy wody i kanalizacji sanitarnej, przyłączy i zewnętrznej instalacji kanalizacji deszczowej oraz zewnętrznych instalacji elektrycznych w zakresie zmiany warunków technicznych i przebiegu tras uzbrojenia sieci i przyłączy wody i kanalizacji sanitarnej dla potrzeb zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych przy ul. Ceglanej w Katowicach, na działkach nr 108/10, 108/11, 108/16, 108/32, 108/24, 108/33, 108/34, 108/33, 108/34, 108/36, 108/37, km. obręb: Dz. Bogucice-Zawodzie, w której udzielono dla Inwestora: Geo Mieszkanie i Dom Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie pozwolenia na budowę sieci i przyłączy wody i kanalizacji sanitarnej, przyłączy i zewnętrznej instalacji kanalizacji deszczowej oraz zewnętrznych instalacji elektrycznych dla potrzeb zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych przy ul. Ceglanej w Katowicach, na działkach 109/16, 108/23, 108/10, 108/16, 108/21, 108/22, 108/24 km. 66 obręb: Dz. Bogucice-Zawodzie.

W dniu 05.02.2021r. została wydana decyzja nr RBDEC – 0138/2020 o pozwoleniu na budowę „Budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z przebudową i nadbudową istniejącego budynku mieszkalnego, z infrastruktura techniczną, garażem podziemnym, droga pożarową oraz zagospodarowaniem terenu przy ul. Dębowej 82b / Złotej w Katowicach (działki ewidencyjne nr 28, 29, 31 k.m. 16 obręb Dz. Śródmieście-Załęże”. Decyzja ta została zaskarżona do Wojewody Śląskiego, którym Decyzją z dnia 24.06.2020r. utrzymał decyzję nr RBDEC – 0138/2020 w mocy.

Decyzja Wojewody Śląskiego została zaskarżona przez Wspólnotę Mieszkaniową przy Ul. Złotej 71 w Katowicach do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gliwicach.

Na posiedzeniu w sprawie, które odbyło się w dniu 7.05.2021 roku, Wojewódzki Sąd Administracyjny oddalił skargę Wspólnoty.

Została wydana decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej nr 14/6740.4/2020 oraz o wydaniu postanowienia o nadaniu ww. decyzji rygoru natychmiastowej wykonalności. Dotyczy działek Spółki „Geo, Mieszkanie i Dom” Sp. z o. o. nr: 400/2, 409/2, 535/17, 535/4, 538/26, 541/24, 548/34, 549/36, 551/30 oraz działki należącej do „Geo Invest” S.A. o nr 546/26.

#### Decyzje o pozwoleniu na użytkowanie, zamiarze przystąpienia do użytkowania:

W dniu 1.04.2021 roku Ceglana Sp. z o. o. Sp. K., uzyskała „Zaświadczenie o braku podstaw do wniesienia sprzeciwu w zakresie zamiaru przystąpienia do użytkowania” dla inwestycji pn. : „Budowa etapu I zespołu czterech budynków wielorodzinnych – budynek nr 65 wraz z garażami podziemnymi, zagospodarowaniem terenu oraz infrastrukturą drogową (na nieruchomości położonej w Katowicach przy ul. Ceglanej nr 65, dz. Nr 109/16, 108/23, ark. 66, obręb Bogucice – Zawodzie) wydane na podstawie „Ustawy z dnia 2 marca 2020 r. o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych (tekst jednolity D.U.2020.1842)” przez Powiatowy Inspektorat Nadzoru budowlanego w Katowicach, Rynek 13, 40 – 003 Katowice.

W dniu 1.04.2021 roku Ceglana Sp. z o. o. Sp. K., uzyskała zaświadczenie „o nie wniesieniu sprzeciwu w drodze decyzji”, wydane przez Powiatowy Inspektorat Nadzoru budowlanego w Katowicach, Rynek 13, 40 – 003 Katowice, do zawiadomienia z dnia 09.02.2021 r. o zakończeniu I etapu budowy obiektu budowlanego w zakresie sieci i przyłączy wody i kanalizacji sanitarnej, przyłącza i zewnętrznej instalacji kanalizacji deszczowej oraz zewnętrznych instalacji elektrycznych dla potrzeb budynków mieszkalnych wielorodzinnych, zrealizowanych na podstawie decyzji Prezydenta Miasta Katowice nr RBDEC-0360/2020 wydanej dnia 24.03.2020 roku.

#### Decyzje ustalające: warunki zabudowy, przeznaczenie działek w MPZP

Decyzja nr AU-2/6730.2/130/2020, znak: AU-02-3.6730.2.908.2017.ŁOK, wydana przez Prezydenta Miasta Krakowa dnia 24.02.2020 r., dotycząca umorzenia postępowania w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji p.n.: „Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym, wewnętrznym układem drogowym i pieszym na działkach nr 157/90, 157/123 obr. 7 Nowa Huta, wraz ze zjazdem z drogi na działce nr 157/122 obr. jw. oraz dojazdem poprzez działki nr

157/122, 157/128, 157/130, 157/125, 157/45 obr. Jw. przy ul. Kłosowskiego w Krakowie. Wnioskodawcą postępowania w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla powyższej inwestycji była Spółka Geo, Mieszkanie i Dom Sp. z o.o.

Umorzenie postępowania w sprawie ustalenia warunków zabudowy nastąpiło w wyniku uchwalenia przez Radę Miasta Krakowa miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „CZYŻYNY - OS. DYWIZJONU 303 I 2 PUŁKU LOTNICZEGO” (UCHWAŁA NR XXXIV/868/20 Rady Miasta Krakowa z dnia 22 stycznia 2020 r.).  
Plan obowiązuje od dnia 20 lutego 2020 r.

#### Decyzje ustalające odszkodowanie

Brak.

#### Istotne wszczęte postępowania sądowe

Brak.

#### Istotne zakończone postępowania sądowe

1. Połączenie Geo, Mieszkanie i Dom Sp. z o. o. oraz Ceglana Sp. z.o. o. Sp. k.

Geo, Mieszkanie i Dom Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Krakowie jako spółka przejmująca połączyła się z Ceglana spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowa z siedzibą w Krakowie jako spółką przejmowaną w trybie art. 492 § 1 pkt 1) kodeksu spółek handlowych to jest poprzez przeniesienie całego majątku Spółki pod firmą: Ceglana spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa z siedzibą w Krakowie na Spółkę pod firmą: Geo, Mieszkanie i Dom spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Krakowie, zgodnie z zasadami określonymi w planie połączenia uzgodnionym i podpisanym w dniu 01.04.2021 roku; połączenie nastąpiło z dniem 21 kwietnia 2021 roku, a Spółka pod firmą: Geo, Mieszkanie i Dom Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z dniem połączenia wstąpiła we wszystkie prawa i obowiązki Spółki pod firmą: Ceglana spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowa z siedzibą w Krakowie.

## 5. Kluczowe wskaźniki efektywności

### a. Finansowe

	<u>2019 r.</u>	<u>2020 r.</u>
<u>Wskaźniki rentowności</u>		
Rentowność sprzedaży brutto	-92,48%	51,92%
Rentowność sprzedaży netto	-74,05%	56,00%

Rentowność majątku	-5,34%	6,18%
Rentowność kapitału	-7,79%	7,18%

Wskaźniki płynności

Wskaźnik płynności gotówkowej	0,29	0,20
Wskaźnik płynności szybkiej	0,48	1,14
Wskaźnik ogólnej płynności	1,11	4,44

Wskaźniki zadłużenia

Wskaźnik ogólnego zadłużenia	0,31	0,14
Wskaźnik zadłużenia długoterminowego	0,09	0,09
Wskaźnika zadłużenia kapitałów własnych	0,46	0,16

b. Niefinansowe

	<u>2019 r.</u>	<u>2020 r.</u>
<u>Ilość sprzedanych mieszkań, w tym:</u>	80	105
w Krakowie	19	24
we Wrocławiu	5	0
w Katowicach	56	81

c. Informacje dotyczące zagadnień pracowniczych

	<u>2019 r.</u>	<u>2020 r.</u>
<u>Liczba pracowników (stan na 31 grudnia), w tym:</u>	19	23
w Krakowie	19	22
we Wrocławiu	0	0
w Katowicach	0	0
w Zabrze	0	1

d. Informacje dotyczące środowiska naturalnego

Brak istotnych informacji.

e. Osiągnięcia w dziedzinie badań i rozwoju

W 2020 roku Spółka nie odnotowała osiągnięć w zakresie badań i rozwoju.

## 6. Czynniki istotne dla rozwoju Grupy Kapitałowej

Podaż lokali mieszkalnych:

Według wstępnych danych, w okresie styczeń-grudzień 2020 r. oddano do użytkowania 222,0 tys. mieszkań, tj. o 7,0% więcej niż przed rokiem. Deweloperzy przekazali do eksploatacji 143,8 tys. mieszkań - o 9,4% więcej niż w analogicznym okresie 2019r. ., natomiast inwestorzy indywidualni –

74,1 tys. mieszkań, tj. o 7,1% więcej. W ramach tych form budownictwa wybudowano łącznie 98,2% ogółu mieszkań oddanych do użytkowania (odpowiednio 64,8% i 33,4%). Mniej mieszkań niż przed rokiem oddano do użytkowania w budownictwie spółdzielczym (1 498 wobec 2 167) oraz łącznie w pozostałych formach, tj. komunalnej, społecznej czynszowej i zakładowej (2 570 wobec 4 597).

Powierzchnia użytkowa mieszkań oddanych w 2020 r. wyniosła 19,6 mln m<sup>2</sup>, czyli o 6,9% więcej niż w roku 2019, a przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania osiągnęła wartość 88m<sup>2</sup>.

W 2020 r. rozpoczęto budowę 223,8 tys. mieszkań, tj. o 5,7% mniej niż przed rokiem. Deweloperzy rozpoczęli budowę 130,2 tys. mieszkań (o 8,3% mniej), a inwestorzy indywidualni 90,3 tys. zachowując poziom ubiegłoroczny; łącznie udział tych form budownictwa wyniósł 98,5% ogólnej liczby mieszkań. Mniej mieszkań, których budowę rozpoczęto, zaobserwowano w budownictwie spółdzielczym (1 638 mieszkań wobec 2 058) oraz w pozostałych formach budownictwa (1 687 wobec 2 887)<sup>1</sup>

W okresie styczeń–luty br. oddano do użytkowania 33,9 tys. mieszkań, tj. o 0,6% mniej niż przed rokiem (kiedy wzrost wyniósł 5,0%). Zmniejszyła się liczba mieszkań przeznaczonych na sprzedaż lub wynajem (o 4,5% do 19,6 tys., w tym na wynajem przeznaczonych było 159 mieszkań), a wzrosła – w budownictwie indywidualnym (o 7,1% do 13,7 tys.)<sup>2</sup>

W opinii Zarządu rynek mieszkaniowy całkiem dobrze poradził sobie ze skutkami pandemii. Po tymczasowym spowolnieniu aktywności deweloperów w czasie pierwszego lockdownu w marcu i kwietniu 2020r., nastąpiło stosunkowo szybkie odbudowanie rynku i finalnie w 2020 roku w Polsce przekazano do użytkowania o 9% mieszkań więcej niż rok wcześniej .

Obostrzenia administracyjne wynikające z pandemii w związku z jednoczesnymi regulacjami prawnymi wprowadzonymi do tarczy jedynie spowolniły działania w branży budowlanej nie powodując znaczących problemów w realizacji projektów budowlanych. Po drugie, popyt na nowe mieszkania osłabł, ale tylko chwilowo, a klienci, którzy przed pandemią podpisali umowy na zakup mieszkania kontynuowali regulowanie swoich zobowiązań wobec deweloperów.

Spółka zakłada, że sprzedaż mieszkań w 2021 r. ukształtuje się co najmniej na poziomie zbliżonym do poziomu z 2020 r., co oznacza stabilizację sytuacji rynkowej.

Znacząco obniżone stopy procentowe i perspektywa ich utrzymania na niskim poziomie oraz złagodzenie polityki kredytowej przez banki w odniesieniu do kredytów hipotecznych (po jej okresowym zaostrzeniu na początku pandemii) będą pozytywnie oddziaływały na możliwości zakupowe na rynku mieszkaniowym. Ponadto, niskie stopy procentowe pozostaną ważnym czynnikiem skłaniającym nabywców do lokowania środków finansowych na rynku mieszkaniowym. W krótkim okresie (zapewne do jesieni br.), w warunkach wyraźnie ograniczonego popytu na rynku

<sup>1</sup>Budownictwo mieszkaniowe w okresie styczeń-grudzień 2020 roku [online] <https://stat.gov.pl/obszary-tematyczne/przemysl-budownictwo-srodki-trwale/budownictwo/budownictwo-mieszkaniowe-w-okresie-styczen-grudzien-2020-roku,5,110.>, [dostęp 20.04.2021]

<sup>2</sup> Sytuacja społeczno-gospodarcza w kraju w pierwszym kwartale 2020 roku, [online] <https://stat.gov.pl/obszary-tematyczne/inne-opracowania/informacje-o-sytuacji-spoleczo-gospodarczej/biuletyn-statystyczny-nr-22021,4,109.html>, [dostęp 20.04.2021]



najmu mieszkań (utrzymujące się niektóre ograniczenia, np. zdalna nauka na uczelniach wyższych do wakacji), głównym celem zakupów pozostawać będzie lokata (zabezpieczenie) kapitału oraz chęć poprawy warunków mieszkaniowych i lepszego dostosowania ich do realiów pandemicznych. Jednak wraz z przybliżaniem się perspektywy powrotu do normalności jawne uzyskiwania wysokich dochodów z najmu mieszkania (w relacji do niskich stóp procentowych), może stawać się coraz silniejszym czynnikiem oddziałującym na popyt na rynku mieszkaniowym (prawdopodobnie koniec 2021 r. / 2022 r.) .

Spółka przewiduje, iż w roku 2021 dojedzie do kilkuprocentowego wzrostu cen mieszkań. Przemawia za tym utrzymujący się względnie wysoki popyt oraz niższa niż przed pandemią podaż mieszkań na rynku pierwotnym. Dodatkowo wpływ na wzrost cen mieszkań będą miały również wzrost cen materiałów budowlanych, konieczność dostosowania się przez deweloperów do zaostrzonych, obowiązujących od 1 stycznia 2021r. wymogów energetycznych dla budynków mieszkalnych oraz wprowadzenie deweloperskiego funduszu gwarancyjnego.

#### Popyt na lokale mieszkalne:

Roczna sprzedaż nowych mieszkań na 6 największych rynkach przekroczyła 53 tys., a zaledwie 19% r/r spadek w dobie pandemii jest wynikiem wyjątkowo dobrym. Pomimo drugiej, znacznie groźniejszej fali pandemii i pomimo recesji w gospodarce, wyniki rynku sprzedaży nowych mieszkań w IV kwartale 2020 r. okazały się lepsze od oczekiwań. Liczba mieszkań sprzedanych na sześciu największych rynkach w kraju w porównaniu z trzecim kwartałem wzrosła, a rok zamknął się wynikiem znacznie lepszym, niż można było to zakładać jeszcze na początku kwietnia. Deweloperzy działający na sześciu największych rynkach mieszkaniowych w Polsce (w Warszawie, Krakowie, Wrocławiu, Trójmieście, Poznaniu i Łodzi) sprzedali w 2020 r. 53 tys. mieszkań, o 19% mniej niż przed rokiem. Nowa podaż była o 4,4 tys. niższa niż liczba transakcji, a spadek nowej podaży w całym roku wyniósł 24%. To sprawiło, że na koniec grudnia w ofercie na rynku pierwotnym pozostawało 48 tys. nowych mieszkań. W porównaniu z końcem 2019 r. na żadnym z analizowanych rynków nie odnotowano spadku cen mieszkań pozostających w ofercie <sup>3</sup>.

#### Ceny mieszkań:

Rynek pierwotny mieszkaniowy w 2020 r. po szoku związanym z pojawieniem się COVID-19 zachował się stabilnie i zakończył rok z niższym spadkiem sprzedaży niż przewidywano na początku pandemii. Koszty budowy mieszkań (materiały i robocizna) nadal rosły jednak w wolniejszym tempie niż w poprzednich kwartałach. Ceny ziemi kontynuowały wzrost, co było związane z uzupełnianiem „banków ziemi” przez deweloperów. Obserwowano wzrost r/r średnich, transakcyjnych cen mieszkań na rynku pierwotnym i wtórnym analizowanych miast, jednakże w czwartym kwartale 2020 r. tempo tego wzrostu, zwłaszcza na rynku wtórnym, spadło. W 2020 r. oddano do użytkowania rekordową liczbę mieszkań, co było efektem aktywności deweloperów z ubiegłych. Według danych publikowanych przez Narodowy Bank Polski, w ostatnim kwartale 2020 roku w największych aglomeracjach ceny ofertowe i transakcyjne mieszkań na rynku pierwotnym wzrosły w stosunku do trzeciego kwartału roku 2020, i wynosiły odpowiednio 9395 zł oraz 8.835 zł brutto/1 m2 powierzchni użytkowej mieszkania. Ceny mieszkań rosły podobnie jak w 2019 roku.

<sup>3</sup> Rynek mieszkaniowy w Polsce – IV kw. 2020, [online] <https://www.jll.pl/pl/trendy-i-analizy/badanie/rynek-mieszkaniowy-w-polsce>, [dostęp 20.04.2021]

W Katowicach ceny transakcyjne wzrosły z 6.880zł z m2 w ostatnim kwartale 2019 do 7.246 zł brutto m2 w ostatnim kwartale 2020r, w Krakowie wzrosły odpowiednio z 8.237zł do 8.685 zł brutto.

Średnie ceny mieszkań na rynku pierwotnym w IV kwartale 2020 wyniosły:

Kraków – 8 685zł,

Wrocław – 8 233zł,

Katowice – 7 246zł.

Zatem na rynkach na których Spółki wchodzące w skład GEO Grupy Kapitałowej prowadziły działalność związaną z realizacją inwestycji mieszkaniowych odnotowano wzrosty cen ofertowych i cen transakcyjnych szczególnie wysoki w Katowicach<sup>4</sup>.

Do głównych czynników wpływających na kształtowanie się cen na pierwotnym rynku mieszkaniowym w pierwszej połowie roku 2020 r. zaliczyć należy:

- W omawianym okresie, według danych zebranych przez NBP, nie obserwowano wpływu pandemii na kierunek zmian poziomu cen. Nadal rosły średnie ceny ofertowe i transakcyjne mkw. mieszkań na rynku pierwotnym wynika to głównie z wzrastających cen realizacji inwestycji mieszkaniowych (wzrost kosztów budowy to efekt wzrostu zarówno cen materiałów budowlanych jak i robocizny),
- zmniejszający się „bank ziemi” deweloperów a także mała podaż działek pod przyszłą zabudowę, co powoduje wzrost cen gruntów pod budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne,
- obowiązujące od marca br. restrykcje wynikające z pandemii Covid-19 wpłynęły na ograniczenie aktywności również na rynku mieszkaniowym, co należy brać pod uwagę oceniając ryzyko,
- brak nowych regulacji prawnych przyspieszających proces rozpoczęcia nowych inwestycji.

#### Ryzyko koniunkturalne

COVID – 19 spowodował zatrzymanie wzrostu gospodarczego w niektórych branżach. W początkowym okresie zauważyć można było wzrost bezrobocia, co budziło obawy zaistnienia potencjalnej możliwości spadku popytu na oferowane przez Grupę Deweloperską Geo mieszkania i usługi oraz mogło bezpośrednio przełożyć się na zdolność do osiągnięcia zysków przez Grupę.

Negatywny wpływ pandemii koronawirusa był ograniczony i słabszy niż powszechnie obawiano się w pierwszych miesiącach epidemii. Jak pokazują dane (w tym również Spółki) na dzień pisania sprawozdania przez Polskę przechodzi trzecia fala epidemii, a negatywne skutki nie dotyczą branży budowlanej i deweloperskiej.

Według ekspertów cyt.: „szybsze szczepienia, elastyczność polskiej gospodarki oraz "wysyp" nowych szczepionek po II kw. 2021 r. powinien przyczynić się od mocnego ożywienia w drugiej połowie roku” . Oczywiście nadal istnieje ryzyko, iż kolejne fale lub mutacje COVID-19 spowodują, iż niezbędnym będą kolejne restrykcyjne obostrzenia i zamykanie poszczególnych sektorów gospodarki, co

<sup>4</sup> Raport NBP, Baza cen nieruchomości mieszkaniowych [online]

[https://www.nbp.pl/publikacje/rynek\\_nieruchomosci/ceny\\_mieszkan\\_12\\_2020.pdf](https://www.nbp.pl/publikacje/rynek_nieruchomosci/ceny_mieszkan_12_2020.pdf) [dostęp 20.04.2021]

negatywnie odbije się na gospodarce i doprowadzi do wzrostu bezrobocia - przez to straty w gospodarce mogą być większe niż w pierwszej, drugiej i trzeciej fali, jednak prowadzone na całym świecie, a w tym w Polsce masowe szczepienia w połączeniu z faktem, że znaczna część społeczeństwa posiada odporność wynikającą z przechorowania zakażenia, pozwala na optymistyczne spojrzenie na kolejne miesiące 2021.

Covid-19 oraz kolejne fale epidemii miały bezpośredni wpływ na działalność rozrywkową w Polsce; wszelkie atrakcje jak kina, teatry, restauracje, sale zabaw, escaperoom`y były zamykane w ramach wprowadzanych przez rząd obostrzeń. Sytuacja ta nie miała jednak dużego bezpośredniego wpływu na uruchamianą przez Spółkę działalność w Krakowie i Katowicach – w roku 2020 spółka zajmująca się przygotowaniem tych dwóch lokalizacji do działalności prowadziła prace projektowe, budowlane i wykończeniowe.

#### Ryzyko zmian prawnych

Dynamicznie zmieniająca się sytuacja prawna w Polsce powoduje istnienie dużego ryzyka. Szybkie i częste zmiany w przepisach regulujących m.in. podatki, prawo budowlane, obrót gruntami, prawo użytkowania wieczystego, finansowanie szpitali oraz uchwalanie i zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w branży deweloperskiej oraz medycznej, które są mało elastyczna może spowodować wzrost kosztów, a nawet niemożliwość zagospodarowania posiadanych nieruchomości. Aby ograniczyć ryzyko zmian prawnych Grupa Deweloperska Geo na bieżąco śledzi procesy legislacyjne, a także posiada wysoko wykwalifikowany Dział Prawny, który analizuje skutki projektowanych zmian. Grupa jest także członkiem Polskiego Związku Firm Deweloperskich oraz Ogólnopolskiego Stowarzyszenia Szpitali Prywatnych, które aktywnie uczestniczą w konsultacjach zmian prawnych.

#### Ryzyko związane z płynnością

Wielomiesięczny proces budowy inwestycji oraz brak możliwości dowolnego dysponowania środkami z wpłat klientów, które to środki zgodnie z ustawą deweloperską muszą być zdeponowane na rachunku powierniczym pojawia się ryzyko utraty płynności w okresach realizacji inwestycji. Aby wyeliminować ryzyko utraty płynności Grupa Deweloperska Geo finansuje swoją działalność z różnych źródeł, tj. ze środków własnych, z kredytów inwestycyjnych i obrotowych oraz z emisji obligacji. Ryzyko to związane jest również z inwestowaniem środków finansowych w funkcjonowanie szpitala, który na dzień sporządzania sprawozdania nie osiąga jeszcze zysków. Aby zminimalizować konieczność inwestowania środków własnych w to przedsięwzięcie pozyskane zostało finansowanie na zakup sprzętu medycznego.

#### Ryzyko związane z realizacją inwestycji

Realizacja inwestycji mieszkaniowych jest złożonym i długotrwałym procesem, na który mogą wpływać: odmowne lub niewydane w terminie decyzje administracyjne, odwołania i zaskarżenia decyzji administracyjnych, a w związku z tym długotrwałe procesy sądowe, zmiany przepisów, warunki atmosferyczne, zmiany cen materiałów, rzetelność i sytuacja finansowa podwykonawców. Grupa Deweloperska Geo posiada długoletnie doświadczenie, pozwalające na wczesne wykrywanie potencjalnych zagrożeń terminowej realizacji inwestycji.

#### Ryzyko kredytowe

Duża część Klientów Grupy dokonuje zakupów finansowanych z kredytów bankowych. Aby zminimalizować ryzyko związane z uzyskaniem finansowania przez Klientów własność lokali jest przenoszona dopiero po uzyskaniu przez nabywców pozytywnej decyzji kredytowej. Na skutek wprowadzonego stanu epidemicznego banki mocno zaostrzyły kryteria przyznawania kredytów hipotecznych (zwiększenie wkładu własnego, utrudnienia w uzyskaniu kredytów hipotecznych dla osób prowadzących działalność gospodarcze).

#### Ryzyko stóp procentowych

Spółka część swojej działalności może finansować przy pomocy długoterminowych kredytów i obligacji o zmiennej stopie procentowej lub stopie stałej. Z tego względu Emitent jest wyeksponowany na ryzyko wzrostu jak i spadku stóp procentowych w zależności od specyfikacji instrumentów finansowych lub zawartych umów kredytowych. Przeciwny ruch stóp procentowych w stosunku do oczekiwań Emitenta może prowadzić do zwiększenia kosztów finansowych działalności Spółki.

Aktualnemu wzrostowi sprzedaży mieszkań sprzyja przede wszystkim najniższy w historii poziom stóp procentowych w Polsce. Należy zwrócić uwagę, iż obecne oprocentowanie kredytu mieszkaniowego jest obecnie jednym z najniższych w historii. W takim otoczeniu środki pieniężne transferowane są z lokat na inwestycyjny zakup nieruchomości, których wynajem może dawać obecnie rentowność wyższą niż depozyt. Istotny wzrost stóp procentowych w przyszłości może mieć negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki oraz perspektywy rozwoju Grupy Emitenta.

W skrajnych przypadkach podwyżka stóp procentowych może doprowadzić do utraty zdolności spłat kredytów przez nabywców i w konsekwencji do nadpodaży na wtórnym rynku mieszkań. Z tego względu wzrost stóp procentowych w Polsce jak i za granicą może mieć istotny, negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki oraz perspektywy rozwoju Emitenta.

#### Ryzyko związane z infrastrukturą

Realizacja projektu deweloperskiego nie jest możliwa bez zapewnienia odpowiedniej technicznej infrastruktury takiej jak: media czy drogi dojazdowe. Spółka w każdym przypadku bada prawne i techniczne możliwości dokonania przyłączy i określa jego koszty. Pomimo dołożenia najwyższej staranności nie da się wykluczyć iż Emitent nie uzyska stosownych pozwoleń, uzyska je w terminie późniejszym od zakładanego lub będzie zmuszony do poniesienia wyższych niż pierwotnie zakładał kosztów w związku z budową infrastruktury. Nie da się również wykluczyć, iż organy wydające pozwolenie na realizację inwestycji – mając na uwadze dobro przyszłej społeczności lokalnej – nie będą wymagały od inwestora poniesienia dodatkowych kosztów związanych z infrastrukturą otoczenia, nie przewidzianych pierwotnie w projekcie. Biorąc pod uwagę powyższe proces związany z kształtowaniem właściwej infrastruktury może istotnie wpłynąć na czas trwania inwestycji oraz poziom ponoszonych kosztów co może mieć istotny, negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki oraz perspektywy rozwoju Emitenta. Emitent prowadzi bardzo szczegółowe analizy: finansowe, prawne i inwestycyjne przed zakupem gruntu. Pozwala to do minimum wyeliminować ryzyko związane z ewentualnymi późniejszymi problemami z nabytymi gruntami.

#### Ryzyko związane z zastosowaniem niewłaściwej technologii budowlanej

Ogólne koszty realizacji inwestycji deweloperskiej zależą przede wszystkim od zastosowanej technologii budowlanej oraz przyjętych rozwiązań organizacyjno-logistycznych procesu inwestycyjnego. Obecnie na rynku dostępnych jest wiele technologii o różnych parametrach i ciągle powstają nowe. Wybór niewłaściwej technologii może skutkować zwiększeniem kosztów realizacji inwestycji oraz wpływać niekorzystnie na tempo realizowanych prac. W szczególności wybór technologii bardziej pracochłonnej lub materiałochłonnej od przyjętej przez konkurentów wpływa na ofertę i konkurencyjność Emitenta. Tym samym obrana technologia wpływać może negatywnie na działalność, sytuację finansową, wyniki oraz perspektywy rozwoju Emitenta. Emitent przy każdym realizowanym projekcie deweloperskim dochowuje wszelkich starań, aby zminimalizować to ryzyko do minimum poprzez dobór sprawdzonych i renomowanych generalnych wykonawców, uszczegółowienie technologii wykonania robót i wpisanie jej do zakresu umowy z generalnym wykonawcą, szczegółowy nadzór i kontrolę w trakcie realizowania wykonania robót budowlanych.

#### Ryzyko niekorzystnych warunków atmosferycznych w trakcie realizacji inwestycji

Na znaczną część prac prowadzonych przez dewelopera wpływ mają warunki atmosferyczne. Pomimo, iż stosowane obecnie technologie budowlane umożliwiają wznoszenie budynków również w niekorzystnych warunkach pogodowych, to jednak wystąpienie skrajnych zjawisk pogodowych takich jak: utrzymywanie się skrajnie niskich temperatur przez dłuższy okres czasu, nadmierne opady czy wichury mogą spowodować istotne opóźnienia w realizacji prac budowlanych. Tym samym niekorzystne warunki atmosferyczne mogą doprowadzić do istotnych opóźnień w realizacji projektów co może niekorzystnie wpływać na działalność, sytuację finansową, wyniki oraz perspektywy rozwoju Emitenta. Wyżej wymienione ryzyko jest ograniczane przez emitenta poprzez podpisywanie kontraktów z Generalnym Wykonawcą oraz umów klientami zawierającymi odpowiedni bufor czasowy na wypadek ewentualnych nieoczekiwanych zdarzeń losowych jak niekorzystne warunki atmosferyczne.

#### Ryzyko związane z uzależnieniem od wykonawców robót budowlanych

Roboty budowlane w ramach poszczególnych projektów deweloperskich są wykonywane przez wyspecjalizowane firmy budowlane w formule generalnego wykonawcy, a czasami w zakresie wyodrębnionych technologicznie części procesu inwestycyjnego. Spółka pełni bieżący nadzór nad realizacją robót budowlanych, ale nie jest w stanie w każdym przypadku zapewnić, że zlecone prace zostaną wykonane bez opóźnień i w uzgodnionych terminach. Wykryte nieprawidłowości w wykonywaniu zleconych prac jak również opóźnienia ich realizacji przez wykonawcę przyczyniać się mogą do wzrostu kosztów projektu jak również skutkować mogą przesunięciem terminu zakończenia projektu i perturbacjami natury rynkowej. W przypadku poważnych zakłóceń w realizacji projektu – opóźnień czy nieprawidłowej realizacji prac – Spółka ma prawo wypowiedzenia umowy o wykonanie robót budowlanych i zastąpienia podwykonawcy, który wykonał swoje prace nierzetelnie lub dopuszcza do znacznych opóźnień. Należy jednak zawsze pamiętać iż zmiana wykonawcy prowadzi do wzrostu kosztów oraz znacznych opóźnień w realizacji budowy. Podniesienie kosztów każdego realizowanego projektu deweloperskiego z przyczyn leżących po stronie podwykonawcy może mieć istotny, negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki oraz perspektywy rozwoju Emitenta. Emitent przy każdym projekcie deweloperskim zabezpiecza się jednak przed opóźnieniami w zakończeniu robót przez generalnego wykonawcę stosownymi zapisami dotyczącymi kar za przekroczenie terminu zakończenia budowy, stale nadzoruje i kontroluje postęp prac na budowie,

minimum raz w tygodniu odbywa narady na budowie z generalnym wykonawcą celem ścisłej współpracy i ustalenia prawidłowego i terminowego przebiegu budowy.

#### Ryzyko związane z wypadkami oraz zdarzeniami nieprzewidywanymi przy pracy na terenie budowy

Spółka nie ponosi bezpośredniej odpowiedzialności za wypadki przy pracy na placach budowy realizowanych inwestycji. Niemniej jednak wystąpienie takiego zdarzenia u któregoś z podwykonawców robót budowlanych skutkować może istotnym opóźnieniem w realizacji prac, a tym samym powodować wzrost kosztów inwestycji. Tym samym zdarzenia takie mogą mieć istotny, negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki oraz perspektywy rozwoju Emitenta. Celem wyeliminowania tego ryzyka Emitent stale nadzoruje i kontroluje prace na budowie (w tym przestrzeganie zasad BHP), minimum raz w tygodniu odbywa narady na budowie z generalnym wykonawcą celem ścisłej współpracy i ustalenia prawidłowego i zgodnego z przepisami przebiegu budowy.

#### Ryzyko niewypłacalności wykonawcy w trakcie realizacji kontraktu

Emitent w celu jak najlepszego zabezpieczenia swoich interesów dokonuje zapłaty za prowadzone prace budowlane po zakończeniu konkretnego etapu, zdefiniowanego technologicznie oraz ściśle określonego pod względem parametrów finansowych. Z kolei w czasie realizacji kontraktu wykonawca jest zmuszony systematycznie dokonywać zapłaty za dostarczony materiał, wykonane przez firmy zewnętrzne usługi oraz prace zrealizowane przez osoby u niego zatrudnione. Jednym z poważniejszych lecz relatywnie rzadkich zagrożeń prowadzących do konieczności zmiany podwykonawcy jest utrata płynności finansowej przez podwykonawcę. Zdarzenie takie może wpłynąć na jakość i terminowość wykonywanych przez niego prac.

#### Ryzyko związane z dostępem potencjalnych klientów do finansowania

Zmiany sytuacji na rynku bankowym, kształtowanie się parametrów siły nabywczej potencjalnych klientów Spółki, zmniejszanie się popytu na cele związane z zaspokajaniem potrzeb mieszkaniowych, osłabienie kursu złotego w porównaniu z walutami takimi jak: frank szwajcarski, euro czy dolar amerykański może negatywnie wpłynąć na sprzedaż mieszkań, gdyż ograniczona zostanie zdolność kredytowa potencjalnych nabywców do zaciągnięcia kredytów walutowych. Istotne znaczenie w tym zakresie, ograniczające dostęp klientów Spółki do finansowania kredytowego ma również: bezpośrednio i pośrednio - wpływ odpowiednich rekomendacji KNF w przedmiocie aktywności kredytowej banków w sferze kredytów hipotecznych na cele mieszkaniowe, procedury i metodologie oceny ryzyka kredytowego, kształtowanie się palety ofertowej banków i instytucji finansowych dedykowanych klientom rynku hipotecznego. W celu minimalizacji tego ryzyka spółka stara się dywersyfikować swoją ofertę mieszkaniową poprzez posiadanie różnorodnej palety metrażowej i cenowej umożliwiając nabycie mieszkań klientom o różnej pozycji majątkowej.

#### Ryzyko związane z lokalizacją nieruchomości

Kluczowym czynnikiem powodzenia sprzedaży produktów danego projektu deweloperskiego jest lokalizacja nieruchomości oraz atrybuty z nią związane. Wprawdzie Emitent podejmując się realizacji danego przedsięwzięcia dokonuje wielostronnej analizy lokalnego rynku nieruchomości, oraz możliwości realizacji inwestycji na danym terenie. Wtedy także Emitent ocenia najbardziej prawdopodobne scenariusze i warianty cenowo - kosztowe uprawdopodobniające szybkość

i skuteczną sprzedaż realizowanych mieszkań, tym niemniej wykluczyć nie można, iż w kolejnych, nowych projektach, zwłaszcza tych podejmowanych w nowych lokalizacjach poza miastami, w których dotychczas Spółka była obecna (Kraków, Wrocław, aglomeracja śląska) mogą zaistnieć błędy decyzyjne wpływające na czas ekspozycji mieszkań na rynku. Taki obrót sprawy może prowadzić iż moment inkasowania przychodów ze sprzedaży oraz poziom zrealizowanej marży brutto może być inny niż pierwotnie planowano. Podobny skutek może zostać wywołany koniecznością potencjalnych korekt cenowych w trakcie procesu sprzedaży jak i wystąpienia nieprzewidzianych kosztów technicznych w trakcie procesu inwestycyjnego, między innymi również dotyczących koniecznego podwyższenia standardu mieszkań przy jednoczesnym utrzymaniu cen jednostkowych sprzedaży. Nadmienić również należy, iż przeprowadzenie przez rozpoczęciem procesu inwestycyjnego pogłębionych analiz rynkowych oraz weryfikacji atrybutów nieruchomości będzie generować dodatkowe koszty ponoszone we wstępnych fazach projektów.

#### Ryzyko rekompensaty Klientom opóźnienia realizacji inwestycji

Większość czynników ryzyka związanych z prowadzoną działalnością operacyjną, opisanych w niniejszym rozdziale, prowadzić może do opóźnień w realizacji projektów deweloperskich. Opóźnienia prac na budowach i związane z tym opóźnienia w odbiorze budynków nie tylko zwiększają koszty projektów deweloperskich ale także mogą prowadzić do istotnego naruszenia harmonogramów w zakresie odbioru inwestycji w ramach których zostały już podpisane przedwstępne umowy sprzedaży. W pewnych okolicznościach deweloper może zostać zmuszony do zrekompensowania swoim Klientom powstałych opóźnień. Ewentualne rabaty, kary umowne lub inne świadczenia liczone od ceny sprzedaży mogą mieć istotny, negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki oraz perspektywy rozwoju Emitenta. Należy jednak nadmienić, iż Emitent stosuje w umowach z generalnym wykonawcą zapisy nakładające na wykonawcę kary umowne na niezrealizowanie budowy w terminie.

#### Ryzyko zależności od kadry zarządzającej oraz pracowników

Działalność Spółki zależna jest bezpośrednio od osób nią zarządzających. Zgodnie z umową spółki oraz odpisem z KRS Spółka reprezentowana jest na zewnątrz przez osoby wskazane w tych aktach. Wiedza, doświadczenie i umiejętności osób kluczowych dla Spółki są unikalne i trudne do zastąpienia. W związku z tym ryzyko odejścia najwyższej kadry kierowniczej może wiązać się z uszczerbkiem dla działalności Spółki. Niekorzystnie na działalności Spółki może się odbić także utrata kluczowych pracowników pełniących stanowiska kierownicze. Może ona doprowadzić do pewnych zakłóceń w działalności operacyjnej spółki. Spółka jak każdy inny pracodawca ponosi również ryzyko nielojalności swoich pracowników oraz ryzyko defraudacji przez nich środków pieniężnych. Wszystkie opisane powyżej czynniki związane z personalnym obszarem zarządzania działalnością Emitenta stanowią zagrożenia mogące negatywnie wpłynąć na działalność, sytuację finansową, wyniki oraz perspektywy rozwoju Emitenta. Spółka ograniczyła znacznie wyżej wymienione ryzyko poprzez ustanowienie prokurentów i funkcjonujący system pisemnych pełnomocnictw stosownych dla każdej z grup pracowników.

#### Ryzyko związane z awarią systemu informatycznego

Działalność operacyjna Spółki jest w ograniczony sposób uzależniona od systemów informatycznych. Pomimo przyjętych zabezpieczeń nie można jednak całkowicie wykluczyć, że możliwa awaria sprzętu

komputerowego, systemu przekazywania danych czy programów komputerowych związanych z ich przetwarzaniem nie doprowadzi do zakłóceń w pracy spółki, lub nie narazi jej na dodatkowe koszty. Niemniej jednak Emitent na bazie systemów informatycznych prowadzi ewidencję księgową, sprzedażową oraz biznesową, z tego względu przyjął wewnętrzną politykę bezpieczeństwa oraz systematycznie tworzy kopie bezpieczeństwa w celu łatwego odtworzenia istotnych z punktu widzenia działalności przedsiębiorstwa danych.

#### Ryzyko związane z zawieraniem transakcji z podmiotami powiązanymi

Spółka zawiera transakcje z podmiotami powiązanymi z nią kapitałowo na zasadach rynkowych. Transakcje takie przyczyniają się do efektywnego prowadzenia działalności gospodarczej, właściwej identyfikacji nakładów na poszczególne rodzaje działalności oraz prowadzi do dywersyfikacji ryzyka działalności. Niemniej jednak transakcje z podmiotami powiązanymi, ceny i warunki transakcji, mogą być narażone na dodatkowe ryzyko ich zakwestionowania przez organy podatkowe. Ewentualne kwestionowanie przez organy podatkowe transakcji z podmiotami powiązanymi, ich warunków cenowych, terminów płatności, klauzul umownych może mieć negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki oraz perspektywy rozwoju Emitenta.

#### Ryzyko odpowiedzialności solidarnej za zapłatę wynagrodzenia należnego podwykonawcom

Wprowadzone do Kodeksu cywilnego przepisy umożliwiające podwykonawcy dochodzenie wynagrodzenia solidarnie od inwestora i generalnego wykonawcy miały rozwiązać jeden z najważniejszych problemów praktyki budowlanej: niewypłacalność podmiotów zatrudniających podwykonawców. Miały one zapobiegać nieregulowaniu przez wykonawców inwestycji zapłaty za prace wykonane przez podwykonawców, zwłaszcza będących małymi i średnimi firmami. W uproszczeniu można powiedzieć, że dzięki tym przepisom przedsiębiorca będący generalnym wykonawcą, zawierając umowę z podwykonawcą, ponosi wraz z inwestorem solidarną odpowiedzialność za zapłatę wynagrodzenia za roboty budowlane wykonane przez podwykonawcę. Sytuacje takie generują potencjalne ryzyko Emitenta związane z koniecznością partycypacji w zobowiązaniach generalnego wykonawcy wobec podwykonawców, aczkolwiek stosowane rozwiązania umowne i ochrona ubezpieczeniowa zabezpieczają Spółkę w zdecydowanej większości przypadków przed powstaniem bezpośredniego ryzyka konieczności zagwarantowania środków płynnych za zapłatę tego rodzaju nieplanowanych zobowiązań. Spółka ograniczyła wyżej wymienione ryzyko poprzez niezwykle wnikliwe analizowanie zapisów w umowach, które generalni wykonawcy zawierają ze swoimi podwykonawcami. Spółka wprowadziła dodatkowo taki system płatności dla generalnych wykonawców, w których płatność dla nich jest uzależniona od ich terminowego rozliczenia ze zgłoszonymi podwykonawcami (każdorazowo następuje weryfikacja pisemnych oświadczeń od zgłoszonych podwykonawców o niezaleganiu z płatnościami).

#### Ryzyko związane z pozyskiwaniem środków finansowych dłużnych

Z uwagi na wysoką kapitałochłonność działalności, Emitent może napotkać trudności w pozyskiwaniu środków finansowych na bieżącą działalność co może stanowić barierę w jego rozwoju. Tym samym trudności w pozyskiwaniu środków finansowych może negatywnie wpłynąć na działalność, sytuację finansową, wyniki oraz perspektywy rozwoju Emitenta.



Dodatkowym czynnikiem ryzyka związanego z koniecznym pozyskiwaniem środków tytułem finansowania dłużnego jest ryzyko związane z klauzulami i kowenantami umów kredytowych zawieranych z bankami. Niekorzystne kształtowanie się wyników finansowych Emitenta, nawet mające charakter przejściowy, niedostosowanie obowiązujących w systemie bankowym metodyk oceny standingu finansowego podmiotów gospodarczych branży deweloperskiej do realiów memoriałowej wyceny wyników finansowych osiąganych przez te podmioty w trakcie realizacji procesów inwestycyjnych, może powodować konsekwencje w postaci ograniczenia pewnych swobód dysponowania środkami pieniężnymi, zwiększeniem poziomu marż ryzyka kredytowego, a także zmianę strukturyzacji finansowania kredytowego.

#### Ryzyko generowania przez Emitenta ujemnych wyników finansowych na poziomie zysku netto

Działalność operacyjna Emitenta i Grupy kapitałowej Emitenta cechuje się wysoką cyklicznością przychodów. Emitent oraz spółki zależne od Emitenta wchodzące w skład Grupy kapitałowej Emitenta prowadzą projekty deweloperskie, które są na różnym etapie realizacji. Przychody ze sprzedaży nieruchomości rozpoznawane są w momencie przekazania na finalnego odbiorcę własności nieruchomości, co ma okresowo wpływ na wyniki Emitenta i Grupy kapitałowej Emitenta.

Ponadto Emitent i spółki zależne od emitenta posiadają nieruchomości gruntowe, których wartość uzależniona jest od szeregu czynników zewnętrznych. W związku z powyższym w sytuacji zmiany wartości godziwej ww. nieruchomości mogą wystąpić zyski lub straty spowodowane zmianą wartości godziwej tych aktywów. Wspomniane zmiany ujmowane są w wyniku w pozycji pozostałych przychodów lub kosztów operacyjnych w okresie, w którym wystąpiła aktualizacja wartości godziwej.

#### Ryzyko związane z wpływem wirusa SARS-CoV-2

Ograniczenia w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej wprowadzane na podstawie rozporządzeń wydawanych na podstawie art. 46a i art. 46b pkt 1–6 i 8–13 ustawy z dnia 5 grudnia 2020 r. o zapobieganiu oraz zwalczaniu zakażeń i chorób zakaźnych u ludzi (Dz. U. z 2020 r. poz. 1845, 2112 i 2401 oraz z 2021 r. poz. 159, 180 i 255) mogą utrudnić pozyskanie podmiotu wydzierżawiającego lokale od Mystery Technology Sp. z o. o., przy czym w związku z zakrojoną na szeroką skalę akcją szczepień, coraz większej dostępności tych szczepień, przy jednoczesnym uwzględnieniu wzrastającej liczby osób które przeszły już zakażenia wirusem SARS-CoV-2 oceniamy, że gdy Spółka będzie już gotowa do zaoferowania lokali zaadaptowanych do prowadzenia działalności rozrywkowej społeczeństwo powinno osiągnąć tzw. odporność zbiorową toteż perspektywa podmiotów zainteresowanych produktem będzie już odmienna. Konsumenci pozbawiani przez całe miesiące rozrywki będą poszukiwać nowych atrakcyjnych miejsc.

## 7. Perspektywy dalszej działalności Grupy Kapitałowej

### a. Przewidywany rozwój Grupy Kapitałowej

Inwestycje zaplanowane na rok 2021 prezentuje tabela poniżej.

Lokalizacja	Możliwość realizacji inwestycji
<b>Wrocław</b> <b>Stabłowice</b> <b>ul. Łomnicka</b>	<p>Spółka Geo, Mieszkanie i Dom sp. z o.o. prowadzi rozmowy z Gminą Wrocław dotyczące porozumienia w sprawie budowy drogi oznaczonej jako 12KD-D i 2KDD/4 w rejonie ul. Głównej, tj. realizacji drogi dojazdowej do Inwestycji przy ul. Łomnickiej we Wrocławiu. Równolegle trwają rozmowy z potencjalnymi Generalnymi Wykonawcami Inwestycji.</p> <p>Start inwestycji planowany jest na wrzesień 2021 r.</p> <p>Projekt przewiduje realizację 96 mieszkań o łącznej powierzchni 4.803 m<sup>2</sup>.</p>
<b>Katowice,</b> <b>ul. Złota</b>	<p>W dniu 18.11.2020r. wchodząca w skład Geo Grupy Deweloperskiej podpisała umowę sprzedaży (Rep. A nr 10096/2020) zakupu nieruchomości gruntowej częściowo zabudowanej położonej w Katowicach przy ul. Złotej/Dębowej. Szacowana możliwa do zrealizowania powierzchnia użytkowa mieszkań wynosi ok. 3.500 m<sup>2</sup>.</p> <p>W dniu 24.06.2020r. została utrzymana przez Wojewodę Śląskiego Decyzja Prezydenta Miasta Katowice o pozwoleniu na budowę nr RBDEC – 0138/2020 z dnia 05.02.2020r. na „Budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z przebudową i nadbudową istniejącego budynku mieszkalnego, z infrastruktura techniczną, garażem podziemnym, droga pożarową oraz zagospodarowaniem terenu przy ul. Dębowej 82b / Złotej w Katowicach (działki ewidencyjne nr 28, 29, 31 k.m. 16 obręb Dz. Śródmieście-Załęże”</p> <p>Decyzja jest ostateczna, ale nieprawomocna wobec jej zaskarżenia przez Stronę postępowania do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Katowicach. Na posiedzeniu w sprawie, które odbyło się w dniu 7.05.2021 roku, Wojewódzki Sąd Administracyjny w Gliwicach oddalił skargę Wspólnoty.</p>
<b>Katowice,</b> <b>ul. Ceglana II</b> <b>etap</b>	<p>II etap realizacji inwestycji przy ul. Ceglanej w Katowicach zakłada realizację 2 budynków o łącznej powierzchni użytkowej wynoszącej 9.668 m<sup>2</sup>. Planowany termin rozpoczęcia inwestycji w zakresie Budynku nr 3 to sierpień 2021 roku, w zakresie Budynku nr 4 to wrzesień 2022 roku.</p>

<b>Wrocław, ul. Szajnochy</b>	17.01.2020 r. Spółka wchodząca w skład Geo Grupy Deweloperskiej sfinalizowała zakup nieruchomości gruntowej położonej przy ul. Szajnochy 10 we Wrocławiu zabudowanej zabytkowym budynkiem o powierzchni użytkowej ok. 4.000 m <sup>2</sup> . Zakończono wykonywanie ekspertyz, badań i audytów oraz inwentaryzacje obiektu. W przygotowaniu jest koncepcja architektoniczna oraz program prac konserwatorskich wykonywane na potrzeby uzgodnień z Miejskim Konserwatorem Zabytków.
-----------------------------------	--

Tabela 4 Inwestycje planowane przez Grupę Deweloperską Geo w 2021 roku

W opinii Zarządu rynek mieszkaniowy całkiem dobrze poradził sobie ze skutkami pandemii. Po tymczasowym spowolnieniu aktywności deweloperów w czasie pierwszego lockdownu w marcu i kwietniu 2020r., nastąpiło stosunkowo szybkie odbudowanie rynku i finalnie w 2020 roku w Polsce przekazano do użytkowania o 9% mieszkań więcej niż rok wcześniej.

Obostrzenia administracyjne wynikające z pandemii w związku z jednoczesnymi regulacjami prawnymi wprowadzonymi do tarczy jedynie spowolniły działania w branży budowlanej nie powodując znaczących problemów w realizacji projektów budowlanych. Po drugie, popyt na nowe mieszkania osłabł, ale tylko chwilowo, a klienci, którzy przed pandemią podpisali umowy na zakup mieszkania kontynuowali regulowanie swoich zobowiązań wobec deweloperów.

Spółka zakłada, że sprzedaż mieszkań w 2021 r. ukształtuje się co najmniej na poziomie zbliżonym do poziomu z 2020 r., co oznacza stabilizację sytuacji rynkowej.

Znacząco obniżone stopy procentowe i perspektywa ich utrzymania na niskim poziomie oraz złagodzenie polityki kredytowej przez banki w odniesieniu do kredytów hipotecznych (po jej okresowym zaostrzeniu na początku pandemii) będą pozytywnie oddziaływały na możliwości zakupowe na rynku mieszkaniowym. Ponadto, niskie stopy procentowe pozostaną ważnym czynnikiem skłaniającym nabywców do lokowania środków finansowych na rynku mieszkaniowym. W krótkim okresie (zapewne do jesieni br.), w warunkach wyraźnie ograniczonego popytu na rynku najmu mieszkań (utrzymujące się niektóre ograniczenia, np. zdalna nauka na uczelniach wyższych do wakacji), głównym celem zakupów pozostawać będzie lokata (zabezpieczenie) kapitału oraz chęć poprawy warunków mieszkaniowych i lepszego dostosowania ich do realiów pandemicznych. Jednak wraz z przybliżaniem się perspektywy powrotu do normalności jawne uzyskiwanie wysokich dochodów z najmu mieszkania (w relacji do niskich stóp procentowych), może stawać się coraz silniejszym czynnikiem oddziałującym na popyt na rynku mieszkaniowym (prawdopodobnie koniec 2021 r. / 2022 r.).

Spółka przewiduje, iż w roku 2021 dojdzie do kilkuprocentowego wzrostu cen mieszkań. Przemawia za tym utrzymujący się względnie wysoki popyt oraz niższa niż przed pandemią podaż mieszkań na rynku pierwotnym. Dodatkowo wpływ na wzrost cen mieszkań będą miały również wzrost cen materiałów budowlanych, konieczność dostosowania się przez deweloperów do zaostrzonych, obowiązujących od 1 stycznia 2021r. wymogów energetycznych dla budynków mieszkalnych oraz wprowadzenie deweloperskiego funduszu gwarancyjnego.

Priorytetowym zadaniem dla Zarządu stało się przygotowanie przez Spółki nowych inwestycji. Podjęte w tym kierunku kroki w pierwszej połowie 2021 roku to przede wszystkim:

- zapewnienie Spółce odpowiednich źródeł oraz odpowiedniej struktury finansowania zarówno pod kątem obecnych jak i przyszłych projektów deweloperskich, z zachowaniem należytej ostrożności z punktu widzenia Spółki oraz ich klientów,
- dalsza współpraca z bankami poprzez zewnętrzny podmiot mająca na celu pomoc klientom w uzyskiwaniu kredytów bankowych na zakup mieszkań,
- prognoza wydatków na zakup ziemi do istniejących oraz przewidywanych na dalsze lata potrzeb Spółki (w perspektywie kilkunastu miesięcznej budowa rentownego banku ziemi),
- zmiana i dostosowanie struktury organizacyjnej i zatrudnienia do przewidywanego poziomu aktywności operacyjnej mająca na celu optymalizację kosztów i stabilność funkcjonowania podmiotu w strategii długoterminowej,
- ciągłe budowanie i umacnianie zaufania Klientów do marki Geo Grupa Deweloperska,
- restrukturyzacja i ograniczenie kosztów bieżącego funkcjonowania.

Poza wymienionymi wyżej działaniami Zarządu które są kontynuowane Spółka w okresie najbliższych dwunastu miesięcy będzie przede wszystkim zmierzała do zwiększenia wolumenu sprzedaży w porównaniu do poprzedniego okresu oraz zwiększania udziału w rynku, również poprzez uruchamianie inwestycji w nowych miastach. Będzie to możliwe dzięki:

- posiadaniu ugruntowanej pozycji na rynku mieszkaniowym,
- posiadanemu potencjałowi kadry menedżerskiej Spółki,
- ciągłej pracy i ulepszania know-how w sferze operacyjnej realizacji projektów deweloperskich,
- zakumulowanemu doświadczeniu w sprzedaży i finansowaniu projektów deweloperskich,
- posiadanym zasobom gruntów pod inwestycje (dotyczy to zarówno projektów rozpoczętych jak i przyszłych projektów).

W najbliższym okresie kilku miesięcy planuje się również:

- dalszą koncentrację działalności operacyjnej na segmencie oferowanego standardu i utrzymanie aktywności w pozostałych segmentach w oferowanym asortymencie sprzedaży,
- badanie rynku poprzez poszukiwanie nowych możliwości rozwoju i ekspansji poprzez projekty realizowane w ramach wspólnych przedsięwzięć z osobami fizycznymi i podmiotami gospodarczymi posiadającymi grunty w atrakcyjnych lokalizacjach.

## 7.2 Przewidywana sytuacja finansowa

W opinii Zarządu sytuacja finansowa firmy powinna ulegać poprawie.

Spółka osiąga wyniki sprzedażowe na zakładanym poziomie oraz prowadzi aktywne działania zmierzające do zwiększenia istniejącego banku ziemi w celu realizacji nowych inwestycji.

## 8. Informacje dotyczące podmiotu badającego sprawozdania finansowe

Spółka zawarła z Kancelarią Biegłego Rewidenta „Profin” Anna Borowiec-Rogalska, podmiotem uprawnionym do badań sprawozdań finansowych, umowę o badanie sprawozdania finansowego za rok 2020. Wynagrodzenie za badanie sprawozdania finansowego sporządzonego za rok obrotowy zakończony dnia 31.12.2020 r. ustalone zostało na kwotę 12.000,00 zł.

## 9. Komentarz Emitenta na temat okoliczności i zdarzeń istotnie wpływających na działalność emitenta, jego sytuacji finansową i wyniki osiągnięte w 2020 r.

Przekazujemy Państwu sprawozdanie finansowe spółki Geo, Mieszkanie i Dom Sp. z o.o., za rok obrotowy 2020, a także osiągnięte wyniki finansowe.

W tym okresie Spółka osiągnęła zysk netto 13 362 490,20 zł.

Kontynuowana jest rozpoczęta w 2019 roku realizacja inwestycji znajdującej się w Katowicach przy ulicy Ceglanej w dzielnicy Brynów o łącznej powierzchni użytkowej 12.234,24 m<sup>2</sup>. Inwestycja realizowana jest etapowo. Aktualnie zakończono budowę pierwszego budynku, a zakończenie budowy drugiego budynku zaplanowane jest na czerwiec 2021 r. Osiedle „Zdrowe Stylove” cechuje się bliskością centrum miasta, a zarazem otoczone jest terenami zielonymi. W bliskim sąsiedztwie znajduje się największy park w Katowicach - Park Kościuszki. Na terenie obiektu pojawią się udogodnienia wspierające aktywny wypoczynek takie jak boiska do koszykówki, stoły do ping ponga, siłownia zewnętrzna, tężnie solankowe czy plac zabaw dla dzieci. Poza osiedlem powstaną ścieżki rowerowe jako inwestycja miejska. W planach do realizacji są dwa kolejne budynki (etap III i etap IV) stanowiące integralną część inwestycji.

Spółka Geo, Mieszkanie i Dom sp. z o.o. prowadzi rozmowy z Gminą Wrocław dotyczące porozumienia w sprawie budowy drogi oznaczonej jako 12KD-D i 2KDD/4 w rejonie ul. Głównej, tj. realizacji drogi dojazdowej do Inwestycji przy ul. Łomnickiej we Wrocławiu. Równolegle trwają rozmowy z potencjalnymi Generalnymi Wykonawcami Inwestycji. Start inwestycji planowany jest na wrzesień 2021 r. Projekt przewiduje realizację 96 mieszkań o łącznej powierzchni 4.803 m<sup>2</sup>.

W pierwszym półroczu roku obrotowego 2020 spółka Geo, Mieszkanie i Dom Sp. z o. o. sfinalizowała zakup Pałacu Wallenberg-Pachalych zlokalizowanego niedaleko rynku we Wrocławiu. Na potrzeby sfinansowania tego zakupu Spółka pozyskała finansowanie, które w bardzo krótkim okresie czasu udało się spłacić w całości. Na ten moment Spółka prowadzi prace inwentaryzacyjno-konserwatorskie, które dadzą pełen obraz możliwości wykorzystania budynku w przyszłości.

Spółka aktywnie uczestniczy na rynku obligacji Catalyst. Dzięki swoim działaniom Spółka w dniu 21.07.2020 roku dokonała emisji nowej serii obligacji oznaczonej numerem N w wysokości 10.000.000,00 złotych, co wpłynie bardzo pozytywnie na dalszą działalność i rozwój Emitenta.

Doświadczenie w realizacji inwestycji deweloperskich oraz aktywne poszukiwanie nowych działek do zabudowy pozwalają pozytywnie patrzeć w przyszłość zarówno pod względem poziomu sprzedaży jak i wyników finansowych. Celem Spółki jest dalszy rozwój, zapewnienie nowych miejsc pracy, tworzenia najlepszych inwestycji dostosowanych do indywidualnych potrzeb i wymagań klientów, obejmujących zmieniające się upodobania i preferencje.

## 10. Oświadczenie Zarządu w sprawie rzetelności sporządzenia sprawozdania finansowego

Działając w imieniu Geo, Mieszkanie i Dom Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie oświadczam, że wedle naszej najlepszej wiedzy, roczne jednostkowe sprawozdanie finansowe za rok obrotowy 2020 i dane porównywalne, sporządzone zostały zgodnie z obowiązującymi Spółkę zasadami rachunkowości oraz że dane te odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową Spółki oraz jej wynik finansowy oraz że sprawozdanie z działalności Spółki za rok obrotowy 2020 zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz sytuacji Spółki, w tym opis podstawowych zagrożeń i ryzyk.

## 11. Spis tabel i rysunków

Rysunek 1 Struktura podmiotów w Grupie Deweloperskiej Geo.....	6
Tabela 1 Spółki wchodzące w skład grupy kapitałowej - Grupa Deweloperska Geo .....	3
Tabela 2 Wybrane jednostkowe dane finansowe Antygrawitacja Sp. z o.o.....	4
Tabela 2 Wybrane dane finansowe .....	9
Tabela 3 Inwestycje planowane przez Grupę Deweloperską Geo w 2021 roku .....	27

Adam Zaremba-Śmietaniński, Prezes Zarządu

Ewa Foltańska-Dubiel, Wiceprezes Zarządu