



Sprawozdanie Zarządu z działalności
Geo, Mieszkanie i Dom Sp. z o.o.
za I półrocze 2018 r.

Kraków, 28 września 2018 r.

R

Uch

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 30.06.2018 r.	3
2.1.2 Zmiany w 2018 r.....	5
2.2 Organy w Grupie Kapitałowej.....	5
2.3 Siedziba i oddziały Grupy Kapitałowej.....	7
2.4 Oświadczenie o stosowaniu ładu korporacyjnego.....	7
3. Podstawowe dane finansowo-księgowe.....	7
4. Pozostałe istotne zdarzenia wpływające na działalność Grupy Kapitałowej, jakie nastąpiły w roku obrotowym oraz po jego zakończeniu do dnia zatwierdzenia sprawozdania finansowego	8
4.1 Istotne umowy zawarte w 2018 roku oraz po jego zakończeniu do dnia zatwierdzenia sprawozdania finansowego	8
Zakup/sprzedaż nieruchomości (z wyłączeniem przeniesienia własności lokali mieszkalnych i o przeznaczeniu innym niż mieszkalne wraz ze związanymi z nimi prawami w inwestycjach realizowanych przez Grupę)	9
4.2 Informacja o zaciągniętych i spłaconych zobowiązaniach finansowych.....	9
4.3 Istotne postępowania administracyjne i sądowe	10
5. Kluczowe wskaźniki efektywności.....	11
5.1 Finansowe	11
5.2 Informacje dotyczące zagadnień pracowniczych.....	11
5.3 Informacje dotyczące środowiska naturalnego.....	11
5.4 Osiągnięcia w dziedzinie badań i rozwoju	12
6. Czynniki istotne dla rozwoju Grupy Kapitałowej	12
7. Perspektywy dalszej działalności Spółki.....	14
7.1 Przewidywany rozwój Spółki	14
7.2 Przewidywana sytuacja finansowa	15
8. Informacje dotyczące podmiotu badającego sprawozdania finansowe.....	15
9. Podsumowanie.....	15
10. Spis tabel i rysunków.....	15

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 30.06.2018 r.

Spółka posiada udziały/wkłady w 16 spółkach grupy kapitałowej, które 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 ¹
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

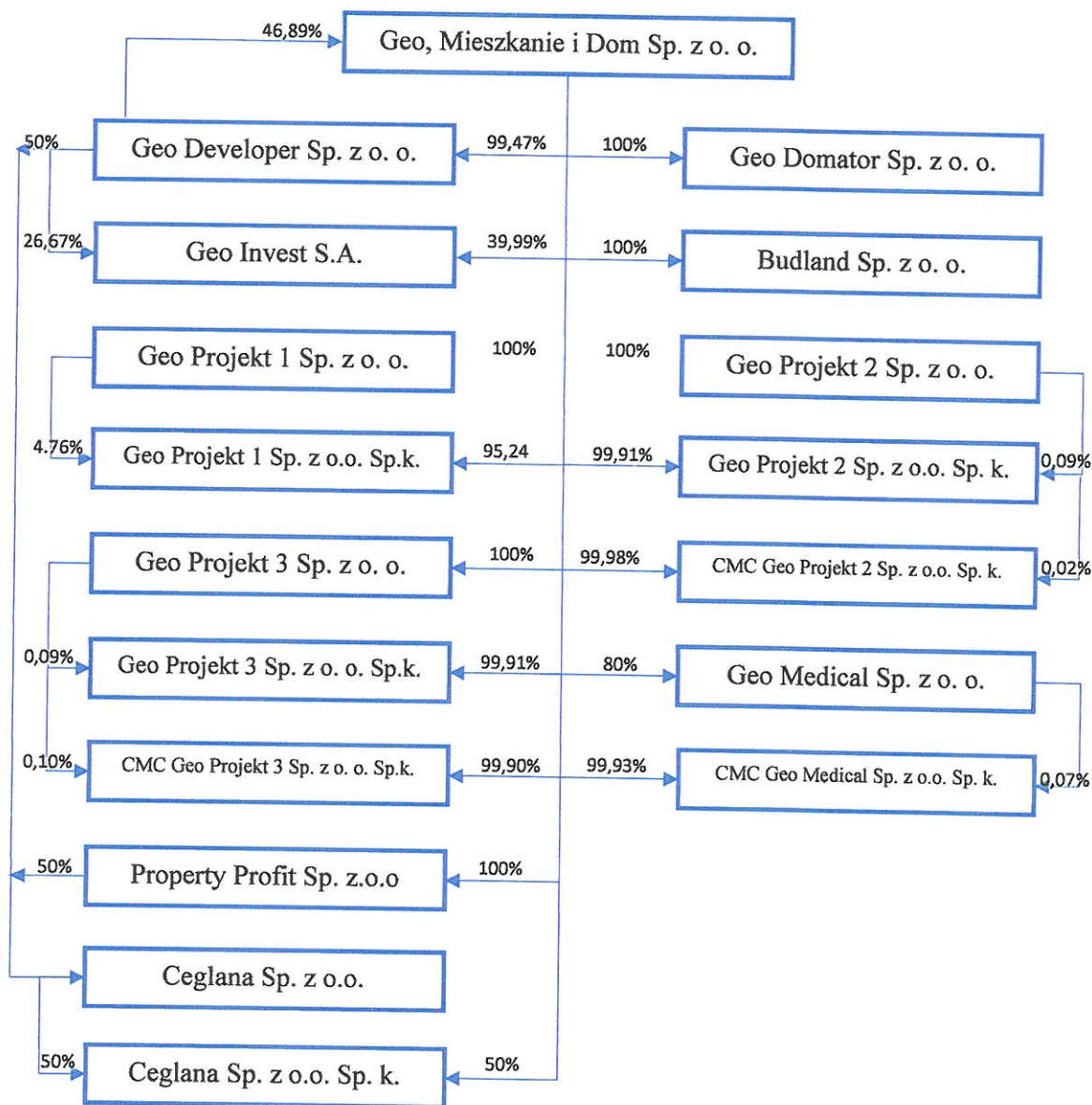
¹ Dotyczy spółek komandytowych

9.	Geo Projekt 3 Sp. z o. o.	0000314920	06.10.2008 r.	135.000 zł
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 30.06.2018 r. prezentuje schemat poniżej.

Rysunek 1 Struktura podmiotów w Grupie Deweloperskiej Geo



2.1.2 Zmiany w 2018 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 Grupie Kapitałowej

Zgromadzenie wspólników/akcjonariuszy

Wspólnikami są: spółka kapitałowa z grupy kapitałowej, spółka kapitałowa i osoba fizyczna.

Katalog uprawnień Zgromadzenia Wspólników Spółki został poszerzony w stosunku do wynikającego z Kodeksu Spółek Handlowych. Do uprawnień Zgromadzenia Wspólników Spółki należą:

- rozpatrywanie i zatwierdzanie sprawozdania, bilansu oraz rachunku zysków i strat za rok obrotowy,
- podział zysku i pokrycie strat,
- powoływanie i odwoływanie członków Zarządu,
- udzielanie absolutorium Zarządowi z wykonywania obowiązków,
- zgoda na zbycie udziałów,
- podwyższenie lub obniżenie kapitału zakładowego,
- zmiany umowy Spółki,
- tworzenie i likwidacja funduszy oraz określenie ich przeznaczenia,
- zbywanie i wydzierżawianie przedsiębiorstwa oraz ustanowienie na nim ograniczonych praw rzeczowych,
- nabycie i zbycie nieruchomości z wyłączeniem zbycia lokali stanowiących odrębną własność wraz z udziałami w gruncie lub prawie wieczystego użytkowania związanych z tym lokalem,
- rozwiązanie i likwidacja Spółki,
- wszelkie postanowienie dotyczące roszczeń o naprawienie szkody wyrządzonej przy zawiązaniu spółki lub sprawowaniu zarządu lub nadzoru,
- połączenie Spółek,
- rozpatrywanie i rozstrzyganie wniosków przedstawionych przez Zarząd.

Rada Nadzorcza

Członków Rady Nadzorczej w Spółce powołuje i odwołuje Zgromadzenie Wspólników.

W skład Rady Nadzorczej Spółki 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.

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

W I półroczu 2018 roku funkcję Prezesa Zarządu w Spółce do 31.03.2018 r. pełniła Joanna Zaremba-Śmietańska.

1 kwietnia 2018 r. nastąpiła zmiana na stanowisku Prezesa i Wiceprezesa Spółki. Na stanowisko Prezesa została powołana Ewa Foltańska – Dubiel, natomiast stanowisko Wiceprezesa objął Maciej Komsta, wcześniej pełniący funkcję Dyrektora Finansowego Spółki.

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

2.3 Siedziba i oddziały Grupy Kapitałowej

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

Grupa Deweloperska Geo posiada dwa oddziały – we Wrocławiu i w Katowicach. Oddział we Wrocławiu znajduje się pod adresem przy al. Kromera 51a, 51-163 Wrocław. Oddział w Katowicach znajduje się pod adresem przy ul. Rolnej 17b/2, 40-555 Katowice.

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

2.4 Oświadczenie o stosowaniu ładu korporacyjnego

W I półroczu 2018 r. Grupa Deweloperska Geo nie była emitentem papierów wartościowych dopuszczonych do obrotu na rynku regulowanym, w związku z tym nie ma zastosowania obowiązków wynikających z art. 60 *rozporządzenia w sprawie informacji mogących naruszyć interes emitenta i emitentów* ust. 2 ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych.

3. Podstawowe dane finansowo-księgowe

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

Tabela 2 Podstawowe dane finansowo-księgowe - Bilans

	30.06.2018 r.	30.06.2017 r.
Aktywa razem	260 188 691,59 zł	242 315 607,53 zł
Aktywa trwałe	192 866 772,00 zł	199 341 204,05 zł
Aktywa obrotowe	67 321 919,59 zł	42 974 403,48 zł
Pasywa razem	260 188 691,59 zł	242 315 607,53 zł
Kapitał własny	185 482 614,42 zł	177 602 576,18 zł
Zobowiązania długoterminowe	20 900 000,00 zł	34 434 601,00 zł
Zobowiązania krótkoterminowe	46 456 443,17 zł	23 130 461,35 zł

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

	30.06.2018 r.	30.06.2017 r.
Zysk/strata na sprzedaży	- 2 372 864,23 zł	- 2 762 908,83 zł
Zysk/strata na działalności operacyjnej	- 2 729 205,81 zł	- 2 732 364,93 zł
Zysk/strata na działalności gospodarczej	8 052 557,43 zł	5 652 140,27 zł
Zysk/strata brutto	8 052 557,43 zł	5 652 140,27 zł
Zysk/strata netto	8 041 941,43 zł	5 684 349,27 zł

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 oraz po jego zakończeniu do dnia zatwierdzenia sprawozdania finansowego

NAZWA SPÓŁKI	NR AKTU	DATA	PRZEDMIOT ZMIANY
Geo, Mieszkanie i Dom sp. z o. o.	Rep. A Nr 603/2018	27.03.2018 r.	zmiana sposobu reprezentacji

Zakup/sprzedaż nieruchomości (z wyłączeniem przeniesienia własności lokali mieszkalnych i o przeznaczeniu innym niż mieszkalne wraz ze związanymi z nimi prawami w inwestycjach realizowanych przez Grupę)

Akt notarialny Rep. A nr 4577/2018 z 23.04.2018 r. - umowa zakupu udziałów wprawie 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 i 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 własności nieruchomości stanowiącej dz. nr 616/4, obr. 29 Krowodrza w Krakowie przez Geo, Mieszkanie i Dom Sp. z o.o.

łączna cena sprzedaży nieruchomości to **387.500,- zł netto**.

łączna cena zakupu nieruchomości to **321.036,37 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

4.2 Informacja o zaciągniętych i spłaconych zobowiązaniach finansowych

Kredyty

Spółka Geo, Mieszkanie i Dom Sp. z o.o. w 1. półroczu 2018 r. oraz po jego zakończeniu do dnia zatwierdzenia sprawozdań finansowych nie zaciągnęła żadnych kredytów. Spółka podpisała w dniu 25.04.2018 r. umowę kredytu inwestycyjnego w wysokości 16.000.000,00 zł na finansowanie realizacji inwestycji przy ul. Mazowieckiej w Krakowie. Kredyt nie został jeszcze uruchomiony.

Spółka Geo, Mieszkanie i Dom Sp. z o.o. w 1. półroczu 2018 r. oraz po jego zakończeniu do dnia zatwierdzenia sprawozdań finansowych nie spłacała kredytów.

Pożyczki

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. w dniach 12.03.2018 r. i 25.06.2018 r. dokonała częściowego wykupu obligacji serii J w łącznej kwocie 713.800,00 zł.

Spółka Geo, Mieszkanie i Dom Sp. z o.o. w dniach 03.04., 15.05., 23.05., 29.05. i 30.05.2018 r. dokonała częściowego wykupu obligacji serii K w łącznej kwocie 4.825.400,00 zł.

Poreczenia

Spółka Geo, Mieszkanie i Dom Sp. z o.o. w 1. półroczu 2018 r. oraz po jego zakończeniu do dnia zatwierdzenia sprawozdań finansowych nie udzieliła poręczeń.

4.3 Istotne postępowania administracyjne i sądowe

Decyzje o pozwoleniu na budowę

Spółka nie otrzymała decyzji o pozwoleniu na budowę w okresie, którego dotyczy sprawozdanie

Decyzje o pozwoleniu na użytkowanie

Spółka nie otrzymała decyzji o pozwoleniu na użytkowanie w okresie, którego dotyczy sprawozdanie.

Decyzje ustalające odszkodowanie

W okresie sprawozdawczym nie uzyskano decyzji o odszkodowaniach

Istotne² wszczęte postępowania sądowe

Brak

Istotne³ zakończone postępowania sądowe

brak

5. Kluczowe wskaźniki efektywności

5.1 Finansowe

	<u>06.2018 r.</u>	<u>06.2017 r.</u>
<u>Wskaźniki rentowności</u>		
Rentowność sprzedaży brutto	14,83 %	47,87 %
Rentowność sprzedaży netto	14,83 %	48,14 %
Rentowność majątku	0,33 %	2,35 %
Rentowność kapitału	0,47 %	3,20 %
<u>Wskaźniki płynności</u>		
Wskaźnik płynności gotówkowej	0,32	0,02
Wskaźnik płynności szybkiej	0,44	0,17
Wskaźnik ogólnej płynności	1,32	1,86
<u>Wskaźniki zadłużenia</u>		
Wskaźnik ogólnego zadłużenia	0,30	0,27
Wskaźnik zadłużenia długoterminowego	0,12	0,19
Wskaźnika zadłużenia kapitałów własnych	0,42	0,36

5.2 Informacje dotyczące zagadnień pracowniczych

	<u>06.2018 r.</u>	<u>06.2017 r.</u>
<u>Liczba pracowników (stan na 30 czerwca), w tym:</u>	22	33
w Krakowie	18	29
we Wrocławiu	2	2
w Katowicach	2	2

5.3 Informacje dotyczące środowiska naturalnego

² Istotne – mogące powodować skutki finansowo-majątkowe przekraczające kwotę 30.000.000,00 zł

³ j.w.

	<u>06.2018 r.</u>	<u>06.2017 r.</u>
<u>Zużycie energii elektrycznej, w tym:</u>		
w Krakowie	17,529 kWh	19,537 kWh
we Wrocławiu	13,934 kWh	15,449 kWh
w Katowicach	2,794 kWh	3,433 kWh
<u>Zużycie wody, w tym:</u>		
w Krakowie	0,801 kWh	0,655 kWh
w Katowicach	128,54 m ³	127,81 m ³
<u>Zamówiony papier A4, w tym:</u>		
w Krakowie	91,05 m ³	103,58 m ³
we Wrocławiu	18,89 m ³	12,23 m ³
w Katowicach	18,60 m ³	12 m ³
	273 ryz	319 ryz
	240 ryz	285 ryz
	23 ryz	30 ryz
	10 ryz	4 ryz

5.4 Osiągnięcia w dziedzinie badań i rozwoju

W I półroczu 2018 roku Spółka nie odnotowała osiągnięć w zakresie badań i rozwoju.

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. m² (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 m² i była o 2,3 m² 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 mieszkaniowego⁴.

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

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

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. mieszkań⁵.

Podaż nieruchomości pod inwestycje mieszkaniowe wielorodzinne

W 2018 roku na rynku można było zaobserwować niską podaż oraz szybki wzrost cen gruntów przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne. Zjawisko to współistnieje z wciąż wysokim popytem na grunty, co pozwala przypuszczać, że trend ten będzie się utrzymywać⁶.

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

⁵ 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.]

⁶ Rynek gruntów inwestycyjnych w Polsce Raport 2017 r. [online], JLL, <http://www.jll.com/poland/pl-pl/Research/Rynek%20grunt%C3%B3w%20inwestycyjnych%20w%20Polsce%20-%202018.pdf> [dostęp: 13.03.2018 r.]

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.

7. Perspektywy dalszej działalności Spółki

7.1 Przewidywany rozwój Spółki

Spółka nadal posiada duży bank ziemi przeznaczony pod realizację inwestycji. Inwestycje zaplanowane na rok 2018 prezentuje tabela poniżej.

Tabela 4 Inwestycje planowane przez Grupę Deweloperską Geo w I półroczu 2018 roku

Lokalizacja	Możliwość realizacji inwestycji
Ceglana	Przewidywany termin rozpoczęcia budowy to 4 kwartał 2018 roku.
Mazowiecka	Termin rozpoczęcia budowy 16.07.2018 r.
Stąbłowice	Przewidywany termin rozpoczęcia budowy to 4 kwartał 2018 roku.
Pękowicka	Z uwagi na rozmiar inwestycja realizowana będzie etapowo. Decyzja WZ dla kolejnych etapów zostanie uzyskana w I. kwartale 2019 roku. Po jej uzyskaniu złożony zostanie wniosek o wydanie decyzji PnB.

Pomimo dysponowania nieruchomościami pod realizację inwestycji w kolejnych latach, Grupa Deweloperska Geo planuje dokonać w 2018 r. zakupu nowych działek.

Dalsze inwestowanie w budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne jest uzasadnione korzystną sytuacją na rynku mieszkaniowym, która nie powinna ulec zmianie w 2018 roku.

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 2018 nie podlega badaniu

9. Podsumowanie

Geo, Mieszkanie i Dom Sp. z o.o. wraz ze spółkami zależnymi tworzącymi Grupę Deweloperską Geo od kilkadziesiąt 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 także do tego korzystne warunki rynkowe.

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

Wiceprezes

Maciej Komsta

Prezes Zarządu

Ewa Foltaińska-Dubiel