



# MEMORANDUM INFORMACYJNE

GEO, MIESZKANIE I DOM SP. Z O.O. Z SIEDZIBĄ W KRAKOWIE

*sporządzone w związku z*

*Ofertą Publiczną 10.000 sztuk Obligacji na okaziciela Serii M o wartości nominalnej 1.000 złotych każda i cenie emisyjnej równej wartości nominalnej wynoszącej 1.000 złotych*

*Oferujący*



**PROSPER CAPITAL®**  
**DOM MAKLESKI**

Prosper Capital Dom Maklerski S.A.  
ul. Waryńskiego 3A  
00-645 Warszawa

Kraków, 05 września 2019 roku

## Wstęp

Niniejsze Memorandum Informacyjne zostało przygotowane w związku z Ofertą Publiczną 10.000 (słownie: dziesięć tysięcy) sztuk Obligacji na okaziciela Serii M o wartości nominalnej 1.000,00 zł (słownie: jeden tysiąc złotych) każda spółki Geo, Mieszkanie i Dom sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, których łączna wartość nominalna i łączna wartość liczona według ceny emisyjnej wyniesie do 10.000.000,00 zł (słownie: dziesięć milionów złotych).

Oferowanie Obligacji Serii M odbywa się wyłącznie na warunkach i zgodnie z zasadami określonymi w niniejszym Memorandum. Niniejsze Memorandum jest jedynym prawnie wiążącym dokumentem zawierającym informacje o Obligacjach Serii M, ich Ofercie i Emitencie.

### 1. EMITENT

Firma pełna:	Geo, Mieszkanie i Dom spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Firma skrócona:	Geo, Mieszkanie i Dom sp. z o.o.
Forma prawna:	spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Kraj siedziby:	Polska
Siedziba:	Kraków
Adres:	ul. Głowackiego 10, 30-085 Kraków
Telefon:	+48 12 62 32 171
Fax:	+48 12 62 32 170
Poczta elektroniczna:	<a href="mailto:controlling@geogrupa.pl">controlling@geogrupa.pl</a>
Strona internetowa:	<a href="http://www.geogrupa.pl">www.geogrupa.pl</a>
Numer KRS:	0000036221
Sąd Rejestrowy:	Sąd Rejonowy dla Krakowa – Śródmieścia w Krakowie, XI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
REGON:	350634914
NIP:	6760103507

### 2. LICZBA RODZAJ, JEDNOSTKOWA WARTOŚĆ NOMINALNA I OZNACZENIE EMISJI PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH OFEROWANYCH W TRYBIE OFERTY PUBLICZNEJ

Na podstawie niniejszego Memorandum oferuje się 10.000 Obligacji na okaziciela Serii M o wartości nominalnej 1.000,00 zł każda.

### 3. PODMIOT UDZIELAJĄCY ZABEZPIECZENIA (GWARANTUJĄCY), ZE WSKAZANIEM ZABEZPIECZENIA

Obligacje Serii M będą zabezpieczone w rozumieniu Ustawy o Obligacjach.

W ramach Emisji Obligacji nie istnieje podmiot udzielający zabezpieczenia (gwarantujący).

### 4. CENA EMISYJNA (SPRZEDAŻY) OFEROWANYCH PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH ALBO SPOSÓB JEJ USTALENIA ORAZ TRYB I TERMIN UDOSTĘPNIENIA CENY DO PUBLICZNEJ WIADOMOŚCI

Cena emisyjna jednej Obligacji Serii M jest równa wartości nominalnej i wynosi 1.000,00 zł (słownie: jeden tysiąc złotych).

## 5. PRZEPIS USTAWY, ZGODNIE Z KTÓRYM OFERTA PUBLICZNA MOŻE BYĆ PROWADZONA NA PODSTAWIE MEMORANDUM

Obligacje oferowane na podstawie niniejszego Memorandum Informacyjnego są oferowane na podstawie art. 33 pkt 1) Ustawy o obligacjach, w trybie oferty publicznej w rozumieniu art. 2 Rozporządzenia Prospektowego, w oparciu o art. 3 ust. 2 Rozporządzenia Prospektowego i art. 7 ust. 9 Ustawy o Ofercie Publicznej. Zgodnie z art. 41 ust. 1 Ustawy o Ofercie Publicznej, w przypadkach, o których mowa w art. 7 ust. 9, Emitent udostępnia do publicznej wiadomości memorandum informacyjne. Zgodnie z art. 7 ust. 9 Ustawy o Ofercie Publicznej, udostępnienia do publicznej wiadomości prospektu emisyjnego, pod warunkiem udostępnienia memorandum informacyjnego, o którym mowa w art. 41 Ustawy o Ofercie Publicznej, nie wymaga oferta publiczna, w wyniku której zakładane wpływy brutto emitenta lub sprzedającego na terytorium Unii Europejskiej, liczone według ich ceny emisyjnej lub ceny sprzedaży z dnia jej ustalenia, stanowią nie mniej, niż 1.000.000,00 EUR i mniej niż 2.500.000,00 EUR, i wraz z wpływami, które emitent lub sprzedający zamierzał uzyskać z tytułu takich ofert publicznych takich papierów wartościowych, dokonanych w okresie poprzednich 12 (dwunastu) miesięcy nie będą mniejsze niż 1.000.000,00 EUR i będą mniejsze niż 2.500.000,00 EUR. W takim przypadku memorandum informacyjne nie wymaga zatwierdzenia przez Komisję Nadzoru Finansowego.

## 6. PODMIOTY BIORĄCE UDZIAŁ W PRZYGOTOWANIU I PRZEPROWADZENIU OFERTY PUBLICZNEJ (PODMIOT OFERUJĄCY, SUBEMITENCI I POZOSTAŁE PODMIOTY)

Oferujący:

Nazwa (firma):	Prosper Capital Dom Maklerski Spółka Akcyjna
Siedziba:	Warszawa, Polska
Adres:	ul. Waryńskiego 3A, 00-645 Warszawa
Telefon:	(+48 22) 201 11 30
Fax:	(+48 22)
Adres poczty elektronicznej:	<a href="mailto:biuro@pcdm.pl">biuro@pcdm.pl</a>
Adres strony internetowej:	<a href="http://www.pcdm.pl">www.pcdm.pl</a>

Na dzień publikacji niniejszego Memorandum Informacyjnego Emitent nie zawarł i nie planuje zawarcia umowy o submisję usługową lub inwestycyjną.

## 7. DATA WAŻNOŚCI MEMORANDUM ORAZ DATA, DO KTÓREJ INFORMACJE AKTUALIZUJĄCE MEMORANDUM ZOSTAŁY UWZGLĘDNIONE W JEGO TREŚCI

Niniejsze Memorandum zostało opublikowane w dniu 05 września 2019 r. Termin ważności niniejszego Memorandum rozpoczyna się z chwilą jego publikacji i kończy się: (i) z upływem dnia przydziału Obligacji, lub (ii) z podaniem do publicznej wiadomości przez Emitenta informacji o odwołaniu Oferty Publicznej Obligacji Serii M przeprowadzanej na podstawie niniejszego Memorandum. Informacje aktualizujące zostały uwzględnione w jego treści do chwili publikacji niniejszego Memorandum w dniu 05 września 2019 r.

---

**8. TRYB W JAKIM INFORMACJE O ZMIANIE DANYCH ZAWARTYCH W MEMORANDUM, W OKRESIE JEGO WAŻNOŚCI BĘDĄ PODAWANE DO PUBLICZNEJ WIADOMOŚCI**

Informacje o istotnych błędach lub niedokładnościach w jego treści lub znaczących czynnikach, mogących wpłynąć na ocenę papieru wartościowego, zaistniałych w okresie od udostępnienia niniejszego Memorandum Informacyjnego do publicznej wiadomości lub o których Emitent powziął wiadomość po tym udostępnieniu do dnia wygaśnięcia ważności niniejszego Memorandum, będą udostępniane do publicznej wiadomości niezwłocznie, nie później jednak niż w terminie 24 (dwudziestu czterech) godzin od wystąpienia zdarzenia lub powzięcia o nim informacji, w formie aneksu do niniejszego Memorandum Informacyjnego oraz w sposób, w jaki zostało udostępnione niniejsze Memorandum Informacyjne, tj. na stronach internetowych: Emitenta - [www.geogrupa.pl](http://www.geogrupa.pl) oraz Oferującego - [www.pcdm.pl](http://www.pcdm.pl).

Informacje powodujące zmianę treści udostępnionego do publicznej wiadomości Memorandum Informacyjnego lub aneksów w zakresie organizacji lub przeprowadzenia subskrypcji nie mające charakteru aneksu Emitent może udostępnić do publicznej wiadomości w formie komunikatu aktualizującego, w sposób w jaki zostało udostępnione niniejsze Memorandum.

W przypadku odwołania przez Emitenta Oferty Publicznej Obligacji ważność Memorandum kończy się z dniem podania do publicznej wiadomości informacji o tym fakcie w sposób określony w art. 47 ust. 1 Ustawy o Ofercie.



## SPIS TREŚCI

1. Emitent.....	2
2. Liczba rodzaj, jednostkowa wartość nominalna i oznaczenie emisji papierów wartościowych oferowanych w trybie Oferty Publicznej .....	2
3. Podmiot udzielający zabezpieczenia (gwarantujący), ze wskazaniem zabezpieczenia .....	2
4. Cena emisyjna (sprzedaży) oferowanych papierów wartościowych albo sposób jej ustalenia oraz tryb i termin udostępnienia ceny do publicznej wiadomości .....	2
5. Przepis ustawy, zgodnie z którym oferta publiczna może być prowadzona na podstawie Memorandum .	3
6. Podmioty biorące udział w przygotowaniu i przeprowadzeniu oferty publicznej (podmiot oferujący, subemitenci i pozostałe podmioty) .....	3
7. Data ważności Memorandum oraz data, do której informacje aktualizujące Memorandum zostały uwzględnione w jego treści .....	3
8. Tryb w jakim informacje o zmianie danych zawartych w memorandum, w okresie jego ważności będą podawane do publicznej wiadomości .....	4
<b>II. CZYNNIKI RYZYKA .....</b>	<b>8</b>
1. Czynniki ryzyka związane z sytuacją finansową, działalnością Emitenta i Grupy oraz z otoczeniem Emitenta	8
2. Czynniki ryzyka związane z rynkiem kapitałowym oraz z notowaniem obligacji Emitenta na Rynku ASO Catalyst .....	19
<b>III. OSOBY ODPOWIEDZIALNE ZA INFORMACJE ZAWARTE W MEMORANDUM .....</b>	<b>30</b>
1. Oświadczenie Emitenta .....	30
2. Oświadczenie Oferującego .....	31
<b>IV. DANE O EMISJI .....</b>	<b>32</b>
1. Szczegółowe określenie rodzajów, liczby oraz łącznej wartości emitowanych papierów wartościowych z wyszczególnieniem rodzajów uprzywilejowania, wszelkich ograniczeń co do przenoszenia praw z papierów wartościowych oraz zabezpieczeń lub świadczeń dodatkowych .....	32
2. Określenie podstawy prawnej emisji papierów wartościowych .....	33
2.1. Organ lub osoby uprawnione do podjęcia decyzji o emisji obligacji.....	33
2.2. Daty i formy podjęcia decyzji o emisji obligacji, z przytoczeniem jej treści .....	33
3. Wskazanie wszelkich praw i obowiązków z oferowanych papierów wartościowych .....	35
3.1. Warunki wypłaty oprocentowania .....	38
3.2. Warunki wykupu Obligacji.....	39
3.3. Przekazanie środków z Emisji do Emitenta.....	40
4. Określenie rodzaju, zakresu, formy i przedmiotu zabezpieczeń .....	40
5. Określenie innych praw wynikających z emitowanych lub sprzedawanych papierów wartościowych .....	42
6. Informacje o banku reprezentancie lub administratorze zastawu, ustanowionych w związku z emisją obligacji .....	42
7. Szczegółowe informacje o pierwszeństwie w spłacie zobowiązań wynikających z papierów wartościowych przed innymi zobowiązaniami emitenta .....	42
8. Informacje o warunkach i sytuacjach, w których Emitent ma prawo albo jest zobowiązany do wcześniejszego wykupu papierów wartościowych, jak również informacje o sytuacjach i warunkach, po spełnieniu których posiadacz papieru wartościowego uzyska prawo do wcześniejszego wykupu papieru wartościowego przez emitenta .....	42
8.3 Przedterminowy wykup Obligacji na żądanie Emitenta .....	45
8.4 Przedterminowy wykup w związku z brakiem rejestracji Obligacji w Depozycie .....	46
9. Wskazanie źródeł pochodzenia środków na spłatę zobowiązań wynikających z emitowanych papierów wartościowych .....	46
10. Próg dojścia emisji do skutku .....	46
11. Dodatkowe informacje dotyczące obligacji przychodowych .....	46
12. Informacje dotyczące obligacji, z których zobowiązania mają zostać spłacone ze środków uzyskanych ze spłaty określonych wierzytelności lub z innych środków uzyskanych w celu spłaty tych obligacji .....	46

13.	Informacje o kosztach emisji i przeprowadzenia publicznej oferty papierów wartościowych .....	46
14.	Informacje o zasadach opodatkowania dochodów związanych z posiadaniem i obrotem papierami wartościowymi, w tym wskazanie płatnika podatku .....	46
15.	Wskazanie stron umów o subemisję usługową lub inwestycyjną oraz istotnych postanowień tych umów	51
16.	Określenie zasad dystrybucji oferowanych papierów wartościowych.....	52
16.1.	Wskazanie osób, do których kierowana jest Oferta .....	52
16.2.	Terminy otwarcia i zamknięcia subskrypcji .....	52
16.3.	Zasady, miejsce i terminy składania zapisów oraz terminy związania zapisem .....	53
16.4.	Zasady, miejsce i terminy dokonywania wpłat oraz skutki prawne niedokonania wpłaty w oznaczonym terminie lub wniesienia wpłaty niepełnej.....	56
16.5.	Informacje o uprawnieniach zapisujących się osób do uchylenia się od skutków prawnych złożonego zapisu, wraz z warunkami, jakie muszą być spełnione, aby takie uchylenie było skuteczne .....	56
16.6.	Terminy i szczegółowe zasady przydziału papierów wartościowych .....	57
16.7.	Zasady oraz terminy rozliczenia wpłat i zwrotu nadpłaconych kwot.....	58
16.8.	Przypadki, w których Oferta może nie dojść do skutku lub emitent może odstąpić od jej przeprowadzenia.....	58
16.9.	Sposób i forma ogłoszenia o dojściu albo niedojściu Oferty do skutku, odstąpieniu od przeprowadzania Oferty lub jej odwołaniu, zawieszeniu Oferty oraz sposób i termin zwrotu wpłaconych kwot.....	59
17.	Wskazanie celów emisji papierów wartościowych, które mają być realizowane z uzyskanych wpływów z emisji	60
V.	DANE O EMITENCIE .....	61
1.	Nazwa (firma), forma prawna, kraj siedziby, siedziba i adres emitenta wraz z numerami telekomunikacyjnymi (telefon, telefaks), adresem głównej strony internetowej i adresem poczty elektronicznej, identyfikatorem według właściwej klasyfikacji statystycznej oraz numerem według właściwej identyfikacji podatkowej .....	61
2.	Wskazanie czasu trwania emitenta, jeżeli jest oznaczony .....	61
3.	Przepisy prawa, na podstawie których został utworzony Emitent.....	61
4.	Sąd, który wydał postanowienie o wpisie do właściwego rejestru .....	61
5.	Krótki opis historii Emitenta .....	61
6.	Określenie rodzajów i wartości kapitałów (funduszy) własnych emitenta oraz zasad ich tworzenia .....	62
7.	Informacje o nieopłaconej części kapitału zakładowego .....	63
8.	Wskazanie, na jakich rynkach papierów wartościowych są lub były notowane papiery wartościowe emitenta lub wystawiane w związku z nimi kwity depozytowe .....	63
9.	Informacje o ratingu przyznany emitentowi lub emitowanym przez niego papierom wartościowym ..	63
10.	Informacje o wszczętych wobec emitenta postępowaniach: upadłościowym, układowym, ugodowym, arbitrażowym, egzekucyjnym lub likwidacyjnym.....	64
11.	Informacje o wszystkich innych postępowaniach przed organami administracji publicznej, postępowaniach sądowych lub arbitrażowych, w tym o postępowaniach w toku, za okres obejmujący co najmniej ostatnie 12 miesięcy, lub takimi, które mogą wystąpić według wiedzy emitenta, a które to postępowania mogły mieć lub miały w niedawnej przeszłości albo mogą mieć istotny wpływ na sytuację finansową emitenta .....	64
12.	Zobowiązania Emitenta, w szczególności kształtujące jego sytuację ekonomiczną i finansową, które mogą istotnie wpłynąć na możliwość realizacji przez nabywców papierów wartościowych uprawnień w nich inkorporowanych .....	65
13.	Informacje o nietypowych zdarzeniach mających wpływ na wyniki z działalności gospodarczej, za okres objęty sprawozdaniem finansowym lub skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym, zamieszczonymi w Memorandum .....	65
14.	Wskazanie wszelkich istotnych zmian w sytuacji finansowej i majątkowej Emitenta oraz innych informacji istotnych dla ich oceny, które powstały po sporządzeniu danych finansowych za ostatni rok obrotowy	65
15.	Prognozy wyników finansowych Emitenta .....	66

16.	Osoby zarządzające przedsiębiorstwem Emitenta .....	66
17.	Dane o strukturze WSPÓLNIKÓW .....	73
18.	Podstawowe informacje o działalności emitenta ze wskazaniem w szczególności produktów, rynków zbytu, posiadanych istotnych zezwoleń i koncesji.....	73
19.	Inne informacje dotyczące prowadzonej przez emitenta działalności gospodarczej, istotne dla oceny możliwości realizowania przez emitenta jego zobowiązań z emitowanych papierów wartościowych .....	83
<b>VI.</b>	<b>SPRAWOZDANIE FINANSOWE .....</b>	<b>84</b>
1.	Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Geo, Mieszkanie i Dom sp. z o.o. za okres od 1 stycznia 2018 r. do 31 grudnia 2018 r. ....	84
2.	Sprawozdanie zarządu z działalności Emitenta .....	117
3.	sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta z badania rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego .....	136
<b>Załączniki .....</b>		<b>141</b>
	Załącznik 1 – Odpis z Właściwego Dla Emitenta Rejestru .....	141
	Załącznik 2 – Umowa Spółki .....	150
	Załącznik 3 – Warunki emisji Obligacji.....	157
	Załącznik 4 – Wykaz punktów przyjmujących zapisy na Obligacje.....	176
	Załącznik 5 – Wzór formularza zapisu na Obligacje.....	177
	Załącznik 6 – Skrót wyceny przedmiotu zabezpieczenia.....	180
	Załącznik 7 – Umowa o sprawowanie funkcji Administratora Hipoteki i Administratora Zabezpieczeń .....	188
	Załącznik 8 – Objasnienie definicji i skrótów .....	203

## II. CZYNNIKI RYZYKA

Niniejszy rozdział zawiera informacje na temat czynników powodujących ryzyko dla nabywcy instrumentów finansowych objętych niniejszym Memorandum Informacyjnym, a w szczególności czynników związanych z sytuacją gospodarczą, majątkową i finansową Spółki oraz Grupy. Poniższy spis nie ma charakteru zamkniętego, obejmując najważniejsze czynniki, które według najlepszej wiedzy Spółki należy uwzględnić przy podejmowaniu decyzji inwestycyjnej. Opisane ryzyka, wraz z pozostałymi czynnikami, które ze względu na znacznie mniejsze prawdopodobieństwo oraz złożoność działalności gospodarczej Spółki nie zostały w niniejszym Memorandum Informacyjnym opisane, mogą w skrajnych sytuacjach skutkować niezrealizowaniem założonych przez Inwestora celów inwestycyjnych lub nawet utratą części zainwestowanego kapitału.

### 1. CZYNNIKI RYZYKA ZWIĄZANE Z SYTUACJĄ FINANSOWĄ, DZIAŁALNOŚCIĄ EMITENTA I GRUPY ORAZ Z OTOCZENIEM EMITENTA

#### *Ryzyko związane z sytuacją makroekonomiczną i programami wspierającymi budownictwo w Polsce*

Przychody Emitenta oraz pozostałych Spółek z Grupy Geo realizowane są jedynie na rynku polskim i są zależne od wielu czynników makroekonomicznych charakteryzujących krajową gospodarkę. Każda zmiana sytuacji makroekonomicznej, w tym w szczególności zmiany odnośnie dynamiki PKB, stopy inflacji, poziomu deficytu budżetowego, poziomu stóp procentowych i stopy bezrobocia oraz niestabilność polskiej waluty mogą wpływać na realizację założonych przez Emitenta celów strategicznych oraz na osiągnięcie założonych przez niego wyników finansowych.

W celu zwiększenia dostępności mieszkań z segmentu popularnego przy jednoczesnym wsparciu rozwoju rynku nieruchomości mieszkaniowych w Polsce prowadzona jest zmienna polityka tego segmentu gospodarki. Celem tych i innych programów rządowych jest zwiększenie dostępności mieszkań dla osób fizycznych (w szczególności uboższych lub młodszych). Tego typu programy mieszkaniowe mogą wpływać zarówno korzystnie jak i negatywnie na działalność gospodarczą Emitenta. Co więcej charakterystyka i niuanse takich programów mogą ingerować w naturalne siły popytu i podaży na rynku lokalnym. Może mieć to szczególne znaczenie dla dewelopera działającego jedynie w kilku metropoliach Polski. Co więcej programy serwowane przez szeroko rozumiany Rząd Polski cechują się dużą dynamiką zmian, złożonością i często niekonsekwencją (szczególnie w momencie zmian ekip rządzących). Te wszystkie aspekty mogą negatywnie wpłynąć na działalność gospodarczą Emitenta.

#### **Ryzyko związane z brakiem stabilności polskiego systemu prawnego i podatkowego**

Ze względu na częste zmiany w przepisach prawa w Polsce, zmieniają się także interpretacje prawa oraz praktyka jego stosowania. Normy prawne mogą podlegać zmianom na korzyść przedsiębiorców, lecz mogą także powodować negatywne skutki. Ewoluujące przepisy prawa, a także odmienne jego interpretacje, zwłaszcza w odniesieniu do prawa podatkowego, norm regulujących prowadzenie działalności gospodarczej, prawa pracy i ubezpieczeń społecznych czy też regulacji z zakresu papierów wartościowych, mogą wywołać negatywne konsekwencje dla Spółki. Szczególnie częste i niebezpieczne są zmiany interpretacyjne przepisów podatkowych. Brak jest jednolitości w praktyce organów skarbowych i orzecznictwie sądowym w sferze opodatkowania. Przyjęcie przez organy podatkowe interpretacji prawa podatkowego innej niż stosowana przez Emitenta może implikować pogorszenie jego sytuacji finansowej, a w efekcie ujemnie wpłynąć na osiągane wyniki i perspektywy rozwoju.

Przepisy dotyczące podatku od towarów i usług, podatku dochodowego od osób prawnych, fizycznych, podatku od nieruchomości czy składek na ubezpieczenia społeczne podlegają częstym

zmianom, wskutek czego traktowanie podatników przez organy podatkowe cechuje pewna niekonsekwencja i nieprzewidywalność. Obowiązujące regulacje zawierają również sprzeczne przepisy i niejasności, które powodują różnice w opiniach co do interpretacji prawnej przepisów podatkowych zarówno między poszczególnymi organami państwowymi, jak i między organami państwowymi i podatnikami. Rozliczenia podatkowe mogą być przedmiotem kontroli władz, które w razie wykrycia nieprawidłowości uprawnione są do obliczania zaległości podatkowych wraz z odsetkami. Deklaracje podatkowe mogą zostać poddane kontroli władz skarbowych retrospektywnie, a niektóre transakcje przeprowadzane uprzednio, w tym transakcje z podmiotami powiązanymi, mogą zostać zakwestionowane na gruncie skutków podatkowych przez właściwe władze skarbowe. W efekcie kwoty wykazane w sprawozdaniach finansowych mogą ulec zmianie w późniejszym terminie, po ostatecznym ustaleniu ich wysokości przez władze skarbowe.

W celu minimalizacji opisanego wyżej ryzyka, Emitent na bieżąco monitoruje zmiany przepisów prawa oraz korzysta z profesjonalnej pomocy prawnej i podatkowej kilku podmiotów w zależności od potrzeb

### **Ryzyko spadku cen mieszkań**

Wpływ na osiągnięte przez Spółki z Grupy Emitenta przychody oraz realizowaną rentowność mają ceny sprzedaży oferowanych mieszkań, które zależne są od sytuacji panującej na rynku nieruchomości. Ceny mieszkań uzależnione są m.in. od:

- Sytuacji makroekonomicznej;
- Popytu na oferowane lokale oraz podaży w określonych lokalizacjach;
- Zmian w bezpośrednim otoczeniu oferowanych lokali;
- Dostępności finansowania;
- Oczekiwań nabywców co do standardu, lokalizacji i wyposażenia danego lokalu;
- Przewidywań klientów co do kształtowania się cen nieruchomości w niedalekiej przyszłości.

Znaczący spadek cen mieszkań przy niezmiennych istotnie pozostałych składnikach rentowności może spowodować, że Grupie Kapitałowej nie uda się osiągnąć założonego na inwestycji zysku, co może przełożyć się na sytuację finansową Spółki oraz jej możliwości dalszego rozwoju.

Realizacja projektu deweloperskiego charakteryzuje się stosunkowo długim czasem wykonania, trwającym od kilkunastu do kilkudziesięciu miesięcy, co utrudnia dokładne prognozowanie przyszłych wahań cen. W celu minimalizacji tego ryzyka Spółki z Grupy Emitenta prowadzą równocześnie sprzedaż kilku projektów, które zachowują bezpieczny z punktu widzenia Spółek poziom rentowności. Emitent zwraca szczególną uwagę na dobór takich inwestycji, które pozostawiają przestrzeń dla ewentualnej korekty cen sprzedawanych mieszkań. Emitent stara się jasno określić długość wykonywania projektu zarządzając tym samym ryzykiem przekroczenia terminów realizacji.

### **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 nasilaniem się konkurencji**

Emitent oraz Spółki z Grupy prowadzą swoją działalność w branży, która jest narażona na silną presję zarówno ze strony podmiotów krajowych jak i zagranicznych.

Działania podmiotów konkurencyjnych mogą utrudniać dostęp do atrakcyjnych pod względem cenowym i lokalizacyjnym gruntów, mogą także prowadzić do wzrostu cen usług i materiałów budowlanych.

Jednocześnie ewentualny wzrost podaży mieszkań, nie zrównoważony wzrostem popytu, może wpłynąć na obniżenie cen, a w konsekwencji oddziaływać na generowane przez dewelopera marże oraz osiągane przez niego wyniki finansowe. Istnieje ryzyko, że pomimo przyjętej strategii rozwoju grupy nie uda się zwiększyć efektów skali oraz osiągnąć spodziewanych wyników.

Emitent dąży do zniwelowania opisanego powyżej obszaru ryzyka poprzez utrzymywanie istotnych zapasów gruntów na potrzeby przyszłych inwestycji deweloperskich, dywersyfikację sprzedaży poprzez realizację większej liczby projektów w mniejszej skali (lub ich etapowanie) oraz staranne dobieranie lokalizacji realizowanych inwestycji pod kątem aktywności podmiotów konkurencyjnych. Jednocześnie spółka na bieżąco monitoruje rynek nieruchomości korzystając z wypracowanych wewnętrznych narzędzi.

### **Ryzyko związane z działaniem Emitenta na rynku Polski Południowo-Zachodniej**

Emitent prowadzi działalność gospodarczą w największych aglomeracjach Polski Południowo-Zachodniej i tym samym jego wyniki i sytuacja finansowa związana jest z sytuacją ekonomiczną tych regionów. Działalność Emitenta koncentruje się w miastach: Krakowie, Wrocławiu i Katowicach i tam też planowane są realizacje najbliższych inwestycji. Gospodarczy rozwój tych miast a w szczególności: poziom dochodów mieszkańców, dostępność miejsc pracy, tworzenie nowych miejsc pracy lub zwolnienia pracowników, rozwój ośrodków naukowych i akademickich czy poziom atrakcyjności turystycznej tych miejscowości wpływają na wyniki Emitenta. Tym samym zatrzymanie rozwoju tych aglomeracji może mieć istotny, negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki oraz perspektywy rozwoju Emitenta. Celem zminimalizowania ewentualnego ryzyka Emitent przed każdorazowym rozpoczęciem realizacji inwestycji dokonuje analizy danego rynku uwzględniając sytuację w danym regionie, popyt, konkurencję, koszty wykonawstwa i podejmuje świadomą i popartą ekonomicznie decyzję o rozpoczęciu projektu, bądź przesunięciu realizacji w czasie celem uniknięcia strat.

---

### **Ryzyko zmiany cen nieruchomości**

Mieszkania oferowane przez Spółkę zlokalizowane są w Krakowie, Wrocławiu oraz Katowicach. Przychody Spółki oraz osiągnięta przez nią marża na sprzedaży zależne są bezpośrednio od poziomu cen mieszkań i domów, a także pośrednio od stawek czynszu w Polsce, a w szczególności w Małopolsce, na Dolnym Śląsku i w województwie śląskim. Są to obszary rynku o możliwości uzyskiwania satysfakcjonujących cen i marż projektów deweloperskich, tym niemniej w przypadku znaczącego spadku cen nieruchomości, Spółka nie może zagwarantować, iż będzie w stanie sprzedać wybudowane mieszkania po korzystnych cenach, a jej majątek rzeczowy i obrotowy nie ulegnie uszczupleniu, co może mieć istotny, negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki oraz perspektywy rozwoju Emitenta. Wyżej wymienione ryzyko jest w przypadku Emitenta istotnie ograniczone, ponieważ Spółka Geo, Mieszkanie i Dom oraz spółki zależne posiadają już znaczący bank ziemi zakupiony po korzystnych cenach.

### **Ryzyko związane z niekorzystnymi warunkami dla posiadanego banku ziemi gruntów.**

Kluczowym czynnikiem decydującym o powodzeniu pojedynczego projektu deweloperskiego jest dobra lokalizacja inwestycji. Spółka prowadzi planowanie strategiczne w zakresie pozyskiwania gruntów pod przyszłe projekty deweloperskie, ale nie jest w stanie zapewnić, iż w przyszłości pozyska ona odpowiednie grunty pod lokalizację inwestycji. Do podstawowych przeszkód w pozyskiwaniu atrakcyjnych gruntów pod budowę zaliczyć należy: konkurencję na rynku nieruchomości, czasochłonność uzyskiwania pozwoleń na budowę, brak dostępności do podstawowej infrastruktury, nieuchwalone miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego oraz przewlekłe procedury administracyjne. Pomimo przeprowadzania wszechstronnych analiz przed zakupem każdego gruntu nie da się wykluczyć, iż Spółka nie napotka nieoczekiwanych przeszkód powodujących zwiększenie kosztów przygotowania gruntów pod budowę: takich jak niestabilność gruntu, występowanie wód gruntowych, zanieczyszczenia gleby bądź też znaleziska archeologiczne lub powojenne. W momencie zakupu gruntu prowadzone są również analizy w zakresie możliwości wystąpienia roszczeń reparyacyjnych przez przedwojennych właścicieli nieruchomości (z uwagi na przejmowanie gruntów w Polsce w latach powojennych mienia na rzecz Skarbu Państwa z naruszeniem prawa). Nie można jednak wykluczyć, iż przeciwko Emitentowi nie zostaną w przyszłości wniesione roszczenia reparyacyjne. Ewentualne trudności w pozyskiwaniu atrakcyjnych gruntów, konieczność poniesienia dodatkowych nakładów związanych z nabytą ziemią (w tym również zwiększone wymagania co do konstrukcji obiektów) lub konieczność dochodzenia swoich praw na drodze sądowej mogą mieć istotny, negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki oraz perspektywy rozwoju Emitenta. Wyżej wymienione ryzyko jest również w tym przypadku istotnie ograniczone, ponieważ Spółka Geo, Mieszkanie i Dom oraz spółki zależne posiadają duży bank ziemi zakupiony po korzystnych cenach. 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 odpowiedzialnością z tytułu zanieczyszczenia środowiska**

Użytkownicy gruntów zgodnie z polskim prawem ponoszą odpowiedzialność za niebezpieczne substancje lub zanieczyszczenia znajdujące się na ich terenie. Emitent może być zobligowany do usunięcia zanieczyszczeń na własny rachunek, dokonania rekultywacji terenu lub zapłaty kar administracyjnych. Pomimo dokonywania każdorazowo szczegółowej oceny gruntu z punktu widzenia przepisów o ochronie środowiska nie da się wykluczyć iż spółka nie będzie w przyszłości zobowiązana do zapłat kar, odszkodowań lub też nie będzie zmuszona do poniesienia



dodatkowych, nieprzewidzianych wcześniej kosztów związanych z likwidacją zanieczyszczeń oraz rekultywacją gruntu. Ewentualne kary, opóźnienia w realizacji inwestycji oraz podniesione koszty mogą w przyszłości 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 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.

#### **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 związane z kosztami pracy**

Umowy z wykonawcami precyzują wartość kontraktu nie odnosząc się do stawek należnych pracownikom wykonującym bezpośrednio roboty budowlane. Jednak istotny wzrost kosztów pracy, w tym wzrost narzutów na płace ciążących na pracodawcach (np. poziomu składek na ubezpieczenie społeczne), może spowodować brak możliwości pozyskania wykonawcy po założonej w budżecie projektu cenie, lub też doprowadzić do konieczności renegotiacji już obowiązujących umów w celu kontynuacji prac. Tym samym wzrost kosztów pracy może mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki oraz perspektywy rozwoju Emitenta. Emitent nie prowadzi bezpośrednio prac budowlanych na realizowanych inwestycjach poprzez własnych pracowników co znacząco ogranicza ryzyko związane z wzrostem kosztów pracy.

### **Ryzyko techniczne**

W przypadku istotnego wzrostu cen materiałów budowlanych oraz kosztów wynajmu sprzętu budowlanego firmy budowlane będą zmuszone przerzucić część z kosztów na inwestora. Po stronie firmy budowlanej leży terminowe zabezpieczenie odpowiedniej ilości materiałów budowlanych oraz niezbędnego sprzętu do wykonania prac. Brak odpowiedniej koordynacji prac na budowie może doprowadzić do istotnych opóźnień w realizacji kontraktu a tym samym negatywnie wpłynąć na działalność, sytuację finansową, wyniki oraz perspektywy rozwoju Emitenta. Sposobem na ograniczenie tego obszaru ryzyka jest ryczałtowe formułowanie wartości kontraktów generalnego wykonawstwa inwestycyjnego.

### **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 roszczeniami wobec wykonawców**

W ramach podpisanej umowy firmy budowlane realizujące inwestycje udzielają Emitentowi gwarancji dobrego wykonania umowy. Emitent jako zleceniodawca zabezpiecza wykonanie prac w określonym terminie poprzez ujęcie w kontrakcie odpowiednio opisanych i skalibrowanych kar umownych. Pomimo tych zapisów oraz najwyższej staranności przy wyborze wykonawcy robót budowlanych może zdarzyć się, iż w trakcie realizacji inwestycji powstaną z winy firmy budowlanej nieplanowane opóźnienia powodujące w konsekwencji wzrost kosztów. W razie ich faktycznego wystąpienia nie ma pewności, iż podwykonawca będzie mógł zaspokoić roszczenia Emitenta z tytułu kar umownych w związku z nieprawidłową realizacją przez niego kontraktu. Wejście w spór z wykonawcą – szczególnie w przypadku konieczności rozwiązania go na drodze sądowej - może skutkować istotnymi opóźnieniami prac a co za tym idzie powodować wzrost kosztów. Tym samym wadliwe wykonanie kontraktu przez podwykonawcę, może mieć istotny, negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki oraz perspektywy rozwoju Emitenta.

### **Ryzyko związane z szkodami przekraczającymi wypłatę z tytułu ubezpieczenia**

Inwestycje Spółki jak i inne obiekty będące w jej posiadaniu mogą ulec zniszczeniu w wyniku pożaru, zalania lub innych przyczyn powodujących ich fizyczne zniszczenie lub uszkodzenie. Mając to na uwadze wszystkie obiekty będące narażone na takie szkody są ubezpieczone. Za ubezpieczenie budów odpowiedzialność ponoszą generalnie wykonawcy przedsięwzięć inwestycyjnych, a działania w tym zakresie są ściśle kontrolowane przez inwestora Emitenta. Nie można jednak zapewnić, iż wszystkie szkody powstałe w skutek działania czynników zewnętrznych zostaną zrekompensowane w wyniku wypłaty ubezpieczenia. Należy mieć również na uwadze fakt, iż nie wszystkie ryzyka są lub mogą być przedmiotem ubezpieczenia. Dlatego też Spółka w przypadku wystąpienia szkody przewyższającej wypłatę z ubezpieczenia lub szkody powstałej w sposób działania czynników nieobjętych wypłatą odszkodowania może utracić część swojego

majątku, a także może to skutkować odsunięciem w czasie lub utratą części przewidywanych przychodów z tytułu realizacji projektu objętego szkodą. Z tego też względu wystąpienie szkód przekraczających wypłaty ubezpieczeń może mieć istotny, negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki oraz perspektywy rozwoju Emitenta.

### **Ryzyko nieukończenia projektów budowlanych**

Emitent jest narażony na ryzyko niemożności ukończenia niektórych realizowanych projektów inwestycyjnych lub istotnego przesunięcia momentu zakończenia projektu w czasie, sięgającego więcej niż 30% przewidywanego czasu jego realizacji. Głównymi czynnikami tego obszaru ryzyka są problemy natury wykonawstwa inwestycyjnego, zdarzenia nieprzewidziane związane w realizacją budów oraz problemy natury finansowej po stronie generalnych wykonawców. Emitent prowadzi politykę ostrożnościową w tym zakresie wprowadzając do umów wykonawstwa inwestycyjnego właściwe klauzule oraz poprzez korelację polis ubezpieczeniowych prowadzonych budów zarówno wykupywanych przez generalnego wykonawcę (z możliwością cesji na Inwestora) jak i poprzez własną politykę ubezpieczeniową.

### **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 braku płynności inwestycji nieruchomościowych**

Mogące wystąpić załamanie rynku nieruchomościowego wynikające z współdziałania wielu opisanych powyżej czynników zewnętrznych może mieć wpływ na płynność prowadzonych przez Emitenta inwestycji. W momencie załamania, sprzedaż realizowanych projektów może być trudniejsza albo dokonana po niższych cenach transakcyjnych. Niższe ceny uzyskane w związku z tym załamaniem, mogą przekładać się na zaburzenia harmonogramu wpływów środków finansowych z projektu. Finalnie może to skutkować problemami Spółki w zaspokojeniu odpowiednich wydatków inwestycyjnych tego projektu lub projektów prowadzonych przez Emitenta równolegle.

Emitent stara się minimalizować to ryzyko poprzez prowadzenie kilku projektów jednocześnie. Taka strategia przekłada się na większą płynność całego portfela projektów niż płynność tych samych projektów rozważanych jednostkowo. Dodatkowo Emitent stara się zachowywać odpowiednią marżę na projekcie tak aby w momencie krytycznym, Spółka posiadała naturalną przestrzeń do obniżenia ceny przy zachowaniu rentowności lub generowania mniejszej straty.

---

### **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 związane z odpowiedzialnością w związku ze sprzedażą mieszkań i domów**

Sprzedaż mieszkań z mocy prawa objęta jest kilkuletnią rękojmią. W przypadku wystąpienia wad fizycznych dotyczących budynku kupujący ma prawo do żądania obniżenia ceny lub wręcz odstąpienia od umowy. Emitent z tytułu rękojmi jest więc narażony na powstawanie zobowiązań do spełnienia określonych świadczeń, dodatkowych, nieplanowanych kosztów, możliwości powstania sporów czy postępowań sądowych. Ryzyko wystąpienia potencjalnych roszczeń zależy od momentu w którym podpisywana jest umowa. Najniższe jest w przypadku przedwstępnych umów sprzedaży podpisywanych w początkowej fazie realizacji inwestycji, natomiast najwyższe przy sprzedaży gotowych, posiadających wszelkie odbiory mieszkań. Powstanie roszczeń na gruncie rękojmi może mieć istotny, negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki oraz perspektywy rozwoju Emitenta.

### **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 zarzutu stosowania niedozwolonych klauzul umownych**

Działalność polskich przedsiębiorców musi być prowadzona w sposób zgodny z przepisami dotyczącymi ochrony konkurencji i konsumentów oraz pomocy publicznej. Organy do spraw ochrony konkurencji i konsumentów są uprawnione do wydawania decyzji stwierdzających, że dany przedsiębiorca nadużywa swojej pozycji na polskim rynku lub że jest uczestnikiem porozumień, których celem lub skutkiem jest ograniczenie konkurencji na rynku. Organy te są ponadto uprawnione do nałożenia kary pieniężnej oraz nakazania takiemu przedsiębiorcy zaprzestanie działań ograniczających konkurencję. Ponadto, mogą one stwierdzić, że postanowienia umów i regulaminów, a także taryfy i opłaty stosowane przez danego przedsiębiorcę naruszają interesy konsumentów. W takiej sytuacji organy uprawnione mogą nakazać przedsiębiorcy zaprzestanie stosowania określonych taryf, opłat, przepisów wewnętrznych bądź dokonanie zmiany określonych regulaminów i umów, w tym również nałożyć kary pieniężne. W ostatnim okresie występowały na rynku przypadki uznawania przez sądy powszechne roszczeń klientów firm deweloperskich o stwierdzenie, iż dane zapisy umów sprzedaży mieszkań są niedozwolone lub uchybiają zasadom równości stron i zasadom współżycia społecznego. Emitent ogranicza ryzyko w tym zakresie poprzez stosowanie się do zaleceń organów odpowiednich dla spraw ochrony konkurencji i konsumentów lub im równoważnych.

**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. Osoby zarządzające Emitentem są powiązane osobowo ze sobą oraz z głównym udziałowcem. 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.

**Ryzyko związane z awarią systemu informatycznego**

Działalność operacyjna Spółki jest w ograniczony sposób uzależniona od systemów informatycznych. 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. 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.

---

**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 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 związane z realizacją projektu obiektu medycznego w Katowicach**

Od końca lipca 2019r. Grupa Emitenta nie realizuje działalności leczniczej w obiekcie.

Dla obiektu ( budynku szpitala ) obecnie rewidowane są opcje strategiczne w związku z brakiem osiągnięcia pierwotnych celów ekonomicznych założonych przez Emitenta. Istnieje kilka wariantów dalszej działalności Grupy Emitenta w tym segmencie jego ekspozycji biznesowej. Spółka rozpatruje cztery warianty postępowania dotyczące obiektu w Katowicach:

1. sprzedaż budynku i sprzętu,
2. wynajem budynku i sprzętu,
3. otwarcie w budynku zakładu opieki leczniczej dla klientów z Niemiec,
4. w przypadku korzystnych zmian prawnych prowadzenie działalności leczniczej.

**Ryzyko ogłoszenia upadłości przez Emitenta**

Ryzyko upadłości dotyczy wszystkich podmiotów prowadzących działalność gospodarczą i podlegających przepisom ustawy Prawo upadłościowe i naprawcze. Zarząd Spółki jednakże dokłada wszelkich starań, aby zobowiązania Spółki były regulowane na bieżąco i na dzień sporządzenia Propozycji Nabycia, w opinii Zarządu Spółki nie występuje przedmiotowe ryzyko.

**Ryzyko zmian otoczenia prawnego**

Regulacje prawne wpływające na działalność mogą być przedmiotem zmian legislacyjnych. Istotne ryzyko dla dynamiki i rozwoju działalności Emitenta mogą stanowić zmiany przepisów prawa lub różne jego interpretacje, w szczególności w zakresie prawa podatkowego, prawa handlowego, prawa prowadzenia działalności gospodarczej, uregulowań dotyczących przepisów prawa pracy lub przepisów dotyczących rynku kapitałowego. Każda zmiana przepisów może powodować negatywne skutki dla działalności Emitenta, w tym ograniczenie dynamiki działań oraz pogorszenie się kondycji finansowej Emitenta. W szczególności na działalność Emitenta może rzutować zmiana ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego. Projekt wprowadza dodatkowe mechanizmy, które mają chronić i wzmocnić pozycję konsumentów, w tym utworzenie Deweloperskiego Funduszu Gwarancyjnego, do którego składki odprowadziliby deweloperzy. Celem ograniczenia ryzyka zmian otoczenia prawnego Zarząd Emitenta na bieżąco monitoruje zmiany kluczowych przepisów prawnych i sposobu ich interpretacji, starając się z odpowiednim wyprzedzeniem dostosowywać strategię Emitenta do występujących zmian.

**2. CZYNNIKI RYZYKA ZWIĄZANE Z RYNKIEM KAPITAŁOWYM ORAZ Z NOTOWANIEM OBLIGACJI EMITENTA NA RYNKU ASO CATALYST*****Adekwatność inwestycji w Obligacje komercyjne wobec potrzeb i wiedzy Inwestora***

Każdy Inwestor rozważający inwestycję w Obligacje powinien oszacować, czy jest ona dla niego w danych okolicznościach odpowiednia. W szczególności, każdy inwestor powinien:

- posiadać wystarczającą wiedzę i doświadczenie do dokonania właściwej oceny Obligacji oraz korzyści i ryzyka związanego z inwestowaniem w Obligacje;

- posiadać dostęp do, oraz znajomość odpowiednich narzędzi analitycznych umożliwiających dokonanie oceny, w kontekście jego szczególnej sytuacji finansowej, inwestycji w Obligacje oraz wpływu inwestycji w Obligacje na jego ogólny portfel inwestycyjny;
- posiadać wystarczające zasoby finansowe oraz płynność dla poniesienia wszelkich rodzajów ryzyka związanego z inwestowaniem w Obligacje;
- w pełni rozumieć warunki emisji Obligacji oraz posiadać znajomość rynków finansowych; oraz
- posiadać umiejętność oceny (indywidualnie lub przy pomocy doradcy finansowego) ewentualnych scenariuszy rozwoju gospodarczego, poziomu stóp procentowych i inflacji oraz innych czynników, które mogą wpłynąć na inwestycje oraz zdolność do ponoszenia różnego rodzaju ryzyk.

Dodatkowo, działalność inwestycyjna realizowana przez osoby, które potencjalnie dokonają inwestycji w Obligacje, podlega przepisom regulującym inwestycje lub ocenie albo regulacjom przyjętym przez określone organy. Każda osoba rozważająca inwestycję w Obligacje powinna skonsultować się ze swoimi doradcami prawnymi w celu ustalenia czy oraz w jakim zakresie:

- Obligacje stanowią dla niej inwestycję zgodną z prawem;
- Obligacje mogą być wykorzystywane jako zabezpieczenie różnego rodzaju zadłużenia; oraz
- obowiązują inne ograniczenia w zakresie nabycia lub zastawiania Obligacji przez taką osobę.

Instytucje finansowe powinny sprawdzić stosowne przepisy w celu ustalenia, jaka jest właściwa klasyfikacja Obligacji z punktu widzenia zarządzania ryzyka.

#### ***Ryzyko naruszenia przepisów w związku z ofertą publiczną, skutkujące zastosowaniem przez KNF sankcji***

W przypadku naruszenia lub uzasadnionego podejrzenia naruszenia przepisów prawa w związku z Ofertą Publiczną, subskrypcją lub sprzedażą, dokonywanymi na podstawie tej Oferty, na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, przez Emitenta, sprzedającego lub inne podmioty uczestniczące w tej Ofercie, subskrypcji lub sprzedaży w imieniu lub na zlecenie Emitenta lub sprzedającego albo uzasadnionego podejrzenia, że takie naruszenie może nastąpić, Komisja może:

- (i) nakazać wstrzymanie rozpoczęcia Oferty Publicznej, subskrypcji lub sprzedaży albo przerwanie jej przebiegu, na okres nie dłuższy niż 10 dni roboczych, lub
- (ii) zakazać rozpoczęcia Oferty Publicznej, subskrypcji lub sprzedaży albo dalszego jej prowadzenia, lub
- (iii) opublikować, na koszt Emitenta lub sprzedającego, informację o niezgodnym z prawem działaniu w związku z Ofertą Publiczną, subskrypcją lub sprzedażą.

W związku z daną Ofertą Publiczną, subskrypcją lub sprzedażą, Komisja może wielokrotnie zastosować środek przewidziany w pkt (ii) i (iii) powyżej.

Komisja może zastosować środki, o których mowa wyżej, także w przypadku gdy:

- (i) Oferta Publiczna, subskrypcja lub sprzedaż papierów wartościowych, dokonywane na podstawie tej Oferty, lub ich dopuszczenie lub wprowadzenie do obrotu na rynku regulowanym w znaczący sposób naruszałyby interesy Inwestorów;
- (ii) istnieją przesłanki, które w świetle przepisów prawa mogą prowadzić do ustania bytu prawnego Emitenta;



- (iii) działalność Emitenta była lub jest prowadzona z rażącym naruszeniem przepisów prawa, które to naruszenie może mieć istotny wpływ na ocenę papierów wartościowych Emitenta lub też w świetle przepisów prawa może prowadzić do ustania bytu prawnego lub upadłości Emitenta, lub
- (iv) status prawny papierów wartościowych jest niezgodny z przepisami prawa, i w świetle tych przepisów istnieje ryzyko uznania tych papierów wartościowych za nieistniejące lub obciążone wadą prawną mającą istotny wpływ na ich ocenę.

Ustawa o Ofercie Publicznej posługuje się również rygorami obejmującymi prowadzenie przez Emitentów papierów wartościowych akcji promocyjnej i przewiduje określone sankcje nakładane za naruszające przepisy prawa uchybienia.

***Ryzyko związane z ewentualnym naruszeniem przepisów związanych z prowadzeniem akcji promocyjnej***

Emitent może prowadzić, także za pośrednictwem innych osób i podmiotów, akcję promocyjną w rozumieniu i formie wskazanej w Ustawie o Ofercie, z zachowaniem wymogów przewidzianych przez art. 53 Ustawy o Ofercie. W takim przypadku Emitent jest na podstawie art. 53 ust. 3 Ustawy o Ofercie zobowiązany jednoznacznie wskazać w treści wszystkich materiałów promocyjnych:

- (i) że mają one wyłącznie charakter promocyjny lub reklamowy,
- (ii) że został lub zostanie opublikowany prospekt emisyjny lub memorandum informacyjne, chyba że zgodnie z ustawą nie jest wymagane udostępnienie tego rodzaju dokumentu do publicznej wiadomości,
- (iii) miejsca, w których prospekt emisyjny lub memorandum informacyjne są lub będą dostępne, chyba że zgodnie z ustawą nie jest wymagane udostępnienie tego rodzaju dokumentu do publicznej wiadomości.

Ponadto, informacje przekazane w ramach prowadzonej akcji promocyjnej winny być – w myśl art. 53 ust. 4 Ustawy o Ofercie – zgodne z informacjami zamieszczonymi w prospekcie emisyjnym lub memorandum informacyjnym udostępnionym do publicznej wiadomości albo z informacjami, które powinny być zamieszczone w prospekcie emisyjnym lub memorandum informacyjnym na podstawie przepisów prawa gdy prospekt emisyjny lub memorandum informacyjne jeszcze nie zostały udostępnione do publicznej wiadomości, jak również nie mogą wprowadzać Inwestorów w błąd co do sytuacji Emitenta i oceny papierów wartościowych.

Dalsze obowiązki Emitenta związane z prowadzeniem przez niego akcji promocyjnej wynikają z art. 53 ust. 5-7 i 9 Ustawy o Ofercie.

W przypadku stwierdzenia naruszenia obowiązków Emitenta związanych z prowadzeniem przez niego akcji promocyjnej, a określonych w art. 53 ust. 3-7 lub 9 Ustawy o Ofercie lub art. 11 lub art. 12 Rozporządzenia delegowanego Komisji (UE) [2016/301](#) z dnia 30 listopada 2015 r. uzupełniającej dyrektywę [2003/71/WE](#) Parlamentu Europejskiego i Rady w odniesieniu do regulacyjnych standardów technicznych dotyczących zatwierdzenia i publikacji prospektu emisyjnego oraz upowszechniania reklam i zmieniające rozporządzenie Komisji (WE) nr [809/2004](#) (Dz. Urz. UE L 58 z 04.03.2016, [str. 13](#)), KNF zgodnie z przepisami Ustawy o Ofercie może:

- (i) nakazać Emitentowi wstrzymanie rozpoczęcia akcji promocyjnej lub jej przerwanie na okres nie dłuższy niż 10 dni roboczych, w celu usunięcia nieprawidłowości,

- (ii) zakazać Emitentowi prowadzenia akcji promocyjnej, jeżeli: Emitent uchylić się będzie od usunięcia wskazanych przez KNF nieprawidłowości w ww. terminie 10 dni roboczych lub treść materiałów promocyjnych lub reklamowych naruszać będzie przepisy prawa,
- (iii) opublikować, na koszt Emitenta, informacje o niezgodnym z prawem prowadzeniu akcji promocyjnej przez Emitenta, wskazując naruszenia prawa.

W związku z udostępnianiem określonych informacji Komisja może wielokrotnie zastosować środki przewidziany powyżej w pkt (ii) i (iii) powyżej.

Ponadto, prowadzenie przez Emitenta akcji promocyjnej z naruszeniem art. 53 ust. 3-7 lub 9 Ustawy o Ofercie może skutkować nałożeniem przez Komisję na Emitenta kary pieniężnej do wysokości 1.000.000 zł.

#### ***Ryzyko związane z wydłużeniem czasu przyjmowania zapisów***

Zgodnie z zapisami niniejszego Memorandum, Zarząd Emitenta zastrzega sobie prawo do zmiany terminów Oferty Publicznej Obligacji, w tym wydłużenia terminu przyjmowania zapisów na Obligacje. W takim przypadku, zostanie podana do publicznej wiadomości stosowna informacja w formie aneksu do Memorandum Informacyjnego, zgodnie z art. 41 ust. 10 Ustawy o Ofercie Publicznej. Informacja zostanie przekazana do publicznej wiadomości w sposób, w jaki zostało opublikowane Memorandum. Wydłużenie terminu przyjmowania zapisów na oferowane Obligacje może spowodować zamrożenie na pewien okres środków finansowych wniesionych przez Inwestorów w formie dokonanych wpłat na Obligacje. W takiej sytuacji Inwestorom nie będą przysługiwały odsetki lub odszkodowanie za okres, o jaki przedłużono czas przyjmowania zapisów.

#### ***Ryzyko związane z zawieszeniem lub odstąpieniem od przeprowadzania Oferty Publicznej***

Zarząd Emitenta może podjąć uchwałę o zawieszeniu Oferty Publicznej Obligacji albo odstąpieniu od przeprowadzania Oferty Publicznej Obligacji w każdym czasie, jeśli w ocenie Zarządu wystąpi taka potrzeba,

W przypadku ewentualnego zawieszenia Oferty Publicznej Obligacji stosowna informacja zostanie podana do publicznej wiadomości poprzez udostępnienie aneksu do Memorandum w sposób, w jaki zostało opublikowane Memorandum. Jeśli decyzja o zawieszeniu zostanie podjęta w trakcie trwania subskrypcji, złożone zapisy oraz dokonane wpłaty uważane są nadal za ważne, jednakże Inwestorowi będzie wówczas służyło uprawnienie do złożenia oświadczenia o uchyleniu się od skutków prawnych złożonego zapisu na Obligacje, w terminie 2 (dwóch) Dni Roboczych od dnia udostępnienia aneksu do Memorandum. Zawieszenie Oferty Publicznej Obligacji spowoduje przesunięcie terminów Oferty Publicznej Obligacji, w tym terminu przydziału Obligacji.

W przypadku zawieszenia Oferty Publicznej, Inwestorom, którzy złożyli i opłacili zapisy, a następnie złożyli oświadczenie o odstąpieniu od zapisu, zostanie dokonany zwrot wpłaconych przez nich środków na rachunki bankowe wskazane przez Inwestorów w Formularzach Zapisu, w terminie 7 (siedmiu) dni roboczych od dnia decyzji Emitenta o zawieszeniu Oferty Obligacji. Zwrot powyższych kwot zostanie dokonany bez odsetek i odszkodowań.

W przypadku ewentualnego odstąpienia od Oferty Publicznej Obligacji Emitent poinformuje o tym fakcie poprzez zamieszczenie ogłoszenia o odstąpieniu od Oferty Publicznej w sposób, w jaki zostało udostępnione do publicznej wiadomości Memorandum Informacyjne. W przypadku odstąpienia od Oferty Publicznej Obligacji w trakcie jej trwania Inwestorom, którzy złożyli i opłacili zapisy, zostanie dokonany zwrot wpłaconych przez nich środków w sposób określony przez Inwestora w zapisie,

w terminie 7 dni roboczych od dnia ogłoszenia przez Emitenta decyzji o odstąpieniu od Oferty Publicznej Obligacji. Zwrot powyższych kwot zostanie dokonany bez odsetek i odszkodowań.

W przypadku naruszenia lub uzasadnianego podejrzenia naruszenia przepisów prawa przez podmioty uczestniczące w Publicznej Ofercie, albo uzasadnionego podejrzenia, że takie naruszenie może nastąpić Komisja może zakazać w trybie art. 16 i art. 18 Ustawy o Ofercie Publicznej rozpoczęcia Publicznej Oferty, bądź wstrzymać jej rozpoczęcie na okres nie dłuższy niż 10 dni roboczych.

#### ***Ryzyko niedojścia Publicznej Oferty do skutku***

Emisja Obligacji nie dojdzie do skutku w przypadku, gdy nie zostanie subskrybowanych i należycie opłaconych 5.000 (słownie: pięć tysięcy) sztuk Obligacji. Oferta może ponadto nie dojść do skutku w przypadku odstąpienia od Oferty przez Emitenta.

W przypadku niedojścia Oferty Obligacji do skutku zwrot wpłaconych przez Inwestorów kwot dokonany zostanie w terminie 7 dni roboczych od dnia ogłoszenia przez Spółkę o niedojściu Oferty Obligacji do skutku. Zwraca się uwagę Inwestorom, że wpłaty zostaną zwrócone bez jakichkolwiek odsetek i odszkodowań.

#### ***Ryzyko związane z niewłaściwym wypełnieniem oraz nieopłaceniem zapisu na Obligację***

Emitent pragnie podkreślić, że wszelkie konsekwencje wynikające z niewłaściwego wypełnienia formularza zapisu na Obligację ponosi Inwestor. Zapis pomijający jakikolwiek z wymaganych elementów może zostać uznany za nieważny. Brak wpłaty środków na Obligację w terminie określonym w Memorandum będzie powodować nieważność zapisu. Dokonanie w terminie wpłaty na mniejszą liczbę Obligacji niż wskazana w zapisie nie oznacza nieważności zapisu, a powoduje, że będzie on traktowany jak złożony na liczbę Obligacji mającą pokrycie we wpłaconej kwocie (z uwzględnieniem zasady nieprzydzielania ułamkowych części Obligacji).

#### ***Ryzyko związane z redukcją zapisów***

Jeżeli łączna liczba Obligacji objętych złożonymi zapisami, opłaconymi i przyjętymi do przydziału zgodnie z przyjętymi zasadami wyniesie więcej niż liczba Obligacji oferowanych, zapisy Inwestorów będą podlegać proporcjonalnej redukcji, zgodnie z zasadami przedstawionymi w Rozdziale III pkt 16.6 Memorandum, co nie uprawnia Inwestora, któremu przydzielono mniej Obligacji albo nie przydzielono ich wcale, do wysuwania względem Emitenta jakichkolwiek roszczeń.

#### ***Ryzyko przedterminowego wykupu Obligacji.***

Zgodnie z Ustawą o Obligacjach w razie likwidacji Emitenta Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi z mocy ustawy z dniem otwarcia likwidacji. W przypadku połączenia Emitenta z innym podmiotem, jego podziału lub przekształcenia formy prawnej, Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi z mocy ustawy, o której mowa powyżej, jeżeli podmiot, który wstąpił w obowiązki Emitenta z tytułu Obligacji, zgodnie z Ustawą o Obligacjach, nie posiada uprawnień do ich emitowania.

Przedterminowy wykup, niezależnie od uprawnienia Inwestorów do żądania przedterminowego wykupu w przypadkach określonych w Ustawie o Obligacjach oraz w Warunkach Emisji, ma miejsce w przypadku wydania przez sąd postanowienia o rozwiązaniu Emitenta albo podjęcia uchwały

walnego zgromadzenia Emitenta o rozwiązaniu Emitenta – z dniem wydania postanowienia o rozwiązaniu Emitenta lub podjęcia uchwały walnego zgromadzenia o rozwiązaniu Emitenta.

Ponadto, stosownie do pkt 8.3 Rozdziału III Memorandum, Emitent jest uprawniony do przedterminowego wykupu całości lub części Obligacji na koniec każdego Okresu Odsetkowego. W przypadku skorzystania przez Emitenta z ww. uprawnienia Obligacje w zakresie, w jakim zostaną wykupione, ulegną umorzeniu, a tym samym Obligatariuszom nie będą przysługiwały prawa wynikające z tych Obligacji, które zostaną wcześniej wykupione (w tym prawo do wypłaty Odsetek od Obligacji) za cały okres, na który Obligacje zostały wyemitowane.

#### ***Ryzyko związane ze zmianami w przepisach podatkowych związanych z obrotem obligacjami***

Polski system podatkowy, jego interpretacje i stanowiska organów podatkowych odnoszące się do przepisów prawa podatkowego ulegają częstym zmianom. Z uwagi na powyższe, posiadacze Obligacji mogą zostać narażeni na niekorzystne zmiany, głównie w odniesieniu do stawek podatkowych. Może to negatywnie wpłynąć na zwrot z zainwestowanego w Obligacje kapitału.

#### ***Ryzyko braku spłaty zobowiązań z tytułu Obligacji***

Zgodnie Warunkami Emisji Obligacji Emitent zobowiązany jest do wykupu Obligacji w Dniu Wykupu poprzez wypłatę Obligatariuszom środków pieniężnych w wysokości równej iloczynowi wartości nominalnej jednej Obligacji i liczby Obligacji, powiększonej o naliczone Odsetki za ostatni Okres Odsetkowy. Emitent zobowiązał się także do wypłaty kwoty Odsetek od Obligacji w ustalonych terminach i wysokości. W przypadku pogorszenia się sytuacji finansowej Emitenta nie można wykluczyć ryzyka związanego z brakiem wypłaty Odsetek, nieterminowym wykupem Obligacji przez Emitenta lub też całkowitym brakiem możliwości ich wykupu przez Emitenta.

Brak spłaty zobowiązań z tytułu Obligacji stanowi zdarzenie, którego wystąpienie i trwanie będzie uprawniać Obligatariuszy do żądania wcześniejszego wykupu Obligacji, a tym samym każdy z Obligatariuszy będzie mógł zażądać wcześniejszego wykupu Obligacji. W takim wypadku Obligacje będą podlegać wykupowi przed pierwotnie wskazanym terminem wykupu, a Emitent może być narażony na ryzyko utraty płynności. Brak spłaty zobowiązań z tytułu Obligacji może stanowić także podstawę do ogłoszenia upadłości Emitenta. W takim przypadku wierzytelności Obligatariuszy z tytułu Obligacji mogą zostać zaspokojone jedynie w części, bądź mogą zostać niezaspokojone w ogóle. W przypadku braku spłaty zobowiązań z tytułu Obligacji, Obligatariusze będą musieli dochodzić swych roszczeń na drodze postępowania sądowego, co będzie generować po stronie Obligatariuszy związane z tym koszty.

#### ***Ryzyko związane z zabezpieczeniem wierzytelności wynikających z Obligacji***

Łączna wartość przedmiotu zabezpieczenia, zgodnie z wyceną przeprowadzoną przez uprawniony podmiot i Warunkami Emisji wyniesie co najmniej 150% łącznej wartości nominalnej wyemitowanych Obligacji. Należy jednak mieć na uwadze, że w przypadku ewentualnej wymuszonej sprzedaży przedmiotu zabezpieczenia, w sytuacji braku realizacji przez Emitenta świadczeń z Obligacji, uzyskana stąd kwota może być niższa, niż wskazana w wycenie. Istnieje więc ryzyko, że Obligatariusze nie otrzymają wierzytelności wynikających z Obligacji w pełnej wysokości. Dodatkowo wskazać należy, iż wyceny przedmiotu hipoteki dokonywane są na określoną datę i nie ma gwarancji, że dane w nich zawarte nie ulegną zmianie. W szczególności istnieje ryzyko, iż w wyniku zmian koniunktury i otoczenia rynkowego wartość rynkowa przedmiotu hipoteki ulegnie obniżeniu.

***Ryzyko niewprowadzenia Obligacji Emitenta do obrotu na Catalystr***

Emitent zamierza wprowadzić Obligacje do ASO na Rynku Catalystr organizowanym przez GPW. W związku z powyższym, po objęciu Obligacji przez Inwestorów, Emitent podejmie kroki w celu złożenia wniosku o wprowadzenie Obligacji na Rynek Catalystr. W przypadku złożenia wniosku o wprowadzenie Obligacji na Rynek Catalystr istnieje ryzyko, że organizator Rynku Catalystr podejmie uchwałę o odmowie wprowadzenia Obligacji na ten rynek. Zgodnie z § 5 ust. 2 Regulaminu ASO, Organizator ASO podejmuje uchwałę o odmowie wprowadzenia do obrotu w ASO instrumentów finansowych objętych wnioskiem, jeżeli uzna, że:

- (i) nie zostały spełnione warunki wprowadzenia określone w Regulaminie ASO;
- (ii) wprowadzenie danych instrumentów finansowych do obrotu zagrażałoby bezpieczeństwu obrotu lub interesowi jego uczestników, przy czym dokonując oceny wniosku w tym zakresie Organizator ASO, uwzględniając rodzaj instrumentów finansowych objętych wnioskiem, bierze pod uwagę w szczególności:
  - rozproszenie instrumentów finansowych objętych wnioskiem z punktu widzenia płynności obrotu tymi instrumentami w alternatywnym systemie,
  - warunki oraz sposób przeprowadzenia oferty instrumentów finansowych objętych wnioskiem,
  - prowadzoną przez Emitenta działalność oraz perspektywy jej rozwoju z uwzględnieniem źródeł jej finansowania;
- (iii) dokument informacyjny w sposób istotny odbiega od wymogów formalnych;
- (iv) złożony wniosek bądź załączone do niego dokumenty lub żądane przez Organizatora ASO dodatkowe informacje, oświadczenia lub dokumenty w sposób istotny odbiegają od wymogów określonych w pisemnym żądaniu Organizatora ASO, przekazanym Emitentowi lub jego autoryzowanemu doradcy za pośrednictwem faksu lub elektronicznie na ostatni wskazany Organizatorowi ASO adres e-mail tego podmiotu, lub nie zostały uzupełnione w terminie określonym w tym żądaniu, przy czym termin określony przez Organizatora ASO nie może być krótszy niż 10 (dziesięć) Dni Roboczych od dnia przekazania kopii stosownego pisma Emitentowi lub jego autoryzowanemu doradcy.

W związku z powyższym, nabywca Obligacji przy podejmowaniu decyzji inwestycyjnej powinien uwzględnić ryzyko braku możliwości notowania Obligacji na Catalystr.

***Ryzyko niedostatecznej płynności rynku i wahań cen Obligacji***

Nabywca Obligacji powinien zdawać sobie sprawę, iż w przypadku wprowadzenia Obligacji do ASO Catalystr kurs Obligacji kształtuje się pod wpływem relacji popytu i podaży, która jest wypadkową wielu czynników i trudno przewidywalnych zachowań Inwestorów. Na wspomniane zachowania wpływ mają różne czynniki, także niezwiązane z wynikami działalności Emitenta i jego sytuacją finansową oraz niezależne od Emitenta, takie jak sytuacja na światowych rynkach finansowych i sytuacja makroekonomiczna Polski i regionu. Obligatariusze powinni mieć świadomość, iż notowania Obligacji mogą znacznie odbiegać od ceny emisyjnej Obligacji i powinni zdawać sobie sprawę, iż w przypadku znacznego wahań kursów mogą być narażeni na niezrealizowanie zaplanowanego zysku. Ponadto należy brać pod uwagę ryzyko związane z ograniczoną płynnością Obligacji w ASO, co dodatkowo może skutkować brakiem możliwości zbycia Obligacji w spodziewanym czasie i po satysfakcjonującej Inwestora cenie. Należy również zaznaczyć, iż inwestycje dokonywane bezpośrednio w Obligacje będące przedmiotem obrotu na Rynku ASO

Catalyst generalnie cechują się większym ryzykiem od inwestycji w jednostki uczestnictwa w funduszach inwestycyjnych czy w skarbowe papiery wartościowe.

### ***Ryzyko zawieszenia notowań Obligacji Emitenta w alternatywnym systemie obrotu***

Zgodnie § 11 ust. 1 Regulaminu ASO, Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu może zawiesić obrót instrumentami finansowymi, z zastrzeżeniem § 12 ust. 3:

- (i) na wniosek Emitenta;
- (ii) jeżeli uzna, że wymaga tego interes i bezpieczeństwo uczestników obrotu,
- (iii) jeżeli Emitent narusza przepisy obowiązujące w alternatywnym systemie obrotu.

Zawieszając obrót instrumentami finansowymi Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu może określić termin, do którego zawieszenie obrotu obowiązuje. Termin ten może ulec przedłużeniu na wniosek Emitenta lub jeżeli w ocenie Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu zachodzą uzasadnione obawy, że w dniu upływu tego terminu będą zachodziły przesłanki wymienione w wyszczególnieniu 2) i 3) powyżej.

W przypadkach określonych przepisami prawa Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu zawiesza obrót instrumentami finansowymi na okres wynikający z tych przepisów lub określony w decyzji właściwego organu.

Art. 78 ust. 3 Ustawy o Obrocie stanowi, że w przypadku, gdy obrót określonymi instrumentami finansowymi jest dokonywany w okolicznościach wskazujących na możliwość zagrożenia prawidłowego funkcjonowania ASO lub bezpieczeństwa obrotu w ASO albo naruszenia interesów inwestorów, Organizator ASO - na żądanie KNF - zawiesza obrót tymi instrumentami finansowymi na okres nie dłuższy niż miesiąc.

W przypadku zawieszenia obrotu Obligacjami Emitenta w ASO, Inwestorzy muszą liczyć się z drastycznym zmniejszeniem ich płynności oraz spadkiem ich wartości rynkowej.

### ***Ryzyko wykluczenia Obligacji Emitenta z obrotu w alternatywnym systemie obrotu***

Zgodnie z § 12 ust. 2 Regulaminu ASO Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu wyklucza z obrotu instrumenty finansowe Emitenta w określonych przepisami prawa przypadkach oraz gdy:

- (i) - zbywalność tych instrumentów stała się ograniczona,
- (ii) - zniesiona zostaje dematerializacja tych instrumentów,
- (iii) - po upływie 6 miesięcy od dnia uprawomocnienia się postanowienia o ogłoszeniu upadłości emitenta, obejmującej likwidację jego majątku, lub postanowienia o oddaleniu przez sąd wniosku o ogłoszenie tej upadłości z powodu braku środków w majątku emitenta na zaspokojenie kosztów postępowania.
- (iv) w przypadku uprawomocnienia się postanowienia o ogłoszeniu upadłości emitenta dłużnych instrumentów finansowych albo postanowienia o oddaleniu przez sąd wniosku o ogłoszenie upadłości ze względu na to, że majątek emitenta dłużnych instrumentów finansowych nie wystarcza lub wystarcza jedynie na zaspokojenie kosztów postępowania albo postanowienia o umorzeniu przez sąd postępowania upadłościowego ze względu na to, że majątek emitenta dłużnych instrumentów finansowych nie wystarcza lub wystarcza jedynie na zaspokojenie kosztów postępowania - z zastrzeżeniem, że wykluczenie to dotyczy dłużnych instrumentów finansowych tego emitenta.



Wykluczenie instrumentów finansowych z obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu może nastąpić - na podstawie § 12 ust. 1 Regulaminu ASO również:

- (i) - na wniosek Emitenta, z zastrzeżeniem możliwości uzależnienia decyzji w tym zakresie od spełnienia przez Emitenta dodatkowych warunków,
- (ii) - jeżeli Organizator ASO uzna, że wymaga tego interes i bezpieczeństwo uczestników obrotu,
- (iii) - jeżeli Emitent uporczywie narusza przepisy obowiązujące w alternatywnym systemie obrotu,
- (iv) - wskutek otwarcia likwidacji Emitenta,
- (v) - wskutek podjęcia decyzji o połączeniu Emitenta z innym podmiotem, jego podziale lub przekształceniu, przy czym wykluczenie instrumentów finansowych z obrotu może nastąpić odpowiednio nie wcześniej niż z dniem połączenia, dniem podziału (wydzielenia) albo z dniem przekształcenia.

Przed podjęciem decyzji o wykluczeniu instrumentów finansowych z obrotu, Organizator ASO może zawiesić na dowolny okres obrót tymi instrumentami (§ 12 ust. 3 Regulaminu ASO).

Ponadto, na podstawie art. 78 ust. 2 Ustawy o Obrocie w przypadku, gdy wymaga tego bezpieczeństwo obrotu w alternatywnym systemie obrotu lub jest zagrożony interes inwestorów, organizator ASO - na żądanie Komisji Nadzoru Finansowego - wstrzymuje wprowadzenie instrumentów finansowych do obrotu w alternatywnym systemie obrotu lub wstrzymuje rozpoczęcie obrotu wskazanymi instrumentami finansowymi na okres nie dłuższy niż 10 dni.

Art. 78 ust. 4 stanowi, że na żądanie KNF organizator ASO wyklucza z obrotu wskazane przez nią instrumenty finansowe, w przypadku, gdy obrót nimi zagraża w sposób istotny prawidłowemu funkcjonowaniu ASO lub bezpieczeństwu obrotu dokonywanego w tym systemie lub powoduje naruszenie interesów inwestorów.

Dodatkowo, zgodnie z art. 78 ust. 4a Ustawy o obrocie organizator ASO może podjąć decyzję o zawieszeniu lub wykluczeniu papierów wartościowych lub instrumentów finansowych niebędących papierami wartościowymi z obrotu, w przypadku gdy instrumenty te przestały spełniać warunki obowiązujące na tym rynku, pod warunkiem że nie spowoduje to znaczącego naruszenia interesów inwestorów lub zagrożenia prawidłowego funkcjonowania rynku.

W przypadku naruszeń przepisów Rozporządzenia MAR, określających obowiązki emitentów w zakresie:

- (i) - identyfikacji, dokumentowania i przekazywania do publicznej wiadomości informacji poufnych,
- (ii) - prowadzenia list osób posiadających dostęp do informacji poufnych,
- (iii) - prowadzenia list członków organów Spółki i osób z nimi blisko związanych oraz powiadamiania o dokonywaniu przez te osoby transakcji instrumentami finansowymi Spółki.

KNF może wydać decyzję o wykluczeniu, na czas określony lub bezterminowo, papierów wartościowych z obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu.

W przypadku wykluczenia Obligacji Emitenta z obrotu w ASO, inwestorzy muszą liczyć się z utratą płynności przez te papiery wartościowe oraz spadkiem ich wartości rynkowej.

---

***Ryzyko związane z możliwością nałożenia kar administracyjnych na Emitenta przez Komisję Nadzoru Finansowego***

Komisja Nadzoru Finansowego może nałożyć kary administracyjne na Emitenta za niewykonywanie obowiązków wynikających z przepisów prawa, a w szczególności obowiązków wynikających z Ustawy o Ofercie i Rozporządzenia MAR.

Zgodnie z art. 96 ust. 13 Ustawy o Ofercie KNF może nałożyć karę pieniężną jeśli Emitent nie wykonuje albo wykonuje nienależycie obowiązki, o których mowa w art. 10 ust. 5 Ustawy o Ofercie (obowiązek przekazania informacji o wprowadzeniu papierów wartościowych do obrotu w alternatywnym systemie) - do wysokości 100.000 zł oraz w art. 70 Ustawy o Ofercie (obowiązek publikacji informacji o zmianie udziału akcjonariuszy w liczbie głosów na WZ emitentów oraz o osobach uprawnionych do udziału w WZ i uczestniczących w nim) - do kwoty 1.000.000 zł.

Na podstawie art. 174a Ustawy o Obrocie KNF może nałożyć na Emitenta sankcję za udzielenie przez Emitenta zgody na dokonanie transakcji w okresie zamkniętym przez osobę pełniącą obowiązki zarządcze wbrew przepisom Rozporządzenia MAR i innych obowiązujących w tym zakresie regulacji w postaci kary pieniężnej do wysokości 4.145.600 zł.

Z kolei zgodnie z art. 175 Ustawy o Obrocie na każdego kto nie wykonał lub nienależycie wykonał obowiązki informacyjne, o których mowa w art. 19 ust. 1-7 Rozporządzenia MAR, KNF może, w drodze decyzji, nałożyć karę pieniężną wynoszącą w przypadku osób fizycznych do 2 072 800 zł, a w przypadku innych podmiotów - do 4 145 600 zł. W przypadku gdy jest możliwe ustalenie kwoty korzyści osiągniętej lub straty unikniętej przez podmiot w wyniku tych naruszeń, zamiast kar w powyższych wysokościach KNF może nałożyć karę pieniężną do wysokości trzykrotnej kwoty osiągniętej korzyści lub unikniętej straty.

Na podstawie art. 176 Ustawy o Obrocie KNF może, w drodze decyzji, nałożyć karę pieniężną do wysokości 4.145.600 zł (lub do kwoty stanowiącej równowartość 2% całkowitego rocznego przychodu wykazanego w ostatnim zbadanym sprawozdaniu finansowym za rok obrotowy, jeżeli przekracza ona 4.145.600 zł) w przypadku gdy Emitent nie wykonuje lub nienależycie wykonuje obowiązki, o których mowa w art. 18 ust. 1-6 Rozporządzenia MAR, czyli narusza obowiązki związane z dostępem do informacji poufnych. W takim przypadku KNF może nałożyć także na osobę, która w tym okresie pełniła funkcję członka zarządu Emitenta karę pieniężną do wysokości 2.072.800 zł. W przypadku gdy jest możliwe ustalenie kwoty korzyści osiągniętej lub straty unikniętej przez Emitenta w wyniku powyższych naruszeń zamiast kary, o której mowa powyżej KNF może nałożyć karę pieniężną do wysokości trzykrotnej kwoty osiągniętej korzyści lub unikniętej straty.

***Ryzyko związane z możliwością nałożenia kary pieniężnej przez Organizatora Alternatywnego Systemu Obrotu***

Na podstawie § 17c Regulaminu ASO, Organizator Alternatywnego Systemu może nałożyć na Emitenta karę pieniężną w wysokości do 50.000 zł, jeżeli Emitent nie przestrzega zasad lub przepisów obowiązujących w Alternatywnym Systemie Obrotu albo nie wykonuje lub nienależycie wykonuje obowiązki określone w Regulaminie ASO, a w szczególności obowiązki określone w § 15a – 15 c lub § 17 – 17b Regulaminu ASO.

***Ryzyko nie ustanowienia zabezpieczenia wierzytelności wynikających z Obligacji***

Na dzień sporządzenia niniejszego Memorandum Informacyjnego nie zostały ustanowione zabezpieczenia wierzytelności wynikających z Obligacji. Zgodnie z Warunkami Emisji Emitent



zobowiązany jest do ustanowienia zabezpieczeń w określonych terminach, jednak nie można kategorycznie wykluczyć, że terminy te zostaną dotrzymane, jak również, że w ogóle dojdzie do ustanowienia zabezpieczeń. W myśl art. 74 ust. 3 Ustawy o obligacjach, jeżeli Emitent nie ustanowił zabezpieczeń w terminach wskazanych w Warunkach Emisji, Obligacje podlegają, na żądanie Obligatariusza, natychmiastowemu wykupowi.

***Ryzyko braku rejestracji Obligacji w Depozycie i nie powstania praw z Obligacji***

Na podstawie art. 8 Ustawy o obligacjach i art. 7 Ustawy o Obrocie prawa Obligacji powstaną z chwilą zapisania ich po raz pierwszy na rachunku papierów wartościowych i będą przysługiwać osobie będącej posiadaczem tego rachunku, do czego nieodzowna będzie rejestracja Obligacji w Depozycie prowadzonym przez KDPW. Zamiarem Emitenta jest wprowadzenie Obligacji na ASO Catalyst, w związku z czym Emitent złoży wniosek do GPW o wprowadzenie Obligacji do obrotu na ASO Catalyst i związany z tym wniosek o rejestrację Obligacji w Depozycie. W przypadku podjęcia przez Organizatora ASO uchwały o odmowie wprowadzenia Obligacji do obrotu w ASO Catalyst Emitent podejmie starania o rejestrację Obligacji w Depozycie w trybie analogicznym do przewidzianego w art. 7a Ustawy o Obrocie. W przypadku podjęcia przez Organizatora ASO uchwały o odmowie wprowadzenia Obligacji do obrotu w ASO Catalyst Emitent podejmie starania o rejestrację Obligacji w Depozycie w trybie analogicznym do przewidzianego w art. 7a Ustawy o Obrocie. W przypadku braku rejestracji Obligacji w Depozycie prawa z Obligacji nie powstaną. W przypadku braku rejestracji Obligacji w Depozycie w ciągu dwunastu miesięcy od Dnia Przydziału Emitent dokona przedterminowego wykupu wszystkich Obligacji.

### III. OSOBY ODPOWIEDZIALNE ZA INFORMACJE ZAWARTE W MEMORANDUM

#### 1. OŚWIADCZENIE EMITENTA

Nazwa (firma):	Geo, Mieszkanie i Dom sp. z o.o.
Siedziba:	Kraków
Adres:	ul. Głowackiego 10, 30-085 Kraków
Telefon:	+48 12 623 21 71
Fax:	+48 12 623 21 70
Pocztą elektroniczną:	<a href="mailto:controlling@geogrupa.pl">controlling@geogrupa.pl</a>
Strona internetowa:	<a href="http://www.geogrupa.pl">www.geogrupa.pl</a>

Spółka jest podmiotem odpowiedzialnym za wszystkie informacje zamieszczone w Memorandum Informacyjnym.

Osoby działające w imieniu Spółki:

Ewa Foltńska-Dubiel	Prezes Zarządu
Joanna Zaremba-Śmietańska	Wiceprezes Zarządu

Sposób reprezentacji Spółki Geo, Mieszkanie i Dom sp. z o.o.:

1. w przypadku zarządu jednoosobowego - prezes zarządu jednoosobowo,
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

***Oświadczenie osób działających w imieniu Spółki  
stosownie do Rozporządzenia w sprawie Memorandum Informacyjnego***

*Geo, Mieszkanie i Dom sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, Polska, będąc odpowiedzialną za wszystkie informacje zamieszczone w Memorandum Informacyjnym, niniejszym oświadcza, że zgodnie z jej najlepszą wiedzą i przy dołożeniu należytej staranności, by zapewnić taki stan, informacje zawarte w Memorandum są prawdziwe, rzetelne i zgodne ze stanem faktycznym i że w Memorandum nie pominięto niczego, co mogłoby wpłynąć na jego znaczenie.*

## 2. OŚWIADCZENIE OFERUJĄCEGO

Nazwa (firma):	Prosper Capital Dom Maklerski S.A.
Siedziba:	Warszawa, Polska
Adres:	ul. Waryńskiego 3A, 00-645 Warszawa
Telefon:	(+48 22) 201 11 30
Fax:	(+48 22)
Adres poczty elektronicznej:	<a href="mailto:biuro@pcdm.pl">biuro@pcdm.pl</a>
Adres strony internetowej:	<a href="http://www.pcdm.pl">www.pcdm.pl</a>

Prosper Capital Dom Maklerski S.A. na podstawie informacji przekazanych lub potwierdzonych przez Spółkę sporządził przy dołożeniu należytej staranności i jest odpowiedzialny za następującą częśći Memorandum:

- (i) Rozdział II - Osoby odpowiedzialne za informacje zawarte w Memorandum - pkt 2,
- (ii) Rozdział III - Dane o emisji – pkt 16,
- (iii) Rozdział VI - Załączniki: Załącznik nr 4, Załącznik nr 5.

Osobami działającymi w imieniu Prosper Capital Domu Maklerskiego S.A. są osoby fizyczne:

- |                        |                    |
|------------------------|--------------------|
| (i) Andrzej Przewoźnik | Prezes Zarządu     |
| (ii) Jarosław Mizera   | Wiceprezes Zarządu |
| (iii) Jakub Jesionek   | Wiceprezes Zarządu |

Sposób reprezentacji Prosper Capital Domu Maklerskiego S.A.:

Współdziałanie dwóch członków zarządu albo jednego członka zarządu łącznie z prokurentem lub jednego członka zarządu łącznie z pełnomocnikiem działającym w granicach umocowania, za wyjątkiem pełnomocnika procesowego, który może działać samodzielnie w granicach umocowania.

### Oświadczenie osób działających w imieniu Oferującego stosownie do Rozporządzenia w sprawie Memorandum Informacyjnego

*Działając w imieniu Prosper Capital Domu Maklerskiego S.A. z siedzibą w Warszawie, Polska, oświadczamy, że zgodnie z najlepszą wiedzą Prosper Capital Dom Maklerski S.A. i przy dołożeniu należytej staranności, by zapewnić taki stan, informacje zawarte w częściach Memorandum, za które Prosper Capital Dom Maklerski S.A. ponosi odpowiedzialność, są prawdziwe, rzetelne i zgodne ze stanem faktycznym i że informacje zawarte w tych częściach nie pomijają niczego, co mogłoby wpływać na ich znaczenie.*

#### IV. DANE O EMISJI

Obligacje oferowane na podstawie niniejszego Memorandum są oferowane na podstawie art. 33 pkt 1) Ustawy o obligacjach w trybie oferty publicznej w rozumieniu art. 2 Rozporządzenia Prospektowego, w oparciu o art. 3 ust. 2 Rozporządzenia Prospektowego i art. 7 ust. 9 tej ustawy. Zgodnie z art. 41 ust. 1 Ustawy o Ofercie Publicznej, w przypadkach, o których mowa w art. 7 ust. 9 tej ustawy, Emitent udostępnia do publicznej wiadomości Memorandum Informacyjne. Treść Memorandum nie wymaga zatwierdzenia przez Komisję Nadzoru Finansowego.

Oferującym Obligacje jest Prosper Capital Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie.

Obligacja jest papierem wartościowym emitowanym w serii, na okaziciela, zgodnie z art. 8 ust. 1 Ustawy o obligacjach nie mającym formy dokumentu, na podstawie którego Emitent stwierdza, że jest dłużnikiem Obligatariusza i zobowiązuje się wobec niego do spełnienia świadczenia pieniężnego polegającego na zapłacie wartości nominalnej Obligacji i odsetek na zasadach i w terminach określonych w pkt. 3.1 niniejszego Memorandum.

Na podstawie art. 8 Ustawy o obligacjach i art. 7 Ustawy o Obrocie prawa Obligacji powstaną z chwilą zapisania ich po raz pierwszy na rachunku papierów wartościowych i będą przysługiwać osobie będącej posiadaczem tego rachunku, do czego nieodzowna będzie rejestracja Obligacji w Depozycie prowadzonym przez KDPW. Po rejestracji Obligacji w Depozycie płatności kwot z tytułu posiadania Obligacji dokonywane będą za pośrednictwem KDPW na rachunki inwestycyjne Obligatariuszy, na których zostały zdeponowane posiadane Obligacje. W przypadku gdy Inwestor nie złożył dyspozycji deponowania Obligacji na swoim indywidualnym rachunku papierów wartościowych, wypłata świadczeń będzie dokonywana na jego rachunek bankowy.

Do czasu zapisania Obligacji na rachunkach inwestycyjnych Obligatariuszy Prosper Capital Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie prowadzi będzie rejestr subskrybentów Obligacji.

Zamiarem Emitenta jest wprowadzenie Obligacji na Rynek ASO Catalyst, w związku z czym po wprowadzeniu na Catalyst, do Obligacji będą miały zastosowanie wszelkie regulacje obowiązujące na tym rynku (w tym w szczególności regulacje KDPW i GPW).

W przypadku podjęcia przez Organizatora ASO uchwały o odmowie wprowadzenia Obligacji do obrotu w ASO Catalyst Emitent podejmie starania o rejestrację Obligacji w Depozycie w trybie analogicznym do przewidzianego w art. 7a Ustawy o Obrocie.

##### 1. SZCZEGÓŁOWE OKREŚLENIE RODZAJÓW, LICZBY ORAZ ŁĄCZNEJ WARTOŚCI EMITOWANYCH PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH Z WYSZCZEGÓLNIENIEM RODZAJÓW UPRIWILEJOWANIA, WSZELKICH OGRANICZEŃ CO DO PRZENOSZENIA PRAW Z PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH ORAZ ZABEZPIECZEŃ LUB ŚWIADCZEŃ DODATKOWYCH

Przedmiotem oferty Obligacji Serii M jest 10.000 (słownie: dziesięć tysięcy) sztuk Obligacji na okaziciela Serii M każda, o wartości nominalnej 1.000 zł (słownie: tysiąc złotych) każda.

Wartość nominalna jednej Obligacji:	1.000,00 zł
Łączna wartość nominalna Obligacji:	10.000.000,00 zł
Cena emisyjna jednej Obligacji:	1.000,00 zł
Łączna cena emisyjna Obligacji:	10.000.000,00 zł

Oferta Obligacji nie jest podzielona na transze.

Obligacje Serii M nie inkorporują żadnych uprzywilejowań.

Poza świadczeniami polegającymi na wypłacie Odsetek oraz wypłacie wartości nominalnej Obligacji przedstawionych do wykupu, z Obligacjami Serii M nie są związane żadne dodatkowe świadczenia.

Obligacje Serii M będą zabezpieczone.

Zbywalność Obligacji Serii M nie jest ograniczona.

## 2. OKREŚLENIE PODSTAWY PRAWNEJ EMISJI PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH

Podstawą prawną emisji Obligacji jest Ustawa o obligacjach, uchwała nr 02/08/2019 Zarządu Spółki z dnia 31 sierpnia 2019 r. w sprawie emisji Obligacji Serii M oraz uchwała Zgromadzenia Wspólników Emitenta nr 01/08/2019 z dnia 31 sierpnia 2019 r. w sprawie wyrażenia zgody na emisję Obligacji Serii M.

### 2.1. *Organ lub osoby uprawnione do podjęcia decyzji o emisji obligacji*

Organem uprawnionym do podjęcia decyzji o emisji Obligacji jest Zarząd Spółki. Zgromadzenie Wspólników Emitenta jest zaś uprawnione do udzielenia zgody na zaciągnięcie zobowiązania do świadczenia przekraczającego dwukrotność kapitałów własnych.

### 2.2. *Daty i formy podjęcia decyzji o emisji obligacji, z przytoczeniem jej treści*

Obligacje Serii M emitowane są na podstawie uchwały nr 02/08/2019 Zarządu Spółki z dnia 31 sierpnia 2019 r. w sprawie emisji Obligacji Serii M oraz uchwały Zgromadzenia Wspólników Emitenta nr 01/08/2019 z dnia 31 sierpnia 2019 r. w sprawie wyrażenia zgody na emisję Obligacji Serii M:

Uchwała nr 02/08/2019 Zarządu Emitenta z dnia 31 sierpnia 2019 roku w sprawie emisji obligacji serii M

**Uchwała nr 02/08/2019**

**Geo, Mieszkanie i Dom sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie**

**z dnia 31 sierpnia 2019 r.**

***w sprawie emisji obligacji serii M***

#### **§ 1.**

Zarząd spółki działającej pod firmą **Geo, Mieszkanie i Dom sp. z o.o.** z siedzibą w Krakowie, zwanej dalej jako „Emitent” lub „Spółka” postanawia wyemitować obligacje serii M o łącznej wartości nominalnej w wysokości do 10.000.000 (dziesięć milionów) złotych („Obligacje”) na następujących warunkach:

1. Obligacje będą obligacjami na okaziciela, zabezpieczonymi, nieposiadającymi formy dokumentu.
2. Oferta Obligacji obejmować będzie nie więcej niż 10.000 (dziesięć tysięcy) Obligacji o łącznej wartości nominalnej do 10.000.000,00 (dziesięć milionów) złotych.
3. Emisja Obligacji dojdzie do skutku pod warunkiem przydzielenia co najmniej 5.000 (pięć tysięcy) Obligacji o łącznej wartości nominalnej co najmniej 5.000.000,00 (pięć milionów) złotych.

4. Obligacje będą oprocentowane według stopy procentowej równej stawce WIBOR 3M (Warsaw Interbank Offered Rate) dla depozytów 3-miesięcznych powiększonej o marżę w wysokości 4,30 %.
5. Odsetki od Obligacji będą płatne w okresach 3 (słownie: trzy) miesięcznych.
6. Zabezpieczenie Obligacji stanowić będą hipoteki na nieruchomościach, których właścicielem jest Spółka lub spółki z grupy kapitałowej Spółki, ustanowione na zasadach określonych w „Warunki emisji obligacji serii M Geo, Mieszkanie i Dom Sp. z o.o.”, które stanowią załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
7. Emisja Obligacji nastąpi na podstawie art. 33 pkt 1) Ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach, w trybie oferty publicznej w rozumieniu art. 2 i w oparciu o art. 3 ust. 2 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2017/1129 w sprawie prospektu emisyjnego publikowanego w związku z ofertą publiczną lub dopuszczeniem do obrotu papierów wartościowych oraz w oparciu o art. 7 ust. 9 Ustawy z dnia 29 lipca 2005 roku o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych.
8. Obligacje zostaną zarejestrowane w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. stosownie do art. 8 Ustawy o Obligacjach („Depozyt KDPW”). Niniejsza uchwała stanowi jednocześnie upoważnienie dla Emitenta do zawarcia z Krajowym Depozytem Papierów Wartościowych S.A. umowy lub umów o rejestrację Obligacji.
9. Dniem emisji Obligacji jest dzień, w którym zostanie dokonana rejestracja Obligacji w Depozycie KDPW.
10. Wykup Obligacji nastąpi w dniu 30 września 2022 r.
11. Cena emisyjna jednej Obligacji będzie równa 1.000,00 (jeden tysiąc) złotych.
12. Obligacje uprawniają wyłącznie do świadczeń pieniężnych.
13. Celem emisji Obligacji jest pozyskanie środków przeznaczonych na finansowanie bieżącej działalności Emitenta oraz spółek zależnych od Emitenta.
14. Emitent podejmuje działania mające na celu wprowadzenie Obligacji do alternatywnego systemu obrotu organizowanego przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. na rynku Catalyst.

## § 2.

Załącznik nr 1 do niniejszej uchwały stanowią „Warunki emisji obligacji serii M Geo, Mieszkanie i Dom Sp. z o.o.”

## § 3.

Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.

Uchwała nr 01/08/2019 Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Emitenta z dnia 31 sierpnia 2019 roku w sprawie wyrażenia zgody na emisję obligacji

**Uchwała nr 01/08/2019  
Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników  
Geo, Mieszkanie i Dom sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie  
z dnia 31 sierpnia 2019 r.**

**w sprawie wyrażenia zgody na emisję obligacji**

Z uwagi na emisję 10 000 (słownie: dziesięciu tysięcy) obligacji serii M („Obligacje”) do kwoty 10 000 000 zł (słownie: dziesięciu milionów złotych) przez spółkę Geo, Mieszkanie i Dom Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie („Spółka”), stosowanie do art. 230 kodeksu spółek handlowych, Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników uchwala, co następuje:

§1

Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników wyraża zgodę na emisję Obligacji serii M

§2

Uchwała wchodzi w życie z chwilą podjęcia.

**3. WSKAZANIE WSZELKICH PRAW I OBOWIĄZKÓW Z OFEROWANYCH PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH**

Obligacje uprawniają do następujących świadczeń:

- (i) świadczenia pieniężnego polegającego na zapłacie kwoty Odsetek i Ekwiwalentu Odsetkowego na warunkach podanych poniżej,
- (ii) świadczenia pieniężnego polegającego na wykupie Obligacji – zapłacie kwoty odpowiadającej wartości nominalnej Obligacji na warunkach i w terminach określonych poniżej, albo świadczenia pieniężnego polegającego na przedterminowym wykupie Obligacji na warunkach i terminach określonych poniżej i w pkt 3.2 Rozdziału IV niniejszego Memorandum.

Zgodnie z art. 8 Ustawy o obligacjach Obligacje podlegają zarejestrowaniu w depozycie papierów wartościowych prowadzonym zgodnie z przepisami Ustawy o Obrocie. Na podstawie art. 3 ust. 21 Ustawy o Obrocie depozyt papierów wartościowych prowadzony jest przez KDPW. W myśl art. 7 Ustawy o Obrocie prawa z Obligacji powstają z chwilą zapisania ich po raz pierwszy na rachunku papierów wartościowych i przysługują osobie będącej posiadaczem tego rachunku. Stosownie do art. 4 ust. 1 Ustawy o Obrocie rachunkami papierów wartościowych są rachunki, na których zapisywane są zdematerializowane papiery wartościowe, prowadzone przez wyszczególnione rodzaje podmiotów, m.in. przez domy maklerskie i banki prowadzące działalność maklerską. Na podstawie art. 4 ust. 2 Ustawy o Obrocie od chwili zarejestrowania Obligacji w Depozycie, za rachunki papierów wartościowych uważa się również zapisy dotyczące tych Obligacji, dokonywane w związku z ich subskrypcją w obrocie pierwotnym. Do powstania praw z Obligacji nieodzowna jest zatem ich rejestracja w Depozycie i na rachunkach papierów wartościowych Obligatariuszy.

Zamiarem Emitenta jest wprowadzenie Obligacji na ASO Catalyst, w związku z czym Emitent złoży wniosek do GPW o wprowadzenie Obligacji do obrotu na ASO Catalyst i związany z tym wniosek o rejestrację Obligacji w Depozycie. W przypadku podjęcia przez Organizatora ASO uchwały o odmowie wprowadzenia Obligacji do obrotu w ASO Catalyst Emitent podejmie starania o

rejestrację Obligacji w Depozycie w trybie analogicznym do przewidzianego w art. 7a Ustawy o Obrocie.

Do czasu zapisania Obligacji na rachunkach inwestycyjnych Obligatariuszy Prosper Capital Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie prowadził będzie rejestr subskrybentów Obligacji.

Począwszy od Dnia Przydziału (włącznie) do dnia poprzedzającego zarejestrowanie Obligacji w Depozycie Emitent będzie naliczał Ekwiwalent Odsetkowy. Ekwiwalent Odsetkowy za Okres Odsetkowy, w trakcie którego Obligacje zostaną zarejestrowane w Depozycie, będzie płatny wraz z Odsetkami, chyba że staną temu na przeszkodzie regulacje KDPW lub GPW. Wówczas Ekwiwalent Odsetkowy zostanie wypłacony w pierwszym Dniu Roboczym po rejestracji Obligacji w KDPW.

Do czasu rejestracji Obligacji w Depozycie i zapisania ich na rachunkach papierów wartościowych Obligatariuszy obsługa świadczeń wynikających z Obligacji prowadzona będzie przez Prosper Capital Dom Maklerski S.A. i następować będzie na rachunki bankowe Obligatariuszy wskazane w treści dokumentu zapisu, a w przypadku ich późniejszej zmiany – na rachunki bankowe wskazane przez Obligatariusza w sposób odpowiadający zasadom stosowanym przez Prosper Capital Dom Maklerski S.A.

Po rejestracji Obligacji w Depozycie świadczenia pieniężne z tytułu wypłaty odsetek i wykupu Obligacji będą realizowane przez Emitenta za pośrednictwem KDPW zgodnie z Regulaminem KDPW i Szczegółowymi Zasadami Działania KDPW. Wypłata świadczeń zostanie dokonana za pośrednictwem KDPW oraz podmiotów prowadzących rachunki inwestycyjne Obligatariuszy, poprzez uznanie rachunku pieniężnego służącego do obsługi rachunku papierów wartościowych Obligatariusza. W przypadku gdy Inwestor nie złożył dyspozycji deponowania Obligacji na swoim indywidualnym rachunku papierów wartościowych, wypłata świadczeń będzie dokonywana na jego rachunek bankowy wskazany w treści dokumentu zapisu. Wypłata świadczeń nastąpi przez dom maklerski prowadzący, na podstawie zawartej z Emitentem umowy, zbiorczy rachunek papierów wartościowych, gdzie zapisane będą Obligacje Inwestorów, którzy nie złożyli dyspozycji deponowania Obligacji. W przypadku zmiany rachunku bankowego Obligatariusza musi on poinformować o tej zmianie w sposób odpowiadający zasadom stosowanym przez dom maklerski prowadzący zbiorczy rachunek papierów wartościowych.

Po wprowadzeniu Obligacji do obrotu w ASO Catalyst do przenoszenia praw z Obligacji stosować się będą przepisy Ustawy o Obrocie instrumentami finansowymi oraz regulacje KDPW, ASO i regulaminy instytucji prowadzących rachunki papierów wartościowych Obligatariuszy.

W przypadku podjęcia przez Organizatora ASO uchwały o odmowie wprowadzenia Obligacji do obrotu w ASO Catalyst i rejestracji Obligacji w Depozycie w trybie analogicznym do przewidzianego w art. 7a Ustawy o Obrocie do przenoszenia praw z Obligacji stosować się będą przepisy Ustawy o Obrocie instrumentami finansowymi oraz regulacje KDPW i regulaminy instytucji prowadzących rachunki papierów wartościowych Obligatariuszy.

Uprawnionymi do świadczeń z tytułu wypłaty Odsetek lub Ekwiwalentu Odsetkowego za dany Okres Odsetkowy będą ci Obligatariusze, którzy będą posiadali Obligacje w dniu ustalenia praw do Odsetek lub Ekwiwalentu Odsetkowego za ten Okres Odsetkowy, a uprawnionymi do świadczeń z tytułu wykupu Obligacji będą ci Obligatariusze, którzy będą posiadali Obligacje w dniu ustalenia praw do Odsetek za ostatni Okres Odsetkowy. Dzień ustalenia praw do otrzymania przez Obligatariusza świadczeń z tytułu wypłaty Odsetek lub Ekwiwalentu Odsetkowego albo przedterminowego wykupu Obligacji na żądanie Emitenta przypadać będzie na 6 (sześć) Dni Roboczych przed ostatnim dniem danego Okresu Odsetkowego. Dzień ustalenia praw do otrzymania przez Obligatariusza świadczenia z tytułu wykupu Obligacji przypadać będzie na 6 (sześć) Dni Roboczych przed ostatnim dniem ostatniego Okresu Odsetkowego.



Odsetki lub Ekwiwalent Odsetkowy za dany Okres Odsetkowy będą płatne w dniu będącym co do zasady jednocześnie ostatnim dniem danego Okresu Odsetkowego. Jeżeli jednak ostatni dzień danego Okresu Odsetkowego przypadnie w dniu niebędącym Dniem Roboczym, dniem wypłaty Odsetek lub Ekwiwalentu Odsetkowego będzie kolejny Dzień Roboczy przypadający po ostatnim dniu Okresu Odsetkowego, przy czym Obligatariuszom nie będzie przysługiwać prawo żądania dodatkowych odsetek, odszkodowań lub jakichkolwiek innych dodatkowych płatności. Wykup Obligacji nastąpi 30 września 2022 r.

Emitent ma prawo do przedterminowego wykupu Obligacji w całości lub w części w każdym dniu wypłaty Odsetek za dany Okres Odsetkowy.

Po ustaleniu uprawnionych do świadczeń z tytułu wykupu Obligacji prawa z Obligacji nie mogą być przenoszone.

W przypadku opóźnienia w płatności z tytułu świadczeń z Obligacji z winy Emitenta, Obligatariusze będą uprawnieni do otrzymania od Emitenta odsetek ustawowych za każdy dzień opóźnienia.

W razie przekazania przez Emitenta środków pieniężnych w wysokości niewystarczającej na pełne pokrycie zobowiązań z Obligacji należności Obligatariuszy zostaną pokryte ze środków przekazanych proporcjonalnie do liczby posiadanych Obligacji w następującej kolejności:

- (i) Odsetki z tytułu opóźnienia Emitenta w spełnieniu świadczeń z Obligacji;
- (ii) Odsetki;
- (iii) wartość nominalna.

W przypadkach niezależnych od Emitenta, które uniemożliwią spełnienie świadczeń pieniężnych z Obligacji zgodnie z określonymi zasadami i w terminach, w szczególności w przypadku zmian przepisów stosownych ustaw lub w przypadku, w którym ustanowione zostaną dodatkowe dni wolne od pracy, Emitent ustali inne dni ustalenia praw do świadczeń z Obligacji w taki sposób, aby nowe terminy były w jak największym stopniu zbliżone do terminów, które ulegną zmianie.

Wypłata świadczeń należnych Obligatariuszowi podlegać będzie wszelkim obowiązującym przepisom podatkowym i innym właściwym przepisom prawa polskiego.

Wszelkie świadczenia pieniężne wynikające z Obligacji będą wypłacane przez Emitenta w złotych polskich.

Z Obligacjami nie są związane żadne świadczenia niepieniężne.

Zbywalność Obligacji jest nieograniczona.

Za zobowiązania wynikające z Obligacji Spółka odpowiada całym swoim majątkiem.

Termin przedawnienia roszczeń z tytułu Obligacji wynosi 10 (dziesięć) lat.

Zgodnie z art. 74 ust. 2 Ustawy o obligacjach, jeżeli Emitent jest w zwłoce z wykonaniem w terminie, w całości lub części, zobowiązań wynikających z Obligacji, Obligacje podlegają, na żądanie Obligatariusza, natychmiastowemu wykupowi. Obligatariusz może żądać wykupu obligacji również w przypadku niezawinionego przez Emitenta opóźnienia nie krótszego niż 3 dni.

Stosownie do art. 74 ust. 3 Ustawy o obligacjach, jeżeli Emitent nie ustanowił zabezpieczeń w terminach wskazanych w pkt 7 Warunków Emisji Obligacje podlegają, na żądanie Obligatariusza, natychmiastowemu wykupowi.

Zgodnie z art. 74 ust. 5 Ustawy o obligacjach w przypadku likwidacji Emitenta Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi z dniem otwarcia likwidacji, chociażby nie nastąpił jeszcze Dzień Wykupu.

Obligatariusz ma prawo do żądania przedterminowego wykupu wszystkich lub części posiadanych przez siebie Obligacji, a Emitent zobowiązany jest dokonać przedterminowego wykupu tych Obligacji także w innych przypadkach wskazanych w pkt. 8 w Rozdziale III niniejszego Memorandum.

Spółka może nabywać Obligacje własne jedynie w celu ich umorzenia. Spółka nie może nabywać własnych Obligacji po upływie terminu do spełnienia wszystkich zobowiązań z Obligacji określonych w Memorandum. Spółka będąca w zwłoce z realizacją zobowiązań z Obligacji nie może nabywać własnych Obligacji.

### 3.1. **Warunki wypłaty oprocentowania**

Obligatariuszom będą wypłacane co kwartał Odsetki oparte o zmienną stopę procentową WIBOR 3M powiększone o marżę w wysokości 4,3 p. p. w stosunku rocznym.

Kupon odsetkowy „O” za dany Okres Odsetkowy rozpoczynający się w dniu „dp”, a kończący się w dniu „dk” obliczany jest według wzoru:

$$O = 1.000 \text{ zł} * r * D / 365 \text{ [zł]}$$

gdzie:

**O** - odsetki od obligacji należne za dany Okres Odsetkowy (kupon odsetkowy), po zaokrągleniu wyniku tego obliczenia do 1 (jednego) grosza, przy czym pół grosza będzie zaokrąglone w górę.

**r** - stopa procentowa Obligacji w danym Okresie Odsetkowym,

**D = dk+1-dp** - liczba dni w danym Okresie Odsetkowym.

Wysokość odsetek będzie obliczona na podstawie rzeczywistej liczby dni w Okresie Odsetkowym i przy założeniu 365 dni w roku.

Na stopę procentową składa się stopa bazowa powiększona o marżę w wysokości 4,3 punktów procentowych w stosunku rocznym.

Stopę bazową stanowi stawka WIBOR 3M, tj. ustalona z dokładnością do 0,01 punktu procentowego wysokość oprocentowania pożyczek na polskim rynku międzybankowym dla okresu 3-miesięcznego WIBOR (Warsaw Interbank Offered Rate) i podanej przez Reuter Monitor Money Rates Service na stronie [www.reuters.pl](http://www.reuters.pl) lub innej stronie, która ją zastąpi.

Stopę bazową ustala się na 3 (trzy) Dni Robocze przed pierwszym dniem każdego Okresu Odsetkowego.

W przypadku, gdy stopa bazowa nie będzie dostępna w dniu ustalenia stopy procentowej, zostanie ona ustalona w oparciu o stopy procentowe dla depozytów 3-miesięcznych wyrażonych w PLN, oferowane w tym czasie przez Banki Referencyjne pod warunkiem, że co najmniej cztery Banki Referencyjne podadzą stopy procentowe. W takim wypadku stopa bazowa zostanie obliczona jako średnia arytmetyczna stóp podanych przez Banki Referencyjne po odrzuceniu najwyższej i najniższej stopy podanej przez Banki Referencyjne, a gdy będzie to konieczne – będzie ona zaokrąglona do drugiego miejsca po przecinku (a 0,005 będzie zaokrąglone w górę).

Jeżeli stopa procentowa nie będzie mogła być ustalona według opisanych wyżej zasad, wówczas zostanie ustalona na podstawie ostatniej dostępnej stopy bazowej podanej przed dniem ustalenia stopy procentowej przez Reuter Monitor Money Rates Service na stronie [www.reuters.pl](http://www.reuters.pl) lub innej stronie, która ją zastąpi.

Emitent będzie świadczył Odsetki lub Ekwiwalent Odsetkowy za okres od dnia Przydziału Obligacji Serii M do ostatniego dnia ostatniego Okresu Odsetkowego, przypadającego na dzień 30 września 2022 roku, które to świadczenia będą należne i wypłacane posiadaczom Obligacji za każdy z Okresów Odsetkowych zaprezentowanych w tabeli poniżej. Pierwszy Okres Odsetkowy rozpoczyna się w dniu Przydziału Obligacji (łącznie z tym dniem), tj. 1 października 2019 r. i kończy 31 grudnia 2019 r. (łącznie z tym dniem). Każdy kolejny Okres Odsetkowy rozpoczyna się w następnym dniu po zakończeniu poprzedniego Okresu Odsetkowego (łącznie z tym dniem) i kończy w ostatnim dniu Okresu Odsetkowego (łącznie z tym dniem).

Dzień ustalenia prawa do otrzymania przez Obligatariusza świadczeń z tytułu wypłaty Odsetek albo Ekwiwalentu Odsetkowego przypadać będzie na 6 (sześć) Dni Roboczych przed ostatnim dniem każdego Okresu Odsetkowego.

### **Terminarz płatności odsetek**

Nr Okresu Odsetkowego	Początek Okresu Odsetkowego	Koniec Okresu Odsetkowego	Data Ustalenia Praw Do Odsetek/Wykupu	Liczba dni w okresie odsetkowym
I	01 października 2019	31 grudnia 2019	19 grudnia 2019	92
II	01 stycznia 2020	31 marca 2020	23 marca 2020	91
III	01 kwietnia 2020	30 czerwca 2020	22 czerwca 2020	91
IV	01 lipca 2020	30 września 2020	22 września 2020	92
V	01 października 2020	31 grudnia 2020	22 grudnia 2020	92
VI	01 stycznia 2021	31 marca 2021	23 marca 2021	90
VII	01 kwietnia 2021	30 czerwca 2021	22 czerwca 2021	91
VIII	01 lipca 2021	30 września 2021	22 września 2021	92
IX	01 października 2021	31 grudnia 2021	23 grudnia 2021	92
X	01 stycznia 2022	31 marca 2022	23 marca 2022	90
XI	01 kwietnia 2022	30 czerwca 2022	22 czerwca 2022	91
XII	01 lipca 2022	30 września 2022	22 września 2022	92

### **3.2. Warunki wykupu Obligacji**

Każda Obligacja zostanie wykupiona przez Emitenta w Dniu Wykupu - 30 września 2022 roku poprzez wypłatę Obligatariuszom kwoty w wysokości równej iloczynowi liczby Obligacji danego Obligatariusza oraz wartości nominalnej jednej Obligacji Serii M, tj. 1.000,00 zł za każdą Obligację Serii M, powiększonej o naliczone odsetki za ostatni Okres Odsetkowy.

Dzień ustalenia praw do otrzymania przez Obligatariusza świadczenia z tytułu wykupu Obligacji przypadać będzie na 6 (sześć) Dni Roboczych przed ostatnim dniem ostatniego Okresu Odsetkowego. Podstawą naliczenia i spełnienia świadczenia z tytułu wykupu Obligacji będzie liczba Obligacji zapisanych na rachunku papierów wartościowych Obligatariusza z upływem tego 6 (szóstego) Dnia Roboczego przed ostatnim dniem ostatniego Okresu Odsetkowego.

Wykupione Obligacje podlegają umorzeniu.

Emitent dokona wykupu Obligacji za pośrednictwem KDPW oraz firm inwestycyjnych prowadzących rachunki inwestycyjne Obligatariuszy. Za chwilę spełnienia świadczenia pieniężnego z tytułu wykupu Obligacji przyjmuje się chwilę uznania rachunku pieniężnego służącego do obsługi rachunku papierów wartościowych Obligatariusza kwotą równą iloczynowi liczby Obligacji danego Obligatariusza oraz wartości nominalnej jednej Obligacji powiększoną o naliczone odsetki za ostatni

Okres Odsetkowy. W przypadku gdy Inwestor nie złożył dyspozycji deponowania Obligacji na swoim indywidualnym rachunku papierów wartościowych, wykup będzie dokonany na jego rachunek bankowy wskazany w treści dokumentu zapisu. Wykup nastąpi przez dom maklerski prowadzący, na podstawie zawartej z Emitentem umowy, zbiorczy rachunek papierów wartościowych, gdzie zapisane będą Obligacje Inwestorów, którzy nie złożyli dyspozycji deponowania Obligacji. W przypadku zmiany rachunku bankowego Obligatariusza musi on poinformować o tej zmianie w sposób odpowiadający zasadom stosowanym przez dom maklerski prowadzący zbiorczy rachunek papierów wartościowych.

Warunki oraz terminy przedterminowego wykupu zostały określone w pkt 8 Rozdziału III niniejszego Memorandum.

### 3.3. *Przekazanie środków z Emisji do Emitenta*

Środki pieniężne pozyskane z emisji Obligacji zostaną przekazane Emitentowi po dokonaniu przydziału Obligacji i otrzymaniu przez PCDM podpisanej uchwały o przydziale.

## 4. OKREŚLENIE RODZAJU, ZAKRESU, FORMY I PRZEDMIOTU ZABEZPIECZEŃ

Obligacje będą obligacjami zabezpieczonymi w rozumieniu art. 28 ust. 2 Ustawy o Obligacjach.

Wierzytelności Obligatariuszy wynikające z Obligacji zostaną zabezpieczone poprzez ustanowienie na rzecz Administratora Zabezpieczeń, działającego w imieniu własnym, lecz na rachunek Obligatariuszy, zabezpieczenia w postaci hipotek na nieruchomościach. Zgodnie postanowieniami Warunków Emisji:

7.1. Obligacje wyemitowane zgodnie z Warunkami Emisji oraz Ustawą o obligacjach mają status papierów wartościowych zabezpieczonych. Zabezpieczenia mogą zostać ustanowione po wydaniu Obligacji (po zarejestrowaniu Obligacji w Depozycie przez KDPW) i będą obejmować Hipoteki, które zostaną ustanowione na Nieruchomościach na kwotę nie mniejszą niż 150% wartości nominalnej wyemitowanych Obligacji.

7.2. Przed Dniem Przydziału Obligacji właściciel Nieruchomości 1, Property Profit spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (KRS 0000294726), złoży oświadczenia o ustanowieniu Hipoteki Pierwotnej na Nieruchomości 1.

7.3. Hipoteki mogą także być ustanowione na innych nieruchomościach (Hipoteki Docelowe), tj. na Nieruchomości 2, Nieruchomości 3, Nieruchomości 4, Nieruchomości 5 i Nieruchomości 6. Hipoteka Pierwotna lub Hipoteka Docelowa może zostać wykreślona, jeżeli zostanie ustanowiona Hipoteka Docelowa (po raz pierwszy lub kolejny) na nieruchomościach o łącznej wartości nie mniejszej niż 150% wartości nominalnej wyemitowanych i niewykupionych Obligacji (Podmiana Hipoteki).

7.4. Podmiana Hipoteki może być jednokrotna lub wielokrotna.

7.5. Na pisemny wniosek dłużnika hipotecznego lub Emitenta Administrator Hipoteki będzie zobowiązany wyrazić zgodę na zwolnienie nieruchomości spod obciążenia Hipoteką Pierwotną lub Hipoteką Docelową w celu umożliwienia dokonania Podmiany Hipoteki, pod warunkiem, że wartość nieruchomości objętych ustanawianą na tę okoliczność Hipoteką Docelową oraz wartość Hipotek Docelowych nie będzie mniejsza niż 150% wartości nominalnej wyemitowanych i niewykupionych Obligacji.

7.6. W przypadku zachowania warunków wskazanych powyżej Podmiana Hipoteki nie stanowi zmiany Warunków Emisji Obligacji i nie wymaga uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy.

7.7. Do dnia 31 maja 2020 r. Hipoteka Pierwotna zostanie wpisana do ksiąg wieczystych prowadzonych dla Nieruchomości 1.

7.8. Hipotekom przysługiwać będzie najwyższe pierwszeństwo.

7.9. Wyceny Nieruchomości zostały sporządzone przez rzeczoznawcę majątkowego, Tomasza Klohesa, który został wybrany przez Emitenta jako podmiot dokonujący wyceny Nieruchomości, ponieważ podmiot ten posiada wymagane doświadczenie i kwalifikacje zapewniające rzetelność wyceny oraz zachowuje bezstronność i niezależność przy jej sporządzaniu, a wyceniający spełnia wymogi określone w art. 30 ust. 1 Ustawy o obligacjach. Skróty wycen Nieruchomości stanowią Załącznik nr 1, 2, 3, 4, 5, i 6 do Warunków Emisji.

7.10. Najpóźniej 7 dni po złożeniu oświadczeń o ustanowieniu Hipotek każdy z dłużników hipotecznychłoży w formie aktu notarialnego oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 6 Kodeksu postępowania cywilnego do kwoty równej sumie danej Hipoteki z danej nieruchomości, a w przypadku Emitenta w trybie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego, w celu zaspokojenia wierzytelności, które będą wynikać z Obligacji, w szczególności zobowiązania do zapłaty odsetek od Obligacji i należności z tytułu wykupu Obligacji oraz wszelkich kosztów i wydatków poniesionych przez Obligatariusza w związku z dochodzeniem wykonania przez Emitenta zobowiązań pieniężnych z Obligacji, łącznie z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w wykonaniu zobowiązań z Obligacji przez Emitenta, przy czym Administrator Hipoteki będzie uprawniony do wystąpienia z wnioskiem o nadanie klauzuli wykonalności takiemu aktowi notarialnemu w terminie do 30 września 2023 r. Emitent złoży oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego w terminie 7 dni od Dnia Przydziału.

7.11. Jeżeli nastąpi przeniesienie własności nieruchomości obciążonych Hipotekami, każdorazowy właściciel tych nieruchomości złoży oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 6 Kodeksu postępowania cywilnego na warunkach opisanych w pkt. 7.10.

7.12. W dniu 31 sierpnia 2019 roku została zawarta pomiędzy Emitentem i Administratorem Hipoteki umowa zlecenia administrowania zabezpieczeniami Obligacji, na podstawie której Administrator Hipoteki będzie pełnił dla Hipotek funkcję administratora hipotek stosownie do art. 31 ust. 4 Ustawy o obligacjach.

7.13. Administrator Hipoteki będzie wykonywał prawa i obowiązki wierzyciela hipotecznego we własnym imieniu, lecz na rachunek Obligatariuszy.

7.14. Zaspokojenie Obligatariuszy nastąpi w drodze sądowego postępowania egzekucyjnego. Postępowanie jurysdykcyjne zostanie ograniczone do postępowania klauzulowego, chyba że sąd odmówi nadania klauzuli wykonalności aktom notarialnym zawierającym oświadczenia o poddaniu się rygorowi egzekucji, o których mowa w pkt. 7.10. i 7.11.

7.15. W przypadku przedterminowego wykupu Obligacji, o którym mowa w pkt. 11 i 12, możliwe jest zwolnienie wyżej opisanych zabezpieczeń, z tym że wartość pozostałych zabezpieczeń nie może być niższa niż 150% wartości nominalnej wyemitowanych i niewykupionych Obligacji.

7. 16. Obligacje Serii M mogą być wydawane przed ustanowieniem zabezpieczeń, o których mowa powyżej.

Zgodnie z art. 74 ust. 3 Ustawy o Obligacjach, jeżeli Emitent nie ustanowi zabezpieczeń w terminach wskazanych w Warunkach Emisji, Obligacje podlegają, na żądanie Obligatariusza, natychmiastowemu wykupowi.

**5. OKREŚLENIE INNYCH PRAW WYNIKAJĄCYCH Z EMITOWANYCH LUB SPRZEDAWANYCH PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH**

Z Obligacji nie wynikają inne prawa poza wskazanymi w pkt 3 i 8 w Rozdziale III niniejszego Memorandum.

**6. INFORMACJE O BANKU REPREZENTANCIE LUB ADMINISTRATORZE ZASTAWU, USTANOWIONYCH W ZWIĄZKU Z EMISJĄ OBLIGACJI**

Umowa Emitenta z podmiotem pełniącym funkcję Administratora Zabezpieczeń została zawarta w dniu 31 sierpnia 2019 r.

Funkcję Administratora Zabezpieczeń pełni MFTRUST sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie adres: ul. Waryńskiego 3A, 00-645 Warszawa, wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego nr 0000579064; REGON 362668000; NIP 7010510433, tel.: (+48 22) 411 11 00, fax: (+48 22) 411 11 09, e-mail: office@mrowiecfialek.com. Emitent nie może dokonać zmiany podmiotu pełniącego funkcję Administratora Zabezpieczeń bez uzyskiwania zgody Zgromadzenia Obligatariuszy.

Umowa z podmiotem pełniącym funkcję Administratora Zabezpieczeń szczegółowo określająca zasady wykonywania tej funkcji stanowi Załącznik nr 7 do niniejszego Memorandum.

**7. SZCZEGÓŁOWE INFORMACJE O PIERWSZEŃSTWIE W SPŁACIE ZOBOWIĄZAŃ WYNIKAJĄCYCH Z PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH PRZED INNYMI ZOBOWIĄZANIAM EMITENTA**

Z Obligacji nie wynikają uprawnienia do pierwszeństwa w spłacie przed innymi zobowiązaniami Emitenta.

**8. INFORMACJE O WARUNKACH I SYTUACJACH, W KTÓRYCH EMITENT MA PRAWO ALBO JEST ZOBOWIĄZANY DO WCZEŚNIEJSZEGO WYKUPU PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH, JAK RÓWNIEŻ INFORMACJE O SYTUACJACH I WARUNKACH, PO SPEŁNIENIU KTÓRYCH POSIADACZ PAPIERU WARTOŚCIOWEGO UZYSKA PRAWO DO WCZEŚNIEJSZEGO WYKUPU PAPIERU WARTOŚCIOWEGO PRZESZ EMITENTA**

Emitent jest uprawniony do wcześniejszego wykupu Obligacji w terminach określonych w pkt 8.3 poniżej.

Emitent jest zobowiązany do wcześniejszego wykupu Obligacji, a Obligatariusz uzyskuje prawo do wcześniejszego wykupu Obligacji w przypadku: (i) gdy Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi z mocy Ustawy o Obligacjach w sytuacjach i na warunkach wskazanych w pkt 8.1 poniżej. (ii) żądania przedterminowego wykupu złożonego przez Obligatariusza, w sytuacjach oraz na warunkach określonych w pkt 8.2 poniżej.

**8.1 Przedterminowy wykup Obligacji z mocy ustawy**

Zgodnie z art. 74 ust. 5 Ustawy o Obligacjach w przypadku likwidacji Emitenta Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi z dniem otwarcia likwidacji, chociażby nie nastąpił jeszcze Dzień Wykupu.

Ponadto, zgodnie z art. 74 ust. 4 Ustawy o Obligacjach, w przypadku połączenia Emitenta z innym podmiotem, jego podziału lub przekształcenia formy prawnej, Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi, jeżeli podmiot, który wstąpił w obowiązki Emitenta z tytułu Obligacji, zgodnie z Ustawą o Obligacjach nie posiada uprawnień do ich emitowania.



Kwota na jedną Obligację, w jakiej Obligacje podlegają wykupowi w powyższych przypadkach, równa będzie:

- (i) wartości nominalnej jednej Obligacji oraz
- (ii) wartości pozostałych do zapłaty Odsetek naliczonych do dnia, w którym kwota środków z tytułu przedterminowego wykupu Obligacji stała się wymagalna z mocy prawa.

### **8.2 Przedterminowy wykup Obligacji na żądanie Obligatariusza**

Obligatariusz ma prawo do żądania przedterminowego wykupu wszystkich lub części posiadanych przez siebie Obligacji, a Emitent zobowiązany jest dokonać przedterminowego wykupu tych Obligacji w przypadku jeżeli wystąpi któreś z poniższych Przypadków Naruszenia:

- a) przeznaczenie środków przez Emitenta niezgodnie z celem emisji;
- b) otwarcie postępowania restrukturyzacyjnego Emitenta, złożenie przez Emitenta wniosku o ogłoszenie upadłości albo złożenie wniosku w przedmiocie ogłoszenia upadłości Emitenta przez wierzyciela Emitenta, chyba że wniosek taki zostanie złożony przez wierzyciela w złej wierze, albo jeżeli w chwili złożenia wniosku nie istnieją podstawy do ogłoszenia upadłości Emitenta, albo wniosek zostanie prawomocnie oddalony;
- c) podjęcie przez Emitenta uchwały o likwidacji lub wydania przez sąd prawomocnego orzeczenia w tym przedmiocie;
- d) dokonanie przez Emitenta istotnej zmiany przedmiotu działalności, przy czym za Przypadek Naruszenia nie uznaje się zaprzestania działalności w obiekcie medycznym prowadzonej w Katowicach przez Geo Medical sp. z o.o.;
- e) zaprzestanie prowadzenia przez Emitenta swojej działalności w całości lub w istotnej części lub oświadczenie, że zamierza to zrobić, przy czym za Przypadek Naruszenia nie uznaje się zaprzestania działalności w obiekcie medycznym prowadzonej w Katowicach przez Geo Medical sp. z o.o.;
- f) w odniesieniu do jakiegokolwiek składnika majątku Emitenta została wszczęta egzekucja, w trybie postępowania egzekucyjnego lub w jakikolwiek inny sposób (w tym prowadzona w związku z zastawem rejestrowym ustanowionym przez Emitenta), która nie została umorzona lub w jakikolwiek inny sposób wstrzymana w ciągu 90 dni od dnia jej rozpoczęcia, a egzekwowana wierzytelność przekracza 25% łącznej wartości bilansowej aktywów Emitenta;
- g) wydane zostało prawomocne orzeczenie sądu lub wykonalna decyzja administracyjna nakazujące Emitentowi zapłatę kwoty o łącznej wartości równej lub większej od 25% łącznej wartości bilansowej aktywów;
- h) Emitent stał się niewypłacalny w rozumieniu ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe; lub (ii) Emitent uznał na piśmie swoją niewypłacalność; lub (iii) Emitent złożył wniosek o ogłoszenie upadłości; lub (iv) Emitent złożył wniosek restrukturyzacyjny, o którym mowa w art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 15 maja 2015 r. Prawo restrukturyzacyjne; lub (v) wierzyciel Emitenta złoży w sądzie wniosek o ogłoszenie upadłości Emitenta, chyba że wniosek taki będzie oczywiście bezzasadny złożony w złej wierze lub jako szykana lub zostanie oddalony w terminie 90 dni; lub (vi) w odniesieniu do majątku Emitenta wyznaczony zostanie likwidator, syndyk, zarządca lub administrator, albo zarząd takiego podmiotu złoży



- wniosek o wyznaczenie likwidatora, syndyka, zarządcy, administratora lub innego urzędnika mającego pełnić podobne funkcje;
- i) przychody Grupy Emitenta z budowlanej (mieszkaniowej) działalności deweloperskiej, wyniosą mniej niż 50% całkowitych przychodów Grupy Emitenta, na podstawie ostatniego zbadanego rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Emitenta;
  - j) wartość wskaźnika ogólnego zadłużenia (ang. debt ratio) wyrażonego w procentach i obliczanego na podstawie skonsolidowanych sprawozdań finansowych Grupy Emitenta lub jednostkowych sprawozdań finansowych Emitenta przekroczy 50%, gdzie wskaźnik ten obliczany będzie jako iloraz zobowiązań ogółem do aktywów ogółem wykazanych w jednostkowych lub skonsolidowanych sprawozdaniach finansowych Emitenta;
  - k) łączna wartość zobowiązań, wobec niepowiązanych kapitałowo jednostek Grupy Emitenta, które nie zostały zaspokojone w terminie, przekroczą 10 mln zł;
  - l) Emitent sprzeda lub odda w dysponowanie swoje aktywa, przekraczające 5 mln zł, bez uzyskania adekwatnego ekwiwalentu za sprzedawane lub oddawane w dysponowanie aktywa, w ramach jednej transakcji lub serii transakcji, zbycia lub rozporządzenia, na rzecz innego podmiotu, na warunkach znacząco odbiegających od cen rynkowych lub powszechnie obowiązujących w obrocie gospodarczym;
  - m) niewywiązywanie się przez Emitenta z obowiązku udostępnienia Obligatariuszom rocznych sprawozdań finansowych wraz z raportem i opinią biegłego rewidenta z badania sprawozdania, w terminie 6 miesięcy od zakończenia danego roku obrotowego lub sprawozdań półrocznych, zgodnie z przepisami obowiązującymi w ASO;
  - n) wykluczenie Obligacji z obrotu w ASO Catalyst przez Organizatora ASO;
  - o) podjęcie przez wspólników Emitenta uchwały o podziale zysku wskazującej wypłatę dywidendy dla wspólników lub podjęcie przez wspólników Emitenta uchwały o wypłacie zaliczki na poczet przewidywanej dywidendy lub podjęcie przez wspólników Emitenta uchwały o umorzeniu udziałów Emitenta za wynagrodzeniem;
  - p) nie złożenie przez właściciela Nieruchomości 1 oświadczeń o ustanowieniu Hipoteki Pierwotnej przed Dniem Przydziału;
  - q) nie złożenie wniosku o wprowadzenie Obligacji do ASO Catalyst w ciągu trzech miesięcy od Dnia Przydziału;
  - r) naruszenie warunków emisji innych serii obligacji Emitenta skutkujących możliwością składania przez obligatariuszy żądań wykupu tych obligacji;
  - s) nie ustanowienie któregokolwiek z zabezpieczeń w terminach przewidzianych w Warunkach Emisji Obligacji;
  - t) łączna wartość nieruchomości stanowiących zabezpieczenie wierzytelności wynikających z Obligacji stanowić będzie mniej niż 150% wartości nominalnej wyemitowanych i niewykupionych Obligacji pozostających po częściowym przedterminowym wykupie i umorzeniu części Obligacji;
  - u) choćby jedno zabezpieczenie stało się nieskuteczne i nie ustanowienie w terminie 60 dni od dnia, w którym Emitent dowiedział się o nieskuteczności zabezpieczenia, tego samego lub innego zabezpieczenia o co najmniej tej samej wartości co nieskuteczne zabezpieczenie;

- v) upadek choćby jednego zabezpieczenia i nie ustanowienie w terminie 60 dni od dnia, w którym Emitent dowiedział się o upadku zabezpieczenia, tego samego lub innego zabezpieczenia o co najmniej tej samej wartości co upadłe zabezpieczenie;
- w) niezłożenie oświadczenia o poddaniu się egzekucji, o którym mowa w pkt. 7.11. Warunków Emisji, w terminie jednego tygodnia od nabycia nieruchomości obciążonej Hipoteką.

W sytuacji zaistnienia lub trwania któregośkolwiek z wymienionych w pkt a) – r) Przypadków Naruszenia każdy Obligatariusz może wezwać na piśmie Emitenta, wyznaczając termin nie krótszy niż 30 dni, do usunięcia Przypadku Naruszenia i wszystkich jego skutków. W przypadku usunięcia przez Emitenta Przypadku Naruszenia i wszystkich jego skutków we wskazanym terminie, przypadek taki nie stanowi Przypadku Naruszenia wobec wszystkich Obligatariuszy. W przypadku, gdy mimo wezwania przez jakiegokolwiek Obligatariusza, Emitent nie usunie Przypadku Naruszenia i wszystkich jego skutków, każdy Obligatariusz nabywa prawo do żądania zapłaty kwoty równej wartości nominalnej Obligacji Serii M na dzień dokonania zapłaty, tytułem jej przedterminowego wykupu - w terminie 30 dni od złożenia Emitentowi takiego żądania na piśmie.

W myśl art. 74 ust. 3 Ustawy o obligacjach, jeżeli Emitent nie ustanowił zabezpieczeń w terminach wskazanych w Warunkach Emisji, Obligacje podlegają, na żądanie Obligatariusza, natychmiastowemu wykupowi. W sytuacji zaistnienia lub trwania któregośkolwiek z wymienionych w pkt s) – w) Przypadków Naruszenia, Obligatariusz może żądać natychmiastowego wykupu Obligacji.

Zgodnie z art. 74 ust. 2 Ustawy o obligacjach, jeżeli Emitent jest w zwłoce z wykonaniem w terminie, w całości lub części, zobowiązań wynikających z Obligacji, Obligacje podlegają, na żądanie Obligatariusza, natychmiastowemu wykupowi. Obligatariusz może żądać wykupu obligacji również w przypadku niezawinionej przez Emitenta opóźnienia nie krótszego niż 3 (trzy) dni.

Zaleca się Obligatariuszom uprzedni kontakt z podmiotem prowadzącym rachunek papierów wartościowych danego Obligatariusza, na którym zapisane będą Obligacje w celu ustalenia właściwej procedury i szczegółów postępowania w zakresie składania żądania przedterminowego wykupu, zwłaszcza w kwestii zablokowania możliwości przenoszenia własności Obligacji oraz w celu wydania stosownego zaświadczenia potwierdzającego własność Obligacji.

Realizując żądania przedterminowego wykupu Emitent oprócz wartości nominalnej Obligacji wypłaci Odsetki naliczone do dnia przedterminowego wykupu (łącznie z tym dniem).

### **8.3 Przedterminowy wykup Obligacji na żądanie Emitenta**

Emitent ma prawo dokonać przedterminowego wykupu całości lub części Obligacji na żądanie własne polegające na wykupie Obligacji Serii M w wyznaczonym przez Emitenta dniu, przy czym dzień przedterminowego wykupu może przypadać jedynie w ostatni dzień każdego Okresu Odsetkowego, tj. dzień wypłaty Odsetek. Dni te zostały określone w punkcie 6 Warunków Emisji Obligacji Serii M. Jeżeli dzień wcześniejszego wykupu (będący jednocześnie ostatnim dniem danego Okresu Odsetkowego) przypada na dzień niebędący Dniem Roboczym, Emitent ma prawo do realizacji przedterminowego wykupu w pierwszy przypadający po tym dniu Dzień Roboczy.

Przedterminowy wykup może zostać zrealizowany w odniesieniu do wszystkich lub tylko co do części Obligacji. Emitent może dokonywać przedterminowego wykupu wielokrotnie, aż do całkowitego wykupu Obligacji. W przypadku, gdy przedterminowy wykup będzie realizowany w odniesieniu do części Obligacji, zostanie on przeprowadzony proporcjonalnie do liczby posiadanych Obligacji. Nie jest dopuszczalny wykup ułamkowej części Obligacji.

W przypadku realizacji przez Emitenta żądania wykupu, oprócz wartości nominalnej posiadanych Obligacji Serii M, Obligatariuszom zostaną wypłacone Odsetki naliczone do dnia przedterminowego

wykupu (łącznie z tym dniem). Dodatkowo Obligatariuszowi Serii M przysługiwać będzie świadczenie pieniężne w wysokości 0,25% wartości nominalnej posiadanych Obligacji Serii M.

Przedterminowy wykup Obligacji Serii M w tym trybie nie wymaga wcześniejszego powiadomienia Obligatariusza.

#### **8.4 Przedterminowy wykup w związku z brakiem rejestracji Obligacji w Depozycie**

W przypadku braku rejestracji Obligacji w Depozycie w ciągu dwunastu miesięcy od Dnia Przydziału Emitent dokona przedterminowego wykupu wszystkich Obligacji z upływem tych dwunastu miesięcy.

#### **9. WSKAZANIE ŹRÓDEŁ POCHODZENIA ŚRODKÓW NA SPŁATĘ ZOBOWIĄZAŃ WYNIKAJĄCYCH Z EMITOWANYCH PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH**

Zobowiązania wynikające z emitowanych Obligacji będą spłacane ze środków pochodzących z bieżącej działalności Emitenta.

#### **10. PRÓG DOJŚCIA EMISJI DO SKUTKU**

Emisja Obligacji dojdzie do skutku w przypadku subskrybowania i należytego opłacenia co najmniej 5.000 (słownie: pięć tysięcy) sztuk Obligacji.

#### **11. DODATKOWE INFORMACJE DOTYCZĄCE OBLIGACJI PRZYPADKOWYCH**

Nie dotyczy. Obligacje nie są obligacjami przypadkowymi.

#### **12. INFORMACJE DOTYCZĄCE OBLIGACJI, Z KTÓRYCH ZOBOWIĄZANIA MAJĄ ZOSTAĆ SPŁACONE ZE ŚRODKÓW UZYSKANYCH ZE SPŁATY OKREŚLONYCH WIERZYTELNOŚCI LUB Z INNYCH ŚRODKÓW UZYSKANYCH W CELU SPŁATY TYCH OBLIGACJI**

Nie dotyczy. Obligacje nie są Obligacjami, z których zobowiązania mają zostać spłacone ze środków uzyskanych ze spłaty określonych wierzytelności lub z innych środków uzyskanych w celu spłaty tych Obligacji.

#### **13. INFORMACJE O KOSZTACH EMISJI I PRZEPROWADZENIA PUBLICZNEJ OFERTY PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH**

Zarząd Emitenta szacuje koszt przygotowania i przeprowadzenia Publicznej Oferty, w tym koszty sporządzenia Memorandum z uwzględnieniem kosztów doradztwa i oferowania, na nie więcej niż 420.000,00 zł przy założeniu, że zostaną objęte wszystkie oferowane Obligacje.

#### **14. INFORMACJE O ZASADACH OPODATKOWANIA DOCHODÓW ZWIĄZANYCH Z POSIADANIEM I OBROTEM PAPIERAMI WARTOŚCIOWYMI, W TYM WSKAZANIE PŁATNIKA PODATKU**

Poniższe informacje są oparte wyłącznie na przepisach prawa podatkowego obowiązujących w Polsce w czasie przygotowywania Memorandum oraz na interpretacji tych przepisów wynikającej z praktyki organów podatkowych i orzecznictwa sądów administracyjnych. Na skutek zmian legislacyjnych lub zmian w interpretacji przepisów podatkowych, w tym na skutek zmian w orzecznictwie sądów administracyjnych lub praktyce organów podatkowych, stwierdzenia zawarte w Memorandum mogą stracić aktualność.

Zawarte w niniejszym Memorandum informacje podatkowe nie stanowią porady prawnej ani podatkowej, lecz mają charakter ogólny, w sposób selektywny przedstawiają poszczególne zagadnienia i nie uwzględniają wszystkich sytuacji, w jakich może znaleźć się Inwestor. Potencjalnym Inwestorom zaleca się skorzystanie z pomocy osób i podmiotów zajmujących się profesjonalnie doradztwem podatkowym, w celu uzyskania informacji o konsekwencjach podatkowych występujących w ich indywidualnych przypadkach.

Znajdujące się w niniejszym punkcie 14 określenie „odsetki”, jak również każde inne określenie, ma takie znaczenie, jakie przypisuje mu się na gruncie polskiego prawa podatkowego.

### ***Podatek dochodowy***

Poniższy opis nie obejmuje specyficznych konsekwencji podatkowych mających zastosowanie w przypadku podmiotowych lub przedmiotowych zwolnień z podatku dochodowego (np. dotyczących krajowych lub zagranicznych funduszy inwestycyjnych).

### ***Osoby fizyczne podlegające nieograniczonemu obowiązkowi podatkowemu w Polsce***

Zgodnie z art. 3 ust. 1 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych osoby fizyczne, jeżeli mają miejsce zamieszkania na terytorium Polski, podlegają obowiązkowi podatkowemu od całości swoich dochodów (przychodów) bez względu na miejsce położenia źródeł przychodów (nieograniczony obowiązek podatkowy). Za osobę mającą miejsce zamieszkania na terytorium Polski uważa się osobę fizyczną, która: (i) posiada na terytorium Polski centrum interesów osobistych lub gospodarczych (ośrodek interesów życiowych); lub (ii) przebywa na terytorium Polski dłużej niż 183 (sto osiemdziesiąt trzy) dni w roku podatkowym. Przepisy te stosuje się z uwzględnieniem właściwych umów o unikaniu podwójnego opodatkowania, których stroną jest Polska.

### ***Opodatkowanie przychodów z odsetek (dyskonta) z Obligacji osób fizycznych***

Zgodnie z art. 17 ust. 1 pkt 3 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych odsetki (dyskonto) od papierów wartościowych (w tym odsetki od Obligacji) kwalifikowane są jako przychody z kapitałów pieniężnych.

W świetle art. 30a Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych przychodów z odsetek osiągniętych przez osoby fizyczne podlegające nieograniczonemu obowiązkowi podatkowemu w Polsce nie łączy się z przychodami z innych źródeł, lecz opodatkowuje się zryczałtowanym podatkiem dochodowym wynoszącym 19% (dziewiętnaście procent) przychodu.

Zgodnie z art. 41 ust. 4d Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych zryczałtowany podatek dochodowy od odsetek oraz dyskonta od papierów wartościowych pobierają, jako płatnicy, podmioty prowadzące rachunki papierów wartościowych dla podatników, jeżeli dochody (przychody) te zostały uzyskane na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej i wiążą się z papierami wartościowymi zapisanymi na tych rachunkach, a wypłata świadczenia na rzecz podatnika następuje za pośrednictwem tych podmiotów. Zgodnie z art. 41 ust. 10 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych w przypadku wypłaty odsetek (dyskonta) z papierów wartościowych zapisanych na rachunkach zbiorczych płatnikiem zryczałtowanego podatku dochodowego są podmioty prowadzące rachunki zbiorcze, za pośrednictwem których należności z tych tytułów są wypłacane. Podatek pobiera się w dniu przekazania należności z danego tytułu do dyspozycji posiadacza rachunku zbiorczego. Tym samym to nie podatnik, lecz podmiot prowadzący

rachunek papierów wartościowych lub rachunek zbiorczy, za którego pośrednictwem odsetki (dyskonto) są wypłacane, jako płatnik, jest odpowiedzialny za rozliczenie podatku. Zgodnie z art. 42 ust. 1 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych, płatnicy przekazują stosowne kwoty podatku na rachunek bankowy właściwego urzędu skarbowego w terminie do 20 (dwudziestego) dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym pobrano podatek. Zgodnie z art. 45 ust. 3b Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych, jeżeli podatek nie zostanie pobrany przez płatnika, osoba fizyczna jest zobowiązana do samodzielnego rozliczenia podatku w zeznaniu rocznym, składanym do końca kwietnia roku następującego po roku podatkowym.

### ***Opodatkowanie odpłatnego zbycia Obligacji przez osoby fizyczne***

Zgodnie z art. 17 ust.1 pkt 6 pkt a) Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych przychody z odpłatnego zbycia Obligacji kwalifikowane są jako przychody z kapitałów pieniężnych.

Zgodnie z art. 30b ust. 5 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych, dochód z odpłatnego zbycia papierów wartościowych (w tym Obligacji) nie podlega opodatkowaniu na zasadach ogólnych z zastosowaniem progresywnej stawki podatkowej, ale zgodnie z art. 30b ust. 1 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych jest opodatkowany zryczałtowanym 19-procentowym podatkiem dochodowym. Zgodnie z art. 30b ust. 2 pkt 1 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych, dochód jest obliczany jako różnica między sumą przychodów uzyskanych z tytułu odpłatnego zbycia papierów wartościowych a kosztami uzyskania przychodów, obliczonymi na podstawie stosownych przepisów Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych. Na podstawie art. 17 ust. 2 oraz art. 19 ust. 1 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych, jeżeli cena wyrażona w umowie bez uzasadnionej przyczyny znacznie odbiega od wartości rynkowej, kwotę przychodu określa organ podatkowy lub organ kontroli skarbowej w wysokości wartości rynkowej.

Podatnik jest zobowiązany do samodzielnego rozliczenia podatku z tytułu zbycia obligacji, a osoba dokonująca wypłat nie pobiera podatku ani zaliczek na podatek. Roczne zeznanie podatkowe podatnicy powinni sporządzić w terminie do końca kwietnia roku następującego po roku podatkowym, na podstawie przekazanych im przez osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą, osoby prawne i ich jednostki organizacyjne oraz jednostki organizacyjne niemające osobowości prawnej, do końca lutego roku następującego po roku podatkowym, imiennych informacji o wysokości osiągniętego dochodu.

Powyższych przepisów nie stosuje się, jeżeli odpłatne zbycie obligacji następuje w wykonywaniu działalności gospodarczej. Obligacje traktowane są jako aktywa związane z prowadzoną działalnością. W takim przypadku przychody z odpłatnego zbycia obligacji powinny być traktowane jako przychody z prowadzonej działalności gospodarczej i opodatkowane według zasad właściwych dla przychodu z tego źródła.

### ***Podatnicy podatku dochodowego od osób prawnych podlegający w Polsce nieograniczonemu obowiązkowi podatkowemu***

Zgodnie z art. 3 ust. 1 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych podatnicy, jeżeli mają siedzibę lub zarząd w Polsce, podlegają obowiązkowi podatkowemu od całości swoich dochodów, bez względu na miejsce ich osiągania (nieograniczony obowiązek podatkowy).

Dochody (przychody) z Obligacji, w tym z odsetek albo dyskonta oraz odpłatnego zbycia Obligacji przez podatników podatku dochodowego od osób prawnych podlegających w Polsce nieograniczonemu obowiązkowi podatkowemu, podlegają opodatkowaniu na zasadach ogólnych

właściwych do opodatkowania pozostałych przychodów z prowadzonej działalności gospodarczej w ramach danego źródła przychodów. Co do zasady odsetki są ujmowane jako przychód w momencie ich otrzymania, a nie zaś w momencie ich naliczenia. Przychodem z odpłatnego zbycia Obligacji jest co do zasady ich wartość wyrażona w cenie określonej w umowie. Jeżeli cena wyrażona w umowie bez uzasadnionej przyczyny znacznie odbiega od wartości rynkowej, kwotę przychodu określa organ podatkowy w wysokości wartości rynkowej (art. 14 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych). W przypadku dochodu z odpłatnego zbycia obligacji koszty uzyskania przychodów są co do zasady rozpoznawane w momencie, gdy odpowiadający im przychód został osiągnięty. Podatnik samodzielnie (bez udziału płatnika) rozlicza podatek dochodowy z odsetek/dyskonta oraz z odpłatnego zbycia obligacji, który rozliczany jest wraz z pozostałymi dochodami z prowadzonej przez podatnika działalności gospodarczej w ramach tego samego źródła przychodów.

Dochody (przychody) z Obligacji, w tym z ich odpłatnego zbycia, co do zasady łączy się z przychodami z zysków kapitałowych (art. 7b ust. 1 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych). W przypadku ubezpieczycieli, banków oraz niektórych innych podmiotów (instytucji finansowych), przychód ten zalicza się do przychodów innych niż przychody z zysków kapitałowych (art. 7b ust. 2 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych). Odpowiednia stawka podatku jest taka sama, jak stawka podatku stosowana do działalności gospodarczej, tj. 19% dla zwykłego podatnika lub 9% dla małych i nowych podatników.

Jeżeli Obligacje znajdują się na rachunku zbiorczym, a tożsamość podatników nie zostanie ujawniona podmiotowi prowadzącemu ten rachunek, może się zdarzyć, że podatek zostanie pobrany. Stosownie do art. 26 ust. 2a Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych, w przypadku gdy wypłata należności z tytułu odsetek dokonywana jest na rzecz podatników będących osobami uprawnionymi z papierów wartościowych zapisanych na rachunkach zbiorczych, których tożsamość nie została płatnikowi ujawniona, płatnik pobiera podatek w wysokości 20% od łącznej wartości dochodów (przychodów) przekazanych przez niego na rzecz wszystkich takich podatników za pośrednictwem posiadacza rachunku zbiorczego.

### ***Osoby fizyczne i podatnicy podatku dochodowego od osób prawnych podlegający w Polsce ograniczonemu obowiązkowi podatkowemu***

Zgodnie z art. 3 ust. 2a Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych osoby fizyczne, jeżeli nie mają na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej miejsca zamieszkania, podlegają obowiązkowi podatkowemu tylko od dochodów (przychodów) osiąganych na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej.

Zgodnie z art. 3 ust. 2 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych podatnicy podatku dochodowego od osób prawnych, jeżeli nie mają na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej siedziby lub zarządu, podlegają obowiązkowi podatkowemu tylko od dochodów, które osiągają na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej.

### ***Opodatkowanie przychodów z odsetek (dyskonta) z Obligacji – ograniczony obowiązek podatkowy***

#### ***Osoby fizyczne podlegające ograniczonemu obowiązkowi podatkowemu w Polsce***

Zasadniczo opisane powyżej zasady opodatkowania odsetek (dyskonta) Obligacji uzyskiwanych przez osoby fizyczne podlegające nieograniczonemu obowiązkowi podatkowemu w Polsce mają również zastosowanie do odsetek uzyskiwanych przez osoby fizyczne podlegające w Polsce ograniczonemu obowiązkowi podatkowemu, o ile właściwe umowy w sprawie zapobieżenia



podwójnemu opodatkowaniu zawarte z państwem będącym krajem rezydencji podatkowej osoby fizycznej nie stanowią inaczej.

Zastosowanie stawki podatku wynikającej z właściwej umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania albo niepobranie podatku zgodnie z taką umową jest możliwe pod warunkiem udokumentowania miejsca siedziby podatnika dla celów podatkowych uzyskaniem od podatnika certyfikatem rezydencji podatkowej.

*Podatnicy podatku dochodowego od osób prawnych podlegający ograniczonemu obowiązkowi podatkowemu w Polsce*

W przypadku podatników podatku dochodowego od osób prawnych podlegających w Polsce ograniczonemu obowiązkowi podatkowemu zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 1 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych *odsetki* (dyskonto) od Obligacji opodatkowane będą zryczałtowanym podatkiem w wysokości 20% (dwadzieścia procent).

#### ***Opodatkowanie odpłatnego zbycia Obligacji – ograniczony obowiązek podatkowy***

Zasadniczo zasady opodatkowania dochodów z odpłatnego zbycia Obligacji opisane powyżej mają zastosowanie również w przypadku dochodów uzyskiwanych w Polsce przez osoby fizyczne i osoby prawne podlegające w Polsce ograniczonemu obowiązkowi podatkowemu, chyba że odpowiednie umowy w sprawie unikania podwójnego opodatkowania przewidują inaczej.

Na gruncie wielu umów o unikaniu podwójnego opodatkowania, których stroną jest Polska, dochody uzyskane z tytułu zbycia obligacji przez rezydentów podatkowych danego państwa nie podlegają opodatkowaniu w Polsce.

#### ***Podatek od spadków i darowizn***

Zgodnie z art. 1 ust. 1 w zw. z art. 2 Ustawy o Podatku od Spadków i Darowizn nabycie przez osoby fizyczne między innymi w drodze dziedziczenia, zapisu zwykłego, dalszego zapisu, zapisu windykacyjnego, polecenia testamentowego lub darowizny praw majątkowych, w tym również praw związanych z posiadaniem papierów wartościowych, podlega opodatkowaniu podatkiem od spadków i darowizn, jeżeli w chwili otwarcia spadku lub zawarcia umowy darowizny spadkobierca lub obdarowany był obywatelem polskim lub miał miejsce stałego pobytu na terytorium Polski.

W świetle art. 7 ust. 1 Ustawy o Podatku od Spadków i Darowizn podstawą opodatkowania jest co do zasady wartość nabytych rzeczy i praw majątkowych po potrąceniu długów i ciężarów (czysta wartość), ustalona według stanu rzeczy i praw majątkowych w dniu nabycia i cen rynkowych z dnia powstania obowiązku podatkowego.

Stawki podatku od spadków i darowizn są różne i zależą od rodzaju pokrewieństwa lub powinowactwa albo innego osobistego stosunku pomiędzy spadkobiercą i spadkodawcą albo pomiędzy darczyńcą i obdarowanym. Stopień pokrewieństwa zostaje ustalony w oparciu o art. 14 Ustawy o Podatku od Spadków i Darowizn.

Stosownie do art. 4a ust. 1 Ustawy o Podatku od Spadków i Darowizn zwalnia się od podatku nabycie własności rzeczy lub praw majątkowych (w tym obligacji) przez małżonka, zstępnych, wstępnych, pasierbą, rodzeństwo, ojczyma i macochę, jeżeli zgłoszą nabycie własności rzeczy lub praw majątkowych właściwemu naczelnikowi urzędu skarbowego w terminie sześciu miesięcy od dnia powstania obowiązku podatkowego, a w przypadku nabycia w drodze dziedziczenia w terminie sześciu miesięcy od dnia uprawomocnienia się orzeczenia sądu stwierdzającego nabycie spadku. W przypadku niespełnienia powyższego warunku nabycie własności rzeczy lub praw



majątkowych podlega opodatkowaniu na zasadach określonych dla nabywców zaliczonych do I grupy podatkowej.

Zgodnie z art. 3 pkt 1 Ustawy o Podatku od Spadków i Darowizn, nabycie prawa majątkowych (w tym obligacji) podlegających wykonaniu na terytorium Polski nie podlega opodatkowaniu, jeżeli w dniu nabycia ani nabywca, ani też spadkodawca lub darczyńca nie byli obywatelami polskimi i nie mieli miejsca stałego pobytu lub siedziby na terytorium Polski.

#### ***Podatek od czynności cywilnoprawnych***

W świetle art. 1 ust. 1 pkt 1 lit. a Ustawy o Podatku od Czynności Cywilnoprawnych opodatkowaniu podatkiem od czynności cywilnoprawnych podlegają umowy sprzedaży lub zamiany rzeczy lub praw majątkowych. Czynności te podlegają opodatkowaniu, jeżeli ich przedmiotem są:

- (i) rzeczy znajdujące się na terytorium Polski lub prawa majątkowe wykonywane na terytorium Polski;
- (ii) rzeczy znajdujące się za granicą lub prawa majątkowe wykonywane za granicą, w przypadku gdy nabywca ma miejsce zamieszkania lub siedzibę na terytorium Polski i czynność cywilnoprawna została dokonana na terytorium Polski.

Co do zasady sprzedaż obligacji emitowanych przez spółki z siedzibą na terytorium Polski jest uznawana za sprzedaż praw majątkowych wykonywanych na terytorium Polski i w związku z tym podlega podatkowi od czynności cywilnoprawnych w wysokości 1% (jeden procent), który zgodnie z art. 4 pkt 1 w zw. z art. 10 Ustawy o Podatku od Czynności Cywilnoprawnych jest płatny przez nabywcę i powinien zostać rozliczony w ciągu 14 (czternastu) dni od dokonania czynności (tj. od dnia zawarcia umowy sprzedaży). Podstawą opodatkowania jest wartość rynkowa rzeczy lub prawa majątkowego.

Jednakże zgodnie z art. 9 pkt 9 Ustawy o Podatku od Czynności Cywilnoprawnych zwolniona od podatku od czynności cywilnoprawnych jest sprzedaż praw majątkowych będących instrumentami finansowymi: (i) firmom inwestycyjnym oraz zagranicznym firmom inwestycyjnym, (ii) dokonywana za pośrednictwem firm inwestycyjnych oraz zagranicznych firm inwestycyjnych, (iii) dokonywana w ramach rynku zorganizowanego, (iv) dokonywana poza rynkiem zorganizowanym przez firmy inwestycyjne oraz zagraniczne firmy inwestycyjne, jeżeli prawa te zostały nabyte przez te firmy na rynku zorganizowanym – w rozumieniu przepisów Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi.

#### ***Odpowiedzialność płatnika***

Zgodnie z art. 30 Ordynacji Podatkowej, płatnik podatku, który nie wykonał obowiązków obliczenia, pobrania lub wpłaty podatku organowi podatkowemu, odpowiada całym swoim majątkiem za podatek niepobrany lub podatek pobrany a niewpłacony. Płatnik nie ponosi odpowiedzialności, jeżeli podatek nie został pobrany z winy podatnika. W takim przypadku organ podatkowy wydaje decyzję o odpowiedzialności podatnika.

#### **15. WSKAZANIE STRON UMÓW O SUBEMISJĘ USŁUGOWĄ LUB INWESTYCYJNĄ ORAZ ISTOTNYCH POSTANOWIEŃ TYCH UMÓW**

Emitent nie przewiduje podpisania umów o subemisję usługową lub inwestycyjną.

## 16. OKREŚLENIE ZASAD DYSTRYBUCJI OFEROWANYCH PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH

### 16.1. *Wskazanie osób, do których kierowana jest Oferta*

Oferta Publiczna kierowana jest do:

- 1) osób fizycznych,
- 2) osób prawnych,
- 3) jednostek organizacyjnych nie będących osobami prawnymi, zarówno rezydentów jak i nierezydentów w rozumieniu przepisów Prawa Dewizowego.

Oferta Publiczna prowadzona jest wyłącznie na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej. Każdy Inwestor, w szczególności zamieszkały bądź mający siedzibę poza granicami Rzeczypospolitej Polskiej, powinien zapoznać się z przepisami prawa Rzeczypospolitej Polskiej, w szczególności ograniczeniom obrotu dewizowego wynikającym z Prawa Dewizowego oraz z przepisami prawa jakiegokolwiek innego państwa, pod którego jurysdykcją może się znajdować, aby sprawdzić czy podejmując czynności związane z nabyciem Obligacji nie narusza przepisów prawa.

Materiały nie podlegają ani nie są przeznaczone do rozpowszechniania, ogłaszania, dystrybucji poza granicami Rzeczypospolitej Polskiej, a w szczególności nie mogą być pośrednio ani bezpośrednio, w całości ani w części rozpowszechniane w Stanach Zjednoczonych Ameryki Północnej, Kanadzie, Japonii, Australii, ani w żadnej jurysdykcji, w której stanowiłoby to naruszenie właściwych przepisów prawa lub wymagałoby rejestracji, zgłoszenia lub uzyskania zezwolenia.

W świetle ograniczeń prawnych, osoby zdefiniowane jako „US Person”, zgodnie z definicją wskazaną w Regulacji S, wydanej na podstawie amerykańskiej ustawy o papierach wartościowych z 1933r. z późniejszymi zmianami (US Securities Act 1933) ani osoby działających w imieniu lub na rzecz osób zdefiniowanych jako „US Person” nie są uprawnione do nabycia Obligacji.

Poza granicami Rzeczypospolitej Polskiej niniejsze Memorandum Informacyjne nie może być traktowane jako propozycja, oferta lub zaproszenie do nabycia obligacji ani jako zamiar pozyskania ofert kupna obligacji w jakiegokolwiek innej jurysdykcji w której podjęcie takich działań byłoby niezgodne z obowiązującymi regulacjami.

Zamieszczone na tej stronie informacje i dokumenty nie są przeznaczone do publikacji lub dystrybucji poza granicami Rzeczypospolitej Polskiej. Memorandum Informacyjne ani obligacje nim objęte nie były przedmiotem rejestracji, zatwierdzenia ani notyfikacji w jakimkolwiek państwie - w szczególności w Stanach Zjednoczonych Ameryki.

### 16.2. *Terminy otwarcia i zamknięcia subskrypcji*

Oferta Publiczna rozpocznie się z chwilą rozpoczęcia udostępnienia do publicznej wiadomości Memorandum Informacyjnego. Poszczególne czynności związane z Ofertą Publiczną będą wykonywane we wskazanych poniżej terminach:

CZYNNOŚĆ	TERMIN
Publikacja Memorandum Informacyjnego	05 września 2019 r.
Przyjmowanie Zapisów na Obligacje	05 września – 30 września 2019 r.
Przydział Obligacji	1 października 2019 r.

Terminy Oferty Obligacji mogą ulec zmianie.

W przypadku przedłużenia któregoś z powyższych terminów, przekazanie informacji nastąpi nie później niż w dniu upływu pierwotnego terminu. W przypadku przesunięcia któregoś z tych terminów na późniejszy okres, przekazanie informacji nastąpi nie później niż w dniu rozpoczęcia biegu pierwotnego terminu. W przypadku skrócenia któregoś z tych terminów lub przełożenia go na okres wcześniejszy, stosowna informacja zostanie przekazana niezwłocznie po podjęciu takiej decyzji, nie później niż w dniu tego wcześniejszego terminu. Przedłużenie terminu przyjmowania zapisów może nastąpić wyłącznie w terminie ważności Memorandum Informacyjnego i termin ten nie może być dłuższy, niż trzy miesiące od dnia otwarcia Publicznej Oferty Obligacji.

Informacja o zmianie terminów przekazana zostanie w formie aneksu do Memorandum Informacyjnego podanego do publicznej wiadomości w trybie przewidzianym w art. 41 ust. 4 Ustawy o Ofercie Publicznej w sposób, w jaki zostało udostępnione niniejsze Memorandum Informacyjne, czyli na stronie internetowej Spółki [www.geogrupa.pl](http://www.geogrupa.pl) oraz na stronie internetowej Oferującego [www.pcdm.pl](http://www.pcdm.pl). Wyjątkiem od zasady przekazania informacji o zmianie terminu w formie aneksu jest wcześniejsze zakończenie przyjmowania zapisów i wcześniejszy przydział Obligacji związane z subskrybowaniem większej liczby Obligacji, niż oferowana, która to informacja zostanie przekazana w formie komunikatu aktualizującego

Sprostowanie niedokładności, błędów pisarskich albo rachunkowych lub innych oczywistych omyłek nie stanowi zmiany Warunków Emisji. Tym samym Emitent jest uprawniony do korekty treści Warunków Emisji w tym zakresie bez zgody Obligatariuszy.

### **16.3. Zasady, miejsce i terminy składania zapisów oraz terminy związania zapisem**

Na podstawie niniejszego Memorandum Informacyjnego oferuje się 10.000 Obligacji zwykłych na okaziciela serii M Emitenta o wartości nominalnej i cenie emisyjnej równej 1.000 zł każda. Oferta Publiczna dojdzie do skutku w przypadku subskrybowania i należytego opłacenia co najmniej 5.000 Obligacji.

Podmiotem Oferującym Obligacje jest Prosper Capital Dom Maklerski S.A.

Oferowanie odbywa się wyłącznie na warunkach i zgodnie z zasadami określonymi w niniejszym Memorandum Informacyjnym, który jest jedynym prawnie wiążącym dokumentem zawierającym informacje o Ofercie oraz Emitencie. Oferta Publiczna jest przeprowadzana wyłącznie na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej. Poza terytorium Rzeczypospolitej Polskiej niniejsze Memorandum Informacyjne nie może być traktowane jako rekomendacja, propozycja lub oferta nabycia Obligacji. Ani niniejsze Memorandum Informacyjne, ani papiery wartościowe nim objęte nie były przedmiotem zatwierdzenia, rejestracji lub notyfikacji w jakimkolwiek państwie poza Rzeczpospolitą Polską. Papiery wartościowe objęte niniejszym Memorandum Informacyjnym nie mogą być oferowane poza granicami Rzeczypospolitej Polskiej, chyba że w danym państwie taka oferta mogłaby zostać przeprowadzona zgodnie z prawem, bez konieczności spełnienia jakichkolwiek dodatkowych wymagań prawnych. Każdy Inwestor zamieszkały lub mający siedzibę poza Rzeczpospolitą Polską, który zamierza uczestniczyć w Ofercie, powinien zapoznać się z przepisami prawa polskiego oraz przepisami obowiązującymi w innych państwach, które mogą mieć do niego zastosowanie w tym zakresie.

### **Koszty zapisu**

W związku ze złożeniem zapisów Inwestorzy nie będą ponosić dodatkowych kosztów, za wyjątkiem ewentualnych kosztów wynikających ze złożenia zapisu drogą korespondencyjną.

Inwestor musi liczyć się z możliwością poniesienia kosztu otwarcia rachunku papierów wartościowych, w przypadku nie jest właścicielem takiego rachunku, a chciałby, aby Obligacje były na nim zapisane po ich rejestracji w Depozycie.

### Zasady składania zapisów

Zapis na Obligacje może zostać złożony jedynie przez osobę, która zawarła z Oferującym umowę świadczenia usług maklerskich polegających na przyjmowaniu i przekazywaniu zleceń nabycia instrumentów finansowych. W przypadku, gdy osoba zainteresowana nabyciem Obligacji nie ma zawartej takiej umowy, powinna ona skontaktować się z Oferującym w celu uzyskania wyjaśnień, co do trybu i zasad jej podpisania. Zapis na Obligacje może być złożony po dostarczeniu Oferującemu podpisanej umowy wraz z kompletem dokumentów oraz po podpisaniu jej przez Oferującego. Wymagane jest również, z wyłączeniem sytuacji, gdy Inwestor doręcza dokumenty Oferującemu osobiście, dołączenie do tych dokumentów kopii dowodu tożsamości i kopii dodatkowego dokumentu poświadczającego tożsamość. Ich brak spowoduje, że umowa nie będzie mogła zostać zawarta.

Pojedynczy zapis na Obligacje złożony przez Inwestora nie może obejmować mniej niż 10 Obligacji i więcej niż łączna liczba Obligacji przewidzianych w Ofercie Publicznej. Pojedynczy zapis na mniej niż 10 Obligacji będzie uważany za nieważny. Zapis opiewający na większą liczbę Obligacji niż liczba Obligacji oferowanych w Ofercie Publicznej będzie traktowany jak zapis na łączną liczbę Obligacji oferowanych w Ofercie Publicznej. Inwestor może złożyć wielokrotne zapisy na Obligacje, przy czym łączna liczba Obligacji określona w zapisach złożonych przez jednego Inwestora, nie może być większa niż liczba oferowanych Obligacji. Przy zachowaniu tej zasady wielokrotne zapisy składane przez Inwestora będą przy przydziale Obligacji traktowane jak jeden zapis.

Zapisy na Obligacje mogą być składane w formie papierowej albo elektronicznej.

Zapisy na Obligacje Inwestorzy powinni składać na formularzu zapisu, który stanowi Załącznik nr 5 do Memorandum Informacyjnego.

Zapisy na Obligacje składane w formie papierowej przyjmowane będą w siedzibie Oferującego przy ul. Waryńskiego 3A, 00 – 645 Warszawa lub w innym miejscu uzgodnionym z Oferującym. Składając zapis na Obligacje Inwestor okazuje pracownikowi Oferującego dokument tożsamości. Możliwe jest również składanie zapisów korespondencyjnie – pocztą lub kurierem – na adres Oferującego przy ul. Waryńskiego 3A, 00 – 645 Warszawa. W przypadku składania zapisu drogą korespondencyjną oryginał dokumentu zapisu musi zostać dostarczony na adres Oferującego najpóźniej do godz. 17.00 ostatniego dnia przewidzianego na składanie zapisów.

Składanie zapisów w postaci elektronicznej następuje poprzez wysłanie na adres e-mail: [sprzedaz@pcdm.pl](mailto:sprzedaz@pcdm.pl) zawierającego skan podpisanego dokumentu zapisu do godz. 24:00 ostatniego dnia przewidzianego na składanie zapisów.

W przypadku zapisów składanych korespondencyjnie albo kanałem elektronicznym, wymagane jest również dołączenie do nich kopii dowodu tożsamości i kopii dodatkowego dokumentu poświadczającego tożsamość (zawierającego PESEL lub/i zdjęcie). Ich brak spowoduje, że zapis taki nie zostanie uznany za złożony.

Dopuszczalne jest składanie zapisów za pośrednictwem właściwie umocowanego pełnomocnika. Pełnomocnictwo wymaga zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności. W przypadku Inwestora, który nie zawarł wcześniej z Oferującym umowy świadczenia usług maklerskich polegających na przyjmowaniu i przekazywaniu zleceń nabycia instrumentów finansowych, a umowa taka jest zawierana przez pełnomocnika, Inwestor musi osobiście wypełnić formularz

identyfikacji klienta. Formularz ten musi zostać przedstawiony przez pełnomocnika wraz z dokumentem pełnomocnictwa. Oryginał pełnomocnictwa powinien zostać przekazany Oferującemu najpóźniej wraz ze złożeniem zapisu. Składając zapis na Obligacje pełnomocnik okazuje pracownikowi Oferującego dokument tożsamości. W przypadku składania zapisu drogą korespondencyjną oryginał pełnomocnictwa powinien zostać dostarczony na adres Oferującego najpóźniej do godz. 17:00 ostatniego dnia przewidzianego na składanie zapisów. Wymagane jest również dołączenie do niego kopii dowodu tożsamości i kopii dokumentu poświadczającego tożsamość zarówno mocodawcy, jak i pełnomocnika. Ich brak spowoduje, że zapis taki nie zostanie uznany za złożony.

Zapisy składane przez towarzystwo funduszy inwestycyjnych w imieniu własnym odrębnie na rzecz poszczególnych, zarządzanych przez towarzystwo funduszy, stanowią w rozumieniu niniejszego Memorandum Informacyjnego zapisy odrębnych Inwestorów.

Zarządzający pakietem papierów wartościowych na zlecenie powinien złożyć jeden zapis zbiorczy na rzecz poszczególnych klientów, dołączając do zapisu listę Inwestorów zawierającą w odniesieniu do każdego z Inwestorów informacje określone odpowiednio w formularzu zapisu na Obligacje.

Zapis, które nie zawiera wszystkich danych zawartych w formularzu jest nieważny. Dodatkowe postanowienia nieprzewidziane w formularzu nie wywołują skutków prawnych.

Zapis na Obligacje dokonany pod warunkiem lub z zastrzeżeniem terminu jest nieważny.

Zapis jest nieodwołalny za wyjątkiem przypadków opisanych w pkt. 16.5 Rozdziału III Memorandum.

Składając zapis na Obligacje Inwestor lub jego pełnomocnik może złożyć nieodwołalną dyspozycję deponowania Obligacji, która umożliwi zapisanie Obligacji na rachunku papierów wartościowych Inwestora po ich rejestracji w Depozycie.

Dyspozycja deponowania Obligacji stanowi część dokumentu zapisu na Obligacje.

Inwestor zobowiązuje się do przekazania Oferującemu informacji o wszelkich zmianach dotyczących wskazanego w dyspozycji deponowania numeru rachunku papierów wartościowych lub podmiotu prowadzącego ten rachunek niezwłocznie po zajściu tej zmiany i przy zachowaniu formy pisemnej.

W razie składania zapisu i dyspozycji deponowania przez pełnomocnika, w treści pełnomocnictwa powinno być zawarte wyraźne umocowanie do dokonania takiej czynności.

W celu uzyskania informacji na temat szczegółowych zasad składania zapisów, w szczególności na temat dokumentów wymaganych przy składaniu zapisów przez przedstawicieli ustawowych, pełnomocników lub inne osoby działające w imieniu inwestorów potencjalni inwestorzy powinni skontaktować się z Oferującym.

Wszelkie konsekwencje wynikające z niewłaściwego wypełnienia formularza zapisu na Obligacje ponosi Inwestor.

### **Termin związania zapisem**

Subskrybent będzie związany złożonym zapisem do dnia przydziału Obligacji lub do czasu złożenia oświadczenia o uchyleniu się od skutku złożonego zapisu na Obligacje, lub do dnia ogłoszenia informacji o niedoјściu oferty publicznej Obligacji do skutku.

**16.4. Zasady, miejsce i terminy dokonywania wpłat oraz skutki prawne niedokonania wpłaty w oznaczonym terminie lub wniesienia wpłaty niepełnej**

Warunkiem skutecznego złożenia zapisu jest opłacenie Obligacji w kwocie równej iloczynowi liczby Obligacji wskazanej w zapisie i ceny emisyjnej Obligacji.

Wpłata na Obligacje powinna zostać dokonana w złotych polskich na rachunek Prosper Capital Domu Maklerskiego o numerze:

**20 1020 1026 0000 1002 0197 1514**

Wpłata na Obligacje powinna zostać uiszczona w pełnej wysokości w taki sposób, aby środki na nabycie Obligacji zostały zaksięgowane na rachunku bankowym Oferującego najpóźniej do końca ostatniego dnia przyjmowania zapisów na Obligacje (data uznania rachunku Oferującego), pod rygorem uznania zapisu za nieważny i nie uwzględniania go przy przydziale Obligacji.

Tytuł wpłaty powinien zawierać:

1. numer PESEL (REGON lub inny numer identyfikacyjny),
2. imię i nazwisko (nazwę firmy osoby prawnej) Inwestora,
3. adnotację „Wpłata na obligacje Geo”

W przypadku, gdy wpłata na Obligacje następuje z innego rachunku, niż rachunek Inwestora, w tytule przelewu należy wskazać dodatkowo imię i nazwisko (nazwę firmy osoby prawnej) Inwestora. Zwraca się uwagę Inwestorów, iż ponoszą oni wyłączną odpowiedzialność z tytułu pełnego i terminowego wniesienia wpłat na Obligacje.

Wpłata na mniejszą liczbę Obligacji niż wskazana w zapisie (lecz nie mniejszą niż na 5 sztuk) nie oznacza nieważności zapisu, a powoduje, że będzie on traktowany jak złożony na liczbę Obligacji mającą pokrycie we wpłaconej kwocie (z uwzględnieniem zasady nieprzydzielania ułamkowych części Obligacji).

Inwestorzy mogą opłacać Obligacje dokonując wielokrotnych przelewów, których wartość będzie podlegała sumowaniu.

Zwraca się uwagę Inwestorów, iż ponoszą oni wyłączną odpowiedzialność z tytułu wniesienia wpłat na Obligacje. W szczególności dotyczy to opłat i prowizji bankowych oraz terminów realizacji przez bank przelewów.

Wpłaty na Obligacje nie podlegają oprocentowaniu.

**16.5. Informacje o uprawnieniach zapisujących się osób do uchylecia się od skutków prawnych złożonego zapisu, wraz z warunkami, jakie muszą być spełnione, aby takie uchycenie było skuteczne**

Zapis na Obligacje Oferowane jest nieodwołalny za wyjątkiem sytuacji opisanych poniżej.

Zgodnie z art. 41 ust. 6 Ustawy o Ofercie Publicznej, w przypadku, gdy po rozpoczęciu subskrypcji Obligacji udostępniony zostanie aneks do Memorandum, o którym mowa w art. 41 ust.4 Ustawy o Ofercie Publicznej – zawierający informacje o istotnych błędach lub niedokładnościach w jego treści lub znaczących czynnikach, mogących wpłynąć na ocenę Obligacji, zaistniałych w okresie od udostępnienia Memorandum do publicznej wiadomości lub o których Emitent powziął wiadomość po udostępnieniu Memorandum, osoba, która złożyła zapis przed udostępnieniem aneksu, może uchylić się od skutków prawnych złożonego zapisu. Na podstawie art. 41 ust. 7 Ustawy o Ofercie Publicznej uchycenie się od skutków prawnych zapisu następuje przez oświadczenie złożone na piśmie u Oferującego, w terminie 2 dni roboczych od dnia udostępnienia aneksu, o ile Emitent nie



wyznaczy dłuższego terminu. Aneks będzie zawierać informację o dacie, do której przysługuje prawo uchylenia się od skutków prawnych złożonego zapisu.

Emitent nie może dokonać przydziału Obligacji wcześniej niż po upływie terminu do uchylenia się przez Inwestora od skutków prawnych złożonego zapisu. W związku z tym w przypadku opublikowania aneksu, którego data publikacji powodowałaby, że termin do którego przysługuje prawo uchylenia się od skutków prawnych złożonego zapisu przypadłaby później, niż termin przydziału Obligacji określony w harmonogramie, termin przydziału Obligacji zostanie stosownie przesunięty a aneks będzie zawierał informację o zmianie daty przydziału oraz wskazywał datę, do której Inwestorom przysługuje prawo uchylenia się od skutków prawnych złożonego zapisu.

Osoby, które nie złożyły oświadczenia o uchyleniu się od skutków prawnych złożonego zapisu w związku z opublikowaniem aneksu do Memorandum, związane są złożonym zapisem na Obligacje zgodnie z warunkami zawartymi w zmienionym aneksem Memorandum.

W przypadku uchylenia się od skutków prawnych zapisu, Oferujący zwróci Inwestorowi wpłaconą kwotę, w sposób określony w dokumencie zapisu w terminie do 7 dni roboczych bez żadnych odsetek ani odszkodowań.

#### **16.6. Terminy i szczegółowe zasady przydziału papierów wartościowych**

Przydział Obligacji zostanie dokonany 01 października 2019 r.

Przydział Obligacji nastąpi w oparciu o poprawnie złożone zapisy i poprawnie dokonane wpłaty na Obligacje, zgodnie z zasadami określonymi w Memorandum Informacyjnym.

W przypadku gdy wszystkie oferowane Obligacje zostaną objęte prawidłowymi zapisami i opłacone w dniu przypadającym przed ostatnim dniem subskrypcji („Dzień Przekroczenia Zapisów”), subskrypcja zostanie zakończona wcześniej, niż wynika to z przyjętego pierwotnie harmonogramu - następnego dnia roboczego po dniu, w którym subskrybowano wszystkie oferowane Obligacje (chyba, że Dniem Przekroczenia Zapisów będzie przedostatni dzień subskrypcji, wówczas zakończy się ona planowo). Informacja o wcześniejszym zakończeniu subskrypcji i wcześniejszym dniu przydziału zostanie podana do publicznej wiadomości w formie komunikatu aktualizującego w sposób, w jaki zostało udostępnione niniejsze Memorandum Informacyjne, czyli na stronie internetowej Spółki [www.geogrupa.pl](http://www.geogrupa.pl) oraz na stronie internetowej Oferującego [www.pcdm.pl](http://www.pcdm.pl).

Jeżeli liczba Obligacji objętych zapisami, opłaconych i przyjętych do przydziału zgodnie z przyjętymi zasadami, wyniesie nie więcej niż liczba Obligacji oferowanych, każdemu Inwestorowi składającemu zapis na Obligacje zostanie przydzielona taka liczba Obligacji, na jaką złożył zapis.

Jeżeli łączna liczba Obligacji objętych złożonymi zapisami, opłaconymi i przyjętymi do przydziału zgodnie z przyjętymi zasadami wyniesie więcej niż liczba Obligacji oferowanych, zapisy Inwestorów będą podlegać proporcjonalnej redukcji, zgodnie z zasadami przedstawionymi poniżej.

Inwestorom, którzy złożyli zapisy i opłacili Obligacje przed Dniem Przekroczenia Zapisów Obligacje zostaną przydzielone w liczbie wynikającej ze złożonych zapisów.

Zapisy złożone i opłacone w okresie od Dnia Przekroczenia Zapisów (włącznie) do końca następnego dnia roboczego (o ile ten następni dzień roboczy będzie mieścił się w terminie subskrypcji) zostaną proporcjonalnie zredukowane. Łączna liczba Obligacji przydzielonych Inwestorom, którzy złożyli i opłacili zapisy w okresie od Dnia Przekroczenia Zapisów do końca następnego dnia roboczego będzie równa różnicy między łączną liczbą Obligacji oferowanych, a liczbą Obligacji przydzielonych Inwestorom, którzy złożyli zapisy i opłacili Obligacje w dniach poprzedzających Dzień Przekroczenia Zapisów. Stopa alokacji i stopa redukcji zapisów wyrażać się będą w procentach, z zaokrągleniem



do dwóch miejsc po przecinku. Liczba Obligacji przydzielonych poszczególnym Inwestorom będzie wyrażać się liczbą całkowitą, a więc tzw. ułamkowe części Obligacji, powstałe w wyniku redukcji, nie będą przydzielane. Obligacje nie przyznane w wyniku zaokrągleń w dół zostaną przydzielone, po jednej Obligacji, kolejno tym Inwestorom, których zapisy zostały objęte redukcją i którzy złożyli zapisy na największą liczbę Obligacji, aż do całkowitego wyczerpania puli Obligacji powstałej w wyniku zaokrągleń. W przypadku równej liczby Obligacji objętych zapisami o pierwszeństwie przydziału decyduje kolejność wpłat, a w przypadku braku możliwości jednoznacznego ustalenia tej kolejności (ta sama wartość wpłat zaksięgowana przez bank prowadzący rachunek tego samego dnia o tej samej godzinie) Emitent zastrzega sobie możliwość podjęcia decyzji zgodnie z zasadą dyskrecjonalną, tj. według własnego uznania Emitenta.

Przydzielenie Obligacji w mniejszej liczbie niż określona w zapisie nie daje podstawy do odstąpienia od zapisu.

Informacja o dokonaniu przydziału Obligacji zostanie podana do publicznej wiadomości w sposób, w jaki zostało opublikowane niniejsze Memorandum Informacyjne.

#### **16.7. Zasady oraz terminy rozliczenia wpłat i zwrotu nadpłaconych kwot**

W przypadku, gdy zgodnie z opisanymi zasadami przydziału Inwestorowi składającemu zapis na Obligacje nie zostaną przydzielone Obligacje lub przydzielona zostanie mniejsza liczba Obligacji niż ta, na którą złożono zapis, nadpłacone kwoty zostaną zwrócone Inwestorowi w terminie do 7 dni roboczych od dnia dokonania przydziału Obligacji.

W przypadku uchylenia się przez Inwestora od skutków prawnych złożonego zapisu w związku z udostępnieniem aneksu do Memorandum Informacyjnego, dokonane wpłaty zostaną zwrócone takiemu Inwestorowi w terminie 7 dni roboczych od daty złożenia Oferującemu oświadczenia na piśmie o uchyleniu się od skutków prawnych złożonego zapisu.

Zwrot nadpłaconych kwot nastąpi bez jakichkolwiek odszkodowań lub odsetek.

Zwrot nadpłaconych kwot nastąpi na rachunek bankowy wskazany przez Inwestora w dokumencie zapisu. Jeśli Inwestor wskaże uzasadnione powody dokonania zapłaty na inny rachunek bankowy prowadzony na jego rzecz, jest obowiązany zawiadomić o tym Oferującego nie później niż na 2 dni robocze przed terminem przekazania środków. W takim przypadku Oferujący wskaże Inwestorowi sposób bezpiecznego przekazania danych nowego rachunku.

#### **16.8. Przypadki, w których Oferta może nie dojść do skutku lub emitent może odstąpić od jej przeprowadzenia**

##### **Niedojście Oferty do skutku**

Emisja Obligacji nie dojdzie do skutku w przypadku, gdy do dnia zamknięcia subskrypcji Obligacji w terminach określonych w Memorandum Informacyjnym, nie zostanie objętych zapisem oraz należycie opłaconych przynajmniej 5.000 Obligacji.

##### **Odstąpienie od Oferty**

Emitent może w każdym czasie i bez podawania przyczyn podjąć decyzję o odstąpieniu od przeprowadzania Oferty.

## Zawieszenie Oferty

Emitent może w każdym czasie i bez podawania przyczyn podjąć decyzję o zawieszeniu Oferty. Podjęcie decyzji o zawieszeniu Oferty może zostać dokonane bez jednoczesnego wskazywania nowych terminów Oferty. Terminy te Spółka, może ustalić później, a informacja zostanie przekazana niezwłocznie po jej ustaleniu, w sposób, w jaki zostało udostępnione Memorandum Informacyjne.

### ***16.9. Sposób i forma ogłoszenia o dojściu albo niedojściu Oferty do skutku, odstąpieniu od przeprowadzania Oferty lub jej odwołaniu, zawieszeniu Oferty oraz sposób i termin zwrotu wpłaconych kwot***

W przypadku dojścia albo niedojścia do skutku Oferty informacja o tym fakcie zostanie przekazana do publicznej wiadomości niezwłocznie, nie później niż w terminie 24 godzin po powzięciu tej informacji przez Emitenta, w sposób w jaki zostało udostępnione Memorandum Informacyjne, tj. na stronie internetowej Spółki [www.geogrupa.pl](http://www.geogrupa.pl) oraz na stronie internetowej Oferującego [www.pcdm.pl](http://www.pcdm.pl).

W przypadku odstąpienia od przeprowadzania Oferty lub jej odwołania informacja o tym fakcie zostanie przekazana do publicznej wiadomości niezwłocznie, nie później niż w terminie 24 godzin po powzięciu tej informacji przez Emitenta, w sposób w jaki zostało udostępnione Memorandum Informacyjne, tj. na stronie internetowej Spółki [www.geogrupa.pl](http://www.geogrupa.pl) oraz na stronie internetowej Oferującego [www.pcdm.pl](http://www.pcdm.pl).

Informację o zawieszeniu Oferty Emitent poda do publicznej wiadomości w formie aneksu do Memorandum Informacyjne w sposób w jaki zostało udostępnione Memorandum, tj. na stronie internetowej Spółki [www.geogrupa.pl](http://www.geogrupa.pl) oraz na stronie internetowej Oferującego [www.pcdm.pl](http://www.pcdm.pl).

W przypadku zawieszenia Oferty w trakcie trwania subskrypcji złożone zapisy zostaną przez Emitenta uznane za wiążące, a wpłaty na Obligacje nie będą podlegać automatycznemu zwrotowi Inwestorom. Osoby, które złożyły zapis na Obligacje mają natomiast prawo uchylenia się od skutków prawnych złożonego zapisu w terminie 2 dni roboczych od dnia udostępnienia aneksu do Memorandum Informacyjnego, na podstawie którego oferta jest zawieszana. Uchylenie się od skutków prawnych zapisu następuje przez oświadczenie na piśmie złożone Oferującemu.

Zwrot wpłaconych przez Inwestorów kwot dokonany zostanie w terminie 7 dni roboczych od odpowiednio dnia ogłoszenia przez Emitenta informacji odpowiednio o niedojściu Oferty do skutku albo dnia ogłoszenia przez Emitenta o odstąpieniu od przeprowadzenia Oferty, albo w terminie 7 dni roboczych od daty złożenia Oferującemu oświadczenia na piśmie o uchyleniu się od skutków prawnych złożonego zapisu w przypadku zawieszenia oferty.

Zwrot nadpłaconych kwot nastąpi bez jakichkolwiek odszkodowań lub odsetek.

Zwrot nadpłaconych kwot nastąpi na rachunek bankowy wskazany przez Inwestora w dokumencie zapisu. Jeśli Inwestor wskaże uzasadnione powody dokonania zapłaty na inny rachunek bankowy prowadzony na jego rzecz, jest obowiązany zawiadomić o tym Oferującego nie później niż na 2 dni robocze przed terminem przekazania środków. W takim przypadku Oferujący wskaże Inwestorowi sposób bezpiecznego przekazania danych nowego rachunku.

**17. WSKAZANIE CELÓW EMISJI PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH, KTÓRE MAJĄ BYĆ REALIZOWANE Z UZYSKANYCH WPŁYWÓW Z EMISJI**

Celem emisji Obligacji jest pozyskanie środków przeznaczonych na finansowanie bieżącej działalności Emitenta oraz spółek zależnych od Emitenta.

Część środków z emisji zostanie przeznaczona na wypłatę wynagrodzenia dla Prosper Capital Dom Maklerski S.A. z tytułu doradztwa i oferowania Obligacji zgodnie z umowami z dnia 08 sierpnia 2019 roku.

## V. DANE O EMITENCIE

1. **NAZWA (FIRMA), FORMA PRAWNA, KRAJ SIEDZIBY, SIEDZIBA I ADRES EMITENTA WRAZ Z NUMERAMI TELEKOMUNIKACYJNYMI (TELEFON, TELEFAXS), ADRESEM GŁÓWNEJ STRONY INTERNETOWEJ I ADRESEM POCZTY ELEKTRONICZNEJ, IDENTYFIKATOREM WEDŁUG WŁAŚCIWEJ KLASYFIKACJI STATYSTYCZNEJ ORAZ NUMEREM WEDŁUG WŁAŚCIWEJ IDENTYFIKACJI PODATKOWEJ**

Firma pełna:	Geo, Mieszkanie i Dom spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Firma skrócona:	Geo, Mieszkanie i Dom sp. z o.o.
Forma prawna:	spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Kraj siedziby:	Polska
Siedziba:	Kraków
Adres:	ul. Głowackiego 10, 30-085 Kraków
Telefon:	+48 12 62 32 171
Fax:	+48 12 62 32 170
Poczta elektroniczna:	<a href="mailto:controlling@geogrupa.pl">controlling@geogrupa.pl</a>
Strona internetowa:	<a href="http://www.geogrupa.pl">www.geogrupa.pl</a>
Numer KRS:	0000036221
Sąd Rejestrowy:	Sąd Rejonowy dla Krakowa – Śródmieścia w Krakowie, XI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
REGON:	350634914
NIP:	6760103507

2. **WSKAZANIE CZASU TRWANIA EMITENTA, JEŻELI JEST OZNACZONY**

Emitent został utworzony na czas nieoznaczony.

3. **PRZEPISY PRAWA, NA PODSTAWIE KTÓRYCH ZOSTAŁ UTWORZONY EMITENT**

Emitent został utworzony na podstawie przepisów Kodeksu Spółek Handlowych i działa zgodnie ze Umową Spółki i innymi właściwymi przepisami prawa.

4. **SĄD, KTÓRY WYDAŁ POSTANOWIENIE O WPISIE DO WŁAŚCIWEGO REJESTRU**

Spółka została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego przez Sąd Rejonowy dla Krakowa - Śródmieścia w Krakowie, XI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000036221 na podstawie umowy spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z dnia 6 listopada 1992 r. zawartej przed notariuszem mgr Andrzejem Urbanikiem (Rep A Nr 7511/92). Głównym udziałowcem powstałej wówczas spółki były Zakłady Produkcyjno-Usługowe „GEO” sp. z o.o. – aktualnie spółka ta należy do grupy pod nazwą „Geo Developer sp. z o.o.”.

5. **KRÓTKI OPIS HISTORII EMITENTA**

Pierwsza spółka Grupy Deweloperskiej Geo została utworzona w roku 1988 r. w Krakowie i była wówczas jedną z pierwszych prywatnych firm działających na rynku budownictwa mieszkaniowego. Od tej pory z sukcesem realizowała projekty mieszkaniowe na terenie Krakowa, aby następnie wejść na rynek Wrocławia i wreszcie Katowic.

Grupa współuczestniczyła w tworzeniu największych organizacji branżowych w kraju, takich jak PZFD (Polski Związek Firm Deweloperskich) oraz SBDiM (Stowarzyszenie Budowniczych Domów i Mieszkań).

W toku swojej 31-letniej działalności biznesowej Grupa GEO zrealizowała ponad 70 inwestycji a w nich około 4 000 mieszkań. Aktualnie Grupa GEO realizuje inwestycje na terenie Krakowa, Wrocławia i Katowic.

## 6. OKREŚLENIE RODZAJÓW I WARTOŚCI KAPITAŁÓW (FUNDUSZY) WŁASNYCH EMITENTA ORAZ ZASAD ICH TWORZENIA

Emitent tworzy kapitały własne zgodnie z Ustawą o rachunkowości.

Kapitał własny Grupy Kapitałowej Emitenta na dzień 31 grudnia 2018 r. wynosił 218,7 mln PLN.

Kapitał podstawowy wynosi 327.050 PLN i dzieli się na 6.393 udziały każdy o wartości po 50 PLN. W przeszłości doszło do umorzenia 148 udziałów z czystego zysku Spółki, co zgodnie z przepisami KSH nie wymagało obniżenia kapitału zakładowego. Udziały są równe i niepodzielne, a każdy wspólnik może posiadać więcej niż jeden udział.

Wykaz udziałowców prezentuje poniższa tabela.

**Tabela: Struktura udziałowców na dzień sporządzenia Memorandum Informacyjnego**

PODMIOT	LICZBA UDZIAŁÓW	PROC. UDZIAŁÓ W	WARTOŚĆ NOMINALNA PLN
Adam Zaremba-Śmietański	3.393	53,07%	169.650
„GEO Developer” spółka z o.o.	3.000	46,92%	150.000
<b>Razem</b>	<b>6.393</b>	<b>100%</b>	<b>327.050</b>

*Źródło: Emitent*

Poniższa tabela przedstawia skonsolidowaną wartość kapitałów (funduszy) własnych Emitenta:

Tabela: Kapitały własne Emitenta (w zł).

	<b>31.12.2016 r.</b>	<b>31.12.2017 r.</b>	<b>31.12.2018 r.</b>	<b>30.06.2019 r.*</b>
Kapitał własny	230.228.900,95	226.523.174,11	218.720.479,80	354.176.709,89
Kapitał podstawowy	327.050,00	327.050,00	327.050,00	163.754.923,80
Kapitał zapasowy	208.249.184,82	215.191.747,99	212.214.366,95	215.542.448,64
Kapitał rezerwowy	12.725,63	12.725,63	12.725,63	144.947,66
Zysk/Strata z lat ubiegłych	26.775.694,80	13.816.084,30	14.642.816,19	1.781.170,33
Zysk/Strata netto	-5.132.037,74	-2.820.717,24	-8.472.762,41	-27.046.780,54

*\* Skonsolidowane, niezaudytowane dane finansowe Grupy Kapitałowej Emitenta.*

*Źródło: Emitent*

Kapitał zapasowy zgodnie z Kodeksem Spółek Handlowych i Ustawą o rachunkowości tworzony jest z:

- podziału zysku,
- nadwyżki ceny emisyjnej (nominalnej) nad ceną sprzedaży udziałów,
- opłat udziałowców,
- wyniku na przeszacowaniu zlikwidowanych lub sprzedanych środków trwałych.

Zgodnie ze skonsolidowanym bilansem Grupy Kapitałowej Emitenta na dzień 31.12.2018 r. wartość kapitałów własnych Grupy Emitenta wynosiła ogółem 218.720 tys. PLN.

## **7. INFORMACJE O NIEOPŁACONEJ CZĘŚCI KAPITAŁU ZAKŁADOWEGO**

Na dzień sporządzenia niniejszego Memorandum Informacyjnego w Spółce nie występuje nieopłacony kapitał zakładowy.

## **8. WSKAZANIE, NA JAKICH RYNKACH PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH SĄ LUB BYŁY NOTOWANE PAPIERY WARTOŚCIOWE EMITENTA LUB WYSTAWIANE W ZWIĄZKU Z NIMI KWITY DEPOZYTOWE**

Na dzień publikacji Memorandum papiery wartościowe Emitenta są notowane wyłącznie w Alternatywnym Systemie Obrotu na rynku Catalyst prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.

W dniu 31 maja 2016 r. Zarząd Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. podjął Uchwałę nr 543/2016 w sprawie wprowadzenia do alternatywnego systemu obrotu na Catalyst obligacji na okaziciela serii K. Zgodnie z treścią Uchwały nr 632/2016 Zarządu Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A., pierwszy dzień notowań w alternatywnym systemie obrotu Catalyst 100.000 obligacji na okaziciela serii K Emitenta, został wyznaczony na dzień 21 czerwca 2016 r.

W dniu 6 lipca 2018 r. Zarząd Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. podjął Uchwałę nr 744/2018 w sprawie wprowadzenia do alternatywnego systemu obrotu na Catalyst obligacji na okaziciela Serii L. Zgodnie z treścią uchwały nr 766/2018 Zarządu Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A., pierwszy dzień notowań w alternatywnym systemie obrotu Catalyst 20.000 obligacji na okaziciela Serii M Emitenta został wyznaczony na dzień 17 lipca 2018 r.

Na dzień sporządzenia niniejszego Memorandum Informacyjnego, Emitent nie wystawiał żadnych kwitów depozytowych.

## **9. INFORMACJE O RATINGU PRZYZNANYM EMITENTOWI LUB EMITOWANYM PRZEZ NIEGO PAPIEROM WARTOŚCIOWYM**

Emitent nie zlecał wykonania oceny ratingowej dla siebie ani wyemitowanych przez siebie papierów wartościowych. Według wiedzy posiadanej przez Emitenta, Spółka oraz wyemitowane przez Spółkę papiery wartościowe nie były objęte oceną ratingową.

**10. INFORMACJE O WSZCZĘTYCH WOBEC EMITENTA POSTĘPOWANIACH: UPADŁOŚCIOWYM, UKŁADOWYM, UGODOWYM, ARBITRAŻOWYM, EGZEKUCYJNYM LUB LIKWIDACYJNYM**

Zgodnie z wiedzą Emitenta, nie zostały wobec Spółki wszczęte postępowania upadłościowe, układowe, ugodowe, arbitrażowe, egzekucyjne ani likwidacyjne mogące mieć istotne znaczenie dla działalności Emitenta.

**11. INFORMACJE O WSZYSTKICH INNYCH POSTĘPOWANIACH PRZED ORGANAMI ADMINISTRACJI PUBLICZNEJ, POSTĘPOWANIACH SĄDOWYCH LUB ARBITRAŻOWYCH, W TYM O POSTĘPOWANIACH W TOKU, ZA OKRES OBEJMUJĄCY CO NAJMNIEJ OSTATNIE 12 MIESIĘCY, LUB TAKIMI, KTÓRE MOGĄ WYSTĄPIĆ WEDŁUG WIEDZY EMITENTA, A KTÓRE TO POSTĘPOWANIA MOGŁY MIEĆ LUB MIAŁY W NIEDAWNEJ PRZESZŁOŚCI ALBO MOGĄ MIEĆ ISTOTNY WPŁYW NA SYTUACJĘ FINANSOWĄ EMITENTA**

W ciągu ostatnich 12 miesięcy toczyły się postępowanie sądowe, którego stroną był Emitent. Aktualnie toczące się postępowania sądowe:

I.p.	strony (powód p-ko pozwany)	sygn. akt	przedmiot sporu	wartość przedm. sporu (zł) bez odsetek	stan sprawy
1	Geo, Mieszkanie i Dom przeciwko osobie fizycznej prowadzącej uprzednio działalność gospodarczą - wykonawcy robót budowlanych	IVGC 696/14/S	o zapłatę tytułem zwrotu kosztów zastępczego usuwania wad robót wykonanych w ramach inwestycji Krzywoustego etap III we Wrocławiu	64.412,47	w I instancji, w toku
2	Wspólnota Mieszkaniowa "ATRIUM" przy ul. Rymarskiej 1,3, 5, Stolarskiej 83, 85 i Raclawickiej 67, 69 we Wrocławiu przeciwko Geo, Mieszkanie i Dom	IC 1899/16	o zapłatę odszkodowania z tytułu wadliwych balkonów i tarasów w budynku Wspólnoty Mieszkaniowej	313.409,89	w I instancji, w toku (pismem z 2.01.2018 r. powodowa Wspólnota Mieszkaniowa rozszerzyła zakres powództwa poprzez domaganie się zasądzenia kwoty 313.409,98 zł
3	Klienci Spółki (małżeństwo) przeciwko Geo, Mieszkanie i Dom	IC 1465/17	o zapłatę kary umownej za nieterminowe zakończenie budowy budynku D Krzywoustego IV we Wrocławiu	21.600,00	sprawy połączono do wspólnego rozpoznania ze sprawą o sygn akt IC 1465/17; na 31.12.201 r. sprawa w toku w I instancji
4	Klient Spółki przeciwko Geo, Mieszkanie i Dom	IC 1516/17	o zapłatę kary umownej za nieterminowe zakończenie budowy budynku D Krzywoustego IV we Wrocławiu	21.200,00	
5	Klient Spółki przeciwko Geo, Mieszkanie i Dom	IC 2018/17	o zapłatę kary umownej za nieterminowe zakończenie budowy budynku D Krzywoustego IV we Wrocławiu	30.000,00	
6	Kancelaria Radców Prawnych przeciwko Geo, Mieszkanie i Dom	IC 2111/17	o zapłatę zakupionego przez Kancelarię roszczenia o zapłatę kary umownej za nieterminowe zakończenie budowy budynku D Krzywoustego IV we Wrocławiu	21.600,00	w I instancji, w toku



7	4 Klientów Spółki przeciwko Geo, Mieszkanie i Dom	IC 3993/16/K	o roszczenie z rękojmi budynku przy ul. Cystersów 14 w Krakowie	9.000,00	w I instancji, w toku
8	postępowanie nieprocesowe z wniosku m.in. Geo, Mieszkanie i Dom	INs 545/05/N	postępowanie nieprocesowe o ustanowienie służebności drogi koniecznej zapewniającej dostęp działek nr 157/123 i 157/90 do drogi publicznej	-----	w I instancji, w toku

Poza wyżej wymienionymi postępowaniami, według wiedzy Zarządu Emitenta, Spółka nie jest stroną żadnych innych postępowań przed organami rządowymi, postępowań sądowych lub arbitrażowych.

#### 12. ZOBOWIĄZANIA EMITENTA, W SZCZEGÓLNOŚCI KSZTAŁTUJĄCE JEGO SYTUACJĘ EKONOMICZNĄ I FINANSOWĄ, KTÓRE MOGĄ ISTOTNIE WPŁYNAĆ NA MOŻLIWOŚĆ REALIZACJI PRZEZ NABYWCÓW PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH UPRAWNIEŃ W NICH INKORPOROWANYCH

Na dzień 31 grudnia 2018 r. zobowiązania i rezerwy na zobowiązania Grupy Kapitałowej wyniosły 65.721.203,99 zł. Zobowiązania długoterminowe kształtowały się w wysokości 35.940.835,57 zł, a krótkoterminowe w wysokości 19.191.194,42 zł. Natomiast zobowiązania i rezerwy na zobowiązania na dzień 31 grudnia 2017 r. wyniosły 103.570.272,04 zł, w tym zobowiązania długoterminowe w wysokości 21.375.500,85 zł i krótkoterminowe w wysokości 74.320.858,19 zł. Emitent wskazuje, że udział kapitałów obcych w sposobie finansowania działalności wynika z dynamicznego rozwoju Spółki, a tym samym z potrzeb kapitałowych.

Emitent posiada zobowiązania z tytułu emisji obligacji Serii L w kwocie łącznej 20 mln (wg wartości nominalnej).

W opinii Emitenta nie istnieją inne niż wskazane powyżej zobowiązania, w szczególności kształtujące jego sytuację ekonomiczną i finansową, które mogą istotnie wpłynąć na możliwość realizacji przez nabywców papierów wartościowych uprawnień w nich inkorporowanych.

#### 13. INFORMACJE O NIETYPOWYCH ZDARZENIACH MAJĄCYCH WPŁYW NA WYNIKI Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ, ZA OKRES OBJĘTY SPRAWOZDANIEM FINANSOWYM LUB SKONSOLIDOWANYM SPRAWOZDANIEM FINANSOWYM, ZAMIESZCZONYMI W MEMORANDUM

W opinii Emitenta brak jest nietypowych okoliczności lub zdarzeń mających wpływ na wyniki z działalności gospodarczej za rok obrotowy 2018.

#### 14. WSKAZANIE WSZELKICH ISTOTNYCH ZMIAN W SYTUACJI FINANSOWEJ I MAJĄTKOWEJ EMITENTA ORAZ INNYCH INFORMACJI ISTOTNYCH DLA ICH OCENY, KTÓRE POWSTAŁY PO SPORZĄDZENIU DANYCH FINANSOWYCH ZA OSTATNI ROK OBROTOWY

Po sporządzeniu danych finansowych za ostatni rok obrotowy wystąpiły następujące istotne zmiany w sytuacji finansowej i majątkowej Grupy Emitenta:

Złożono wniosek o ogłoszenie upadłości Geo Medical sp. z o.o., która była operatorem szpitala w Katowicach. Przyczyną decyzji o złożeniu wniosku o ogłoszenie upadłości było nieosiągnięcie

założonych celów biznesowych: tj. niskie przychody z działalności operacyjnej nie pokrywające kosztów działalności. Do takiej sytuacji przyczyniły się następujące czynniki:

- przyjęcie ustawy o sieci szpitali (która zamknęła Geo Medical sp. z o.o. drogę do sieci placówek kontraktowanych przez NFZ na zasadzie ryczału, w praktyce uniemożliwiając pacjentom korzystanie z usług nowych szpitali w ramach publicznego systemu służby zdrowia)
- sparaliżowanie działalności Spółki przez Inwestorów posiadających w niej 50% udziałów.

W związku z tym, że Geo Medical sp. z o.o. nie jest właścicielem obiektu szpitalnego, a jedynie korzysta z budynku i sprzętu, które należą do CMC Geo Projekt 2 sp. z o.o. sp. kom., zarówno budynek, jak i sprzęt nie mogą być przedmiotem roszczeń wierzycieli Geo Medical sp. z o.o.

Wszystkie pożyczki udzielone przez Emitenta Geo Medical sp. z o.o. zostały przekonwertowane na udziały w Geo Medical sp. z o.o. Jednocześnie Emitent dokonał odpisu aktualizacyjnego obejmujące wszystkie udziały Geo Medical sp. z o.o.

## 15. PROGNOZY WYNIKÓW FINANSOWYCH EMITENTA

Emitent nie opublikował prognoz finansowych.

## 16. OSOBY ZARZĄDZAJĄCE PRZEDSIĘBIORSTWEM EMITENTA

### Zarząd

Zgodnie z §18 Umowy Spółki, Zarząd może być jednoosobowy, dwuosobowy lub czteroosobowy. Liczbę członków Zarządu określa Zgromadzenie Wspólników. Członkowie Zarządu powoływani są na czas nieoznaczony.

Siedziba Emitenta mieści się przy ul. Głowackiego 10, 30-085 Kraków

Na dzień publikacji Memorandum, Zarząd Emitenta jest dwuosobowy:

### **Pani Ewa Foltańska-Dubiel – Prezes Zarządu**

Imię i nazwisko: Ewa Foltańska-Dubiel

wiek: 42 lata

Zajmowane stanowisko: Prezes Zarządu

Termin upływu kadencji: Kadencyjność wyłączona w Umowie Spółki

### **Istotne informacje o wykształceniu, kwalifikacjach i zajmowanych wcześniej stanowiskach:**

Pani Ewa Foltańska - Dubiel jest absolwentką Polish Open University na kierunku Zarządzanie i Marketing oraz Zarządzanie Zasobami Ludzkimi (mgr), a następnie Wyższej Szkoły Zarządzania i Bankowości w Krakowie (studia podyplomowe na kierunku Akademia Menedżera).

W Grupie Deweloperskiej Geo zatrudniona od 2003 roku, gdzie swoje doświadczenie menadżerskie zdobywała pełniąc stopniowo coraz bardziej odpowiedzialne funkcje. Począwszy od 2006 roku jako Kierownik działu nieruchomości, później Kierownik działu administracji i HR, a następnie Dyrektor ds. Personalnych i jednocześnie Członek Zarządu Operacyjnego; uczestnicząc i biorąc bezpośredni udział we wszystkich kluczowych konsultacjach i strategicznych decyzjach związanych z działalnością i rozwojem grupy Geo.

Zainteresowania pozazawodowe to głównie kino, literatura i fitness.

**Wskazanie, czy osoba zarządzająca pełniła w okresie ostatnich 5 lat funkcje osób nadzorujących lub zarządzających w podmiotach, które w okresie jej kadencji znalazła się w stanie upadłości**

Pani Ewa Foltańska-Dubiel w 2019 r. podczas pełnienia funkcji Prezesa Zarządu w spółce Geo Medical sp. z o.o. złożyła wniosek o ogłoszenie upadłości.

**Informacje o wpisie dotyczącym osoby zarządzającej zamieszczonym w Rejestrze Dłużników Niewypłacalnych, prowadzonym na podstawie ustawy o KRS, lub o wpisie do równoważnego mu rejestru prowadzonego na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczpospolita Polska:**

Pani Ewa Foltańska-Dubiel nie jest wpisana w Rejestrze Dłużników Niewypłacalnych, prowadzonym na podstawie ustawy o Krajowym Rejestrze Sądowym ani w innym równoważnym mu rejestrze prowadzonym na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczpospolita Polska.

**Informacje o pozbawieniu osoby zarządzającej przez sąd upadłościowy prawa prowadzenia działalności gospodarczej na własny rachunek oraz pełnienia funkcji członka rady nadzorczej, reprezentanta lub pełnomocnika w spółce handlowej, przedsiębiorstwie państwowym, spółdzielni, fundacji lub stowarzyszeniu oraz o skazaniu prawomocnym wyrokiem za przestępstwa określone w przepisach rozdziałów XXXIII-XXXVII Kodeksu karnego oraz art. 587, 590 i 591 Kodeksu spółek handlowych lub o równoważnych zdarzeniach, które miały miejsce na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczpospolita Polska:**

Pani Ewa Foltańska-Dubiel nie została pozbawiona przez sąd upadłościowy prawa prowadzenia działalności gospodarczej na własny rachunek ani pełnienia funkcji członka rady nadzorczej, reprezentanta ani pełnomocnika w spółce handlowej, przedsiębiorstwie państwowym, spółdzielni, fundacji lub stowarzyszeniu.

Pani Ewa Foltańska-Dubiel nie została skazana prawomocnym wyrokiem za przestępstwa określone w przepisach rozdziałów XXXIII-XXXVII kodeksu karnego ani w art. 587, 590 i 591 kodeksu spółek handlowych. Nie miały także miejsca żadne równoważne zdarzenia na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczpospolita Polska.

**Informacje o toczących się lub zakończonych w okresie ostatnich 2 lat postępowaniach cywilnych, karnych, administracyjnych i karnych skarbowych dotyczących osoby zarządzającej, jeżeli wynik tych postępowań ma lub może mieć znaczenie dla działalności Emitenta:**

W odniesieniu do Pani Ewy Foltańskiej - Dubiel nie toczą się ani nie toczyły w okresie ostatnich 2 lat żadne postępowania cywilne, karne, administracyjne ani karne skarbowe, których wynik mógłby mieć znaczenie dla działalności Emitenta.

**Pani Joanna Zaremba-Śmietańska – Wiceprezes Zarządu**

Imię i nazwisko: Joanna Zaremba-Śmietańska

wiek: 30 lat

Zajmowane stanowisko: Wiceprezes Zarządu

Termin upływu kadencji: Kadencyjność wyłączona w Umowie Spółki

**Istotne informacje o wykształceniu, kwalifikacjach i zajmowanych wcześniej stanowiskach:**

Pani Joanna Zaremba-Śmietańska jest absolwentką Uniwersytetu Ekonomicznego w Krakowie (kierunek ekonomia) oraz Uniwersytetu Jagiellońskiego (kierunek prawo). Doświadczenie menedżerskie zdobyła pełniąc funkcję Kierownika Działu Nieruchomości w Grupie Deweloperskiej Geo. Na stanowisku tym była odpowiedzialna za obrót nieruchomościami Grupy (od fazy wykonania analizy opłacalności zakupu/sprzedaży do fazy finalizacji transakcji) oraz ich bieżącym administrowaniem. Ponadto zapoznała się także z wszystkimi pozostałymi obszarami funkcjonowania firmy deweloperskiej pełniąc funkcję prokurenta oraz będąc członkiem Zarządu Operacyjnego, którego członkowie brali udział w konsultacjach dotyczących wszystkich kluczowych decyzji związanych z działalnością i rozwojem firmy. Jest Członkiem Zarządu Polskiego Związku Firm Deweloperskich Oddział w Krakowie. Pasją Pani Joanny Zaremba-Śmietańskiej są wycieczki rowerowe, koszykówka, kino oraz książki beletrystyczne.

**Wskazanie, czy osoba zarządzająca pełniła w okresie ostatnich 5 lat funkcje osób nadzorujących lub zarządzających w podmiotach, które w okresie jej kadencji znalazły się w stanie upadłości**

Pani Joanna Zaremba-Śmietańska nie pełniła w okresie ostatnich 5 lat funkcji osoby nadzorującej lub zarządzającej w podmiotach, które w okresie jego kadencji znalazły się w stanie upadłości lub likwidacji

**Informacje o wpisie dotyczącym osoby zarządzającej zamieszczonym w Rejestrze Dłużników Niewypłacalnych, prowadzonym na podstawie ustawy o KRS, lub o wpisie do równoważnego mu rejestru prowadzonego na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczpospolita Polska:**

Pani Joanna Zaremba-Śmietańska nie jest wpisana w Rejestrze Dłużników Niewypłacalnych, prowadzonym na podstawie ustawy o Krajowym Rejestrze Sądowym ani w innym równoważnym mu rejestrze prowadzonym na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczpospolita Polska.

**Informacje o pozbawieniu osoby zarządzającej przez sąd upadłościowy prawa prowadzenia działalności gospodarczej na własny rachunek oraz pełnienia funkcji członka rady nadzorczej, reprezentanta lub pełnomocnika w spółce handlowej, przedsiębiorstwie państwowym, spółdzielni, fundacji lub stowarzyszeniu oraz o skazaniu prawomocnym wyrokiem za przestępstwa określone w przepisach rozdziałów XXXIII-XXXVII Kodeksu karnego oraz art. 587, 590 i 591 Kodeksu spółek handlowych lub o równoważnych zdarzeniach, które miały miejsce na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczpospolita Polska:**

Pani Joanna Zaremba-Śmietańska nie została pozbawiona przez sąd upadłościowy prawa prowadzenia działalności gospodarczej na własny rachunek ani pełnienia funkcji członka rady nadzorczej, reprezentanta ani pełnomocnika w spółce handlowej, przedsiębiorstwie państwowym, spółdzielni, fundacji lub stowarzyszeniu.

Pani Joanna Zaremba-Śmietańska nie została skazana prawomocnym wyrokiem za przestępstwa określone w przepisach rozdziałów XXXIII-XXXVII kodeksu karnego ani w art. 587, 590 i 591 kodeksu spółek handlowych. Nie miały także miejsca żadne równoważne zdarzenia na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczpospolita Polska.

**Informacje o toczących się lub zakończonych w okresie ostatnich 2 lat postępowaniach cywilnych, karnych, administracyjnych i karnych skarbowych dotyczących osoby zarządzającej, jeżeli wynik tych postępowania ma lub może mieć znaczenie dla działalności Emitenta:**

W odniesieniu do Pani Joanny Zaremba-Śmietańskiej nie toczą się ani nie toczyły w okresie ostatnich 2 lat żadne postępowania cywilne, karne, administracyjne ani karne skarbowe, których wynik mógłby mieć znaczenie dla działalności Emitenta.

#### Rada Nadzorcza

Zgodnie z §16 Umowy Spółki, Rada Nadzorcza jest trzyosobowa, w tym Przewodniczący Rady Nadzorczej. Kadencja każdego członka Rady Nadzorczej wynosi 5 lat. Radę Nadzorczą powołuje i odwołuje Zgromadzenie Wspólników.

Siedziba Emitenta mieści się przy ul. Głowackiego 10, 30-085 Kraków

Na dzień publikacji Memorandum, Rada Nadzorcza Emitenta jest trzyosobowa:

#### **Pan Adam Zaremba-Śmietański – Przewodniczący Rady Nadzorczej**

Imię i nazwisko: Adam Zaremba-Śmietański

wiek: 65 lat

Zajmowane stanowisko: Przewodniczący Rady Nadzorczej

Termin upływu kadencji: 10 stycznia 2022 roku

#### **Istotne informacje o wykształceniu, kwalifikacjach i zajmowanych wcześniej stanowiskach:**

Pan Adam Zaremba-Śmietański jest założycielem Grupy Deweloperskiej Geo, jednej z najstarszych grup deweloperskich w Polsce, realizującej inwestycje mieszkaniowe na terenie największych miast w Polsce południowej (Kraków, Wrocław i Katowice).

Jest absolwentem Akademii Ekonomicznej w Krakowie (uczelnię ukończył z wyróżnieniem). Jest także absolwentem dwuletniego Studium Programowania Maszyn Cyfrowych (dyplom z wyróżnieniem) jak również ukończył szereg kursów w Institute Francais de Gestion.

Od początku działalności spółki odpowiedzialny jest za rozwój i zarządzanie strategiczne. Prowadząc od ponad 25 lat sprawy Grupy Deweloperskiej Geo zrealizował ponad 75 inwestycji, w których powstało około 4000 mieszkań. W trakcie pracy zawodowej opracował szereg autorskich metodologii działania m.in. bardzo wnikliwą metodę analizy kupowanych działek.

Pasją Pana Adama Zaremba-Śmietańskiego jest gra w squash oraz w siatkówkę, książki beletrystyczne oraz książki popularno-naukowe.

#### **Wskazanie, czy osoba nadzorująca pełniła w okresie ostatnich 5 lat funkcje osób nadzorujących lub zarządzających w podmiotach, które w okresie jej kadencji znalazła się w stanie upadłości**

Pan Adam Zaremba-Śmietański nie pełnił w okresie ostatnich 5 lat funkcji osoby nadzorującej lub zarządzającej w podmiotach, które w okresie jego kadencji znalazły się w stanie upadłości lub likwidacji

Informacje o wpisie dotyczącym osoby nadzorującej zamieszczonym w Rejestrze Dłużników Niewypłacalnych, prowadzonym na podstawie ustawy o KRS, lub o wpisie do równoważnego mu rejestru prowadzonego na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczpospolita Polska:

Pan Adam Zaremba-Śmietański nie jest wpisany w Rejestrze Dłużników Niewypłacalnych, prowadzonym na podstawie ustawy o Krajowym Rejestrze Sądowym ani w innym równoważnym mu rejestrze prowadzonym na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczpospolita Polska.

**Informacje o pozbawieniu osoby nadzorującej przez sąd upadłościowy prawa prowadzenia działalności gospodarczej na własny rachunek oraz pełnienia funkcji członka rady nadzorczej, reprezentanta lub pełnomocnika w spółce handlowej, przedsiębiorstwie państwowym, spółdzielni, fundacji lub stowarzyszeniu oraz o skazaniu prawomocnym wyrokiem za przestępstwa określone w przepisach rozdziałów XXXIII-XXXVII Kodeksu karnego oraz art. 587, 590 i 591 Kodeksu spółek handlowych lub o równoważnych zdarzeniach, które miały miejsce na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczpospolita Polska:**

Pan Adam Zaremba-Śmietański nie został pozbawiony przez sąd upadłościowy prawa prowadzenia działalności gospodarczej na własny rachunek ani pełnienia funkcji członka rady nadzorczej, reprezentanta ani pełnomocnika w spółce handlowej, przedsiębiorstwie państwowym, spółdzielni, fundacji lub stowarzyszeniu.

Pan Adam Zaremba-Śmietański nie został skazany prawomocnym wyrokiem za przestępstwa określone w przepisach rozdziałów XXXIII-XXXVII kodeksu karnego ani w art. 587, 590 i 591 kodeksu spółek handlowych. Nie miały także miejsca żadne równoważne zdarzenia na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczpospolita Polska.

**Informacje o toczących się lub zakończonych w okresie ostatnich 2 lat postępowaniach cywilnych, karnych, administracyjnych i karnych skarbowych dotyczących osoby nadzorującej, jeżeli wynik tych postępowań ma lub może mieć znaczenie dla działalności Emitenta:**

W odniesieniu do Pana Adama Zaremby-Śmietańskiego nie toczą się ani nie toczyły w okresie ostatnich 2 lat żadne postępowania cywilne, karne, administracyjne ani karne skarbowe, których wynik mógłby mieć znaczenie dla działalności Emitenta.

#### **Pani Beata Zaremba-Śmietańska – Członek Rady Nadzorczej**

Imię i nazwisko: Beata Zaremba-Śmietańska

wiek: 55 lat

Zajmowane stanowisko: Członek Rady Nadzorczej

Termin upływu kadencji: 10 stycznia 2022 roku

#### **Istotne informacje o wykształceniu, kwalifikacjach i zajmowanych wcześniej stanowiskach:**

Pani Beata Zaremba-Śmietańska nabyła doświadczenie w administracji pełniąc funkcję między innymi asystentki Przewodniczącego Rady Nadzorczej oraz sekretarki w Grupie Deweloperskiej Geo. Z Grupa Deweloperską Geo związana od 1995 r. Zajmowała się również bieżącym administrowaniem. Ponadto zapoznała się także z wszystkimi pozostałymi obszarami funkcjonowania firmy deweloperskiej oraz z działalnością i rozwojem.

Jej hobby są wędrówki z psem, jest miłośnikiem zwierząt. Ponadto lubi kino oraz dobrą książkę.

**Wskazanie, czy osoba nadzorująca pełniła w okresie ostatnich 5 lat funkcje osób nadzorujących lub zarządzających w podmiotach, które w okresie jej kadencji znalazła się w stanie upadłości**



Pani Beata Zaremba-Śmietańska nie pełniła w okresie ostatnich 5 lat funkcji osoby nadzorującej lub zarządzającej w podmiotach, które w okresie jego kadencji znalazły się w stanie upadłości lub likwidacji

**Informacje o wpisie dotyczącym osoby nadzorującej zamieszczonym w Rejestrze Dłużników Niewypłacalnych, prowadzonym na podstawie ustawy o KRS, lub o wpisie do równoważnego mu rejestru prowadzonego na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczpospolita Polska:**

Pani Beata Zaremba-Śmietańska nie jest wpisana w Rejestrze Dłużników Niewypłacalnych, prowadzonym na podstawie ustawy o Krajowym Rejestrze Sądowym ani w innym równoważnym mu rejestrze prowadzonym na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczpospolita Polska.

**Informacje o pozbawieniu osoby nadzorującej przez sąd upadłościowy prawa prowadzenia działalności gospodarczej na własny rachunek oraz pełnienia funkcji członka rady nadzorczej, reprezentanta lub pełnomocnika w spółce handlowej, przedsiębiorstwie państwowym, spółdzielni, fundacji lub stowarzyszeniu oraz o skazaniu prawomocnym wyrokiem za przestępstwa określone w przepisach rozdziałów XXXIII-XXXVII Kodeksu karnego oraz art. 587, 590 i 591 Kodeksu spółek handlowych lub o równoważnych zdarzeniach, które miały miejsce na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczpospolita Polska:**

Pani Beata Zaremba-Śmietańska nie została pozbawiona przez sąd upadłościowy prawa prowadzenia działalności gospodarczej na własny rachunek ani pełnienia funkcji członka rady nadzorczej, reprezentanta ani pełnomocnika w spółce handlowej, przedsiębiorstwie państwowym, spółdzielni, fundacji lub stowarzyszeniu.

Pani Beata Zaremba-Śmietańska nie została skazana prawomocnym wyrokiem za przestępstwa określone w przepisach rozdziałów XXXIII-XXXVII kodeksu karnego ani w art. 587, 590 i 591 kodeksu spółek handlowych. Nie miały także miejsca żadne równoważne zdarzenia na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczpospolita Polska.

**Informacje o toczących się lub zakończonych w okresie ostatnich 2 lat postępowaniach cywilnych, karnych, administracyjnych i karnych skarbowych dotyczących osoby nadzorującej, jeżeli wynik tych postępowań ma lub może mieć znaczenie dla działalności Emitenta:**

W odniesieniu do Pani Beaty Zaremba-Śmietańskiej nie toczą się ani nie toczyły w okresie ostatnich 2 lat żadne postępowania cywilne, karne, administracyjne ani karne skarbowe, których wynik mógłby mieć znaczenie dla działalności Emitenta.

#### **Pan Sebastian Zaremba-Śmietański – Członek Rady Nadzorczej**

Imię i nazwisko: Sebastian Zaremba-Śmietański

wiek: 29 lat

Zajmowane stanowisko: Członek Rady Nadzorczej

Termin upływu kadencji: 10 stycznia 2022 roku

**Istotne informacje o wykształceniu, kwalifikacjach i zajmowanych wcześniej stanowiskach:**

Pan Sebastian Zaremba-Śmietański po ukończeniu studiów wyższych swoją karierę zawodową związał z Grupą Deweloperską Geo. Swoją ścieżkę kariery rozpoczął od objęcia stanowiska



Asystenta Projektu. Obecnie zdobyte doświadczenie pozwala mu pełnić funkcję Kierownika Projektu. W zakresie swoich obowiązków wykonywał harmonogramy projektów (obejmujących okres od początku inwestycji, aż po rozpoczęcie działalności), za których realizację był następnie odpowiedzialny. Prowadził także własną jednoosobową działalność gospodarczą.

Jego pasją jest gra w squasha – jest jednym z najpopularniejszych trenerów w Krakowie.

**Wskazanie, czy osoba nadzorująca pełniła w okresie ostatnich 5 lat funkcje osób nadzorujących lub zarządzających w podmiotach, które w okresie jej kadencji znalazły się w stanie upadłości**

Pan Sebastian Zaremba-Śmietański nie pełnił w okresie ostatnich 5 lat funkcji osoby nadzorującej lub zarządzającej w podmiotach, które w okresie jego kadencji znalazły się w stanie upadłości lub likwidacji

**Informacje o wpisie dotyczącym osoby nadzorującej zamieszczonym w Rejestrze Dłużników Niewypłacalnych, prowadzonym na podstawie ustawy o KRS, lub o wpisie do równoważnego mu rejestru prowadzonego na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczpospolita Polska:**

Pan Sebastian Zaremba-Śmietański nie jest wpisany w Rejestrze Dłużników Niewypłacalnych, prowadzonym na podstawie ustawy o Krajowym Rejestrze Sądowym ani w innym równoważnym mu rejestrze prowadzonym na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczpospolita Polska.

**Informacje o pozbawieniu osoby nadzorującej przez sąd upadłościowy prawa prowadzenia działalności gospodarczej na własny rachunek oraz pełnienia funkcji członka rady nadzorczej, reprezentanta lub pełnomocnika w spółce handlowej, przedsiębiorstwie państwowym, spółdzielni, fundacji lub stowarzyszeniu oraz o skazaniu prawomocnym wyrokiem za przestępstwa określone w przepisach rozdziałów XXXIII-XXXVII Kodeksu karnego oraz art. 587, 590 i 591 Kodeksu spółek handlowych lub o równoważnych zdarzeniach, które miały miejsce na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczpospolita Polska:**

Pan Sebastian Zaremba-Śmietański nie został pozbawiony przez sąd upadłościowy prawa prowadzenia działalności gospodarczej na własny rachunek ani pełnienia funkcji członka rady nadzorczej, reprezentanta ani pełnomocnika w spółce handlowej, przedsiębiorstwie państwowym, spółdzielni, fundacji lub stowarzyszeniu.

Pan Sebastian Zaremba-Śmietański nie został skazany prawomocnym wyrokiem za przestępstwa określone w przepisach rozdziałów XXXIII-XXXVII kodeksu karnego ani w art. 587, 590 i 591 kodeksu spółek handlowych. Nie miały także miejsca żadne równoważne zdarzenia na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczpospolita Polska.

**Informacje o toczących się lub zakończonych w okresie ostatnich 2 lat postępowaniach cywilnych, karnych, administracyjnych i karnych skarbowych dotyczących osoby nadzorującej, jeżeli wynik tych postępowań ma lub może mieć znaczenie dla działalności Emitenta:**

W odniesieniu do Pana Sebastiana Zaremby-Śmietańskiego nie toczą się ani nie toczyły w okresie ostatnich 2 lat żadne postępowania cywilne, karne, administracyjne ani karne skarbowe, których wynik mógłby mieć znaczenie dla działalności Emitenta.

## 17. DANE O STRUKTURZE WSPÓLNIKÓW

Kapitał podstawowy wynosi 327.050 PLN i dzieli się na 6.393 udziały każdy o wartości po 50 PLN. W przeszłości doszło do umorzenia 148 udziałów z czystego zysku Spółki, co zgodnie z przepisami KSH nie wymagało obniżenia kapitału zakładowego. Udziały są równe i niepodzielne, a każdy wspólnik może posiadać więcej niż jeden udział.

Na dzień publikacji Memorandum struktura Wspólników Emitenta jest następująca:

Wspólnik	Liczba udziałów	Udział w kapitale zakładowym	Wartość nominalna w PLN
Adam Zaremba-Śmietański	3.393	53,08%	169.650
„GEO Developer” spółka z o.o.	3.000	46,92%	150.000
<b>Suma</b>	<b>6.393</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

Zgodnie z wiedzą Emitenta nie toczyły się ani nie zakończyły w okresie ostatnich 2 lat postępowania cywilne, karne, administracyjne lub karno-skarbowe dotyczące osób fizycznych posiadających ponad 10% głosów na walnym zgromadzeniu Emitenta, których wynik ma lub może mieć znaczenie dla działalności Emitenta.

## 18. PODSTAWOWE INFORMACJE O DZIAŁALNOŚCI EMITENTA ZE WSKAZANIEM W SZCZEGÓLNOŚCI PRODUKTÓW, RYNKÓW ZBYTU, POSIADANYCH ISTOTNYCH ZEZWOLEŃ I KONCESJI

### Opis działalności prowadzonej przez Emitenta

Podstawowym przedmiotem działalności Spółki „Geo, Mieszkanie i Dom” sp. z o.o. jest działalność deweloperska. Spółka specjalizuje się w budowie i sprzedaży lokali mieszkaniowych wraz z przynależnymi miejscami postojowymi oraz komórkami lokatorskimi w budynkach wielomieszkaniowych w dużych aglomeracjach Polski południowo-zachodniej. Dotychczasowe inwestycje spółki realizowane były w Krakowie, Wrocławiu oraz w Katowicach.

W trakcie 31 lat działalności Spółka zrealizowała ponad 70 inwestycji a w nich ok. 4 000 mieszkań. Elementami charakterystycznymi realizacji Spółki jest ponadczasowa estetyka oraz staranny wybór lokalizacji. Spółka skupia się na realizacji budynków niezbyt odległych od centrum, z dobrą komunikacją i infrastrukturą. Emitent przykładą przy tym dużą uwagę do standardu wykończenia, solidności wykonania i jakości materiałów oraz zachowania kameralnej atmosfery i poczucia prywatności przyszłych mieszkańców. Dotychczas zrealizowane projekty prezentuje poniższa tabela.

Miasto	Lokalizacja	Liczba mieszkań	Rok zakończenia
Kraków	ul. Mogilska	135	1995
Kraków	ul. Lea	120	1995
Kraków	ul. Rękawka	26	1995
Kraków	ul. Armii Krajowej	54	1995
Kraków	ul. Traugutta	12	1995
Kraków	ul. Dobrego Pasterza	134	1996
Kraków	ul. Fatimska	42	1997
Kraków	ul. Kwartowa	149	1997
Kraków	ul. Radzikowskiego	104	1997
Kraków	ul. Królowej Jadwigi	26	1997
Kraków	ul. Krowoderskich Zuchów	64	1998

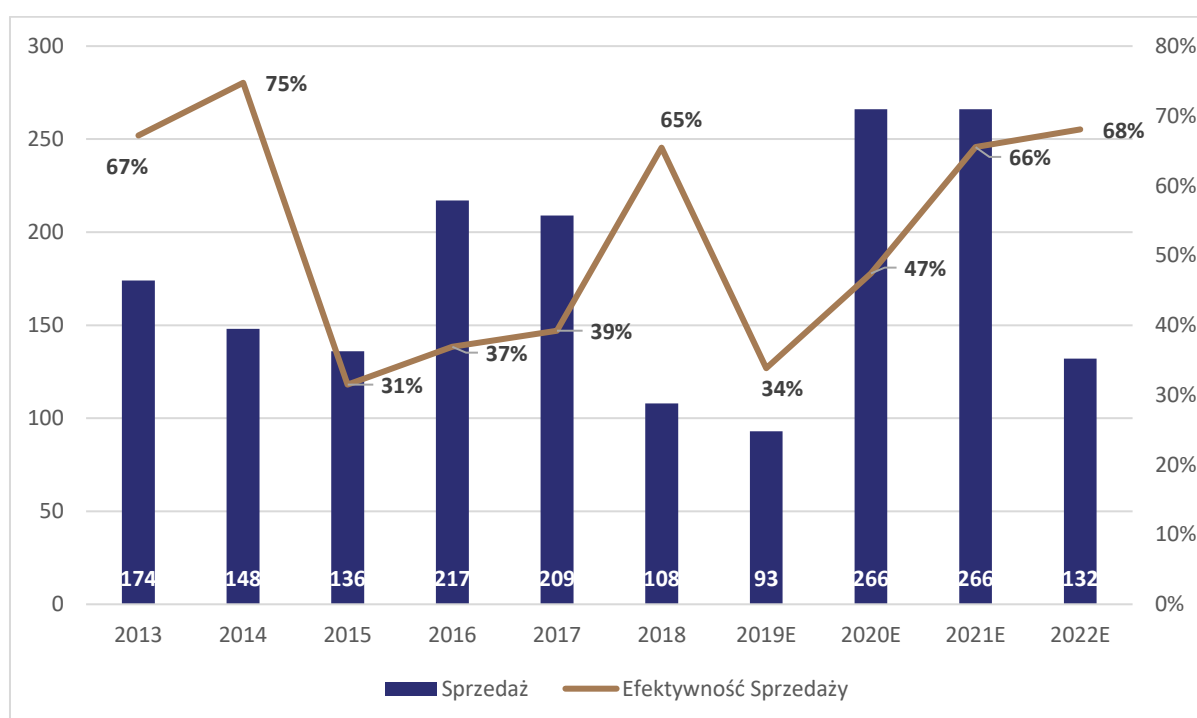
Kraków	ul. Wesele	74	1999
Kraków	ul. Górka Narodowa	80	2000
Kraków	ul. Głowackiego 10A	72	2000
Kraków	ul. Głowackiego 10B	64	2000
Wrocław	ul. Krzywoustego (etap IA)	61	2002
Kraków	ul. Dobrego Pasterza	42	2003
Kraków	ul. Rydla (etap I i II)	125	2003
Kraków	ul. Mazowiecka	70	2003
Kraków	ul. Korzeniowskiego	20	2004
Kraków	ul. Głowackiego 3	46	2004
Wrocław	ul. Krzywoustego (etap IB)	52	2004
Kraków	os. II Pułku Lotniczego	24	2004
Kraków	ul. Włodarczyka	80	2005
Wrocław	ul. Krzywoustego (etapy IIA i IIB)	112	2005
Wrocław	ul. Kosmonautów (etap I)	43	2005
Wrocław	ul. Kosmonautów (etap II)	69	2006
Kraków	ul. Rydla (bud. 33)	53	2006
Wrocław	ul. Krzywoustego (etap IIIA)	82	2006
Wrocław	ul. Krzywoustego (etap IIIB)	17	2007
Wrocław	ul. Krzywoustego (etap IVA)	122	2007
Wrocław	ul. Kosmonautów (etap III)	48	2007
Wrocław	ul. Krzywoustego (etap IVB)	131	2008
Wrocław	ul. Rymarska	96	2008
Kraków	ul. Cystersów (etap B1)	56	2008
Kraków	ul. Cystersów (etap B2)	32	2008
Kraków	ul. Cystersów (etap B3)	85	2008
Kraków	ul. Cystersów (etap B4)	63	2009
Kraków	ul. Cystersów (etap B5)	42	2010
Wrocław	Ul. Dyrekcyjna (etap A)	73	2010
Wrocław	Ul. Łomnicka (budynek A2)	75	2011
Katowice	Ul. Rolna (budynek A)	60	2011
Wrocław	Ul. Wietrzna	78	2012
Katowice	Ul. Rolna 17 B i 17C	60	2012
Wrocław	Ul. Łomnicka (budynek A3)	75	2013
Kraków	Ul. Łokietka (Wrocławska bud. A)	66	2013
Kraków	Ul. Pękowicka (budynki A1A2)	38	2014
Kraków	Ul. Pękowicka (budynki B1B2)	42	2014
Katowice	Ul. Rolna (budynek B)	60	2014
Wrocław	Ul. Rakowiecka I (3 budynki)	61	2015
Katowice	Ul. Rolna 17 i 17 A	60	2015
Kraków	Ul. Wrocławska (budynek B)	72	2016
Kraków	Ul. Pękowicka (budynek C)	68	2016
Wrocław	Ul. Łomnicka (budynek B i C)	100	2016

Wrocław	Ul. Rakowiecka II (2 budynki)	24	2017
Kraków	Ul. Wrocławska (budynek D)	66	2017
Kraków	Ul. Pękowicka (budynek D)	55	2017
Kraków	Ul. Wrocławska (budynek C)	26	2018
Wrocław	Ul. Łomnicka (budynek A1)	78	2018

Źródło: Emitent

### Sprzedaż i efektywność sprzedaży

Poniższy wykres przedstawia liczbę zakontraktowanych lokali netto rocznie przez podmioty z Grupy Emitenta wraz z prognozą do wykupu przedstawioną przez emitenta (czyli z uwzględnieniem rezygnacji klientów) oraz efektywność sprzedaży, liczona jako stosunek wielkości kontraktacji do średniej wielkości oferty w danym roku.



Źródło: Emitent

Udział poszczególnych miast w sprzedaży zrealizowanej w latach 2017 – 2022E przedstawia się następująco:

Udział miast w sprzedaży	2017	2018	2019E	2020E	2021E	2022E
Wrocław	90	13	5	36	37	23
Katowice	9	0	46	190	163	74
Kraków	110	95	42	40	66	35
<b>Suma</b>	<b>209</b>	<b>108</b>	<b>93</b>	<b>266</b>	<b>266</b>	<b>132</b>

Źródło: Emitent

---

**Projekty, których realizację zakończono w 2018 r.**

1. Kraków, ul. Wrocławska, projekt Fabryka Czekolady, budynki oznaczone symbolem roboczym C (budowa zakończona w II kwartale 2018 r.). Łączna powierzchnia użytkowa mieszkań wynosi 2 357 m<sup>2</sup>.
2. Kraków, ul. Pękowicka, projekt Kwiatowa Równina, dwa budynki oznaczone symbolem roboczym D1-D2 (Inwestycja wyprzedana w całości, budowa zakończona w II kwartale 2018 r.). Łączna powierzchnia użytkowa mieszkań wynosi 2 349 m<sup>2</sup>.
3. Wrocław, Stabłowice, 70 mieszkań, budynek o sygnaturze A1. Mieszkania w czterokondygnacyjnym budynku o powierzchni od 36 do 72 m<sup>2</sup> o łącznej powierzchni użytkowa mieszkań wynosi 4 148 m<sup>2</sup>. Spółka wyprzedła wszystkie lokale, inwestycja oddana w 1Q 2018.

**Projekty, których realizację kontynuowano/rozpoczęto w 2018 / 1H 2019 r.**

1. Kraków, ul. Mazowiecka, 80 mieszkań w centrum miasta. Mieszkania w czterokondygnacyjnym budynku o powierzchni od 31 do 83 m<sup>2</sup> o łącznej powierzchni użytkowa mieszkań wynosi 4 430 m<sup>2</sup>. Spółka sprzedała już ponad połowę dostępnych lokali.
2. Katowice, ul. Ceglana, Osiedle „Zdrowe Stylowe”, budynek oznaczony symbolem roboczym 1 (90 mieszkań, budowa rozpoczęta w 2Q 2019, planowane pozwolenie na użytkowanie w 4 kwartale 2020). Inwestycja Zdrowe Stylowe zlokalizowana jest w dzielnicy Brynów. W sześciokondygnacyjnym budynku powstają 1, 2, 3, 4, 5 i 6-pokojowe mieszkania o powierzchniach od 39 do 134 m<sup>2</sup> oraz lokale usługowe na parterze. Planowana łączna powierzchnia użytkowa mieszkań wynosi 4 635 m<sup>2</sup>.
3. Katowice, ul. Ceglana, Osiedle „Zdrowe Stylowe”, budynek oznaczony symbolem roboczym 2 (134 mieszkania, budowa rozpoczęta w 2Q 2019, planowane pozwolenie na użytkowanie w 4 kwartale 2021). Inwestycja Zdrowe Stylowe zlokalizowana jest w dzielnicy Brynów. W sześciokondygnacyjnym budynku powstają 1, 2, 3, 4, 5 i 6-pokojowe mieszkania o powierzchniach od 39 do 134 m<sup>2</sup> oraz lokale usługowe na parterze. Planowana łączna powierzchnia użytkowa mieszkań wynosi 7 588 m<sup>2</sup>.

Z rynkami aglomeracji Krakowa, Wrocławia oraz Katowic Spółka łączy również swoją przyszłość. Doświadczenie Spółki i przeprowadzane w ramach Spółki analizy prowadzą do konkluzji, iż w najbliższej przyszłości miasta Kraków, Wrocław i Katowice będą posiadały wysoki i stały potencjał wzrostowy. Rynki Krakowa, Wrocławia oraz Katowic są bardzo dobrze znane Spółce dlatego – w celu ograniczenia ryzyka działalności deweloperskiej - Grupa nie zamierza poszerzać terytorialnego zakresu działania, ale skoncentruje się na terenie Polski południowej.

Obecnie w banku ziemi dewelopera znajduje się kilkadziesiąt działek zlokalizowanych w tych aglomeracjach a zakupionych pod przyszłe realizacje spółki.

Poniższa tabela przedstawia szczegóły projektów Emitenta, będących obecnie w realizacji i zrealizowanych:

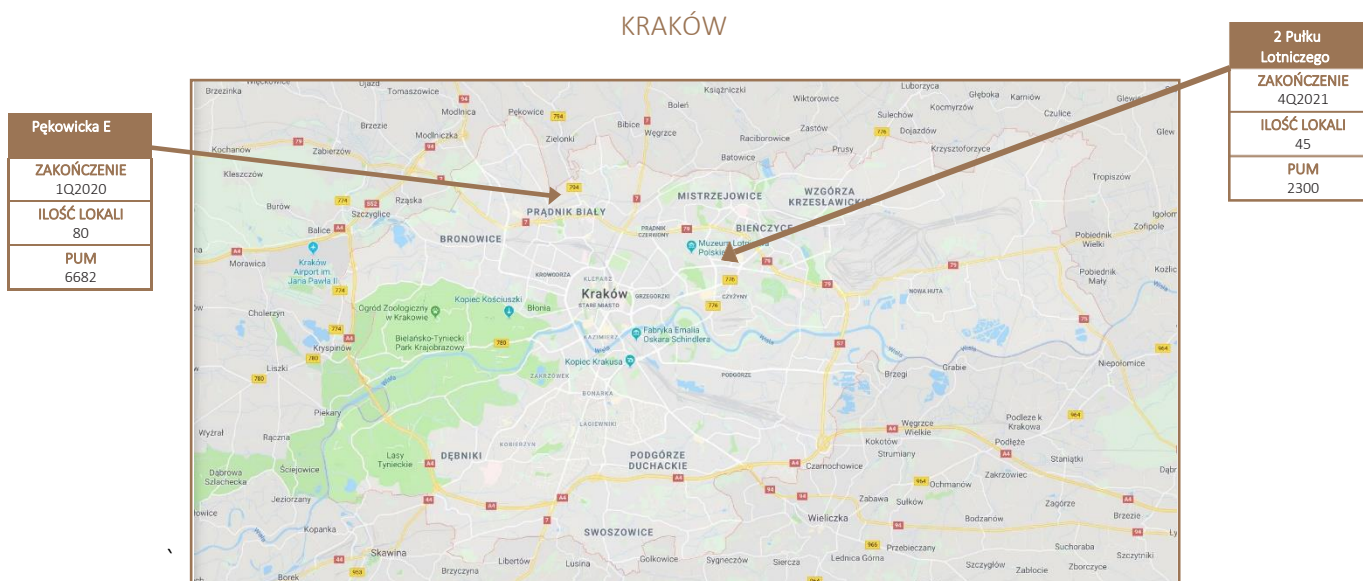
Kraków	Rozpoczęcie	Zakończenie	Lokale	Sprzedane	Powierzchnia	Przychód (tys. zł)	Śr. Cena	Koszt bez gruntu i finansowy	Grunt	Marża
Mazowiecka 72	1Q2018	4Q2019	70	41	4 430	47 159	10 645	23 966	2749	49%
Wrocław										
Stabłowice A1	2Q2017	1Q2018	78	78	4 148	18 591	4 482	12 964	2 759	30%
Katowice										
Ceglana 1	2Q2019	3Q2020	90	12	4 635	33 912	7 316	27 475	5 214	19%
Ceglana 2	2Q2019	1Q2021	144	14	7 588	53 078	7 000	40 459	6 849	24%

Źródło: Emitent

### Bank ziemi pod przyszłe projekty Emitenta

Poniżej przedstawione zostały mapy poszczególnych miast, w których Emitent prowadzi działalność, wraz z wskazaniem lokalizacji aktualnie realizowanych projektów oraz banku ziemi pod przyszłe realizacje:

- a) Kraków, na dzień 30.06.2019 r., 70 lokali w realizacji oraz plany rozpoczęcia budowy 125 lokali. Zdecydowana większość banku ziemi, licząc wg potencjalnej powierzchni użytkowej mieszkań możliwej do wybudowania jest zlokalizowana w Krakowie, gdzie przeważają działki położone w północnej części miasta, w okolicy Prądnika Białego. Ponadto, w najbliższym czasie, może rozpocząć się realizacja projektów na gruntach położonych przy ul. 2 Pułku Lotniczego

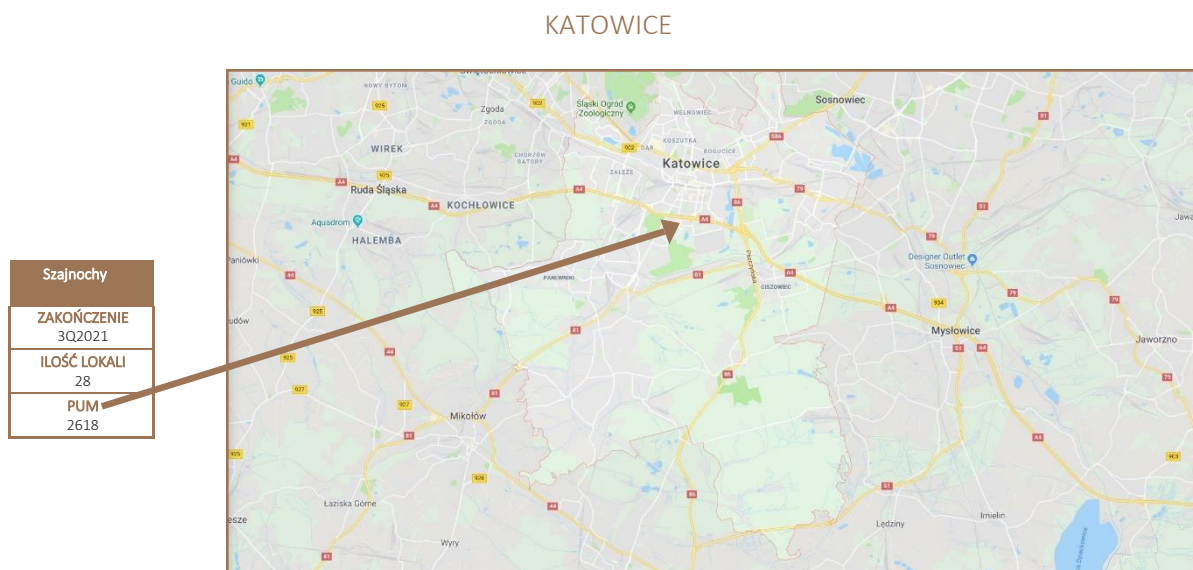


Źródło: Emitent



- b) Wrocław – Brak lokali w realizacji oraz plany na rozpoczęcie budowy ok. 64 lokali, Katowice – 224 lokale w realizacji oraz plan rozpoczęcia budowy kolejnych 184 lokali.

Na terenie Wrocławia, Emitent posiada grunty w trzech lokalizacjach, z których największym potencjałem charakteryzują się grunty na Stabłowicach. Zamierza także nabyć i wyremontować dawny budynek Biblioteki UWr na ul. Szajnochy.





## Mocne strony Grupy Kapitałowej Emitenta

### Doświadczenie i znajomość rynku

W trakcie swojej historii, podmioty z Grupy Emitenta zrealizowały ponad 70 inwestycji mieszkaniowych na rynkach: krakowskim, wrocławskim i katowickim. W tym czasie Grupa doświadczyła zarówno okresu bardzo dobrej koniunktury w latach 2006 - 2008, jak i spowolnienia w branży deweloperskiej (2009 - 2011). Dzięki swemu doświadczeniu Emitent jest w stanie odpowiednio reagować na zmiany w otoczeniu rynkowym, dopasowując strukturę finansowania oraz wielkość i jakość oferty do bieżących wymagań uczestników rynku.

### Rozpoznawalna marka

Grupa znajduje się w czołówce podmiotów pod względem rozpoznawalności na rynkach: krakowskim, wrocławskim i katowickim.

### Dopasowanie oferty

Grupa Emitenta prowadzi działalność na 3 dużych rynkach mieszkaniowych w Polsce. Większość oferty stanowią mieszkania w segmencie popularnym, których średnia cena nie odbiega od średnich cen transakcyjnych na tych rynkach.

### Poziom zadłużenia

Bilans Emitenta charakteryzuje się relatywnie niskim zadłużeniem grupa posiada ok 94 mln PLN zadłużenia w tym dwa kredyty, jedna pożyczka i jedna seria obligacji. Jest to niewielki poziom zadłużenia biorąc pod uwagę skalę działalności oraz kapitały własne w wysokości 219 mln PLN

### Bank ziemi

Spółki z Grupy Emitenta posiadają duży, racjonalnie wyceniony bank ziemi, który umożliwia relatywnie szybkie zwiększenie skali działalności. Wartość banku ziemi na dzień 30.06.2019 r. wynosi ok. 180 mln PLN. Oznacza to, że Spółka w perspektywie życia obligacji nie będzie zmuszona ponosić wysokich nakładów na zakup gruntów, by osiągnąć założony wzrost oferty. Posiadanie własnych gruntów, bez konieczności ich nabywania na dużą skalę ma pozytywny wpływ na wartość generowanych przepływów pieniężnych.

## Wybrane dane finansowe

Tabela: Skonsolidowany bilans Grupy Kapitałowej Emitenta w latach 2015 – 2018

Bilans (PLN m)	2015	2016	2017	2018
<b>AKTYWA</b>				
<b>Aktywa trwałe</b>	<b>208 135 388</b>	<b>185 911 153</b>	<b>213 141 831</b>	<b>218 181 716</b>
- zmiana r/r		-11%	15%	2%
WNiP	40 601	73 608	641 459	433 886
Rzeczowe aktywa trwałe	63 511 037	94 104 887	126 057 611	28 329 706
Należności długoterminowe	155 504	25 000	25 000	25 000
- zmiana r/r		-0,8	0,0	0,0
Inwestycje długoterminowe	134 331 676	91 450 178	85 995 059	188 734 244
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	10 096 570	257 480	422 702	658 880
<b>Aktywa obrotowe</b>	<b>173 464 943</b>	<b>139 578 861</b>	<b>120 173 209</b>	<b>67 088 621</b>
- zmiana r/r		-0,2	-0,1	-0,4

Zapasy	144 662 804	109 187 318	86 776 974	36 204 993
Należności				
krótkoterminowe	3 578 847	12 664 229	2 923 222	1 599 657
Inwestycje				
krótkoterminowe	24 816 647	14 702 759	27 389 253	25 433 310
- Środki pieniężne	24 791 126	14 669 484	27 369 321	25 358 346
- zmiana r/r		-0,4	0,9	-0,1
Krótkoterminowe rozliczenia				
międzyokresowe	406 645	3 024 555	3 083 760	3 850 661
<b>AKTYWA RAZEM</b>	<b>381 600 331</b>	<b>325 491 014</b>	<b>333 315 040</b>	<b>285 270 337</b>

**PASYWA**

<b>Kapitał własny</b>	<b>236 934 798</b>	<b>233 347 546</b>	<b>229 744 777</b>	<b>219 549 140</b>
- zmiana r/r		0,0	0,0	0,0
Udziały mniejszości				
<b>Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania</b>	<b>144 665 536</b>	<b>92 143 481</b>	<b>103 570 266</b>	<b>65 721 198</b>
- zmiana r/r		-0,4	0,1	-0,4
Rezerwy na zobowiązania	13 491 862	7 343 036	7 873 913	10 541 374
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>	<b>59 792 287</b>	<b>25 412 989</b>	<b>21 375 500</b>	<b>35 940 835</b>
- zmiana r/r		-0,6	-0,2	0,7
Wobec jednostek powiązanych	0	0	0	0
Wobec jednostek pozostałych (W tym:)	59 792 287	25 412 989	21 375 500	35 940 835
- Kredyty i pożyczki	26 892 287	8 982 289	14 259 900	15 940 835
- Z tyt. emisji dłużnych papierów wartościowych	32 000 000	15 530 700	6 215 600	20 000 000
- Inne zobowiązania finansowe	0	0	0	0
- Zobowiązania wekslowe	0	0	0	0
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>71 381 387</b>	<b>59 387 456</b>	<b>74 320 853</b>	<b>19 191 189</b>
- zmiana r/r		-0,2	0,3	-0,7
Wobec jednostek powiązanych	998 995	0	1 252 500	400 915
Wobec pozostałych jednostek (W tym)	70 380 740	59 385 804	73 066 701	18 788 622
- Kredyty i pożyczki	34 115 604	12 598 446	17 184 997	4 413 380
- Z tyt. emisji dłużnych papierów wartościowych	0	5 250 000	11 525 200	0
- Inne zobowiązania finansowe	13 731	0	0	0
- Z tyt. dostaw i usług	13 083 677	18 285 999	15 900 682	5 301 186
- Wynagrodzenia	85 632	123 739	178 305	377 806
- Inne zobowiązania	75 250	266 923	202 999	436 768
<b>Rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>47 800</b>
<b>PASYWA RAZEM</b>	<b>381 600 334</b>	<b>325 491 027</b>	<b>333 315 043</b>	<b>285 270 338</b>

Źródło: Emitent

Tabela: Skonsolidowany Rachunek Zysków i Strat oraz Rachunek Przepływów Pieniężnych Grupy Kapitałowej Emitenta w latach 2015-2018

RZiS PLN m)	2015	2016	2017	2018
<b>Przychody</b>	<b>47 407 474</b>	<b>59 159 296</b>	<b>48 693 553</b>	<b>45 350 258</b>
- zmiana r/r		25%	-18%	-7%
Przychody netto ze sprzedaży produktów	28 241 241	65 659 890	66 901 407	59 796 426
Zmiana stanu produktów	18 697 026	-21 647 379	-19 161 399	-28 908 859
Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	25 988	918 248	0	0
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	443 219	14 228 537	953 545	14 462 691
<b>Koszty działalności operacyjnej</b>	<b>52 957 005</b>	<b>48 232 633</b>	<b>47 208 443</b>	<b>60 041 909</b>
- zmiana r/r		-9%	-2%	27%
Amortyzacja	318 707	160 047	2 335 420	7 242 766
Zużycie materiałów i energii	2 880 250	7 780 487	2 044 285	4 734 000
Usługi obce	41 899 457	25 377 616	33 622 921	19 709 679
Podatki i opłaty	1 887 465	1 488 455	476 299	793 644
Wynagrodzenia	3 389 539	3 353 314	4 098 457	6 622 182
Ubezpieczenie społeczne i inne świadczenia	660 940	732 980	866 859	1 177 164
Pozostałe koszty operacyjne	1 552 702	1 617 705	2 231 350	1 487 453
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	367 945	7 722 029	1 532 852	18 275 021
<b>Wynik brutto na sprzedaży</b>	<b>-5 549 531</b>	<b>10 926 663</b>	<b>1 485 110</b>	<b>-14 691 651</b>
- zmiana r/r		-297%	-86%	-1089%
<b>Pozostałe przychody operacyjne</b>	<b>19 861 460</b>	<b>7 230 190</b>	<b>3 623 362</b>	<b>11 638 673</b>
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	190 041	2 379 010	35	35
Dotacje	0	0	0	0
Inne przychody operacyjne	19 671 419	3 644 180	592 823	130 086
<b>Pozostałe koszty operacyjne</b>	<b>495 697</b>	<b>21 030 078</b>	<b>4 085 130</b>	<b>858 712</b>
Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0	19 302 581	2 286 970	460 264
Aktualizacja wartości niefinansowych aktywów trwałych	0	1 660 542	1 710 772	249
Inne koszty operacyjne	495 697	66 955	87 388	398 199
<b>EBIT</b>	<b>13 816 232</b>	<b>-2 873 225</b>	<b>1 023 342</b>	<b>-3 911 690</b>
- zmiana r/r		-1	-1	-5
<b>EBITDA</b>	<b>14 134 939</b>	<b>-2 713 178</b>	<b>3 358 762</b>	<b>3 331 076</b>
- zmiana r/r		-1	-2	0
<b>Przychody finansowe</b>	<b>266 564</b>	<b>67 274</b>	<b>26 585</b>	<b>74 670</b>
Dywidendy	0	0	0	37
Odsetki	266 564	67 274	25 623	73 643
Zysk ze zbycia inwestycji	0	0	0	0
Aktualizacja wartości inwestycji	0	0	0	0
Inne	0	0	962	990
<b>Koszty finansowe</b>	<b>3 723 881</b>	<b>3 395 668</b>	<b>1 838 199</b>	<b>3 036 242</b>
Odsetki	3 557 079	3 395 668	1 837 257	2 819 146

Strata ze zbycia inwestycji	0	0	0	0
Aktualizacja wartości inwestycji	0	0	0	0
Inne	166 802	0	942	217 096

<b>Zysk brutto</b>	<b>10 358 915</b>	<b>-6 201 619</b>	<b>-788 272</b>	<b>-6 873 262</b>
- zmiana r/r		-2	-1	8

Podatek dochodowy	2 629 564	-1 237 222	2 429 136	3 721 844
Udział w wyniku udziałów niekontrolujących				

<b>Zysk netto</b>	<b>7 611 532</b>	<b>-5 132 033</b>	<b>-2 820 712</b>	<b>-8 472 758</b>
-------------------	------------------	-------------------	-------------------	-------------------

RPP (PLN m)	2015	2016	2017	2018
<b>Zysk netto</b>	<b>7 611 528</b>	<b>- 5 132 037</b>	<b>- 2 820 717</b>	<b>- 8 472 762</b>
<b>Korekty Razem</b>	<b>- 14 578 925</b>	<b>13 773 276</b>	<b>41 361 433</b>	<b>20 810 905</b>
Amortyzacja	318 707	160 047	2 335 420	7 242 766
Zysk (Strata) z tytułu różnic kursowych	-	-	-	-
Odsetki i udziały w zyskach	4 746 960	3 099 968	1 631 966	2 831 950
Zysk (Strata) z działalności inwestycyjnej	-	-	-	-
Zmiana stanu rezerw (wz+, sp -)	2 375 088	- 6 149 826	530 877	2 667 461
Working Capital Chng. (Kapitał pracujący)	23 966 452	31 424 348	45 832 254	20 162 701
Zmiana stanu zapasów (wz -, sp +)	2 541 821	35 475 487	22 410 342	50 571 981
Zmiana stanu należności (wz -, sp +)	1 070 610	- 9 085 382	9 741 006	1 323 565
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów (wz+, sp -)	20 354 021	5 034 243	13 680 906	- 31 732 845
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	- 4 987 727	7 221 181	- 223 426	- 530 723
Inne korekty	- 41 116 224	- 22 150 078	- 8 348 962	- 12 391 911
<b>Przepływy z działalności operacyjnej</b>	<b>- 6 967 397</b>	<b>8 641 239</b>	<b>38 540 716</b>	<b>12 338 143</b>
<b>Wpływy</b>	<b>6 096 138</b>	<b>37 045 572</b>	<b>5 773 780</b>	<b>618 922</b>
Zbycie WNIp oraz rzeczowych aktywów trwałych	6 063 008	12 195	23 780	-
Zbycie Inwestycji w nieruchomości oraz WNIp	-	37 033 377	5 750 000	618 922
Z aktywów finansowych	33 130	-	-	-
Inne wpływy inwestycyjne	-	-	-	-
<b>Wydatki</b>	<b>101 253</b>	<b>1 294 172</b>	<b>38 043 967</b>	<b>3 304 638</b>
Nabycie WNIp oraz rzeczowych aktywów trwałych	101 253	169 020	37 477 547	2 942 348
Inwestycje w nieruchomości oraz WNIp	-	1 121 610	566 420	362 290
Na aktywa Finansowe	-	-	-	-
Inne wydatki inwestycyjne	-	3 542	-	-
<b>Przepływy z działalności inwestycyjnej</b>	<b>5 994 885</b>	<b>35 751 400</b>	<b>- 32 270 187</b>	<b>- 2 685 716</b>
<b>Wpływy</b>	<b>96 380 247</b>	<b>18 543 215</b>	<b>39 286 440</b>	<b>29 772 415</b>
Wpływy netto z emisji akcji	-	-	-	-
Kredyty i pożyczki	75 380 247	18 543 215	39 286 440	9 749 515
Emisja dłużnych papierów wartościowych	21 000 000	-	-	20 022 900
Inne wpływy finansowe	-	-	-	-
<b>Wydatki</b>	<b>82 049 533</b>	<b>73 057 514</b>	<b>32 857 133</b>	<b>41 435 848</b>
Nabycie akcji własnych	-	-	-	-
Dywidendy i wypłaty zysku na rzecz właścicieli	-	-	-	-
Wydatki z tyt. podziału zysku	-	-	-	-
Spłaty kredytów i pożyczek	53 242 510	58 731 399	28 185 267	20 840 198
Wykup dłużnych papierów wartościowych	23 544 000	11 219 300	3 039 900	17 763 700
Z tytułu innych zobowiązań finansowych	-	-	-	-

Płatności zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	6 187	6 829	-	-
Odsetki	4 780 090	3 099 986	1 631 966	2 831 950
Inne wydatki finansowe	476 746	-	-	-
<b>Przepływy z działalności finansowej</b>	<b>14 330 714</b>	<b>- 54 514 299</b>	<b>6 429 307</b>	<b>- 11 663 433</b>
<b>Przepływy pieniężne netto razem</b>	<b>13 358 202</b>	<b>- 10 121 660</b>	<b>12 699 836</b>	<b>- 2 011 006</b>
Środki pieniężne na początku okresu	-	27 369 321	-	-
Zwiększenie/zmniejszenie środków pieniężnych	13 358 202	- 12 699 837	27 369 321	25 358 346
<b>Środki pieniężne na koniec okresu</b>	<b>13 358 202</b>	<b>14 669 484</b>	<b>27 369 321</b>	<b>25 358 346</b>

Źródło: Emitent

### Ogólny opis planowanych działań i inwestycji Emitenta oraz planowany harmonogram ich realizacji

W latach 2019 – 2022 Emitent planuje rozpoczęcie kolejnych projektów mieszkaniowych w Krakowie, Wrocławiu oraz Katowicach.

Największa skala prowadzonych przedsięwzięć planowana jest na terenie Krakowa, gdzie Spółka zakłada rozpoczęcie budowy ponad 500 mieszkań o łącznej powierzchni ponad 25 tys. m<sup>2</sup>. W liczbie tej zawierają się nowe inwestycje m.in. przy ul. 2 Pułku Lotniczego, przy ul. Mazowieckiej oraz ul. Pękowickiej.

We Wrocławiu Emitent planuje w omawianym okresie rozpoczęcie budowy ok. 200 mieszkań o łącznej powierzchni ponad 10 tys. m<sup>2</sup>, które mają wchodzić w skład kolejnych etapów takich inwestycji jak Nowy Horyzont.

Grunty posiadane przez podmioty z Grupy Emitenta w Katowicach dają możliwość wybudowania ok. 800 mieszkań, przy czym, ze względu na niższą chłonność tego rynku, harmonogram rozpoczynania kolejnych projektów będzie uzależniony od kształtowania się popytu w tym mieście.

Emitent nie wyklucza również powiększenia oferty o nowe lokalizacje, jeżeli pojawią się korzystne oferty zakupu gruntów, których zabudowa da możliwość uzyskania satysfakcjonujących marż na sprzedaży.

### 19. INNE INFORMACJE DOTYCZĄCE PROWADZONEJ PRZEZ EMITENTA DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ, ISTOTNE DLA OCENY MOŻLIWOŚCI REALIZOWANIA PRZEZ EMITENTA JEGO ZOBOWIĄZAŃ Z EMITOWANYCH PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH

W opinii Emitenta nie istnieją inne informacje dotyczące prowadzonej przez niego działalności istotne dla oceny realizowania przez Spółkę zobowiązań z emitowanych obligacji.

**VI. SPRAWOZDANIE FINANSOWE**

Sprawozdania finansowe Grupy Kapitałowej Emitenta sporządzone na dzień 31 grudnia 2018 roku oraz lala wcześniejsze zamieszczone są na stronie internetowej Emitenta:

<https://geogrupa.pl/pl/grupa-geo/relacje-inwestorskie>

**1. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ GEO, MIESZKANIE I DOM SP. Z O.O. ZA OKRES OD 1 STYCZNIA 2018 R. DO 31 GRUDNIA 2018 R.**

Geo,Mieszkanie i Dom Spółka z o.o.  
30-085 KRAKÓW ul. GŁOWACKIEGO 10  
NIP: 676-01-03-507

Nagłówek

Sprawozdanie finansowe	
Data początkowa okresu, za który sporządzono sprawozdanie	2018-01-01
Data końcowa okresu, za który sporządzono sprawozdanie	2018-12-31
Data sporządzenia sprawozdania finansowego	2019-07-15
KodSprawozdania	SprFinSkonsolidowanaJednostkaInnaWZ lotych
WariantSprawozdania	1

Geo, Mieszkanie i Dom Spółka z o.o.  
30-085 KRAKÓW ul. GŁOWACKIEGO 10  
NIP: 676-01-03-507

Wprowadzenie

Dane jednostki:

1. Informacje podstawowe o jednostce dominującej

1A. Nazwa (firma), siedziba

Nazwa Firmy Geo, Mieszkanie i Dom Spółka z o.o.

Siedziba

Województwo MAŁOPOLSKIE

Powiat KRAKÓW

Gmina KRAKÓW

Miejscowość KRAKÓW

1B. Podstawowy przedmiot działalności jednostki dominującej 4110Z

1C. Numer we właściwym rejestrze sądowym 0000036221

2. Wykaz jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych, których dane objęte są skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym

2A. Nazwa (firma) i siedziba jednostki zależnej, współzależnej i stowarzyszonej, której dane objęte są skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Geo Developer Sp. z o.o. 30-085 Kraków ul. Głowackiego 10

2B. Przedmiot działalności 4110Z

2C. Udział posiadany przez jednostkę dominującą, wspólnika jednostki współzależnej lub znaczącego inwestora w kapitale (funduszu) podstawowym 99,00

2D. Udział w całkowitej liczbie głosów, jeżeli jest różny od udziału w kapitale (funduszu) podstawowym 99,00

2E. Wzajemne powiązania kapitałowe pomiędzy jednostkami objętymi konsolidacją Geo Developer Sp. z o.o. posiada udziały w: Geo, Mieszkanie i Dom Sp. z o.o. 46,89%, Geo Invest SA 26,67%, Geo Medical Sp. z o.o. 7,32%, Ceglana Sp. z o.o. 50%

2. Wykaz jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych, których dane objęte są skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym

2A. Nazwa (firma) i siedziba jednostki zależnej, współzależnej i stowarzyszonej, której dane objęte są skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Geo Invest SA 30-085 Kraków ul. Głowackiego 10

2B. Przedmiot działalności 6499Z

2C. Udział posiadany przez jednostkę dominującą, wspólnika jednostki współzależnej lub znaczącego inwestora w kapitale (funduszu) podstawowym 40,00

2D. Udział w całkowitej liczbie głosów, jeżeli jest różny od udziału w kapitale (funduszu) podstawowym 40,00

2E. Wzajemne powiązania kapitałowe pomiędzy jednostkami objętymi konsolidacją brak

2. Wykaz jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych, których dane objęte są skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym

2A. Nazwa (firma) i siedziba jednostki zależnej, współzależnej i stowarzyszonej, której dane objęte są skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Geo Domator Sp. z o.o. 30-085 Kraków ul. Głowackiego 10

2B. Przedmiot działalności 4110Z

2C. Udział posiadany przez jednostkę dominującą, wspólnika jednostki współzależnej lub znaczącego inwestora w kapitale (funduszu) podstawowym 100,00

2D. Udział w całkowitej liczbie głosów, jeżeli jest różny od udziału w kapitale (funduszu) podstawowym 100,00



Geo, Mieszkanie i Dom Spółka z o.o.  
 30-085 KRAKÓW ul. GŁOWACKIEGO 10  
 NIP: 676-01-03-507

Wprowadzenie

2E. Wzajemne powiązania kapitałowe pomiędzy jednostkami objętymi konsolidacją	Geo Domator Sp. z o.o. posiada udziały w: Geo Medical Sp. z o.o. 7,32%
2. Wykaz jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych, których dane objęte są skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym	
2A. Nazwa (firma) i siedziba jednostki zależnej, współzależnej i stowarzyszonej, której dane objęte są skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym	Budland Sp. z o.o. 30-085 Kraków ul. Głowackiego 10
2B. Przedmiot działalności	4110Z
2C. Udział posiadany przez jednostkę dominującą, wspólnika jednostki współzależnej lub znaczącego inwestora w kapitale (funduszu) podstawowym	100,00
2D. Udział w całkowitej liczbie głosów, jeżeli jest różny od udziału w kapitale (funduszu) podstawowym	100,00
2E. Wzajemne powiązania kapitałowe pomiędzy jednostkami objętymi konsolidacją	Budland Sp. z o.o. posiada udziały w: Geo Medical Sp. z o.o. 7,32%
2. Wykaz jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych, których dane objęte są skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym	
2A. Nazwa (firma) i siedziba jednostki zależnej, współzależnej i stowarzyszonej, której dane objęte są skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym	Property Profit Sp. z oo. 30-085 Kraków ul. Głowackiego 10
2B. Przedmiot działalności	4110Z
2C. Udział posiadany przez jednostkę dominującą, wspólnika jednostki współzależnej lub znaczącego inwestora w kapitale (funduszu) podstawowym	100,00
2D. Udział w całkowitej liczbie głosów, jeżeli jest różny od udziału w kapitale (funduszu) podstawowym	100,00
2E. Wzajemne powiązania kapitałowe pomiędzy jednostkami objętymi konsolidacją	Property Profit Sp. z o.o. posiada udziały w: Ceglana Sp. z o.o. 50%
2. Wykaz jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych, których dane objęte są skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym	
2A. Nazwa (firma) i siedziba jednostki zależnej, współzależnej i stowarzyszonej, której dane objęte są skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym	Geo Projekt 1 Sp. z o.o. 30-085 Kraków ul. Głowackiego 10
2B. Przedmiot działalności	4110Z
2C. Udział posiadany przez jednostkę dominującą, wspólnika jednostki współzależnej lub znaczącego inwestora w kapitale (funduszu) podstawowym	100,00
2D. Udział w całkowitej liczbie głosów, jeżeli jest różny od udziału w kapitale (funduszu) podstawowym	100,00
2E. Wzajemne powiązania kapitałowe pomiędzy jednostkami objętymi konsolidacją	Geo Projekt Sp. z o.o. posiada udziały w: Geo Projekt 1 Sp. z oo. Sp. komandytowa
2. Wykaz jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych, których dane objęte są skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym	
2A. Nazwa (firma) i siedziba jednostki zależnej, współzależnej i stowarzyszonej, której dane objęte są skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym	Geo Projekt 2 Sp. z o.o. 30-085 Kraków ul. Głowackiego 10
2B. Przedmiot działalności	4110Z
2C. Udział posiadany przez jednostkę dominującą, wspólnika jednostki współzależnej lub znaczącego inwestora w kapitale (funduszu) podstawowym	100,00
2D. Udział w całkowitej liczbie głosów, jeżeli jest różny od udziału w kapitale (funduszu) podstawowym	100,00

Geo, Mieszkanie i Dom Spółka z o.o.  
 30-085 KRAKÓW ul. GŁOWACKIEGO 10  
 NIP: 676-01-03-507

## Wprowadzenie

2E. Wzajemne powiązania kapitałowe pomiędzy jednostkami objętymi konsolidacją	Geo Projekt Sp. z o.o. posiada udziały w: Geo Projekt 2 Sp. z o.o. Sp. komandytowa 0,09%, CMC Geo Projekt 2 Sp. z o.o. Sp. komandytowa 33,09%
2. Wykaz jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych, których dane objęte są skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym	
2A. Nazwa (firma) i siedziba jednostki zależnej, współzależnej i stowarzyszonej, której dane objęte są skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym	Geo Projekt 3 Sp. z o.o. 30-085 Kraków ul. Głowackiego 10
2B. Przedmiot działalności	4110Z
2C. Udział posiadany przez jednostkę dominującą, współnika jednostki współzależnej lub znaczącego inwestora w kapitale (funduszu) podstawowym	100,00
2D. Udział w całkowitej liczbie głosów, jeżeli jest różny od udziału w kapitale (funduszu) podstawowym	100,00
2E. Wzajemne powiązania kapitałowe pomiędzy jednostkami objętymi konsolidacją	Geo Projekt 3 sp. z o.o. posiada udziały w: Geo Projekt 3 Sp. z o.o. Sp. komandytowa 2%, CMC Geo Projekt 3 Sp. z o.o. Sp. komandytowa 0,10%
2. Wykaz jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych, których dane objęte są skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym	
2A. Nazwa (firma) i siedziba jednostki zależnej, współzależnej i stowarzyszonej, której dane objęte są skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym	Geo Projekt 1 Sp. z o.o. Sp. komandytowa 30-085 Kraków ul. Głowackiego 10
2B. Przedmiot działalności	4110Z
2C. Udział posiadany przez jednostkę dominującą, współnika jednostki współzależnej lub znaczącego inwestora w kapitale (funduszu) podstawowym	95,00
2D. Udział w całkowitej liczbie głosów, jeżeli jest różny od udziału w kapitale (funduszu) podstawowym	95,00
2E. Wzajemne powiązania kapitałowe pomiędzy jednostkami objętymi konsolidacją	brak
2. Wykaz jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych, których dane objęte są skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym	
2A. Nazwa (firma) i siedziba jednostki zależnej, współzależnej i stowarzyszonej, której dane objęte są skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym	Geo Projekt 2 Sp. z o.o. Sp. komandytowa 30-085 Kraków ul. Głowackiego 10
2B. Przedmiot działalności	4110Z
2C. Udział posiadany przez jednostkę dominującą, współnika jednostki współzależnej lub znaczącego inwestora w kapitale (funduszu) podstawowym	100,00
2D. Udział w całkowitej liczbie głosów, jeżeli jest różny od udziału w kapitale (funduszu) podstawowym	100,00
2E. Wzajemne powiązania kapitałowe pomiędzy jednostkami objętymi konsolidacją	Geo Projekt 2 Sp. z o.o. Sp. komandytowa posiada udziały w: Geo Medical Sp. z o.o. 7,32%
2. Wykaz jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych, których dane objęte są skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym	
2A. Nazwa (firma) i siedziba jednostki zależnej, współzależnej i stowarzyszonej, której dane objęte są skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym	Geo Projekt 3 Sp. z o.o. Sp. komandytowa 30-085 Kraków ul. Głowackiego 10
2B. Przedmiot działalności	4110Z
2C. Udział posiadany przez jednostkę dominującą, współnika jednostki współzależnej lub znaczącego inwestora w kapitale (funduszu) podstawowym	98,00

Geo, Mieszkanie i Dom Spółka z o.o.  
 30-085 KRAKÓW ul. GŁOWACKIEGO 10  
 NIP: 676-01-03-507

## Wprowadzenie

2D. Udział w całkowitej liczbie głosów, jeżeli jest różny od udziału w kapitale (funduszu) podstawowym	98,00
2E. Wzajemne powiązania kapitałowe pomiędzy jednostkami objętymi konsolidacją	Geo Projekt 3 Sp. z o.o. Sp. komandytowa posiada udziały w: Geo Medical Sp. z o.o. 7,32%
2. Wykaz jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych, których dane objęte są skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym	
2A. Nazwa (firma) i siedziba jednostki zależnej, współzależnej i stowarzyszonej, której dane objęte są skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym	Geo Medical Sp. z o.o. 30-085 Kraków ul. Głowackiego 10
2B. Przedmiot działalności	8610Z
2C. Udział posiadany przez jednostkę dominującą, współnika jednostki współzależnej lub znaczącego inwestora w kapitale (funduszu) podstawowym	52,00
2D. Udział w całkowitej liczbie głosów, jeżeli jest różny od udziału w kapitale (funduszu) podstawowym	52,00
2E. Wzajemne powiązania kapitałowe pomiędzy jednostkami objętymi konsolidacją	Geo Medical Sp. z o.o. posiada udziały w: CMC Geo Medical Sp. z o.o. Sp. komandytowa 0,08%
2. Wykaz jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych, których dane objęte są skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym	
2A. Nazwa (firma) i siedziba jednostki zależnej, współzależnej i stowarzyszonej, której dane objęte są skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym	CMC Geo Medical Sp. z o.o. Sp. komandytowa 30-085 Kraków ul. Głowackiego 10
2B. Przedmiot działalności	4110Z
2C. Udział posiadany przez jednostkę dominującą, współnika jednostki współzależnej lub znaczącego inwestora w kapitale (funduszu) podstawowym	100,00
2D. Udział w całkowitej liczbie głosów, jeżeli jest różny od udziału w kapitale (funduszu) podstawowym	100,00
2E. Wzajemne powiązania kapitałowe pomiędzy jednostkami objętymi konsolidacją	brak
2. Wykaz jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych, których dane objęte są skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym	
2A. Nazwa (firma) i siedziba jednostki zależnej, współzależnej i stowarzyszonej, której dane objęte są skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym	CMC Geo Projekt 2 Sp. z o.o. Sp. komandytowa 30-085 Kraków ul. Głowackiego 10
2B. Przedmiot działalności	8610Z
2C. Udział posiadany przez jednostkę dominującą, współnika jednostki współzależnej lub znaczącego inwestora w kapitale (funduszu) podstawowym	67,00
2D. Udział w całkowitej liczbie głosów, jeżeli jest różny od udziału w kapitale (funduszu) podstawowym	67,00
2E. Wzajemne powiązania kapitałowe pomiędzy jednostkami objętymi konsolidacją	brak
2. Wykaz jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych, których dane objęte są skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym	
2A. Nazwa (firma) i siedziba jednostki zależnej, współzależnej i stowarzyszonej, której dane objęte są skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym	CMC Geo Projekt 3 Sp. z o.o. Sp. komandytowa 30-085 Kraków ul. Głowackiego 10
2B. Przedmiot działalności	4110Z
2C. Udział posiadany przez jednostkę dominującą, współnika jednostki współzależnej lub znaczącego inwestora w kapitale (funduszu) podstawowym	100,00

Geo, Mieszkanie i Dom Spółka z o.o.  
30-085 KRAKÓW ul. GŁOWACKIEGO 10  
NIP: 676-01-03-507

## Wprowadzenie

2D. Udział w całkowitej liczbie głosów, jeżeli jest różny od udziału w kapitale (funduszu) podstawowym	100,00
2E. Wzajemne powiązania kapitałowe pomiędzy jednostkami objętymi konsolidacją	brak
2. Wykaz jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych, których dane objęte są skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym	
2A. Nazwa (firma) i siedziba jednostki zależnej, współzależnej i stowarzyszonej, której dane objęte są skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym	Ceglana Sp. z o.o. 30-085 Kraków ul. Głowackiego 10
2B. Przedmiot działalności	4120Z
2C. Udział posiadany przez jednostkę dominującą, współnika jednostki współzależnej lub znaczącego inwestora w kapitale (funduszu) podstawowym	0,00
2D. Udział w całkowitej liczbie głosów, jeżeli jest różny od udziału w kapitale (funduszu) podstawowym	0,00
2E. Wzajemne powiązania kapitałowe pomiędzy jednostkami objętymi konsolidacją	Ceglana Sp. z o.o. posiada udziały w: Ceglana Sp. z o.o. Sp. komandytowa 0,10%
2. Wykaz jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych, których dane objęte są skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym	
2A. Nazwa (firma) i siedziba jednostki zależnej, współzależnej i stowarzyszonej, której dane objęte są skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym	Ceglana Sp. z o.o. Sp. komandytowa 30-085 Kraków ul. Głowackiego 10
2B. Przedmiot działalności	4120Z
2C. Udział posiadany przez jednostkę dominującą, współnika jednostki współzależnej lub znaczącego inwestora w kapitale (funduszu) podstawowym	100,00
2D. Udział w całkowitej liczbie głosów, jeżeli jest różny od udziału w kapitale (funduszu) podstawowym	100,00
2E. Wzajemne powiązania kapitałowe pomiędzy jednostkami objętymi konsolidacją	brak
5. Wykaz jednostek podporządkowanych wyłączonych ze skonsolidowanego sprawozdania finansowego	
5A. Nazwa (firma) i siedziba jednostki podporządkowanej wyłączonej ze skonsolidowanego sprawozdania finansowego	Antygravitacja Sp. z o.o. 30-085 Kraków ul. Głowackiego 10
5B. Podstawa prawna oraz uzasadnienie dokonania wyłączenia	podstawa prawna: art. 58.1 Ustawy o rachunkowości, uzasadnienie: jednostka w 2018 r. nie prowadziła działalności, nie występuje założenie kontynuacji działalności, dane finansowe jednostki nie są istotne
5C. Udział posiadany przez jednostkę dominującą, współnika jednostki współzależnej lub znaczącego inwestora w kapitale (funduszu) podstawowym tych jednostek	70,00
5D. Nazwy (firmy) i siedziby jednostek podporządkowanych posiadających zaangażowanie w kapitale jednostki wyłączonej ze skonsolidowanego sprawozdania finansowego	nie dotyczy
7. Wskazanie okresu objętego skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym	
DataOd	2018-01-01
DataDo	2018-12-31
7A. Nazwa (firma) i siedziba jednostki powiązanej	Ceglana Sp. z o.o. Sp. komandytowa 30-085 Kraków ul. Głowackiego 10

Geo, Mieszkanie i Dom Spółka z o.o.  
 30-085 KRAKÓW ul. GŁOWACKIEGO 10  
 NIP: 676-01-03-507

Wprowadzenie

<b>7B. Lata obrotowe lub okresy objęte sprawozdaniem finansowym jednostki powiązanej, jeżeli są one różne od okresu objętego skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym</b>	
<b>DataOd</b>	2017-12-07
<b>DataDo</b>	2018-12-31
<b>8. Wskazanie, że sprawozdania finansowe jednostek objętych skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym zawierają dane łączne, jeżeli w skład jednostek powiązanych wchodzi wewnętrzne jednostki organizacyjne sporządzające samodzielne sprawozdania finansowe: true - sprawozdanie finansowe zawiera dane łączne; false - sprawozdanie nie zawiera danych łącznych</b>	false
<b>9. Założenie kontynuacji działalności</b>	
<b>9A. Wskazanie, czy sprawozdania finansowe stanowiące podstawę do sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego zostały sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez jednostki powiązane w dającej się przewidzieć przyszłości</b>	true
<b>9B. Wskazanie, czy nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania przez te jednostki działalności</b>	true
<b>11. Zasady (polityka) rachunkowości obowiązujące przy sporządzeniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego</b>	
<b>11A. Omówienie przyjętych zasad (polityki) rachunkowości obowiązujących przy sporządzeniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego, w zakresie, w jakim ustawa pozostawia jednostce prawo wyboru, w tym:</b>	wyłącznie opisane w punktach 11B-11F
<b>11B. zasady grupowania operacji gospodarczych</b>	na podstawie Ustawy o rachunkowości
<b>11C. metody wyceny aktywów i pasywów</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Środki trwałe i wartości niematerialne i prawne wycenia się wg cen nabycia lub kosztów wytworzenia pomniejszonych o odpisy amortyzacyjne oraz odpisy z tytułu trwałej utraty wartości. Środki trwałe w budowie - w wysokości ogółu kosztów pozostających w bezpośrednim związku z ich nabyciem lub wytworzeniem, pomniejszonym o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości.</li> <li>2. Grunty pod realizowane budowy – przenoszone z konta "towary" na produkcję podstawową w miesiącu rozpoczęcia realizacji zadania wg średnich cen nabycia obejmujących: cenę wykupu, opłaty notarialne i sądowe związane z zakupem działek.</li> <li>3. Środki pieniężne wycenia się w wartości nominalnej.</li> <li>4. Należności i udzielone pożyczki - w kwocie wymaganej zapłaty, z zachowaniem ostrożności, tj. powiększone o należne odsetki a pomniejszone o odpisy aktualizacyjne na należności wątpliwe.</li> <li>5. Zobowiązania - w kwocie wymagającej zapłaty tj. z naliczonymi odsetkami zwłoki.</li> <li>6. Udziały w innych jednostkach oraz inne inwestycje zaliczone do aktywów trwałych - według ceny nabycia pomniejszonych o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości lub według wartości godziwej.</li> <li>7. Rzeczowe składniki aktywów obrotowych - według cen nabycia lub kosztów wytworzenia nie wyższych od cen ich sprzedaży netto na dzień bilansowy.</li> <li>8. Rezerwy - na przewidywane straty i koszty - w uzasadnionej, wiarygodnie oszacowanej kwocie.</li> <li>9. Kapitały własne oraz pozostałe aktywa i pasywa - w wartości nominalnej.</li> </ol>
<b>11D. dokonywania amortyzacji</b>	na podstawie Ustawy o rachunkowości



Geo, Mieszkanie i Dom Spółka z o.o.  
30-085 KRAKÓW ul. GŁÓWACKIEGO 10  
NIP: 676-01-03-507

## Wprowadzenie

<p><b>11E. ustalenia wyniku finansowego</b></p>	<p>1. Jednostka prowadzi ewidencję kosztów w układzie rodzajowym - zespół 4. Na koniec roku bilansowego:</p> <p>1.1. konta zespołu 4 - salda kont analitycznych zamykane w korespondencji z kontem „860” - Wynik finansowy,</p> <p>1.2. konta zespołu 7 (sprzedaży, pozostałe przychody i koszty operacyjne, przychody i koszty finansowe, straty i zyski nadzwyczajne) zamykane są w korespondencji z kontem „860”,</p> <p>2. Podział zaliczania kosztów prostych na koszty ogólne budowy i koszty ogólne (zarządu):</p> <p>2.1. Koszty ogólne (zarządu), odnoszone w koszty bieżącego okresu:</p> <p>2.1.1. podatek od nieruchomości od całości działek i środków trwałych,</p> <p>2.1.2. VAT nie podlegający odliczeniu,</p> <p>2.1.3. marketing, reklama i reprezentacja,</p> <p>2.1.4. koszty refakturowane,</p> <p>2.1.5. wynagrodzenia i ZUS pracowników,</p> <p>2.1.6. inne koszty związane z ogólną działalnością jednostki.</p> <p>2.2. koszty ogólne budowy, tj. koszty pośrednio związane z realizowanymi budowlami:</p> <p>2.2.1. odsetki od kredytów i pożyczek dot. działalności podstawowej</p> <p>2.2.2. inne związane z realizowanymi inwestycjami.</p> <p>3. Ustalanie kosztu własnego sprzedaży lokali:</p> <p>3.1. uzasadnione koszty realizacji zadania inwestycyjnego przeniesione z konta „produkcja w toku” na wyroby gotowe „600” rozlicza się proporcjonalnie do planowanej wartości sprzedaży z podziałem na lokale: mieszkalne, garaże, miejsca postojowe i inne lokale użytkowe;</p> <p>3.2. podstawę do ustalenia średniego kosztu wytworzenia m<sup>2</sup> poszczególnych grup lokali stanowi planowana cena sprzedaży m<sup>2</sup> tych lokali ustalona przez dział sprzedaży.</p> <p>4. Spółka sporządza rachunek zysków i strat w wariantach porównawczym.</p>
<p><b>11F. zasady sporządzania jednostkowych sprawozdań finansowych</b></p>	<p>na podstawie Ustawy o rachunkowości</p>
<p><b>12. Dokonane ze skutkiem od pierwszego dnia roku obrotowego zmiany zasad (polityki) rachunkowości, w szczególności zasad grupowania operacji gospodarczych, metod wyceny aktywów i pasywów, dokonywania odpisów amortyzacyjnych, ustalania wyniku finansowego i sporządzania jednostkowych sprawozdań finansowych oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego wraz z podaniem ich przyczyn</b></p>	<p>nie dotyczy</p>
<p><b>13. Przedstawienie stosowanych kryteriów wyłączeń jednostek podporządkowanych ze skonsolidowanego sprawozdania finansowego</b></p>	<p>jednostka w 2018 roku nie prowadząca działalności, nie występuje założenie kontynuowania działalności, dane finansowe jednostki nie są istotne</p>

Geo, Mieszkanie i Dom Spółka z o.o.  
 30-085 KRAKÓW ul. GŁOWACKIEGO 10  
 NIP: 676-01-03-507

Bilans

	Kwota na dzień kończący bieżący rok obrachunkowy	Kwota na dzień kończący poprzedni rok obrachunkowy	Przekształcone dane porównawcze za poprzedni rok obrachunkowy
<b>Aktywa razem</b>	285 270 345,19	333 315 050,23	0,00
<b>A. Aktywa trwałe</b>	218 181 718,57	213 141 833,68	0,00
<b>I. Wartości niematerialne i prawne</b>	433 886,72	641 459,21	0,00
1. Koszty zakończonych prac rozwojowych	0,00	0,00	0,00
2. Wartość firmy	0,00	0,00	0,00
3. Inne wartości niematerialne i prawne	433 886,72	641 459,21	0,00
4. Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00	0,00
<b>II. Wartość firmy jednostek podporządkowanych</b>	0,00	0,00	0,00
1. Wartość firmy - jednostki zależne	0,00	0,00	0,00
2. Wartość firmy - jednostki współzależne	0,00	0,00	0,00
<b>III. Rzeczowe aktywa trwałe</b>	28 329 707,78	126 057 612,84	0,00
1. Środki trwałe	15 031 757,43	112 780 774,74	0,00
A. Grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	13 122,00	13 122,00	0,00
B. Budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	1 894 084,10	97 152 651,53	0,00
C. Urządzenia techniczne i maszyny	17 479,50	18 192,66	0,00
D. Środki transportu	70 957,76	86 887,06	0,00
E. Inne środki trwałe	13 036 114,07	15 509 921,49	0,00
2. Środki trwałe w budowie	13 297 950,35	13 276 838,10	0,00
3. Zaliczki na środki trwałe w budowie	0,00	0,00	0,00
<b>IV. Należności długoterminowe</b>	25 000,00	25 000,00	0,00
1. Od jednostek powiązanych	0,00	0,00	0,00
2. Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	0,00
3. Od pozostałych jednostek	25 000,00	25 000,00	0,00
<b>V. Inwestycje długoterminowe</b>	188 734 244,07	85 995 059,63	0,00
1. Nieruchomości	188 553 624,07	85 759 439,63	0,00
2. Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00	0,00
3. Długoterminowe aktywa finansowe	180 620,00	235 620,00	0,00
A. w jednostkach zależnych, współzależnych niewycenianych metodą konsolidacji pełnej lub metodą proporcjonalną	180 000,00	235 000,00	0,00
1. - udziały lub akcje	180 000,00	235 000,00	0,00
2. - inne papiery wartościowe	0,00	0,00	0,00
3. - udzielone pożyczki	0,00	0,00	0,00
4. - inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00	0,00
B. w jednostkach zależnych, współzależnych i stowarzyszonych wycenianych metodą praw własności	0,00	0,00	0,00
1. - udziały lub akcje	0,00	0,00	0,00
2. - inne papiery wartościowe	0,00	0,00	0,00
3. - udzielone pożyczki	0,00	0,00	0,00
4. - inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00	0,00
C. w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	0,00
1. - udziały lub akcje	0,00	0,00	0,00
2. - inne papiery wartościowe	0,00	0,00	0,00
3. - udzielone pożyczki	0,00	0,00	0,00
4. - inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00	0,00



Geo, Mieszkanie i Dom Spółka z o.o.  
 30-085 KRAKÓW ul. GŁOWACKIEGO 10  
 NIP: 676-01-03-507

Bilans

D. w pozostałych jednostkach	620,00	620,00	0,00
1. - udziały lub akcje	620,00	620,00	0,00
2. - inne papiery wartościowe	0,00	0,00	0,00
3. - udzielone pożyczki	0,00	0,00	0,00
4. - inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00	0,00
4. Inne inwestycje długoterminowe	0,00	0,00	0,00
<b>VI. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>658 880,00</b>	<b>422 702,00</b>	<b>0,00</b>
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	658 880,00	422 702,00	0,00
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00	0,00
<b>B. Aktywa obrotowe</b>	<b>67 088 626,62</b>	<b>120 173 216,55</b>	<b>0,00</b>
<b>I. Zapasy</b>	<b>36 204 995,26</b>	<b>86 776 976,32</b>	<b>0,00</b>
1. Materiały	260 948,28	0,00	0,00
2. Półprodukty i produkty w toku	14 209 923,28	40 173 963,08	0,00
3. Produkty gotowe	1 923 459,92	4 868 279,59	0,00
4. Towary	19 810 663,78	41 724 994,70	0,00
5. Zaliczki na dostawy i usługi	0,00	9 738,95	0,00
<b>II. Należności krótkoterminowe</b>	<b>1 599 658,46</b>	<b>2 923 223,99</b>	<b>0,00</b>
1. Należności od jednostek powiązanych	0,00	742,00	0,00
A. z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	742,00	0,00
1. - do 12 miesięcy	0,00	742,00	0,00
2. - powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00
B. inne	0,00	0,00	0,00
2. Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	0,00
A. z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	0,00	0,00
1. - do 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00
2. - powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00
B. inne	0,00	0,00	0,00
3. Należności od pozostałych jednostek	1 599 658,46	2 922 481,99	0,00
A. z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	990 029,53	191 679,51	0,00
1. - do 12 miesięcy	990 029,53	191 679,51	0,00
2. - powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00
B. z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	368 735,43	2 123 517,71	0,00
C. inne	240 893,50	607 284,77	0,00
D. dochodzone na drodze sądowej	0,00	0,00	0,00
<b>III. Inwestycje krótkoterminowe</b>	<b>25 433 311,03</b>	<b>27 389 256,01</b>	<b>0,00</b>
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe	25 433 311,03	27 389 256,01	0,00
A. w jednostkach zależnych i współzależnych	0,00	4 681,97	0,00
1. - udziały lub akcje	0,00	0,00	0,00
2. - inne papiery wartościowe	0,00	0,00	0,00
3. - udzielone pożyczki	0,00	4 681,97	0,00
4. - inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00	0,00
B. w jednostkach stowarzyszonych	0,00	0,00	0,00
1. - udziały lub akcje	0,00	0,00	0,00
2. - inne papiery wartościowe	0,00	0,00	0,00
3. - udzielone pożyczki	0,00	0,00	0,00

Geo, Mieszkanie i Dom Spółka z o.o.  
 30-085 KRAKÓW ul. GŁOWACKIEGO 10  
 NIP: 676-01-03-507

## Bilans

4. - inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00	0,00
C. w pozostałych jednostkach	74 964,65	15 252,61	0,00
1. - udziały lub akcje	0,00	249,90	0,00
2. - inne papiery wartościowe	0,00	0,00	0,00
3. - udzielone pożyczki	74 964,65	15 002,71	0,00
4. - inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00	0,00
D. środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	25 358 346,38	27 369 321,43	0,00
1. - środki pieniężne w kasie i na rachunkach	21 668 206,38	16 951 358,35	0,00
2. - inne środki pieniężne	3 690 140,00	10 417 963,08	0,00
3. - inne aktywa pieniężne	0,00	0,00	0,00
2. Inne inwestycje krótkoterminowe	0,00	0,00	0,00
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	3 850 661,87	3 083 760,23	0,00
C. Należne wpłaty na kapitał podstawowy	0,00	0,00	0,00
D. Udziały (akcje) własne	0,00	0,00	0,00
<b>Pasywa razem</b>	<b>285 270 345,19</b>	<b>333 315 050,23</b>	<b>0,00</b>
A. Kapitał (fundusz) własny	218 720 479,80	226 523 174,11	0,00
I. Kapitał (fundusz) podstawowy	327 050,00	327 050,00	0,00
II. Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym:	212 214 366,95	215 191 747,99	0,00
1. - nadwyżka wartości sprzedaży/emisyjnej nad wartością nominalną udziałów (akcji)	0,00	0,00	0,00
III. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny, w tym:	-3 716,56	-3 716,56	0,00
1. - z tytułu aktualizacji wartości godziwej	0,00	0,00	0,00
IV. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe, w tym:	12 725,63	12 725,63	0,00
1. - tworzone zgodnie z umową /statutem spółki	0,00	0,00	0,00
V. Różnice kursowe z przeliczenia	0,00	0,00	0,00
VI. Zysk (strata) z lat ubiegłych	14 642 816,19	13 816 084,30	0,00
VII. Zysk (strata) netto	-8 472 762,41	-2 820 717,25	0,00
VIII. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)	0,00	0,00	0,00
B. Kapitały mniejszości	828 661,40	3 221 604,08	0,00
C. Ujemna wartość jednostek podporządkowanych	0,00	0,00	0,00
I. Ujemna wartość - jednostki zależne	0,00	0,00	0,00
II. Ujemna wartość - jednostki współzależne	0,00	0,00	0,00
D. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	65 721 203,99	103 570 272,04	0,00
I. Rezerwy na zobowiązania	10 541 374,00	7 873 913,00	0,00
1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	10 541 374,00	7 873 913,00	0,00
2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	0,00	0,00	0,00
1. - długoterminowa	0,00	0,00	0,00
2. - krótkoterminowa	0,00	0,00	0,00
3. Pozostałe rezerwy	0,00	0,00	0,00
1. - długoterminowe	0,00	0,00	0,00
2. - krótkoterminowe	0,00	0,00	0,00
II. Zobowiązania długoterminowe	35 940 835,57	21 375 500,85	0,00
1. Wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00	0,00
2. Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	0,00
3. Wobec pozostałych jednostek	35 940 835,57	21 375 500,85	0,00
A. kredyty i pożyczki	15 940 835,57	14 259 900,85	0,00

Geo,Mieszkanie i Dom Spółka z o.o.  
30-085 KRAKÓW ul. GŁOWACKIEGO 10  
NIP: 676-01-03-507

## Bilans

B. z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	20 000 000,00	6 215 600,00	0,00
C. inne zobowiązania finansowe	0,00	0,00	0,00
D. zobowiązania wekslowe	0,00	0,00	0,00
E. inne	0,00	900 000,00	0,00
<b>III. Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>19 191 194,42</b>	<b>74 320 858,19</b>	<b>0,00</b>
1. Zobowiązania wobec jednostek powiązanych	400 915,70	1 252 500,69	0,00
A. z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	618,27	0,00	0,00
1. - do 12 miesięcy	618,27	0,00	0,00
2. - powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00
B. inne	400 297,43	1 252 500,69	0,00
2. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	0,00
A. z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00	0,00
1. - do 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00
2. - powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00
B. inne	0,00	0,00	0,00
3. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek	18 788 626,00	73 066 704,78	0,00
A. kredyty i pożyczki	4 413 380,06	17 184 997,84	0,00
B. z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	11 525 200,00	0,00
C. inne zobowiązania finansowe	0,00	0,00	0,00
D. z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	5 301 187,23	15 900 683,35	0,00
1. - do 12 miesięcy	3 997 828,71	12 316 253,89	0,00
2. - powyżej 12 miesięcy	1 303 358,52	3 584 429,46	0,00
E. zaliczki otrzymane na dostawy i usługi	7 566 899,85	27 498 726,91	0,00
F. zobowiązania wekslowe	0,00	0,00	0,00
G. z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	692 583,17	575 792,51	0,00
H. z tytułu wynagrodzeń	377 806,72	178 305,15	0,00
I. inne	436 768,97	202 999,02	0,00
4. Fundusze specjalne	1 652,72	1 652,72	0,00
<b>IV. Rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>47 800,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
1. Ujemna wartość firmy	0,00	0,00	0,00
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	47 800,00	0,00	0,00
1. - długoterminowe	0,00	0,00	0,00
2. - krótkoterminowe	47 800,00	0,00	0,00

Geo,Mieszkanie i Dom Spółka z o.o.  
 30-085 KRAKÓW ul. GŁÓWACKIEGO 10  
 NIP: 676-01-03-507

RZIS

	Kwota na dzień kończący bieżący rok obrachunkowy	Kwota na dzień kończący poprzedni rok obrachunkowy	Przekształcone dane porównawcze za poprzedni rok obrachunkowy
<b>A. Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:</b>	45 350 258,88	48 693 552,74	0,00
I. - od jednostek powiązanych nieobjętych metodą konsolidacji pełnej	0,00	742,00	0,00
<b>I. Przychody netto ze sprzedaży produktów</b>	59 796 426,77	66 901 407,22	0,00
<b>II. Zmiana stanu produktów (zwiększenie - wartość dodatnia, zmniejszenie - wartość ujemna)</b>	-28 908 859,47	-19 161 399,48	0,00
<b>III. Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki</b>	0,00	0,00	0,00
<b>IV. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów</b>	14 462 691,58	953 545,00	0,00
<b>B. Koszty działalności operacyjnej</b>	60 041 913,58	47 208 447,90	0,00
I. Amortyzacja	7 242 766,66	2 335 420,76	0,00
II. Zużycie materiałów i energii	4 734 000,42	2 044 285,70	0,00
III. Usługi obce	19 709 679,54	33 622 921,30	0,00
IV. Podatki i opłaty, w tym:	793 644,92	476 299,94	0,00
1. - podatek akcyzowy	0,00	0,00	0,00
V. Wynagrodzenia	6 622 182,03	4 098 457,13	0,00
VI. Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:	1 177 164,96	866 859,69	0,00
1. - emerytalne	496 810,14	301 807,30	0,00
VII. Pozostałe koszty rodzajowe	1 487 453,17	2 231 350,86	0,00
VIII. Wartość sprzedanych towarów i materiałów	18 275 021,88	1 532 852,52	0,00
<b>C. Zysk (strata) ze sprzedaży (A - B)</b>	-14 691 654,70	1 485 104,84	0,00
<b>D. Pozostałe przychody operacyjne</b>	11 638 673,63	3 623 362,66	0,00
I. Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	35,00	35,00	0,00
II. Dotacje	0,00	0,00	0,00
III. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	11 508 552,58	3 030 504,27	0,00
IV. Inne przychody operacyjne	130 086,05	592 823,39	0,00
<b>E. Pozostałe koszty operacyjne</b>	858 713,44	4 085 131,51	0,00
I. Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	460 264,11	2 286 970,71	0,00
II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	249,90	1 710 772,79	0,00
III. Inne koszty operacyjne	398 199,43	87 388,01	0,00
<b>F. Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C + D - E)</b>	-3 911 694,51	1 023 335,99	0,00
<b>G. Przychody finansowe</b>	74 671,50	26 586,14	0,00
I. Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	37,09	0,00	0,00
A. od jednostek powiązanych, w tym:	0,00	0,00	0,00
1. - w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	0,00
B. od jednostek pozostałych, w tym:	37,09	0,00	0,00
1. - w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	0,00
II. Odsetki, w tym:	73 643,93	25 623,97	0,00
J. - od jednostek powiązanych	0,00	0,00	0,00
III. Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	0,00	0,00	0,00
J. - w jednostkach powiązanych	0,00	0,00	0,00
IV. Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0,00	0,00	0,00
V. Inne	990,48	962,17	0,00
<b>H. Koszty finansowe</b>	3 036 243,65	1 838 199,41	0,00
I. Odsetki, w tym:	2 819 146,94	1 837 257,33	0,00
J. - dla jednostek powiązanych	0,00	0,00	0,00

Geo, Mieszkanie i Dom Spółka z o.o.  
30-085 KRAKÓW ul. GŁOWACKIEGO 10  
NIP: 676-01-03-507

RZIS

II. Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym	0,00	0,00	0,00
J. - w jednostkach powiązanych	0,00	0,00	0,00
III. Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0,00	0,00	0,00
IV. Inne	217 096,71	942,08	0,00
I. Zysk (strata) na sprzedaży całości lub części udziałów jednostek podporządkowanych	0,00	0,00	0,00
J. Zysk (strata) z działalności gospodarczej (F + G - H +/- I)	-6 873 266,66	-788 277,28	0,00
K. Odpis wartości firmy	0,00	0,00	0,00
I. Odpis wartości firmy - jednostki zależne	0,00	0,00	0,00
II. Odpis wartości firmy - jednostki współzależne	0,00	0,00	0,00
L. Odpis ujemnej wartości firmy	0,00	0,00	0,00
I. Odpis ujemnej wartości firmy - jednostki zależne	0,00	0,00	0,00
II. Odpis ujemnej wartości firmy - jednostki współzależne	0,00	0,00	0,00
M. Zysk (strata) z udziałów w jednostkach podporządkowanych wycenianych metodą praw własności	0,00	0,00	0,00
N. Zysk (strata) brutto (J - K + L +/- M)	-6 873 266,66	-788 277,28	0,00
O. Podatek dochodowy	3 721 844,00	2 429 136,00	0,00
P. Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	0,00	0,00	0,00
R. Zyski (straty) mniejszości	2 122 348,25	396 696,04	0,00
S. Zysk (strata) netto (N - O - P +/- R)	-8 472 762,41	-2 820 717,24	0,00

Geo, Mieszkanie i Dom Spółka z o.o.  
 30-085 KRAKÓW ul. GŁOWACKIEGO 10  
 NIP: 676-01-03-507

## Rachunek przepływów pieniężnych

	Kwota na dzień kończący bieżący rok obrachunkowy	Kwota na dzień kończący poprzedni rok obrachunkowy	Przekształcone dane porównawcze za poprzedni rok obrachunkowy
<b>A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>	0,00	0,00	0,00
<b>I. Zysk (strata) netto</b>	-8 472 762,41	-2 820 717,24	0,00
<b>II. Korekty razem</b>	20 810 905,05	41 361 434,61	0,00
1. Zyski (straty) mniejszości	828 661,40	-396 696,04	0,00
2. Zysk (strata) z udziałów (akcji) w jednostkach wycenianych metodą praw własności	0,00	0,00	0,00
3. Amortyzacja	7 242 766,66	2 335 420,76	0,00
4. Odpisy wartości firmy	0,00	0,00	0,00
5. Odpisy ujemnej wartości firmy	0,00	0,00	0,00
6. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	0,00	0,00	0,00
7. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	2 831 950,70	1 631 966,57	0,00
8. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	0,00	0,00	0,00
9. Zmiana stanu rezerw	2 667 461,00	530 877,00	0,00
10. Zmiana stanu zapasów	50 571 981,06	22 410 342,83	0,00
11. Zmiana stanu należności	1 323 565,53	9 741 006,63	0,00
12. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	-31 732 845,99	13 680 906,46	0,00
13. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	-530 723,64	-223 426,83	0,00
14. Inne korekty z działalności operacyjnej	-12 391 911,67	-8 348 962,77	0,00
<b>III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+/-II)</b>	12 338 142,64	38 540 717,37	0,00
<b>B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>	0,00	0,00	0,00
<b>I. Wpływy</b>	618 955,00	5 773 780,49	0,00
1. Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	32,52	23 780,49	0,00
2. Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	618 922,48	5 750 000,00	0,00
3. Z aktywów finansowych, w tym	0,00	0,00	0,00
A. w jednostkach wycenianych metodą praw własności	0,00	0,00	0,00
B. w pozostałych jednostkach	0,00	0,00	0,00
1. - zbycie aktywów finansowych	0,00	0,00	0,00
2. - dywidendy i udziały w zyskach	0,00	0,00	0,00
3. - spłata udzielonych pożyczek długoterminowych	0,00	0,00	0,00
4. - odsetki	0,00	0,00	0,00
5. - Inne wpływy z aktywów finansowych	0,00	0,00	0,00
4. Inne wpływy inwestycyjne	0,00	0,00	0,00
<b>II. Wydatki</b>	3 304 638,93	38 043 967,85	0,00
1. Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	2 942 348,03	37 477 547,02	0,00
2. Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	362 290,90	566 420,83	0,00
3. Na aktywa finansowe, w tym	0,00	0,00	0,00
A. w jednostkach wycenianych metodą praw własności	0,00	0,00	0,00
B. w pozostałych jednostkach	0,00	0,00	0,00
1. - nabycie aktywów finansowych	0,00	0,00	0,00
2. - udzielone pożyczki długoterminowe	0,00	0,00	0,00
4. Dywidendy i inne udziały w zyskach wypłacone udziałowcom (akcjonariuszom) mniejszościowym	0,00	0,00	0,00
5. Inne wydatki inwestycyjne	0,00	0,00	0,00
<b>III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)</b>	-2 685 683,93	-32 270 187,36	0,00
<b>C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>	0,00	0,00	0,00

Geo, Mieszkanie i Dom Spółka z o.o.  
30-085 KRAKÓW ul. GŁOWACKIEGO 10  
NIP: 676-01-03-507

## Rachunek przepływów pieniężnych

<b>I. Wpływy</b>	29 772 415,91	39 286 440,01	0,00
1. Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	0,00	0,00	0,00
2. Kredyty i pożyczki	9 749 515,91	39 286 440,01	0,00
3. Emisja dłużnych papierów wartościowych	20 022 900,00	0,00	0,00
4. Inne wpływy finansowe	0,00	0,00	0,00
<b>II. Wydatki</b>	41 435 849,67	32 857 133,81	0,00
1. Nabycie udziałów (akcji) własnych	0,00	0,00	0,00
2. Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	0,00	0,00	0,00
3. Inne niż wypłaty na rzecz właścicieli wydatki z tytułu podziału zysku	0,00	0,00	0,00
4. Spłaty kredytów i pożyczek	20 840 198,97	28 185 267,24	0,00
5. Wykup dłużnych papierów wartościowych	17 763 700,00	3 039 900,00	0,00
6. Z tytułu innych zobowiązań finansowych	0,00	0,00	0,00
7. Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	0,00	0,00	0,00
8. Odsetki	2 831 950,70	1 631 966,57	0,00
9. Inne wydatki finansowe	0,00	0,00	0,00
<b>III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)</b>	-11 663 433,76	6 429 306,20	0,00
<b>D. Przepływy pieniężne netto razem (A.III+/-B.III+/-C.III)</b>	-2 010 975,05	12 699 836,21	0,00
<b>E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym</b>	-2 010 975,05	12 699 836,21	0,00
1. - zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	0,00	0,00	0,00
<b>F. Środki pieniężne na początek okresu</b>	27 369 321,43	14 669 485,22	0,00
<b>G. Środki pieniężne na koniec okresu (F+/-D), w tym</b>	25 358 346,38	27 369 321,43	0,00
1. - o ograniczonej możliwości dysponowania	3 690 140,00	10 417 963,08	0,00



Geo,Mieszkanie i Dom Spółka z o.o.  
 30-085 KRAKÓW ul. GŁOWACKIEGO 10  
 NIP: 676-01-03-507

## Zmiany w kapitale własnym

	Kwota na dzień kończący bieżący rok obrachunkowy	Kwota na dzień kończący poprzedni rok obrachunkowy	Przekształcone dane porównawcze za poprzedni rok obrachunkowy
<b>I. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO)</b>	226 523 174,11	230 228 900,95	0,00
1. - korekty błędów	0,00	0,00	0,00
<b>IA. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO), po korektach błędów</b>	226 523 174,11	230 228 900,95	0,00
1. Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu	327 050,00	327 050,00	0,00
1. Zmiany kapitału (funduszu) podstawowego	0,00	0,00	0,00
A. zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00	0,00
1. - wydania udziałów (emisji akcji)	0,00	0,00	0,00
B. zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00	0,00
1. - umorzenia udziałów (akcji)	0,00	0,00	0,00
2. Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu	327 050,00	327 050,00	0,00
4. Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu	215 191 747,99	208 249 184,82	0,00
1. Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego	-2 977 381,04	6 942 563,17	0,00
A. zwiększenie (z tytułu)	0,00	6 942 563,17	0,00
1. - emisji akcji powyżej wartości nominalnej	0,00	0,00	0,00
2. - podziału zysku (ustawowo)	0,00	0,00	0,00
3. - podziału zysku (ponad wymaganą ustawowo minimalną wartość)	0,00	6 942 563,17	0,00
B. zmniejszenie (z tytułu)	2 977 381,04	0,00	0,00
1. - pokrycia straty	2 863 176,74	0,00	0,00
2. - wypłaty dywidend i udziałów w zyskach	114 204,30	0,00	0,00
2. Stan kapitału (funduszu) zapasowego na koniec okresu	212 214 366,95	215 191 747,99	0,00
5. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na początek okresu	-3 716,56	-3 716,56	0,00
1. Zmiany kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny - zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0,00	0,00	0,00
A. zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00	0,00
B. zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00	0,00
1. - zbycia środków trwałych	0,00	0,00	0,00
2. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na koniec okresu	-3 716,56	-3 716,56	0,00
6. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na początek okresu	12 725,63	12 725,63	0,00
1. Zmiany pozostałych kapitałów (funduszy) rezerwowych	0,00	0,00	0,00
A. zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00	0,00
B. zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00	0,00
2. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na koniec okresu	12 725,63	12 725,63	0,00
7. Różnice kursowe z przeliczeń	0,00	0,00	0,00
8. Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu	10 995 367,05	30 111 400,14	0,00
1. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	31 325 641,54	40 255 901,31	0,00
1. - korekty błędów	0,00	0,00	0,00
2. - zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0,00	0,00	0,00
2. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	31 325 641,54	40 255 901,31	0,00
A. zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00	0,00
1. - podziału zysku z lat ubiegłych	0,00	0,00	0,00
B. zmniejszenie (z tytułu)	7 484 386,12	8 930 259,77	0,00
1. - pokrycie straty	5 715 418,96	1 102 687,01	0,00
2. - przeniesienie zysku na kapitał zapasowy	292 309,48	6 942 563,17	0,00
3. - pozostałe	1 476 657,68	885 009,59	0,00

Geo,Mieszkanie i Dom Spółka z o.o.  
30-085 KRAKÓW ul. GŁOWACKIEGO 10  
NIP: 676-01-03-507

Zmiany w kapitale własnym

3. Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	23 841 255,42	31 325 641,54	0,00
4. Strata z lat ubiegłych na początek okresu	13 816 084,30	18 612 244,25	0,00
1. - korekty błędów	0,00	0,00	0,00
2. - zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0,00	0,00	0,00
5. Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	13 816 084,30	18 612 244,25	0,00
A. zwiększenie (z tytułu)	1 097 773,89	0,00	0,00
1. - przeniesienia straty z lat ubiegłych do pokrycia	1 097 773,89	0,00	0,00
B. zmniejszenie (z tytułu)	5 715 418,96	1 102 687,01	0,00
1. - pokrycie straty z zysku	5 715 418,96	1 102 687,01	0,00
6. Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	9 198 439,23	17 509 557,24	0,00
7. Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu	14 642 816,19	13 816 084,30	0,00
9. Wynik netto	-8 472 762,41	-2 820 717,25	0,00
A. zysk netto	0,00	0,00	0,00
B. strata netto	8 472 762,41	2 820 717,25	0,00
C. odpisy z zysku	0,00	0,00	0,00
II. Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)	218 720 479,80	226 523 174,11	0,00
III. Kapitał (fundusz) własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)	207 363 680,11	226 523 174,11	0,00

**Dodatkowe informacje i objaśnienia  
do skonsolidowanego bilansu Geo, Mieszkanie i Dom Sp. z o.o.  
w Krakowie  
za rok 2018**

1.1)	szczegółowy zakres zmian wartości grup rodzajowych środków trwałych, wartości niematerialnych i prawnych oraz inwestycji długoterminowych, zawierający stan tych aktywów na początek roku obrotowego, zwiększenia i zmniejszenia z tytułu: aktualizacji wartości, nabycia, rozchodu, przemieszczenia wewnętrznego oraz stan końcowy, a dla majątku amortyzowanego – podobne przedstawienie stanów i tytułów zmian dotychczasowej amortyzacji lub umorzenia	Tabele nr 1,2,3
1.2)	kwotę dokonanych w trakcie roku obrotowego odpisów aktualizujących wartość aktywów trwałych odrębnie dla długoterminowych aktywów niefinansowych oraz długoterminowych aktywów finansowych	nie dotyczy
1.3)	kwotę kosztów zakończonych prac rozwojowych oraz kwotę wartości firmy, a także wyjaśnienie okresu ich odpisywania, określonego odpowiednio w art. 33 ust. 3 oraz art. 44b ust. 10	nie dotyczy
1.4)	wartość gruntów użytkowanych wieczystie	164.036,66 zł
1.5)	wartość nieamortyzowanych lub nieumarzanych przez jednostkę środków trwałych, używanych na podstawie umów najmu, dzierżawy i innych umów, w tym z tytułu umów leasingu	nie dotyczy
1.6)	liczbę oraz wartość posiadanych papierów wartościowych lub praw, w tym świadectw udziałowych, zamiennych dłużnych papierów wartościowych, warrantów i opcji, ze wskazaniem praw, jakie przysługują	nie dotyczy
1.7)	dane o odpisach aktualizujących wartość należności, ze wskazaniem stanu na początek roku obrotowego, zwiększeniach, wykorzystaniu, rozwiązaniu i stanie na koniec roku obrotowego	nie dotyczy
1.8)	dane o strukturze własności kapitału podstawowego oraz liczbie i wartości nominalnej subskrybowanych akcji, w tym uprzywilejowanych	<p>Udziałowcami firmy są:</p> <p>„Geo Developer” Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie przy ul. Głowackiego 10: 3000 udziałów po 50,- zł o łącznej wartości 150.000,00 zł co daje 46,89 % udziałów</p> <p>Adam Zaremba – Śmietalski: 3.393 udziałów po 50 zł o łącznej wartości 176.800,00 zł, co daje 53,03 % udziałów</p> <p>5 udziałów własnych umorzonych z czystego zysku o wartości 250,00 zł</p>
1.9)	stan na początek roku obrotowego, zwiększenia i wykorzystanie oraz stan końcowy kapitałów (funduszy) zapasowych, rezerwowych oraz kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny, o ile jednostka nie sporządza zestawienia zmian w kapitale (funduszu) własnym	Jednostka sporządza zestawienie zmian w kapitale własnym
1.10)	propozycje co do sposobu podziału zysku lub pokrycia straty za rok obrotowy	Nie dotyczy
1.11)	dane o stanie rezerw według celu ich utworzenia na początek roku obrotowego, zwiększeniach, wykorzystaniu, rozwiązaniu i stanie końcowym	Tabela nr 4 i 5

1.12)	podział zobowiązań długoterminowych według pozycji bilansu o pozostałym od dnia bilansowego, przewidywanym umową, okresie spłaty: a) do 1 roku b) powyżej 1 roku do 3 lat c) powyżej 3 do 5 lat d) powyżej 5 lat	- 13.135.902,28 zł 22.804.933,29 zł -
1.13)	łącną kwotę zobowiązań zabezpieczonych na majątku jednostki ze wskazaniem charakteru i formy tych zabezpieczeń	Tabela nr 6
1.14)	wykaz istotnych pozycji czynnych i biernych rozliczeń międzyokresowych, w tym kwotę czynnych rozliczeń międzyokresowych kosztów stanowiących różnicę między wartością otrzymanych finansowych składników aktywów a zobowiązaniem zapłaty za nie	Tabela nr 7
1.15)	w przypadku gdy składnik aktywów lub pasywów jest wykazywany w więcej niż jednej pozycji bilansu, jego powiązanie między tymi pozycjami; dotyczy to w szczególności podziału należności i zobowiązań na część długoterminową i krótkoterminową	- należności wykazano w poz. B.II.3 aktywów - zobowiązania z tyt. kredytów wykazano w części B.II.3 a oraz B.III 3a pasywów - zobowiązania z tytułu obligacji wykazano w części B.II 3b
1.16)	łącną kwotę zobowiązań warunkowych, w tym również udzielonych przez jednostkę gwarancji i poręczeń, także wekslowych, niewykazanych w bilansie, ze wskazaniem zobowiązań zabezpieczonych na majątku jednostki oraz charakteru i formy tych zabezpieczeń; odrębnie należy wykazać informacje dotyczące zobowiązań warunkowych w zakresie emerytur i podobnych świadczeń oraz wobec jednostek powiązanych lub stowarzyszonych	Tabela nr 8
1.17)	w przypadku gdy składniki aktywów niebędące instrumentami finansowymi są wyceniane według wartości godziwej: a) istotne założenia przyjęte do ustalenia wartości godziwej, w przypadku gdy dane przyjęte do ustalenia tej wartości nie pochodzą z aktywnego rynku, b) dla każdej kategorii składnika aktywów niebędącego instrumentem finansowym – wartość godziwą wykazaną w bilansie, jak również odpowiednio skutki przeszacowania zaliczone do przychodów lub kosztów finansowych lub odniesione na kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny w okresie sprawozdawczym, c) tabelę zmian w kapitale (funduszu) z aktualizacji wyceny obejmującą stan kapitału (funduszu) na początek i koniec okresu sprawozdawczego oraz jego zwiększenia i zmniejszenia w ciągu roku obrotowego	nie dotyczy
1.18)	środki pieniężne zgromadzone na rachunku VAT, o którym mowa w: a) art. 62a ust. 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe (Dz. U. z 2017 r. poz. 1876, 2361 i 2491 oraz z 2018 r. poz. 62, 106 i 138), b) art. 3b ust. 1 ustawy z dnia 5 listopada 2009 r. o spółdzielczych kasach oszczędnościowo-kredytowych (Dz. U. z 2017 r. poz. 2065, 2486 i 2491 oraz z 2018 r. poz. 62, 106 i 138)	2300,00 zł nie dotyczy
2.1)	strukturę rzeczową (rodzaje działalności) i terytorialną (rynki geograficzne) przychodów netto ze sprzedaży towarów i produktów, w zakresie, w jakim te rodzaje i rynki istotnie różnią się od siebie, z uwzględnieniem zasad organizacji sprzedaży produktów i świadczenia usług	w 2018 r. przychody osiągnięto wyłącznie na terenie kraju



2.2)	w przypadku jednostek, które sporządzają rachunek zysków i strat w wariantie kalkulacyjnym, dane o kosztach wytworzenia produktów na własne potrzeby oraz o kosztach rodzajowych: a) amortyzacji, b) zużycia materiałów i energii, c) usług obcych, d) podatków i opłat, e) wynagrodzeń, f) ubezpieczeń i innych świadczeń, w tym emerytalnych, g) pozostałych kosztach rodzajowych;	nie dotyczy
2.3)	wysokość i wyjaśnienie przyczyn odpisów aktualizujących środki trwałe	nie dotyczy
2.4)	wysokość odpisów aktualizujących wartość zapasów	nie dotyczy
2.5)	informacje o przychodach, kosztach i wynikach działalności zaniechanej w roku obrotowym lub przewidzianej do zaniechania w roku następnym	nie dotyczy
2.6)	rozliczenie różnicy pomiędzy podstawą opodatkowania podatkiem dochodowym a wynikiem finansowym (zyskiem, stratą) brutto	nie dotyczy
2.7)	koszt wytworzenia środków trwałych w budowie, w tym odsetki oraz różnice kursowe, które powiększyły koszt wytworzenia środków trwałych w budowie w roku obrotowym	nie dotyczy
2.8)	odsetki oraz różnice kursowe, które powiększyły cenę nabycia towarów lub koszt wytworzenia produktów w roku obrotowym	nie dotyczy
2.9)	poniesione w ostatnim roku i planowane na następny rok nakłady na niefinansowe aktywa trwałe; odrębnie należy wykazać poniesione i planowane nakłady na ochronę środowiska	<b>w 2018 r. poniesiono nakłady na niefinansowe aktywa trwałe w kwocie 52.060,88 zł. W 2019 r. nie jest planowane poniesienie nakładów na niefinansowe aktywa trwałe i ochronę środowiska</b>
2.10)	kwotę i charakter poszczególnych pozycji przychodów lub kosztów o nadzwyczajnej wartości lub które wystąpiły incydentalnie	nie dotyczy
2.11)	informacje o kosztach związanych z pracami badawczymi i pracami rozwojowymi, które nie zostały zakwalifikowane zgodnie z art. 33 ust. 2 do wartości niematerialnych i prawnych	nie dotyczy
3.	Dla pozycji sprawozdania finansowego, wyrażonych w walutach obcych – kursy przyjęte do ich wyceny	nie dotyczy
4.	Objaśnienie struktury środków pieniężnych przyjętych do rachunku przepływów pieniężnych, a w przypadku gdy rachunek przepływów pieniężnych sporządzony jest metodą bezpośrednią, dodatkowo należy przedstawić uzgodnienie przepływów pieniężnych netto z działalności operacyjnej, sporządzone metodą pośrednią; w przypadku różnic pomiędzy zmianami stanu niektórych pozycji w bilansie oraz zmianami tych samych pozycji wykazanymi w rachunku przepływów pieniężnych, należy wyjaśnić ich przyczyny	nie dotyczy
5.	Informacje o:	
5.1)	charakterze i celu gospodarczym zawartych przez jednostkę umów nieuwzględnionych w bilansie w zakresie niezbędnym do oceny ich wpływu na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy jednostki	nie dotyczy

5.2)	transakcjach (wraz z ich kwotami) zawartych przez jednostkę na innych warunkach niż rynkowe ze stronami powiązanymi, przez które rozumie się podmioty powiązane zdefiniowane w międzynarodowych standardach rachunkowości przyjętych zgodnie z rozporządzeniem (WE) nr 1606/2002 Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 19 lipca 2002 r. w sprawie stosowania międzynarodowych standardów rachunkowości, wraz z informacjami określającymi charakter związku ze stronami powiązanymi oraz innymi informacjami dotyczącymi transakcji niezbędnymi dla zrozumienia ich wpływu na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy jednostki. Informacje dotyczące poszczególnych transakcji mogą być zgrupowane według ich rodzaju, z wyjątkiem przypadku, gdy informacje na temat poszczególnych transakcji są niezbędne dla oceny ich wpływu na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy jednostki	<b>wszystkie transakcje z podmiotami powiązanymi zawarte były na warunkach rynkowych</b>
5.3)	przeciętnym w roku obrotowym zatrudnieniu, z podziałem na grupy zawodowe	<b>stanowiska nierobotnicze 85,5 etatu przeliczeniowego</b>
5.4)	wynagrodzeniach, łącznie z wynagrodzeniem z zysku, wypłaconych lub należnych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających, nadzorujących albo administrujących spółek handlowych (dla każdej grupy osobno) za rok obrotowy oraz wszelkich zobowiązaniach wynikających z emerytur i świadczeń o podobnym charakterze dla byłych członków tych organów lub zobowiązaniach zaciągniętych w związku z tymi emeryturami, ze wskazaniem kwoty ogółem dla każdej kategorii organu	<b>551.359,69 zł</b>
5.5)	kwotach zaliczek, kredytów, pożyczek i świadczeń o podobnym charakterze udzielonych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających, nadzorujących i administrujących jednostki, ze wskazaniem ich głównych warunków, wysokości oprocentowania oraz wszelkich kwot spłaconych, odpisanych lub umorzonych, a także zobowiązań zaciągniętych w ich imieniu tytułem gwarancji i poręczeń wszelkiego rodzaju, ze wskazaniem kwoty ogółem dla każdego z tych organów	<b>nie dotyczy</b>
5.6)	wynagrodzeniu firmy audytorskiej, wypłaconym lub należnym za rok obrotowy odrębnie za: a) badanie ustawowe w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy o biegłych rewidentach b) inne usługi atestacyjne c) usługi doradztwa podatkowego d) pozostałe usługi	<b>12.000,00 zł</b> - - -
6.1)	informacje o przychodach i kosztach z tytułu błędów popełnionych w latach ubiegłych odnoszonych w roku obrotowym na kapitał (fundusz) własny z podaniem ich kwot i rodzaju	<b>nie dotyczy</b>
6.2)	informacje o istotnych zdarzeniach, jakie nastąpiły po dniu bilansowym, a nieuwzględnionych w sprawozdaniu finansowym oraz o ich wpływie na sytuację majątkową, finansową oraz wynik finansowy jednostki	<b>nie dotyczy</b>
6.3)	przedstawienie dokonanych w roku obrotowym zmian zasad (polityki) rachunkowości, w tym metod wyceny, jeżeli wywierają one istotny wpływ na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy jednostki, ich przyczyny i spowodowaną zmianami kwotę wyniku finansowego oraz zmian w kapitale (funduszu) własnym, oraz przedstawienie zmiany sposobu sporządzania sprawozdania finansowego wraz z podaniem jej przyczyny	<b>nie dotyczy</b>

6.4)	informacje liczbowe, wraz z wyjaśnieniem, zapewniające porównywalność danych sprawozdania finansowego za rok poprzedzający ze sprawozdaniem za rok obrotowy	nie dotyczy
7.1)	informacje o wspólnych przedsięwzięciach, które nie podlegają konsolidacji, w tym: <ul style="list-style-type: none"> <li>a) nazwie, zakresie działalności wspólnego przedsięwzięcia,</li> <li>b) procentowym udziale,</li> <li>c) części wspólnie kontrolowanych rzeczowych składników aktywów trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych,</li> <li>d) zobowiązaniach zaciągniętych na potrzeby przedsięwzięcia lub zakupu używanych rzeczowych składników aktywów trwałych,</li> <li>e) części zobowiązań wspólnie zaciągniętych,</li> <li>f) przychodach uzyskanych ze wspólnego przedsięwzięcia i kosztach z nimi związanych,</li> <li>g) zobowiązaniach warunkowych i inwestycyjnych dotyczących wspólnego przedsięwzięcia;</li> </ul>	nie dotyczy
7.2)	informacje o transakcjach z jednostkami powiązanymi	nie dotyczy wszystkie transakcje z podmiotami powiązanymi zawarte były na warunkach rynkowych
7.3)	wykaz spółek (nazwa, siedziba), w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale lub 20% w ogólnej liczbie głosów w organie stanowiącym spółki; wykaz ten powinien zawierać także informacje o procencie posiadanego zaangażowania w kapitale oraz o kwocie kapitału własnego i zysku lub stracie netto tych spółek za ostatni rok obrotowy	Tabela nr 9
7.4)	jeżeli jednostka nie sporządza skonsolidowanego sprawozdania finansowego, korzystając ze zwolnienia lub wyłączeń, informacje o: <ul style="list-style-type: none"> <li>a) podstawie prawnej wraz z danymi uzasadniającymi odstępianie od konsolidacji,</li> <li>b) nazwie i siedzibie jednostki sporządzającej skonsolidowane sprawozdanie finansowe na wyższym szczeblu grupy kapitałowej oraz miejscu jego publikacji,</li> <li>c) podstawowych wskaźnikach ekonomiczno-finansowych, charakteryzujących działalność jednostek powiązanych w danym i ubiegłym roku obrotowym, takich jak:               <ul style="list-style-type: none"> <li>– przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów oraz przychody finansowe,</li> <li>– wynik finansowy netto oraz kwota kapitału (funduszu) własnego, z podziałem na grupy,</li> <li>– wartość aktywów,</li> <li>– przeciętne roczne zatrudnienie,</li> </ul> </li> <li>d) rodzaju stosowanych standardów rachunkowości (krajowych czy międzynarodowych) przez jednostki powiązane;</li> </ul>	nie dotyczy
7.5)	informacje o: <ul style="list-style-type: none"> <li>a) nazwie i siedzibie jednostki sporządzającej skonsolidowane sprawozdanie finansowe na najwyższym szczeblu grupy kapitałowej, w której skład wchodzi spółka jako jednostka zależna, oraz miejscu, w którym sprawozdanie to jest dostępne,</li> <li>b) nazwie i siedzibie jednostki sporządzającej skonsolidowane sprawozdanie finansowe na najniższym szczeblu grupy kapitałowej, w skład której wchodzi spółka jako jednostka zależna, oraz miejscu, w którym sprawozdanie to jest dostępne;</li> </ul>	Geo, Mieszkanie i Dom Sp. z o.o. 30-085 Kraków ul. Głowackiego 10
7.6)	nazwę, adres siedziby zarządu lub siedziby statutowej jednostki oraz formę prawną każdej z jednostek, których dana jednostka jest współnikiem ponoszącym nieograniczoną odpowiedzialność majątkową.	nie dotyczy



8.	W przypadku sprawozdania finansowego sporządzonego za okres, w ciągu którego nastąpiło połączenie:	
8.1)	jeżeli połączenie zostało rozliczone metodą nabycia: a) firmę i opis przedmiotu działalności spółki przejętej, b) liczbę, wartość nominalną i rodzaj udziałów (akcji) wyemitowanych w celu połączenia, c) cenę przejęcia, wartość aktywów netto według wartości godziwej spółki przejętej na dzień połączenia, wartość firmy lub ujemną wartość firmy i opis zasad jej amortyzacji;	nie dotyczy
8.2)	jeżeli połączenie zostało rozliczone metodą łączenia udziałów: a) firmy i opis przedmiotu działalności spółek, które w wyniku połączenia zostały wykreślone z rejestru, b) liczbę, wartość nominalną i rodzaj udziałów (akcji) wyemitowanych w celu połączenia, c) przychody i koszty, zyski i straty oraz zmiany w kapitałach własnych połączonych spółek za okres od początku roku obrotowego, w ciągu którego nastąpiło połączenie, do dnia połączenia.	nie dotyczy
9.	W przypadku występowania niepewności co do możliwości kontynuowania działalności, opis tych niepewności oraz stwierdzenie, że taka niepewność występuje, oraz wskazanie, czy sprawozdanie finansowe zawiera korekty z tym związane; informacja powinna zawierać również opis podejmowanych bądź planowanych przez jednostkę działań mających na celu eliminację niepewności.	nie dotyczy
10.	Inne informacje niż wymienione powyżej, jeżeli mogłyby w istotny sposób wpłynąć na ocenę sytuacji majątkowej i finansowej oraz wynik finansowy jednostki.	nie dotyczy

GLÓWNA KSIĘGOWA  
*Jołanta Broda*

WICEPREZES ZARZĄDU  
*Joanna*  
 Joanna Zaremba-Śmietarska

Prezes Zarządu  
*Ewa*  
 Ewa Foltńska-Dobosz

Geo, Mieszkanie i Dom Sp. z o.o.  
ul. Głowackiego 10  
30-085 Kraków

Tabela nr 1 - skonsolidowana tabela środków trwałych

Wyszczególnienie	Grupy rodzajowe					
	Grunty 0	Budynki I-II	Maszyny i urządz. techniczne III-VI	Środki transportu VII	Pozostałe VIII	Razem
Stan na 01.01.2018	13 122,00	101 991 714,13	644 433,70	384 690,61	18 345 746,02	121 379 706,46
Zwiększenia	0,00	0,00	21 334,60	0,00	3 030 270,02	3 051 604,62
Zmniejszenia	0,00	127 080,48	0,00	0,00	138,52	127 219,00
Przeniesienie na inwest.w nieruchom.	0,00	99 248 805,49	0,00	0,00	0,00	99 248 805,49
Stan na 31.12.2018	13 122,00	2 615 828,16	665 768,30	384 690,61	21 375 877,52	25 055 286,59
Stan na 01.01.2018	0,00	781 172,21	621 673,96	297 803,55	2 840 391,61	4 541 041,33
Amortyzacja	0,00	2 491 032,76	26 614,84	15 929,30	5 499 510,36	8 033 087,26
Zmniejszenie	0,00	2 382,75	0,00	0,00	138,52	2 521,27
Zmiana grup rodzajowych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Przeniesienie na inwest.w nieruchom.	0,00	2 548 078,16	0,00	0,00	0,00	2 548 078,16
Stan na 31.12.2018	0,00	721 744,06	648 288,80	313 732,85	8 339 763,45	10 023 529,16
<b>Wartość netto</b>	<b>13 122,00</b>	<b>1 894 084,10</b>	<b>17 479,50</b>	<b>70 957,76</b>	<b>13 036 114,07</b>	<b>15 031 757,43</b>

GLÓWNA KSIĘGOWA

Joanna Broda

WICEPREZES Zarządu

Joanna Zaremba-Szmit

Prezys Zarządu

Ewa Folińska-Dybińska

Geo, Mieszkanie i Dom Sp. z o.o.  
ul. Głowackiego 10

**Tabela nr 2 - skonsolidowane wartości niematerialne i prawne**

wartość początkowa

Stan na 01.01.2018	1 010 385,43
Zwiększenia	36 188,54
Zmniejszenie	0,00
Stan na 31.12.2018	1 046 573,97

umorzenie

Stan na 01.01.2018	368 926,22
Zwiększenia	243 761,03
Zmniejszenie	0,00
Stan na 31.12.2018	612 687,25

**Wartość netto 433 886,72**

GLÓWNA KSIĘGOWA  
  
Joanna Broda

WICEPREZES ZARZĄDU  
  
Joanna Zaremba-Śmietarska

Prezes Zarządu  
  
Ewa Foltarńska-Dużalska

Geo, Mieszkanie i Dom Sp. z o.o.  
ul. Głowackiego 10

Tabela nr 3 - skonsolidowane inwestycje w nieruchomości

Nazwa działki	Stan na 01.01.2018	zwiększenia	zmniejszenia	stan na 31.12.2018
Górka Narodowa	23 154 036,61	6 439 062,96	1 662 450,58	27 930 648,99
Ceglana Południe	17 601 757,79	2 015 242,21	0,00	19 617 000,00
Pekowicka	31 670 013,73	1 320 169,81	0,00	32 990 183,54
Czyżyny	3 676 389,29	990 610,71	0,00	4 667 000,00
Ceglana	9 657 242,21	1 105 757,79	0,00	10 763 000,00
Szpital	0,00	92 585 791,54	0,00	92 585 791,54
	85 759 439,63	104 456 635,02	1 662 450,58	188 553 624,07

GLÓWNA KSIĘGOWA  
*Joanna Broda*

WICEPREZES ZARZĄDU  
*Joanna Zaremba-Smiałowska*

Prezes Zarządu  
*Ewa Foltyska-Duda*

Geo, Mieszkanie i Dom Sp. z o.o.  
ul. Głowackiego 10

Tabela nr 4 - skonsolidowane rezerwy z tytułu podatku odroczonego

Tytuł	podstawa utworzenia rezerwy	stan rezerwy na 31.12.2018
aktualizacja wartości inwestycji 2011	4 083 689,33	775 902,00
aktualizacja wartości inwestycji 2013	5 345 133,46	1 015 575,00
aktualizacja wartości inwestycji 2014	14 385 820,49	2 733 306,00
aktualizacja wartości inwestycji 2015	12 421 176,73	2 360 024,00
aktualizacja wartości inwestycji 2016	1 207 000,00	229 330,00
aktualizacja wartości inwestycji 2017	716 030,46	136 046,00
aktualizacja wartości inwestycji 2018	11 508 552,00	2 186 625,00
naliczone niezapłacone odsetki	5 464 146,71	1 038 190,00
przychody spółek komandytowych	349 347,34	66 376,00
<b>razem</b>	<b>55 480 896,52</b>	<b>10 541 374,00</b>

Tabela nr 5 - skonsolidowane aktywa z tytułu podatku odroczonego

Tytuł	podstawa utworzenia aktywa	stan aktywa na 31.12.2018
naliczone odsetki od obligacji i pożyczek	3 401 183,00	646 225
ryczałty samochodowe wypłacone w następnym roku	30,00	6
wynagrodzenia wypłacone w następnym roku	37 236,00	7 075
wynagrodzenia bezosobowe wypłacone w następnym roku	300,00	57
ZUS zapłacony w następnym roku	9 235,00	1 755
koszty spółek komandytowych	19 798,00	3 762
<b>razem</b>	<b>3 467 782,00</b>	<b>658 880</b>

GLÓWNA KSIĘGOWA

Jołanta Broda

WICEPREZES ZARZĄDU

Joanna Zaremba-Smiałowska

Prezes Zarządu

Swa Foltńska-Dzi...

Geo, Mieszkanie i Dom Sp. z o.o.  
 ul. Głowackiego 10

Tabela nr 5 - skonsolidowane zobowiązania na majątku

Zobowiązanie					Składnik Majątku			
Emisja/akcja/tytuł	Rodzaj tytułu	Kod/tytuł	Kwota początkowa	Uprawnienia wzrostu kapitału	Własność	Data/termin	KW	Wpływ
GEO M/D Sp. z o.o.	Obowiązanie	Obowiązek senna L.	20 000 000 zł	30 000 000 zł	CMC Geo Medical Sp. z o.o. S.K.	10/29	KAIK00124297/5	30 000 000 zł
GEO M/D Sp. z o.o.	Obowiązanie	Obowiązek senna L.	20 000 000 zł	30 000 000 zł	CMC Geo Medical Sp. z o.o. S.K.	10/27	KAIK00135932/4	30 000 000 zł
GEO M/D Sp. z o.o.	Obowiązanie	Obowiązek senna L.	20 000 000 zł	30 000 000 zł	GEO M/D Sp. z o.o.	12/9	KRIP0000613/2	30 000 000 zł
GEO M/D Sp. z o.o.	Obowiązanie	Obowiązek senna L.	20 000 000 zł	30 000 000 zł	GEO M/D Sp. z o.o.	3/31	KRIP00006218/6	30 000 000 zł
GEO M/D Sp. z o.o.	Obowiązanie	Obowiązek senna L.	20 000 000 zł	30 000 000 zł	GEO M/D Sp. z o.o.	3/30	KRIP00006318/8	30 000 000 zł
GEO M/D Sp. z o.o.	Obowiązanie	Obowiązek senna L.	20 000 000 zł	30 000 000 zł	Property Profit Sp. z o.o.	1/67	KRIP00019446/8	30 000 000 zł
GEO M/D Sp. z o.o.	Obowiązanie	Obowiązek senna L.	20 000 000 zł	30 000 000 zł	Property Profit Sp. z o.o.	10/71	KRIP00024264/1	30 000 000 zł
GEO M/D Sp. z o.o.	Obowiązanie	Obowiązek senna L.	20 000 000 zł	30 000 000 zł	Property Profit Sp. z o.o.	2/31	KRIP00009420/1	30 000 000 zł
GEO M/D Sp. z o.o.	Obowiązanie	Obowiązek senna L.	20 000 000 zł	30 000 000 zł	Property Profit Sp. z o.o.	10/41	KRIP00004443/1	30 000 000 zł
GEO M/D Sp. z o.o.	Obowiązanie	Obowiązek senna L.	20 000 000 zł	30 000 000 zł	Property Profit Sp. z o.o.	10/42	KRIP00023233/1	30 000 000 zł
GEO M/D Sp. z o.o.	Obowiązanie	Obowiązek senna L.	20 000 000 zł	30 000 000 zł	Property Profit Sp. z o.o.	1/6	KRIP00009560/10	30 000 000 zł
GEO M/D Sp. z o.o.	Obowiązanie	Obowiązek senna L.	20 000 000 zł	30 000 000 zł	Bulland Sp. z o.o.	1/39	KRIP00031279/2	30 000 000 zł
GEO M/D Sp. z o.o.	Obowiązanie	Obowiązek senna L.	20 000 000 zł	30 000 000 zł	Bulland Sp. z o.o.	1/59, 1/60/1	KRIP00031282/6	30 000 000 zł
GEO M/D Sp. z o.o.	Obowiązanie	Obowiązek senna L.	20 000 000 zł	30 000 000 zł	Geo Developer Sp. z o.o.	4/7	KRIP00031565/27	30 000 000 zł
GEO M/D Sp. z o.o.	Obowiązanie	Obowiązek senna L.	20 000 000 zł	30 000 000 zł	Geo Developer Sp. z o.o.	4/8	KRIP000314315/9	30 000 000 zł
GEO M/D Sp. z o.o.	Obowiązanie	Obowiązek senna L.	20 000 000 zł	30 000 000 zł	Geo Developer Sp. z o.o.	4/9	KRIP00044119/7	30 000 000 zł
GEO M/D Sp. z o.o.	Obowiązanie	Obowiązek senna L.	20 000 000 zł	30 000 000 zł	Geo Developer Sp. z o.o.	5/9	KRIP00058968/3	30 000 000 zł
GEO M/D Sp. z o.o.	Obowiązanie	Obowiązek senna L.	20 000 000 zł	30 000 000 zł	GEO M/D Sp. z o.o.	1/57/45, 1/57/90, 1/57/125	KRIP00059717/7	30 000 000 zł
GEO M/D Sp. z o.o.	Obowiązanie	Obowiązek senna L.	20 000 000 zł	30 000 000 zł	GEO M/D Sp. z o.o.	1/57/122	KRIP00057652/6	30 000 000 zł
GEO M/D Sp. z o.o.	Obowiązanie	Obowiązek senna L.	20 000 000 zł	30 000 000 zł	GEO M/D Sp. z o.o.	1/57/128	KRIP00024371/0/1	30 000 000 zł
GEO M/D Sp. z o.o.	Obowiązanie	Obowiązek senna L.	20 000 000 zł	30 000 000 zł	GEO M/D Sp. z o.o.	1/57/130	KRIP00024348/4	30 000 000 zł
GEO M/D Sp. z o.o.	Obowiązanie	Obowiązek senna L.	20 000 000 zł	30 000 000 zł	Geo Invest S.A.	1/57/125	KRIP00026836/26	30 000 000 zł
GEO M/D Sp. z o.o.	Ceteris Nobis Bank SA	Kredyt inwestycyjny	16 000 000 zł	24 000 000 zł	GEO M/D Sp. z o.o.	9/1	KRIP00017961/1	24 000 000 zł
GEO M/D Sp. z o.o.	Ceteris Nobis Bank SA	Kredyt inwestycyjny	16 000 000 zł	24 000 000 zł	GEO M/D Sp. z o.o.	8/5	KRIP00017961/1	24 000 000 zł
GEO M/D Sp. z o.o.	Ceteris Nobis Bank SA	Kredyt inwestycyjny	16 000 000 zł	24 000 000 zł	GEO M/D Sp. z o.o.	6/7/2	KRIP00017961/1	24 000 000 zł
GEO M/D Sp. z o.o.	Ceteris Nobis Bank SA	Kredyt inwestycyjny	16 000 000 zł	24 000 000 zł	GEO M/D Sp. z o.o.	4/9/1	KRIP00019847/2/8	24 000 000 zł
GEO M/D Sp. z o.o.	Ceteris Nobis Bank SA	Kredyt inwestycyjny	16 000 000 zł	24 000 000 zł	GEO M/D Sp. z o.o.	9/1	KRIP00017961/1	24 000 000 zł
GEO M/D Sp. z o.o.	Ceteris Nobis Bank SA	Kredyt inwestycyjny	16 000 000 zł	24 000 000 zł	GEO M/D Sp. z o.o.	4/9/2	KRIP00018627/40	24 000 000 zł
CMC "Geo Projekt 2" Sp. z o.o. Spółka komandytowa	Bitland SA	Umowa inwestycyjna 16/JUNE/2013	n/d	11 000 000 zł	GEO M/D Sp. z o.o.	1/6/24	KAIK00064350/0	11 000 000 zł
CMC "Geo Projekt 2" Sp. z o.o. Spółka komandytowa	MedFinance	Pozyczka	22 000 000 zł	33 000 000 zł	CMC "Geo Projekt 2" Sp. z o.o. Spółka komandytowa	1/6/28	KAIK00115566/5	33 000 000 zł
CMC "Geo Projekt 2" Sp. z o.o. Spółka komandytowa	MedFinance	Pozyczka	22 000 000 zł	33 000 000 zł	CMC "Geo Projekt 2" Sp. z o.o. Spółka komandytowa	1/6/25	KAIK00115566/6	33 000 000 zł
CMC "Geo Projekt 2" Sp. z o.o. Spółka komandytowa	MedFinance	Pozyczka	22 000 000 zł	33 000 000 zł	CMC "Geo Projekt 2" Sp. z o.o. Spółka komandytowa	1/6/26	KAIK00115566/4	33 000 000 zł
CMC "Geo Projekt 2" Sp. z o.o. Spółka komandytowa	MedFinance	Pozyczka	22 000 000 zł	33 000 000 zł	CMC "Geo Projekt 2" Sp. z o.o. Spółka komandytowa	1/6/21	KAIK00115566/6	33 000 000 zł
CMC "Geo Projekt 2" Sp. z o.o. Spółka komandytowa	MedFinance	Pozyczka	22 000 000 zł	33 000 000 zł	CMC "Geo Projekt 2" Sp. z o.o. Spółka komandytowa	1/6/22	KAIK00115566/6	33 000 000 zł

GLÓWNA KSIĘGOWA

Joanna Broda

WICEPREZES ZARZĄDU  
 Joanna Zaremba-Śmietarska

Prezes Zarządu  
 Ewa Foltowska-D.



Geo, Mieszkanie i Dom Sp. z o.o.  
ul. Głowackiego 10

Tabela nr 7 - wykaz skonsolidowanych rozliczeń międzyokresowych czynnych

Tytuł	Kwota
Faktury do refakturowania w latach następnych	1 371 464,98
Prenumeraty prasy	4 187,27
Ubezpieczenia majątkowe	115 443,09
Koszt gruntów przejętych przez gminy	2 308 571,90
Koszty umów przedwstępnych zakupu działek	14 200,00
Pozostałe	36 794,63
<b>Razem</b>	<b>3 850 661,87</b>

GLÓWNA KSIĘGOWA

Joanna Broda

WICEPREZES ZARZĄDU

Joanna Zaremba-Śmietarska

Prezes Zarządu

Ewa Foltaniska-Dul

Geo, Mieszkanie i Dom Sp. z o.o.  
ul. Głowackiego 10

Tabela nr 8 - skonsolidowane poręczenia

Nazwa Podmiotu	Rodzaj zobowiązania	Kwota poręczenia lub pozostała do spłaty (w tys. zł)	Ostateczny termin wymagalności/spłaty
CMC Geo Projekt 2 Sp. z o.o. sp. komandytowa	poręczenie	Do kwoty 15.000,00	30.04.2020 r.
CMC Geo Projekt 2 Sp. z o.o. sp. komandytowa	poręczenie	Do kwoty 33.000,00	31.12.2027 r.

GLÓWNA KSIĘGOWA  
  
Joanna Broda

WICEPREZES ZARZĄDU  
  
Joanna Zaremba-Smiałowska

Prezes Zarządu  
  
Ewa Foltynska-Dul

Geo, Mieszkanie i Dom Sp. z o.o.  
 ul. Głowackiego 10

**Tabela nr 9 - wykaz spółek objętych konsolidacją**

Lp.	Nazwa Spółki	Udział	Zysk / Strata netto
1	Geo Developer Sp. z o.o.	99,47%	3.722.538,61 zł
2	Geo Invest S.A.	39,99%	454.362,35 zł
3	Geo Domator Sp. z o.o.	100%	417.274,68 zł
4	Budland Sp. z o.o.	100%	3.043.256,90 zł
5	Property Profit Sp. z o.o.	100%	61.797,25 zł
6	Geo Projekt 1 Sp. z o.o.	100%	9.978,17 zł
7	Geo Projekt 2 Sp. z o.o.	100%	195.740,39 zł
8	Geo Projekt 3 Sp. z o.o.	100%	132.580,13 zł
9	Geo Projekt 1 Sp. z o.o. Spółka Komandytowa	95,24%	- 288.823,42 zł
10	Geo Projekt 2 Sp. z o.o. Spółka Komandytowa	99,91%	429.684,06 zł
11	Geo Projekt 3 Sp. z o.o. Spółka Komandytowa	98%	3.405.746,75 zł
12	Geo Medical Sp. z o.o.	52,20%	- 9.491.891,02 zł
13	CMC Geo Medical Sp. z o.o. Spółka Komandytowa	99,92%	- 20.022,28 zł
14	CMC Geo Projekt 2 Sp. z o.o. Spółka Komandytowa	66,91%	- 9.685.512,97 zł
15	CMC Geo Projekt 3 Sp. z o.o. Spółka Komandytowa	99,90%	- 81.283,00 zł
16	Ceglana Sp. z o.o. Spółka Komandytowa	99,90%	- 3.972,87 zł
17	Ceglana Sp. z o.o.	0%	- 8.090,16 zł

wszystkie spółki objęte konsolidacją z siedzibą w Krakowie ul. Głowackiego 10

Struktura podmiotów zależnych od Geo, Mieszkanie i Dom Sp. z o. o. oraz udziały w kapitale podstawowym podmiotów zależnych na dzień 31 grudnia 2018 r.

Spółka / Udziałowiec	% udziałów
<b>Geo Mieszkanie i Dom Sp. z o.o.</b>	
Geo Developer	46,89
<b>Geo Developer</b>	
Geo Mieszkanie i Dom	99,47
<b>Geo Invest S.A.</b>	
Geo Developer	26,67
Geo Mieszkanie i Dom	39,99
<b>Geo Domator</b>	
Geo Mieszkanie i Dom	100,00
<b>BUDLAND Sp. z o.o.</b>	
Geo, Mieszkanie i Dom	100,00
<b>Property Profit Sp. z o.o.</b>	
Geo, Mieszkanie i Dom	100,00
<b>Geo Projekt 1 Sp. z o.o.</b>	

Geo, Mieszkanie i Dom	100,00
<b>Geo Projekt 2 Sp. z o.o.</b>	
Geo, Mieszkanie i Dom	100,00
<b>Geo Projekt 3 Sp. z o.o.</b>	
Geo, Mieszkanie i Dom	100,00
<b>Geo Projekt 1 Sp. z o.o. sp.kom</b>	
Geo, Mieszkanie i Dom	95,24
Geo Projekt 1 Sp. z o.o.	4,76
<b>Geo Projekt 2 Sp. z o.o. sp.kom</b>	
Geo, Mieszkanie i Dom	99,91
Geo Projekt 2 Sp. z o.o.	0,09
<b>Geo Projekt 3 Sp. z o.o. sp.kom</b>	
Geo, Mieszkanie i Dom	98,00
Geo Projekt 3 Sp. z o.o.	2,00
<b>Geo Medical Sp. Z o.o.</b>	
Geo, Mieszkanie i Dom	52,20
Budland	7,32
Geo Developer	7,32
Geo Domator	7,32
Geo Projekt 2 Sp. z o.o. Sp. Komandytowa	7,32
Geo Projekt 3 Sp. z o.o. Sp. Komandytowa	7,32
<b>CMC Geo Medical Sp. Z o.o. Sp. kom</b>	
Geo, Mieszkanie i Dom	99,92
Geo Medical Sp. z o.o.	0,08
<b>CMC Geo Projekt 2 Sp. Z o.o. Sp. kom</b>	
Geo, Mieszkanie i Dom	66,91
Geo Projekt 2 Sp. z o.o.	33,09
<b>CMC Geo Projekt 3 Sp. Z o.o. Sp. kom</b>	
Geo, Mieszkanie i Dom	99,90
Geo Projekt 3 Sp. z o.o.	0,10
<b>Ceglana Sp. z o.o.</b>	
Geo Developer Sp. z o.o.	50,00
Property Profit Sp. z o.o.	50,00
<b>Ceglana Sp. z o.o. Sp.k.</b>	
Ceglana Sp.z o.o.	0,10
Geo, Mieszkanie i Dom	99,90

GŁÓWNA KSIĘGOWA

Jolanta Broda

WICEPREZES ZARZĄDU  
Joanna Zaremba-ŚmietanińskaPrezes Zarządu  
Ewa Foltarńska-Dziur

2. SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI EMITENTA



Sprawozdanie Zarządu z działalności  
Grupy Deweloperskiej Geo w 2018 r.

Kraków, 31 maja 2019 r.



Sprawozdanie Zarządu z działalności  
Grupy Deweloperskiej Geo w 2018 r.

## Spis treści

1. Wprowadzenie.....	3
2. Podstawowe informacje o Grupie Kapitałowej.....	3
2.1 Powiązania organizacyjne i kapitałowe Grupy Kapitałowej.....	3
2.1.1 Stan na dzień 31.12.2018 r. ....	3
2.1.2 Zmiany w 2018 r. ....	5
2.2 Organy w Grupie Kapitałowej.....	6
2.3 Siedziba i oddziały Grupy Kapitałowej.....	8
3. Podstawowe skonsolidowane dane finansowo-księgowe .....	8
4. Pozostałe istotne zdarzenia wpływające na działalność Grupy Kapitałowej, jakie nastąpiły w roku obrotowym oraz po jego zakończeniu do dnia zatwierdzenia sprawozdania finansowego .....	9
4.1 Istotne umowy zawarte w 2018 roku oraz po jego zakończeniu do dnia zatwierdzenia sprawozdania finansowego .....	9
4.2 Informacja o zaciągniętych i spłaconych zobowiązaniach finansowych .....	11
4.3 Istotne postępowania administracyjne i sądowe.....	12
5. Kluczowe wskaźniki efektywności .....	13
5.1 Finansowe.....	13
5.2 Informacje dotyczące zagadnień pracowniczych .....	13
5.3 Osiągnięcia w dziedzinie badań i rozwoju .....	13
6. Czynniki istotne dla rozwoju Grupy Kapitałowej.....	14
7. Perspektywy dalszej działalności Grupy Kapitałowej .....	18
7.1 Przewidywany rozwój Grupy Kapitałowej.....	18
7.2 Przewidywana sytuacja finansowa .....	18
8. Informacje dotyczące podmiotu badającego sprawozdania finansowe .....	18
9. Podsumowanie .....	18
10. Spis tabel i rysunków .....	19



Sprawozdanie Zarządu z działalności  
Grupy Deweloperskiej Geo w 2018 r.

## 1. Wprowadzenie

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

## 2. Podstawowe informacje o Grupie Kapitałowej

### 2.1 Powiązania organizacyjne i kapitałowe Grupy Kapitałowej

#### 2.1.1 Stan na dzień 31.12.2018 r.

Na Grupę Deweloperską Geo składa się obecnie holding 18 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.	Firma	KRS	Data rejestracji w KRS	Kapitał zakładowy/ Suma komandytowa <sup>1</sup>
1.	Geo, Mieszkanie i Dom Sp. z o. o.	0000036221	04.09.2001 r.	327.050 zł
2.	Geo Developer Sp. z o. o.	0000047879	27.09.2001 r.	16.145.000 zł
3.	Geo Invest S.A.	0000099382	17.05.2002 r.	1.500.000 zł
4.	Geo Domator Sp. z o. o.	0000186870	12.01.2004 r.	5.557.000 zł
5.	Budland Sp. z o. o.	0000294823	13.12.2007 r.	21.504.000 zł
6.	Property Profit Sp. z o. o.	0000294726	13.12.2007 r.	16.575.000 zł
7.	Geo Projekt 1 Sp. z o. o.	0000314402	03.10.2008 r.	115.000 zł
8.	Geo Projekt 2 Sp. z o. o.	0000316326	27.10.2008 r.	135.000 zł
9.	Geo Projekt 3 Sp. z o. o.	0000314920	06.10.2008 r.	135.000 zł

<sup>1</sup> Dotyczy spółek komandytowych

Sprawozdanie Zarządu z działalności  
Grupy Deweloperskiej Geo w 2018 r.

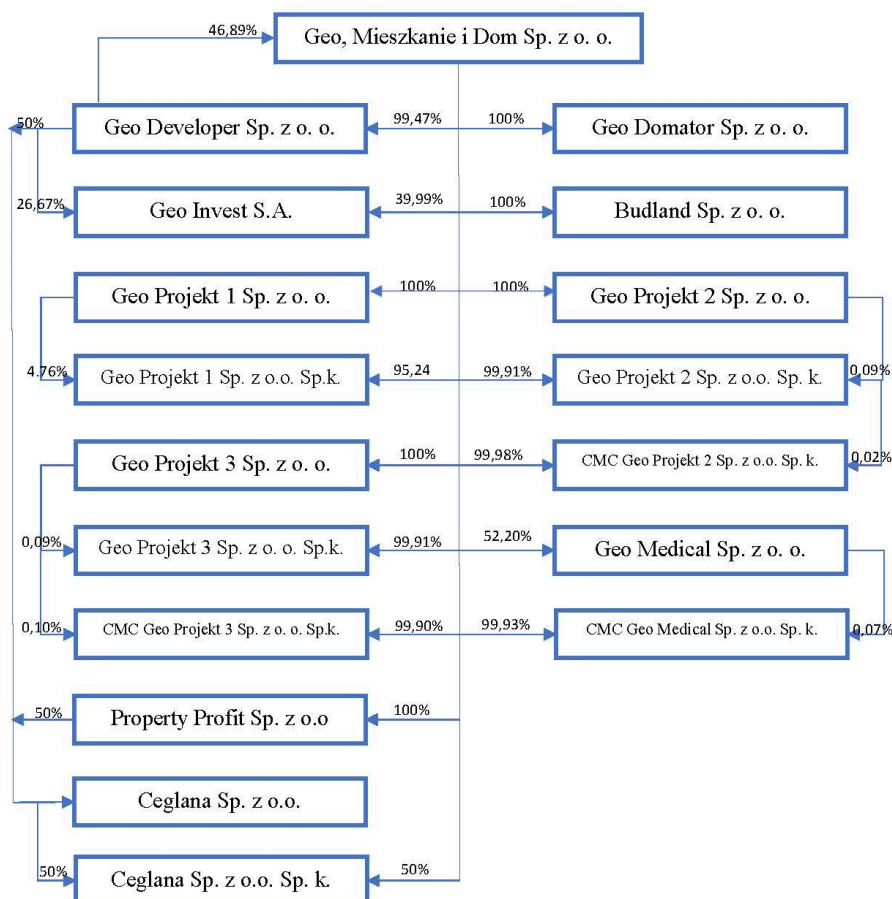
10.	Geo Projekt 1 Sp. z o. o. Sp. k.	0000331225	16.06.2009 r.	100.000 zł
11.	Geo Projekt 2 Sp. z o. o. Sp. k.	0000331424	17.06.2009 r.	5.805.623,76 zł
12.	Geo Projekt 3 Sp. z o. o. Sp. k.	0000356586	17.05.2010 r.	5.000 zł
13.	Geo Medical Sp. z o. o.	0000385120	04.05.2011 r.	115.000 zł
14.	CMC Geo Medical Sp. z o. o. Sp. k.	0000428520	03.08.2012 r.	13.742.757,70 zł
15.	CMC Geo Projekt 2 Sp. z o. o. Sp. k.	0000428409	31.07.2012 r.	12.345.259,33 zł
16.	CMC Geo Projekt 3 Sp. z o. o. Sp. k.	0000428528	03.08.2012 r.	9.895.000 zł
17.	Ceglana Sp. z o. o.	0000699139	12.10.2017 r.	5.000 zł
18.	Ceglana Sp. z o. o. Sp. k.	0000707782	07.12.2017 r.	5.000 zł

Informacja o powiązaniach organizacyjnych lub kapitałowych

Strukturę podmiotów zależnych od Geo, Mieszkanie i Dom Sp. z o. o. oraz udziały w kapitale podstawowym podmiotów zależnych na dzień 31.12.2018 r. prezentuje schemat poniżej.

*Rysunek 1 Struktura podmiotów w Grupie Deweloperskiej Geo*

Sprawozdanie Zarządu z działalności  
Grupy Deweloperskiej Geo w 2018 r.



### 2.1.2 Zmiany w 2018 r.

Spółka Geo, Mieszkanie i Dom Sp. z o.o. w okresie, którego dotyczy sprawozdanie nabyła 5 udziałów własnych o wartości nominalnej 250 zł w celu ich umorzenia.

Spółka Geo Developer Sp. z o.o. w okresie, którego dotyczy sprawozdanie nabyła 5 udziałów własnych o wartości nominalnej 250 zł w celu ich umorzenia.

Sprawozdanie Zarządu z działalności  
Grupy Deweloperskiej Geo w 2018 r.

## 2.2 Organy w Grupie Kapitałowej

### Zgromadzenie wspólników/akcjonariuszy

Zgromadzenia wspólników/akcjonariuszy spółek z Grupy Deweloperskiej Geo składają się ze spółek wchodzących w skład grupy kapitałowej, której struktura została przedstawiona na Rysunku 1.

Wyjątek stanowią:

1. Geo, Mieszkanie i Dom Sp. z o. o., której wspólnikami poza podmiotami z grupy kapitałowej jest osoba fizyczna,
2. Geo Developer Sp. z o. o., której wspólnikami poza podmiotami z grupy kapitałowej jest osoba fizyczna,
3. Geo Invest S.A., której wspólnikiem spoza grupy kapitałowej jest spółka kapitałowa,
4. Geo Medical Sp. z o. o., której wspólnikiem spoza grupy kapitałowej jest osoba fizyczna.

Poza uprawnieniami wynikającymi z Kodeksu Spółek Handlowych Zgromadzenia wspólników/akcjonariuszy posiadają dodatkowe uprawnienia uregulowane odrębnie dla każdej ze spółek.

### Rada Nadzorcza

Członków Rady Nadzorczej w Geo Invest S.A. powołuje i odwołuje Walne Zgromadzenie.

W skład Rady Nadzorczej Geo Invest S.A. wchodzi:

- Sławomir Sowicki,
- Andrzej Stypka,
- Sebastian Zaremba-Śmietański.

Rada Nadzorcza jest ustanowiona także we spółkach z ograniczoną odpowiedzialnością należących do Grupy Deweloperskiej Geo.

Członków Rady Nadzorczej w spółkach z ograniczoną odpowiedzialnością powołuje i odwołuje Zgromadzenie Wspólników.

W skład Rady Nadzorczej spółek z ograniczoną odpowiedzialnością wchodzi:

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

W spółce Geo Projekt 2 Sp. z o.o. Rada Nadzorcza została powołana z dniem 18.12.2018 r. W jej skład od dnia 01.04.2019 r. wchodzi:

- Adam Zaremba-Śmietański – były Prezes Zarządu spółek Grupy Deweloperskiej Geo, który pełni funkcję Przewodniczącego Rady Nadzorczej
- Sebastian Zaremba-Śmietański,
- Ewa Foltńska - Dubiel

Sprawozdanie Zarządu z działalności  
Grupy Deweloperskiej Geo w 2018 r.

W spółce Geo Medical Sp. z o.o. od dnia 18.12.2018 r. W skład Rady Nadzorczej wchodzi:

- Adam Zaremba-Śmietański – były Prezes Zarządu spółek Grupy Deweloperskiej Geo, który pełni funkcję Przewodniczącego Rady Nadzorczej
- Joanna Zaremba-Śmietańska,
- Sebastian Zaremba – Śmietański

Poza uprawnieniami wynikającymi z Kodeksu Spółek Handlowych, Rada Nadzorcza wydaje zgodę na:

- nabycie lub zbycie nieruchomości, jeśli wartość transakcji przekracza kwotę 100.000 zł (sto tysięcy złotych), za wyjątkiem przeniesienia własności lokali mieszkalnych i o przeznaczeniu innym niż mieszkalne wraz ze związanymi z nimi prawami w inwestycjach realizowanych przez Grupę,
- ustalanie w ramach umów o roboty budowlane z generalnymi wykonawcami wysokości wynagrodzenia, szczegółowego zakresu prac i technologii realizacji prac,
- udzielanie pożyczek, dokonywania darowizn lub dokonywanie innych czynności o podobnych skutkach na rzecz osób prawnych i jednostek organizacyjnych nieposiadających osobowości prawnej niepowiązanych kapitałowo lub osobowo ze Spółką oraz osób fizycznych,
- wybór biegłego rewidenta w celu badania sprawozdania finansowego Spółki,
- zatwierdzanie wewnętrznych budżetów Grupy Deweloperskiej Geo, tj. budżetu działów administracji i HR oddziałów w Krakowie, Katowicach i Wrocławiu oraz działów controllingu, nieruchomości, projektów, księgowości i marketingu, budżetu wynagrodzeń – które to budżety Zarząd jest obowiązany przedstawić Radzie Nadzorczej do zatwierdzenia,
- udzielenie prokury.

#### Zarząd

Do 31 marca 2018 r. stanowisko Prezesa w spółkach z ograniczoną odpowiedzialnością (za wyjątkiem Geo Medical Sp. z o.o. i Geo Projekt 2 Sp. z o.o.) pełniła Joanna Zaremba-Śmietańska.

1 kwietnia 2018 r. nastąpiła zmiana na stanowisku Prezesa i Wiceprezesa w spółkach z ograniczoną odpowiedzialnością (za wyjątkiem spółki Geo Medical Sp. z o.o. i Geo Projekt 2 Sp. z o.o.). Na stanowisko Prezesa została powołana Ewa Foltńska – Dubiel, natomiast stanowisko Wiceprezesa objął Maciej Komsta, wcześniej pełniący funkcję Dyrektora Finansowego Spółki.

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

Ewa Foltńska-Dubiel objęła stanowisko Wiceprezesa Zarządu w spółkach Geo Medical Sp. z o.o. oraz Geo Projekt 2 Sp. z o.o. Funkcję tę pełni od dnia 12 stycznia 2018 r. w Geo Medical Sp. z o.o. i od 2 lutego 2018 r. w Geo Projekt 2 Sp. z o.o.

Funkcję Prezesa Zarządu w Spółce Geo Projekt 2 Sp. z o.o. pełnił do dnia 17.12.2018 r. Adam Zaremba-Śmietański., a od dnia 18.12.2018 r. na to stanowisko została powołana Ewa Foltńska – Dubiel. Funkcję Wiceprezesa objęła Renata Maślanka. Z dniem 01.04.2019 r. nastąpiła zmiana Zarządu, funkcję Prezesa Zarządu objął Wojciech Wołkowski, a Wiceprezesa Joanna Zaremba – Śmietańska. Z dniem 16.05.2019 r. Joanna Zaremba – Śmietańska objęła funkcję Prezesa, od tego dnia w spółce nie ma funkcji Wiceprezesa, a Prezes reprezentuje ją jednoosobowo.



Sprawozdanie Zarządu z działalności  
Grupy Deweloperskiej Geo w 2018 r.

Funkcję Prezesa Zarządu w Spółce Geo Medical Sp. z o.o. pełnił do dnia 17.12.2018 r. Adam Zaremba – Śmietajski, a od dnia 18.12.2018 r. na to stanowisko została powołana Ewa Foltajska – Dubiel. Funkcję Wiceprezesa objęła Mirosława Dadak.

Od 1 kwietnia 2018 roku Ewa Foltajska - Dubiel została Prezesem Zarządu spółki Geo Invest S.A., w której uprawniona jest do samodzielnej reprezentacji.

### 2.3 Siedziba i oddziały Grupy Kapitałowej

Siedziba Grupy Deweloperskiej Geo znajduje się w Krakowie pod adresem przy ul. Głowackiego 10, 30-085 Kraków.

Grupa Deweloperska Geo posiada oddział we Wrocławiu. Oddział znajduje się pod adresem przy al. Kromera 51a, 51-163 Wrocław.

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

## 3. Podstawowe skonsolidowane dane finansowo-księgowe

Podstawowe skonsolidowane dane finansowo-księgowe są ujawnione w sporządzonych sprawozdaniach finansowych. Wyciąg z tych sprawozdań znajduje się w Tabelach 2 i 3 poniżej.

Tabela 2 Podstawowe skonsolidowane dane finansowo-księgowe - Bilans

	31.12.2018 r.	31.12.2017 r.
Aktywa razem	285 270 345,19 zł	333 315 050,23 zł
Aktywa trwałe	218 181 718,57 zł	213 141 833,68 zł
Aktywa obrotowe	67 088 626,62 zł	120 173 216,55 zł
Pasywa razem	285 270 345,19 zł	333 315 050,23 zł
Kapitał własny	218 720 479,80 zł	226 523 174,11 zł
Zobowiązania długoterminowe	35 940 835,57 zł	21 375 500,85 zł
Zobowiązania krótkoterminowe	19 191 194,42 zł	74 320 858,19 zł

Tabela 3 Podstawowe skonsolidowane dane finansowo-księgowe - Rachunek Zysków i Strat

	31.12.2018 r.	31.12.2017 r.
Zysk/strata na sprzedaży	-14 691 654,70 zł	1 485 104,84zł
Zysk/strata na działalności operacyjnej	-3 911 694,51zł	1 023 335,99zł
Zysk/strata na działalności gospodarczej	-6 873 266,66 zł	-788 277,28zł
Zysk/strata brutto	-6 873 266,66zł	-788 277,28zł
Zysk/strata netto	-8 472 762,41zł	-2 820 717,24zł



Sprawozdanie Zarządu z działalności  
Grupy Deweloperskiej Geo w 2018 r.

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

##### 4.1 Istotne umowy zawarte w 2018 roku

###### Zmiany umów spółek

NAZWA SPÓŁKI	NR AKTU	DATA	CZEGO DOTYCZY ZMIANA
Geo, Mieszkanie i Dom sp. z o. o.	Rep. A Nr 603/2018	27.03.2018 r.	zmienia się §18 ust. 2 pkt 2 - zmiana sposobu reprezentacji
CMC Geo Projekt 3 sp. z o. o. sp. k.	Rep. A Nr 7012/2018	29.06.2018	zmienia się §19 ust. 2 tej umowy dodaje się pkt D - wkład pieniężny w kwocie 100.000zł, w § 19 ust. 3 tej umowy dodaje się - że wkład pieniężny określony w ppkt D zostanie wniesiony w terminie do 31 lipca 2018 r.
Geo Domator sp. z o. o.	Rep. A Nr 3557/2018	28.03.2018	zmienia się §16 ust. 2 pkt 2 - zmiana sposobu reprezentacji
Geo Projekt 2 sp. z o. o.	Rep. A Nr 1736/2018	02.02.2018	zmienia się §17 ust. 2 pkt 2 - zmiana sposobu reprezentacji, §18 ust. 3 otrzymuje numer 4, §18 ust. 2 dodaje się nowy ust. 3 - określa wzajemne stosunki Członków Zarządu
Geo Projekt 1 sp. z o. o.	Rep. A Nr 3560/2018	28.03.2018	zmienia się §19 ust. 2 pkt 2 - zmiana sposobu reprezentacji
Budland sp. z o. o.	Rep. A Nr 3551/2018	28.03.2018	zmienia się §19 ust. 2 pkt 2 - zmiana sposobu reprezentacji
Geo Projekt 3 sp. z o. o.	Rep. A Nr 3563/2018	28.03.2018	zmienia się §19 ust. 2 pkt 2 - zmiana sposobu reprezentacji
Geo Developer sp. z o. o.	Rep. A Nr 607/2018	27.03.2018	zmienia się §18 ust. 2 pkt 2 - zmiana sposobu reprezentacji
Property Profit sp. z o.o.	Rep. A Nr 3554/2018	28.03.2018	zmienia się §19 ust. 2 pkt 2 - zmiana sposobu reprezentacji
Ceglana sp. z o. o.	Rep. A Nr 3548/2018	28.03.2018	zmienia się §19 ust. 2 pkt 2 - zmiana sposobu reprezentacji

Akt notarialny Rep. A nr 4577/2018 z 23.04.2018 r. - umowa zakupu udziałów w prawie własności nieruchomości stanowiącej dz. nr 407 oraz 410, obr. 29 Krowodrza w Krakowie przez Geo, Mieszkanie i Dom Sp. z o.o.

Akt notarialny Rep. A nr 4621/2018 z 24.04.2018 r. – oświadczenie o nabyciu udziału w prawie własności nieruchomości stanowiącej dz. nr 527, obr. 29 Krowodrza, w Krakowie przez Geo, Mieszkanie i Dom Sp. z o.o.

Akt notarialny Rep. A nr 8425/2018 z 19.04.2018 r. - umowa sprzedaży prawa własności nieruchomości stanowiących dz. nr 641/6, 642/6, 643/6, obr. 29 Krowodrza oraz udziału w prawie

Sprawozdanie Zarządu z działalności  
Grupy Deweloperskiej Geo w 2018 r.

własności nieruchomości stanowiącej dz. nr 616/4, obr. 29 Krowodrza w Krakowie przez Geo, Mieszkanie i Dom Sp. z o.o.

Akt notarialny Rep. A nr 21335/2018 z 18.09.2018 r. – umowa nabycia udziałów w prawie własności nieruchomości stanowiącej dz. nr 527, obr. 29 Krowodrza, w Krakowie przez Geo, Mieszkanie i Dom Sp. z o.o.

Akt notarialny Rep. A nr 9205/2018 z 11.09.2018 r. - umowa nabycia udziałów w prawie własności nieruchomości stanowiącej dz. nr 410, obr. 29 Krowodrza w Krakowie przez Geo, Mieszkanie i Dom Sp. z o.o.

Akt notarialny Rep. A nr 22305/2018 z 28.09.2018 r. – umowa sprzedaży udziałów w prawie własności nieruchomości stanowiącej dz. nr 527, obr. 29 Krowodrza, w Krakowie przez Geo, Mieszkanie i Dom Sp. z o.o.

Akt notarialny Rep. A nr 10185/2018 z 10.10.2018 r. - umowa nabycia udziałów w prawie własności nieruchomości stanowiącej dz. nr 410, obr. 29 Krowodrza w Krakowie przez Geo, Mieszkanie i Dom Sp. z o.o.

Akt notarialny Rep. A nr 11615/2018 z 19.11.2018 r. - umowa nabycia udziałów w prawie własności nieruchomości stanowiącej dz. nr 410, obr. 29 Krowodrza w Krakowie przez Geo, Mieszkanie i Dom Sp. z o.o.

Akt notarialny Rep. A nr 10473/2018 z 29.10.2018 r. – umowa sprzedaży prawa własności nieruchomości stanowiących dz. nr 7/2 oraz 7/5, obr. 26 Wojszyce we Wrocławiu przez Geo, Mieszkanie i Dom Sp. z o.o.

łącznie cena sprzedaży nieruchomości to **14.835.354,30 zł netto**.

łącznie cena zakupu nieruchomości to **349.576,80 zł netto**.

Umowy o roboty budowlane z generalnymi wykonawcami

Umowa nr 59/UI/KR/2018 z dnia 11.07.2018 r. pomiędzy spółką „Geo, Mieszkanie i Dom Sp. z o.o., a Spółką INŻYNIERIA Zbigniew Witkowski na wykonanie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym, wewnętrznymi instalacjami wod-kan, elektrycznymi, teletechnicznymi, c.o., c.c.w.u, wentylacji, parkingami naziemnymi i drogami wewnętrznymi przy ul. Mazowieckiej w Krakowie – wraz z zagospodarowaniem terenu, infrastrukturą techniczną, komunikacją i małą architekturą na działkach nr 86, 87/2, 89/1, 89/2, 90, 91 obr. 46 Krowodrza, ul. Mazowiecka, Kraków.

Sprawozdanie Zarządu z działalności  
Grupy Deweloperskiej Geo w 2018 r.

#### 4.2 Informacja o zaciągniętych i spłaconych zobowiązaniach finansowych

##### Kredyty

Grupa Deweloperska Geo w 2018 r. oraz po jego zakończeniu do dnia zatwierdzenia sprawozdań finansowych zaciągnęła kredyty w łącznej kwocie 9.382.446,10 zł.

Kredyty zostały zaciągnięte na następujące cele: finansowanie projektów inwestycyjnych w Krakowie (przy ul. Pękowickiej, Wrocławskiej, Mazowieckiej).

Grupa Deweloperska Geo w 2018 r. oraz po jego zakończeniu do dnia zatwierdzenia sprawozdań finansowych spłaciła kredyty w łącznej kwocie 15.846.906,72 zł.

Spłaty dotyczyły kredytów zaciągniętych na finansowanie projektów inwestycyjnych w Krakowie (przy ul. Pękowickiej, Wrocławskiej i Mazowieckiej) i Wrocławiu (przy ul. Główniej).

##### Pożyczki

Spółka CMC Geo Projekt 2 Sp. z o.o. SP. k. w 1. Półroczu 2018 r. oraz po jego zakończeniu do dnia zatwierdzenia sprawozdań finansowych uruchomiła pożyczkę w kwocie 5.983.586,99 zł oraz spłaciła ją zgodnie z harmonogramem w kwocie 4.107.649,66 zł.

W okresie, którego dotyczy sprawozdanie zostały udzielone dwie pożyczki na rzecz podmiotów spoza grupy kapitałowej na kwotę 59.000,00 zł.

Pożyczki udzielane w grupie kapitałowej oprocentowane były według stawek rynkowych.

##### Obligacje

Spółka Geo, Mieszkanie i Dom Sp. z o.o. w dniu 5.04.2018 r. wyemitowała obligacje serii L o wartości nominalnej 20.000.000,00 zł. Obligacje wyemitowane zostały w celu finansowania podstawowej działalności Emitenta i spółek powiązanych oraz na refinansowanie istniejących obligacji Emitenta.

Spółka Geo, Mieszkanie i Dom Sp. z o.o. w dniu 05.03.2018 r. dokonała całkowitego wykupu obligacji serii I w kwocie 8.620.000,00 zł.

Spółka Geo, Mieszkanie i Dom Sp. z o.o. do dnia 12.09.2018 r. dokonała całkowitego wykupu obligacji serii J w łącznej kwocie 1.643.700,00 zł.

Spółka Geo, Mieszkanie i Dom Sp. z o.o. do dnia 02.10.2018 r. dokonała całkowitego wykupu obligacji serii K w łącznej kwocie 7.500.000,00 zł.

##### Poreczenia

W 2018 r. oraz po jego zakończeniu do dnia zatwierdzenia sprawozdań finansowych żadna ze Spółek Grupy Deweloperskiej Geo nie udzieliła poręczeń.

Sprawozdanie Zarządu z działalności  
Grupy Deweloperskiej Geo w 2018 r.

## 4.3 Istotne postępowania administracyjne i sądowe

Decyzje o pozwoleniu na budowę

Decyzja nr 204/2018 zatwierdzająca projekt budowlany i udzielająca pozwolenia na budowę obejmująca: budowę zespołu dwóch budynków wielorodzinnych z dwoma parkingami podziemnymi, infrastrukturą techniczną i drogową w rejonie ul. Łomnickiej we Wrocławiu (dz. nr 28/3, 49/4, 53/9 AM 5 obręb Stabłowice) wydana przez Prezydenta Wrocławia w dniu 12.01.2018 r.

Decyzje o pozwoleniu na użytkowanie

Decyzja nr 92/2018 pozwolenie na użytkowanie budynku wielorodzinnego z garażem podziemnym przy ul. Łomnickiej 12, 14, 16 we Wrocławiu wraz z elementami zagospodarowania terenu, dz. nr 51/8, AM-5, obr. Stabłowice (budynek A1 wg oznaczenia budowlanego) wydana przez Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla miasta Wrocławia w dniu 15.01.2018 r.

Decyzja nr 549/2018 znak: ROIK I.5121.59.2018.KRZ z dnia 14.05.2018, udzielająca pozwolenia na użytkowanie dwóch budynków mieszkalnych, wielorodzinnych ze wspólnym garażem podziemnym przy ul. Pękowickiej 37F, 37G w Krakowie, działka nr 341/7 obr.31 Krowodrza, zrealizowanych na podstawie ostatecznej decyzji Prezydenta Miasta Krakowa nr 1995/2014 z dnia 13.08.2014, znak: AU-01-1.6740.1.1126.2014.KBU, zatwierdzający projekt i udzielający pozwolenia na użytkowanie. Decyzja jest ostateczna i prawomocna.

Decyzja nr 490/2018 znak: ROIK I.5121.52.2018.AST z dnia 30.04.2018, udzielająca pozwolenia na użytkowanie obiektu pn.: „ETAP IV inwestycji pod nazwą –Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego C z usługami komercyjnymi, z garażem podziemnym wielostanowiskowym wraz z instalacjami wewnętrznymi: wodno-kanalizacyjną, elektryczną, centralnego ogrzewania, centralnej wody użytkowej, wentylacji mechanicznej na działce nr 306/4, obr. 45 Krowodrza (część dawnej działki nr 306/1) przy ul. Wrocławskiej – Łokietka w Krakowie. Decyzja jest ostateczna i prawomocna.

Decyzje ustalające odszkodowanie

W okresie sprawozdawczym nie uzyskano decyzji o odszkodowaniach

Istotne<sup>2</sup> wszczęte postępowania sądowe

Brak

Istotne<sup>3</sup> zakończone postępowania sądowe

Brak

<sup>2</sup> Istotne – mogące powodować skutki finansowo-majątkowe przekraczające kwotę 30.000.000,00 zł

<sup>3</sup> j.w.

Sprawozdanie Zarządu z działalności  
Grupy Deweloperskiej Geo w 2018 r.

## 5. Kluczowe wskaźniki efektywności

### 5.1 Finansowe

	<u>2018 r.</u>	<u>2017 r.</u>
<u>Wskaźniki rentowności</u>		
Rentowność sprzedaży brutto	-12,04%	-1,87 %
Rentowność sprzedaży netto	-14,85 %	-6,53 %
Rentowność majątku	-2,97 %	-1,01%
Rentowność kapitału	-3,87 %	-1,48 %
<u>Wskaźniki płynności</u>		
Wskaźnik płynności gotówkowej	1,33	0,37
Wskaźnik płynności szybkiej	1,41	0,41
Wskaźnik ogólnej płynności	3,50	1,61
<u>Wskaźniki zadłużenia</u>		
Wskaźnik ogólnego zadłużenia	0,23	0,31
Wskaźnik zadłużenia długoterminowego	0,16	0,09
Wskaźnika zadłużenia kapitałów własnych	0,30	0,45

### 5.2 Informacje dotyczące zagadnień pracowniczych

	<u>2018 r.</u>	<u>2017 r.</u>
<u>Liczba pracowników (stan na 31 grudnia), w tym:</u>	93	64
w Krakowie	29	28
we Wrocławiu	3	4
w Katowicach	0	4
w Katowicach-SZPITAL	61	28

### 5.3 Osiągnięcia w dziedzinie badań i rozwoju

W 2018 roku Grupa Deweloperska Geo nie odnotowała osiągnięć w zakresie badań i rozwoju.



Sprawozdanie Zarządu z działalności  
Grupy Deweloperskiej Geo w 2018 r.

## 6. Czynniki istotne dla rozwoju Grupy Kapitałowej

### Podaż lokali mieszkalnych

Według danych Głównego Urzędu Statystycznego w I półroczu 2018 roku oddano do użytkowania 82 957 mieszkań o łącznej powierzchni użytkowej 7 791,7 tys. m<sup>2</sup> (odpowiednio o 6,0% i 3,4% więcej niż w analogicznym okresie roku poprzedniego). Przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania oddanego do użytkowania w tym okresie wyniosła 93,9 m<sup>2</sup> i była o 2,3 m<sup>2</sup> mniejsza niż w roku poprzednim. Wzrosty, w porównaniu z I półroczem 2017 roku, odnotowano również dla liczby mieszkań, których budowę rozpoczęto (113 666 mieszkań, wzrost o 7,2%) oraz liczby mieszkań na budowę, których wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym (132 221 mieszkań, wzrost o 0,7%). Biorąc pod uwagę okresy pierwszego półrocza z ostatnich pięciu lat, w 2018 roku zanotowano najwyższe wartości dla wszystkich wyżej wymienionych zmiennych z zakresu budownictwa mieszkaniowego<sup>4</sup>.

Według danych Głównego Urzędu Statystycznego w 2018 r. odnotowano wzrost liczby oraz powierzchni użytkowej mieszkań, a także niewielki spadek liczby i powierzchni użytkowej budynków niemieszkalnych oddanych do użytkowania w stosunku do roku poprzedniego.

W 2018 roku oddano do użytkowania 185 170 mieszkań o łącznej powierzchni użytkowej 16 708,7 tys. m<sup>2</sup> oraz liczbie izb równej 713 552. W porównaniu z poprzednim rokiem odnotowano wzrosty: liczby mieszkań o 6828 (3,8%), powierzchni – o 168,4 tys. m<sup>2</sup> (1,0%) oraz liczby izb – o 16 495 (2,4%).

Przeciętna powierzchnia użytkowa wybudowanego mieszkania wyniosła 90,2 m<sup>2</sup> i w porównaniu do roku 2017 zmniejszyła się o 2,5 m<sup>2</sup>. Średnia powierzchnia mieszkania w nowych budynkach jednorodzinnych wyniosła 136,0 m<sup>2</sup>, natomiast w nowych budynkach wielorodzinnych – 53,0 m<sup>2</sup>. Rozpatrując przeciętną powierzchnię mieszkania według form budownictwa, największe mieszkania odnotowano w budownictwie indywidualnym (144,2 m<sup>2</sup>), najmniejsze w komunalnym (40,7 m<sup>2</sup>).

Porównanie danych dla poszczególnych województw w ujęciu bezwzględny wskazuje, że najwięcej nowych mieszkań wybudowano: w mazowieckim (22,2% wartości krajowej), wielkopolskim (10,7%) i dolnośląskim (10,0%). Analizując wskaźnik nasilenia budownictwa mieszkaniowego wyrażony liczbą mieszkań oddanych do użytkowania w przeliczeniu na 1 tys. mieszkańców, największe wartości odnotowano w województwach: mazowieckim (7,6), pomorskim (7,2) i dolnośląskim (6,4); najmniejsze: w opolskim (2,4), świętokrzyskim (2,6) i śląskim (2,7)<sup>4,1</sup>.

Według danych Głównego Urzędu Statystycznego w pierwszym kwartale 2019 roku oddano do użytkowania więcej mieszkań niż przed rokiem. Wzrosła również liczba mieszkań, których budowę rozpoczęto, natomiast spadła liczba mieszkań, na których budowę wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym.

Według wstępnych danych, w okresie styczeń-marzec 2019 r. oddano do użytkowania 47,4 tys. mieszkań, tj. o 5,8% więcej niż przed rokiem. Deweloperzy przekazali do eksploatacji 28,6 tys. mieszkań (11,5% więcej niż w analogicznym okresie ubiegłego roku), natomiast inwestorzy indywidualni - 17,4 tys. mieszkań, tj. o 3,7% mniej niż w 2018r. W ramach tych form budownictwa wybudowano łącznie 97,2% ogółu mieszkań oddanych do użytkowania. Więcej

<sup>4</sup> Budownictwo mieszkaniowe I-II kwartał 2018 roku [online] <http://stat.gov.pl/obszary-tematyczne/przemysl-budownictwo-srodki-trwale/budownictwo/budownictwo-mieszkaniowe-i-ii-kwartal-2018-roku,4,34.html> [dostęp: 25.09.2018 r.]



Sprawozdanie Zarządu z działalności  
Grupy Deweloperskiej Geo w 2018 r.

mieszkań niż przed rokiem oddano do użytkowania w budownictwie spółdzielczym (612 wobec 491 mieszkań). W pozostałych formach budownictwa (komunalne, społeczne czynszowe i zakładowe) łącznie oddano do użytkowania 731 mieszkań, tj. o 31,5% więcej niż przed rokiem<sup>4,2</sup>.

Popyt na lokale mieszkalne

Z raportów REAS *Rynek mieszkaniowy w Polsce I kwartał 2018 r.* i *Rynek mieszkaniowy w Polsce II kwartał 2018 r.* wynika, że popyt na lokale mieszkalne systematycznie spada przy wyraźnie wyższych cenach, wraca do poziomu z roku 2016. Sytuacja taka jest pochodną takich czynników jak wzrost cen gruntów i wykonawstwa. W II kwartale 2018 r. liczba transakcji liczona łącznie wyniosła 15,6 tys. czyli o 15,2% mniej niż w poprzednim kwartale i o 17,4% mniej niż w rekordowym ostatnim kwartale 2017 r., od lipca 2017 do czerwca 2018 sprzedanych zostało 70,3 tys. mieszkań<sup>5</sup>.

Z raportów REAS *Rynek mieszkaniowy w Polsce III kwartał 2018 r.* i *Rynek mieszkaniowy w Polsce IV kwartał 2018 r.* wynika, że popyt na lokale mieszkalne jeszcze w III kwartale spadał, by w IV kwartale zanotować wzrost (z wyjątkiem Krakowa licząc główne rynki). Niemniej w całym 2018 roku sprzedano mniej mieszkań niż przed rokiem. W III kwartale 2018 r. liczba transakcji liczona łącznie wyniosła 14,2 tys., czyli o 8,9% mniej niż w poprzednim kwartale i o prawie 25% mniej niż w rekordowym ostatnim kwartale 2017 r. W IV kwartale 2018 r. liczba transakcji liczona łącznie wyniosła 16,5 tys., czyli o 15,7% więcej niż w III kwartale i o 13% mniej niż w rekordowym ostatnim kwartale 2017 r. W sumie w całym 2018 r. sprzedanych zostało 64,8 tys. mieszkań (o 8,0 tys. mniej niż przed rokiem)<sup>5,1</sup>.

Podaż nieruchomości pod inwestycje mieszkaniowe wielorodzinne

W 2018 roku na rynku można było zaobserwować mniejszą dostępność atrakcyjnych terenów przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne szczególnie w centrach miast co przełożyło się na wzrost cen gruntów. Zjawisko to współistnieje z wciąż wysokim popytem na grunty, co pozwala przypuszczać, że trend ten będzie się utrzymywać<sup>6</sup>.

Podaż/popyt usług medycznych

Obecnie pacjenci coraz częściej zwracają uwagę na jakość sprzętu medycznego, nowoczesne zaplecza diagnostyczno-terapeutyczne i dlatego coraz chętniej podejmują decyzje o wyborze prywatnych a nie państwowych placówek medycznych. Szpital GeoMedical to nowoczesny, zaawansowany

<sup>4,1</sup> Budownictwo w 2018 r. [online] <https://stat.gov.pl/obszary-tematyczne/przemysl-budownictwo-srodki-trwale/budownictwo/budownictwo-w-2018-r-,13,1.html> [dostęp: 16.05.2019 r.]

<sup>4,2</sup> Budownictwo mieszkaniowe w okresie styczeń-marzec 2019 roku. [online] <https://stat.gov.pl/obszary-tematyczne/przemysl-budownictwo-srodki-trwale/budownictwo/budownictwo-mieszkaniowe-w-okresie-styczen-marzec-2019-roku,5,89.html> [dostęp: 16.05.2019 r.]

<sup>5</sup> Rynek mieszkaniowy w Polsce I kwartał 2018 r. REAS <http://www.reas.pl/publikacje> [dostęp: 25.09.2018 r.]

Rynek mieszkaniowy w Polsce II kwartał 2018 r. REAS <http://www.reas.pl/publikacje> [dostęp: 25.09.2018 r.]

<sup>5,1</sup> Rynek mieszkaniowy w Polsce III kwartał 2018 r. REAS <https://pprn.pl/wp-content/uploads/2018/10/reas-rynek-mieszkaniowy-w-polsce-q32018.pdf> [dostęp: 16.05.2019 r.]

Rynek mieszkaniowy w Polsce IV kwartał 2018 r. REAS <https://pprn.pl/wp-content/uploads/2019/01/reas-rynek-mieszkaniowy-w-polsce-q42018.pdf> [dostęp: 16.05.2019 r.]

<sup>6</sup> Rynek gruntów inwestycyjnych w Polsce Podsumowanie 2018 / Trendy 2019 [online], JLL, <https://www.jll.pl/pl/trendy-i-analizy/badanie/rynek-gruntow-inwestycyjnych-w-polsce-2019-new.pdf> [dostęp: 16.05.2019 r.]

Sprawozdanie Zarządu z działalności  
Grupy Deweloperskiej Geo w 2018 r.

technologicznie i architektonicznie kompleks medyczny mieszczący się w sercu Województwa Śląskiego – w Katowicach. W naszym nowoczesnym obiekcie znajduje się ponad 20 poradni specjalistycznych. Zakład Diagnostyki Obrazowej, blok operacyjny z 4 salami zabiegowymi wyposażonymi w najwyższej klasy sprzęt medyczny i wygodnie wyposażone oddziały szpitalne.

Dodatkowo w ramach struktur szpitala funkcjonuje w pełni wyposażona pracownia endoskopowa specjalizująca się w leczeniu i diagnostyce chorób górnego i dolnego odcinka przewodu pokarmowego, jak również pracownia Hipertermii- służąca do komplementarnej metody leczenia między innymi chorób nowotworowych, przy zastosowaniu hipertermii całego ciała jak i hipertermii regionalnej.

W I kwartale r. Szpital GeoMedical wygrał dwa konkursy ogłoszone przez NFZ na realizację świadczeń medycznych z zakresu leczenia szpitalnego w następujących zakresach:

- urologia – hospitalizacja (kontrakt miesięczny: 419 538,98 zł)
- chirurgia plastyczna – hospitalizacja planowa (kontrakt miesięczny: 74 602,50 zł).

Umowa w powyższych zakresach została podpisana przez Szpital z NFZ do 2022 roku.

Jednocześnie w IV kwartale 2018r. Szpital GeoMedical zamierza przystąpić do konkursów na kolejne specjalizacje oraz ambulatoryjną opiekę.

Stale rozwijane są też usługi prowadzonej poradni. Nawiązano współpracę z Medcover, Allianz, Falck, Emc Silesia nie tylko w zakresie poradni specjalistycznych, ale też Zakładu Diagnostyki Obrazowej. Obecnie finalizowana jest umowa z Centrum Medycznym Silmedic Sp. z o.o. na podwykonawstwo w Zakładzie Diagnostyki Obrazowej w ramach realizowanych przez ten podmiot badań klinicznych oraz z klubami sportowymi.

Dodatkowo cały czas jest utrzymywana współpraca z portalem Znany Lekarz, dzięki któremu Pacjenci drogą internetową mogą w sposób ciągły zapisywać się do lekarzy współpracujących z GeoMedical.

W ramach oddziałów Szpitala GeoMedical wykonywane są procedury medyczne o dużym zaawansowaniu technologicznym, przy zastosowaniu nowoczesnego sprzętu medycznego. Pacjent w czasie leczenia ma zapewnione indywidualne i kompleksowe podejście polegające m.in. na wykonywaniu nie tylko standardowych procedur, ale również procedur z wykorzystaniem najnowocześniejszych metod i technik operacyjnych. Wszędzie tam, gdzie jest to możliwe rezygnujemy z klasycznych zabiegów operacyjnych na rzecz technik laparoskopowych, przy wykorzystaniu których leczone są nie tylko standardowe schorzenia, ale również wady wrodzone.

Stale prowadzone są działania służące do rozwoju pracowni radiologii szpitala GeoMedical dysponującej nowoczesnym angiografem marki Philips – sprzęt wykorzystywany do obrazowania naczyń krwionośnych i wykonywania zabiegów wewnątrznaczyniowych. Rozwijane są usługi komercyjne w zakresie hospitalizacji (urologia, ortopedia, chirurgia plastyczna, ginekologia). Jako jeden z nielicznych podmiotów w Polsce, a jedyny na Śląsku Szpital GeoMedical wykonuje komercyjne zabiegi enukleacji gruczołu krokowego.

Sprawozdanie Zarządu z działalności  
Grupy Deweloperskiej Geo w 2018 r.Czynniki ryzyka

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 koniunkturalne – obecnie w Polsce trwa okres ożywienia gospodarczego, jednak z uwagi na możliwość zmiany fazy cyklu koniunkturalnego istnieje ryzyko spowolnienia tempa rozwoju gospodarczego, co może przełożyć się na wysokość realnych wynagrodzeń brutto, a zatem także na zdolność nabywców do finansowania zakupu mieszkań. Oznacza to istnienie potencjalnej możliwości spadku popytu na oferowane przez Grupę Deweloperską Geo, co może bezpośrednio przełożyć się na zdolność do osiągnięcia zysków przez grupę kapitałową.

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. Możliwy jest jednak spadek popytu na mieszkania, w przypadku gdyby instytucje finansujące znacząco zwiększyły wymagania dla kredytobiorców i ograniczyły akcję kredytową. Z uwagi na aktualną sytuację ekonomiczną ryzyko to na chwilę obecną jest niewielkie.



Sprawozdanie Zarządu z działalności  
Grupy Deweloperskiej Geo w 2018 r.

## 7. Perspektywy dalszej działalności Grupy Kapitałowej

### 7.1 Przewidywany rozwój Grupy Kapitałowej

Grupa Deweloperska Geo nadal posiada duży bank ziemi przeznaczony pod realizację inwestycji. W 2019 r. Spółka planuje rozpoczęcie inwestycji w Katowicach przy ul. Ceglanej. I etap realizacji tej inwestycji obejmuje wybudowanie 2 budynków o łącznej powierzchni ponad 12 tys. m<sup>2</sup> PUM, na które składają się 233 lokale mieszkalne i 4 lokale usługowe.

Pomimo dysponowania nieruchomościami pod realizację inwestycji w kolejnych latach, Grupa Deweloperska Geo planuje dokonać w 2019 r. zakupu nowych działek.

Dalsze inwestowanie w budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne jest uzasadnione korzystną sytuacją na rynku mieszkaniowym, która nie powinna ulec zmianie w 2019 roku.

### 7.2 Przewidywana sytuacja finansowa

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

Grupa prowadzi aktywne działania zmierzające do zwiększenia istniejącego banku ziemi w celu realizacji nowych inwestycji.

## 8. Informacje dotyczące podmiotu badającego sprawozdania finansowe

W dniu 27 kwietnia 2018 r. Spółka zawarła z Kancelarią Biegłego Rewidenta „Profin” Anna Borowiec-Rogalska, podmiotem uprawnionym do badań sprawozdań finansowych, umowę o badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego za lata 2017 i 2018. Wynagrodzenie za badanie sprawozdania finansowego sporządzonego za rok obrotowy zakończony dnia 31.12.2018 r. ustalone zostało na kwotę 12.000,00 zł.

## 9. Podsumowanie

Grupa Deweloperska Geo od kilkudziesięciu lat z powodzeniem działa w branży deweloperskiej. Grupa posiada niezbędne doświadczenie, wiedzę i umiejętności, a także zasoby, które pozwolą na prowadzenie dalszej działalności oraz jej rozwój. Przyczynią się do tego także korzystne warunki rynkowe.

Sprawozdanie Zarządu z działalności  
Grupy Deweloperskiej Geo w 2018 r.

## 10. Spis tabel i rysunków

Rysunek 1 Struktura podmiotów w Grupie Deweloperskiej Geo.....	4
Tabela 1 Spółki wchodzące w skład grupy kapitałowej - Grupa Deweloperska Geo .....	3
Tabela 2 Podstawowe skonsolidowane dane finansowo-księgowe - Bilans.....	8
Tabela 3 Podstawowe skonsolidowane dane finansowo-księgowe - Rachunek Zysków i Strat .....	8

3. SPRAWOZDANIE NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA Z BADANIA ROCZNEGO SKONSOLIDOWANEGO  
SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

**SPRAWOZDANIE NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA  
Z BADANIA ROCZNEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA  
FINANSOWEGO  
dla Udziałowców i Zarządu Spółki  
GEO Mieszkanie i Dom Sp. z o.o.**

**Opinia**

Przeprowadziliśmy badanie rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego grupy kapitałowej, w której jednostką dominującą jest GEO Mieszkanie i Dom Sp. z o.o. („Jednostka dominująca”) („Grupa”) z siedzibą w Krakowie, ul. Głowackiego 10, które zawiera:

- 1) **Skonsolidowany bilans** sporządzony na dzień 31.12.2018 r., wykazujący po stronie aktywów i pasywów sumę **285.270.345,19 PLN**,
- 2) **Skonsolidowany rachunek zysków i strat** za okres od 01.01.2018 r. do 31.12.2018 r. wykazujący stratę netto w kwocie **-8.472.762,41 PLN**,
- 3) **Skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym** za rok obrotowy od 01.01.2018 r. do 31.12.2018 r., wykazujące zmniejszenie kapitału własnego o kwotę **7 802 694,31 PLN**,
- 4) **Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych** za rok obrotowy od 01.01.2018 r. do 31.12.2018 r. wykazujący zmniejszenie stanu środków pieniężnych o kwotę **2.010.975,05 PLN**,
- 5) **Informację dodatkową** zawierającą wprowadzenie do skonsolidowanego sprawozdania finansowego i dodatkowe informacje i objaśnienia („skonsolidowane sprawozdanie finansowe”).

Naszym zdaniem, załączone skonsolidowane sprawozdanie finansowe:

- przedstawia rzetelny i jasny obraz skonsolidowanej sytuacji majątkowej i finansowej Grupy na dzień 31 grudnia 2018 r. oraz jej skonsolidowanego wyniku finansowego i skonsolidowanych przepływów pieniężnych za rok obrotowy zakończony w tym dniu zgodnie z przepisami ustawy z dn. 29 września 1994 r. o rachunkowości („Ustawa o rachunkowości” – Dz. U. z 2019 r., poz.351) oraz przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości;
- jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi Grupę przepisami prawa oraz umową Jednostki dominującej.



Grupa kapitałowa GEO Mieszkanie i Dom Sp. z o.o.      Profin Kancelaria Biegłego rewidenta  
Sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta      Anna Borowiec-Rogalska  
z badania rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego  
za okres 01.01.2018-31.12.2018

## Podstawa opinii

Nasze badanie przeprowadziliśmy zgodnie z:

- Krajowymi Standardami Badania w brzmieniu Międzynarodowych Standardów Badania przyjętymi uchwałą Krajowej Rady Biegłych Rewidentów nr 2041/37a/2018 z dnia 5 marca 2018 r. w sprawie krajowych standardów wykonywania zawodu oraz § 1 ust. 1 pkt 7, 24, 29 do 32 i 34 uchwały nr 3430/52a/2019 Krajowej Rady Biegłych Rewidentów z dnia 21 marca 2019 r. w sprawie krajowych standardów badania oraz innych dokumentów („KSB”) oraz
- ustawą z dn. 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich i nadzorze publicznym („Ustawa o biegłych rewidentach” – Dz. U. z 2017 r., poz. 1089).

Nasza odpowiedzialność zgodnie z tymi standardami została dalej opisana w sekcji naszego sprawozdania *Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego*.

Jesteśmy niezależni od Spółek Grupy zgodnie z Kodeksem etyki zawodowych księgowych Międzynarodowej Federacji Księgowych („Kodeks IFAC”) przyjętym uchwałami Krajowej Rady Biegłych Rewidentów oraz z innymi wymogami etycznymi, które mają zastosowanie do badania sprawozdań finansowych w Polsce. Wypełniliśmy nasze inne obowiązki etyczne zgodnie z tymi wymogami i Kodeksem IFAC. W trakcie przeprowadzania badania kluczowy biegły rewident oraz firma audytorska pozostali niezależni od Spółki zgodnie z wymogami niezależności określonymi w Ustawie o biegłych rewidentach.

Uważamy, że dowody badania, które uzyskaliśmy są wystarczające i odpowiednie, aby stanowić podstawę dla naszej opinii.

## Odpowiedzialność Zarządu Jednostki dominującej za skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Zarząd Jednostki dominującej jest odpowiedzialny za sporządzenie skonsolidowanego sprawozdania finansowego, które przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej i wyniku finansowego Grupy zgodnie z przepisami Ustawy o rachunkowości, przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości oraz obowiązującymi Grupę przepisami prawa i umową, a także za kontrolę wewnętrzną, którą Zarząd Jednostki dominującej uznaje za niezbędną aby umożliwić sporządzenie skonsolidowanego sprawozdania finansowego niezawierającego istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem.

Grupa kapitałowa GEO Mieszkanie i Dom Sp. z o.o.  
Sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta  
z badania rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego  
za okres 01.01.2018-31.12.2018

Profin Kancelaria Biegłego rewidenta  
Anna Borowiec-Rogalska

Sporządzając skonsolidowane sprawozdanie finansowe Zarząd Jednostki dominującej jest odpowiedzialny za ocenę zdolności Grupy do kontynuowania działalności, ujawnienie, jeżeli ma to zastosowanie, spraw związanych z kontynuacją działalności oraz za przyjęcie zasady kontynuacji działalności jako podstawy rachunkowości, z wyjątkiem sytuacji kiedy Zarząd Jednostki dominującej albo zamierza dokonać likwidacji Grupy, albo zaniechać prowadzenia działalności albo nie ma żadnej realnej alternatywy dla likwidacji lub zaniechania działalności.

Zarząd Jednostki dominującej jest zobowiązany do zapewnienia, aby skonsolidowane sprawozdanie finansowe spełniało wymagania przewidziane w Ustawie o rachunkowości.

#### **Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego**

Naszymi celami są uzyskanie racjonalnej pewności czy skonsolidowane sprawozdanie finansowe jako całość nie zawiera istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem oraz wydanie sprawozdania z badania zawierającego naszą opinię. Racjonalna pewność jest wysokim poziomem pewności ale nie gwarantuje, że badanie przeprowadzone zgodnie z KSB zawsze wykryje istniejące istotne zniekształcenie. Zniekształcenia mogą powstawać na skutek oszustwa lub błędu i są uważane za istotne, jeżeli można racjonalnie oczekiwać, że pojedynczo lub łącznie mogłyby wpłynąć na decyzje gospodarcze użytkowników podjęte na podstawie tego skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Koncepcja istotności stosowana jest przez biegłego rewidenta zarówno przy planowaniu i przeprowadzaniu badania jak i przy ocenie wpływu rozpoznanych podczas badania zniekształceń oraz nieskorygowanych zniekształceń, jeśli występują, na sprawozdanie finansowe, a także przy formułowaniu opinii biegłego rewidenta. W związku z powyższym wszystkie opinie i stwierdzenia zawarte w sprawozdaniu z badania są wyrażane z uwzględnieniem jakościowego i wartościowego poziomu istotności ustalonego zgodnie ze standardami badania i zawodowym osądem biegłego rewidenta.

Zakres badania nie obejmuje zapewnienia co do przyszłej rentowności Grupy ani efektywności lub skuteczności prowadzenia jej spraw przez Zarząd Jednostki dominującej obecnie lub w przyszłości.

Podczas badania zgodnego z KSB stosujemy zawodowy osąd i zachowujemy zawodowy sceptycyzm, a także:

- identyfikujemy i oceniamy ryzyka istotnego zniekształcenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego spowodowanego oszustwem lub błędem, projektujemy i przeprowadzamy procedury badania odpowiadające tym ryzykom i

Grupa kapitałowa GEO Mieszkanie i Dom Sp. z o.o.  
Sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta  
z badania rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego  
za okres 01.01.2018-31.12.2018

Profin Kancelaria Biegłego rewidenta  
Anna Borowiec-Rogalska

- uzyskujemy dowody badania, które są wystarczające i odpowiednie, aby stanowić podstawę dla naszej opinii. Ryzyko niewykrycia istotnego zniekształcenia wynikającego z oszustwa jest większe niż tego wynikającego z błędu, ponieważ oszustwo może dotyczyć zmywy, fałszerstwa, celowych pominięć, wprowadzenia w błąd lub obejścia kontroli wewnętrznej;
- uzyskujemy zrozumienie kontroli wewnętrznej stosownej dla badania w celu zaprojektowania procedur badania, które są odpowiednie w danych okolicznościach, ale nie w celu wyrażenia opinii na temat skuteczności kontroli wewnętrznej Grupy;
  - oceniamy odpowiedniość zastosowanych zasad (polityki) rachunkowości oraz zasadność szacunków księgowych oraz powiązanych ujawnień dokonanych przez Zarząd Jednostki dominującej;
  - wyciągamy wniosek na temat odpowiedniości zastosowania przez Zarząd Jednostki dominującej zasady kontynuacji działalności jako podstawy rachunkowości oraz, na podstawie uzyskanych dowodów badania, czy istnieje istotna niepewność związana ze zdarzeniami lub warunkami, która może poddawać w znaczącą wątpliwość zdolność Grupy do kontynuacji działalności. Jeżeli dochodzimy do wniosku, że istnieje istotna niepewność, wymagane jest od nas zwrócenie uwagi w naszym sprawozdaniu biegłego rewidenta na powiązane ujawnienia w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym lub, jeżeli takie ujawnienia są nieadekwatne, modyfikujemy naszą opinię. Nasze wnioski są oparte na dowodach badania uzyskanych do dnia sporządzenia naszego sprawozdania biegłego rewidenta, jednakże przyszłe zdarzenia lub warunki mogą spowodować, że Grupa zaprzestanie kontynuacji działalności;
  - oceniamy ogólną prezentację, strukturę i zawartość skonsolidowanego sprawozdania finansowego, w tym ujawnienia, oraz czy skonsolidowane sprawozdanie finansowe przedstawia będące ich podstawą transakcje i zdarzenia w sposób zapewniający rzetelną prezentację;
  - uzyskujemy wystarczające odpowiednie dowody badania odnośnie do informacji finansowych jednostek lub działalności gospodarczych wewnątrz Grupy w celu wyrażenia opinii na temat skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Jesteśmy odpowiedzialni za kierowanie, nadzór i przeprowadzenie badania Grupy i pozostajemy wyłącznie odpowiedzialni za naszą opinię z badania.

#### Inne informacje, w tym sprawozdanie z działalności

Na inne informacje składa się sprawozdanie z działalności Grupy za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2018 r. („Sprawozdanie z działalności”).



Grupa kapitałowa GEO Mieszkanie i Dom Sp. z o.o.  
Sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta  
z badania rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego  
za okres 01.01.2018-31.12.2018

Profin Kancelaria Biegłego rewidenta  
Anna Borowiec-Rogalska

#### *Odpowiedzialność Zarządu*

Zarząd Jednostki dominującej jest odpowiedzialny za sporządzenie Sprawozdania z działalności Grupy zgodnie z przepisami prawa.

Zarząd Jednostki dominującej jest zobowiązany do zapewnienia, aby Sprawozdanie z działalności Grupy spełniało wymagania przewidziane w Ustawie o rachunkowości.

#### *Odpowiedzialność biegłego rewidenta*

Nasza opinia z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego nie obejmuje Sprawozdania z działalności. W związku z badaniem skonsolidowanego sprawozdania finansowego naszym obowiązkiem jest zapoznanie się ze Sprawozdaniem z działalności, i czyniąc to, rozpatrzenie, czy nie jest istotnie niespójne ze skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym lub naszą wiedzą uzyskaną podczas badania, lub w inny sposób wydaje się istotnie zniekształcone. Jeśli na podstawie wykonanej pracy, stwierdzimy istotne zniekształcenia w Sprawozdaniu z działalności, jesteśmy zobowiązani poinformować o tym w naszym sprawozdaniu z badania. Naszym obowiązkiem zgodnie z wymogami ustawy o biegłych rewidentach jest również wydanie opinii czy sprawozdanie z działalności zostało sporządzone zgodnie z przepisami oraz czy jest zgodne z informacjami zawartymi w sprawozdaniu finansowym.

#### **Opinia o Sprawozdaniu z działalności**

Na podstawie wykonanej w trakcie badania pracy, naszym zdaniem, Sprawozdanie z działalności Grupy:

- zostało sporządzone zgodnie z art. 49 Ustawy o rachunkowości;
- jest zgodne z informacjami zawartymi w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

Ponadto, w świetle wiedzy o Grupie i jej otoczeniu uzyskanej podczas naszego badania oświadczamy, że nie stwierdziliśmy w Sprawozdaniu z działalności Grupy istotnych zniekształceń.

Kluczowym biegłym rewidentem odpowiedzialnym za badanie, którego rezultatem jest niniejsze sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta, jest Anna Borowiec-Rogalska wpisana do rejestru biegłych rewidentów pod numerem 9591, działająca w imieniu Profin Kancelaria Biegłego Rewidenta Anna Borowiec-Rogalska z siedzibą w Krakowie, 30-548, ul. Lwowska 17/4 wpisana na listę firm audytorskich pod numerem 2964, w imieniu której kluczowy biegły rewident zbadał sprawozdanie finansowe.

Kraków, dnia 31 maja 2019 r.  
Anna Borowiec-Rogalska  
podpis kluczowego biegłego rewidenta

Anna Borowiec-  
Rogalska

Elektronicznie podpisany  
przez Anna Borowiec-  
Rogalska  
Data: 2019.05.31 16:15:35  
+02'00'

## ZAŁĄCZNIKI

## ZAŁĄCZNIK 1 – ODPIS Z WŁAŚCIWEGO DLA EMITENTA REJESTRU

Strona 1 z 9

Wydruk informacji pobranej w trybie art. 4 ust. 4aa ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym, posiada moc dokumentu wydawanego przez Centralną Informację, nie wymaga podpisu i pieczęci.

## CENTRALNA INFORMACJA KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO

## KRAJOWY REJESTR SĄDOWY

Stan na dzień 05.09.2019 godz. 09:09:18

Numer KRS: 0000036221

Informacja odpowiadająca odpisowi aktualnemu  
Z REJESTRU PRZEDSIĘBIORCÓW

Data rejestracji w Krajowym Rejestrze Sądowym	04.09.2001		
Ostatni wpis	Numer wpisu	65	Data dokonania wpisu
	Sygnatura akt	RDF/167673/19/298	
	Oznaczenie sądu	SYSTEM	

## Dział 1

Rubryka 1 - Dane podmiotu	
1.Oznaczenie formy prawnej	SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
2.Numer REGON/NIP	REGON: 350634914, NIP: 6760103507
3.Firma, pod którą spółka działa	GEO,MIESZKANIE I DOM SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
4.Dane o wcześniejszej rejestracji	RHB 4934 SĄD REJONOWY DLA KRAKOWA - ŚRÓDMIEŚCIA W KRAKOWIE WYDZIAŁ VI GOSPODARCZY REJESTROWY
5.Czy przedsiębiorca prowadzi działalność gospodarczą z innymi podmiotami na podstawie umowy spółki cywilnej?	NIE
6.Czy podmiot posiada status organizacji pożytku publicznego?	---

Rubryka 2 - Siedziba i adres podmiotu	
1.Siedziba	kraj POLSKA, woj. MAŁOPOLSKIE, powiat M. KRAKÓW, gmina M. KRAKÓW, miejsc. KRAKÓW
2.Adres	ul. GŁOWACKIEGO, nr 10, lok. ---, miejsc. KRAKÓW, kod 30-085, poczta KRAKÓW, kraj POLSKA
3.Adres poczty elektronicznej	-----
4.Adres strony internetowej	WWW.GEOGRUPA.PL

Rubryka 3 - Oddziały		
1	1.Firma oddziału	GEO,MIESZKANIE I DOM SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ ODDZIAŁ WE WROCŁAWIU
	2.Siedziba	kraj POLSKA, woj. DOLNOŚLĄSKIE, powiat GRODZKI, gmina WROCŁAW, miejsc. WROCŁAW
	3.Adres	ul. AL. MARCINA KROMERA, nr 51a, lok. ---, miejsc. WROCŁAW, kod 51-163, poczta WROCŁAW, kraj POLSKA

2	1.Firma oddziału	GEO,MIESZKANIE I DOM SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄODDZIAŁ W KATOWICACH
	2.Siedziba	kraj POLSKA, woj. ŚLĄSKIE, powiat KATOWICE, gmina KATOWICE, miejsc. KATOWICE
	3.Adres	ul. ROLNA, nr 17b, lok. 2, miejsc. KATOWICE, kod 40-555, poczta KATOWICE, kraj POLSKA

Rubryka 4 - Informacje o umowie		
1.Informacja o zawarciu lub zmianach umowy spółki	1	- AKT NOTARIALNY Z DN. 06.11.1992 R., REP. A NR 7511/92, KANCELARIA NOTARIALNA ANDRZEJ URBANIK, KRAKÓW UL. FLORIAŃSKA 19, NOTARIUSZ ANDRZEJ URBANIK. - AKT NOTARIALNY Z DN. 27.07.2001 R., REP. A NR 10580/2001, KANCELARIA NOTARIALNA MARIA KWIECIŃSKA - STYBEL, KRAKÓW UL. KRÓLEWSKA 7, NOTARIUSZ MARIA KWIECIŃSKA - STYBEL - ZMIANA: PKT III, WYKREŚLONO: PKT XVI, XVII, XVIII
	2	AKT NOTARIALNY Z DNIA 12.03.2002 ROKU, REP. A NR 2238/2002 ASESOR NOTARIALNY WOJCIECH GRUSZCZYŃSKI, ZASTĘPCA NOTARIUSZA KATARZYNY GRUSZCZYŃSKIEJ, KANCELARIA NOTARIALNA W KRAKOWIE, ZMIANA DOT. PUNKTU XV. DOTYCHCZASOWA TREŚĆ PUNKTU XV OTRZYMUJE OZNACZENIE "UST. 1", PO CZYM ZOSTAJE DODANY UST. 2 W TYMŻE PKT. XV.
	3	20.12.2002 R., REP. A NR 11429/2002, NOTARIUSZ KATARZYNA GRUSZCZYŃSKA, KANCELARIA NOTARIALNA W KRAKOWIE - USTĘP VII, X, XIV, XV PKT. 2 - ZMIANA, - USTĘP XIX - SKREŚLA SIĘ, - USTĘP XXI, XXIII, XXV - ZMIANA, - USTĘP XXVII, XXVIII, XXIX, XXXI - ZMIANA
	4	- 01.09.2003 R. - NOTARIUSZ WOJCIECH GRUSZCZYŃSKI, KANCELARIA NOTARIALNA KATARZYNA GRUSZCZYŃSKA, WOJCIECH GRUSZCZYŃSKI, UL. KARMEŁICKA 29, 31-131 KRAKÓW, REP. A NR 10794/2003, ZMIANA: PKT XVIII ZDANIE DRUGIE UMOWY SPÓŁKI
	5	23.11.2004 REP.A NR 14980/2004, KATARZYNA GRUSZCZYŃSKA, KANCELARIA NOTARIALNA W KRAKOWIE PRZY UL.KARMEŁICKIEJ 29 -NOWY TEKST UMOWY SPÓŁKI
	6	14.03.2008 R. - NOT. WOJCIECH GRUSZCZYŃSKI, KANCELARIA NOT. W KRAKOWIE, UL. KARMEŁICKA 68, REP. A NR 5063/2008 - ZMIANA § 3 UMOWY;
	7	18.01.2013 R. REP. A NR 544/2013, NOTARIUSZ MARIA KWIECIŃSKA-STYBEL ,KANCELARIA NOTARIALNA W KRAKOWIE - DODANO § 9A , ZMIENIONO § 11 I § 16
	8	07.07.2015 R. - NOT. ANNA OBLER, KANCELARIA NOT. W KRAKOWIE, REP. A NR 5553/2015 - ZMIANA: § 3, § 16 UST.2
	9	10.01.2017, REPERTORIUM A 181/2017, NOTARIUSZ MARIA KWIECIŃSKA-STYBEL, KANCELARIA NOTARIALNA MARIA KWIECIŃSKA-STYBEL - NOTARIUSZ, ANNA OBLER - NOTARIUSZ SPÓŁKA CYWILNA, 30-040 KRAKÓW UL. KRÓLEWSKA 7 - ZMIENIONO: § 13, § 16 UST. 2; DODANO: § 16, § 17; ZMIENIONO NUMERACJĘ §§ 16-24
	10	27.03.2018R., REP. A NR 603/2018 NOTARIUSZ DANUTA TELECKA-HARTOWICZ, KANCELARIA NOTARIALNA W KATOWICACH ZMIENIONO § 18 UST. 2 PKT 2

Rubryka 5	
1.Czas, na jaki została utworzona spółka	NIEOZNACZONY
2.Oznaczenie pisma innego niż Monitor Sądowy i Gospodarczy, przeznaczonego do ogłoszeń spółki	-----
3.Wspólnik może mieć:	WIĘKSZĄ LICZBĘ UDZIAŁÓW
4.Czy statut przyznaje uprawnienia osobiste określonym akcjonariuszom lub tytuły uczestnictwa w dochodach lub	*****



majątku spółki nie wynikających z akcji?	
5.Czy obligatoriusze mają prawo do udziałów w zysku?	*****

Rubryka 6 - Sposób powstania spółki
Brak wpisów

Rubryka 7 - Dane wspólników		
1	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	"GEO DEVELOPER" SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
	2.Imiona	*****
	3.Numer PESEL/REGON	001332402
	4.Numer KRS	0000047879
	5.Posiadane przez wspólnika udziały	3000 UDZIAŁÓW O ŁĄCZNEJ WYSOKOŚCI 150 000 ZŁ
	6.Czy wspólnik posiada całość udziałów spółki?	NIE
2	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	ZAREMBA ŚMIETAŃSKI
	2.Imiona	ADAM PIOTR
	3.Numer PESEL/REGON	54062004711
	4.Numer KRS	*****
	5.Posiadane przez wspólnika udziały	3393 UDZIAŁY O ŁĄCZNEJ WARTOŚCI 169.650 ZŁ
	6.Czy wspólnik posiada całość udziałów spółki?	NIE

Rubryka 8 - Kapitał spółki	
1.Wysokość kapitału zakładowego	327 050,00 ZŁ
Podrubryka 1 Informacja o wniesieniu aportu	
Brak wpisów	

Rubryka 9 - Nie dotyczy
Brak wpisów

Rubryka 10 - Nie dotyczy
Brak wpisów

## Dział 2

Rubryka 1 - Organ uprawniony do reprezentacji podmiotu		
1.Nazwa organu uprawnionego do reprezentowania podmiotu	ZARZĄD	
2.Sposób reprezentacji podmiotu	SPÓŁKĘ REPREZENTUJE: 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.	
Podrubryka 1		
Dane osób wchodzących w skład organu		
1	1.Nazwisko / Nazwa lub Firma	FOLTAŃSKA DUBIEL
	2.Imiona	EWA MARIA
	3.Numer PESEL/REGON	76091406885
	4.Numer KRS	****
	5.Funkcja w organie reprezentującym	PREZES ZARZĄDU
	6.Czy osoba wchodząca w skład zarządu została zawieszona w czynnościach?	NIE
	7.Data do jakiej została zawieszona	-----
2	1.Nazwisko / Nazwa lub Firma	ZAREMBA ŚMIETAŃSKA
	2.Imiona	JOANNA
	3.Numer PESEL/REGON	88100302028
	4.Numer KRS	****
	5.Funkcja w organie reprezentującym	WICEPREZES ZARZĄDU
	6.Czy osoba wchodząca w skład zarządu została zawieszona w czynnościach?	NIE
	7.Data do jakiej została zawieszona	-----

Rubryka 2 - Organ nadzoru		
1	1.Nazwa organu	RADA NADZORCZA
	Podrubryka 1	
	Dane osób wchodzących w skład organu	
	1	1.Nazwisko
		ZAREMBA ŚMIETAŃSKI
		2.Imiona
	2	ADAM PIOTR
		3.Numer PESEL
		54062004711
	3	1.Nazwisko
		ZAREMBA ŚMIETAŃSKA
		2.Imiona
	4	BEATA
		3.Numer PESEL
		64042403081
	5	1.Nazwisko
		ZAREMBA ŚMIETAŃSKI
		2.Imiona
		SEBASTIAN
	6	3.Numer PESEL
		90092806017

Rubryka 3 - Prokurenci		
1	1.Nazwisko	BRODA
	2.Imiona	JOLANTA EDYTA
	3.Numer PESEL	69040703607
	4.Rodzaj prokury	PROKURA ŁĄCZNA - TRZECH PROKURENTÓW DZIAŁAJĄCYCH ŁĄCZNIE
2	1.Nazwisko	SOWICKI
	2.Imiona	SŁAWOMIR MIECZYSLAW
	3.Numer PESEL	73031500971
	4.Rodzaj prokury	PROKURATURA ŁĄCZNA - ŁĄCZNIE Z DWOMA INNYMI PROKURENTAMI SPÓŁKI

## Dział 3

Rubryka 1 - Przedmiot działalności		
1.Przedmiot przeważającej działalności przedsiębiorcy	1	41, 10, Z, REALIZACJA PROJEKTÓW BUDOWLANYCH ZWIĄZANYCH ZE WZNOSZENIEM BUDYNKÓW
2.Przedmiot pozostałej działalności przedsiębiorcy	1	43, 11, Z, ROZBIÓRKA I BURZENIE OBIEKTÓW BUDOWLANYCH
	2	43, 12, Z, PRZYGOTOWANIE TERENU POD BUDOWĘ
	3	41, 20, Z, ROBOTY BUDOWLANE ZWIĄZANE ZE WZNOSZENIEM BUDYNKÓW MIESZKALNYCH I NIEMIESZKALNYCH
	4	43, 39, Z, WYKONYWANIE POZOSTAŁYCH ROBÓT BUDOWLANYCH WYKOŃCZENIOWYCH
	5	43, 99, Z, POZOSTAŁE SPECJALISTYCZNE ROBOTY BUDOWLANE, GDZIE INDEKS
	6	68, 10, Z, KUPNO I SPRZEDAŻ NIERUCHOMOŚCI NA WŁASNY RACHUNEK
	7	68, 20, Z, WYNAJEM I ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI WŁASNYMI LUB DZIERŻAWIONYMI
	8	68, 31, Z, POŚREDNICTWO W OBROcie NIERUCHOMOŚCIAMI
	9	68, 32, Z, ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI WYKONYWANE NA ZLECENIE

Rubryka 2 - Wzmianki o złożonych dokumentach			
Rodzaj dokumentu	Nr kolejny w polu	Data złożenia	Za okres od do
1.Wzmianka o złożeniu rocznego sprawozdania finansowego	1	03.10.2002	01.01.2001 - 31.12.2001
	2	27.10.2003	01.01.2002R.-31.12.2002R.
	3	17.08.2004	01.01.2003-31.12.2003
	4	25.11.2005	01.01.2004 R.- 31.12.2004 R.
	5	28.11.2006	01.01.2005-31.12.2005
	6	03.11.2007	01.01.2006-31.12.2006
	7	11.03.2009	01.01.2007-31.12.2007
	8	09.12.2010	01.01.2008 - 31.12.2008
	9	09.12.2010	01.01.2009 - 31.12.2009
	10	23.09.2011	01.01.2010-31.12.2010
	11	08.02.2013	01.01.2011-31.12.2011
	12	20.02.2014	OD 01.01.2012 DO 31.12.2012
	13	15.07.2014	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013

	14	29.05.2015	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014
	15	22.07.2016	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
	16	18.12.2017	OD 01.01.2016 DO 31.12.2016
	17	19.07.2018	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	18	17.07.2018	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	19	18.07.2018	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	20	12.07.2019	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018
2. Wzmianka o złożeniu opinii biegłego rewidenta / sprawozdania z badania rocznego sprawozdania finansowego	1	*****	01.01.2001 - 31.12.2001
	2	*****	01.01.2002R.-31.12.2002R.
	3	*****	01.01.2003-31.12.2003
	4	*****	01.01.2005-31.12.2005
	5	*****	01.01.2006-31.12.2006
	6	*****	01.01.2007-31.12.2007
	7	*****	01.01.2008 - 31.12.2008
	8	*****	01.01.2009 - 31.12.2009
	9	*****	01.01.2010-31.12.2010
	10	*****	01.01.2011-31.12.2011
	11	*****	OD 01.01.2012 DO 31.12.2012
	12	*****	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013
	13	*****	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014
	14	*****	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
	15	*****	OD 01.01.2016 DO 31.12.2016
	16	*****	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	17	*****	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	18	*****	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	19	*****	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018
3. Wzmianka o złożeniu uchwały lub postanowienia o zatwierdzeniu rocznego sprawozdania finansowego	1	*****	01.01.2001 - 31.12.2001
	2	*****	01.01.2002R.-31.12.2002R.
	3	*****	01.01.2003-31.12.2003
	4	*****	01.01.2004 R.- 31.12.2004 R.
	5	*****	01.01.2005-31.12.2005
	6	*****	01.01.2006-31.12.2006
	7	*****	01.01.2007-31.12.2007
	8	*****	01.01.2008 - 31.12.2008
	9	*****	01.01.2009 - 31.12.2009
	10	*****	01.01.2010-31.12.2010
	11	*****	01.01.2011-31.12.2011
	12	*****	OD 01.01.2012 DO 31.12.2012
	13	*****	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013
	14	*****	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014
	15	*****	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
	16	*****	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
4. Wzmianka o złożeniu sprawozdania z działalności podmiotu	1	*****	01.01.2001 - 31.12.2001
	2	*****	01.01.2002R.-31.12.2002R.

3	*****	01.01.2003-31.12.2003
4	*****	01.01.2004 R.- 31.12.2004 R.
5	*****	01.01.2005-31.12.2005
6	*****	01.01.2006-31.12.2006
7	*****	01.01.2007-31.12.2007
8	*****	01.01.2008 - 31.12.2008
9	*****	01.01.2009 - 31.12.2009
10	*****	01.01.2010-31.12.2010
11	*****	01.01.2011-31.12.2011
12	*****	OD 01.01.2012 DO 31.12.2012
13	*****	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013
14	*****	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014
15	*****	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
16	*****	OD 01.01.2016 DO 31.12.2016
17	*****	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
18	*****	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
19	*****	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
20	*****	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018

Rubryka 3 - Sprawozdania grupy kapitałowej			
Rodzaj dokumentu	Nr kolejny w polu	Data złożenia	Za okres od do
1.Wzmianka o złożeniu skonsolidowanego rocznego sprawozdania finansowego	1	08.02.2013	01.01.2011-31.12.2011
	2	20.02.2014	OD 01.01.2012 DO 31.12.2012
	3	05.09.2014	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013
	4	29.05.2015	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014
	5	22.07.2016	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
	6	18.12.2017	OD 01.01.2016 DO 31.12.2016
	7	12.07.2018	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	8	17.07.2019	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018
2.Wzmianka o złożeniu opinii biegłego rewidenta / sprawozdania z badania skonsolidowanego rocznego sprawozdania finansowego	1	*****	01.01.2011-31.12.2011
	2	*****	OD 01.01.2012 DO 31.12.2012
	3	*****	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013
	4	*****	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014
	5	*****	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
	6	*****	OD 01.01.2016 DO 31.12.2016
	7	*****	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	8	*****	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018
3.Wzmianka o złożeniu uchwały lub postanowienia o zatwierdzeniu skonsolidowanego rocznego sprawozdania finansowego	1	*****	01.01.2011-31.12.2011
	2	*****	OD 01.01.2012 DO 31.12.2012
	3	*****	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013
	4	*****	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014
	5	*****	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015

4. Wzmianka o złożeniu sprawozdania z działalności spółki dominującej	1	*****	01.01.2011-31.12.2011
	2	*****	OD 01.01.2012 DO 31.12.2012
	3	*****	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013
	4	*****	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014
	5	*****	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
	6	*****	OD 01.01.2016 DO 31.12.2016
	7	*****	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	8	*****	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018

#### Rubryka 4 - Przedmiot działalności statutowej organizacji pożytku publicznego

Brak wpisów

#### Rubryka 5 - Informacja o dniu kończącym rok obrotowy

1. Dzień kończący pierwszy rok obrotowy, za który należy złożyć sprawozdanie finansowe

31.12.2001

### Dział 4

#### Rubryka 1 - Zaległości

Brak wpisów

#### Rubryka 2 - Wierzytelności

Brak wpisów

Rubryka 3 - Informacje o oddaleniu wniosku o ogłoszenie upadłości na podstawie art. 13 ustawy z 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe albo o zabezpieczeniu majątku dłużnika w postępowaniu w przedmiocie ogłoszenia upadłości albo w postępowaniu restrukturyzacyjnym albo po prawomocnym umorzeniu postępowania restrukturyzacyjnego

Brak wpisów

Rubryka 4 - Umorzenie prowadzonej przeciwko podmiotowi egzekucji z uwagi na fakt, że z egzekucji nie uzyska się sumy wyższej od kosztów egzekucyjnych

Brak wpisów

### Dział 5

#### Rubryka 1 - Kurator



Brak wpisów
-------------

## Dział 6

Rubryka 1 - Likwidacja
------------------------

Brak wpisów
-------------

Rubryka 2 - Informacje o rozwiązaniu lub unieważnieniu spółki
---

Brak wpisów
-------------

Rubryka 3 - Nie dotyczy
-------------------------

Brak wpisów
-------------

Rubryka 4 - Informacja o połączeniu, podziale lub przekształceniu
---

Brak wpisów
-------------

Rubryka 5 - Informacja o postępowaniu upadłościowym
---

Brak wpisów
-------------

Rubryka 6 - Informacja o postępowaniu układowym
---

Brak wpisów
-------------

Rubryka 7 - Informacje o postępowaniach restrukturyzacyjnych , o postępowaniu naprawczym lub o przymusowej restrukturyzacji
---

Brak wpisów
-------------

Rubryka 8 - Informacja o zawieszeniu działalności gospodarczej
--

Brak wpisów
-------------

data sporządzenia wydruku 05.09.2019
--------------------------------------

adres strony internetowej, na której są dostępne informacje z rejestru: <a href="http://ekrs.ms.gov.pl">ekrs.ms.gov.pl</a>
--

## ZAŁĄCZNIK 2 – UMOWA SPÓŁKI

## TEKST JEDNOLITY

## UMOWY SPÓŁKI

„Geo, Mieszkanie i Dom” Sp. z o.o.

uwzględniający zmiany Umowy Spółki do dnia 27.03.2018 r.,  
w tym wprowadzone przez Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników z 27.03.2018 r. i objęte uchwałami  
zaprotokołowanymi w niniejszym akcie notarialnym sporządzonym przez Notariusza Danutę Telecką –  
Hartowicz, prowadzącą Kancelarię w Katowicach przy ulicy Warszawskiej 10.

## UMOWA SPÓŁKI Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ

## § 1

Stawający oświadczają, że zawiązują spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością pod firmą  
„Geo, Mieszkanie i Dom” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością. ---

## § 2

Siedzibą Spółki jest Kraków. -----

§ 3<sup>(2)</sup>

Przedmiotem działalności Spółki będzie działalność w zakresie: -----

- Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków (41.10.Z), -----
- 
- Rozbiórka i burzenie obiektów budowlanych (43.11.Z), -----
- Przygotowanie terenu pod budowę (43.12.Z), -----
- Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych (41.20.Z), -----
- Wykonywanie pozostałych robót budowlanych wykończeniowych (43.39.Z), -----
- Pozostałe specjalistyczne roboty budowlane, gdzie indziej niesklasyfikowane (43.99.Z), -----
- 
- Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek (68.10.Z), -----
- Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi (68.20.Z), -----
- 
- Pośrednictwo w obrocie nieruchomościami (68.31.Z), -----
- Zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie (68.32.Z). -----

## § 4

Terenem działania Spółki jest obszar Rzeczypospolitej Polskiej i zagranica. -----

## § 5

Spółka może prowadzić terytorialne i rzeczowo zorganizowane filie oraz tworzyć i prowadzić zakłady na pełnym rozrachunku gospodarczym, względnie przystępować do innych jednostek gospodarczych, w tym także do innych spółek i uczestniczyć w działalności gospodarczej jednostek krajowych i zagranicznych. -----

## § 6

Czas trwania Spółki jest nieograniczony. -----

§ 7<sup>(3)</sup>

Kapitał zakładowy spółki wynosi 327.050 zł (trzysta dwadzieścia siedem tysięcy pięćdziesiąt złotych) i dzieli się na 6.541 (sześć tysięcy pięćset czterdzieści jeden) udziałów o równowartości 50 (pięćdziesiąt) złotych każdy. Każdy wspólnik może posiadać więcej niż jeden udział. -----

**§ 8<sup>(3)</sup>**

Wspólnicy obejmują w Spółce: -----

- 1) Adam Zaremba – Śmietański – 3.536 (trzy tysiące pięćset trzydzieści sześć) udziałów po 50 (pięćdziesiąt) złotych każdy, o łącznej wartości 176.800 (sto siedemdziesiąt sześć tysięcy osiemset) złotych, -----
- 2) „Geo Developer” sp. z o.o. – 3.000 (trzy tysiące) udziałów po 50 (pięćdziesiąt) złotych każdy, o łącznej wartości 150.000 (sto pięćdziesiąt tysięcy) złotych, -----
- 3) Regionalne Konsorcjum Budowlane sp. z o.o. – 5 (pięć) udziałów po 50 (pięćdziesiąt) złotych każdy, o łącznej wartości 250 (dwieście pięćdziesiąt) złotych. -----

**§ 9**

Podwyższenie kapitału zakładowego Spółki do kwoty 300.000.000 (trzysta milionów) złotych, zarówno poprzez wniesienie aportów, jak i poprzez wpłaty gotówkowe, dokonane w terminie do dnia 31.12.2024 r. nie jest zmianą umowy Spółki wymagającą formy aktu notarialnego i następuje w drodze uchwały Zgromadzenia Wspólników. -----

**§ 9a<sup>(4)</sup>**

Wspólnicy na podstawie uchwały Zgromadzenia Wspólników zobowiązani są do wniesienia dopłat w wysokości nie przekraczającej 500 (pięćset) złotych na jeden udział. -----

Dopłaty mogą być zwracane Wspólnikom, jeżeli nie są wymagane na pokrycie straty wykazanej w sprawozdaniu finansowym. Zwrot dopłat może nastąpić po upływie miesiąca od dnia ogłoszenia o zamierzonym zwrocie w piśmie przeznaczonym do ogłoszeń Spółki. -----

Zwrot powinien być dokonany równomiernie wszystkim Wspólnikom. -----

Zwroconych dopłat nie uwzględnia się przy żądaniu nowych dopłat. -----

**§ 10**

1. Udziały są zbywalne po uprzednim zgłoszeniu do Zarządu Spółki zamiaru ich zbycia oraz wyrażeniu zgody na ich zbycie przez uchwałę Zgromadzenia Wspólników. ---
2. Po zgłoszeniu przez jednego ze Wspólników zamiaru zbycia udziałów Zarząd zwołuje w ciągu miesiąca Zgromadzenie Wspólników. Zgromadzenie Wspólników może odmówić zgody na zbycie udziału, jak również ustalić termin przed upływem którego zbycie nie może być dokonane. Termin ten nie może być dłuższy niż 180 dni. -----
3. Sprzedaż udziałów powinna być dokonana w ciągu 40 dni od upływu terminu wyznaczonego przez Zgromadzenie Wspólników. Po upływie powyższego terminu ważność zgody Zgromadzenia Wspólników na zbycie udziałów wygasa. -----
4. W przypadku podjęcia uchwały Walnego Zgromadzenia odmawiającej zgody na zbycie udziałów stosuje się odpowiednie postanowienia *Kodeksu spółek handlowych*.
5. Wstąpienie do Spółki spadkobierców na miejsce zmarłego Wspólnika nie wymaga zgody Zgromadzenia Wspólników. -----

**§ 11<sup>(5)</sup>**

1. Udziały Wspólników mogą być umarzone. -----
2. Umorzenie udziałów może być dobrowolne (za zgodą Wspólnika), przymusowe (bez zgody Wspólnika) lub automatyczne (bez zgody Wspólnika). -----
3. Udziały mogą być umorzone za zgodą Wspólnika w drodze nabycia udziałów przez Spółkę (umorzenie dobrowolne). Zgoda Wspólnika musi być wyrażona na piśmie, nie później niż w terminie dwóch tygodni od dnia, w którym wspólnik został zawiadomiony przez Spółkę o planowanym umorzeniu. Zawiadomienie Wspólnika następuje listem poleconym. Zarząd zobowiązany jest zawiadomić Wspólnika o planowanym umorzeniu nie później niż na jeden



miesiąc przed terminem Zgromadzenia Wspólników na którym ma być podjęta uchwała w przedmiocie umorzenia. -----

4. Umorzenie dobrowolne może nastąpić za wynagrodzeniem lub bez wynagrodzenia.

5. Umorzenie przymusowe lub automatyczne następuje za wynagrodzeniem, które nie może być niższe od wartości przypadających na udziały aktywów netto, wykazanych w sprawozdaniu finansowym za ostatni rok obrotowy, pomniejszonych o kwotę przeznaczoną do podziału między Wspólników. -----

6. Zgromadzenie Wspólników może podjąć uchwałę o przymusowym umorzeniu udziałów, bezwzględną większością głosów w razie wystąpienia chociażby jednej z poniższych przesłanek: -----

6.1. nabycie przez Wspólnika bez zgody Zgromadzenia Wspólników jakichkolwiek udziałów lub akcji spółki, której przedmiot działania jest konkurencyjny wobec Spółki, -----

6.2. rozwiązanie bez wypowiedzenia z winy Wspólnika stosunku pracy lub rozwiązanie z zawinionych przez Wspólnika przyczyn innej umowy łączącej Wspólnika ze Spółką, na podstawie której Wspólnik świadczy wykonuje czynności na rzecz Spółki, -----

6.3. wyrządzenia przez Wspólnika Spółce szkody, której wartość przekracza kwotę 500.000 zł (pięćset tysięcy złotych) stwierdzonej prawomocnym wyrokiem sądu; -----

6.5. popełnienie przez Wspólnika przestępstwa na szkodę Spółki stwierdzonego prawomocnym wyrokiem sądu. -----

7. Uchwała Zgromadzenia Wspólników o umorzeniu udziałów powinna określać podstawę prawną umorzenia oraz wysokość wynagrodzenia przysługującego wspólnikowi za umorzone udziały. W przypadku umorzenia przymusowego uchwała powinna zawierać również uzasadnienie. -----

8. Wypłata wynagrodzenia za przymusowo umorzone udziały następuje jednorazowo lub w nie więcej niż w czterech ratach. Wypłata wynagrodzenia musi nastąpić nie później niż w terminie jednego roku od dnia podjęcia uchwały w przedmiocie umorzenia. -----

9. Udziały ulegają umorzeniu bez powzięcia uchwały Zgromadzenia Wspólników (umorzenie automatyczne) w razie ziszczenia się chociażby jednego z poniższych zdarzeń: -----

9.1. śmierci Wspólnika, gdy jego spadkobiercy nie zgłoszą się do Spółki w ciągu 60 dni od dnia uprawomocnienia się postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadku po Wspólniku lub sporządzenia notarialnego aktu poświadczenia dziedziczenia, przy czym w takim wypadku umorzenie dotyczy wszystkich udziałów posiadanych przez Wspólnika; w razie umorzenia udziałów z czystego zysku umorzenie następuje z upływem 60 dni od dnia uprawomocnienia się postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadku po Wspólniku lub sporządzenia notarialnego aktu poświadczenia dziedziczenia; -----

9.2. nabycia przez osobę trzecią udziałów w Spółce zbytych przez Wspólnika bez zgody Zgromadzenia Wspólników, przy czym w takim wypadku umorzeniu podlegają nabyte przez osobę trzecią udziały; w razie umorzenia udziałów z czystego zysku umorzenie następuje z chwilą nabycia udziałów; -----

9.3. brak zgody Wspólnika na podwyższenie kapitału zakładowego w przypadku, gdy za podwyższeniem kapitału zakładowego oddano co najmniej minimalną liczbę głosów wymaganą do podjęcia uchwały o podwyższeniu kapitału zakładowego – tj. głosowanie przez Wspólnika przeciwko podjęciu uchwały o podwyższeniu kapitału lub wstrzymanie się w głosowaniu nad taką uchwałą lub nieobecność na Zgromadzeniu Wspólników, o którym Wspólnik został zawiadomiony, a porządek obrad wskazany w zawiadomieniu obejmował głosowanie nad uchwałą w sprawie podwyższenia kapitału, przy czym w takim wypadku

umorzenie dotyczy wszystkich udziałów posiadanych przez Wspólnika; w razie umorzenia udziałów z czystego zysku umorzenie następuje z chwilą zamknięcia obrad Zgromadzenia Wspólników; -----

9.4. nieuiszczenie przez Wspólnika dopłaty w wysokości i terminie określonym w uchwale Zgromadzenia Wspólników podjętej głosami Wspólników reprezentujący co najmniej  $\frac{3}{4}$  kapitału zakładowego, przy czym w takim wypadku umorzenie dotyczy wszystkich udziałów posiadanych przez Wspólnika; w razie umorzenia udziałów z czystego zysku umorzenie następuje z upływem terminu wniesienia dopłat określonego w uchwale Zgromadzenia Wspólników; -----

9.5. brak zgody Wspólnika będącego osobą fizyczną na powołanie go do Zarządu Spółki, przy czym w takim wypadku umorzenie dotyczy wszystkich udziałów posiadanych przez Wspólnika; w razie umorzenia udziałów z czystego zysku umorzenie następuje z dniem złożenia przez Wspólnika oświadczenia o niewyrażeniu zgody na powołanie go do Zarządu Spółki, zaś w przypadku braku oświadczenia umorzenie następuje z upływem wyznaczonego przez Zarząd Wspólnikowi terminu do złożenia oświadczenia w sprawie wyrażenia zgody na powołanie go do Zarządu Spółki. W przypadku umorzenia automatycznego poprzez obniżenie kapitału zakładowego uchwałą o obniżeniu kapitału zakładowego podejmuje Zarząd Spółki niezwłocznie po zajściu zdarzeń, o których mowa w pkt 9.1-9.5 powyżej. W takim wypadku uchwała Zarządu Spółki o umorzeniu udziałów powinna określać podstawę prawną umorzenia oraz wysokość wynagrodzenia przysługującego Wspólnikowi za umorzone udziały, a także uzasadnienie. -----

10. Wypłata wynagrodzenia za automatycznie umorzone udziały następuje jednorazowo lub w nie więcej niż w czterech ratach. Wypłata wynagrodzenia musi nastąpić nie później niż w terminie jednego roku od chwili umorzenia (zajścia zdarzenia, o którym mowa w ustępie 9 tego paragrafu lub podjęcia przez Zarząd Spółki uchwały w sprawie automatycznego umorzenia udziałów). -----

11. W razie umorzenia wymagającego obniżenia kapitału zakładowego, umorzenie następuje z chwilą obniżenia kapitału zakładowego. -----

## § 12

1. Czystym zyskiem Spółki rozporządza dowolnie Zgromadzenie Wspólników, które uchwałą ustala każdorazowo podział i zasady podziału zysku, w tym również wypłatę dywidendy i jej wysokość. -----
2. Uchwała, o podziale zysku powinna być podjęta do sześciu miesięcy, licząc od końca roku obrotowego. -----
3. Rok obrotowy Spółki pokrywa się z rokiem kalendarzowym. -----

## § 13<sup>(8)</sup>

Władzami Spółki są: Zgromadzenie Wspólników, Rada Nadzorcza i Zarząd Spółki.

## § 14

1. Zgromadzenie Wspólników jest zdolne do powzięcia uchwał, jeżeli są na nim obecni Wspólnicy, których udziały wynoszą przynajmniej 51% (pięćdziesiąt jeden procent) kapitału zakładowego. -----
2. Uchwały Zgromadzenia Wspólników zapadają zwykłą większością głosów i są prawomocne jeżeli głosowali na nim Wspólnicy, których suma udziałów w kapitale zakładowym wynosi przynajmniej 51% (pięćdziesiąt jeden procent), poza wyjątkami w których *Kodeks spółek handlowych* i niniejsza umowa przewiduje kwalifikowaną większość głosów. -----
3. Na Zgromadzeniu Wspólników jednemu udziałowi odpowiada jeden głos. -----



## § 15

Poza sprawami wskazanymi w *Kodeksie spółek handlowych* uchwał Zgromadzenia Wspólników wymagają następujące sprawy:-----

1. Rozpatrywanie i zatwierdzanie sprawozdania, bilansu oraz rachunku zysków i strat za rok obrotowy, -----
2. Podział zysku i pokrycie strat, -----
3. Powoływanie i odwoływanie członków Zarządu, -----
4. Udzielanie absolutorium Zarządowi z wykonania obowiązków, -----
5. Zgoda na zbycie udziałów, -----
6. Podwyższenie lub obniżenie kapitału zakładowego, -----
7. Zmiany umowy Spółki, -----
8. Tworzenie i likwidacja funduszy oraz określenie ich przeznaczenia, -----
9. Zbywanie i wydierżawianie przedsiębiorstwa oraz ustanowienie na nim ograniczonych praw rzeczowych,-----
10. Nabycie i zbycie nieruchomości z wyłączeniem zbycia lokali stanowiących odrębną własność wraz z udziałami w gruncie lub prawie wieczystego użytkowania związanym z tym lokalem, -----
11. Rozwiązanie i likwidacja Spółki, -----
12. Wszelkie postanowienia dotyczące roszczeń o naprawienie szkody wyrządzonej przy zawiązaniu spółki lub sprawowaniu zarządu lub nadzoru, -----
13. Połączenie Spółek, -----
14. Rozpatrywanie i rozstrzyganie wniosków przedstawionych przez Zarząd. -----

§ 16<sup>(8)</sup>

1. Rada nadzorcza sprawuje stały nadzór nad działalnością spółki we wszystkich dziedzinach jej działalności. -----
2. Rada Nadzorcza jest trzyosobowa, a w jej skład wchodzi między innymi Przewodniczący Rady Nadzorczej. -----
3. Radę Nadzorczą powołuje i odwołuje Zgromadzenie Wspólników. -----
4. Kadencja każdego członka Rady Nadzorczej wynosi 5 lat. -----
5. Rada Nadzorcza podejmuje uchwały, jeżeli na posiedzeniu jest obecna co najmniej połowa jej członków, a wszyscy jej członkowie zostali zaproszeni. -----

§ 17<sup>(8)</sup>

1. Zarząd jest obowiązany uzyskać zgodę Rady Nadzorczej w następujących sprawach: -----

- nabycie lub zbycie nieruchomości, jeśli wartość transakcji przekracza kwotę 100.000 zł (sto tysięcy złotych), za wyjątkiem przeniesienia własności lokali mieszkalnych i o przeznaczeniu innym niż mieszkalne wraz ze związanymi z nimi prawami w inwestycjach realizowanych przez Spółkę, -----
- ustalanie w ramach umów o roboty budowlane z generalnymi wykonawcami wysokości wynagrodzenia, szczegółowego zakresu prac i technologii realizacji prac, -----
- udzielanie pożyczek, dokonywania darowizn lub dokonywanie innych czynności o podobnych skutkach – na rzecz osób prawnych i jednostek organizacyjnych nieposiadających osobowości prawnej niepowiązanych kapitałowo lub osobowo ze Spółką oraz osób fizycznych, -----
- wybór biegłego rewidenta w celu badania sprawozdania finansowego Spółki, -----
- zatwierdzanie wewnętrznych budżetów Spółki, tj. budżetu działów administracji i HR oddziałów w Krakowie, Katowicach i Wrocławiu oraz działów controllingu, nieruchomości, projektów, księgowości i marketingu; budżetu wynagrodzeń – które to budżety Zarząd jest obowiązany przedstawić Radzie Nadzorczej do zatwierdzenia, -----
- udzielenie prokury. -----



### § 18<sup>(5)(6)(8)(9)</sup>

1. Zarząd kieruje bieżącą działalnością Spółki oraz reprezentuje ją na zewnątrz. -----
2. Zarząd Spółki może być jednoosobowy, dwuosobowy lub czteroosobowy. Liczbę członków Zarządu określa Zgromadzenie Wspólników. -----  
 W przypadku Zarządu dwuosobowego w jego skład wchodzi Prezes Zarządu oraz Wiceprezes Zarządu, a w przypadku Zarządu czteroosobowego w jego skład wchodzi czterech Członków Zarządu (w tym Prezes Zarządu). -----  
 Spółkę reprezentuje: -----  
 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. -----
3. Wszyscy członkowie Zarządu powoływani są na czas nieoznaczony. -----
4. Każdy z członków Zarządu może być w każdej chwili odwołany z ważnych powodów w drodze uchwały Zgromadzenia Wspólników. -----
5. Mandat członka Zarządu wygasa z chwilą odwołania, rezygnacji lub śmierci. Postanowienia art. 202 § 1 i § 2 Kodeksu spółek handlowych nie mają zastosowania. ----

### § 19<sup>(8)</sup>

1. Zarząd jest zobowiązany zarządzać majątkiem Spółki i jej sprawami oraz spełniać swoje obowiązki ze starannością wymaganą w obrocie gospodarczym przy przestrzeganiu powszechnie obowiązujących przepisów prawa oraz przestrzeganiu postanowień niniejszej umowy i uchwał ważnie podjętych przez Zgromadzenie Wspólników. -----
2. Do zakresu działania Zarządu należą wszystkie sprawy Spółki niezastrzeżone dla Zgromadzenia Wspólników. -----
3. Zarząd wykonuje swoje uprawnienia i obowiązki w sposób i na zasadach określonych przepisami Kodeksu spółek handlowych i postanowieniami umowy Spółki. -----

### § 20<sup>(8)</sup>

Za należyte prowadzenie księgowości Spółki odpowiedzialność ponosi Zarząd. -----

### § 21<sup>(8)</sup>

Zarząd Spółki każdorazowo w terminie czterech miesięcy po upływie roku obrotowego sporządza i udostępnia Wspólnikom bilans na ostatni dzień roku obrotowego, rachunek zysków i strat za rok ubiegły oraz pisemne sprawozdanie z działalności Spółki za rok obrotowy. -----

### § 22<sup>(8)</sup>

Powołuje się w Spółce fundusze: zakładowy, zapasowy i rezerwowy. -----

### § 23<sup>(8)</sup>

Członkowie Zarządu Spółki mogą pełnić funkcje Członków Zarządu w Spółkach prowadzących działalność konkurencyjną w stosunku do niniejszej Spółki, a także prowadzić taką działalność osobiście. -----

### § 24<sup>(8)</sup>

1. Rozwiązanie Spółki następuje poza przypadkami wskazanymi w Kodeksie spółek handlowych na mocy uchwały Wspólników. -----

2. W czasie likwidacji Spółka prowadzi działalność gospodarczą chyba, że co innego wynika z uchwały Zgromadzenia Wspólników lub orzeczenia Sądu. -----
3. Majątek pozostały po zaspokojeniu lub zabezpieczeniu wierzycieli dzieli się między Wspólników proporcjonalnie do wartości ich udziałów i dokonanych dopłat. -----

#### § 25<sup>(8)</sup>

1. Wspólnik, który oświadczył gotowość dalszego prowadzenia dotychczasowej działalności gospodarczej Spółki ma prawo pierwszeństwa zakupu środków, zapasów i nieruchomości likwidowanej Spółki z wolnej ręki po cenie ustalonej w oparciu o aktualną cenę rynkową, pomniejszonej o amortyzację, przy czym tak ustalonej ceny Wspólnik nie wpłaca, a jest ona potrącona z należnej mu kwoty polikwidacyjnej. -----
2. Jeżeli należna Wspólnikowi kwota polikwidacyjna nie pokrywa ceny, Wspólnik jest obowiązany do jej uzupełnienia w terminie miesiąca od wezwania go przez likwidatora Spółki. -----
3. Jeżeli więcej niż jeden Wspólnik wyraża zamiar dalszego prowadzenia dotychczasowej działalności Spółki, postanowienia ust. 1 dotyczą tych Wspólników proporcjonalnie do ich udziału w kapitale zakładowym Spółki. -----

#### § 26<sup>(8)</sup>

We wszystkich sprawach nieuregulowanych niniejszą umową zastosowanie mają przepisy Kodeksu spółek handlowych oraz inne akty prawne obowiązujące spółki prawa handlowego. ----

Kraków, dnia 28.03.2018r

Zarząd Spółki: \_\_\_\_\_

Prezes Zarządu  
  
 Ewa Foltńska-Dubiel

Wiceprezes  
  
 Maciej Komsta

<sup>1</sup> nowy tekst Umowy Spółki w treści wynikającej ze zmiany Umowy Spółki objętej Uchwałą Zgromadzenia Wspólników z 23.11.2004 r. (akt notarialny Rep. A nr 14.980/2004)

<sup>2</sup> § 3 w brzmieniu wynikającym ze zmiany Umowy Spółki objętej Uchwałą Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników z 07.07.2015 r. (akt notarialny Rep. A nr 5553/2015), poprzednio zmieniony Uchwałą Zgromadzenia Wspólników z 14.03.2008 r. (akt notarialny Rep. A nr 5.063/2008) – z przedmiotu działalności Spółki wykreślono „działalność w zakresie architektury i inżynierii”

<sup>3</sup> wskazane w §7 i §8 wysokość kapitału zakładowego, liczba i wartość udziałów objętych przez wspólników uwzględniają zmianę danych wynikającą z Postanowienia Sądu Rejonowego dla Krakowa –Śródmieścia w Krakowie XI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego wydanego dnia 29.10.2008r. do sygn. KR.XI NS-REJ.KRS/008032/08/357, a następnie wynikające z podwyższenia kapitału zakładowego z 31.03.2009 r. niebędącego zmianą Umowy Spółki (§ 9 Umowy Spółki); aktualne brzmienie firmy wspólnika „Geo” sp. z o.o. – „Geo Developer” sp. z o.o.

<sup>4</sup> § 9a dodany uchwałą Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników z dnia 18.01.2013 r.

<sup>5</sup> §11, §16 i §17 w brzmieniu wynikającym ze zmian Umowy Spółki objętych Uchwałą Zgromadzenia Wspólników z 18.01.2013 r. (akt notarialny Rep. A nr 544/2013)

<sup>6</sup> §16 ust. 2 w brzmieniu wynikającym ze zmiany Umowy Spółki objętej Uchwałą Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników z 07.07.2015 r. (akt notarialny Rep. A nr 5553/2015)

<sup>7</sup> liczba udziałów Wspólnika po zbyciu 143 udziałów w dniu 9.12.2013 r. - udziały te zostały następnie automatycznie umorzone z czystego zysku (bez obniżania kapitału zakładowego) na podstawie § 11 ust. 9 pkt 9.5 Umowy Spółki.

<sup>8</sup> zmieniono §13, dotychczasowe §16 – 24 otrzymują numery odpowiednio §18 – 26, dodano §16 i §17, zmieniono §18 ust. 2 – Protokół Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników – akt notarialny z 10.01.2017 r. Rep. A Nr 181/2017;

<sup>9</sup> zmieniono §18 ust. 2 pkt 2 w brzmieniu wynikającym ze zmian Umowy Spółki objętych Uchwałą Zgromadzenia Wspólników z 27.03.2018 r. (akt notarialny Rep. A nr 603/2018).

## ZAŁĄCZNIK 3 – WARUNKI EMISJI OBLIGACJI

## WARUNKI EMISJI

## OBLIGACJI SERII M GEO, MIESZKANIE I DOM SP. Z O.O.

Geo, Mieszkanie i Dom spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Krakowie, ul. Głowackiego 10, 30-085 Kraków, wpisana do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Krakowa – Śródmieścia w Krakowie, XI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000036221, o numerze NIP 6760103507, emituje do 10.000 obligacji na okaziciela Serii M, o wartości nominalnej 1.000,00 (jeden tysiąc) zł każda, z odsetkami opartymi o zmienną stopę procentową WIBOR 3M powiększonymi o marżę w wysokości 4,3 p. p. w stosunku rocznym w skali roku („Obligacje”, „Obligacje Serii M”). Wykup Obligacji Serii M nastąpi 30 września 2022 roku i zostanie dokonany poprzez spełnienie świadczenia pieniężnego w postaci zapłaty za każdą Obligację Serii M kwoty równej jej wartości nominalnej.

Obligacje Serii M będą przedmiotem oferty publicznej.

<b>Administrator</b> <b>Administrator Zabezpieczeń</b>	Hipoteki, MFTRUST Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie adres: ul. Waryńskiego 3A, 00-645 Warszawa, wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego nr 0000579064; REGON 1362668000; NIP 7010510433 działający jako administrator zabezpieczeń w rozumieniu Ustawy o obligacjach, który będzie działał w imieniu własnym, lecz na rachunek Obligatariuszy.
<b>ASO, ASO Catalyst</b>	Alternatywny System Obrotu, o którym mowa w art. 3 pkt 2 Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi, organizowany przez GPW zgodnie z Regulaminem ASO, na którym mają być notowane Obligacje
<b>Banki Referencyjne</b>	Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A. z siedzibą w Warszawie, Bank Polska Kasa Opieki S.A. z siedzibą w Warszawie, ING Bank Śląski z siedzibą w Katowicach, Bank Handlowy w Warszawie S.A. z siedzibą w Warszawie, mBank S.A. z siedzibą w Warszawie.
<b>Cena Emisyjna</b>	Cena emisyjna Obligacji Serii M równa 1.000,00 zł.
<b>Depozyt</b>	Depozyt papierów wartościowych prowadzony przez KDPW na podstawie art. 3 ust. 21 Ustawy o Obrocie.
<b>Dzień Przydziału</b>	Dzień podjęcia przez Emitenta uchwały w sprawie przydziału Obligacji.
<b>Dzień Roboczy</b>	Każdy dzień, z wyłączeniem sobót i dni ustawowo wolnych od pracy, w którym KDPW prowadzi działalność operacyjną w sposób umożliwiający wykonanie czynności związanych z świadczeniami z Obligacji.
<b>Dzień Wykupu</b>	Przypadający na dzień 30 września 2022 roku dzień, w którym dokonany zostanie wykup Obligacji Serii M poprzez spełnienie świadczenia pieniężnego w postaci wypłaty za każdą Obligację kwoty równej jej wartości nominalnej.
<b>Ekwiwalent Odsetkowy</b>	Świadczenie pieniężne należne Obligatariuszom od Dnia Przydziału włącznie do dnia poprzedzającego rejestrację Obligacji w Depozycie, obliczone na zasadach i w wysokości analogicznej, jak przy obliczaniu wartości Odsetek.
<b>Emitent, Spółka</b>	Geo, Mieszkanie i Dom spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Krakowie, ul. Głowackiego 10, 30-085 Kraków, wpisana do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Krakowa – Śródmieścia w Krakowie, XI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000036221, o numerze NIP 6760103507 z kapitałem zakładowym opłaconym w całości w wysokości 327.050,00 zł.
<b>GPW</b>	Giełda Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. z siedzibą w Warszawie.
<b>Grupa Emitenta</b>	Grupa kapitałowa Emitenta w rozumieniu przepisów Ustawy o Rachunkowości.



<b>Hipoteka Pierwotna</b>	Hipoteka umowna łączna ustanowiona na rzecz Administratora Zabezpieczeń na Nieruchomości 1 na kwotę nie niższą niż 150% wartości nominalnej wyemitowanych Obligacji
<b>Hipoteki Docelowe</b>	Hipoteki umowne łączne ustanowione na rzecz Administratora Zabezpieczeń na kwotę nie niższą niż 150% wartości nominalnej wyemitowanych i niewykupionych Obligacji
<b>Inwestor</b>	Osoba fizyczna, osoba prawna lub jednostka organizacyjna nieposiadająca osobowości prawnej zamierzająca nabyć Obligacje lub na rzecz której składany jest albo złożony został zapis lub dokonywana jest albo została dokonana wpłata na Obligacje.
<b>KDPW</b>	Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. z siedzibą w Warszawie.
<b>KRS</b>	Krajowy Rejestr Sądowy.
<b>Marża</b>	4,30 punkty procentowe w ujęciu rocznym.
<b>Nieruchomość 1</b>	<p>Nieruchomość położona w Krakowie przy ul. Pękowickiej, powiat miasto Kraków, województwo małopolskie, dla której Sąd Rejonowy dla Krakowa Podgórze w Krakowie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgi wieczyste o numerach:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– KR1P/00346155/3 obejmującą działkę o numerze ewidencyjnym 180/2,</li> <li>– KR1P/00454557/1 obejmującą działkę o numerze ewidencyjnym 183/5, 185/5,</li> <li>– KR1P/00251075/5 obejmującą działkę o numerze ewidencyjnym 181/5 i 182/6,</li> </ul> <p>stanowiące własność Property Profit spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa (nr KRS 0000294726), o wartości 15.913.339 zł zgodnie z operatem szacunkowy sporządzonym na dzień 15 sierpnia 2019 r.</p>
<b>Nieruchomość 2</b>	<p>Nieruchomość położona w miejscowości Zelków, gmina Zabierzów, powiat krakowski, województwo małopolskie, dla której Sąd Rejonowy dla Krakowa Podgórze w Krakowie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgi wieczyste o numerach:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– KR2K/00024130/1 obejmującą działkę o numerze ewidencyjnym 454/2,</li> <li>– KR2K/00024319/0 obejmującą działkę o numerze ewidencyjnym 454/5, 454/6, 454/7, 454/8, 454/9;</li> <li>– KR2K/00044372/5 obejmującą działkę o numerze ewidencyjnym 451/3, 451/4, 451/5;</li> </ul> <p>stanowiące własność Emitenta; o wartości 4.384.000 zł zgodnie z operatem szacunkowy sporządzonym na dzień 15 sierpnia 2019 r.</p>
<b>Nieruchomość 3</b>	<p>Nieruchomość położona w Katowicach w dzielnicy Bogucie Zawodzie przy ul. Wita Stwosza, powiat miasto Katowice, województwo śląskie, dla której Sąd Rejonowy w Katowicach, XI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgi wieczyste o numerach:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– KA1K/00124297/5 obejmującą działkę o numerze ewidencyjnym 108/29,</li> <li>– KA1K/00135982/4 obejmującą działkę o numerze ewidencyjnym 108/27,</li> </ul> <p>stanowiące własność CMC Geo Medical spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa (nr KRS 0000428520), o wartości 13.277.000 zł zgodnie z operatem szacunkowy sporządzonym na dzień 15 sierpnia 2019 r.</p>

Nieruchomość 4	<p>Nieruchomość położona w Krakowie, powiat miasto Kraków, województwo małopolskie, dla której Sąd Rejonowy dla Krakowa Podgórze w Krakowie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgi wieczyste o numerach:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– KR1P/00090613/2 obejmującą działkę o numerze ewidencyjnym 129,</li> <li>– KR1P/00362387/6 obejmującą działkę o numerze ewidencyjnym 301,</li> <li>– KR1P/00269389/8 obejmującą działkę o numerze ewidencyjnym 300,</li> </ul> <p>stanowiące własność Emitenta; oraz</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– KR1P/00196463/8 obejmującą działkę o numerze ewidencyjnym 197,</li> <li>– KR1P/00246204/1 obejmującą działkę o numerze ewidencyjnym 195/1,</li> <li>– KR1P/00080426/1 obejmującą działkę o numerze ewidencyjnym 201,</li> <li>– KR1P/00081443/3 obejmującą działkę o numerze ewidencyjnym 304/1,</li> <li>– KR1P/00293223/4 obejmującą działkę o numerze ewidencyjnym 304/2,</li> <li>– KR1P/00095601/0 obejmującą działkę o numerze ewidencyjnym 196,</li> </ul> <p>stanowiące własność Property Profit spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (KRS 0000294726); oraz</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– KR1P/00393279/2 obejmującą działkę o numerze ewidencyjnym 189,</li> <li>– KR1P/00393282/6 obejmującą działki o numerze ewidencyjnym 179 i 180/1,</li> </ul> <p>stanowiące własność Budland spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (KRS 0000294823); o łącznej wartości 21.538.000 zł zgodnie z operatem szacunkowy sporządzonym na dzień 13 sierpnia 2019 r.</p>
Nieruchomość 5	<p>Nieruchomość położona w Krakowie przy ul Głowackiego, powiat miasto Kraków, województwo małopolskie, dla której Sąd Rejonowy dla Krakowa Podgórze w Krakowie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgi wieczyste o numerach:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– KR1P/00335652/7 obejmującą lokal o nr 47,</li> <li>– KR1P/00344315/9 obejmującą lokal o nr 48,</li> <li>– KR1P/00344319/7 obejmującą lokal o nr 49,</li> <li>– KR1P/00328968/3 obejmującą lokal o nr 50,</li> </ul> <p>stanowiące własność GEO Developer spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (KRS 0000047879); o wartości 5.335.000 zł zgodnie z operatem szacunkowy sporządzonym na dzień 15 sierpnia 2019 r.</p>
Nieruchomość 6	<p>Nieruchomość położoną w Krakowie w dzielnicy Czyżyny powiat miasto Kraków, województwo małopolskie, dla której Sąd Rejonowy dla Krakowa Podgórze w Krakowie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgi wieczyste o numerach:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– KR1P/00269773/7 obejmującą działki o numerze ewidencyjnym 157/45, 157/90, 157/123,</li> <li>– KR1P/00257652/6 obejmującą działki o numerze ewidencyjnym 157/122,</li> <li>– KR1P/00243940/1 obejmującą działki o numerze ewidencyjnym 157/128,</li> <li>– KR1P/00242348/4 obejmującą działki o numerze ewidencyjnym 157/140</li> </ul> <p>stanowiące własność Emitenta;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– KR1P/00268362/6 obejmującą działki o numerze ewidencyjnym 157/125,</li> </ul> <p>stanowiące własność GEO Invest S.A. (KRS 0000099382); o łącznej wartości 5.917.000 zł zgodnie z operatem szacunkowy sporządzonym na dzień 15 sierpnia 2019 r., a jako zabezpieczenie obligacji na dzień sporządzenia operatu - o wartości 4.959.000 zł</p>
Obligacje Serii M, Obligacje	Do 10.000 Obligacji Serii M Emitenta, emitowanych na podstawie Uchwały Emisyjnej, będących przedmiotem Propozycji Nabycia.
Odsetki	Świadczenie pieniężne należne osobom uprawnionym z Obligacji Serii M, obliczone zgodnie z Warunkami Emisyjnymi.
Obligatariusz	Osoba uprawniona z Obligacji Serii M.
Okres Odsetkowy	Liczony w dniach kalendarzowych okres, za jaki naliczane są Odsetki lub Ekwiwalent Odsetkowy, wskazany w pkt 6 Warunków Emisji.
Organizator ASO	Giełda Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. z siedzibą w Warszawie, przy ul. Książęcej 4, 00-498 Warszawa, wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000082312, NIP: 526-025-09-72, REGON: 012021984.
Przypadek Naruszenia	Zdarzenie stanowiące przesłankę do składania przez Obligatariusza żądania przedterminowego wykupu Obligacji.

<b>Regulamin ASO</b>	Regulamin Alternatywnego Systemu Obrotu przyjęty uchwałą Nr 147/2007 Zarządu GPW z dnia 1 marca 2007 r. (z późn. zm.).
<b>Rozporządzenie Prospektowe</b>	Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2017/1129 w sprawie prospektu emisyjnego publikowanego w związku z ofertą publiczną lub dopuszczeniem do obrotu papierów wartościowych.
<b>Warunki Emisji, Warunki Oferty</b>	Niniejszy dokument określający - w myśl art. 5 ust. 1 Ustawy o obligacjach - świadczenia wynikające z Obligacji, sposób ich realizacji oraz związane z nimi prawa i obowiązki Emitenta i Obligatariuszy określają warunki emisji. Warunki Emisji są załącznikiem do Uchwały Emisyjnej.
<b>Uchwała Emisyjna</b>	Uchwała Nr 02/08/2019 Zarządu Emitenta z dnia 31 sierpnia 2019 roku w sprawie emisji Obligacji Serii M. Załącznikiem do Uchwały Emisyjnej są Warunki Emisji Obligacji Serii M.
<b>Ustawa o obligacjach</b>	Ustawa z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach.
<b>Ustawa o Ofercie</b>	Ustawa z dnia 29 lipca 2005 roku o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych
<b>Ustawa o Obrocie, Obrocie finansowymi</b> <b>Ustawa o instrumentach</b>	Ustawa z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi.
<b>Ustawa o Rachunkowości</b>	Ustawa z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości.
<b>Zgromadzenie Obligatariuszy</b>	Oznacza zgromadzenie Obligatariuszy zwoływane i przeprowadzane zgodnie z Ustawą o obligacjach



**1. Rodzaj obligacji**

Korporacyjne Obligacje na okaziciela o zmiennym oprocentowaniu, kuponowe z Odsetkami opartymi o zmienną stopę procentową WIBOR 3M powiększone o marżę w wysokości 4,3 p. p. w stosunku rocznym.

**2. Oznaczenie Emitenta**

Geo, Mieszkanie i Dom spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Krakowie, ul. Głowackiego 10, 30-085 Kraków, wpisana do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Krakowa – Śródmieścia w Krakowie, XI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000036221, o numerze NIP 6760103507 z kapitałem zakładowym opłaconym w całości w wysokości 327.050,00 zł.

**3. Wskazanie adresu strony internetowej Emitenta**

[www.geogrupa.pl](http://www.geogrupa.pl)

Dokumenty, informacje i komunikaty publikowane na stronie internetowej Emitenta w wykonaniu przepisów ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach będą przechowywane w formie drukowanej przez Prosper Capital Dom Maklerski S.A. do czasu upływu przedawnienia roszczeń wynikających z Obligacji Serii M.

**4. Wskazanie decyzji Emitenta o emisji**

Uchwała Zgromadzenia Wspólników Emitenta Nr 01/08/2019 z dnia 31 sierpnia 2019 roku w sprawie wyrażenia zgody na emisję Obligacji Serii oraz Uchwała Nr 02/08/2019 Zarządu Emitenta z dnia 31 sierpnia 2019 roku w sprawie emisji Obligacji Serii M. Załącznikiem do Uchwały Emisyjnej są Warunki Emisji Obligacji Serii M.

**5. Wartość nominalna oraz maksymalna i minimalna liczba Obligacji proponowanych do nabycia**

Wartość nominalna jednej obligacji wynosi 1.000,00 (jeden tysiąc) PLN każda.

W ramach emisji Obligacji Serii M wyemitowanych może zostać łącznie 10.000 Obligacji.

Emitent zastrzega, że emisja Obligacji Serii M dojdzie do skutku tylko w wypadku dokonania zapisów na przynajmniej 5.000 Obligacji przez subskrybentów.

**6. Opis świadczeń Emitenta wynikających z obligacji, sposób ustalania wysokości oprocentowania, warunki wypłaty oprocentowania**

Obligacje uprawniają do następujących świadczeń:

- a) świadczenia pieniężnego polegającego na zapłacie kwoty Odsetek i Ekwiwalentu Odsetkowego na warunkach podanych poniżej,
- b) świadczenia pieniężnego polegającego na wykupie Obligacji – zapłacie kwoty odpowiadającej wartości nominalnej Obligacji na warunkach i w terminach określonych poniżej, albo świadczenia pieniężnego polegającego na przedterminowym wykupie Obligacji na warunkach i terminach określonych poniżej i w niniejszych Warunkach Emisji.

Miejszem spełnienia świadczenia pieniężnego z Obligacji będzie siedziba podmiotu prowadzącego rachunek, na który zostaną przekazane środki pieniężne stanowiące przedmiot świadczenia.

Dzień ustalenia praw do otrzymania przez Obligatariusza świadczeń z tytułu wypłaty Odsetek lub Ekwiwalentu Odsetkowego albo przedterminowego wykupu Obligacji na żądanie Emitenta przypadać będzie na 6 (sześć) Dni Roboczych przed ostatnim dniem danego Okresu Odsetkowego. Dzień ustalenia

praw do otrzymania przez Obligatariusza świadczenia z tytułu wykupu Obligacji przypadać będzie na 6 (sześć) Dni Roboczych przed ostatnim dniem ostatniego Okresu Odsetkowego.

Zbywalność Obligacji jest nieograniczona. Po ustaleniu uprawnionych do świadczeń z tytułu wykupu Obligacji prawa z Obligacji nie mogą być przenoszone.

W przypadku opóźnienia w płatności z tytułu świadczeń z Obligacji z winy Emitenta, Obligatariusze będą uprawnieni do otrzymania od Emitenta odsetek ustawowych za każdy dzień opóźnienia.

W razie przekazania przez Emitenta środków pieniężnych w wysokości niewystarczającej na pełne pokrycie zobowiązań z Obligacji należności Obligatariuszy zostaną pokryte ze środków przekazanych proporcjonalnie do liczby posiadanych Obligacji w następującej kolejności:

- a) Odsetki z tytułu opóźnienia Emitenta w spełnieniu świadczeń z Obligacji;
- b) Odsetki;
- c) wartość nominalna.

Wypłata świadczeń należnych Obligatariuszowi podlegać będzie wszelkim obowiązującym przepisom podatkowym i innym właściwym przepisom prawa polskiego.

Wszelkie świadczenia pieniężne wynikające z Obligacji będą wypłacane przez Emitenta w złotych polskich.

Z Obligacjami nie są związane żadne świadczenia niepieniężne.

#### 1. Świadczenie tytułem Odsetek

Zgodnie z art. 8 Ustawy o obligacjach Obligacje podlegają zarejestrowaniu w depozycie papierów wartościowych prowadzonym zgodnie z przepisami Ustawy o Obrocie. Na podstawie art. 3 ust. 21 Ustawy o Obrocie depozyt papierów wartościowych prowadzony jest przez KDPW. W myśl art. 7 Ustawy o Obrocie prawa z Obligacji powstają z chwilą zapisania ich po raz pierwszy na rachunku papierów wartościowych i przysługują osobie będącej posiadaczem tego rachunku. Stosownie do art. 4 ust. 1 Ustawy o Obrocie rachunkami papierów wartościowych są rachunki, na których zapisywane są zdematerializowane papiery wartościowe, prowadzone przez wyszczególnione rodzaje podmiotów, m.in. przez domy maklerskie i banki prowadzące działalność maklerską. Do powstania praw z Obligacji nieodzowna jest zatem ich rejestracja w Depozycie i na rachunkach papierów wartościowych Obligatariuszy.

Biorąc pod uwagę powyższe regulacje Odsetki od Obligacji będą naliczane począwszy od dnia zarejestrowania Obligacji w Depozycie (włącznie z tym dniem). Natomiast od Dnia Przydziału (włącznie) do dnia poprzedzającego zarejestrowanie Obligacji w Depozycie Emitent będzie naliczał Ekwiwalent Odsetkowy. Ekwiwalent Odsetkowy za Okres Odsetkowy, w trakcie którego Obligacje zostaną zarejestrowane w Depozycie, będzie płatny wraz z Odsetkami, chyba że staną temu na przeszkodzie regulacje KDPW lub GPW. Wówczas Ekwiwalent Odsetkowy zostanie wypłacony w pierwszym Dniu Roboczym po rejestracji Obligacji w KDPW.

Emitent będzie zatem świadczył Odsetki lub Ekwiwalent Odsetkowy za okres od dnia Przydziału Obligacji Serii M do ostatniego dnia Okresu Odsetkowego, przypadającego na dzień 30 września 2022 roku, które to świadczenia będą należne i wypłacane posiadaczom Obligacji za każdy z Okresów Odsetkowych zaprezentowanych w tabeli poniżej. Pierwszy Okres Odsetkowy rozpoczyna się w dniu Przydziału

Obligacji (łącznie z tym dniem), tj. 1 października 2019 r. i kończy się 31 grudnia 2019 r. (łącznie z tym dniem). Każdy kolejny Okres Odsetkowy rozpoczyna się w następnym dniu po zakończeniu poprzedniego Okresu Odsetkowego (łącznie z tym dniem) i kończy w ostatnim dniu Okresu Odsetkowego (łącznie z tym dniem).

Numer Okresu Odsetkowego	Pierwszy dzień Okresu Odsetkowego	Ostatni dzień Okresu Odsetkowego	Dzień ustalenia praw do Odsetek/Wykupu	Liczba dni w Okresie Odsetkowym
1	01 października 2019	31 grudnia 2019	19 grudnia 2019	92
2	01 stycznia 2020	31 marca 2020	23 marca 2020	91
3	01 kwietnia 2020	30 czerwca 2020	22 czerwca 2020	91
4	01 lipca 2020	30 września 2020	22 września 2020	92
5	01 października 2020	31 grudnia 2020	22 grudnia 2020	92
6	01 stycznia 2021	31 marca 2021	23 marca 2021	90
7	01 kwietnia 2021	30 czerwca 2021	22 czerwca 2021	91
8	01 lipca 2021	30 września 2021	22 września 2021	92
9	01 października 2021	31 grudnia 2021	23 grudnia 2021	92
10	01 stycznia 2022	31 marca 2022	23 marca 2022	90
11	01 kwietnia 2022	30 czerwca 2022	22 czerwca 2022	91
12	01 lipca 2022	30 września 2022	22 września 2022	92

Odsetki lub Ekwiwalent Odsetkowy za dany Okres Odsetkowy będą płatne w dniu będącym co do zasady jednocześnie ostatnim dniem danego Okresu Odsetkowego. Jeżeli jednak ostatni dzień danego Okresu Odsetkowego przypadnie w dniu niebędącym Dniem Roboczym, dniem wypłaty Odsetek lub Ekwiwalentu Odsetkowego będzie kolejny Dzień Roboczy przypadający po ostatnim dniu Okresu Odsetkowego, przy czym Obligatariuszom nie będzie przysługiwać prawo żądania dodatkowych odsetek, odszkodowań lub jakichkolwiek innych dodatkowych płatności.

Dzień ustalenia prawa do otrzymania przez Obligatariusza świadczeń z tytułu wypłaty Odsetek lub Ekwiwalentu Odsetkowego przypadać będzie na 6 (sześć) Dni Roboczych przed ostatnim dniem każdego Okresu Odsetkowego.

Obligatariuszom będą wypłacane co kwartał Odsetki oparte o zmienną stopę procentową WIBOR 3M powiększone o marżę w wysokości 4,3 p. p. w stosunku rocznym.

Kupon odsetkowy „O” za dany Okres Odsetkowy rozpoczynający się w dniu „dp”, a kończący się w dniu „dk” obliczany jest według wzoru:

$$O = 1.000 \text{ zł} * r * D / 365 \text{ [zł]}$$

gdzie:

O - odsetki od obligacji należne za dany Okres Odsetkowy (kupon odsetkowy)

r - Stopa Procentowa Obligacji w danym Okresie Odsetkowym,

D = dk+1-dp - liczba dni w danym Okresie Odsetkowym.

Wysokość odsetek będzie obliczona na podstawie rzeczywistej liczby dni w Okresie Odsetkowym i przy założeniu 365 dni w roku.

Na stopę procentową składa się stopa bazowa powiększona o marżę w wysokości 4,3 punktów procentowych w stosunku rocznym.

Stopę bazową stanowi stawka WIBOR 3M, tj. ustalona z dokładnością do 0,01 punktu procentowego wysokość oprocentowania pożyczek na polskim rynku międzybankowym dla okresu 3-miesięcznego WIBOR (Warsaw Interbank Offered Rate) i podanej przez Reuter Monitor Money Rates Service na stronie [www.reuters.pl](http://www.reuters.pl) lub innej stronie, która ją zastąpi.

Stopę bazową ustala się na 3 (trzy) Dni Robocze przed pierwszym dniem każdego Okresu Odsetkowego.

W przypadku, gdy stopa bazowa nie będzie dostępna w dniu ustalenia stopy procentowej, zostanie ona ustalona w oparciu o stopy procentowe dla depozytów 3-miesięcznych wyrażonych w PLN, oferowane w tym czasie przez Banki Referencyjne pod warunkiem, że co najmniej cztery Banki Referencyjne podadzą stopy procentowe. W takim wypadku stopa bazowa zostanie obliczona jako średnia arytmetyczna stóp podanych przez Banki Referencyjne po odrzuceniu najwyższej i najniższej stopy podanej przez Banki Referencyjne, a gdy będzie to konieczne – będzie ona zaokrąglona do drugiego miejsca po przecinku (a 0,005 będzie zaokrąglone w górę).

Jeżeli stopa procentowa nie będzie mogła być ustalona według opisanych wyżej zasad, wówczas zostanie ustalona na podstawie ostatniej dostępnej stopy bazowej podanej przed dniem ustalenia stopy procentowej przez Reuter Monitor Money Rates Service na stronie [www.reuters.pl](http://www.reuters.pl) lub innej stronie, która ją zastąpi.

Do czasu rejestracji Obligacji w Depozycie i zapisania ich na rachunkach papierów wartościowych Obligatariuszy obsługa świadczeń wynikających z Obligacji prowadzona będzie przez Prosper Capital Dom Maklerski S.A. i następować będzie na rachunki bankowe Obligatariuszy wskazane w treści dokumentu zapisu, a w przypadku ich późniejszej zmiany – na rachunki bankowe wskazane przez Obligatariusza w sposób odpowiadający zasadom stosowanym przez Prosper Capital Dom Maklerski S.A.

Po rejestracji Obligacji w Depozycie świadczenia pieniężne z tytułu wypłaty odsetek i wykupu Obligacji będą realizowane przez Emitenta za pośrednictwem KDPW zgodnie z Regulaminem KDPW i Szczegółowymi Zasadami Działania KDPW. Wypłata świadczeń zostanie dokonana za pośrednictwem KDPW oraz podmiotów prowadzących rachunki inwestycyjne Obligatariuszy, poprzez uznanie rachunku pieniężnego służącego do obsługi rachunku papierów wartościowych Obligatariusza. W przypadku gdy Inwestor nie złożył dyspozycji deponowania Obligacji na swoim indywidualnym rachunku papierów wartościowych, wypłata świadczeń będzie dokonywana na jego rachunek bankowy wskazany w treści dokumentu zapisu. Wypłata świadczeń nastąpi przez dom maklerski prowadzący, na podstawie zawartej z Emitentem umowy, zbiorczy rachunek papierów wartościowych, gdzie zapisane będą Obligacje Inwestorów, którzy nie złożyli dyspozycji deponowania Obligacji. W przypadku zmiany rachunku bankowego Obligatariusza musi on poinformować o tej zmianie w sposób odpowiadający zasadom stosowanym przez dom maklerski prowadzący zbiorczy rachunek papierów wartościowych.

Po wprowadzeniu Obligacji do obrotu do ASO Catalyst do przenoszenia praw z Obligacji stosować się będą przepisy Ustawy o Obrocie instrumentami finansowymi oraz regulacje KDPW, ASO i regulaminy instytucji prowadzących rachunki papierów wartościowych Obligatariuszy.

W przypadku podjęcia przez Organizatora ASO uchwały o odmowie wprowadzenia Obligacji do obrotu w ASO i rejestracji Obligacji w Depozycie w trybie analogicznym do przewidzianego w art. 7a Ustawy o Obrocie do przenoszenia praw z Obligacji stosować się będą przepisy Ustawy o Obrocie instrumentami

finansowymi oraz regulacje KDPW i regulaminy instytucji prowadzących rachunki papierów wartościowych Obligatariuszy.

## 2. Świadczenie tytułem wykupu

Każda Obligacja zostanie wykupiona przez Emitenta w Dniu Wykupu - 30 września 2022 roku poprzez wypłatę Obligatariuszom kwoty w wysokości równej iloczynowi liczby Obligacji danego Obligatariusza oraz wartości nominalnej jednej Obligacji Serii M, tj. 1.000,00 zł za każdą Obligację Serii M, powiększonej o naliczone odsetki za ostatni Okres Odsetkowy.

Dzień ustalenia praw do otrzymania przez Obligatariusza świadczenia z tytułu wykupu Obligacji przypadać będzie na 6 (sześć) Dni Roboczych przed ostatnim dniem ostatniego Okresu Odsetkowego. Podstawą naliczenia i spełnienia świadczenia z tytułu wykupu Obligacji będzie liczba Obligacji zapisanych na rachunku papierów wartościowych Obligatariusza z upływem tego 6 (szóstego) Dnia Roboczego przed ostatnim dniem ostatniego Okresu Odsetkowego.

Wykupione Obligacje podlegają umorzeniu.

Emitent dokona wykupu Obligacji za pośrednictwem KDPW oraz firm inwestycyjnych prowadzących rachunki inwestycyjne Obligatariuszy. Za chwilę spełnienia świadczenia pieniężnego z tytułu wykupu Obligacji przyjmuje się chwilę uznania rachunku pieniężnego służącego do obsługi rachunku papierów wartościowych Obligatariusza kwotą równą iloczynowi liczby Obligacji danego Obligatariusza oraz wartości nominalnej jednej Obligacji powiększoną o naliczone odsetki za ostatni Okres Odsetkowy. W przypadku gdy Inwestor nie złożył dyspozycji deponowania Obligacji na swoim indywidualnym rachunku papierów wartościowych, wykup będzie dokonany na jego rachunek bankowy wskazany w treści dokumentu zapisu. Wykup nastąpi przez dom maklerski prowadzący, na podstawie zawartej z Emitentem umowy, zbiorczy rachunek papierów wartościowych, gdzie zapisane są Obligacje Inwestorów, którzy nie złożyli dyspozycji deponowania Obligacji. W przypadku zmiany rachunku bankowego Obligatariusza musi on poinformować o tej zmianie w sposób odpowiadający zasadom stosowanym przez dom maklerski prowadzący zbiorczy rachunek papierów wartościowych.

Emitent dopuszcza możliwość zaliczenia wierzytelności Obligatariusza z tytułu wykupu Obligacji na poczet ceny nabycia obligacji nowej emisji Emitenta, o ile warunki nowej emisji będą przewidywać takie rozwiązanie.

## **7. Informacja o ustanowionych lub planowanych do ustanowienia zabezpieczeniach wierzytelności wynikających z obligacji albo braku zabezpieczenia**

7.1. Obligacje wyemitowane zgodnie z Warunkami Emisji oraz Ustawą o obligacjach mają status papierów wartościowych zabezpieczonych. Zabezpieczenia mogą zostać ustanowione po wydaniu Obligacji (po zarejestrowaniu Obligacji w Depozycie przez KDPW) i będą obejmować Hipoteki, które zostaną ustanowione na Nieruchomościach wo wartości nie mniejszej niż i na kwotę nie mniejszą niż 150% wartości nominalnej wyemitowanych Obligacji.

7.2. Przed Dniem Przydziału Obligacji właściciel Nieruchomości 1, Property Profit spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (KRS 0000294726), złoży oświadczenia o ustanowieniu Hipoteki Pierwotnej na Nieruchomości 1.

7.3. Hipoteki mogą także być ustanowione na innych nieruchomościach (Hipoteki Docelowe), tj. na Nieruchomości 2, Nieruchomości 3, Nieruchomości 4, Nieruchomości 5 i Nieruchomości 6. Hipoteka Pierwotna lub Hipoteka Docelowa może zostać wykreślona, jeżeli zostanie ustanowiona Hipoteka



Docelowa (po raz pierwszy lub kolejny) na nieruchomościach o łącznej wartości nie mniejszej niż 150% wartości nominalnej wyemitowanych i niewykupionych Obligacji (Podmiana Hipoteki).

7.4. Podmiana Hipoteki może być jednokrotna lub wielokrotna.

7.5. Na pisemny wniosek dłużnika hipotecznego lub Emitenta Administrator Hipoteki będzie zobowiązany wyrazić zgodę na zwolnienie nieruchomości spod obciążenia Hipoteką Pierwotną lub Hipoteką Docelową w celu umożliwienia dokonania Podmiany Hipoteki, pod warunkiem, że wartość nieruchomości objętych ustanawianą na tę okoliczność Hipoteką Docelową oraz wartość Hipotek Docelowych nie będzie mniejsza niż 150% wartości nominalnej wyemitowanych i niewykupionych Obligacji.

7.6. W przypadku zachowania warunków wskazanych powyżej Podmiana Hipoteki nie stanowi zmiany Warunków Emisji Obligacji i nie wymaga uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy.

7.7. Do dnia 31 maja 2020 r. Hipoteka Pierwotna zostanie wpisana do ksiąg wieczystych prowadzonych dla Nieruchomości 1.

7.8. Hipotekom przysługiwać będzie najwyższe pierwszeństwo.

7.9. Wyceny Nieruchomości zostały sporządzone przez rzeczoznawcę majątkowego, Tomasza Klohesa, który został wybrany przez Emitenta jako podmiot dokonujący wyceny Nieruchomości, ponieważ podmiot ten posiada wymagane doświadczenie i kwalifikacje zapewniające rzetelność wyceny oraz zachowuje bezstronność i niezależność przy jej sporządzaniu, a wyceniający spełnia wymogi określone w art. 30 ust. 1 Ustawy o obligacjach. Skróty wycen Nieruchomości stanowią Załącznik nr 1, 2, 3, 4, 5, i 6 do Warunków Emisji.

7.10. Najpóźniej 7 dni po złożeniu oświadczeń o ustanowieniu Hipotek każdy z dłużników hipotecznych złoży w formie aktu notarialnego oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 6 Kodeksu postępowania cywilnego do kwoty równej sumie danej Hipoteki z danej nieruchomości, a w przypadku Emitenta w trybie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego, w celu zaspokojenia wierzytelności, które będą wynikać z Obligacji, w szczególności zobowiązania do zapłaty odsetek od Obligacji i należności z tytułu wykupu Obligacji oraz wszelkich kosztów i wydatków poniesionych przez Obligatariusza w związku z dochodzeniem wykonania przez Emitenta zobowiązań pieniężnych z Obligacji, łącznie z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w wykonaniu zobowiązań z Obligacji przez Emitenta, przy czym Administrator Hipoteki będzie uprawniony do wystąpienia z wnioskiem o nadanie klauzuli wykonalności takiemu aktowi notarialnemu w terminie do 30 września 2023 r. Emitent złoży oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego w terminie 7 dni od Dnia Przydziału.

7.11. Jeżeli nastąpi przeniesienie własności nieruchomości obciążonych Hipotekami, każdorazowy właściciel tych nieruchomości złoży oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 6 Kodeksu postępowania cywilnego na warunkach opisanych w pkt. 7.10.

7.12. W dniu 31 sierpnia 2019 roku została zawarta pomiędzy Emitentem i Administratorem Hipoteki umowa zlecenia administrowania zabezpieczeniami Obligacji, na podstawie której Administrator Hipoteki będzie pełnił dla Hipotek funkcję administratora hipotek stosownie do art. 31 ust. 4 Ustawy o obligacjach.

7.13. Administrator Hipoteki będzie wykonywał prawa i obowiązki wierzyciela hipotecznego we własnym imieniu, lecz na rachunek Obligatariuszy.

7.14. Zaspokojenie Obligatariuszy nastąpi w drodze sądowego postępowania egzekucyjnego. Postępowanie jurysdykcyjne zostanie ograniczone do postępowania klauzulowego, chyba że sąd odmówi nadania klauzuli wykonalności aktom notarialnym zawierającymi oświadczenia o poddaniu się rygorowi egzekucji, o których mowa w pkt. 7.10. i 7.11.

7.15. W przypadku przedterminowego wykupu Obligacji, o którym mowa w pkt. 11 i 12, możliwe jest zwolnienie wyżej opisanych zabezpieczeń, z tym że wartość pozostałych zabezpieczeń nie może być niższa niż 150% wartości nominalnej wyemitowanych i niewykupionych Obligacji.

7. 16. Obligacje Serii M mogą być wydawane przed ustanowieniem zabezpieczeń, o których mowa powyżej.

#### **8. Wskazanie podmiotu pełniącego obowiązki Administratora Zabezpieczeń**

MFTRUST Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie adres: ul. Waryńskiego 3A, 00-645 Warszawa, wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego nr 0000579064; REGON 1362668000; NIP 7010510433 działający jako administrator zabezpieczeń w rozumieniu Ustawy o obligacjach, który będzie działał w imieniu własnym, lecz na rachunek Obligatariuszy.

#### **9. Wskazanie celu emisji**

Celem emisji Obligacji Serii M jest pozyskanie środków przeznaczonych na finansowanie bieżącej działalności Emitenta oraz spółek zależnych od Emitenta.

Część środków z emisji zostanie przeznaczona na wypłatę wynagrodzenia dla Prosper Capital Dom Maklerski S.A. z tytułu doradztwa i oferowania Obligacji zgodnie z umowami z dnia 08 sierpnia 2019 roku.

#### **10. Wskazanie formy oraz miejsca przechowywania obligacji**

Obligacje Serii M nie będą miały formy dokumentu. Prawa wynikające z Obligacji powstaną z chwilą dokonania rejestracji Obligacji w Depozycie. Obligacje mogą zostać zarejestrowane w Depozycie przed ustanowieniem zabezpieczeń przewidzianych w Warunkach Emisji.

#### **11. Przypadki naruszenia Warunków Emisji i przedterminowy wykup**

W przypadku wystąpienia któregośkolwiek z poniższych przypadków Emitent będzie zobowiązany - jednakże dopiero na żądanie danego Obligatariusza - dokonać przymusowego Wcześniejszego Wykupu Obligacji posiadanych przez Obligatariusza żądającego przymusowego Wcześniejszego Wykupu. Obligatariusz ma prawo zażądać przymusowego Wcześniejszego Wykupu Obligacji poczynawszy od wystąpienia któregośkolwiek zdarzenia opisanego poniżej (każde z tych zdarzeń zwane jest z osobna „Przypadkiem Naruszenia”):

- a) przeznaczenie środków przez Emitenta niezgodnie z celem emisji;

- b) otwarcie postępowania restrukturyzacyjnego Emitenta, złożenie przez Emitenta wniosku o ogłoszenie upadłości albo złożenie wniosku w przedmiocie ogłoszenia upadłości Emitenta przez wierzyciela Emitenta, chyba że wniosek taki zostanie złożony przez wierzyciela w złej wierze, albo jeżeli w chwili złożenia wniosku nie istnieją podstawy do ogłoszenia upadłości Emitenta, albo wniosek zostanie prawomocnie oddalony;
- c) podjęcie przez Emitenta uchwały o likwidacji lub wydania przez sąd prawomocnego orzeczenia w tym przedmiocie;
- d) dokonanie przez Emitenta istotnej zmiany przedmiotu działalności, przy czym za Przypadek Naruszenia nie uznaje się zaprzestania działalności w obiekcie medycznym prowadzonej w Katowicach przez Geo Medical sp. z o.o.;
- e) zaprzestanie prowadzenia przez Emitenta swojej działalności w całości lub w istotnej części lub oświadczenie, że zamierza to zrobić, przy czym za Przypadek Naruszenia nie uznaje się zaprzestania działalności w obiekcie medycznym prowadzonej w Katowicach przez Geo Medical sp. z o.o.;
- f) w odniesieniu do jakiegokolwiek składnika majątku Emitenta została wszczęta egzekucja, w trybie postępowania egzekucyjnego lub w jakikolwiek inny sposób, która nie została umorzona lub w jakikolwiek inny sposób wstrzymana w ciągu 90 dni od dnia jej rozpoczęcia, a egzekwowana wierzytelność przekracza 25% łącznej wartości bilansowej aktywów Emitenta;
- g) wydane zostało prawomocne orzeczenie sądu lub wykonalna decyzja administracyjna nakazujące Emitentowi zapłatę kwoty o łącznej wartości równej lub większej od 25% łącznej wartości bilansowej aktywów;
- h) Emitent stał się niewypłacalny w rozumieniu ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe; lub (ii) Emitent uznał na piśmie swoją niewypłacalność; lub (iii) Emitent złożył wniosek o ogłoszenie upadłości; lub (iv) Emitent złożył wniosek restrukturyzacyjny, o którym mowa w art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 15 maja 2015 r. Prawo restrukturyzacyjne; lub (v) wierzyciel Emitenta złoży w sądzie wniosek o ogłoszenie upadłości Emitenta, chyba że wniosek taki będzie oczywiście bezzasadny złożony w złej wierze lub jako szykana lub zostanie oddalony w terminie 90 dni; lub (vi) w odniesieniu do majątku Emitenta wyznaczony zostanie likwidator, syndyk, zarządca lub administrator, albo zarząd takiego podmiotu złoży wniosek o wyznaczenie likwidatora, syndyka, zarządcy, administratora lub innego urzędnika mającego pełnić podobne funkcje;
- i) przychody Grupy Emitenta z budowlanej (mieszkaniowej) działalności deweloperskiej, wyniosą mniej niż 50% całkowitych przychodów Grupy Emitenta, na podstawie ostatniego zbadanego rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Emitenta;
- j) wartość wskaźnika ogólnego zadłużenia (ang. debt ratio) wyrażonego w procentach i obliczanego na podstawie skonsolidowanych sprawozdań finansowych Grupy Emitenta lub jednostkowych sprawozdań finansowych Emitenta przekroczy 50%, gdzie wskaźnik ten obliczany będzie jako iloraz zobowiązań ogółem do aktywów ogółem wykazanych w jednostkowych lub skonsolidowanych sprawozdaniach finansowych Emitenta;
- k) łączna wartość zobowiązań, wobec niepowiązanych kapitałowo jednostek Grupy Emitenta, które nie zostały zaspokojone w terminie, przekroczą 10 mln zł;

- l) Emitent sprzeda lub odda w dysponowanie swoje aktywa, przekraczające 5 mln zł, bez uzyskania adekwatnego ekwiwalentu za sprzedawane lub oddawane w dysponowanie aktywa, w ramach jednej transakcji lub serii transakcji, zbycia lub rozporządzenia, na rzecz innego podmiotu, na warunkach znacząco odbiegających od cen rynkowych lub powszechnie obowiązujących w obrocie gospodarczym;
- m) niewywiązanie się przez Emitenta z obowiązku udostępnienia Obligatariuszom rocznych sprawozdań finansowych wraz z raportem i opinią biegłego rewidenta z badania sprawozdania, w terminie 6 miesięcy od zakończenia danego roku obrotowego lub sprawozdań półrocznych, zgodnie z przepisami obowiązującymi w ASO;
- n) wykluczenie Obligacji z obrotu w ASO Catalyst przez Organizatora ASO;
- o) podjęcie przez wspólników Emitenta uchwały o podziale zysku wskazującej wypłatę dywidendy dla wspólników lub podjęcie przez wspólników Emitenta uchwały o wypłacie zaliczki na poczet przewidywanej dywidendy lub podjęcie przez wspólników Emitenta uchwały o umorzeniu udziałów Emitenta za wynagrodzeniem;
- p) nie złożenie przez właściciela Nieruchomości 1 oświadczeń o ustanowieniu Hipoteki Pierwotnej przed Dniem Przydziału;
- q) nie złożenie wniosku o wprowadzenie Obligacji do ASO Catalyst w ciągu trzech miesięcy od Dnia Przydziału;
- r) naruszenie warunków emisji innych serii obligacji Emitenta skutkujących możliwością składania przez obligatariuszy żądań wykupu tych obligacji;
- s) nie ustanowienie któregokolwiek z zabezpieczeń w terminach przewidzianych w Warunkach Emisji Obligacji;
- t) łączna wartość nieruchomości stanowiących zabezpieczenie wierzytelności wynikających z Obligacji stanowić będzie mniej niż 150% wartości nominalnej wyemitowanych i niewykupionych Obligacji pozostających po częściowym przedterminowym wykupie i umorzeniu części Obligacji;
- u) choćby jedno zabezpieczenie stało się nieskuteczne i nie ustanowienie w terminie 60 dni od dnia, w którym Emitent dowiedział się o nieskuteczności zabezpieczenia, tego samego lub innego zabezpieczenia o co najmniej tej samej wartości co nieskuteczne zabezpieczenie;
- v) upadek choćby jednego zabezpieczenia i nie ustanowienie w terminie 60 dni od dnia, w którym Emitent dowiedział się o upadku zabezpieczenia, tego samego lub innego zabezpieczenia o co najmniej tej samej wartości co upadłe zabezpieczenie;
- w) niezłożenie oświadczenia o poddaniu się egzekucji, o którym mowa w pkt. 7.11., w terminie jednego tygodnia od nabycia nieruchomości obciążonej Hipoteką.

W sytuacji zaistnienia lub trwania któregokolwiek z wyszczególnionych w pkt a) – r) Przypadków Naruszenia każdy Obligatariusz może wezwać na piśmie Emitenta, wyznaczając termin nie krótszy niż 30 dni, do usunięcia Przypadku Naruszenia i wszystkich jego skutków. W przypadku usunięcia przez Emitenta Przypadku Naruszenia i wszystkich jego skutków we wskazanym terminie, przypadek taki nie stanowi Przypadku Naruszenia wobec wszystkich Obligatariuszy. W przypadku, gdy mimo wezwania przez jakiegokolwiek Obligatariusza, Emitent nie usunie Przypadku Naruszenia i wszystkich jego skutków, każdy Obligatariusz nabywa prawo do żądania zapłaty kwoty równej wartości nominalnej

Obligacji Serii M na dzień dokonania zapłaty, tytułem jej przedterminowego wykupu - w terminie 30 dni od złożenia Emitentowi takiego żądania na piśmie.

W myśl art. 74 ust. 3 Ustawy o obligacjach, jeżeli Emitent nie ustanowił zabezpieczeń w terminach wskazanych w Warunkach Emisji, Obligacje podlegają, na żądanie Obligatariusza, natychmiastowemu wykupowi. W sytuacji zaistnienia lub trwania któregośkolwiek z wyszczególnionych w pkt s) – w) Przypadków Naruszenia, Obligatariusz może żądać natychmiastowego wykupu Obligacji.

Zgodnie z art. 74 ust. 2 Ustawy o obligacjach, jeżeli Emitent jest w zwłoce z wykonaniem w terminie, w całości lub części, zobowiązań wynikających z Obligacji, Obligacje podlegają, na żądanie Obligatariusza, natychmiastowemu wykupowi. Obligatariusz może żądać wykupu obligacji również w przypadku niezawinionego przez Emitenta opóźnienia nie krótszego niż 3 (trzy) dni.

Zaleca się Obligatariuszom uprzedni kontakt z podmiotem prowadzącym rachunek papierów wartościowych danego Obligatariusza, na którym zapisane będą Obligacje w celu ustalenia właściwej procedury i szczegółów postępowania w zakresie składania żądania przedterminowego wykupu, zwłaszcza w kwestii zablokowania możliwości przenoszenia własności Obligacji oraz w celu wydania stosownego zaświadczenia potwierdzającego własność Obligacji.

W przypadku braku rejestracji Obligacji w Depozycie w ciągu dwunastu miesięcy od Dnia Przydziału Emitent dokona przedterminowego wykupu wszystkich Obligacji z upływem tych dwunastu miesięcy.

Realizując żądania przedterminowego wykupu Emitent oprócz wartości nominalnej Obligacji wypłaci Odsetki naliczone do dnia przedterminowego wykupu (łącznie z tym dniem).

## **12. Warunki przedterminowego wykupu Obligacji Serii M na żądanie Emitenta**

Emitent ma prawo dokonać przedterminowego wykupu całości lub części Obligacji Serii M na żądanie własne polegające na wykupie Obligacji Serii M w wyznaczonym przez Emitenta dniu, przy czym dzień przedterminowego wykupu może przypadać jedynie w ostatni dzień każdego Okresu Odsetkowego, tj. dzień wypłaty Odsetek. Dni te zostały określone w punkcie 6 Warunków Emisji Obligacji Serii M. Jeżeli dzień wcześniejszego wykupu (będący jednocześnie ostatnim dniem danego Okresu Odsetkowego) przypada na dzień niebędący Dniem Roboczym, Emitent ma prawo do realizacji przedterminowego wykupu w pierwszy przypadający po tym dniu Dzień Roboczy.

Przedterminowy wykup może zostać zrealizowany w odniesieniu do wszystkich lub tylko co do części Obligacji. Emitent może dokonywać przedterminowego wykupu wielokrotnie, aż do całkowitego wykupu Obligacji. W przypadku, gdy przedterminowy wykup będzie realizowany w odniesieniu do części Obligacji, zostanie on przeprowadzony proporcjonalnie do liczby posiadanych Obligacji. Nie jest dopuszczalny wykup ułamkowej części Obligacji.

W przypadku realizacji przez Emitenta żądania wykupu, oprócz wartości nominalnej posiadanych Obligacji Serii M, Obligatariuszom zostaną wypłacone Odsetki naliczone do dnia przedterminowego wykupu (łącznie z tym dniem). Dodatkowo Obligatariuszowi Serii M przysługiwać będzie świadczenie pieniężne w wysokości 0,25% wartości nominalnej posiadanych Obligacji Serii M.

W przypadku przeprowadzenia przedterminowego wykupu części Obligacji Emitent może każdorazowo doprowadzić do wykreślenia Hipoteki Pierwotnej lub Hipoteki Docelowej na nieruchomości lub nieruchomościach o takiej łącznej wartości, aby łączna wartość pozostałych nieruchomości i obciążających ich hipotek stanowiących zabezpieczenie wierzytelności wynikających z Obligacji stanowiła nie mniej niż 150% wartości nominalnej wyemitowanych i niewykupionych Obligacji pozostających po tym przedterminowym wykupie i umorzeniu części Obligacji.



Powyższa procedura podlegać będzie obowiązującym przepisom podatkowym.

Przedterminowy wykup Obligacji Serii M w tym trybie nie wymaga wcześniejszego powiadomienia Obligatariusza.

### **13. Zmiana warunków emisji**

Emitent nie może bez zgody Zgromadzenia Obligatariuszy zmienić Warunków Emisji - w szczególności w zakresie wskazanym w art. 6 ust. 2 pkt 6 Ustawy o obligacjach (zmiana podmiotu pełniącego obowiązki Administratora Zabezpieczeń). Warunki Emisji mogą zostać zmienione również w następstwie jednobrzmiących porozumień zawartych przez Emitenta z każdym z Obligatariuszy.

Sprostowanie niedokładności, błędów pisarskich albo rachunkowych lub innych oczywistych omyłek nie stanowi zmiany Warunków Emisji. Tym samym Emitent jest uprawniony do korekty treści Warunków Emisji w tym zakresie bez zgody Obligatariuszy.

### **14. Zgromadzenie Obligatariuszy**

#### I. Postanowienia ogólne

1. Zgromadzenie Obligatariuszy stanowi reprezentację ogółu Obligatariuszy uprawnionych z Obligacji.
2. Zgromadzenie Obligatariuszy może podejmować uchwały w przedmiocie zmiany wszystkich postanowień Warunków Emisji.
3. Zmiana Warunków Emisji w sposób określony w uchwale Zgromadzenia Obligatariuszy dochodzi do skutku, jeżeli zgodę na zmianę wyrazi Emitent za wyjątkiem uchwały w sprawie zmiany podmiotu pełniącego obowiązki Administratora Zabezpieczeń.
4. Oświadczenie o zgodzie lub braku zgody na zmianę Warunków Emisji Emitent jest obowiązany umieścić na swojej stronie internetowej w terminie 7 dni od dnia zakończenia Zgromadzenia Obligatariuszy. Brak publikacji oświadczenia oznacza brak zgody Emitenta na zmianę Warunków Emisji.

#### II. Zasady zwoływania i organizacji Zgromadzenia Obligatariuszy

1. Zgromadzenie obligatariuszy zwołuje Emitent:
  - 1) na żądanie Obligatariusza lub Obligatariuszy reprezentujących przynajmniej 1/10 łącznej wartości nominalnej Obligacji, z wyłączeniem obligacji posiadanych przez podmioty wchodzące w skład grupy kapitałowej Emitenta w rozumieniu art. 3 ust. 1 pkt 44 Ustawy o rachunkowości oraz obligacji umorzonych, zwanej dalej "Skorygowaną łączną wartością nominalną Obligacji",
  - 2) z własnej inicjatywy.
2. Żądanie zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy składa się Emitentowi na piśmie lub w postaci elektronicznej, wraz z uzasadnieniem.
3. Jeżeli w terminie 14 (czternastu) dni od dnia przedstawienia Emitentowi żądania, o którym mowa w ust. 1 pkt 1, Zgromadzenie Obligatariuszy nie zostanie zwołane, to:
  - 1) sąd rejestrowy właściwy dla Emitenta - na podstawie art. 50 ust. 4 Ustawy o obligacjach - może upoważnić do jego zwołania Obligatariuszy występujących z żądaniem,
  - 2) prawo do zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy uzyskuje Administrator Zabezpieczeń

4. Zgromadzenie Obligatariuszy zwołuje się przez ogłoszenie dokonane co najmniej na 21 (dwadzieścia jeden) dni przed terminem zgromadzenia.
5. W ogłoszeniu zamieszcza się datę, godzinę, miejsce oraz porządek obrad zgromadzenia obligatariuszy, a także informację o miejscu złożenia świadectwa depozytowego. Ogłoszenie może zawierać także inne informacje - zgodnie z art. 51 ust. 2 Ustawy o obligacjach.
6. Ogłoszenie Emitent publikuje na swojej stronie internetowej. W przypadku zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy na podstawie upoważnienia sądu ogłoszenie może zostać opublikowane w dzienniku ogólnopolskim.
7. W przypadku ogłoszenia zwoływanego przez Administratora Zabezpieczeń ogłoszenie publikuje Administrator Zabezpieczeń na swojej stronie internetowej. Zgromadzenie obligatariuszy zwoływane przez Administratora Zabezpieczeń może odbyć się w siedzibie Administratora Zabezpieczeń.

### III. Zasady organizacji Zgromadzenia Obligatariuszy

1. Zgromadzenie Obligatariuszy odbywa się w siedzibie Emitenta lub w siedzibie Administratora Zabezpieczeń.
2. Do uczestniczenia w Zgromadzeniu Obligatariuszy nie uprawniają obligacje posiadane przez podmioty wchodzące w skład grupy kapitałowej Emitenta w rozumieniu art. 3 ust. 1 pkt 44 Ustawy o rachunkowości.
3. Obligacje zarejestrowane w depozycie papierów wartościowych prowadzonym zgodnie z przepisami Ustawy o Obrocie dają prawo uczestniczenia w Zgromadzeniu Obligatariuszy, jeżeli zostanie złożone u Emitenta świadectwo depozytowe, o którym mowa w art. 9 Ustawy o Obrocie.
4. Świadectwo depozytowe powinno zostać złożone co najmniej na 7 (siedem) dni przed terminem Zgromadzenia Obligatariuszy i nie może zostać odebrane przed jego zakończeniem.
5. Listę Obligatariuszy uprawnionych do uczestniczenia w Zgromadzeniu Obligatariuszy Emitent udostępnia w swojej siedzibie przez co najmniej 3 (trzy) dni robocze przed rozpoczęciem tego Zgromadzenia. Lista zawiera:
  - 1) imię i nazwisko oraz miejsce zamieszkania albo nazwę (firmę) oraz siedzibę Obligatariusza;
  - 2) liczbę Obligacji Serii M posiadanych przez Obligatariusza oraz liczbę przysługujących mu głosów.Obligatariusz ma prawo przeglądać listę oraz żądać odpisu listy za zwrotem kosztów jego sporządzenia lub przesłania listy nieodpłatnie pocztą elektroniczną na wskazany przez niego adres.
6. Obligatariusz ma prawo żądać odpisu dokumentów dotyczących spraw objętych porządkiem obrad. Odpisy odpowiednich dokumentów powinny zostać wydane najpóźniej na 7 (siedem) dni przed terminem zgromadzenia obligatariuszy.
7. Obligatariusz może uczestniczyć w Zgromadzeniu Obligatariuszy oraz wykonywać prawo głosu osobiście lub przez pełnomocnika, przy czym:
  - 1) zarówno udzielenie jak i odwołanie pełnomocnictwa wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności,
  - 2) pełnomocnikiem Obligatariusza nie może być członek organów Emitenta, pracownik Emitenta, członek organów podmiotu sprawującego kontrolę nad Emitentem ani pracownik takiego podmiotu.

Przepisy o wykonywaniu prawa głosu przez pełnomocnika stosuje się odpowiednio do wykonywania prawa głosu przez innego przedstawiciela.

8. W Zgromadzeniu Obligatariuszy powinien uczestniczyć członek Zarządu Emitenta.
9. Zgromadzenie Obligatariuszy otwiera członek Zarządu Emitenta lub wyznaczony przez niego przedstawiciel, przy czym:
  - 1) w przypadku Zgromadzenia Obligatariuszy zwołanego przez Obligatariuszy wyznaczonych przez sąd rejestrowy - Zgromadzenie Obligatariuszy otwiera obligatariusz wyznaczony przez sąd,
  - 2) w przypadku Zgromadzenia Obligatariuszy zwołanego przez Administratora Zabezpieczeń Zgromadzenie Obligatariuszy otwiera Administrator Zabezpieczeń lub wyznaczony przez niego przedstawiciel.
10. Po otwarciu Zgromadzenia Obligatariuszy spośród uczestników tego Zgromadzenia wybiera się Przewodniczącego Zgromadzenia Obligatariuszy. Przewodniczący prowadzi obrady i bez zgody Zgromadzenia nie ma prawa zmieniać kolejności spraw objętych porządkiem obrad.
11. Niezwłocznie po wyborze Przewodniczącego sporządza się listę obecności zawierającą następujące informacje:
  - 1) imię i nazwisko oraz miejsce zamieszkania albo nazwę (firmę) i siedzibę Obligatariusza,
  - 2) liczbę Obligacji Serii M posiadanych przez Obligatariusza oraz liczbę przysługujących mu głosów,
  - 3) w przypadku działania przez pełnomocnika - imię i nazwisko oraz miejsce zamieszkania albo nazwę (firmę) i siedzibę pełnomocnika oraz imię i nazwisko oraz miejsce zamieszkania reprezentujących go osób fizycznych.Listę obecności podpisuje Przewodniczący Zgromadzenia Obligatariuszy.
12. Lista obecności zostaje wyłożona do wglądu podczas obrad Zgromadzenia Obligatariuszy.
13. Na wniosek Obligatariusza lub Obligatariuszy posiadających przynajmniej 1/10 nominalnej wartości Obligacji Serii M reprezentowanych na Zgromadzeniu lista obecności powinna zostać sprawdzona przez wybraną w tym celu komisję, złożoną co najmniej z trzech osób. Wnioskodawcy mają prawo wyboru co najmniej jednego członka komisji. W wyniku sprawdzenia przeprowadzonego przez komisję lista obecności może zostać uzupełniona lub sprostowana w trakcie obrad Zgromadzenia Obligatariuszy.
14. Zgromadzenie Obligatariuszy może obradować z przerwami. Zarządzenie przerwy wymaga zgody wszystkich Obligatariuszy obecnych na Zgromadzeniu. Łączna długość przerw nie może przekroczyć 30 dni.
15. Zgromadzenie Obligatariuszy jest ważne, jeżeli jest reprezentowana na nim co najmniej połowa Skorygowanej łącznej wartości nominalnej Obligacji Serii M. Zarząd Emitenta jest obowiązany złożyć na Zgromadzeniu Obligatariuszy oświadczenie o Skorygowanej łącznej wartości nominalnej Obligacji Serii M.
16. Zgromadzenie Obligatariuszy może podjąć uchwałę pomimo braku formalnego zwołania, jeżeli skorygowana łączna wartość nominalna Obligacji Serii M jest reprezentowana na tym Zgromadzeniu, a nikt z obecnych nie zgłosił sprzeciwu dotyczącego odbycia Zgromadzenia lub wniesienia poszczególnych spraw do porządku obrad.

#### IV. Zasady podejmowania uchwał przez Zgromadzenie Obligatariuszy

1. Zgromadzenie Obligatariuszy podejmuje uchwały tylko w sprawach objętych porządkiem obrad.
2. Każda Obligacja daje prawo do jednego głosu na Zgromadzeniu Obligatariuszy.
3. Uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy w sprawie zmiany postanowień kwalifikowanych Warunków Emisji zapadają większością 3/4 głosów, a w przypadku wprowadzenia Obligacji do ASO Catalyst uchwały w sprawie zmiany postanowień kwalifikowanych Warunków Emisji wymagają zgody wszystkich obligatariuszy obecnych na Zgromadzeniu Obligatariuszy. Postanowienia kwalifikowane Warunków Emisji to:
  - 1) wysokość lub sposób ustalania wysokości świadczeń wynikających z Obligacji, w tym warunki wypłaty oprocentowania,
  - 2) termin, miejsce lub sposób spełniania świadczeń wynikających z Obligacji, w tym dni, według których ustala się uprawnionych do tych świadczeń.
  - 3) zasady przeliczania wartości świadczenia niepieniężnego na świadczenie pieniężne,
  - 4) wysokość, forma lub warunki zabezpieczenia wierzytelności wynikających z Obligacji,
  - 5) zasady zwoływania, funkcjonowania lub podejmowania uchwał przez Zgromadzenie Obligatariuszy.
4. Uchwała Zgromadzenia Obligatariuszy w sprawie obniżenia wartości nominalnej Obligacji wymaga zgody wszystkich Obligatariuszy obecnych na zgromadzeniu.
5. Uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy w sprawach innych niż wymienione w pkt 3 i 4 powyżej zapadają bezwzględną większością głosów.

#### V. Protokółowanie Zgromadzeń Obligatariuszy

1. Z przebiegu obrad Zgromadzenia Obligatariuszy sporządza się protokół, który zawiera w szczególności:
  - 1) stwierdzenie prawidłowości zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy;
  - 2) stwierdzenie zdolności Zgromadzenia Obligatariuszy do podejmowania uchwał;
  - 3) wskazanie rozpatrywanych przez Zgromadzenie Obligatariuszy uchwał wraz z przytoczeniem ich treści, przy czym przy każdej z uchwał należy podać:
    - a) łączną liczbę głosów ważnych,
    - b) procentowy udział wartości obligacji, z których oddano ważne głosy, w skorygowanej łącznej wartości nominalnej obligacji,
    - c) liczbę głosów "za", "przeciw" i "wstrzymujących się" oraz sformułowanie decyzji Zgromadzenia;
  - 4) zgłoszone sprzeciwy.
2. Protokół podpisują Przewodniczący Zgromadzenia Obligatariuszy i osoba sporządzająca protokół. Do protokołu dołącza się listę obecności z podpisami uczestników Zgromadzenia.
3. Protokół, w którym będą zamieszczone uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy w sprawie zmiany postanowień kwalifikowanych Warunków Emisji, sporządza notariusz.

4. W terminie 7 (siedmiu) dni od dnia zakończenia Zgromadzenia Obligatariuszy Emitent publikuje na swojej stronie internetowej protokół z przebiegu obrad Zgromadzenia Obligatariuszy i udostępnia go co najmniej do dnia upływu terminu na zaskarżenie uchwał.

5. Oryginały protokołów lub ich wypisy są gromadzone w księdze protokołów prowadzonej przez emitenta. Do księgi protokołów dołącza się dowody prawidłowego zwołania zgromadzenia obligatariuszy oraz pełnomocnictwa udzielone przez obligatariuszy. Księga protokołów jest jawna dla obligatariuszy oraz może zostać udostępniona sądowi. Obligatariusz ma prawo żądać wydania odpisów uchwał poświadczonych przez organ zarządzający emitenta za zwrotem kosztów ich sporządzenia.

#### **15.      Zawiadomienia**

Wszelkie zawiadomienia kierowane do Obligatariuszy Obligacji Serii M będą ważne, jeżeli zostały przez Emitenta opublikowane na jego stronie internetowej: [www.geogrupa.pl](http://www.geogrupa.pl) , co rozumiane jest jako udostępnienie drogą elektroniczną.

#### **16.      Prawo właściwe**

Obligacje Serii M zostały wyemitowane zgodnie z prawem polskim, w szczególności z ustawą z dnia 15 stycznia 2015 roku o obligacjach.

Wszelkie stosunki prawne wynikające z Obligacji Serii M podlegają prawu polskiemu.

#### **17.      Właściwość sądu**

Wszelkie spory związane z Obligacjami Serii M będą rozstrzygane w postępowaniu przed sądem powszechnym właściwym dla siedziby Emitenta.

#### **18.      Miejsce i data sporządzenia warunków emisji**

Warszawa, dnia 31 sierpnia 2019 roku.

#### **19.      Podpisy osób upoważnionych do zaciągania zobowiązań w imieniu Emitenta.**

.....

Załącznik 1 do Warunków Emisji – wycena przedmiotu zabezpieczenia jest integralną częścią Warunków Emisji Obligacji Serii M.



## ZAŁĄCZNIK 4 – WYKAZ PUNKTÓW PRZYJMUJĄCYCH ZAPISY NA OBLIGACJE

*Oferujący – Prosper Capital Dom Maklerski S.A.*

ul. Waryńskiego 3A, 00-645 Warszawa

*Kontakt dla Inwestorów*

e-mail: [sprzedaz@pcdm.pl](mailto:sprzedaz@pcdm.pl)

tel. (+48 22) 201 11 30

Lp.	Miejscowość	Adres
<b>Punkt Obsługi Klientów Prosper Capital Domu Maklerskiego S.A.:</b>		
1	Warszawa	ul. Waryńskiego 3A
2	Warszawa - Agent Firmy Inwestycyjnej	ul. Emilii Plater 53
3	Warszawa - Agent Firmy Inwestycyjnej	ul. Twarda 18
4	Wrocław - Agent Firmy Inwestycyjnej	ul. Kurkowa 8
5	Wrocław - Agent Firmy Inwestycyjnej	ul. Walońska 7/66
6	Poznań - Agent Firmy Inwestycyjnej	ul. Bóżnicza 1/6

## ZAŁĄCZNIK 5 – WZÓR FORMULARZA ZAPISU NA OBLIGACJE

## Formularz zapisu na Obligacje Serii M

Niniejszy dokument stanowi zapis na Obligacje zwykłe na okaziciela Serii M spółki Geo, Mieszkanie i Dom sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie (dalej „Spółka”), o wartości nominalnej 1.000,00 zł każda, oferowane w ramach Oferty Publicznej. Obligacje Serii M emitowane są na mocy Uchwały nr 02/08/2019 z dnia 31 sierpnia 2019 r. Zarządu Spółki w sprawie emisji Obligacji. Obligacje Serii M przeznaczone są do objęcia na warunkach określonych w opublikowanym Memorandum Informacyjnym Obligacji Serii M oraz niniejszym formularzu zapisu, w związku z ofertą prowadzoną przez Oferującego – Prosper Capital Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie, ul. Waryńskiego 3A, 00-645 Warszawa, wpisaną do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000065126.

- a. Rodzaj Inwestora: ☐ osoba fizyczna ☐ Inwestor niebędący osobą fizyczną
- b. Imię i nazwisko (osoba fizyczna)/Nazwa wraz ze wskazaniem formy organizacyjno-prawnej:
- .....
- c. Adres zamieszkania/siedziba i adres:
- .....
- (miasto, kod pocztowy, ulica nr budynku, nr mieszkania)
- d. Adres do korespondencji, jeśli inny niż w pkt c):
- .....
- e. Status dewizowy: ☐ rezydent ☐ nierezydent
- f. Osoba fizyczna : PESEL, seria i numer dowodu tożsamości:
- .....
- g. Inwestor niebędący osobą fizyczną: NIP, REGON, nr KRS:
- .....
- h. Dane osoby fizycznej działającej w imieniu osoby prawnej: Imię i nazwisko, PESEL, adres zamieszkania:
- .....
- i. Adres e-mail: ...../ Nr telefonu:.....
- j. Ilość Obligacji objętych zapisem:.....
- słownie: .....

k. Kwota wpłaty na Obligacje (cena emisyjna jednej Obligacji: 1.000,00 zł):.....

słownie: .....

l. Numer rachunku bankowego do wypłaty odsetek, kwoty wykupu lub/i zwrotu nadpłaconych środków

.....

### Dyspozycja deponowania

W związku ze złożeniem zapisu na Obligacje wskazuję rachunek papierów wartościowych nr ..... prowadzony przez

....., jako rachunek papierów wartościowych, na którym powinny zostać zdeponowane przydzielone mi Obligacje.

### Oświadczenie osoby składającej zapis

Oświadczam, że

- a. zapoznałem się z treścią Memorandum Informacyjnego wraz z Aneksami i Komunikatami Aktualizującymi, Warunkami Emisji Obligacji emitowanych przez Geo, Mieszkanie i Dom sp. z o.o. i akceptuję warunki Oferty Publicznej tam opisane;
- b. zostałem poinformowany i akceptuję fakt, iż niniejszy zapis jest nieodwołalny i bezwarunkowy oraz nie został złożony z zastrzeżeniem terminu;
- c. jestem osobą, która zgodnie z przepisami prawa obowiązującego w kraju, którego jestem rezydentem, może wziąć udział w Ofercie Publicznej Obligacji;
- d. wyrażam zgodę na przydzielenie mi mniejszej liczby Obligacji w Publicznej Ofercie niż objęta zapisem lub nieprzydzielenie ich wcale, zgodnie z zasadami opisanymi w Memorandum Informacyjnym;
- e. nie jestem (lub podmiot, w imieniu, którego, lub na rachunek, którego składał zapis nie jest) podmiotem amerykańskim (US Person) w rozumieniu Regulacji S (Regulation S) będącej przepisem wykonawczym do amerykańskiej ustawy o papierach wartościowych z 1933 roku (US Securities Act 1933);
- f. zostałem poinformowany, że moje dane osobowe są przetwarzane przez Oferującego w zakresie niezbędnym do przeprowadzenia Oferty oraz został wobec mnie spełniony przez Oferującego obowiązek informacyjny, o którym mowa w art.13 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE)2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016r., w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych);
- g. wyrażam zgodę na przekazywanie objętych tajemnicą zawodową moich danych osobowych w zakresie informacji związanych z dokonaniem przez mnie zapisem na Obligacje Emitentowi, w zakresie niezbędnym do przeprowadzenia Oferty Publicznej i prowadzenia rejestru nabywców Obligacji oraz realizowania z nich świadczeń i upoważniam te podmioty do utrzymania tych informacji;
- h. zobowiązuję się do przekazania informacji o wszelkich zmianach dotyczących rachunku bankowego, adresu doręczeń oraz niezwłocznie po zajściu tej zmiany i przy zachowaniu formy pisemnej do właściwego podmiotu: domu maklerskiego, w którym złożyłem/am zapis na Obligacje (w okresie do przydziału Obligacji) albo podmiotu prowadzącego ewidencję Obligacji;
- i. jestem świadomy ryzyka inwestycyjnego wiążącego się z inwestycją w instrumenty rynku kapitałowego, takie jak Obligacje, rozumiem i akceptuję fakt, że Obligacje stanowią zobowiązania Emitenta, nie są depozytami (lokatami) bankowymi i nie są objęte żadnym systemem gwarantowania depozytów. Rozumiem też, iż: w przypadku niewypłacalności Emitenta spowodowanej pogorszeniem się ich sytuacji finansowej, w tym utratą płynności przez Emitenta lub zmieniającą się sytuacją na rynku kapitałowym, część lub całość zainwestowanego przeze mnie kapitału może zostać utracona, wycofanie się z inwestycji przed upływem okresu, na jaki Obligacja będzie wyemitowana (tj. przed Dniem Wykupu) może być utrudnione lub niemożliwe ze względu na ryzyko ograniczenia płynności lub ryzyko braku płynności Obligacji, (czyli możliwości odsprzedaży Obligacji), a cena za zbywane Obligacje może odbiegać od jej wartości nominalnej lub ceny nabycia.

**Uwaga:** Konsekwencją niepełnego bądź nieprawidłowego określenia danych ewidencyjnych inwestora lub sposobu zwrotu wpłaconej kwoty bądź jej części może być nieterminowy zwrot wpłaconych środków. Zwrot wpłaty następuje bez jakichkolwiek odsetek i odszkodowań. Wszelkie konsekwencje wynikające z nieprawidłowego wypełnienia formularza zapisu ponosi Inwestor.

.....  
*Data i podpis Inwestora lub pełnomocnika*

.....  
*Data, pieczęć i podpis pracownika  
Domu Maklerskiego*

Potwierdzam dokonanie identyfikacji i weryfikacji klienta/pełnomocnika/reprezentanta na podstawie:

- ważnego dokumentu tożsamości
- dodatkowego dokumentu potwierdzającego tożsamość \*

.....  
*Data, pieczęć i podpis pracownika Domu Maklerskiego*

\* w przypadku gdy jest wymagany.

## ZAŁĄCZNIK 6 – SKRÓT WYCENY PRZEDMIOTU ZABEZPIECZENIA



CLO&amp; BERG Tomasz Klohes wycena nieruchomości, ul. Walerego Sławka 16/6, Kraków

3

**WYCIĄG Z OPERATU**

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa niezabudowana położona w obrębie nr 31 w Krakowie, złożona z działek o numerach: 315, 180/2, 181/5, 182/6, 183/5, 185/5, 314/1, 181/4, 182/5, 185/1 o łącznej powierzchni: 2,8795 ha położonych w obrębie numer 31 w dzielnicy Krowodrza w Krakowie, powiat m. Kraków w obrębie geodezyjnym numer 31, w dzielnicy IV Prądnik Biały, jako przedmiot prawa własności.

L.p.	Numer działki	KW	Powierzchnia [m <sup>2</sup> ]
1	180/2	KRIP/00346155/3	5030
2	183/5	KRP/00454557/1	6986
3	185/5	KRIP/00454557/1	1733
4	182/6	KRIP/00251075/5	2583
5	314/1	KRIP/00020101/9	2011
6	315	KRIP/00020102/6	2368
7	181/4	KRIP/00528546/1	284
8	181/5	KRIP/00251075/5	7454
9	182/5	KRIP/00528546/1	179
10	185/1	KRIP/00454559/5	167

Oszacowana łączna wartość działek: **19 378 000 zł** (dziewiętnaście milionów trzysta siedemdziesiąt osiem tysięcy złotych)

Oszacowana łączna wartość działek mogących stanowić zabezpieczenie wierzytelności kredytowej: **19 063 000 zł** (dziewiętnaście milionów i sześćdziesiąt trzy tysiące złotych)

Cel wyceny: dla celów zabezpieczenia emisji obligacji

Autor operatu: Tomasz Klohes nr. upr: 4185

Data sporządzenia operatu: 15.08.2019 r.

Data na którą określono wartość nieruchomości: 15.08.2019 r.

Kraków, sierpień 2019 r.



CLO&amp;BERG nr. upr. 4185 Wycena nieruchomości, ul. Walerego Sławka 16/6, Kraków

2

## WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

### Opis nieruchomości:

Prawo własności nieruchomości gruntowej złożonej z niezabudowanych działek o numerach ewidencyjnych 454/2, 454/5, 454/6, 454/7, 454/8, 454/9, 451/3, 451/4, 451/5, o łącznej powierzchni 33 015m<sup>2</sup> tj. 3,3015 ha położonych w miejscowości Zelków, gmina Zabierzów, powiat krakowski, województwo małopolskie. Zgodnie z Uchwałą Nr XLVII/454/18 Rady Gminy Zabierzów z dnia 13 lipca 2018 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectw Bolechowice, Brzezcie, Ujazd i Zelków w gminie Zabierzów – w części obejmującej tereny od południowej krawędzi drogi powiatowej nr 2128 K w kierunku północnym

**MN** - tereny zabudowy jednorodzinnej

Oznaczenia przedmiotowych działek:

Nr działki	Powierzchnia [m <sup>2</sup> ]	Numer KW
454/2	1900	KR2K/00024130/1
454/5	245	KR2K/00024319/0
454/6	4546	KR2K/00024319/0
454/7	4070	KR2K/00024319/0
454/8	274	KR2K/00024319/0
454/9	9279	KR2K/00024319/0
451/3	4000	KR2K/00044372/5
451/4	4000	KR2K/00044372/5
451/5	4701	KR2K/00044372/5

**Cel wyceny:** dla celów zabezpieczenia emisji obligacji

Oszacowana aktualna wartość rynkowa nieruchomości gruntowej niezabudowanej – kompleksu działek o nr: 454/2, 454/5, 454/6, 454/7, 454/8, 454/9, 451/3, 451/4, 451/5 :

**4 384 000 zł**  
( cztery miliony trzysta osiemdziesiąt cztery tysiące złotych )

Kraków, sierpień 2019 r.





CLO&BERG nr. upr. 4185 Wycena nieruchomości, ul. Walerego Sławka 16/6, Kraków

3

**Autor:**

mgr inż. Tomasz Klohes – nr uprawnień 4185

**Data na którą określono wartość  
nieruchomości :**

15.08.2019 r.

**Data sporządzenia operatu:**

15.08.2019 r



## WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

**Opis nieruchomości:** nieruchomość gruntowa niezabudowana złożona z działek gruntu o numerach 108/27, 108/29 i łącznej pow. 12432m<sup>2</sup> tj. 1,12432 ha, położonej w Katowicach w dzielnicy Bogucice-Zawodzie, w kwadracie ulic ul. Kościuszki, ul. Ceglanej i Wita Stwosza. Nieruchomość gruntowa niezabudowana o przeznaczeniu budowlanym, w planie jako U- usługi. Nieruchomość z racji swojego położenia posiada pełny dostęp do urządzeń infrastruktury technicznej. Teren płaski, nieogrodzony, posiadający dostęp do drogi publicznej jak również istnieje możliwość dojazdu drogami wewnętrznymi.

Dla ww. nieruchomości prowadzone są w Sądzie Rejonowym Katowice- Wschód XI Wydział Ksiąg Wieczystych w Katowicach, księgi wieczyste o nr: KA1K/00135982/4 oraz KA1K/00124297/5

**Cel wyceny:** w celu zabezpieczenia wierzytelności wynikających z emisji obligacji

**Wartość rynkowa  
nieruchomości gruntowej  
niezabudowanej :**

**13 277 000 zł**

( trzynaście milionów dwieście siedemdziesiąt siedem tysięcy złotych )

**Autor operatu:** mgr inż. Tomasz Klohes – nr uprawnień 4185

**Data na którą określono  
wartość nieruchomości :**

15.08.2019 r.

Kraków, sierpień 2019 r.



**Data sporządzenia  
operatu:** 15.08.2019 r.



CLO&amp; BERG Tomasz Klohes wycena nieruchomości, ul. Walerego Sławka 16/6, Kraków

3

## WYCIĄG Z OPERATU

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa niezabudowana położona przy w obrębie nr 31 w Krakowie, złożona z działek o numerach: 129, 301, 300, 197, 195/1, 201, 304/1, 304/2, 196, 189, 179, 180/1 o łącznej powierzchni: 3,0164 ha położonych w obrębie numer 31 w dzielnicy Krowodrza w Krakowie, powiat m. Kraków w dzielnicy IV Prądnik Biały, jako przedmiot prawa własności.

L.p	Numer działki	KW	Powierzchnia [m <sup>2</sup> ]
1	129	KR1P/00090613/2	3118
2	301	KR1P/00362387/6	4311
3	300	KR1P/00269389/8	3955
4	197	KR1P/00196463/8	3171
5	195/1	KR1P/00246204/1	3161
6	201	KR1P/00080426/1	3328
7	304/1	KR1P/00081443/3	624
8	304/2	KR1P/00293223/4	1872
9	196	KR1P/00095601/0	2878
10	189	KR1P/00393279/2	1349
11	179	KR1P/00393282/6	1810
12	180/1	KR1P/00393282/6	587

Oszacowana łączna **21 538 000 zł** (dwadzieścia jeden milionów pięćset trzydzieści osiem tysięcy złotych)  
wartość działek dla zabezpieczenia emisji obligacji

Cel wyceny: dla celów zabezpieczenia emisji obligacji

Autor operatu: Tomasz Klohes nr. upr: 4185

Data sporządzenia operatu: 15.08.2019 r.  
Data na którą określono wartość nieruchomości : 15.08.2019 r.

Kraków, sierpień 2019 r.



Tomasz Klohes nr. upr. 4185 Wycena nieruchomości, ul. Walerego Sławka 16/6, Kraków

3

**WYCIĄG Z OPERATU**

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa niezabudowana położona w obrębie nr 7 w Krakowie Nowej Hucie, złożona z działek o numerach: 157/45, 157/90, 157/122, 157/123, 157/125, 157/128, 157/130 o łącznej powierzchni: 0,4742 ha położonych w obrębie numer 7 w dzielnicy Nowa Huta w Krakowie, powiat m. Kraków jako przedmiot prawa własności.

L.p	Numer działki	KW	Powierzchnia [m <sup>2</sup> ]
1	157/45	KR1P/00269773/7	1442
2	157/90	KR1P/00269773/7	63
3	157/122	KR1P/00257652/6	273
4	157/123	KR1P/00269773/7	2422
5	157/125	KR1P/00268362/6	265
6	157/128	KR1P/00243940/1	139
7	157/130	KR1P/00242348/4	138

Oszacowana łączna wartość działek: **5 917 000 zł** (pięć milionów dziewięćset siedemnaście tysięcy złotych)

Oszacowana łączna wartość działek nadających się jako zabezpieczenie emisji obligacji : **4 959 000 zł** (cztery miliony dziewięćset pięćdziesiąt dziewięć tysięcy złotych)

Cel wyceny: dla zabezpieczenia emisji obligacji

Autor operatu: Tomasz Klohes nr. upr: 4185

Data na którą określono wartość nieruchomości 15.09.2019 r.  
Data sporządzenia operatu: 15.08.2019 r.

Kraków, sierpień 2019 r.



CLO&amp;BERG Tomasz Klohes Wycena nieruchomości, Analizy rynku nieruchomości

2

## WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

### Opis nieruchomości:

Lokale użytkowe (niemieszkalne) o łącznej powierzchni 675,94m<sup>2</sup> znajdujące się w budynku nr: 10 przy ul. Głowackiego w Krakowie, obejmujący pomieszczenia biurowe z zapleczem, znajdujące się na parterze budynku z własnością którego związany jest udział w nieruchomości wspólnej, to jest prawie własności Nieruchomości gruntowej działek 75/2, 76/8 objętej KR1P/000257754/1 i w częściach wspólnych budynku, wraz z prawem nieodpłatnej służebności gruntowej prawie przejazdu i przechodu przez działkę 76/9 (droga dojazdowa do ul. Głowackiego), jako przedmiot prawa własności.

Dla lokalu prowadzone są księgi wieczyste:

Nr. księgi	Nr. lokalu	Powierzchnia
KR1P/00335652/7	Lokal 47	394,44m <sup>2</sup>
KR1P/00344315/9	Lokal 48	122,36m <sup>2</sup>
KR1P/00344319/7	Lokal 49	107,32m <sup>2</sup>
KR1P/00328968/3	Lokal 50	51,82m <sup>2</sup>

Z własnością lokalu nr: 47 związane jest ujawnione w dziale I sp. księgi wieczystej prawa umieszczenia tablic reklamowych na działce wschodzącej w skład nieruchomości wspólnej, na dachu budynku nr. 10 oraz prawie wyłącznego parkowania z parkingu o nawierzchni żwirowej położonego we wschodniej części działek stanowiących nieruchomość wspólną.

Nieruchomości tworzą jedną całość wykorzystywaną na cele biurowe.

### Cel wyceny:

Wycena przeprowadzona jest dla celów zabezpieczenia wiarytelności wynikającej z emisji obligacji.

**Oszacowana wartość  
rynkowa nieruchomości :**

**5 335 000 zł**

( trzy milionów trzysta trzydzieści pięć tysięcy złotych )

Wartość w rozbiciu na lokale:

Kraków, sierpień 2019r.



CLO&amp;BERG Tomasz Klohes Wycena nieruchomości, Analizy rynku nieruchomości

3

Nr. lokalu	Powierzchnia użytkowa		Zaokrąglone
Lokal 47	394,44	3 112 947,10	3 113 000,00
Lokal 48	122,36	965 673,38	966 000,00
Lokal 49	107,32	846 976,68	847 000,00
Lokal 50	51,82	408 966,94	409 000,00
			5 335 000,00

mgr inż. Tomasz Klohes – nr uprawnień 4185

**Autor operatu:****Data na którą określono wartość nieruchomości:** 15.08.2019r.**Data sporządzenia operatu:** 15.08.2019r.

Kraków, sierpień 2019r.



Załącznik 7 – Umowa o sprawowanie funkcji Administratora Hipoteki i Administratora Zabezpieczeń

*Poufne*

**UMOWA ZLECENIA ADMINISTROWANIA ZABEZPIECZENIAMI OBLIGACJI**

**z dnia 31 sierpnia 2019 r.**

**GEO, MIESZKANIE I DOM SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ**

**jako Emitent**

**oraz**

**MFTRUST SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ**

**jako Administrator Zabezpieczeń**

*u i m*

NINIEJSZA UMOWA ADMINISTROWANIA ZABEZPIECZENIAMI OBLIGACJI została zawarta w Warszawie dnia 31 sierpnia 2019 roku („Umowa”) przez i pomiędzy:

- (1) **GEO, MIESZKANIE I DOM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** z siedzibą w Krakowie przy ul. Głowackiego 10, 30-085 Kraków, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Krakowa - Śródmieścia w Krakowie, XI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000036221, posiadającej numer NIP: 6760103507 oraz numer REGON: 350634914, o kapitale zakładowym w wysokości 327.050,00 (trzysta dwadzieścia siedem tysięcy pięćdziesiąt) złotych („Emitent”), reprezentowaną przez:

Ewa Foltńska-Dubiel – Prezes Zarządu;

Joanna Zaremba-Śmiateńska – Wiceprezes Zarządu,

oraz

- (2) **MFTRUST Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** z siedzibą w Warszawie, adres: ul. Ludwika Waryńskiego 3A, 00-645 Warszawa, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000579064, NIP: 7010510433, REGON: 362668000, kapitał zakładowy: 5.000,00 złotych, („Administrator Zabezpieczeń” lub „MFTRUST”), reprezentowaną przez:

Zbigniewa Mrowca – Członka Zarządu uprawnionego do samodzielnej reprezentacji.

Emitent oraz Administrator Zabezpieczeń zwani/zwane są w dalszej części niniejszej umowy jako „Strony”, a każda z nich indywidualnie jako „Strona”.

**ZWAŻYWSZY, ŻE:**

- (A) Spółka zamierza dokonać emisji zwykłych zabezpieczonych obligacji na okaziciela serii oznaczonej literą M, niemających formy dokumentu, o łącznej wartości nominalnej do 10.000.000,00 zł (słownie: dziesięć milionów złotych 00/100) złotych, po cenie emisyjnej jednej obligacji równej jej wartości nominalnej („Obligacje”);
- (B) Emisja Obligacji dojdzie do skutku tylko w wypadku dokonania zapisów na przynajmniej 5.000 Obligacji przez subskrybentów;
- (C) Środki uzyskane z emisji Obligacji w kwocie do 10.000.000,00 zł (słownie: dziesięć milionów złotych 00/100 ) złotych zostaną przebrane przez dom maklerski, pełniący funkcję oferującego w emisji Obligacji („Oferujący”), na rachunek zastrzeżony Emitenta ustanowiony w Alior Banku z siedzibą w Krakowie, o numerze 74 2490 0005 0000 4530 5249 4665 („Rachunek”);
- (D) Zabezpieczeniami roszczeń obligatariuszy wynikających z Obligacji emitowanych w ramach programu emisji Obligacji („Wierzytelność”) będą:
- (i) hipoteka umowna ustanowiona na nieruchomości, której właścicielem jest Property Profit spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Krakowie (KRS 0000294726), dla której Sąd Rejonowy dla Krakowa Podgórze w Krakowie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczyste o numerach: KR1P/00346155/3 obejmującą działkę o numerze ewidencyjnym 180/2, KR1P/00454557/1 obejmującą działkę o numerze ewidencyjnym 183/5, 185/5, KR1P/00251075/5 obejmującą działkę o numerze ewidencyjnym 181/5 1182/6, („Nieruchomość 1”), do kwoty nie mniejszej niż 150% wartości nominalnej

W    R    m<sup>1</sup>

wyemitowanych i niewykupionych Obligacji („Hipoteka Pierwotna”) na rzecz Administratora Zabezpieczeń, pełniącego funkcję administratora hipoteki w rozumieniu art. 31 ust. 4 Ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (Dz.U. 2018 poz. 483) („Ustawa”), tj. wykonującego prawa i obowiązki wierzyciela hipotecznego we własnym imieniu, lecz na rachunek obligatariuszy,

albo

- (ii) hipoteka lub hipoteki mające zgodnie z warunkami emisji Obligacji zastąpić Hipotekę Pierwotną, zwane łącznie „Hipotekami Docelowymi”, których łączna wartość nie może być niższa niż 150% wartości nominalnej wyemitowanych i niewykupionych Obligacji;

oraz

- (iii) oświadczenia złożone przez właścicieli nieruchomości obciążonych Hipoteką Pierwotną lub Hipoteką Docelową na rzecz Administratora Zabezpieczeń w formie aktu notarialnego o poddaniu się egzekucji z Nieruchomości w trybie art. 777 § 1 pkt 5 lub 6 Kodeksu postępowania cywilnego co do zobowiązań zabezpieczonych Hipotekami („Oświadczenia”);
- (E) Hipoteka Pierwotna oraz Hipoteki Docelowe będą łącznie zwane „Hipotekami”. Ustanowiona zostanie Hipoteka Pierwotna. Jeżeli ustanowiona zostanie którakolwiek z Hipotek Docelowych, to niektóre lub wszystkie Hipoteki Pierwotne zgodnie z warunkami emisji Obligacji mogą podlegać wykreśleniu („Podmiana Hipoteki”);
- (F) W celu umożliwienia dokonania Podmiany Hipoteki, w przypadku ustanowienia Hipoteki Docelowej lub Hipotek Docelowych Administrator Zabezpieczeń niezwłocznie, lecz nie później niż w terminie 5 (pięciu) dni roboczych od dokonania przez właściwy sąd wpisu Hipotek Docelowych, złoży stosowne oświadczenia dotyczące zgody na wykreślenie Hipoteki Pierwotnej oraz złoży stosowne wnioski celem wykreślenia tychże hipotek;
- (G) Zgodnie z art. 29 Ustawy, w przypadku ustanowienia zabezpieczenia Obligacji innego niż hipoteka lub zastaw rejestrowy, w tym wypadku Oświadczeń, Administrator Zabezpieczeń może wykonywać we własnym imieniu, lecz na rachunek obligatariuszy, prawa wierzyciela z Oświadczeń – na podstawie umowy z Emitentem zawartej w formie pisemnej pod rygorem nieważności;
- (H) Zgodnie z art. 31 Emitent jest zobowiązany do zawarcia, w formie pisemnej pod rygorem nieważności, umowy z administratorem hipoteki, który wykonuje prawa i obowiązki wierzyciela hipotecznego we własnym imieniu lecz na rachunek obligatariuszy.

**STRONY POSTANOWIŁY, CO NASTĘPUJE:**

**1. PRZEDMIOT ZLECENIA**

- 1.1. Emitent ustanawia MFTRUST sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie administratorem zabezpieczeń dla:

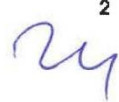
1.1.1 Hipotek; oraz

1.1.2 Oświadczeń;

(dalej łącznie „Zabezpieczenia”)



2



i zleca Administratorowi Zabezpieczeń, za wynagrodzeniem opisanym w pkt 4.1 wykonywanie czynności opisanych w niniejszej Umowie, a MFTRUST zlecenie to przyjmuje i zgadza się na ustanowienie MFTRUST Administratorem Zabezpieczeń.

- 1.2. Emitent jest uprawniony do ustanowienia dalszych zabezpieczeń niewymienionych w pkt. 1.1 powyżej wyłącznie za uprzednią pisemną zgodą Administratora Zabezpieczeń.
- 1.3. Administrator Zabezpieczeń oraz Emitent będą współpracować z wybranym przez Emitenta notariuszem przy ustalaniu szczegółowej treści aktu/aktów notarialnego/notarialnych obejmującym Zabezpieczenia.
- 1.4. Administrator Zabezpieczeń zobowiązuje się do zachowania należytej staranności przy wykonywaniu niniejszej Umowy z uwzględnieniem zawodowego charakteru działalności.

## **2. UPRAWNIENIA I OBOWIĄZKI ADMINISTRATORA ZABEZPIECZEŃ**

- 2.1. Administrator Zabezpieczeń jest zobowiązany do:
  - 2.1.1 zabezpieczenia Wierzytelności Hipotekami,
  - 2.1.2 wykonywania we własnym imieniu, lecz na rachunek obligatariuszy, praw i obowiązków wierzycieli hipotecznych wynikających z oświadczeń o ustanowieniu Hipotek i z przepisów prawa oraz,
  - 2.1.3 dokonania innych działań i czynności niezbędnych do wykonania oświadczeń o ustanowienie Hipotek i Umowy.
  - 2.1.4 dokonania podziału środków uzyskanych w wyniku czynności zmierzających do zaspokojenia wierzycieli, w tym do zaspokojenia z Zabezpieczenia oraz przekazania każdemu z wierzycieli kwoty jego należności z Wierzytelności zabezpieczonych, proporcjonalnie do łącznej sumy niespłaconej wymagalnej wierzytelności danego wierzyciela w stosunku do łącznej sumy niespłaconych, wymagalnych Wierzytelności wszystkich wierzycieli z tytułu Wierzytelności zabezpieczonych.
- 2.2. Administrator Zabezpieczeń zobowiązany będzie wyrazić zgodę na wykreślenie każdej z Hipotek w przypadku spełnienia wszystkich świadczeń z Obligacji oraz w innych przypadkach określonych w warunkach emisji Obligacji.
- 2.3. Administrator Zabezpieczeń jest upoważniony do:
  - 2.3.1 zabezpieczenia Wierzytelności przez uzyskanie Oświadczeń;
  - 2.3.2 wykonywania we własnym imieniu, lecz na rachunek obligatariuszy, praw wynikających z Oświadczeń.
- 2.4. Administrator Zabezpieczeń nie ponosi żadnej odpowiedzialności związanej z ustanowieniem oraz utrzymaniem Hipotek jako zabezpieczenia Obligacji. Żadne ryzyka lub odpowiedzialność związane z ustanowieniem lub utrzymaniem Hipotek jako zabezpieczenia Obligacji oraz z egzekucją z Hipotek jako zabezpieczenia Obligacji nie będą spoczywały na Administratorze Zabezpieczeń oraz Administrator Zabezpieczeń nie będzie zobowiązany do podejmowania egzekucji z Hipotek. Powyższe dotyczy również egzekucji z Oświadczeń w sytuacji, w której nastąpiłoby wykreślenie którejkolwiek z Hipotek lub zmiana jej treści.
- 2.5. Z zastrzeżeniem postanowień niniejszej Umowy, Administrator Zabezpieczeń jest zobowiązany podjąć czynności zmierzające do zaspokojenia z Hipotek lub Oświadczeń jedynie w przypadku,

W P

3

24



gdy Wierzytelności w całości lub w części nie zostaną spełnione mimo upływu terminu ich wymagalności zgodnie z warunkami emisji Obligacji. Jednakże Administrator Zabezpieczeń jest zobowiązany podjąć wykonywanie we własnym imieniu, lecz na rachunek obligatariuszy, praw i obowiązków wierzyciela z Hipotek lub Oświadczeń oraz podjąć czynności prawne i faktyczne w zakresie egzekwowania i zaspokajania Wierzytelności z Hipotek lub na podstawie Oświadczeń, w przypadku, gdy do któregośkolwiek przedmiotu Hipotek lub na podstawie któregośkolwiek z Oświadczeń zostanie skierowana egzekucja komornicza bądź administracyjna.

- 2.6. Administrator Zabezpieczeń ma prawo do egzekwowania Wierzytelności na podstawie tytułów wykonawczych uzyskanych przez Administratora Zabezpieczeń, a także gdy zostanie on ustanowiony przez obligatariuszy pełnomocnikiem do egzekwowania Wierzytelności na podstawie posiadanych przez obligatariuszy, a przekazanych Administratorowi Zabezpieczeń tytułów wykonawczych, umożliwiających przeprowadzenie skutecznej i zgodnej z prawem egzekucji z któregośkolwiek przedmiotu Hipotek lub wobec dłużników wierzytelności objętych którymkolwiek z Oświadczeń.
- 2.7. Egzekucja z Zabezpieczeń zostanie podjęta wyłącznie pod warunkiem pokrycia lub zabezpieczenia pokrycia kosztu tej egzekucji, bądź przez Emitenta, bądź przez jakąkolwiek lub jakiejkolwiek osoby trzecie, w sposób uzgodniony z Administratorem Zabezpieczeń i w sposób dający Administratorowi Zabezpieczeń pewność pokrycia tych kosztów według uznania Administratora Zabezpieczeń. W braku zabezpieczenia pokrycia kosztów egzekucji z Zabezpieczeń Administrator Zabezpieczeń nie będzie podejmował żadnych czynności, które wiązałyby się z jakimikolwiek wydatkami lub kosztami, z zastrzeżeniem, że Administrator Zabezpieczeń wezwie Emitenta do zapłaty kwot należnych obligatariuszom.
- 2.8. Treść dokumentów Zabezpieczeń niezależnie od sposobu i trybu ich ustanawiania musi być uprzednio zaakceptowana przez Administratora Zabezpieczeń.
- 2.9. Emitent nie jest uprawniony do wydawania Administratorowi Zabezpieczeń wiążących poleceń lub instrukcji, co do wykonywania przez nią obowiązków wynikających z Umowy lub z przepisów prawa.
- 2.10. Niezwłocznie po całkowitym wygaśnięciu Wierzytelności zabezpieczonych lub wyrażeniu przez wszystkich obligatariuszy zgody na zwolnienie Zabezpieczeń Administrator Zabezpieczeń przy współpracy z Emitentem podejmie wszelkie czynności niezbędne do zwolnienia Zabezpieczeń w możliwie najkrótszym terminie. W przypadku gdy warunki emisji Obligacji będą przewidywać zwalnianie części Zabezpieczeń przed dniem wygaśnięcia Wierzytelności, Administrator Zabezpieczeń przy współpracy z Emitentem podejmie wszelkie czynności niezbędne do zwolnienia Zabezpieczeń w możliwie najkrótszym terminie oraz/lub zamiany Zabezpieczeń na inne uzgodnione zabezpieczenia.
- 2.11. Administrator Zabezpieczeń nie jest zobowiązany do badania czy Emitent spełnił świadczenia z tytułu Obligacji i w tym zakresie może polegać na oświadczeniach obligatariuszy.
- 2.12. Administrator Zabezpieczeń ma prawo poinformować obligatariuszy o zamiarze dochodzenia zaspokojenia z Zabezpieczeń.
- 2.13. Administrator Zabezpieczeń jest uprawniony do zażądania wydania poleceń lub udzielenia wyjaśnień odnośnie jakichkolwiek instrukcji od obligatariuszy na temat tego czy i w jaki sposób powinien wykonać lub odstąpić od wykonania jakichkolwiek praw, uprawnień, upoważnień lub uprawnień uznaniowych, a Administrator Zabezpieczeń może nie podejmować żadnych działań o ile i dopóki nie otrzyma przedmiotowych poleceń lub wyjaśnień.

*W R* *24*

- 2.14. Wykonując Umowę, Administrator Zabezpieczeń może dokonywać własnej oceny zaistnienia lub niezaistnienia okoliczności powodujących zobowiązanie do podjęcia (lub zaniechania) działań określonych w Umowie lub warunkach emisji Obligacji, w szczególności oceny co do zaistnienia lub niezaistnienia przypadku naruszenia warunków emisji Obligacji. Administrator w przypadku zgłoszenia naruszenia przez obligatariusza może jako zgodne ze stanem faktycznym i rzeczywistym stanem prawnym traktować pisemne oświadczenie obligatariusza co do wystąpienia przypadku naruszenia warunków emisji Obligacji lub innego naruszenia warunków emisji Obligacji, w którym obligatariusz wskaże przyczynę złożenia takiego oświadczenia. Administrator Zabezpieczeń niezwłocznie powiadomi Emitenta o każdym otrzymanym ww. oświadczeniu obligatariusza.
- 2.15. W przypadku wypowiedzenia Umowy przez którąkolwiek ze Stron Strony zobowiązują się współdziałać ze sobą w niezbędnym zakresie, tak aby niezwłocznie i w sposób prawidłowy, ze szczególnym uwzględnieniem interesów obligatariuszy, Administrator Zabezpieczeń przekazał obowiązki administratora zabezpieczeń podmiotowi wskazanemu przez Emitenta, w tym również, aby zostały przekazane takiemu podmiotowi wszelkie niezbędne dokumenty i informacje związane z Zabezpieczeniami.

### 3. ZOBOWIĄZANIA EMITENTA

- 3.1. Emitent zobowiązuje się wobec Administratora Zabezpieczeń, że do czasu wykupu Obligacji:
- 3.1.1 podejmie, lub spowoduje podjęcie przez inne podmioty, prawem przewidziane, uzasadnione i niezbędne działania, aby majątek Emitenta znajdował się w stanie umożliwiającym zaspokojenie Wierzytelności zabezpieczonych oraz aby utrzymać w mocy ustanowione Zabezpieczenia, aż do pełnego zaspokojenia obligatariuszy, z zastrzeżeniem postanowień warunków emisji Obligacji, w tym w szczególności możliwości przedterminowego wykupu Obligacji oraz zwalniania Zabezpieczeń w związku z takim przedterminowym wykupem;
- 3.1.2 na każde uzasadnione żądanie Administratora Zabezpieczeń pokryje lub zabezpieczy pokrycie, poprzez wpłatę zaliczek na rachunek bankowy wskazany przez Administratora Zabezpieczeń, wszelkich kosztów niezbędnych do prawidłowego wykonania niniejszej Umowy lub dokumentów Zabezpieczeń;
- 3.1.3 niezwłocznie zawiadomi Administratora Zabezpieczeń o:
- (a) zdarzeniach skutkujących lub mogących skutkować wymagalnością Obligacji przed Dniem Wykupu lub ich natychmiastowym wykupem, zgodnie z warunkami emisji Obligacji niezależnie od tego, czy żądanie natychmiastowego wykupu zostanie złożone;
  - (b) o każdorazowej zmianie warunków emisji Obligacji, najpóźniej w pierwszym dniu roboczym następującym po dniu, w którym zmiana taka została dokonana, przekazując mu następnie w terminie nie późniejszym niż 3 (trzy) dni robocze od dokonania zmiany w formie pisemnej takie zmiany.
- 3.1.4 nie będzie podejmować żadnych czynności, jak również nie będzie dopuszczać się zaniechań, które mogłyby uniemożliwić bądź utrudnić Administratorowi Zabezpieczeń podjęcie lub dokonanie przez niego czynności, do których jest on uprawniony na mocy Umowy bądź przepisów prawa.

W d

5

my



**4. WYNAGRODZENIE, KOSZTY I DEPOZYT**

4.1.

4.2.

4.3.

4.4.

4.5.

4.6.

4.7.

W R

my

6

## 5. UZYSKANIE ZASPOKOJENIA Z ZABEZPIECZEŃ

- 5.1. Zaspokojenie roszczeń obligatariuszy poprzez egzekucję Zabezpieczeń będzie mogło nastąpić na zasadach określonych w niniejszej Umowie, warunkach emisji Obligacji emitowanych w ramach programu emisji Obligacji oraz dokumentach i umowach Zabezpieczeń (Hipotek lub Oświadczeń).
- 5.2. Administrator Zabezpieczeń może przystąpić do zaspokojenia obligatariuszy z Zabezpieczeń, wyłącznie na warunkach prawem przewidzianych i określonych w warunkach emisji Obligacji oraz dokumentach Zabezpieczeń, po uprzednim pisemnym powiadomieniu Emitenta.
- 5.3. Administrator Zabezpieczeń, podejmując decyzję o sposobie oraz kolejności prowadzenia egzekucji z Zabezpieczeń, będzie brał pod uwagę przede wszystkim najlepsze interesy obligatariuszy, a w dalszej kolejności także interesy Emitenta. W tym celu Administrator Zabezpieczeń podejmie takie działania w zakresie egzekucji Zabezpieczeń, jakie w jego ocenie będą pozwalały na pozyskanie jak największych kwot środków, jak najmniejszym kosztem oraz w sposób możliwie nieuciążliwy dla Emitenta.
- 5.4. W przypadku gdy kwota środków uzyskanych przez Administratora Zabezpieczeń w toku egzekucji Zabezpieczeń będzie:
  - 5.4.1 równa kwocie niespłaconych Wierzytelności zabezpieczonych – zobowiązanie Emitenta wygasa w zakresie tych niespłaconych Wierzytelności zabezpieczonych;
  - 5.4.2 wyższa od kwoty niespłaconych Wierzytelności zabezpieczonych – zobowiązanie Emitenta wygasa, a Administrator Zabezpieczeń przekaze nadwyżkę uzyskanych środków na rachunek bankowy wskazany przez Emitenta;
  - 5.4.3 niższa od kwoty niespłaconych Wierzytelności zabezpieczonych – zobowiązanie Emitenta wygasa w części równej wartości uzyskanego zaspokojenia z Zabezpieczeń, a obligatariusze będą dochodzić od Emitenta zapłaty pozostałej części należnej im kwoty Wierzytelności zabezpieczonych z pozostałej części Zabezpieczeń oraz innych aktywów Emitenta na podstawie obowiązujących przepisów prawa.
- 5.5. Administrator Zabezpieczeń będzie dokonywał każdorazowej dystrybucji środków uzyskanych w toku egzekucji Zabezpieczeń, niezwłocznie po ich uzyskaniu na rzecz obligatariuszy. Środki pozyskane przez Administratora Zabezpieczeń będą przeznaczane w równym stopniu na pokrycie należności obligatariuszy z każdej z Obligacji oraz na pokrycie kosztów ponoszonych przez Administratora Zabezpieczeń w związku z procesem egzekucji z Zabezpieczeń.
- 5.6. Środki uzyskane przez Administratora Zabezpieczeń będą zaliczane w pierwszej kolejności na poczet poniesionych przez Administratora Zabezpieczeń kosztów związanych z procesem egzekucji z Zabezpieczeń tj. na pokrycie kosztów działań podjętych przez Administratora Zabezpieczeń, w szczególności na poniesione przez Administratora Zabezpieczeń: (i) koszty opłat publicznoprawnych, koszty ogłoszeń, koszty i opłaty sądowe i notarialne; (ii) koszty doradców zewnętrznych zatrudnionych przez Administratora Zabezpieczeń w celu należytego prowadzenia egzekucji z Zabezpieczeń; oraz (iii) wynagrodzenie Administratora Zabezpieczeń, o którym mowa w Punkcie 4 powyżej, następnie na poczet niezaspokojonych Wierzytelności zabezpieczonych, w następującej kolejności:
  - 5.6.1 odsetki za opóźnienie w zaspokojeniu należności z Obligacji;

W B

7

- 5.6.2 odsetki kapitałowe z Obligacji;
- 5.6.3 należność główna z Obligacji.
- 5.7. W razie konieczności poniesienia przez Administratora Zabezpieczeń jakichkolwiek kosztów i opłat sądowych, urzędowych, notarialnych lub komorniczych związanych z dochodzeniem roszczeń z tytułu Obligacji, w tym na podstawie dokumentów Zabezpieczeń, Administrator Zabezpieczeń, przed podjęciem czynności związanych z dochodzeniem roszczeń z tytułu Obligacji ma prawo żądać od obligatariuszy przekazania na rachunek bankowy Administratora Zabezpieczeń odpowiednich kwot umożliwiających pokrycie tych kosztów i opłat. W przypadku braku przekazania kwot, o których mowa powyżej na rachunek Administratora Zabezpieczeń, Administrator Zabezpieczeń może powstrzymać się od podejmowania czynności związanych z dochodzeniem roszczeń z tytułu Obligacji, w tym na podstawie Zabezpieczeń.
- 5.8. W przypadku, o którym mowa w Punkcie 5.4.3 powyżej, zaspokojenia z któregośkolwiek z Zabezpieczeń Administrator Zabezpieczeń dokona częściowej płatności na rzecz obligatariuszy w ten sposób, że należności obligatariuszy zostaną pokryte z uzyskanych środków proporcjonalnie do posiadanych Obligacji (według wartości nominalnej). Należności z każdej Obligacji zostaną pokryte w tej samej wysokości. W takim przypadku płatności Administratora Zabezpieczeń będą zaliczane w następującej kolejności na pokrycie Wierzytelności zabezpieczonych:
- 5.8.1 odsetki za opóźnienie w zaspokojeniu należności z Obligacji;
- 5.8.2 odsetki kapitałowe z Obligacji;
- 5.8.3 należność główna z Obligacji.
- 5.9. Po zaspokojeniu wszystkich Wierzytelności zabezpieczonych Administrator Zabezpieczeń podejmie bez zbędnej zwłoki działania ukierunkowane na zwolnienie lub dokonanie wyrejestrowania Zabezpieczeń oraz wydanie Emitentowi ewentualnej nadwyżki środków pozyskanych przez Administratora w wyniku egzekucji Zabezpieczeń.
- 5.10. Podział kwot pochodzących z opisanego w pkt 5.1 powyżej zaspokojenia zostanie dokonany proporcjonalnie do wielkości Wierzytelności, jaką posiadał każdy z obligatariuszy w stosunku do Emitenta z tytułu Wierzytelności według informacji przekazanych przez Emitenta lub podmiot prowadzący depozyt Obligacji, natomiast ewentualna nadwyżka ponad wartość Wierzytelności zostanie zaliczona na poczet należnego i niezapłaconego Administratorowi Zabezpieczeń wynagrodzenia, o ile taka sytuacja będzie mieć miejsce, lub zwrócona Emitentowi.
- 5.11. W przypadku, gdy dojdzie do uzyskania przez Administratora Zabezpieczeń zaspokojenia z któregośkolwiek z przedmiotów zabezpieczenia na podstawie przepisów prawa oraz zgodnie z postanowieniami niniejszej Umowy i warunków emisji Obligacji oraz dokumentów i umów Zabezpieczeń (Hipotek lub Oświadczeń), Emitent nie będzie kierował w stosunku do Administratora Zabezpieczeń żadnych roszczeń z tego tytułu.
- 5.12. Jeżeli względem Wierzytelności wystąpią przesłanki uprawniające Administratora Zabezpieczeń do złożenia do depozytu sądowego kwot uzyskanych z zaspokojenia z Zabezpieczeń, Administrator Zabezpieczeń złoży odpowiednią część tak uzyskanych kwot do depozytu sądowego.

W R M 8

## 6. OBOWIĄZYWANIE UMOWY

- 6.1. Umowa została zawarta czas określony – do dnia wygaśnięcia ostatniego z Zabezpieczeń oraz zaspokojenia w całości roszczeń z Obligacji
- 6.2. Strony są uprawnione do wypowiedzenia Umowy na następujących zasadach:
  - 6.2.1 Administrator Zabezpieczeń – z zachowaniem 7 (siedmio)-dniowego okresu wypowiedzenia – w razie niewykonania lub nienależytego wykonania przez Emitenta zobowiązań wynikających z Umowy pomimo wezwania Emitenta do zaprzestania naruszeń z wyznaczeniem dodatkowego terminu na wykonanie danego zobowiązania, nie krótszego niż 7 (siedem) dni;
  - 6.2.2 Emitent – z zachowaniem 7 (siedmio)-dniowego okresu wypowiedzenia – jedynie z ważnych powodów, co Strony rozumieją wyłącznie jako rażące niedbalstwo po stronie Administratora Zabezpieczeń przy wykonywaniu obowiązków objętych Umową.
- 6.3. Umowa zawarta została pod warunkiem rozwiązującym niedojścia do skutku emisji Obligacji w terminie do dnia 1 października 2019 r. i w przypadku ziszczenia się warunku Umowa ulega rozwiązaniu w zakresie administrowania Zabezpieczeniami.
- 6.4. Administrator Zabezpieczeń może wypowiedzieć niniejszą Umowę w wypadku gdyby w terminach określonych w warunkach emisji Obligacji nie zostały prawidłowo ustanowione Zabezpieczenia, w szczególności Oświadczenia, którekolwiek ustanowione Zabezpieczenie wygasło lub zostało dotknięte wadą prawną lub gdy nabywcy Nieruchomości nie złożyli oświadczeń o poddaniu się egzekucji na warunkach nie gorszych niż poszczególne Oświadczenie.

## 7. ODPOWIEDZIALNOŚĆ CYWILNA

- 7.1. Odpowiedzialność Administratora Zabezpieczeń wobec Emitenta z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania Umowy ograniczona jest do 5-krotności miesięcznego wynagrodzenia netto (bez kwoty podatku od towarów i usług) określonego w pkt 4.1 powyżej.
- 7.2. Administrator Zabezpieczeń nie ponosi odpowiedzialności za ustanowienie Zabezpieczeń, jak również za ich ważność lub skuteczność.
- 7.3. Administrator Zabezpieczeń nie gwarantuje, że roszczenia obligatariuszy wynikające z Obligacji zostaną zaspokojone, w tym nie ponosi odpowiedzialności za skuteczność egzekucji z Zabezpieczeń.
- 7.4. Administrator Zabezpieczeń nie będzie ponosił odpowiedzialności względem obligatariuszy za jakiegokolwiek szkody z wyjątkiem szkód powstałych w wyniku niezachowania przez Administratora Zabezpieczeń należytej staranności przy wykonywaniu przez niego jego obowiązków wynikających z niniejszej Umowy. Emitent zrzeka się dochodzenia od Administratora Zabezpieczeń oraz jakichkolwiek osób działających w jego imieniu lub na jego zlecenie jakiegokolwiek odpowiedzialności powstałej w wyniku działania lub zaniechania Administratora Zabezpieczeń w związku z wykonywaniem niniejszej Umowy, o ile podstawą powstania odpowiedzialności nie było działanie lub zaniechanie Administratora Zabezpieczeń oraz jakichkolwiek osób działających w jego imieniu lub na jego zlecenie z winy umyślnej lub rażącego niedbalstwa.
- 7.5. Administrator Zabezpieczeń nie ponosi odpowiedzialności wobec obligatariuszy za szkodę wywołaną działaniem lub zaniechaniem Emitenta oraz jakichkolwiek osób działających w jego

W

9



imieniu lub na jego zlecenie, które nie było zależne od Administratora Zabezpieczeń lub o którym Administrator Zabezpieczeń nie wiedział, w szczególności wynikającą ze złożenia przez Emitenta w niniejszej Umowie oświadczeń niezgodnych z rzeczywistością bądź niezłożenia przez Emitenta oświadczenia o stanach lub zdarzeniach, mających lub mogących mieć wpływ na prawidłową realizację Umowy, w tym należyte zabezpieczenie interesów obligatariuszy.

- 7.6. Emitent zobowiązuje się zwolnić Administratora Zabezpieczeń z jakichkolwiek obowiązków świadczenia na rzecz podmiotów innych niż Emitent z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania Umowy, także w przypadku wypowiedzenia przez Administratora Zabezpieczeń Umowy.
- 7.7. W przypadku, gdy w związku z Zabezpieczeniami oraz pełnioną przez Administratora Zabezpieczeń funkcją w stosunku do Zabezpieczeń, zostaną skierowane przez jakiegokolwiek podmiot w stosunku do Administratora Zabezpieczeń roszczenia oparte o działania Administratora Zabezpieczeń („Roszczenia”), które to działania będą podejmowane zgodnie z Umową i dokumentami ustanowienia Zabezpieczeń, a na skutek Roszczeń zostanie wydane prawomocne orzeczenie sądowe lub ostateczna decyzja administracyjna zasądzające lub stwierdzające zobowiązanie Administratora Zabezpieczeń do zapłaty na rzecz tych osób trzecich świadczenia pieniężnego („Świadczenie”), Emitent będzie zobowiązany do zapłacenia na rzecz Administratora Zabezpieczeń odszkodowania w wysokości zapłaconych przez Administratora Zabezpieczeń Świadczeń oraz związanych z tym kosztów procesu, w tym kosztów doradców prawnych oraz ekspertów innych dziedzin, jeśli skorzystanie z ich usług znajdowało uzasadnienie – na następujących warunkach spełnionych łącznie:
- 7.7.1 o każdym wytoczeniu Roszczenia Administrator Zabezpieczeń powiadomi Emitenta w formie pisemnej nie później niż w terminie 5 (pięciu) dni roboczych od złożenia zawiadomienia o jakimkolwiek Roszczeniu przeciwko Emitentowi lub od złożenia zawiadomienia o jakimkolwiek postępowaniu wszczętym przez jakiegokolwiek strony trzecie oraz udzieli Emitentowi wszelkich informacji i udostępni wszelką posiadaną dokumentację dotyczącą Roszczenia;
- 7.7.2 Administrator Zabezpieczeń umożliwi Emitentowi udział w negocjacjach z podmiotami podnoszącymi Roszczenia, dostęp do dokumentacji i informacji dotyczących Roszczenia, udział w ewentualnych postępowaniach sądowych, arbitrażowych lub innych związanych z Roszczeniem (jako interwenient lub w innym charakterze gwarantującym aktywny udział w postępowaniu), bezpośrednio lub za pośrednictwem osób wskazanych przez Emitenta;
- 7.7.3 zawieranie przez Administratora Zabezpieczeń jakichkolwiek ugód w zakresie Roszczeń, dobrowolne wykonanie obowiązku związanego z Roszczeniem lub uznawanie Roszczeń winno odbywać się za uprzednią pisemną, pod rygorem nieważności, zgodą Emitenta.
- 7.8. Emitent zobowiązuje się zwolnić Administratora Zabezpieczeń z jakichkolwiek obowiązków świadczenia na rzecz podmiotów innych niż Emitent lub obligatariusze z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania Umowy, także w przypadku wypowiedzenia przez Administratora Zabezpieczeń Umowy.
- 7.9. W przypadku, gdy w związku z Zabezpieczeniami oraz pełnioną przez Administratora Zabezpieczeń funkcją w stosunku do Zabezpieczeń zostaną skierowane przez jakiegokolwiek roszczenia, dysponowanie jakimkolwiek prawem przez Administratora Zabezpieczeń winno odbywać się za uprzednią pisemną zgodą Emitenta.
- 7.10. Strony ponoszą wobec siebie odpowiedzialność, na zasadach ogólnych, za niewykonanie lub nienależyte wykonanie obowiązków każdej ze Stron, wynikających z tej Umowy.

W K R

## 8. ZAWIADOMIENIA

8.1. Wszelkie zawiadomienia, wezwania lub inna korespondencja przekazywana zgodnie z Umową powinna mieć formę pisemną pod rygorem nieważności i powinna być doręczana odpowiedniej Stronie: Administratorowi Zabezpieczeń na adres wskazany na wstępie Umowy, zaś Emitentowi na adres wskazany na wstępie Umowy. Jeżeli dana strona Umowy nie powiadomi pozostałych stron na piśmie, pod rygorem nieważności, o zmianie adresu dla doręczeń, wszelkie oświadczenia dotyczące Umowy powinny być doręczane na piśmie osobiście, przesyłką poleconą lub za pośrednictwem kuriera na adres wskazany powyżej.

8.2. Za dzień otrzymania korespondencji przez każdą ze Stron będzie uważany dzień jej faktycznego odbioru, jak również (i) data upływu drugiego 7-dniowego terminu odbioru przesyłki dwukrotnie awizowanej – w przypadku pocztowej przesyłki poleconej lub (ii) data zwrotu przesyłki kurierskiej jako niepodjętej lub jako niedoręczonej z powodu nieobecności adresata.

8.3. Strony dopuszczają także możliwość komunikacji drogą elektroniczną via e-mail na następujące adresy:

8.3.1 dla Emitenta: [controlling@geogrupa.pl](mailto:controlling@geogrupa.pl);

8.3.2 dla Administratora Zabezpieczeń: Zbigniew Mrowiec – [z.mrowiec@mrowiecfialek.com](mailto:z.mrowiec@mrowiecfialek.com) oraz [office@mrowiecfialek.com](mailto:office@mrowiecfialek.com);

przy czym za chwilę dostarczenia takiej korespondencji elektronicznej drugiej Stronie uważa się moment jej wprowadzenia do systemu informatycznego wysyłającego.

8.4. Wszelkie zawiadomienia, o których mowa w niniejszej Umowie, będą składane w języku polskim.

8.5. O każdej zmianie adresu do doręczeń Strony zobowiązane są poinformować się wzajemnie w formie zgodnej z ogólnymi postanowieniami dla doręczeń opisanymi w niniejszym punkcie.

## 9. OŚWIADCZENIA STRON

9.1. Strony oświadczają, iż zawarcie niniejszej Umowy i wykonanie jej postanowień nie czyni w całości lub w części niemożliwym zadośćuczynienie roszczeniom osób trzecich w rozumieniu art. 59 Kodeksu cywilnego, ani nie skutkuje pokrzywdzeniem wierzycieli w rozumieniu art. 527-534 Kodeksu cywilnego, ani też nie istnieją inne umowne zastrzeżenia ograniczające bądź wyłączające możliwość zawarcia i wykonania postanowień niniejszej Umowy przez Strony.

9.2. Strony oświadczają, że zawarcie i wykonanie Umowy nie jest sprzeczne z bezwzględnie obowiązującymi przepisami prawa w dniu zawarcia Umowy, a także że na moment jej zawarcia nie są wymagane żadne zgody ani zezwolenia, które nie zostały udzielone.

9.3. Strony stwierdzają i zapewniają, że zawarcie Umowy nie jest sprzeczne z bezwzględnie obowiązującymi przepisami prawa w dniu zawarcia Umowy, ani też z prawomocnym orzeczeniem sądu powszechnego, sądu arbitrażowego albo decyzjami administracyjnymi wydanymi przez urzędy państwowe lub inne organy, jak również, że nie toczy się jakiegokolwiek postępowanie, które mogłoby doprowadzić do wydania takiego orzeczenia bądź decyzji.

9.4. Osoby reprezentujące Strony Umowy oświadczają, we własnym imieniu, że są prawidłowo umocowane i uprawnione do zawarcia Umowy wraz ze wszystkimi wynikającymi z niej zobowiązaniami i uprawnieniami.





- 9.5. W miarę swoich możliwości Strony podejmą lub spowodują, że podjęte zostaną wszelkie działania w celu wykonania niniejszej Umowy, w szczególności polegające na sporządzeniu wszelkiego rodzaju aktów i dokumentów, doprowadzeniu do zwołania wszelkiego rodzaju spotkań, zgromadzeń lub posiedzeń, udzieleniu wszelkich niezbędnych zrzeczeń, rezygnacji i zgód, a także podjęciu wszelkich uchwał bądź wykonaniu w inny sposób wszelkich przysługujących im praw i uprawnień.

#### 10. POSTANOWIENIA DODATKOWE

- 10.1. Emitent może powierzyć funkcję administratora zabezpieczeń dla Zabezpieczeń innemu podmiotowi wyłącznie za uprzednią pisemną zgodą wszystkich obligatariuszy, przy czym postanowienia umowy z nowym administratorem zabezpieczeń winny być zgodne co do zasady z postanowieniami umów zawartych z Administratorem Zabezpieczeń.

- 10.2. W przypadku niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązań przewidzianych w pkt 3 Umowy przez Emitenta Administrator Zabezpieczeń niezwłocznie powiadomi o tym obligatariuszy. W takim przypadku Administrator Zabezpieczeń może pisemnie wezwać Emitenta do ustanowienia osoby trzeciej nowym Administratorem Zabezpieczeń. Emitent zobowiązuje się, że w terminie 14 (czternastu) dni od daty otrzymania takiego wezwania:

10.2.1. zawrze z osobą trzecią umowę, na mocy której ustanowi ją nowym Administratorem Zabezpieczeń;

10.2.2. osoba trzecia, z którą Emitent zawrze umowę, o której mowa w punkcie poprzedzającym, zawrze z Administratorem Zabezpieczeń umowę, na mocy której na tą osobę trzecią przeniesione zostaną Zabezpieczenia;

10.2.3. osoba trzecia, o której mowa w pkt. 10.2.2, złoży wniosek o dokonanie odpowiednich wpisów w księdze wieczystej.

#### 11. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

- 11.1. Wszelkie pojęcia pisane wielką literą mają znaczenie przypisane im w Umowie.
- 11.2. Wprowadzone nagłówki służą wyłącznie wygodzie odniesienia i nie będą miały wpływu na interpretację Umowy, chyba że nagłówek jest terminem zdefiniowanym.
- 11.3. Wszelkie odniesienia do dat lub czasu będą interpretowane jako odwołujące się do czasu obowiązującego na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej.
- 11.4. W celu zniesienia wszelkich wątpliwości w zakresie wykładni przepisu z art. 29 Ustawy poczytuje się, że zarówno Hipoteki, jak i Oświadczenia, jako zabezpieczenia ustanowione na poczet roszczeń obligatariuszy z tytułu Obligacji, skierowane są do obligatariuszy każdorazowo posiadających Obligacje, którzy są reprezentowani przez Administratora Zabezpieczeń działającego w imieniu własnym, ale na rachunek tych obligatariuszy.
- 11.5. Jeżeli jakiekolwiek postanowienie Umowy zostanie uznane za nieważne lub bezskuteczne, pozostała część Umowy będzie nadal ważna i skuteczna, chyba że z okoliczności będzie wynikać, iż bez postanowień dotkniętych nieważnością Umowa nie zostałaby zawarta. W przypadku gdyby poszczególne zapisy Umowy uniemożliwiały wykonanie realizacji jej celu lub obowiązków i uprawnień Stron z niej wynikających, Strony podejmą w dobrej wierze negocjacje i działania w celu takiej zmiany Umowy, aby poszczególne prawa i obowiązki oraz cel Umowy były możliwe do zrealizowania.

4w      K      Ry      12

- 11.6. W przypadku wątpliwości, Umowę należy interpretować w ten sposób, iż odniesienia do jednego rodzaju gramatycznego obejmują odniesienia do wszystkich rodzajów gramatycznych, a odniesienia do liczby pojedynczej obejmują odniesienia do liczby mnogiej i odwrotnie.
- 11.7. Załączniki wymienione w Umowie, stanowią integralną część Umowy, chyba że co innego wynika wprost z treści Umowy.
- 11.8. Wszelkie oświadczenia Stron związane z wykonaniem niniejszej Umowy mają być pod rygorem nieważności składane w formie pisemnej na adresy podane dla każdej ze Stron na wstępie Umowy, z zachowaniem rygorów pkt 8 Umowy.
- 11.9. Żadnej ze Stron nie przysługuje prawo przenoszenia, w całości lub w części, wierzytelności lub długów wynikających z niniejszej Umowy na jakiegokolwiek osoby trzecie bez zgody drugiej Strony, wyrażonej na piśmie pod rygorem nieważności.
- 11.10. Zmiany niniejszej Umowy wymagają dla swej ważności zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności.
- 11.11. W sprawach nie uregulowanych niniejszą umową stosuje się odpowiednie przepisy Kodeksu cywilnego.
- 11.12. Wszelkie spory związane z wykonaniem niniejszej Umowy Strony poddają pod rozstrzygnięcie sądu powszechnego właściwego miejscowo dla dzielnicy Śródmieście m. st. Warszawy.
- 11.13. Umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

W A

my<sup>13</sup>

**PODPISY STRON**

**Emitent:**

**GEO, MIESZKANIE I DOM SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ**

**Podpis:**



**Imię i nazwisko:**

**Ewa Foltarńska-Dubiel**

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

**Podpis:**




**Imię i nazwisko:**

**Joanna Zaremba-Śmietarska**

**Administrator Zabezpieczeń:**

**MFTRUST SP. Z O.O.**

**Podpis:**



**Imię i nazwisko:**

**Zbigniew Mrowiec**

## ZAŁĄCZNIK 8 – OBJAŚNIENIE DEFINICJI I SKRÓTÓW

<b>Administrator Zabezpieczeń, Administrator Hipoteki</b>	MFTRUST sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie adres: ul. Waryńskiego 3A, 00-645 Warszawa, wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego nr 0000579064; REGON 362668000; NIP 7010510433, działający jako Administrator Zabezpieczeń, który będzie działał w imieniu własnym, lecz na rachunek Obligatariuszy Serii M.
<b>ASO, ASO Catalyst, Catalyst, Rynek ASO Catalyst</b>	Alternatywny system obrotu, o którym mowa w art. 3 pkt 2 Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi, organizowany przez GPW zgodnie z Regulaminem ASO.
<b>Banki Referencyjne</b>	Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A. z siedzibą w Warszawie, Bank Polska Kasa Opieki S.A. z siedzibą w Warszawie, ING Bank Śląski z siedzibą w Katowicach, Bank Handlowy w Warszawie S.A. z siedzibą w Warszawie, mBank S.A. z siedzibą w Warszawie.
<b>Cena emisyjna</b>	Cena emisyjna Obligacji Serii M równa 1.000,00 zł.
<b>Depozyt, Depozyt KDPW</b>	Depozyt papierów wartościowych w rozumieniu Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi prowadzony przez KDPW.
<b>Dzień Przydziału</b>	Dzień podjęcia przez Emitenta uchwały w sprawie przydziału Obligacji.
<b>Dzień Roboczy</b>	Każdy dzień, z wyłączeniem sobót i dni ustawowo wolnych od pracy, w którym KDPW prowadzi działalność operacyjną w sposób umożliwiający wykonanie czynności związanych ze świadczeniami z Obligacji.
<b>Dzień Wykupu</b>	Dzień, w którym Obligacje podlegać będą wykupowi, określony na dzień 30 września 2022 r.
<b>Ekwiwalent Odsetkowy</b>	Świadczenie pieniężne należne Obligatariuszom od Dnia Przydziału włącznie do dnia poprzedzającego rejestrację Obligacji w Depozycie, obliczane na zasadach i w wysokości analogicznej, jak przy obliczaniu wartości Odsetek.
<b>Emitent, Spółka</b>	Geo, Mieszkanie i Dom spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Krakowie, ul. Głowackiego 10, 30-085 Kraków, wpisana do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Krakowa – Śródmieścia w Krakowie, XI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000036221, o numerze NIP 6760103507 z kapitałem zakładowym opłaconym w całości w wysokości 327.050,00 zł.
<b>EUR, EURO, euro</b>	Euro - Prawny środek płatniczy w państwach Europejskiej Unii Monetarnej.
<b>GPW, Organizator ASO, Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu</b>	Giełda Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. z siedzibą w Warszawie, przy ul. Książęcej 4, 00-498 Warszawa, wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000082312, NIP: 526-025-09-72, REGON: 012021984.
<b>Grupa Emitenta</b>	Grupa kapitałowa Emitenta w rozumieniu przepisów Ustawy o Rachunkowości.

<b>Hipoteka Pierwotna</b>	Hipoteka umowna łączna ustanowiona na rzecz Administratora Zabezpieczeń na Nieruchomości 1 na kwotę nie niższą niż 150% wartości nominalnej wyemitowanych Obligacji.
<b>Hipoteki Docelowe</b>	Hipoteki umowne łączne ustanowione na rzecz Administratora Zabezpieczeń na kwotę nie niższą niż 150% wartości nominalnej wyemitowanych i niewykupionych Obligacji.
<b>Inwestor</b>	Osoba fizyczna, osoba prawna lub jednostka organizacyjna nieposiadająca osobowości prawnej zamierzająca nabyć Obligacje lub na rzecz której składany jest albo złożony został zapis lub dokonywana jest albo została dokonana wpłata na Obligacje.
<b>KC, Kodeks Cywilny</b>	Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny.
<b>KDPW</b>	Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. z siedzibą w Warszawie, przy ul. Książęcej 4, 00-498 Warszawa, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000081582, lub jej następcy prawni.
<b>KNF, Komisja</b>	Komisja Nadzoru Finansowego.
<b>Kodeks Karny</b>	Ustawa z dnia 6 czerwca 1997 r. Kodeks karny.
<b>Kodeks Spółek Handlowych</b>	Ustawa z dnia 15 września 2000 r. – Kodeks spółek handlowych
<b>KPC</b>	Ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. - Kodeks postępowania cywilnego
<b>KRS</b>	Krajowy Rejestr Sądowy.
<b>KSH</b>	Ustawa z dnia 15 września 2000 r. – Kodeks spółek handlowych
<b>Memorandum, Memorandum Informacyjne</b>	Niniejszy dokument sporządzony na podstawie Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 8 sierpnia 2013 r. w sprawie szczegółowych warunków, jakim powinno odpowiadać memorandum informacyjne sporządzone w związku z ofertą publiczną lub ubieganiem się o dopuszczenie instrumentów finansowych do obrotu na rynku regulowanym (Dz.U. z 2013 r. poz.988).
<b>Nieruchomość 1</b>	<p>Nieruchomość położona w Krakowie przy ul. Pękowickiej, powiat miasto Kraków, województwo małopolskie, dla której Sąd Rejonowy dla Krakowa Podgórze w Krakowie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgi wieczyste o numerach:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– KR1P/00346155/3 obejmującą działkę o numerze ewidencyjnym 180/2,</li> <li>– KR1P/00454557/1 obejmującą działkę o numerze ewidencyjnym 183/5, 185/5,</li> <li>– KR1P/00251075/5 obejmującą działkę o numerze ewidencyjnym 181/5 i 182/6,</li> </ul> <p>stanowiące własność Property Profit spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa (nr KRS 0000294726), o wartości 15.913.339 zł zgodnie z operatem szacunkowy sporządzonym na dzień 15 sierpnia 2019 r.</p>
<b>Nieruchomość 2</b>	<p>Nieruchomość położona w miejscowości Zelków, gmina Zabierzów, powiat krakowski, województwo małopolskie, dla której Sąd Rejonowy dla Krakowa Podgórze w Krakowie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgi wieczyste o numerach:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– KR2K/00024130/1 obejmującą działkę o numerze ewidencyjnym 454/2,</li> </ul>



	<ul style="list-style-type: none"><li>– KR2K/00024319/0 obejmującą działkę o numerze ewidencyjnym 454/5, 454/6, 454/7, 454/8, 454/9;</li><li>– KR2K/00044372/5 obejmującą działkę o numerze ewidencyjnym 451/3, 451/4, 451/5;</li></ul> stanowiące własność Emitenta; o wartości 4.384.000 zł zgodnie z operatem szacunkowy sporządzonym na dzień 15 sierpnia 2019 r.
<b>Nieruchomość 3</b>	Nieruchomość położona w Katowicach w dzielnicy Bogucie Zawodzie przy ul. Wita Stwosza, powiat miasto Katowice, województwo śląskie, dla której Sąd Rejonowy w Katowicach, XI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgi wieczyste o numerach: <ul style="list-style-type: none"><li>– KA1K/00124297/5 obejmującą działkę o numerze ewidencyjnym 108/29,</li><li>– KA1K/00135982/4 obejmującą działkę o numerze ewidencyjnym 108/27,</li></ul> stanowiące własność CMC Geo Medical spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa (nr KRS 0000428520), o wartości 13.277.000 zł zgodnie z operatem szacunkowy sporządzonym na dzień 15 sierpnia 2019 r.
<b>Nieruchomość 4</b>	Nieruchomość położona w Krakowie, powiat miasto Kraków, województwo małopolskie, dla której Sąd Rejonowy dla Krakowa Podgórze w Krakowie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgi wieczyste o numerach: <ul style="list-style-type: none"><li>– KR1P/00090613/2 obejmującą działkę o numerze ewidencyjnym 129,</li><li>– KR1P/00362387/6 obejmującą działkę o numerze ewidencyjnym 301,</li><li>– KR1P/00269389/8 obejmującą działkę o numerze ewidencyjnym 300,</li></ul> stanowiące własność Emitenta; oraz <ul style="list-style-type: none"><li>– KR1P/00196463/8 obejmującą działkę o numerze ewidencyjnym 197,</li><li>– KR1P/00246204/1 obejmującą działkę o numerze ewidencyjnym 195/1,</li><li>– KR1P/00080426/1 obejmującą działkę o numerze ewidencyjnym 201,</li><li>– KR1P/00081443/3 obejmującą działkę o numerze ewidencyjnym 304/1,</li><li>– KR1P/00293223/4 obejmującą działkę o numerze ewidencyjnym 304/2,</li><li>– KR1P/00095601/0 obejmującą działkę o numerze ewidencyjnym 196,</li></ul> stanowiące własność Property Profit spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (KRS 0000294726); oraz <ul style="list-style-type: none"><li>– KR1P/00393279/2 obejmującą działkę o numerze ewidencyjnym 189,</li><li>– KR1P/00393282/6 obejmującą działki o numerze ewidencyjnym 179 i 180/1,</li></ul> stanowiące własność Budland spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (KRS 0000294823); o łącznej wartości 21.538.000 zł zgodnie z operatem szacunkowy sporządzonym na dzień 13 sierpnia 2019 r.
<b>Nieruchomość 5</b>	Nieruchomość położona w Krakowie przy ul. Głowackiego, powiat miasto Kraków, województwo małopolskie, dla której Sąd Rejonowy dla Krakowa Podgórze w Krakowie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgi wieczyste o numerach: <ul style="list-style-type: none"><li>– KR1P/00335652/7 obejmującą lokal o nr 47,</li><li>– KR1P/00344315/9 obejmującą lokal o nr 48,</li><li>– KR1P/00344319/7 obejmującą lokal o nr 49,</li><li>– KR1P/00328968/3 obejmującą lokal o nr 50,</li></ul> stanowiące własność GEO Developer spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (KRS 0000047879); o wartości 5.335.000 zł zgodnie z operatem szacunkowy sporządzonym na dzień 15 sierpnia 2019 r.

<b>Nieruchomość 6</b>	<p>Nieruchomość położoną w Krakowie w dzielnicy Czyżyny powiat miasto Kraków, województwo małopolskie, dla której Sąd Rejonowy dla Krakowa Podgórze w Krakowie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgi wieczyste o numerach:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– KR1P/00269773/7 obejmującą działki o numerze ewidencyjnym 157/45, 157/90, 157/123,</li> <li>– KR1P/00257652/6 obejmującą działki o numerze ewidencyjnym 157/122,</li> <li>– KR1P/00243940/1 obejmującą działki o numerze ewidencyjnym 157/128,</li> <li>– KR1P/00242348/4 obejmującą działki o numerze ewidencyjnym 157/140</li> </ul> <p>stanowiące własność Emitenta;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– KR1P/00268362/6 obejmującą działki o numerze ewidencyjnym 157/125,</li> </ul> <p>stanowiące własność GEO Invest S.A. (KRS 0000099382);</p> <p>o łącznej wartości 5.917.000 zł zgodnie z operatem szacunkowy sporządzonym na dzień 15 sierpnia 2019 r., a jako zabezpieczenie obligacji na dzień sporządzenia operatu - o wartości 4.959.000 zł</p>
<b>Obligacje, Obligacje Serii M</b>	Nie mniej niż 5.000 (słownie: pięć tysięcy) i nie więcej niż 10.000 (słownie: dziesięć tysięcy) sztuk Obligacji na okaziciela Serii M o wartości nominalnej 1.000 zł (słownie: jeden tysiąc złotych) każda.
<b>Obligatariusz</b>	Osoba fizyczna, osoba prawna lub jednostka organizacyjna nieposiadająca osobowości prawnej, uprawniona z Obligacji.
<b>Odsetki</b>	Świadczenie pieniężne należne osobom uprawnionym z Obligacji, obliczane zgodnie z Warunkami Emisji
<b>Oferujący</b>	Prosper Capital Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie pod adresem: ul. Waryńskiego 3A, 00-645 Warszawa, o kapitale zakładowym 2.246.691,00 zł, w pełni opłaconym, wpisany do rejestru przedsiębiorców przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000065126.
<b>Oferta, Oferta Publiczna, Publiczna Oferta</b>	Oferta publiczna Obligacji przeprowadzana na podstawie niniejszego Memorandum.
<b>Okres Odsetkowy</b>	Liczony w dniach kalendarzowych okres, za jaki naliczane są Odsetki lub Ekwiwalent Odsetkowy. Okresy odsetkowe dla Obligacji wskazane są w pkt. 3.1 Rozdziału IV niniejszego Memorandum.
<b>Ordynacja Podatkowa</b>	Ustawa z dnia 29 sierpnia 1997 r. Ordynacja podatkowa.
<b>Prawo Dewizowe</b>	Ustawa z dnia 27 lipca 2002 r. Prawo dewizowe.
<b>Przypadek Naruszenia</b>	Zdarzenie stanowiące przesłankę do składania przez Obligatariusza żądania przedterminowego wykupu Obligacji.
<b>Regulamin ASO</b>	Regulamin Alternatywnego Systemu Obrotu przyjęty uchwałą Nr 147/2007 Zarządu GPW z dnia 1 marca 2007 r. (z późn. zm.).
<b>Rozporządzenie MAR</b>	Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 596/2014 z dnia 16 kwietnia 2014 r. w sprawie nadużyć na rynku (rozporządzenie w sprawie nadużyć na rynku) oraz uchylające dyrektywę 2013/6/WE Parlamentu Europejskiego i Rady i dyrektywy Komisji 2003/124/WE, 2003/125/WE i 2004/72/WE.

<b><i>Rozporządzenie Prospektowe</i></b>	Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2017/1129 w sprawie prospektu emisyjnego publikowanego w związku z ofertą publiczną lub dopuszczeniem do obrotu papierów wartościowych.
<b><i>Rozporządzenie w sprawie Memorandum Informacyjnego</i></b>	Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 8 sierpnia 2013 r. w sprawie szczegółowych warunków, jakim powinno odpowiadać memorandum informacyjne sporządzone w związku z ofertą publiczną lub ubieganiem się o dopuszczenie instrumentów finansowych do obrotu na rynku regulowanym.
<b><i>Ustawa o KRS</i></b>	Ustawa z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym.
<b><i>Ustawa o Obligacjach, Ustawa o obligacjach</i></b>	Ustawa z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach.
<b><i>Ustawa o Obrocie, Ustawa o Obrocie instrumentami finansowymi</i></b>	Ustawa z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi.
<b><i>Ustawa o Ochronie Konkurencji i Konsumentów</i></b>	Ustawa z dnia 16 lutego 2007 roku o ochronie konkurencji i konsumentów.
<b><i>Ustawa o Ofercie, Ustawa o Ofercie Publicznej</i></b>	Ustawa z dnia 29 lipca 2005 roku o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych.
<b><i>Ustawa o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych</i></b>	Ustawa z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych.
<b><i>Ustawa o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych</i></b>	Ustawa z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych oraz o zmianie niektórych ustaw regulujących zasady opodatkowania.
<b><i>Ustawa o Podatku od Czynności Cywilnoprawnych</i></b>	Ustawa z dnia 9 września 2000 roku o podatku od czynności cywilnoprawnych.
<b><i>Ustawa o Podatku od Spadków i Darowizn</i></b>	Ustawa z dnia 28 lipca 1983 r. o podatku od spadków i darowizn.
<b><i>Ustawa o Rachunkowości</i></b>	Ustawa z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości.
<b><i>Warunki Emisji</i></b>	Załącznik do uchwały Zarządu o emisji Obligacji z dnia 31 sierpnia 2019 r.
<b><i>Zarząd</i></b>	Zarząd Emitenta
<b><i>Zgromadzenie Obligatariuszy</i></b>	Reprezentacja ogółu Obligatariuszy funkcjonująca na podstawie przepisów rozdziału 5 Ustawy o obligacjach
<b><i>Złoty, zł, PLN</i></b>	Prawny środek płatniczy w Rzeczypospolitej Polskiej będący w obiegu publicznym od dnia 1 stycznia 1995 r. zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. o denominacji złotego.