



Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Deweloperskiej Geo w I półroczu 2020 r.

Kraków, 30 września 2020 r.

[Handwritten signature]

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 30.06.2020 r.	3
2.2 Siedziba i oddziały Grupy Kapitałowej.....	7
3. Wybrane dane finansowe.....	7
4. Pozostałe istotne zdarzenia wpływające na działalność Grupy Kapitałowej, jakie nastąpiły w I półroczu roku obrotowego oraz po jego zakończeniu do dnia zatwierdzenia sprawozdania finansowego	8
4.1 Istotne umowy zawarte w I półroczu 2020 roku oraz po jego zakończeniu do dnia zatwierdzenia sprawozdania finansowego	8
4.2 Informacja o zaciągniętych i spłaconych zobowiązaniach finansowych	10
4.3 Istotne postępowania administracyjne i sądowe.....	11
5. Kluczowe wskaźniki efektywności	12
5.1 Finansowe.....	12
5.2 Niefinansowe.....	13
5.3 Informacje dotyczące zagadnień pracowniczych	13
5.4 Informacje dotyczące środowiska naturalnego.....	13
5.5 Osiągnięcia w dziedzinie badań i rozwoju	13
6. Czynniki istotne dla rozwoju Grupy Kapitałowej	13
7. Perspektywy dalszej działalności Grupy Kapitałowej	24
7.1 Przewidywany rozwój Grupy Kapitałowej	24
7.2 Przewidywana sytuacja finansowa	27
8. Informacje dotyczące podmiotu badającego sprawozdania finansowe	27
9. Komentarz Emitenta na temat okoliczności i zdarzeń istotnie wpływających na działalność emitenta, jego sytuacji finansową i wyniki osiągnięte w danym półroczu	27
10. Oświadczenie Zarządu w sprawie rzetelności sporządzenia sprawozdania finansowego	28
11. Spis tabel i rysunków	29



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 30.06.2020 r.

Na Grupę Deweloperską Geo składa się obecnie holding 22 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	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	Ceglana Sp. z o.o.	30-085 Kraków, ul. Głowackiego 10	roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków	0%	0%
17	Ceglana Sp. z o.o. Sp. kom.	30-085 Kraków, ul. Głowackiego 10	roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków	99,90%	99,90%
18	Tick Tack Sp. z o.o.	30-085 Kraków, ul. Głowackiego 10	Pozostała działalność rozrywkowa	60%	60%
19	Tick Tack Sp. z o.o. Sp. kom.	30-085 Kraków, ul. Głowackiego 10	Pozostała działalność rozrywkowa	99,85%	49%
20	Tick Tack Sp. z o.o. Bis Sp. kom.	30-085 Kraków, ul. Głowackiego 10	Pozostała działalność rozrywkowa	99,90%	72%
21	SanGeoMedical Sp. z o.o.	30-085 Kraków, ul. Głowackiego 10	Pozostała działalność rozrywkowa	49,00%	49,00%
22	Antygravitacja Sp. z o.o.	30-085 Kraków, ul. Głowackiego 10	Pozostała działalność związana ze sportem	99,29%	99,29%

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	30.06.2019 PLN	30.06.2020 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

- **Tick Tack Sp. z o.o. Bis Sp. kom. z siedzibą w Krakowie:**

Na dzień sporządzenia niniejszego raportu Emitent nie dokonuje konsolidacji wyników finansowych spółki Tick Tack Sp. z o.o. Bis Sp. kom. Podstawą prawną dla zwolnienia z obowiązku konsolidacji wyników finansowych spółki Tick Tack Sp. z o.o. Bis Sp. kom jest art. 58 ust. 1 ustawy o rachunkowości.

- Poniższa tabela przedstawia dostępne wybrane dane finansowe spółki Tick Tack Sp. z o.o. Bis Sp. kom

Tabela 3 Wybrane jednostkowe dane finansowe Tick Tack Sp. z o.o. Bis Sp. kom.

Wyszczególnienie	30.06.2020 PLN
Kapitał własny	1 001 000,00
Aktywa trwałe, w tym	0,00
Rzeczowe aktywa trwałe	0,00
Inwestycje długoterminowe	0,00
Aktywa obrotowe, w tym:	1 001 000,00
Zapasy	0,00
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	0,00
Zobowiązania długoterminowe	0,00
Zobowiązania krótkoterminowe	0,00
Przychody netto ze sprzedaży	0,00
Zysk/strata netto na działalności operacyjnej	0,00
Zysk/strata brutto	0,00
Zysk strata netto	0,00

Emitent nie przedstawia danych porównywalnych spółki Tick Tack Sp. z o.o. Bis Sp. kom. za pierwsze półrocze 2019 r. z uwagi na fakt, iż spółka ta została zawiązana dopiero dniu 27 maja 2020 roku oraz zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 14 lipca 2020 roku.

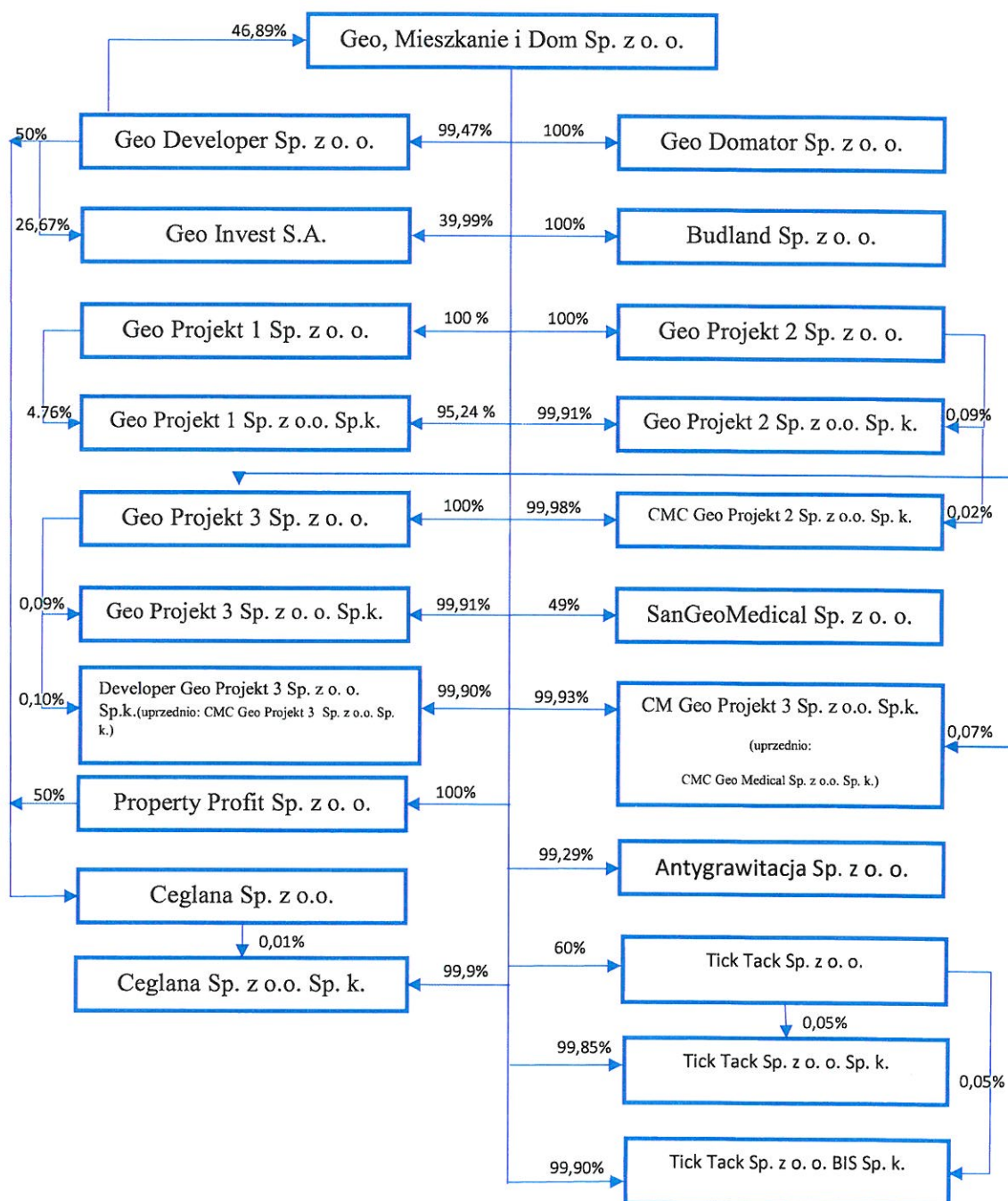
- **SanGeoMedical Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie:**

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 Tick Tack Sp. z o.o. Bis Sp. kom jest art. 57 ust. 2 ustawy o rachunkowości.

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 30.06.2020 r. prezentuje schemat poniżej:

Rysunek 1 Struktura podmiotów w Grupie Deweloperskiej Geo



[Handwritten signature]

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 wcześniej adresem za wyjątkiem spółki Geo Medical Sp. z o.o. w upadłości i SanGeoMedical sp. z o.o., które mają 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 I półroczu roku obrotowego, którego dotyczy sprawozdanie.

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 4 Wybrane skonsolidowane dane finansowe

Wyszczególnienie	30.06.2019 PLN	30.06.2020 PLN	30.06.2019 EUR	30.06.2020 EUR
Kapitał własny	198 933 865,20	199 056 018,87	46 785 951,36	44 571 432,79
Aktywa trwałe, w tym	194 483 163,01	192 483 685,09	45 739 219,90	43 099 795,13
Rzeczowe aktywa trwałe	26 704 634,04	24 222 977,95	6 280 487,78	5 423 864,30
Inwestycje długoterminowe	166 688 727,25	167 528 332,72	39 202 428,80	37 511 941,94
Aktywa obrotowe, w tym:	80 499 376,58	137 124 817,22	18 932 120,55	30 704 168,65
Zapasy	49 803 646,46	95 106 823,03	11 712 993,05	21 295 750,79
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	21 358 917,64	34 048 675,67	5 023 263,79	7 623 975,74
Zobowiązania długoterminowe	35 679 510,38	34 745 450,93	8 391 230,10	7 779 993,49
Zobowiązania krótkoterminowe	26 844 682,09	87 713 048,59	6 313 424,76	19 640 181,05
Przychody netto ze sprzedaży	22 599 304,66	17 532 501,20	5 314 982,28	3 925 772,77
Zysk/strata netto na działalności operacyjnej	-13 598 729,68	-4 938 615,06	-3 198 196,07	-1 105 825,14
Zysk/strata brutto	-26 907 424,54	-6 219 353,41	-6 328 180,75	-1 392 600,41
Zysk strata netto	-26 927 394,40	-4 818 564,41	-6 332 877,33	-1 078 944,11

Przyjęty kurs EUR/PLN na dzień 30.06.2020: 4,466

Przyjęty kurs EUR/PLN na dzień 30.06.2019: 4,252

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

4.1 Istotne umowy zawarte w I półroczu 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 tirety w brzmieniu: - działalność rachunkowo-księgowa, doradztwo podatkowe - działalność usługowa związana z administracją biura - działalność centrów telefonicznych (call center) - pozostała działalność rozrywkowa - pozostałe pozaszkolne formy edukacji, gdzie indziej niesklasyfikowane - wypożyczanie i dzierżawa pozostałych artykułów użytku osobistego i domowego
Tick Tack Sp. z o.o. sp. kom.	Rep. A Nr 10094/2020	27.05.2020 r.	w § 6 umowy spółki w zakresie PKD po podpunkcie 8) dodano: 9) wypożyczanie i dzierżawa pozostałych artykułów użytku osobistego i domowego 10) działalność muzeów
Tick Tack Sp. z o.o. sp. kom.	Rep. A Nr 10153/2020	27.05.2020 r.	w § 8 umowy dodano ustęp 7 w § 11 nowe brzmienie otrzymał ustęp 1
Tick Tack Sp. z o.o. BIS sp. kom.	Rep. A Nr 10147/2020	27.05.2020 r.	Zawarcie umowy spółki Komandytowej

Transakcje sprzedaży/zakupu nieruchomości w I półroczu 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 kupowanej 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.

Odstąpiono od przedwstępnej warunkowej umowy sprzedaży nieruchomości zawartej 28.03.2019 r. przez spółkę CMC „Geo Projekt 2” spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa (Rep. A nr 2799/2019) dotycząca sprzedaży prawa własności nieruchomości zabudowanej stanowiącej działki o numerach ewidencyjnych 108/21, 108/22, 108/25, 108/26 oraz 108/28 o łącznej powierzchni 9.957 m² położonych przy ul. Wita Stwosza 41 w Katowicach, zabudowanych budynkiem szpitala wielospecjalistycznego za łączną cenę w kwocie 136.180.000 zł netto (w tym budynek za 124.180.000 zł netto, działki za 12.000.000 zł netto).

Odstąpiono od przedwstępnej warunkowej umowy sprzedaży nieruchomości zawartej 28.03.2019 r. przez spółki CMC „Geo Medical” spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa (Rep. A nr 2805/2019) dotycząca sprzedaży prawa własności nieruchomości stanowiącej działki o numerach ewidencyjnych 108/27 oraz 108/29 o łącznej powierzchni 12.432 m² położonych przy ul. Wita Stwosza 39 w Katowicach za cenę w kwocie 16.783.200 zł netto.

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

Łączna cena zakupu nieruchomości, których umowy zakupu zawarto w I półroczu 2020 roku to 14.700.000 zł netto.

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

W ramach zawartej umowy w 2019r. pomiędzy spółką „Geo, Mieszkanie i Dom Sp. z o.o., która została wniesiona aportem do spółki Ceglana Sp. z o.o. Sp. K., a Spółką Inwestdom Sp. z o.o. na wykonanie: Etapu I i Etapu II inwestycji przy ul. Ceglanej w Katowicach Spółka kontynuuje prace budowlane rozpoczętej budowy przy ul. Ceglanej w Katowicach.

W pierwszym półroczu 2020 roku na budynku nr 1 zostały zakończone prace związane z finalizacją stanu surowego zamkniętego, została wykonana elewacja, trwają roboty wykończeniowe wewnętrzne, instalacyjne oraz roboty związane z wykonaniem sieci zewnętrznych oraz przyłączy.

Na budynku nr 2 na ukończeniu są prace związane z wykonaniem stanu surowego otwartego oraz rozpoczęto montaż instalacji wewnętrznych.

Trwają prace związane z przyłączeniem obu budynków do sieci ciepłowniczej Tauron Ciepło oraz sieci elektroenergetycznej Tauron Dystrybucja.

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 oraz oddania mieszkań klientom w uzgodnionych terminach nie są zagrożone.

W ramach Inwestycji Mazowiecka 72 na dzień 30 września 2020 roku osiągnięto ilość podpisanych umów przeniesienia własności lokali na poziomie 96%.

4.2 Informacja o zaciągniętych i spłaconych zobowiązaniach finansowych

Kredyty

Grupa Deweloperska Geo w I półroczu 2020 r. oraz po jego zakończeniu do dnia zatwierdzenia sprawozdań finansowych zaciągnęła kredyty w łącznej kwocie 44.200.790,03 złote.

Kredyty zostały zaciągnięte na następujące cele:

- finansowanie zakupu nieruchomości we Wrocławiu – zaciągnięty kredyt w kwocie 13.515.000,00 zł został spłacony w części wynoszącej 10.221.000,00 zł do dnia daty bilansowej tj. 30.06.2020 r. Kredyt został udzielony jednostkę dominującej Geo, Mieszkanie i Dom Sp. z o.o. Po dacie bilansowej kredyt został spłacony w całości.
- finansowanie projektów inwestycyjnych w Katowicach (przy ul. Ceglanej) – Grupa dnia 21.08.2019 r. uzyskała kredyt inwestycyjny w wysokości 53.000.000,00 złotych. Do daty bilansowej zaciągnięto 19.445.566,16 i spłacono w części wynoszącej 2.300.000,00. Kredyt został udzielony spółce Ceglana Sp. z o.o. Sp. K. na realizację inwestycji. Po dacie bilansowej Spółka dodatkowo zaciągnęła 11.596.414,87 złotych i spłaciła część wynoszącą 7.200.000,00.

Pożyczki

Spółka CMC Geo Projekt 2 Sp. z o.o. Sp. k. w pierwszym półroczu 2020 r. spłaciła do MedFinance S.A. 893.491,93 zł kapitału oraz 639.277,63 zł odsetek, tj. łącznie 1.532.769,56 zł. W okresie kwiecień 2020 – czerwiec 2020 Spółka skorzystała z odroczenia rat kapitałowych w wyniku Covid-19 i odprowadzała do MedFinance wyłącznie część odsetkową raty 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 06.04.2020 r. dokonała obowiązkowej amortyzacji 5.000 sztuk obligacji serii L o łącznej wartości nominalnej 5.000.000,00 zł. Do daty bilansowej Spółka nie wyemitowała nowych serii Obligacji. Po dacie bilansowej Spółka wyemitowała Obligacje Serii N o łącznej wartości nominalnej 10.000.000,00 zł. Obligacje wyemitowane zostały w celu przedterminowego refinansowania Obligacji serii L.

Poreczenia

w I półroczu 2020 r. oraz do dnia sporządzenia sprawozdania żadna ze Spółek Grupy Deweloperskiej Geo nie udzieliła poręczeń spółkom z grupy oraz spoza grupy kapitałowej.

4.3 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.,

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

1. Toczy się postępowanie upadłościowe Geo Medical Sp. z o.o. wszczęte Postanowieniem Sądu Rejonowego Katowice Wschód w Katowicach Wydział X Gospodarczy z dnia 21.10.2019 r.
2. Wobec rezygnacji z pełnienia funkcji przez Zarząd SanGeoMedical, złożono wniosek o ustanowienie kuratora. 13.02.2020r. został ustanowiony Kurator, który 28.04.2020 r. złożył przyrzeczenie.

Istotne zakończone postępowania sądowe

Brak

5. Kluczowe wskaźniki efektywności

5.1 Finansowe

	<u>H1 2019 r.</u>	<u>H1 2020 r.</u>
<u>Wskaźniki rentowności</u>		
Rentowność sprzedaży brutto	-119,06%	-35,47%
Rentowność sprzedaży netto	-119,15%	-27,48%
Rentowność majątku	-9,79%	-1,46%
Rentowność kapitału	-13,54%	-2,42%
<u>Wskaźniki płynności</u>		
Wskaźnik płynności gotówkowej	0,80	0,39
Wskaźnik płynności szybkiej	1,00	0,46
Wskaźnik ogólnej płynności	3,00	1,56
<u>Wskaźniki zadłużenia</u>		
Wskaźnik ogólnego zadłużenia	0,27	0,39

Wskaźnik zadłużenia długoterminowego	0,18	0,17
Wskaźnika zadłużenia kapitałów własnych	0,37	0,64

5.2 Niefinansowe

	<u>H1 2019 r.</u>	<u>H1 2020 r.</u>
<u>Ilość sprzedanych mieszkań, w tym:</u>	12	54
w Krakowie	7	19
we Wrocławiu	5	0
w Katowicach	0	35

5.3 Informacje dotyczące zagadnień pracowniczych

	<u>H1 2019 r.</u>	<u>H1 2020 r.</u>
<u>Liczba pracowników (stan na 30 czerwca), w tym:</u>	38	48
w Krakowie	29	21
we Wrocławiu	0	2
w Katowicach	6	5
w Zabrzu	0	14
w Chrzanowie	0	6

5.4 Informacje dotyczące środowiska naturalnego

Brak istotnych informacji.

5.5 Osiągnięcia w dziedzinie badań i rozwoju

W I połowie 2020 roku Grupa Deweloperska Geo nie odnotowała osiągnięć w zakresie badań i rozwoju.

6. Czynniki istotne dla rozwoju Grupy Kapitałowej

Podaż lokali mieszkalnych:

Według wstępnych danych, w okresie styczeń-czerwiec 2020 r. oddano do użytkowania 97,0 tys. mieszkań, tj. o 2,7% więcej niż przed rokiem. Deweloperzy przekazali do eksploatacji 62,4 tys. mieszkań (6,1% więcej niż w analogicznym okresie 2019 r.), natomiast inwestorzy indywidualni – 32,8 tys. mieszkań, tj. o 0,9% mniej niż w 2019 r. W ramach tych form budownictwa wybudowano łącznie 98,1% ogółu mieszkań oddanych do użytkowania (odpowiednio 64,3% i 33,8%). Mniej mieszkań niż przed rokiem oddano do użytkowania w budownictwie spółdzielczym (661 wobec 954); w pozostałych formach (komunalne, społeczne czynszowe i zakładowe) łącznie oddano 1 179 mieszkań (wobec 1 655 w ub. roku).

Powierzchnia użytkowa mieszkań oddanych w okresie styczeń-czerwiec 2020 r. wyniosła 8,7 mln m², czyli o 2,1% więcej niż w analogicznym okresie roku 2019. W porównaniu do okresu styczeń-czerwiec 2019 r. przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania zmalała o 0,6m², osiągając wartość 89,5 m².

W pierwszych sześciu miesiącach 2020 r. wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia budowy 122,3 tys. mieszkań, tj. o 5,5% mniej niż w analogicznym okresie roku 2019. Pozwolenia na budowę największej liczby mieszkań otrzymali deweloperzy (74,2 tys.) oraz inwestorzy indywidualni (46,9 tys.), którzy względem ubiegłego roku odnotowali spadek odpowiednio o 5,8% i 3,2%.

W okresie styczeń-czerwiec 2020 r. rozpoczęto budowę 100,0 tys. mieszkań, tj. o 13,4% mniej niż w analogicznym okresie roku 2019.¹

Według wstępnych danych w marcu br. oddano do użytkowania 16,1 tys. mieszkań, tj. o 0,1% więcej niż przed miesiącem (po spadku obserwowanym w dwóch poprzednich miesiącach). Wzrosła liczba mieszkań zrealizowanych w budownictwie przeznaczonym na sprzedaż lub wynajem (o 11,1% do 10,4 tys.).²

W opinii Zarządu obecna sytuacja makroekonomiczna wywołana pandemią i jej wpływ na podaż mieszkań jest trudny do przewidzenia. Na niektórych rynkach (Kraków) mimo zmniejszonej podaży i popytu ceny rosły, a na innych (Wrocław, Katowice) odwrotnie – spadały. Można przypuszczać, że spadek podaży będzie miał różne przełożenie na sytuację finansową spółki Geo Mieszkanie i Dom, w zależności od rynku, na którym Spółka prowadzi działalność.

Popyt na lokale mieszkalne:

Z raportów firmy doradczej JLL wynika, że sprzedaż nowych mieszkań na sześciu największych rynkach mieszkaniowych w kraju zmniejszyła się w II kwartale 2020 r. o 64%. Dość dobrze wygląda na tym tle relatywnie niewielki spadek nowej podaży, który liczony kwartał do kwartału wyniósł zaledwie 19%. Choć w większości analizowanych miast liczba mieszkań wprowadzonych do sprzedaży w minionym kwartale wyraźnie przekroczyła sprzedaż, to biorąc pod uwagę zakładane jeszcze na początku kwietnia scenariusze, wyniki takie można przywitać z optymizmem.

Trudno w obecnej sytuacji wnioskować o relacji popytu i podaży w oparciu o stosowany zazwyczaj wskaźnik porównujący wielkość bieżącej oferty ze sprzedażą z ostatnich czterech kwartałów. Nie można oczekiwać, że sprzedaż wróci szybko do rekordowych liczb. Ale też trudno zakładać, że w drugiej połowie bieżącego roku utrzyma się na bardzo niskim poziomie z „covidowego” drugiego

¹ Budownictwo mieszkaniowe w okresie styczeń-czerwiec 2020 roku [online] <https://stat.gov.pl/obszary-tematyczne/przemysl-budownictwo-srodki-trwale/budownictwo/budownictwo-mieszkaniowe-w-okresie-styczen-czerwiec-2020-roku,5,104.html>, [dostęp 11.09.2020]

² Sytuacja społeczno-gospodarcza w kraju w pierwszym kwartale 2020 roku, [online] <https://stat.gov.pl/obszary-tematyczne/inne-opracowania/informacje-o-sytuacji-spolecno-gospodarczej/sytuacja-spolecno-gospodarcza-kraju-w-pierwszym-kwartale-2020-r,1,95.html>, [dostęp 11.09.2020]

kwartału. 6,9 tys. mieszkań sprzedanych, 10,5 tys. wprowadzonych do oferty i ostrożny optymizm na drugą połowę roku³.

Ceny mieszkań:

Według danych publikowanych przez Narodowy Bank Polski, w pierwszej połowie 2020 roku w największych aglomeracjach ceny ofertowe i transakcyjne mieszkań na rynku pierwotnym wzrosły w stosunku do ostatniego kwartału roku 2019, i wynosiły odpowiednio 9305 zł oraz 8.377 zł brutto/1 m² powierzchni użytkowej mieszkania. Ceny mieszkań rosły podobnie jak w 2019 roku.

W Katowicach ceny transakcyjne niewiele, ale spadły z 6.880zł z m² w ostatnim kwartale 2019 do 6.829 zł brutto m², w Krakowie wzrosły odpowiednio z 8.237zł do 8.661 zł brutto. Średnie ceny ofertowe w obu miastach wzrosły i wyniosły 9.737 zł brutto w Krakowie a w Katowicach obniżyły się o 2.4% w stosunku do I kwartału 2020.

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

Kraków – 8 661zł,

Wrocław – 8 041zł,

Katowice – 6 829zł.

Zatem na obu rynkach na których Spółki wchodzące w skład GEO Grupy Kapitałowej prowadziły działalność związaną z realizacją inwestycji mieszkaniowych odnotowano wzrosty cen ofertowych i niewielki spadek cen transakcyjnych w Katowicach⁴

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.

Popyt na gry zespołowe i edukacyjne – dotyczy Spółek Tick Tack Sp. z o.o., Tick Tack Sp. z o.o. Sp. K, Tick Tack Sp. z o.o. BIS Sp. K.

³ Rynek mieszkaniowy w Polsce – II kw. 2020, [online] <https://www.ill.pl/pl/trendy-i-analizy/badanie/rynek-mieszkaniowy-w-polsce>, [dostęp 11.09.2020]

⁴ Raport NBP, Baza cen nieruchomości mieszkaniowych [online] https://www.nbp.pl/publikacje/rynek_nieruchomosci/ceny_mieszkan_03_2020.pdf [dostęp 11.09.2020]

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. Przemiany ustrojowe lat 90. XX w. włączyły Polskę w nurt światowej gospodarki wolnorynkowej i sprawiły, że obecnie wszystkie ważniejsze zjawiska globalizacji mają swoje odzwierciedlenie również na polskim rynku. Dotyczy to oczywiście również rynku 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 geometrycznym⁵.

Działalność medyczna

W dniu 5 czerwca 2019r. nastąpiła warunkowa sprzedaż ponad 99% udziałów w Spółce Geo Medical Sp. z o.o. Warunek sprzedaży udziałów przewidziany w umowie spełnił się w dniu 28 czerwca 2019r. Większościowym udziałowcem w Spółce została Spółka SanGeoMedical Sp. z o.o.

W dniu 26 lipca 2019r. Spółka Geo Medical Sp. z o.o. został złożony do Wojewody wniosek o czasowe zawieszenie udzielania świadczeń medycznych, na co Wojewoda wyraził zgodę.

Przeprowadzono wnikliwą analizę sytuacji finansowej Spółki i podjęto decyzję o zaprzestaniu działalności oraz złożeniu w dniu 5 sierpnia 2019r. wniosku o ogłoszenie upadłości. Złożenie wniosku o upadłość spółki Geo Medical sp. z o.o. w upadłości miało kilka przyczyn, zarówno natury instytucjonalnej, jak i biznesowej.

Pierwszą z nich jest przyjęcie w 2017 roku ustawy o tzw. „sieci szpitali” z 2017 roku (nowelizacja ustawy o świadczeniach opieki zdrowotnej finansowanych ze środków publicznych), która zamknęła Spółce drogę do sieci placówek kontraktowanych przez NFZ na zasadzie ryczałtu, w praktyce uniemożliwiając pacjentom korzystanie z usług nowych szpitali w ramach publicznego systemu służby zdrowia. Pomimo bardzo nie sprzyjających okoliczności Spółka przez cały czas prowadziła działalność, podejmując działania mające na celu pozyskanie kontraktów na wykonywanie świadczeń zdrowotnych w zakresach w których Szpital był przygotowany pod względem kadrowym oraz sprzętowym przystępując do ogłaszanych przez NFZ konkursów. Zawarliśmy umowy z NFZ od 01.04.2018r. w zakresie hospitalizacji planowej w zakresie chirurgii plastycznej, hospitalizacji w zakresie urologii, kolejny od 01.07.2019r. w zakresie ambulatoryjnych świadczeń diagnostycznych kosztochłonnych w zakresie badań endoskopowych przewodu pokarmowego – gastrokopii

⁵ <https://www.researchgate.net/publication/313367487> Escape rooms - nowa oferta sektora rekreacji w Polsce

Handwritten initials: R and W

i kolonoskopii. Pracowaliśmy też nad rozwojem działalności komercyjnej, a widząc zbudowany potencjał i możliwości w realizacji świadczeń zdrowotnych na najwyższym poziomie, nasza Spółka podjęła działania mające na celu pozyskanie inwestora, który swą wiedzą, doświadczeniem oraz poprzez wsparcie kapitałowe wskazać miał sposoby optymalizacji działalności, tak aby działalność ta stała się rentowna. Inwestor nie spełnił zapewnień oraz zobowiązań umownych.

W związku z powyższymi faktami Geo Medical sp. z o.o. nie mogła dalej prowadzić działalności medycznej i zmuszona była do złożenia wniosku o upadłość spółki. Wobec faktu, iż była to prywatny szpital Spółka nie mogła liczyć na wsparcie Gminy, Skarbu Państwa analogicznego jak w chwili obecnej otrzymują zarówno państwowe szpitale, które w wyniku stosowania reguł z ustawy o „sieci szpitali” popadły w dramatyczne zadłużenie i są na skraju bankructwa.

Budynek Szpitala jak i sprzęt do prowadzenia działalności medycznej jest własnością Spółki CMC Geo Projekt 2 Sp. z o.o. Spółka Komandytowa i postępowanie upadłościowe Geo Medical Sp. z o.o. w upadłości nie będzie miało żadnego wpływu na ten majątek. Właściciel budynku szpitala rozważa różne warianty dalszego wykorzystania tego budynku, a w tym między innymi jego dzierżawę. W dniu 14 października 2019 r. zawarł umowę dzierżawy części budynku z podmiotem trzecim, który prowadzi tam działalność medyczną. W październiku 2019 r. Spółka podpisała umowę dzierżawy jednego oddziału ze Szpitalem Zakonu Bonifratrów w Katowicach z perspektywą poszerzenia współpracy o dzierżawę kolejnych powierzchni. Nawiązano także współpracę z nowymi dzierżawcami oraz potencjalnymi dzierżawcami.

Ryzyko koniunkturalne

Z uwagi na COVID – 19 realizowany w 2019 roku wzrost gospodarczy został zatrzymany w 2020 roku. Wzrost bezrobocia oznacza istnienie potencjalnej możliwości spadku popytu na oferowane przez Grupę Deweloperską Geo mieszkania i usługi, co może bezpośrednio przełożyć się na zdolność do osiągnięcia zysków przez grupę kapitałową.

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 działalności 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 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. 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 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 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 rozliczania ze zgłoszonymi podwykonawcami (každorazowo 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 osiągniętych 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

Rozprzestrzenianie się wirusa SARS-CoV-2 na terenie Rzeczypospolitej Polskiej stanu zagrożenia epidemicznego może negatywnie wpłynąć na wyniki finansowe i działalność operacyjną Spółki. Utrzymywanie się obecnej sytuacji może spowodować czasowe braki możliwości świadczenia usług przez część spółek z Grupy oraz znaczące opóźnienia w realizacji prac budowlanych, zmniejszanie się popytu na mieszkania oraz spadek cen na rynku nieruchomości. Ponadto konsekwencją wyżej wymienionego ryzyka, może być utrudniony dostęp do finansowania nowych inwestycji przez instytucje bankowe. Wspomniane wyżej czynniki, mogą spowodować pogorszenie się kondycji finansowej Emitenta.

7. Perspektywy dalszej działalności Grupy Kapitałowej

7.1 Przewidywany rozwój Grupy Kapitałowej

Inwestycje zaplanowane na rok 2021 prezentuje tabela poniżej.

Lokalizacja	Możliwość realizacji inwestycji
Wrocław Stabłowice ul. Łomnicka	Spółka Geo, Mieszkanie i Dom sp. z o.o. prowadzi zaawansowane rozmowy z oferentami, negocjując ostateczny kształt oraz wartość umowy na Generalne Wykonawstwo Inwestycji. Prognozowany termin wyboru niniejszego podmiotu oraz start inwestycji planowany jest na I kwartał 2021 r. Projekt przewiduje realizację 96 mieszkań o łącznej powierzchni 4.803 m2.
Katowice, ul. Złota	16.01.2020 r. Spółka wchodząca w skład Geo Grupy Deweloperskiej podpisała przedwstępną warunkową umowę sprzedaży (Rep. A nr 544/2020) zakupu nieruchomości gruntowej częściowo zabudowanej położonej w Katowicach przy ul. Złotej/Dębowej. Szacowana możliwa do zrealizowania powierzchnia użytkowa mieszkań wynosi ok. 3.500 m2. Finalizacji zakupu nieruchomości nastąpi po uzyskaniu przez stronę sprzedającą prawomocnego i ostatecznego pozwolenia na budowę.
Katowice, ul. Ceglana II etap	II etap realizacji inwestycji przy ul. Ceglanej w Katowicach zakłada realizację 2 budynków o łącznej powierzchni użytkowej wynoszącej 9.668 m2. Planowany termin rozpoczęcia inwestycji to III kw. 2021 r.
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 m ² . W chwili obecnej trwają prace inwentaryzacyjne i konserwatorskie.
--	---

Tabela 5 Inwestycje planowane przez Grupę Deweloperską Geo w 2021 roku

Pomimo tymczasowej niepewności związanej ze skutkami stanu epidemicznego (COVID 19) Geo Grupa Deweloperska nadal intensywnie poszukuje nowych terenów pod budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne, szczególnie w takich miastach jak Kraków, Katowice oraz Wrocław.

Po okresie „lockdownu” w miesiącach marcu i kwietniu, maj przyniósł wzrost zainteresowania oferowanymi przez Spółki Geo Grupy Deweloperskiej mieszkaniami zarówno w Krakowie (gdzie w ostatnim okresie został sprzedany produkt dla bardziej wymagającego klienta) jak i w Katowicach (inwestycja o niższym standardzie ale również o bardzo dobrej lokalizacji).

Odnosić należy wzrost zainteresowania potencjalnych nabywców mieszkaniami o większej powierzchni, ilości pokoi, nabywanych na zaspokojenie własnych potrzeb mieszkaniowych, w mniejszym zaś stopniu lokalami mieszkalnymi nabywanymi pod wynajem.

W ocenie Zarządu sytuacja na rynku mieszkaniowym po okresie pandemii zaczyna się pomału stabilizować. W krótkiej perspektywie czasu (do końca br.) przewidujemy utrzymanie tempa sprzedaży a także cen transakcyjnych na podobnym poziomie do okresu z przed pandemii.

W dłuższej perspektywie czasu (1 – 3 lat) prognozujemy dalszy wzrost cen, ponieważ:

- wraz z zmniejszającą się podażą gruntów pod przyszłe inwestycje ich ceny nadal będą wzrastać,
- obecna niepewność co do dalszego rozwoju stanu epidemicznego spowoduje chwilowe wstrzymanie planowanych inwestycji przez deweloperów, co przełoży się w dłuższej perspektywie na zmniejszoną podaż mieszkań,
- na podobnym, wysokim poziomie pozostaną koszty wykonawstwa inwestycji (mniejsza podaż pracowników budowlanych na rynku),
- wzrośnie popyt na mieszkania finansowany przez tzw. „klientów gotówkowych”. Niskie stopy procentowe, brak innych bezpiecznych możliwości inwestowania posiadanych środków finansowych sprzyjają inwestycjom w lokale mieszkalne. Dodatkowo banki udzielające kredyty hipoteczne również po ustabilizowaniu się sytuacji związanej z COVID – 19 powrócą do bardziej liberalnej polityki przyznawania kredytów mieszkaniowych.

Priorytetowym zadaniem dla Zarządu stało się przygotowanie przez Spółki nowych inwestycji. Podjęte w tym kierunku kroki w pierwszej połowie 2020 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,
- na podstawie analizy opłacalności utworzenia spółki budowlanej, będącej częścią grupy kapitałowej, która będzie realizowała inwestycje Grupy Deweloperskiej GEO oraz świadczyła usługi budowlane dla pomiotów prywatnych oraz publicznych – podjęcie decyzji o utworzeniu spółki budowlanej

Tick Tack Spółka z o.o. Spółka komandytowa w niedalekiej przyszłości rozpocznie funkcjonowanie na rynku oferowania usług m.in. Escape Room. Jest to działalność polegająca na udostępnianiu inteligentnych gier i zabaw dla odbiorców w różnym wieku, zarówno osób dorosłych jak i dzieci powyżej 10 roku życia.

Firma rozpocznie swoją działalność operacyjną w ostatnim kwartale 2020 roku w Katowicach. 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.

Tick Tack spółka z ograniczoną odpowiedzialnością BIS Spółka komandytowa w niedalekiej przyszłości rozpocznie funkcjonowanie na rynku oferowania usług polegających na dostarczaniu mobilnych gier typu escape room do domów klientów. Jest to inteligentna gra polegająca rozwiązywaniu łamigłówek, które w atrakcyjnej i innowacyjnej formie dostarczane są w miejsca wskazane przez klientów.

Firma rozpocznie swoją działalność operacyjną w IV kwartale 2020 roku. W pierwszej kolejności usługi świadczone będą na terenie Katowic, a następnie będziemy rozszerzać działalność na inne

miasta na terenie Polski. Po osiągnięciu pozytywnych wyników zamierzamy prowadzić działalność również zagranicą.

7.2 Przewidywana sytuacja finansowa

W opinii Zarządu Grupy Deweloperskiej Geo sytuacja finansowa firmy powinna ulegać poprawie.

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 2020 r. nie podlega badaniu

9. Komentarz Emitenta na temat okoliczności i zdarzeń istotnie wpływających na działalność emitenta, jego sytuację finansową i wyniki osiągnięte w danym półroczu

Przekazujemy Państwu skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Deweloperskiej Geo, gdzie jednostką dominującą jest spółka Geo, Mieszkanie i Dom Sp. z o.o., za pierwsze półrocze roku obrotowego 2020, a także osiągnięte wyniki finansowe. W tym okresie Spółka wykazała stratę w wysokości 4.818.564,41 zł netto. Jednakże, pragniemy zaznaczyć, że wygenerowana strata pochodzi głównie z działalności medycznej, która generuje spore koszty utrzymania szpitala i obecnego w nim sprzętu oraz z działalności rozrywkowej. Chcielibyśmy również zaznaczyć, że strata w działalności rozrywkowej w ocenie Zarządu jest tymczasowa. Wynika ona z początkowego stadium rozwoju Spółek Tick Tack Sp. z o.o., Tick Tack Sp. z o.o. Sp. K, Tick Tack Sp. z o.o. BIS Sp. K. Na ten moment spółka ponosi nakłady inwestycyjne na rozwój tej branży, ale spodziewa się w najbliższym okresie pozyskiwaniu przychodów również w tej gałęzi grupy.

Geo, Mieszkanie i Dom Sp. z o.o. od 2018 roku realizowała swój flagowy projekt – inwestycję „Mazowiecka 72”. Pod koniec ubiegłego roku zostało uzyskane pozwolenie na użytkowanie inwestycji. Po dacie bilansowej spółka sfinalizowała umowy sprzedaży z Klientami, co spowoduje, w ocenie Zarządu, na koniec 2020 r. znaczną poprawę wyniku finansowego.

W minionym roku rozpoczęliśmy realizację inwestycji znajdującej się w Katowicach przy ulicy Ceglanej w dzielnicy Brynów o łącznej powierzchni użytkowej 12.234,24 m², na której realizację pozyskaliśmy kredyt inwestycyjny. Inwestycja realizowana jest etapowo. Aktualnie trwa budowa dwóch pierwszych budynków. Osiedle „Zdrowe Stylowe” 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, tętnie

solankowe czy plac zabaw dla dzieci. Poza osiedlem powstaną ścieżki rowerowe jako inwestycja miejska. W planach do realizacji są dwa kolejne budynki stanowiące integralną część inwestycji.

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. Ponadto Spółka z sukcesem uplasowała na rynku Catalyst wyemitowane pod koniec 2019 roku obligacje serii M.

Ukończenie inwestycji Mazowiecka 72, realizacja osiedla „Zdrowe Stylove” w Katowicach, korzystne działania na rynku kapitałowym, posiadane 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 Geo, Mieszkanie i Dom Sp. z o.o. stojącej na czele Grupy Deweloperskiej Geo jest dalszy rozwój, tworzenie najlepszych inwestycji dostosowanych do indywidualnych potrzeb i wymagań klientów oraz obejmujących zmieniające się upodobania i preferencje.

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, półroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe za pierwsze sześć miesięcy roku obrotowego 2020 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 pierwsze sześć miesięcy roku obrotowego 2020 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.....	6
Tabela 1 Spółki wchodzące w skład grupy kapitałowej - Grupa Deweloperska Geo	3
Tabela 2 Wybrane jednostkowe dane finansowe Antygravitacja Sp. z o.o.....	4
Tabela 3 Wybrane jednostkowe dane finansowe Tick Tack Sp. z o.o. Bis Sp. kom.....	5
Tabela 4 Wybrane skonsolidowane dane finansowe	7
Tabela 5 Inwestycje planowane przez Grupę Deweloperską Geo w 2021 roku	25

Geo, Mieszkanie i Dom Sp. z o.o.
ul. Głowackiego 10, 30-085 Kraków
tel.: 012/623 21 71, fax: 012/623 21 70
NIP: 676-01-03-507

WICEPREZES ZARZĄDU
Zaremba
Joanna Zaremba-Smiałowska

PREZES ZARZĄDU
Foltanowska-Dubiel
Ewa Foltanowska-Dubiel