Sprawozdanie Zarządu z działalności Geo, Mieszkanie i Dom sp. z o.o. w I półroczu 2020 r.

Kraków, 30 września 2020 r.

Spis treści

1. Wprowadzenie 3
2. Podstawowe informacje o Grupie Kapitałowej 3
2.1 Powiązania organizacyjne i kapitałowe Grupy Kapitałowej 3
2.1.1 Stan na dzień 30.06.2020 r. 3
2.1.2 Zmiany w pierwszym półroczu 2020 r. 8
2.2 Organy w Spółce Emitenta Geo, Mieszkanie i Dom Sp. z o.o. 8
2.3 Siedziba i oddziały Emitenta 9
3. Wybrane dane finansowe 9
4. Pozostałe istotne zdarzenia wpływające na działalność Emitenta, jakie nastąpiły w pierwszej połowie roku obrotowego oraz po jego zakończeniu do dnia zatwierdzenia sprawozdania finansowego 9
4.1 Istotne umowy zawarte w I półroczu 2020 roku oraz po jego zakończeniu do dnia zatwierdzenia sprawozdania finansowego 10
4.2 Informacja o zaciągniętych i spłaconych zobowiązaniach finansowych 10
4.3 Istotne postępowania administracyjne i sądowe 11
5. Kluczowe wskaźniki efektywności 12
5.1 Finansowe 12
5.2 Niefinansowe 13
5.3 Informacje dotyczące zagadnień pracowniczych 13
5.4 Informacje dotyczące środowiska naturalnego 13
5.5 Osiągnięcia w dziedzinie badań i rozwoju 13
6. Czynniki istotne dla rozwoju Geo, Mieszkanie i Dom Sp. z o.o. 13
7. Perspektywy dalszej działalności Spółki 22
7.1 Przewidywany rozwój Spółki 22
7.2 Przewidywana sytuacja finansowa 24
8. Informacje dotyczące podmiotu badającego sprawozdania finansowe 24
9. Komentarz Emitenta na temat okoliczności i zdarzeń istotnie wpływających na działalność emitenta, jego sytuacje finansową i wyniki osiągnięte w I półroczu 2020 r. 24
10. Oświadczenie Zarządu w sprawie rzetelności sporządzenia sprawozdania finansowego 25
11. Spis tabel i rysunków 25

1. Wprowadzenie

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

2. Podstawowe informacje o Grupie Kapitałowej

2.1 Powiązania organizacyjne i kapitałowe Grupy Kapitałowej

2.1.1 Stan na dzień 30.06.2020 r.

Spółka jest spółką dominującą w grupie kapitałowej, w skład której wchodzą 22 spółki, które przedstawiono w tabeli poniżej.

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

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

12	Geo Projekt 3 Sp. z o.o. Sp. kom.	30-085 Kraków, ul. Głowackiego 10	roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków	98%	98%
13	CM Geo Projekt 3 Sp. z o.o. Sp. kom.	30-085 Kraków, ul. Głowackiego 10	roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków	99,90%	99,90%
14	CMC Geo Projekt 2 Sp. z o.o. Sp. kom.	30-085 Kraków, ul. Głowackiego 10	roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków	99,98%	66,91%
15	Developer Geo Projekt 3 Sp. z o.o. Sp. kom.	30-085 Kraków, ul. Głowackiego 10	roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków	99,90%	99,90%
16	Ceglana Sp. z o.o.	30-085 Kraków, ul. Głowackiego 10	roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków	0%	0%
17	Ceglana Sp. Z o.o. Sp. kom.	30-085 Kraków, ul. Głowackiego 10	roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków	99,90%	99,90%
18	Tick Tack Sp. z o.o.	30-085 Kraków, ul. Głowackiego 10	Pozostała działalność rozrywkowa	60%	60%
19	Tick Tack Sp. z o.o. Sp. kom	30-085 Kraków, ul. Głowackiego 10	Pozostała działalność rozrywkowa	99,85%	49%
20	Tick Tack Sp. z o.o. Bis Sp. kom.	30-085 Kraków, ul. Głowackiego 10	Pozostała działalność rozrywkowa	99,90%	72%
21	SanGeoMedical Sp. z o.o.	30-085 Kraków, ul. Głowackiego 10	Pozostała działalność rozrywkowa	49,00%	49,00%
22	Antygrawitacja Sp. z o.o.	30-085 Kraków, ul. Głowackiego 10	Pozostała działalność związana ze sportem	99,29%	99,29%

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

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

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

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

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

Wyszczególnienie	30.06.2019 PLN	30.06.2020 PLN
Kapitał własny	1 784 777,75	1 784 777,75
Aktywa trwałe, w tym	0	0
Rzeczowe aktywa trwałe	0	0
Inwestycje długoterminowe	0	0
Aktywa obrotowe, w tym:	4 777,75	4 777,75
Zapasy	0	0
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	90,13	90,13
Zobowiązania długoterminowe	0	0
Zobowiązania krótkoterminowe	0	0

Przychody netto ze sprzedaży	0	0
Zysk/strata netto na działalności operacyjnej	0	0
Zysk/strata brutto	0	0
Zysk strata netto	0	0

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

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

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

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

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

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

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

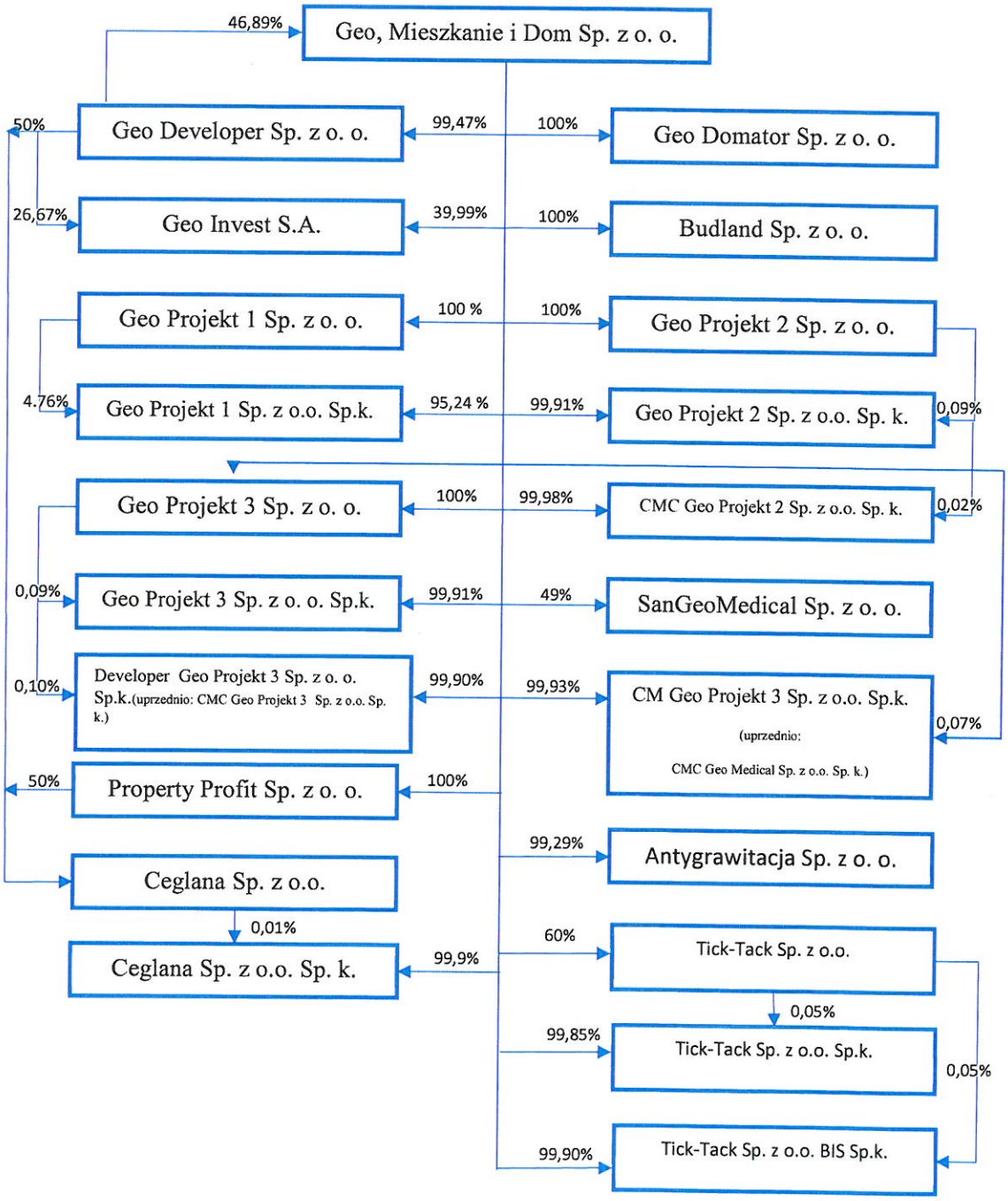
Na dzień sporządzenia niniejszego raportu Emitent nie dokonuje konsolidacji wyników finansowych spółki SanGeoMedical Sp. z o.o. Podstawą prawną dla zwolnienia z obowiązku konsolidacji wyników finansowych spółki Tick Tack Sp. z o.o. Bis Sp. kom jest art. 57 ust. 2 ustawy o rachunkowości.

Spółka nie dysponuje danymi finansowymi dla Spółki SanGeoMedical Sp. z o.o. z uwagi na fakt, iż aktualnie spółka nie posiada Zarządu (został ustanowiony kurator, którego zadaniem jest powołanie organów Spółki) co na dzień dzisiejszy uniemożliwia Spółce pozyskanie danych finansowych tego podmiotu.

Informacja o powiązaniach organizacyjnych lub kapitałowych

Strukturę podmiotów zależnych od Geo, Mieszkanie i Dom Sp. z o. o. oraz udziały w kapitale podstawowym podmiotów zależnych na dzień 30 czerwca 2020 r. prezentuje schemat poniżej.

Rysunek 1 Struktura podmiotów w Grupie Deweloperskiej Geo



2.1.2 Zmiany w pierwszym półroczu 2020 r.

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

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

2.2 Organy w Spółce Emitenta Geo, Mieszkanie i Dom Sp. z o.o.

Zgromadzenie wspólników/akcjonariuszy

Wspólnikami są: spółka kapitałowa z grupy kapitałowej oraz Przewodniczący Rady Nadzorczej Pan Adam Zaremba-Śmietański.

Rada Nadzorcza

Członków Rady Nadzorczej w Spółce powołuje i odwołuje Zgromadzenie Wspólników.

W skład Rady Nadzorczej Spółki wchodzą:

- 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.

Zarząd

Funkcję Prezesa Zarządu pełnili:

od 01.10.2019 do 25.05.2020 - Maciej Borkowski
od 26.05.2020 - Ewa Foltańska-Dubiel

Funkcję Wiceprezesa Zarządu pełnili:

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

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

2.3 Siedziba i oddziały Emitenta

Siedziba Spółki znajduje się w Krakowie pod adresem przy ul. Bartosza Głowackiego 10, 30-085 Kraków.

Emitent posiada również dwa oddziały:

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

3. Wybrane dane finansowe

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

Tabela 4 Wybrane jednostkowe dane finansowe Emitenta

Wyszczególnienie	30.06.2019 PLN	30.06.2020 PLN	30.06.2019 EUR	30.06.2020 EUR
Kapitał własny	178 406 076,98	172 993 313,13	41 958 155,45	38 735 627,66
Aktywa trwałe, w tym	190 921 558,87	178 671 922,10	44 901 589,57	40 007 147,80
Rzeczowe aktywa trwałe	579 414,24	644 492,12	136 268,64	144 310,82
Inwestycje długoterminowe	189 688 922,85	177 614 991,09	44 611 693,99	39 770 486,13
Aktywa obrotowe, w tym:	67 582 920,61	68 492 346,32	15 894 383,96	15 336 396,39
Zapasy	28 116 984,09	50 183 774,20	6 612 649,13	11 236 850,47
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	15 486 470,16	8 386 228,19	3 642 161,37	1 877 794,04
Zobowiązania długoterminowe	21 367 807,29	5 934 000,00	5 025 354,49	1 328 705,78
Zobowiązania krótkoterminowe	49 169 983,21	63 805 981,29	11 563 965,94	14 287 053,58
Przychody netto ze sprzedaży	7 571 518,41	543 179,50	1 780 695,77	121 625,50
Zysk/strata netto na działalności operacyjnej	-11 363 359,18	52 881,20	-2 672 473,94	11 840,84
Zysk/strata brutto	-7 680 550,90	-1 074 604,94	-1 806 338,41	-240 619,11
Zysk strata netto	-7 756 822,90	277 486,06	-1 824 276,32	62 133,02

Przyjęty kurs EUR/PLN na dzień 30.06.2020: 4,466
Przyjęty kurs EUR/PLN na dzień 30.06.2019: 4,252

4. Pozostałe istotne zdarzenia wpływające na działalność Emitenta, jakie nastąpiły w pierwszej połowie roku obrotowego oraz po jego zakończeniu do dnia zatwierdzenia sprawozdania finansowego

4.1 Istotne umowy zawarte w I półroczu 2020 roku oraz po jego zakończeniu do dnia zatwierdzenia sprawozdania finansowego

Zmiany umowy spółki

NAZWA SPÓŁKI	NUMER AKTU	DATA AKTU	ZMIANA
Geo, Mieszkanie i Dom Sp. z o.o.	Rep. A Nr 10087/2020	27.05.2020 r.	w § 3 umowy spółki (dot. PKD) dodano nowe tirety w brzmieniu: - działalność rachunkowo-księgowa, doradztwo podatkowe - działalność usługowa związana z administracją biura - działalność centrów telefonicznych (call center) - pozostała działalność rozrywkowa - pozostałe pozaszkolne formy edukacji, gdzie indziej niesklasyfikowane - wypożyczanie i dzierżawa pozostałych artykułów użytku osobistego i domowego

Transakcje sprzedaży/zakupu nieruchomości w I półroczu 2020 roku:

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

Wartość kupowanej nieruchomości to 14.700.000 zł netto.

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

Wartość sprzedawanej nieruchomości to 12.673.700 zł netto.

Umowy o roboty budowlane z generalnymi wykonawcami

Spółka nie zawierała umów o roboty budowlane z generalnymi wykonawcami.

4.2 Informacja o zaciągniętych i spłaconych zobowiązaniach finansowych

Kredyty

Spółka Geo, Mieszkanie i Dom Sp. z o.o. w I półroczu 2020 r. zaciągała kredyt w łącznej kwocie 13.515.000,00 zł.

Kredyt został zaciągnięty na następujące cele:

- finansowanie zakupu nieruchomości we Wrocławiu – zaciągnięty kredyt w kwocie 13.515.000,00 zł został spłacony w części wynoszącej 10.221.000,00 zł do dnia daty bilansowej tj. 30.06.2020 r. Po dacie bilansowej kredyt został spłacony w całości.

Pożyczki

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

Obligacje

Spółka Geo, Mieszkanie i Dom Sp. z o.o. w dniu 06.04.2020 r. dokonała obowiązkowej amortyzacji 5.000 sztuk obligacji serii L o łącznej wartości nominalnej 5.000.000,00 zł. Do daty bilansowej Spółka nie wyemitowała nowych serii Obligacji. Po dacie bilansowej Spółka wyemitowała Obligacje Serii N o łącznej wartości nominalnej 10.000.000,00 zł. Obligacje wyemitowane zostały w celu przedterminowego refinansowania Obligacji serii L.

Subwencja finansowa PFR

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

Poręczenia

W I półroczu 2020 r. oraz do dnia sporządzenia sprawozdania Spółka Geo, Mieszkanie i Dom Sp. z o.o. nie udzieliła poręczeń spółkom z grupy kapitałowej oraz spółkom spoza grupy kapitałowej.

4.3 Istotne postępowania administracyjne i sądowe

Decyzje o pozwoleniu na budowę

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

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

Decyzje ustalające: warunki zabudowy, przeznaczenie działek w MPZP

Decyzja nr AU-2/6730.2/130/2020, znak: AU-02-3.6730.2.908.2017.ŁOK, wydana przez Prezydenta Miasta Krakowa dnia 24.02.2020 r., dotycząca umorzenia postepowania w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji p.n.: „Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym, wewnętrznym układem drogowym i pieszym na działkach nr 157/90, 157/123 obr. 7 Nowa Huta, wraz ze zjazdem z drogi na działce nr 157/122 obr. jw. oraz dojazdem poprzez działki nr 157/122, 157/128, 157/130, 157/125, 157/45 obr. Jw. przy ul. Kłosowskiego w Krakowie.

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

Decyzje ustalające odszkodowanie
Brak

Istotne wszczęte postępowania sądowe

Brak

Istotne zakończone postępowania sądowe

Brak

5. Kluczowe wskaźniki efektywności

5.1 Finansowe

	H1 2019 r.	H1 2020 r.
Wskaźniki rentowności		
Rentowność sprzedaży brutto	-101,44%	-197,84%
Rentowność sprzedaży netto	-102,45%	51,09%
Rentowność majątku	-3,00%	0,11%
Rentowność kapitału	-4,35%	0,16%
Wskaźniki płynności		
Wskaźnik płynności gotówkowej	0,32	0,15
Wskaźnik płynności szybkiej	0,73	0,26
Wskaźnik ogólnej płynności	1,37	1,07
Wskaźniki zadłużenia		
Wskaźnik ogólnego zadłużenia	0,31	0,30
Wskaźnik zadłużenia długoterminowego	0,12	0,03

Wskaźnika zadłużenia kapitałów własnych	0,45	0,43

5.2 Niefinansowe

	H1 2019 r.	H1 2020 r.
Ilość sprzedanych mieszkań w Krakowie:	7	19

5.3 Informacje dotyczące zagadnień pracowniczych

	H1 2019 r.	H1 2020 r.
Liczba pracowników (stan na 30 czerwca), w tym:	19	19
w Krakowie	19	18
we Wrocławiu	0	1
w Katowicach	0	0

5.4 Informacje dotyczące środowiska naturalnego

Brak istotnych informacji.

5.5 Osiągnięcia w dziedzinie badań i rozwoju

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

6. Czynniki istotne dla rozwoju Geo, Mieszkanie i Dom Sp. z o.o.

Podaż lokali mieszkalnych:

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

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

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

W okresie styczeń-czerwiec 2020 r. rozpoczęto budowę 100,0 tys. mieszkań, tj. o 13,4% mniej niż w analogicznym okresie roku 2019.[1]

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

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

Popyt na lokale mieszkalne:

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

Trudno w obecnej sytuacji wnioskować o relacji popytu i podaży w oparciu o stosowany zazwyczaj wskaźnik porównujący wielkość bieżącej oferty ze sprzedażą z ostatnich czterech kwartałów. Nie można oczekiwać, że sprzedaż wróci szybko do rekordowych liczb. Ale też trudno zakładać, że w drugiej połowie bieżącego roku utrzyma się na bardzo niskim poziomie z „covidowego" drugiego kwartału. 6,9 tys. mieszkań sprzedanych, 10,5 tys. wprowadzonych do oferty i ostrożny optymizm na drugą połowę roku[3].

---

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

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

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

Ceny mieszkań:

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

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

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

Kraków – 8 661zł,

Wrocław – 8 041zł,

Katowice – 6 829zł.

Zatem na rynkach na których Spółka prowadziła działalność związaną z realizacją inwestycji mieszkaniowych odnotowano wzrosty cen ofertowych i niewielki spadek cen transakcyjnych w Katowicach[4].

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

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

Ryzyko koniunkturalne

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

Ryzyko zmian prawnych

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

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. W celu ograniczenia ryzyka zmian prawnych Geo, Mieszkanie i Dom Sp. z o.o. na bieżąco śledzi procesy legislacyjne, a także posiada wysoko wykwalifikowany Dział Prawny, który analizuje skutki projektowanych zmian. Grupa jest także członkiem BCC, Polskiego Związku Firm Deweloperskich oraz Stowarzyszenia Budowniczych Domów i Mieszkań.

Ryzyko związane z płynnością

Wielomiesięczny proces budowy inwestycji oraz brak możliwości dowolnego dysponowania środkami z wpłat klientów, które to środki zgodnie z ustawą deweloperską muszą być zdeponowane na rachunku powierniczym pojawia się ryzyko utrat płynności w okresach realizacji inwestycji. W celu wyeliminowania ryzyka utraty płynności, Spółka finansuje swoją działalność z różnych źródeł, tj. ze środków własnych, z kredytów inwestycyjnych i obrotowych oraz z emisji obligacji.

Ryzyko związane z realizacją inwestycji

Realizacja inwestycji mieszkaniowych jest złożonym i długotrwałym procesem, na który mogą wpływać: odmowne lub niewydane w terminie decyzje administracyjne, odwołania i zaskarżenia decyzji administracyjnych, a w związku z tym długotrwałe procesy sądowe, zmiany przepisów, warunki atmosferyczne, zmiany cen materiałów, rzetelność i sytuacja finansowa podwykonawców.

Ryzyko kredytowe

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

Ryzyko stóp procentowych

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

Aktualnemu wzrostowi sprzedaży mieszkań sprzyja przede wszystkim najniższy w historii poziom stóp procentowych w Polsce. Należy zwrócić uwagę, iż obecne oprocentowanie kredytu mieszkaniowego jest obecnie jednym z najniższych w historii. W takim otoczeniu środki pieniężne transferowane są z lokat na inwestycyjny zakup nieruchomości, których wynajem może dawać obecnie rentowność

wyższą niż depozyt. Istotny wzrost stóp procentowych w przyszłości może mieć negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki oraz perspektywy rozwoju Grupy Emitenta.

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

Ryzyko związane z infrastrukturą

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

Ryzyko związane z zastosowaniem niewłaściwej technologii budowlanej

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

Ryzyko niekorzystnych warunków atmosferycznych w trakcie realizacji inwestycji

Na znaczną część prac prowadzonych przez dewelopera wpływ mają warunki atmosferyczne. Pomimo, iż stosowane obecnie technologie budowlane umożliwiają wznoszenie budynków również w niekorzystnych warunkach pogodowych, to jednak wystąpienie skrajnych zjawisk pogodowych takich jak: utrzymywanie się skrajnie niskich temperatur przez dłuższy okres czasu, nadmierne opady czy wichury mogą spowodować istotne opóźnienia w realizacji prac budowlanych. Tym samym

niekorzystne warunki atmosferyczne mogą doprowadzić do istotnych opóźnień w realizacji projektów co może niekorzystnie wpływać na działalność, sytuację finansową, wyniki oraz perspektywy rozwoju Emitenta. Wyżej wymienione ryzyko jest ograniczane przez emitenta po przez podpisywanie kontraktów z Generalnym Wykonawcą oraz umów klientami zawierającymi odpowiedni bufor czasowy na wypadek ewentualnych nieoczekiwanych zdarzeń losowych jak niekorzystne warunki atmosferyczne.

Ryzyko związane z uzależnieniem od wykonawców robót budowlanych

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

Ryzyko związane z wypadkami oraz zdarzeniami nieprzewidzianymi przy pracy na terenie budowy

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

Ryzyko niewypłacalności wykonawcy w trakcie realizacji kontraktu

Emitent w celu jak najlepszego zabezpieczenia swoich interesów dokonuje zapłaty za prowadzone prace budowlane po zakończeniu konkretnego etapu, zdefiniowanego technologicznie oraz ściśle określonego pod względem parametrów finansowych. Z kolei w czasie realizacji kontraktu

wykonawca jest zmuszony systematycznie dokonywać zapłaty za dostarczony materiał, wykonane przez firmy zewnętrzne usługi oraz prace zrealizowane przez osoby u niego zatrudnione. Jednym z poważniejszych lecz relatywnie rzadkich zagrożeń prowadzących do konieczności zmiany podwykonawcy jest utrata płynności finansowej przez podwykonawcę. Zdarzenie takie może wpłynąć na jakość i terminowość wykonywanych przez niego prac.

Ryzyko związane z dostępem potencjalnych klientów do finansowania

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

Ryzyko związane z lokalizacją nieruchomości

Kluczowym czynnikiem powodzenia sprzedaży produktów danego projektu deweloperskiego jest lokalizacja nieruchomości oraz atrybuty z nią związane. Wprawdzie Emitent podejmując się realizacji danego przedsięwzięcia dokonuje wielostronnej analizy lokalnego rynku nieruchomości, oraz możliwości realizacji inwestycji na danym terenie. Wtedy także Emitent ocenia najbardziej prawdopodobne scenariusze i warianty cenowo - kosztowe uprawdopodabniające szybką i skuteczną sprzedaż realizowanych mieszkań, tym niemniej wykluczyć nie można, iż w kolejnych, nowych projektach, zwłaszcza tych podejmowanych w nowych lokalizacjach poza miastami, w których dotychczas Spółka była obecna (Kraków, Wrocław, aglomeracja śląska) mogą zaistnieć błędy decyzyjne wpływające na czas ekspozycji mieszkań na rynku. Taki obrót sprawy może prowadzić iż moment inkasowania przychodów ze sprzedaży oraz poziom zrealizowanej marży brutto może być inny niż pierwotnie planowano. Podobny skutek może zostać wywołany koniecznością potencjalnych korekt cenowych w trakcie procesu sprzedaży jak i wystąpienia nieprzewidzianych kosztów technicznych w trakcie procesu inwestycyjnego, między innymi również dotyczących koniecznego podwyższenia standardu mieszkań przy jednoczesnym utrzymaniu cen jednostkowych sprzedaży. Nadmienić również należy, iż przeprowadzenie przez rozpoczęciem procesu inwestycyjnego pogłębionych analiz rynkowych oraz weryfikacji atrybutów nieruchomości będzie generować dodatkowe koszty ponoszone we wstępnych fazach projektów.

Ryzyko rekompensaty Klientom opóźnienia realizacji inwestycji

Większość czynników ryzyka związanych z prowadzoną działalnością operacyjną, opisanych w niniejszym rozdziale, prowadzić może do opóźnień w realizacji projektów deweloperskich. Opóźnienia prac na budowach i związane z tym opóźnienia w odbiorze budynków nie tylko

zwiększają koszty projektów deweloperskich ale także mogą prowadzić do istotnego naruszenia harmonogramów w zakresie odbioru inwestycji w ramach których zostały już podpisane przedwstępne umowy sprzedaży. W pewnych okolicznościach deweloper może zostać zmuszony do zrekompensowania swoim Klientom powstałych opóźnień. Ewentualne rabaty, kary umowne lub inne świadczenia liczone od ceny sprzedaży mogą mieć istotny, negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki oraz perspektywy rozwoju Emitenta. Należy jednak nadmienić, iż Emitent stosuje w umowach z generalnym wykonawcą zapisy nakładające na wykonawcę kary umowne na niezrealizowanie budowy w terminie.

Ryzyko zależności od kadry zarządzającej oraz pracowników

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

Ryzyko związane z awarią systemu informatycznego

Działalność operacyjna Spółki jest w ograniczony sposób uzależniona od systemów informatycznych. Pomimo przyjętych zabezpieczeń nie można jednak całkowicie wykluczyć, że możliwa awaria sprzętu komputerowego, systemu przekazywania danych czy programów komputerowych związanych z ich przetwarzaniem nie doprowadzi do zakłóceń w pracy spółki, lub nie narazi jej na dodatkowe koszty. Niemniej jednak Emitent na bazie systemów informatycznych prowadzi ewidencję księgową, sprzedażową oraz biznesową, z tego względu przyjął wewnętrzną politykę bezpieczeństwa oraz systematycznie tworzy kopie bezpieczeństwa w celu łatwego odtworzenia istotnych z punktu widzenia działalności przedsiębiorstwa danych.

Ryzyko związane z zawieraniem transakcji z podmiotami powiązanymi

Spółka zawiera transakcje z podmiotami powiązanymi z nią kapitałowo na zasadach rynkowych. Transakcje takie przyczyniają się do efektywnego prowadzenia działalności gospodarczej, właściwej identyfikacji nakładów na poszczególne rodzaje działalności oraz prowadzi do dywersyfikacji ryzyka działalności. 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 (każdorazowo następuje weryfikacja pisemnych oświadczeń od zgłoszonych podwykonawców o niezaleganiu z płatnościami).

Ryzyko związane z pozyskiwaniem środków finansowych dłużnych

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

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

Ryzyko generowania przez Emitenta ujemnych wyników finansowych na poziomie zysku netto

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

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

Ryzyko związane z wpływem wirusa SARS-CoV-2

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

7. Perspektywy dalszej działalności Spółki

7.1 Przewidywany rozwój Spółki

Inwestycje zaplanowane na rok 2020 prezentuje tabela poniżej.

Lokalizacja	Możliwość realizacji inwestycji
Wrocław Stabłowice ul. Łomnicka	Spółka prowadzi zaawansowane rozmowy z oferentami, negocjując ostateczny kształt oraz wartość umowy na Generalne Wykonawstwo Inwestycji. Prognozowany termin wyboru niniejszego podmiotu oraz start inwestycji planowany jest na I kwartał 2021 r . Projekt przewiduje realizację 96 mieszkań o łącznej powierzchni 4.803 m2.
Katowice, ul. Złota	16.01.2020 r. Spółka podpisała przedwstępną warunkową umowę sprzedaży (Rep. A nr 544/2020) zakupu nieruchomości gruntowej częściowo zabudowanej położonej w Katowicach przy ul. Złotej/Dębowej. Szacowana możliwa do zrealizowania powierzchnia użytkowa mieszkań wynosi ok. 3.500 m2. Finalizacji zakupu nieruchomości nastąpi po uzyskaniu przez stronę sprzedającą prawomocnego i ostatecznego pozwolenia na budowę.
Katowice,	II etap realizacji inwestycji przy ul. Ceglanej w Katowicach zakłada realizację 2

ul. Ceglana II etap	budynków o łącznej powierzchni użytkowej wynoszącej 9.668 m2. Planowany termin rozpoczęcia inwestycji to III kw. 2021 r.
Wrocław, ul. Szajnochy	17.01.2020 r. Spółka sfinalizowała zakup nieruchomości gruntowej położonej przy ul. Szajnochy 10 we Wrocławiu zabudowanej zabytkowym budynkiem o powierzchni użytkowej ok. 4.000 m2. W chwili obecnej trwają prace inwentaryzacyjne i konserwatorskie.

Tabela 5 Inwestycje planowane w latach 2020 i 2021

Pomimo tymczasowej niepewności związanej z skutkami stanu epidemicznego (COViD 19) Spółka nadal intensywnie poszukuje nowych terenów pod budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne, szczególnie w takich miastach jak Kraków, Katowice oraz Wrocław.

Po okresie „lockdownu" w miesiącach marcu i kwietniu, maj przyniósł wzrost zainteresowania oferowanymi przez Spółkę mieszkaniami zarówno w Krakowie (gdzie w ostatnim okresie został sprzedany produkt dla bardziej wymagającego klienta).

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

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

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

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

Priorytetowym zadaniem dla Zarządu stało się przygotowanie przez Spółkę nowych inwestycji. Podjęte w tym kierunku kroki w pierwszej połowie 2020 drugiej połowie roku to przede wszystkim:

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

W najbliższym okresie kilku miesięcy planuje się również badanie rynku poprzez poszukiwanie nowych możliwości rozwoju i ekspansji poprzez projekty realizowane w ramach wspólnych przedsięwzięć z osobami fizycznymi i podmiotami gospodarczymi posiadającymi grunty w atrakcyjnych lokalizacjach.

7.2 Przewidywana sytuacja finansowa

W opinii Zarządu Spółki Geo, Mieszkanie i Dom Sp. z o.o. sytuacja finansowa firmy powinna ulegać poprawie.

Grupa Deweloperska Geo, której spółką dominującą jest Geo, Mieszkanie i Dom Sp. z o.o. osiąga dobre wyniki sprzedażowe oraz aktywnie poszukuje nieruchomości pozwalających na realizację nowych inwestycji.

8. Informacje dotyczące podmiotu badającego sprawozdania finansowe

Sprawozdanie za I półrocze 2020 r. nie podlega badaniu.

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

Przekazujemy Państwu jednostkowe sprawozdanie finansowe Geo, Mieszkanie i Dom Sp. z o.o. za pierwsze półrocze roku obrotowego 2020, a także osiągnięte wyniki finansowe. W tym okresie Spółka wykazała zysk w wysokości 277.486,06 zł netto. Osiągnięte wyniki są zgodne z oczekiwaniami za ten okres. Spółka od 2018 roku realizowała swój flagowy projekt – inwestycję Mazowiecka 72. Pod koniec ubiegłego roku zostało uzyskane pozwolenie na użytkowanie inwestycji. Po dacie bilansowej spółka sfinalizowała umowy sprzedaży z Klientami, co spowoduje w ocenie Zarządu na koniec 2020 r. znaczną poprawę wyniku finansowego.

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

Spółka aktywnie uczestniczy na rynku obligacji Catalyst. Dzięki swoim działaniom Spółka w dniu 21.07.2020 roku dokonała emisji nowej serii obligacji oznaczonej numerem N w wysokości 10.000.000,00 złotych co wpłynie bardzo pozytywnie na dalszą działalność i rozwój Emitenta. Ponadto Spółka z sukcesem uplasowała na rynku Catalyst wyemitowane pod koniec 2019 roku obligacje serii M.

Ukończenie inwestycji, korzystne działania na rynku kapitałowym, posiadane doświadczenie w realizacji inwestycji deweloperskich oraz aktywne poszukiwanie nowych działek do zabudowy pozwalają pozytywnie patrzeć w przyszłość zarówno pod względem poziomu sprzedaży jak i wyników finansowych. Celem spółki Geo, Mieszkanie i Dom Sp. z o.o. stojącej na czele Grupy Deweloperskiej Geo jest dalszy rozwój, tworzenia najlepszych inwestycji dostosowanych do indywidualnych potrzeb i wymagań klientów, obejmujących zmieniające się upodobania i preferencje.

10. Oświadczenie Zarządu w sprawie rzetelności sporządzenia sprawozdania finansowego

Działając w imieniu Spółki Geo, Mieszkanie i Dom Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie oświadczamy, że wedle naszej najlepszej wiedzy, półroczne sprawozdanie finansowe za pierwsze sześć miesięcy roku obrotowego 2020 i dane porównywalne, sporządzone zostały zgodnie z obowiązującymi zasadami Rachunkowości oraz że dane te odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową Spółki oraz jej wynik finansowy. Ponadto oświadczamy, że sprawozdanie z działalności Spółki za pierwsze sześć miesięcy roku obrotowego 2020 zawiera prawdziwy obraz jej sytuacji, w tym opis podstawowych zagrożeń i ryzyk.

11. Spis tabel i rysunków

Rysunek 1 Struktura podmiotów w Grupie Deweloperskiej Geo 7

Tabela 1 Spółki wchodzące w skład grupy kapitałowej - Grupa Deweloperska Geo 3
Tabela 2 Wybrane jednostkowe dane finansowe Antygrawitacja Sp. z o.o. 4
Tabela 3 Wybrane jednostkowe dane finansowe Tick Tack Sp. z o.o. Bis Sp. kom. 5
Tabela 4 Wybrane jednostkowe dane finansowe Emitenta 9
Tabela 5 Inwestycje planowane w latach 2020 i 2021 23

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

PREZES ZARZĄDU
Ewa Foltańska-Dubiel

WICEPREZES ZARZĄDU
Joanna Zaremba-Śmietańska