Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Deweloperskiej Geo w I półroczu 2021 r.

Kraków, 30.09.2021 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 30.06.2021 r. r. 3
2.2 Siedziba i oddziały Grupy Kapitałowej 7
2.3. Zarząd 7
3. Wybrane dane finansowe 10
4. Pozostałe istotne zdarzenia wpływające na działalność Grupy Kapitałowej, jakie nastąpiły w roku obrotowym oraz po jego zakończeniu do dnia zatwierdzenia sprawozdania finansowego 11
a. Istotne umowy zawarte w I półroczu 2021 roku oraz po jego zakończeniu do dnia zatwierdzenia sprawozdania finansowego 11
b. Informacja o zaciągniętych i spłaconych zobowiązaniach finansowych 14
c. Istotne postępowania administracyjne i sądowe 15
5. Kluczowe wskaźniki efektywności 18
a. Finansowe 18
b. Niefinansowe 19
c. Informacje dotyczące zagadnień pracowniczych 19
d. Informacje dotyczące środowiska naturalnego 19
e. Osiągnięcia w dziedzinie badań i rozwoju 19
6. Czynniki istotne dla rozwoju Grupy Kapitałowej 19
7. Perspektywy dalszej działalności Grupy Kapitałowej 30
7.2 Przewidywana sytuacja finansowa 32
8. Informacje dotyczące podmiotu badającego sprawozdania finansowe 32
9. Komentarz Emitenta na temat okoliczności i zdarzeń istotnie wpływających na działalność emitenta, jego sytuacje finansową i wyniki osiągnięte w pierwszym półroczu 2021 r. 32
10. Oświadczenie Zarządu w sprawie rzetelności sporządzenia sprawozdania finansowego 33
11. Spis tabel i rysunków 33

1. Wprowadzenie

Grupa Deweloperska Geo to Grupa Kapitałowa Spółki Geo, Mieszkanie i Dom Sp. z o.o. Spółka 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 i jest w niej jednostką dominującą.

2. Podstawowe informacje o Grupie Kapitałowej

2.1 Powiązania organizacyjne i kapitałowe Grupy Kapitałowej

2.1.1 Stan na dzień 30.06.2021 r. r.

Na Grupę Deweloperską Geo składa się obecnie holding 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	Antygrawitacja 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:

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

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

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

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

Wyszczególnienie	30.06.2020 PLN	30.06.2021 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

- **<u>SanGeoMedical Sp. z o.o.</u> z siedzibą w Katowicach :**

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 SanGeoMedical Sp. z o.o. . SanGeoMedical Sp. z o.o. nie posiada Zarządu, obecnie reprezentuje ją kurator. W 2021r. nastąpiła zmiana kuratora. Zadaniem kuratora jest m.in. powołanie organów Spółki, do dnia sporządzenia Sprawozdania kurator nie doprowadził do powołania Zarządu,co na dzień dzisiejszy uniemożliwia Spółce pozyskanie danych finansowych tego podmiotu.

<u>Informacja o powiązaniach organizacyjnych lub kapitałowych</u>

Strukturę podmiotów zależnych od Geo, Mieszkanie i Dom Sp. z o. o. oraz udziały w kapitale podstawowym podmiotów zależnych na dzień 30.06.2021 r. prezentuje schemat poniżej:

Rysunek 1 Struktura podmiotów w Grupie Deweloperskiej Geo

Geo, Mieszkanie i Dom Sp. z o. o.
46,89%
Geo Developer Sp. z o. o.
99,47%
100%
Mystery Technology Sp. z o.o
26,67%
Geo Invest S.A.
39,99%
100%
Budland Sp. z o. o.
Geo Projekt 1 Sp. z o. o.
100 %
100%
Geo Projekt 2 Sp. z o. o.
4.76%
Geo Projekt 1 Sp. z o.o. Sp.k.
95,24 %
99,91%
Geo Projekt 2 Sp. z o.o. Sp. k.
0,09%
Geo Projekt 3 Sp. z o. o.
100%
99,98%
CMC Geo Projekt 2 Sp. z o.o. Sp. k.
0,02%
0,09%
Geo Projekt 3 Sp. z o. o. Sp.k.
99,91%
49%
SanGeoMedical Sp. z o. o.
0,10%
Developer Geo Projekt 3 Sp. z o.o. Sp.k.
99,90%
99,93%
CM Geo Projekt 3 Sp. z o.o. Sp.k.
0,07%
Property Profit Sp. z o. o.
100%
99,29%
Antygrawitacja Sp. z o. o.
Ceglana Sp. z o.o.
100%
60%
Tick Tack Sp. z o. o.
0,05%
99,85%
Tick Tack Sp. z o. o. Sp. k.
0,05%
99,90%
Tick Tack Sp. z o. o. BIS Sp. k.

2.2 Siedziba i oddziały Grupy Kapitałowej

Siedziba jednostki dominującej, tj. Geo, Mieszkanie i Dom Sp. z o.o. znajduje się w Krakowie pod adresem przy ul. Bartosza Głowackiego 10, 30-085 Kraków. Pozostałe Spółki mają swoją siedzibę również pod wskazanym wyżej adresem za wyjątkiem spółki Geo Medical Sp. z o.o. w upadłości i SanGeoMedical sp. z o.o., które maja siedzibę w Katowicach.

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.

2.3. Zarząd

SPÓŁKA	PREZES (od /do)	WICEPREZES (od/do)	SPOSÓB REPREZENTACJI
Geo, Mieszkanie i Dom Sp. z o.o.	01.12.2020 - 16.04.2021 Tomasz Rogóż 26.04.2021 - 23.08.2021 Adam Zaremba-Śmietański 23.08.2021 - aktualnie - Ewa Foltańska-Dubiel	01.12.2020 - 23.08.2021 Ewa Foltańska-Dubiel 23.08.2021 - aktualnie - Anna Gniewek	1. W przypadku zarządu jednoosobowego - prezes zarządu 2. W przypadku zarządu dwuosobowego - prezes zarządu wraz z wiceprezesem zarządu lub dwoma prokurentami lub wiceprezes wraz z dwoma prokurentami, 3. W przypadku zarządu czteroosobowego - trzech członków zarządu działających łącznie.
Geo Developer Sp z o.o.	01.12.2020 - 16.04.2021 Tomasz Rogóż 26.04.2021 - 23.08.2021 Adam Zaremba-Śmietański 23.08.2021 - aktualnie - Ewa Foltańska-Dubiel	01.12.2020 - 23.08.2021 Ewa Foltańska-Dubiel 23.08.2021 - aktualnie - Anna Gniewek	1. W przypadku zarządu jednoosobowego - prezes zarządu 2. W przypadku zarządu dwuosobowego - prezes zarządu wraz z wiceprezesem zarządu lub dwoma prokurentami lub wiceprezes wraz z dwoma prokurentami, 3. W przypadku zarządu czteroosobowego - trzech członków zarządu działających łącznie.

Ceglana Sp. z o.o.	01.12.2020 - 16.04.2021 Tomasz Rogóż 12.05.2021 - 23.08.2021 Adam Zaremba-Śmietański 23.08.2021 - aktualnie - Ewa Foltańska-Dubiel	01.12.2020 - 23.08.2021 Ewa Foltańska-Dubiel 23.08.2021 - aktualnie - Anna Gniewek	1. W przypadku zarządu jednoosobowego - prezes zarządu 2. W przypadku zarządu dwuosobowego - prezes zarządu wraz z wiceprezesem zarządu lub dwoma prokurentami lub wiceprezes wraz z dwoma prokurentami, 3. W przypadku zarządu czteroosobowego - trzech członków zarządu działających łącznie.
Budland Sp. z o.o.	01.12.2020 - 16.04.2021 Tomasz Rogóż 26.04.2021 - 23.08.2021 Adam Zaremba-Śmietański 23.08.2021 - aktualnie - Ewa Foltańska-Dubiel	01.12.2020 - 23.08.2021 Ewa Foltańska-Dubiel 23.08.2021 - aktualnie - Anna Gniewek	1. W przypadku zarządu jednoosobowego - prezes zarządu 2. W przypadku zarządu dwuosobowego - prezes zarządu wraz z wiceprezesem zarządu lub dwoma prokurentami lub wiceprezes wraz z dwoma prokurentami, 3. W przypadku zarządu czteroosobowego - trzech członków zarządu działających łącznie.
Property Profit Sp. z o.o.	01.12.2020 - 16.04.2021 Tomasz Rogóż 26.04.2021 - 23.08.2021 Adam Zaremba-Śmietański 23.08.2021 - aktualnie - Ewa Foltańska-Dubiel	01.12.2020 - 23.08.2021 Ewa Foltańska-Dubiel 23.08.2021 - aktualnie - Anna Gniewek	1. W przypadku zarządu jednoosobowego - prezes zarządu 2. W przypadku zarządu dwuosobowego - prezes zarządu wraz z wiceprezesem zarządu lub dwoma prokurentami lub wiceprezes wraz z dwoma prokurentami, 3. W przypadku zarządu czteroosobowego - trzech członków zarządu działających łącznie.
Geo Projekt 1 Sp. z o.o.	01.12.2020 - 16.04.2021 Tomasz Rogóż 26.04.2021 - 23.08.2021 Adam Zaremba-Śmietański 23.08.2021 - aktualnie - Ewa Foltańska-Dubiel	01.12.2020 - 23.08.2021 Ewa Foltańska-Dubiel 23.08.2021 - aktualnie - Anna Gniewek	1. W przypadku zarządu jednoosobowego - prezes zarządu 2. W przypadku zarządu dwuosobowego - prezes zarządu wraz z wiceprezesem zarządu lub dwoma prokurentami lub wiceprezes wraz z dwoma prokurentami, 3. W przypadku zarządu czteroosobowego - trzech członków zarządu działających łącznie.
Geo Projekt 2 Sp. z o.o.	01.12.2020 - 16.04.2021 Tomasz Rogóż 14.05.2021 - 23.08.2021 Adam	01.12.2020 - 23.08.2021 Rafał Besowski	1 w przypadku zarządu jednoosobowego prezes zarządu 2 w przypadku

	Zaremba-Śmietański 23.08.2021 - aktualnie - Ewa Foltańska-Dubiel	23.08.2021 - aktualnie - Anna Gniewek	zarządu dwuosobowego prezes zarządu wraz z wiceprezesem zarządu lub dwoma prokurentami lub wiceprezes wraz z dwoma prokurentami, 3 w przypadku zarządu trzyosobowego prezes zarządu wraz z wiceprezesem zarządu lub dwoma prokurentami lub wiceprezes zarządu wraz z dwoma prokurentami, 4 w przypadku zarządu czteroosobowego trzech członków zarządu działających łącznie.
Geo Projekt 3 Sp. z o.o.	01.12.2020 - 16.04.2021 Tomasz Rogóż 26.04.2021 - 23.08.2021 Adam Zaremba-Śmietański 23.08.2021 - aktualnie - Ewa Foltańska-Dubiel	01.12.2020 - 23.08.2021 Ewa Foltańska-Dubiel 23.08.2021 - aktualnie - Anna Gniewek	1. W przypadku zarządu jednoosobowego - prezes zarządu 2. W przypadku zarządu dwuosobowego - prezes zarządu wraz z wiceprezesem zarządu lub dwoma prokurentami lub wiceprezes wraz z dwoma prokurentami, 3. W przypadku zarządu czteroosobowego - trzech członków zarządu działających łącznie.
Geo Invest S.A.	01.12.2020 - 16.04.2021 Tomasz Rogóż 19.04.2021 - aktualnie - Ewa Foltańska-Dubiel	brak	W przypadku gdy powołany został zarząd jednoosobowy do składania oświadczeń i podpisywania dokumentów w imieniu spółki uprawniony jest prezes zarządu spółki. W przypadku gdy powołano zarząd wieloosobowy do składania oświadczeń i podpisywania dokumentów wymagane jest współdziałanie dwóch członków zarządu lub jednego członka zarządu łącznie z prokurentem.
Mystery Technology Sp. z o.o. dawniej Geo Domator Sp z o.o.	01.12.2020 - 04.01.2021 Tomasz Rogóż 04.01.2021 - aktualnie - Ewa Foltańska-Dubiel	26.05.2020 - 04.01.2021 Joanna Zaremba-Śmietańska 04.01.2021 - aktualnie - Sebastian Zaremba-Śmietański	Spółkę reprezentuje w przypadku zarządu jednoosobowego prezes zarządu, w przypadku zarządu dwuosobowego prezes zarządu wraz z wiceprezesem zarządu

			lub dwoma prokurentami lub wiceprezes wraz z dwoma prokurentami, w przypadku zarządu czteroosobowego trzech członków zarządu działających łącznie.
Tick Tack Sp. z o.o.	03.12.2020 - aktualnie - Ewa Foltańska-Dubiel	23.10.2019 – aktualnie -Sebastian Zaremba-Śmietański	Spółkę reprezentuje dwóch członków zarządu działających łącznie.
Antygrawitacja Sp. z o.o.	Jolanta Broda – Prezes Zarządu	Łukasz Nitka- Członek Zarządu	Do składania oświadczeń woli, podpisywania dokumentów skutkujących zaciągnięciem zobowiązań w imieniu i na rzecz spółki wymagane jest współdziałanie prezesa zarządu i jednego członka zarządu.

3. Wybrane dane finansowe

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

Tabela 3 Wybrane skonsolidowane dane finansowe

Wyszczególnienie	30.06.2020 PLN	30.06.2021 PLN	30.06.2020 EUR	30.06.2021 EUR
Kapitał własny	199 056 018,87	200 456 545,47	44 571 432,80	44 340 945,29
Aktywa trwałe, w tym	192 483 685,09	183 400 239,05	43 099 795,14	40 568 093,93
Rzeczowe aktywa trwałe	24 222 977,95	22 412 270,44	5 423 864,30	4 957 589,46
Inwestycje długoterminowe	167 528 332,72	160 588 589,23	37 511 941,94	35 522 161,84
Aktywa obrotowe, w tym:	137 124 817,22	115 762 047,08	30 704 168,66	25 606 540,23
Zapasy	95 106 823,03	77 096 938,67	21 295 750,79	17 053 826,46
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	34 048 675,67	31 423 677,49	7 623 975,74	6 950 910,79
Zobowiązania długoterminowe	34 745 450,93	42 547 457,92	7 779 993,49	9 411 488,66
Zobowiązania krótkoterminowe	87 713 048,59	49 488 801,98	19 640 181,05	10 946 912,49
Przychody netto ze sprzedaży	17 532 501,20	19 682 999,17	3 925 772,77	4 353 875,24
Zysk/strata netto na działalności operacyjnej	-4 893 431,64	777 858,97	-1 095 707,94	172 062,24
Zysk/strata brutto	-6 174 169,99	31 366,04	-1 382 483,20	6 938,16
Zysk strata netto	-4 773 380,99	166 437,94	-1 068 826,91	36 816,04

Przyjęty kurs EUR/PLN na dzień 30.06.2021: 4,5208
Przyjęty kurs EUR/PLN na dzień 30.06.2020: 4,4660

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 I półroczu 2021 roku oraz po jego zakończeniu do dnia zatwierdzenia sprawozdania finansowego

Zmiany umów spółek

NAZWA SPÓŁKI	NUMER AKTU REP A nr	DATA AKTU	ZMIANA
Geo, Mieszkanie i Dom Sp. z o.o.	2096/2021 10063/2021	08.02.2021r. 26.04.2021r.	zmiana § 16 umowy spółki zmiana § 13 umowy spółki
Budland Sp. z o.o.	2080/2021 10102/2021	08.02.2021r. 26.04.2021r.	zmiana § 17 umowy spółki zmiana § 12 umowy spółki
Property Profit Sp.z o.o.	2088/2021 10090/2021	08.02.2021r. 26.04.2021r.	zmiana § 17 umowy spółki zmiana § 12 umowy spółki
Geo Projekt 1 Sp. z o.o.	2100/2021 10085/2021	08.02.2021r. 26.04.2021r.	zmiana § 17 umowy spółki zmiana § 12 umowy spółki
Geo Projekt 3 Sp. z o.o.	Rep. A Nr 2092/2021 10107/2021	08.02.2021 r. 26.04.2021r	zmiana § 17 umowy spółki zmiana § 12 umowy spółki
Mystery Technology Sp. z o.o. (dawniej Geo Domator Sp. z o.o.)	2112/2021	08.02.2021 r.	zmiana § 14 umowy spółki

Transakcje sprzedaży/zakupu nieruchomości w 2021 roku:

Akt notarialny Rep. A nr 3883/2021 z 24.06.2021 r. – umowa sprzedaży prawa własności nieruchomości stanowiącej dz. nr 29 i 31, obr. 1 Śródmieście-Załęże w Katowicach przez Geo, Mieszkanie i Dom Sp. z o. o.

Wartość sprzedanej nieruchomości to 4.350.000 zł netto.

Akt notarialny Rep. A nr 4481/2021 z 30.07.2021 r. – umowa sprzedaży prawa własności nieruchomości stanowiącej dz. nr 108/33, 108/34 i 108/35, obr. 2 Bogucice-Zawodzie w Katowicach przez Geo, Mieszkanie i Dom Sp. z o. o.

Wartość sprzedanej nieruchomości to 15.250.000 zł netto.

Akt notarialny Rep. A nr 22291/2021 z 31.08.2021 r. – przedwstępna umowa sprzedaży przez ZNTK Nieruchomości Sp. z o.o. w upadłości prawa użytkowania wieczystego działek o nr: 5/45, 5/47, 5/18, 22/1, 22/2, 22/3, 22/4, 22/5, 22/6, 22/7, 22/8, 22/9, 22/10, 22/11, 22/12, 22/13, 22/14, 22/15, 22/16, 22/17, 22/18, 22/19, 22/20, 22/21, 22/22, 22/23, 22/24, 22/25, 22/26, 5/34, 5/35, 5/36, 5/37, 5/38, 5/39, 5/41, 5/50, 5/49, 5/43, 5/44, 5/46, 5/42, 5/29, obr. 0061 Wilda w Poznaniu wraz z własnością posadowionych na nich budynków, budowli i urządzeń. Kupujący Ceglana Sp. z o.o.

Wartość nabywanej nieruchomości to 204.218.582,66 zł brutto lub netto w przypadku skorzystania przez strony transakcji z uprawnienia do rezygnacji ze zwolnienia z podatku VAT.

Akt notarialny Rep. A nr 22306/2021 z 31.08.2021 r. – przedwstępna umowa sprzedaży przez ZNTK Nieruchomości Sp. z o.o. w upadłości prawa użytkowania wieczystego niezabudowanych działek o nr: 5/53, 8/4, 5/56, 8/5, 5/54, obr. 0061 Wilda w Poznaniu. Kupujący Ceglana Sp. z o.o.

Wartość nabywanej nieruchomości to 1.892.417,34 zł netto.

Akt notarialny Rep. A nr 23331/2021 z 16.09.2021 – przedwstępna umowa sprzedaży przez Geo, Mieszkanie i Dom Sp. z o.o., prawa własności działek o numerach 49/4 oraz 28/3, obręb nr 0045 Stabłowice we Wrocławiu wraz z pozwoleniem na budowę oraz prawem do dokumentacji projektowej.

Wartość sprzedanej nieruchomości wraz z pozwoleniem na budowę oraz prawem do dokumentacji projektowej to 3.000.000 zł netto.

Aneksy:

Akt notarialny Rep. A nr 6129/2021 z 29.06.2021 r. – zmiana warunkowych przedwstępnych umów przedwstępnych warunkowych umów sprzedaży oraz przedwstępnych warunkowych umów sprzedaży, aktów poddania się egzekucji, oświadczenia o ustanowieniu hipoteki oraz umowy przewłaszczenia nieruchomości na zabezpieczenie spłaty wierzytelności, akt poddania się egzekucji, zmiana umowy hipoteki oraz umowy poręczenia.

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 Etapu II Inwestycji Zdrowe Stylove 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.

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.

W dniu 27.07.2021 r. Geo, Mieszkanie i Dom sp. z o.o. zawiadomiła Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Katowicach, Rynek 13, 40 – 003 Katowice o zakończeniu budowy obiektu budowlanego II 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.

W dniu 27.09.2021 roku Geo, Mieszkanie i Dom Sp. z o. o. uzyskała „Zaświadczenie o braku podstaw do wniesienia sprzeciwu w zakresie zamiaru przystąpienia do użytkowania" dla inwestycji pn. : „Budowa etapu II zespołu czterech budynków wielorodzinnych – budynek nr 59 wraz z garażami podziemnymi, zagospodarowaniem terenu oraz infrastrukturą drogową (na nieruchomości położonej w Katowicach przy ul. Ceglanej nr 59, 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 27.09.2021 roku Geo, Mieszkanie i Dom Sp. z o. o. uzyskała zaświadczenie „o przyjęciu bez sprzeciwu", wydane przez Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego w Katowicach, Rynek 13, 40 – 003 Katowice, zawiadomienia o zakończeniu budowy II etapu 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 pozwolenia na budowę nr 1435/17 z dnia 17.11.2017 oraz w oparciu o decyzję zmieniającą pozwolenie na budowę nr RBDEC-0360/2020 z dnia 24.03.2020 roku wydanych przez Prezydenta Miasta Katowice.

Pismem z dnia 29.01.2021 r. Geo, Mieszkanie i Dom Sp. z o. o. potwierdziła wolę wypowiedzenia umowy spółki Tick Tack spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa przesyłając jednocześnie oświadczenie z dnia 29.01.2021 o wypowiedzeniu umowy spółki komandytowej.

Pismem z dnia 29.01.2021 r. Geo, Mieszkanie i Dom Sp. z o. o. potwierdziła wolę wypowiedzenia umowy spółki Tick Tack spółka z ograniczoną odpowiedzialnością BIS spółka komandytowa przesyłając

Mystery Technology Sp. z o. o. kontynuowała działania polegające na dokończeniu prac rozpoczętych w Katowicach i Krakowie. We wrześniu 2021 stan zaawansowania prac w lokalu w Katowicach umożliwił podnajęcie ukończonych pomieszczeń podmiotowi trzeciemu celem prowadzenia działalności rozrywkowej.

b. Informacja o zaciągniętych i spłaconych zobowiązaniach finansowych

Kredyty

Grupa Deweloperska Geo na dzień 30.06.2021r. posiadała kredyt zaciągnięty na finansowanie projektu inwestycyjnego w Katowicach przy ul. Ceglanej. Kredyt został udzielony spółce celowej tj. Ceglana Sp. z o.o. Sp. K. w dniu 21.08.2019r. w wysokości 53.000.000,00 złotych,. Na dzień bilansowy saldo kredytu wyniosło 15.585.952,21 złotych. Po dacie bilansowej, w dniu 16.07.2021r. Spółka spłaciła kredyt w całości.

Pożyczki

Spółka CMC Geo Projekt 2 Sp. z o.o. Sp. k. w I-VI 2021 r. spłaciła do MedFinance S.A. 1.269.202,26 zł kapitału oraz 421.721,75 zł odsetek, tj. łącznie 1.690.924,01 zł. Dodatkowo Spółka zaciągnęła pożyczki ze spółek wchodzących w skład Grupy.

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. Decyzją PFR S.A. z dnia 14.06.2021r. subwencja została umorzona w 50%. Pozostałą kwotę Spółka spłaci w ratach w okresie 24 miesięcy.

Obligacje

Spółka Geo, Mieszkanie i Dom Sp. z o.o. na dzień 30.06.2021r. pozostaje emitentem dwóch serii obligacji: serii M o łącznej wartości nominalnej 5,934 mln zł oraz serii N o łącznej wartości nominalnej 10,00 mln zł. Do daty bilansowej Spółka nie wyemitowała nowych serii Obligacji.

Zarząd Spółki Geo, Mieszkanie i Dom Sp. z o.o. w dniu 10.09.2021 r. podjął uchwałę o przedterminowym wykupie obligacji serii M o łącznej wartości nominalnej 5,934 mln zł.

Wcześniejszy wykup Obligacji nastąpi w dniu 30 września 2021 roku, tj. w dniu płatności odsetek za VIII okres odsetkowy poprzez zapłatę za każdą Obligację kwoty pieniężnej w wysokości wartości

nominalnej jednej Obligacji tj. 1000 zł (słownie: tysiąc złotych) powiększonej o należną kwotę odsetek narosłych do dnia wcześniejszego wykupu.

Przedterminowy wykup Obligacji realizowany będzie za pośrednictwem KDPW. Jednocześnie Zarząd wskazuje, iż podstawę przedterminowego wykupu Obligacji na żądanie Emitenta stanowi pkt. 12 Warunków Emisji Obligacji.

Komunikat w sprawie przedterminowego wykupu obligacji został opublikowany na Catalyst w dniu 10.09.2021 r.

Poręczenia

Na dzień bilansowy oraz do dnia sporządzenia sprawozdania żadna ze Spółek Grupy Deweloperskiej Geo nie udzieliła poręczeń spółkom z grupy oraz spoza grupy kapitałowej.

c. Istotne postępowania administracyjne i sądowe

Decyzje o pozwoleniu na budowę

Decyzje zamienne dla inwestycji przy ul. Ceglanej w Katowicach:

Decyzja znak AB-II.6740.1297.2021.AS1 z dnia 20.09.2021 r. przenosząca decyzję Prezydenta Miasta Katowice nr 1457/2017 z dnia 17.11.2017 r. (B.III.6740.1461.2017.MT) o zatwierdzeniu projektu budowlanego i udzieleniu inwestorowi: Geo, Mieszkanie i Dom sp. z o.o. 30 – 085 Kraków, ul. Głowackiego 10 pozwolenia na budowę, następnie przeniesiona decyzją Prezydenta Miasta Katowice z dnia 15.07.2019 r. (B.III.6740.1159.2019.AS1) na rzecz Ceglana Sp. z o. o. Sp. K. 30 – 085 Kraków, ul. Głowackiego 10, obejmującą budowę zespołu czterech budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z garażami podziemnymi, zagospodarowaniem terenu oraz infrastrukturą drogową przy ul. Ceglanej w Katowicach, na działkach nr 109/16, 108/23 (obecnie po podziale dz. Nr 108/32, 108/33, 108/34, 108/35, 108/36 108/37) km. 66, obręb: Dz. Bogucice – Zawodzie) w zakresie dotyczącym Etapu II, Etapu III oraz Etapu IV Osiedla Mieszkaniowego - tj. budynków nr 2, nr 3 oraz nr 4 wraz z towarzyszącą im infrastrukturą – obiektów na położonych w Katowicach przy ul. Ceglanej działkach nr 108/37, 108/32, 108/33, 108/34 i 108/35, które powstały z przekształceń działek nr 108/23 i 109/16.

Decyzje zamienne dla inwestycji przy ul. Dębowej 82 / Złotej w Katowicach:

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, który Decyzją z dnia 24.06.2020r. utrzymał decyzję nr RBDEC – 0138/2020 w mocy.

W dniu 23.08.2021 r. została wydana decyzja znak AB.II.6740.990.2021.ADL przenosząca decyzję 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" na rzecz Geo, Mieszkanie i Dom sp. z o.o.W dniu 06.09.2021 r. została wydana decyzja znak B.III.6743.2.406.2021.ADL przenoszącą „prawa i obowiązki wynikające ze zgłoszenia budowy przyłącza kanalizacji deszczowej, na działkach nr 27, 28 k.m. 16, obręb Śródmieście – Załęże w związku z budową 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, wobec którego Prezydent Miasta Katowice nie wniósł sprzeciwu (sprawa źródłowa: B.III.6743.2.757.2019.ADL)".

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. 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.

W dniu 27.07.2021 r. Geo, Mieszkanie i Dom sp. z o.o. zawiadomiła Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Katowicach, Rynek 13, 40 – 003 Katowice o zakończeniu budowy obiektu budowlanego II 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.

W dniu 27.09.2021 roku Geo, Mieszkanie i Dom Sp. z o. o. uzyskała „Zaświadczenie o braku podstaw do wniesienia sprzeciwu w zakresie zamiaru przystąpienia do użytkowania" dla inwestycji pn. : „Budowa etapu II zespołu czterech budynków wielorodzinnych – budynek nr 59 wraz z garażami podziemnymi, zagospodarowaniem terenu oraz infrastrukturą drogową (na nieruchomości położonej w Katowicach przy ul. Ceglanej nr 59, 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 27.09.2021 roku Geo, Mieszkanie i Dom Sp. z o. o. uzyskała zaświadczenie „o przyjęciu bez sprzeciwu", wydane przez Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego w Katowicach, Rynek 13, 40 – 003 Katowice, zawiadomienia o zakończeniu budowy II etapu 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 pozwolenia na budowę nr 1435/17 z dnia 17.11.2017 oraz w oparciu o decyzję zmieniającą pozwolenie na budowę nr RBDEC-0360/2020 z dnia 24.03.2020 roku wydanych przez Prezydenta Miasta Katowice.

Decyzje ustalające: warunki zabudowy, przeznaczenie działek w MPZP

UCHWAŁA NR XXXI/673/21 RADY MIASTA KATOWICE z dnia 4 lutego 2021 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ulicy Ceglanej w Katowicach.

Decyzje ustalające odszkodowanie

Brak.

Istotne wszczęte postępowania sądowe

1. Sąd Rejonowy Katowice Wschód w Katowicach Wydział X Gospodarczy – toczy się postępowanie upadłościowe Geo Medical Sp. z o.o.
2. Sąd Rejonowy Katowice Wschód w Katowicach Wydział VIII Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego - zmiana kuratora wraz z rozszerzeniem zakresu czynności powierzonych przez Sąd kuratorowi – sygn. K.A.K.A.VIII.Ns-Rej.KRS 8095/21/467.
3. Sąd Rejonowy Katowice Wschód w Katowicach Wydział Cywilny – sprawa z wniosku CMC "GEO PROJEKT 2 Sp. z o. o. Sp. k. p-ko SanGeoMedical Sp. z o. o. usunięcie niezgodności między stanem prawnym ujawnionym w księdze wieczystej numer KA1K/00115566/6 prowadzonej przez Sąd Rejonowy Katowice – Wschód w Katowicach, XI Wydział Ksiąg Wieczystych, a rzeczywistym stanem prawnym, poprzez wykreślenie w dziale III powyższej księgi wieczystej numer KA1K/00115566/6 roszczenia o zawarcie przyrzeczonej umowy sprzedaży nieruchomości – wpis numer 9, zastrzeżonego na rzecz pozwanego, z powodu wygaśnięcia tego roszczenia, sygn.akt I C 1070/21.
4. Sąd Rejonowy Katowice Wschód w Katowicach Wydział Cywilny – sprawa z wniosku CM "GEO PROJEKT 3 Sp. z o. o. Sp. k. p-ko SanGeoMedical Sp. z o. o. usunięcie niezgodności między stanem prawnym ujawnionym w księdze wieczystej numer KA1K/00135982/4 i KA1K/00124297/5 prowadzonej przez Sąd Rejonowy Katowice – Wschód w Katowicach, XI Wydział Ksiąg Wieczystych, a

rzeczywistym stanem prawnym, poprzez wykreślenie w dziale III powyższej księgi wieczystej numer KA1K/00135982/4 i KA1K/00124297/5 roszczenia o zawarcie przyrzeczonej umowy sprzedaży nieruchomości – wpis numer 9, zastrzeżonego na rzecz pozwanego, z powodu wygaśnięcia tego roszczenia, sygn.akt I C 898/21

5. Sad Arbitrażowy przy Polskiej Konfederacji Pracodawców Prywatnych Lewiatan Spółka - CMC Geo Projekt 2 Sp. z o.o. sp. kom. wystąpiła p-ko Erbud S.A. o zobowiązanie do usunięcia wad budynku szpitala lub zapłatę kwoty 3.915.682,20zł . Postępowanie zawieszone do czasu pozyskania przez strony biegłego/instytutu który sporządzi opinię w sprawie sygn.akt SA/455/XII/2020.

Istotne zakończone postępowania sądowe

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

	1H 2020	1 H 2021
Wskaźniki rentowności		
Rentowność sprzedaży brutto	-35,47%	0,16%
Rentowność sprzedaży netto	-27,23%	0,85%
Rentowność majątku	-1,45%	0,06%
Rentowność kapitału	-2,40%	0,08%
Wskaźniki płynności		
Wskaźnik płynności gotówkowej	0,39	0,64
Wskaźnik płynności szybkiej	0,46	0,75
Wskaźnik ogólnej płynności	1,56	2,34
Wskaźniki zadłużenia		
Wskaźnik ogólnego zadłużenia	0,39	0,33

Wskaźnik zadłużenia długoterminowego	0,17	0,21
Wskaźnika zadłużenia kapitałów własnych	0,64	0,48

b. Niefinansowe

	1 H 2020	1H 2021 r.
Ilość sprzedanych mieszkań, w tym:	54	34
w Krakowie	19	0
we Wrocławiu	0	0
w Katowicach	35	34

c. Informacje dotyczące zagadnień pracowniczych

	1H 2020.	1H 2021 r.
Liczba pracowników (stan na 30 czerwca), w tym:	48	31
w Krakowie	21	23
we Wrocławiu	2	1
w Katowicach	5	6
w Zabrzu	14	1
w Chrzanowie	6	0

d. Informacje dotyczące środowiska naturalnego

Brak istotnych informacji.

e. Osiągnięcia w dziedzinie badań i rozwoju

W pierwszym półroczu 2021 roku Grupa Deweloperska Geo nie odnotowała osiągnięć w zakresie badań i rozwoju.

6. Czynniki istotne dla rozwoju Grupy Kapitałowej

Podaż lokali mieszkalnych:

W okresie I-VI 2021 roku oddano do użytkowania więcej mieszkań niż przed rokiem. Wzrosła również liczba mieszkań, na których budowę wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym oraz liczba mieszkań, których budowę rozpoczęto.

Według wstępnych danych, w I półroczu 2021 r. oddano do użytkowania 123,5 tys. mieszkań, tj. o 2,3% więcej niż przed rokiem. Deweloperzy przekazali do eksploatacji 71,1 tys. mieszkań – o 9,5% mniej niż w analogicznym okresie 2020 r., natomiast inwestorzy indywidualni – 49,6 tys. mieszkań, tj. o 23,3% więcej. W ramach tych form budownictwa wybudowano łącznie 97,8 % ogółu nowo

oddanych mieszkań. W pozostałych formach budownictwa, tj. spółdzielczej, komunalnej, społecznej czynszowej i zakładowej, oddano do użytkowania łącznie 2 750 mieszkań (1 913 przed rokiem).

Powierzchnia użytkowa mieszkań oddanych w I półroczu 2021 r. wyniosła 11,8 mln m2, czyli o 10,2% więcej niż przed rokiem, a przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania osiągnęła wartość 95,3 m2.

W okresie I-VI 2021 r. rozpoczęto budowę 170,5 tys. mieszkań, tj. o 40,1% więcej niż przed rokiem. Deweloperzy rozpoczęli budowę 102,7 tys. mieszkań (o 56,0% więcej), a inwestorzy indywidualni 64,7 tys. (o 20,8% więcej). Łącznie udział tych form budownictwa wyniósł 98,2% ogólnej liczby mieszkań. W pozostałych formach budownictwa rozpoczęto budowę 3 028 mieszkań (wobec 2 230 w roku poprzednim).[1]

W I półroczu 2021 r. oddano do użytkowania 105,6 tys. mieszkań, tj. o 8,8% więcej niż w analogicznym okresie 2020 r. (przed rokiem wzrost o 2,7%). Wzrost wystąpił w 12 województwach, największy w opolskim (o 40,5%), a wysoki również w: podlaskim (o 37,0%), podkarpackim (o 21,2%), dolnośląskim (o 20,2%) i wielkopolskim (o 17,9%). Najmniejszy wzrost zanotowano w małopolskim (o 1,5%) i mazowieckim (o 4,4%)[2]

Popyt i sprzedaż lokali mieszkalnych:

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 stosunkowe szybkie odbudowanie rynku i finalnie w 2021 roku nastąpiły wzrosty sprzedaży

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 podwyżki ale nadal utrzymania na niskim poziomie oraz złagodzenie polityki kredytowej przez banki w odniesieniu do kredytów hipotecznych 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, 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

[1] *Budownictwo mieszkaniowe w okresie styczeń-lipiec 2021roku* [online] https://stat.gov.pl/obszary-tematyczne/przemysl-budownictwo-srodki-trwale/budownictwo/budownictwo-mieszkaniowe-w-okresie-styczen-lipiec-2021-roku,5,117.html, [dostęp 08.09.2021]

[2] *Sytuacja społeczno–gospodarcza województw 2021.*, [online],https://stat.gov.pl/obszary-tematyczne/inne-opracowania/informacje-o-sytuacji-spoleczno-gospodarczej/sytuacja-spoleczno-gospodarcza-wojewodztw-nr-22021,3,42.html, [dostęp 08.09.2021]

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.) .

Bardzo wysoką sprzedaż coraz trudniej tłumaczyć odreagowywaniem pandemii i realizacją zakumulowanego rok temu popytu. Nie ulega wątpliwości, że mamy do czynienia z rosnącym napływem na rynek mieszkaniowy zarówno oszczędności jak i środków pochodzących z kredytów. Ponieważ w najbliższych miesiącach stopy procentowe pozostaną najprawdopodobniej na tym samym poziomie lub wzrosną nieznacznie, zaś inflacja utrzyma się na poziomie ok. 4%, można spodziewać się także utrzymania skali popytu o charakterze tezauryzacyjnym. Prawdopodobnie zwiększy się też skala zjawiska zakupów spekulacyjnych.

Sprzedaż zrealizowana w m.in. Katowicach, Krakowie, Wrocławiu, w drugim kwartale roku utrzymała się na rekordowym poziomie 19,5 tys., co w całym półroczu dało wynik 39 tys. mieszkań. Było to tym samym najlepsze pierwsze półrocze w historii rynku pierwotnego w Polsce. Wobec wyraźnej przewagi sprzedaży nad nową podażą liczba mieszkań dostępnych w ofercie deweloperów na koniec czerwca 2021 r. zmalała do 37,8 tys. Jest to najniższy poziom oferty od III kw. 2010 r., potwierdzający duże problemy deweloperów z zaspokojeniem popytu.

Rynek mieszkaniowy w polskich metropoliach jest wciąż przedmiotem zainteresowania inwestorów, zarówno polskich jak i zagranicznych. Jedni są gotowi dostarczyć kapitał na ekspansję działalności deweloperskiej, inni chętnie kupią budynki lub całe portfele budynków pod wynajem.

W I połowie 2021 r. wolumen inwestycyjny w polskim sektorze living osiągnął nienotowany wcześniej na polskim rynku poziom. W ciągu pierwszych 6 miesięcy roku w segmencie mieszkań na wynajem i prywatnych akademików zakupiono nieruchomości o wartości ok. 564 mln euro (część transakcji zrealizowanych w I półroczu wciąż może być jeszcze nieujawniona). Tym samym wolumen ulokowanego kapitału w I półroczu 2021 r. przekroczył roczny wolumen dotychczas rekordowego roku 2019 o ponad 70%, a wolumen 2020 r. o prawie 120%[3]

Ceny mieszkań:

W I kwartale 2021 r. powróciła wysoka aktywność na rynku mieszkaniowym, po przejściowym spowolnieniu w 2020 r. wywołanym skutkami pandemii. Liczba sprzedanych kontraktów na budowę mieszkań na największych rynkach pierwotnych była istotnie wyższa od wielkości z poprzedniego kwartału, jednak roczna sprzedaż nadal jest niższa od notowanej w latach 2017-2019. Koszty budowy mieszkań (materiały i robocizna) rosły w nieco wolniejszym tempie niż w poprzednich kwartałach. Ceny ziemi kontynuowały wzrost, co było związane z uzupełnianiem „banków ziemi" przez deweloperów. W I kw. 2021 r. kolejny raz oddano do użytkowania rekordową liczbę mieszkań, co było efektem aktywności deweloperów z ubiegłych lat. Obserwowano wzrost r/r średnich cen transakcyjnych mkw. mieszkań na rynku pierwotnym i wtórnym analizowanych miast.

[3] *Rynek mieszkaniowy w Polsce – II kw. 2021,* [online] https://www.jll.pl/pl/trendy-i-analizy/inwestor/najlepsze-pierwsze-polrocze-w-historii-rynku-pierwotnego, [dostęp 08.09.2021]

Średnie ceny mieszkań na rynku pierwotnym w pierwszej połowie roku 2021 wyniosły:

Kraków – ofertowa 10 148zł, transakcyjna 9 446zł,

Wrocław – ofertowa 9 387zł , transakcyjna 8 578zł,

Katowice – ofertowa 8 249ł , transakcyjna 7 839zł,.

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[4] .

Do głównych czynników wpływających na kształtowanie się cen na pierwotnym rynku mieszkaniowym w pierwszej połowie 2021r. 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,
- brak nowych regulacji prawnych przyspieszających proces rozpoczęcia nowych inwestycji.

Popyt na gotowe obiekty umożliwiające prowadzenie działalności rozrywkowej– dotyczy Spółki Mystery Technology Sp. z o. o.

Kompleksowa adaptacja powierzchni użytkowych do działalności rozrywkowej to przedsięwzięcie wymagające specjalistycznej wiedzy prawnej, doświadczenia w zakresie realizacji przedsięwzięć budowlano-montażowych, dysponowania środkami finansowymi oraz czasu niezbędnego do pozyskania prawem wymaganej dokumentacji oraz realizacji całego projektu. Doprowadzenie lokalu do stanu umożliwiającego jego otwarcie wymaga współpracy, zarówno z podmiotami z branży budowlanej, jak i twórcami odpowiedzialnymi za aranżację poszczególnych pomieszczeń oraz historie których uczestnikami staną się klienci.

Mystery Technology Sp. z o. o. zawarła umowę na podnajem lokalu w Katowicach. Po zakończeniu procesu inwestycyjnego lokalu w Krakowie zamierza oferować na rynku kolejny produkt gotowy umożliwiający wydzierżawiającemu prowadzenie działalności z dnia na dzień. Produkt będzie miał gotowe unikatowe pokoje zagadek, ale również zaaranżowane lobby oraz inne przewidziane dla danego projektu pomieszczenia. Takiego produktu nie oferuje na rynku żaden inny podmiot.

Lokal w Katowicach został podnajęty przed zakończeniem procesu inwestycyjnego, co potwierdza ocenę Zarządu Spółki, na temat dużego popyt na ten produkt. Klient z dnia na dzień uzyskał produkt,

[4] *Raport NBP, Baza cen nieruchomości mieszkaniowych* [online] https://www.nbp.pl/publikacje/rynek_nieruchomosci/ceny_mieszkan_03_2021.pdf [dostęp 08.09.2021]

który umożliwia uzyskiwanie przychodu z prowadzonej działalności. Zarząd Spółki prognozuje, że umowa na podnajem lokalu w Krakowie, również zostanie zawarta jeszcze przed zakończeniem procesu inwestycyjnego.

Z przeprowadzonych analiz wynika, że w społeczeństwach konsumpcyjnych środki pieniężne (...) bardzo chętnie przeznaczane są na różnego rodzaju przyjemności i coraz bardziej wyszukane formy wypoczynku. Odpowiedzią na rosnący popyt na atrakcyjne sposoby rekreacji jest coraz szybszy rozwój tzw. przemysłu czasu wolnego. Aktualny dynamiczny rozwój sektora rekreacji w Polsce opiera się m.in. na:

- wprowadzeniu na polski rynek atrakcji znanych na Zachodzie od lat, ale z różnych powodów nieobecnych w naszym kraju, np. siłownie, kluby fitness, kręgielnie, centra handlowe, parki tematyczne, centra nauki i techniki;
- pojawieniu się nowej oferty przemysłu czasu wolnego, np. ścianki wspinaczkowe, parki linowe, rozgrywki militarne (paintball, laser game, archery battle, airsoft gun).

Jednym z najnowszych zjawisk na rynku usług rekreacyjnych nie tylko w Polsce, ale i na świecie są m.in. escape rooms, laser game, archery battle, airsoft gun. Stały się one prawdziwym fenomenem drugiej dekady XXI w., a liczba ich zwolenników rośnie w postępie geometrycznym.

Działalność medyczna

Grupa nie prowadzi działalności medycznej.

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 osiągania 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 czwarta fala epidemii, a negatywne skutki nie dotykają 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 negatywnie odbije się na gospodarce i doprowadzi do wzrostu bezrobocia - przez to straty w gospodarce mogą być większe niż w pierwszej, drugie 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 koncepcyjne, 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 utrat 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 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.

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 jaki 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 budowalnych.

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 po przez 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 nieprzewidzianymi 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.

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 uprawdopodabniające szybką 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 przed 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 działalności 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. Aby ograniczyć ryzyko związane z zawieraniem transakcji z podmiotami powiązanymi, Grupa korzysta przy każdej transakcji z opinii niezależnych doradców.

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 rozliczania 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 2008 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 utrudniać pozyskanie podmiotów 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

Inwestycje zaplanowane na rok 2021 prezentuje tabela poniżej.

Lokalizacja	Możliwość realizacji inwestycji
Poznań ul. Robocza	Aktem notarialnym Rep. A nr 22291/2021 z 31.08.2021 r. oraz Rep. A nr 22306/2021 z 31.08.2021 r. – została podpisana przedwstępna umowa sprzedaży przez ZNTK Nieruchomości Sp. z o.o. w upadłości prawa użytkowania wieczystego 20 ha terenu znajdującego się w obrębie Wilda w Poznaniu na rzecz Ceglana sp. z o.o. Dokonana przed zakupem analiza potencjału terenu wykazała możliwość uzyskania przynajmniej 250.000 m2 PUM/GLA. Dwadzieścia hektarów terenu w centrum miasta Poznania. Dwadzieścia hektarów terenu znajdującego się pośród historycznej zabudowy, dużej wartości architektonicznej i urbanistycznej to nie tylko wyzwanie, ale przede wszystkim szansa. Szansa by nawiązując do najlepszych poznańskich i europejskich tradycji architektoniczno – urbanistycznych, ten jakże znaczący dla Poznania obszar „Wolnych Torów" stał się nową śródmiejską dzielnicą, pozwalającą Poznaniakom zamieszkać, pracować i odpoczywać w obrębie kilku tworzących jedną dzielnicę funkcjonalnych kwartałów miasta. W 2021 r. planowane są prace koncepcyjne i projektowe. Wnioski o wydanie warunków zabudowy powinny być złożone w 2022 r.
Wrocław	Aktem notarialnym Rep. A nr 23331/2021 z 16.09.2021 – została podpisana przedwstępna umowa sprzedaży przez Geo, Mieszkanie i Dom Sp. z o.o., prawa

Stabłowice **ul. Łomnicka**	własności działek o numerach 49/4 oraz 28/3, obręb nr 0045 Stabłowice we Wrocławiu wraz z pozwoleniem na budowę oraz prawem do dokumentacji projektowej. W przypadku gdyby nie doszło do podpisania umowy przeniesienia własności spółka nie wyklucza możliwości realizacji Inwestycji. Projekt przewiduje realizację 96 mieszkań o łącznej powierzchni 4.803 m2.
Wrocław, **ul. Szajnochy**	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 m2. Zakończono wykonywanie ekspertyz, badań i audytów oraz inwentaryzacje obiektu. Na ukończeniu są 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

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

- Analiza rynku nieruchomości w Poznaniu,
- Analiza nieruchomości oferowanych przez ZNTK Nieruchomości Sp. z o.o. w upadłości pod względem ich chłonności, zanieczyszczeń i innych parametrów niezbędnych dla uruchomienia inwestycji w jak najkrótszym czasie,
- 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 zewnętrzy podmiot mająca na celu pomoc klientom w uzyskiwaniu kredytów bankowych na zakup mieszkań,
- 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.
- prognoza wydatków na zakup ziemi do istniejących oraz przewidywanych na dalsze lata potrzeb Spółki (w perspektywie kilkunastu miesięcznej budowa rentownego banku ziemi),

Po wypowiedzeniu Umowy inwestycyjnej oraz umowy Spółki Tick Tack Sp. z o. o. Sp. k. oraz Trck Tack Sp. z o.o. Bis Sp. k. Grupa zmuszona została do zmiany modelu działania w branży rozrywkowej. Grupa poprzez Spółkę Mystery Tachnology Sp. z o. o. zajmuje się kompleksowym przygotowaniem powierzchni użytkowych pod działalność rozrywkową. Spółka obecnie czyni nakłady inwestycyjne, które w przyszłości zostaną zrekompensowane uzyskiwanym czynszem dzierżawnym.

Mystery Technology we wrześniu br. podnajęła w Katowicach lokal przed zakończeniem procesu inwestycyjnego. Jest to pierwsza lokalizacja z 2 – 3 lokalizacji, które chcemy w pierwszym etapie otworzyć na terenie Polski. Po osiągnięciu pozytywnych wyników zamierzamy otwierać także nowe lokale zagranicą.

Zarząd Tick Tack Sp. z o. o. Sp. k. poszukuje intensywnie lokalizacji w których Spółka mogłaby prowadzić działalność rozrywkową. Analizowanych jest szereg ofert spośród których zostanie wybrana lokalizacja.

7.2 Przewidywana sytuacja finansowa

Grupa 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

Sprawozdanie za I półrocze 2021 r. nie podlega badaniu

9. Komentarz Emitenta na temat okoliczności i zdarzeń istotnie wpływających na działalność emitenta, jego sytuacje finansową i wyniki osiągnięte w pierwszym półroczu 2021 r.

Przekazujemy Państwu skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Deweloperskiej Geo., za pierwsze półrocze 2021, gdzie jednostką dominującą jest spółka Geo, Mieszkanie i Dom Sp. z o.o.,

W tym okresie Spółka osiągnęła skonsolidowany zysk netto 166.437,94 zł.

1.04.2021r. Spółka uzyskała zaświadczenie o braku podstaw sprzeciwu w zakresie zamiaru przystąpienia do użytkowania dla etapu I inwestycji w Katowicach Zdrowe Stylove. Również w I półroczu 2021r. Spółka zakończyła budowę II etapu tej inwestycji i otrzymano 27.09.2021 r. pozwolenie na użytkowanie. 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 pojawiły 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. Trwa sprzedaż lokali w etapie I i II tej inwestycji.

Po wielu latach realizacji inwestycji w Katowicach, Krakowie i Wrocławiu w wyniku dokonanej analizy dostępności atrakcyjnych nieruchomości do realizacji na nich przedsięwzięć gospodarczych okazało się, że w chwili obecnej rynek ten jest bardzo ograniczony, a ceny m2 nieruchomości bardzo wysokie, co w przypadku załamania się wzrostowej tendencji ceny m2 lokali mieszkalnych i użytkowych może nie zapewnić rentowności.

Wobec powzięcia wiedzy w przedmiocie możliwości zakupu nieruchomości w centrum Poznania w atrakcyjnej cenie, nieruchomości zapewniającej możliwość uzyskania przynajmniej 250.000 m2 PUM/GLA oraz osiągnięcia zysku z realizacji projektu Zarząd postanowił złożyć ofertę zakupu nieruchomości przez jedną ze Spółek Grupy tj. Ceglana Sp. z o. o. . Złożenie oferty musiało zostać poprzedzone zgromadzeniem środków na wadium w wysokości 20 000 000,00 PLN.

Oferta Cegalna Sp. z o. o. została wybrana jako najkorzystniejsza. 31.08.2021r. została zawarta przedwstępna umowa sprzedaży prawa użytkowania wieczystego (której przedmiotem była większość działek objętych ofertą) oraz przedwstępna warunkowa umowa sprzedaży prawa użytkowania wieczystego (dla działek, co do których z uwagi na okoliczność, że nie są zabudowane, przysługuje prawo pierwokupu miastu Poznań).

Wobec wskazanej powyżej skali projektu oraz jego rentowności Zarząd za zgodą pozostałych władz Spółki podjął decyzję o sprzedaży posiadanych nieruchomości, przy czym co istotne każdą z nich ze znacznym zyskiem.

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 Grupy Deweloperskiej Geo 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 Grupy Deweloperskiej Geo, której jednostką dominującą jest Geo, Mieszkanie i Dom Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie oświadczamy, że wedle naszej najlepszej wiedzy, sprawozdanie skonsolidowane sprawozdanie finansowe za I półrocze 2021 r. i dane porównywalne, sporządzone zostały zgodnie z zasadami rachunkowości oraz że dane te odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową Grupy oraz jej wynik finansowy. Ponadto oświadczamy, że sprawozdanie z działalności Grupy za I półrocze 2021 r. zawiera prawdziwy obraz jej sytuacji, w tym opis podstawowych zagrożeń i ryzyk.

11. Spis tabel i rysunków

Rysunek 1 Struktura podmiotów w Grupie Deweloperskiej Geo 5

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 3 Wybrane skonsolidowane dane finansowe 10
Tabela 4 Inwestycje planowane przez Grupę Deweloperską Geo w 2021 roku 31

Ewa Foltańska-Dubiel, Prezes Zarządu
PREZES ZARZĄDU
Ewa Foltańska-Dubiel
Anna Gniewek, Wiceprezes Zarządu
WICEPREZES
Anna Gniewek