



Sprawozdanie Zarządu z działalności Geo, Mieszkanie i Dom w 2016 r.

Kraków, 31 marca 2017 r.

uw of

Spis treści

1.	Wprowadzenie.....	3
2.	Podstawowe informacje o Spółce	3
2.1	Powiązania organizacyjne i kapitałowe	3
2.1.1	Stan na dzień 31.12.2016 r.	3
2.1.2	Zmiany w 2016 r. oraz po jego zakończeniu, a przed dniem zatwierdzenia sprawozdań finansowych.....	5
2.2	Organy	5
2.3	Siedziba i oddziały	6
2.4	Oświadczenie o stosowaniu ładu korporacyjnego	7
3.	Podstawowe skonsolidowane dane finansowo-księgowe	7
3.1	Istotne umowy zawarte w 2016 roku oraz po jego zakończeniu do dnia zatwierdzenia sprawozdania finansowego	8
3.2	Informacja o zaciągniętych i spłaconych zobowiązaniach finansowych	9
3.3	Istotne postępowania administracyjne i sądowe.....	11
4.	Kluczowe wskaźniki efektywności	12
4.1	Finansowe.....	12
4.2	Informacje dotyczące zagadnień pracowniczych	12
4.3	Informacje dotyczące środowiska naturalnego.....	12
4.4	Osiągnięcia w dziedzinie badań i rozwoju	13
5.	Czynniki istotne dla rozwoju Spółki	13
6.	Perspektywy dalszej działalności Spółki	15
6.1	Przewidywany rozwój Spółki	15
6.2	Przewidywana sytuacja finansowa	15
7.	Informacje dotyczące podmiotu badającego sprawozdania finansowe	16
8.	Podsumowanie	16
9.	Spis tabel i rysunków	16

1. Wprowadzenie

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 Spółce

2.1 Powiązania organizacyjne i kapitałowe

2.1.1 Stan na dzień 31.12.2016 r.

Spółka posiada udziały/wkłady w 15 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
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

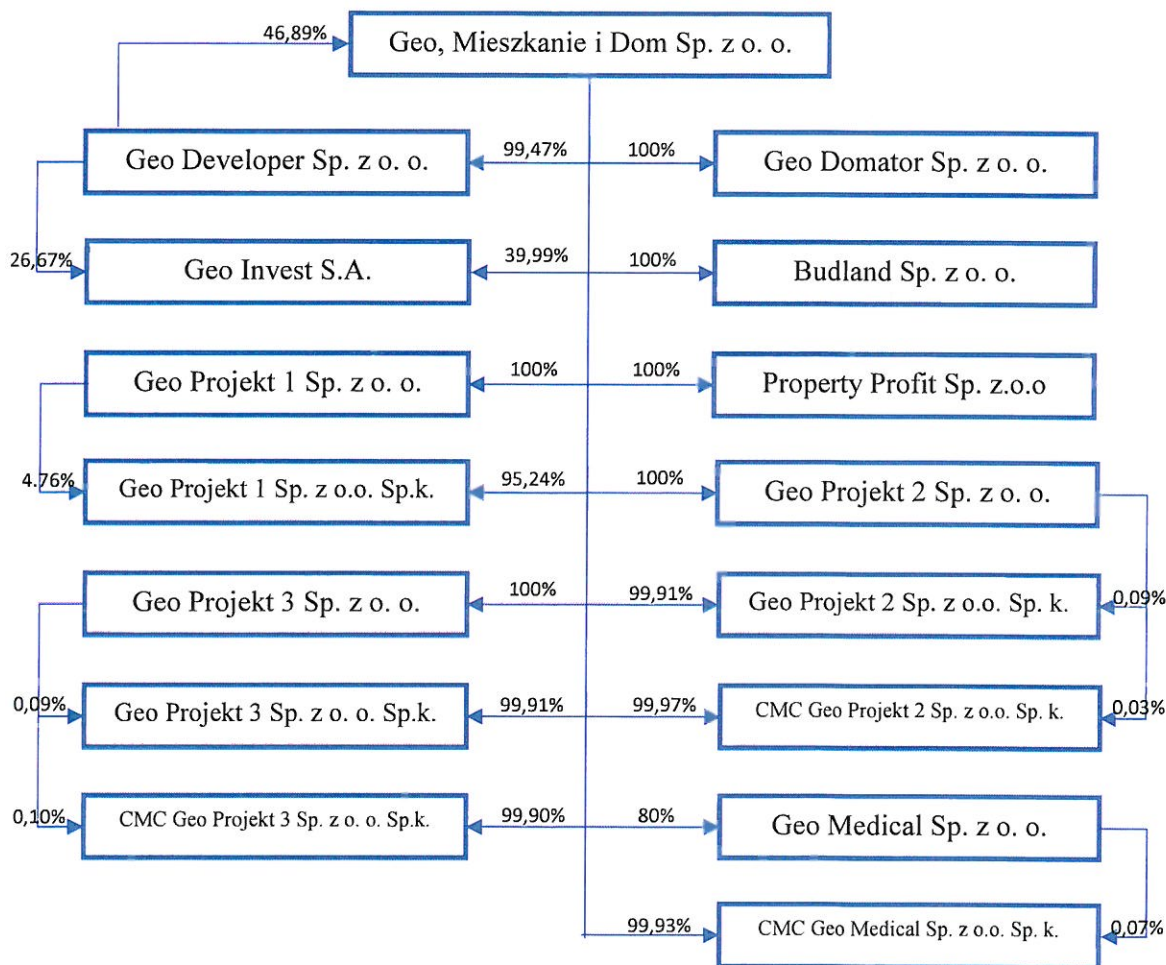
¹ Dotyczy spółek komandytowych

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

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 grudnia 2016 r. prezentuje schemat poniżej.

Rysunek 1 Struktura podmiotów w Grupie Deweloperskiej Geo



2.1.2 Zmiany w 2016 r. oraz po jego zakończeniu, a przed dniem zatwierdzenia sprawozdań finansowych

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

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

2.2 Organy

Zgromadzenie wspólników

Zgromadzenia wspólników

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

Katalog uprawnień zgromadzeń wspólników w spółkach z ograniczoną odpowiedzialnością został poszerzony w stosunku do wynikającego z Kodeksu Spółek Handlowych. Odrębne ustalenia dotyczą każdej ze spółek.

Po zakończeniu roku obrotowego, którego dotyczy sprawozdanie, jednak przed dniem zatwierdzenia sprawozdania finansowego została ustanowiona Rada Nadzorcza. Akt notarialny ustanawiający Radę Nadzorczą został podpisany w dniu 10 stycznia 2017 r.

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.

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 30 listopada 2016 roku Prezesem Zarządu uprawnionym do jednoosobowej reprezentacji był Adam Zaremba-Śmietański, który zarządzał założoną przez siebie spółką kapitałową od początku jej działalności.

Od dnia 1 grudnia 2016 roku stanowisko Prezesa Zarządu objęła Joanna Zaremba-Śmietańska.

Zmiana na stanowisku Prezesa Zarządu podyktowana była podziałem obowiązków, koniecznym w związku z dywersyfikacją działalności grupy kapitałowej na działalność deweloperską i działalność medyczną.

Ponadto po zakończeniu roku obrotowego, którego dotyczy sprawozdanie, jednak przed dniem zatwierdzenia sprawozdania finansowego nastąpiła zmiana na stanowisku Wiceprezesa. Na miejsce Wojciecha Wołkowskiego pełniącego tę funkcję do 31 stycznia 2017 roku powołana została Ewa Foltańska-Dubiel.

Zmianie uległ także sposób reprezentacji. Zasadą jest, że Prezes i Wiceprezes Zarządu reprezentują spółki łącznie.

2.3 Siedziba i oddziały

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

Spółka 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 roku 2016 r. Spółka Geo, Mieszkanie i Dom Sp. z o. o. nie była emitentem papierów wartościowych dopuszczonych do obrotu na rynku regulowanym, w związku z tym nie ma zastosowania obowiązek wynikający z art. z art. 60 *rozporządzenia w sprawie informacji mogących naruszyć interes emitenta i informacji 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 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 dane finansowo-księgowe – Bilans

	31.12.2016 r.	31.12.2015 r.
Aktywa razem	243 784 999,03 zł	286 458 000,32 zł
Aktywa trwałe	184 238 388,40 zł	215 380 505,86 zł
Aktywa obrotowe	59 546 610,63 zł	71 077 494,46 zł
Pasywa razem	243 784 999,03 zł	286 458 000,32 zł
Kapitał własny	171 918 226,91 zł	185 691 183,25 zł
Zobowiązania długoterminowe	29 468 817,12 zł	45 900 000,00 zł
Zobowiązania krótkoterminowe	35 167 251,00 zł	41 474 614,07 zł

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

	31.12.2016 r.	31.12.2015 r.
Zysk/strata na sprzedaży	-4 111 425,22 zł	-4 974 111,94 zł
Zysk/strata na działalności operacyjnej	-23 687 161,93 zł	8 067 416,20 zł
Zysk/strata na działalności gospodarczej	-19 870 757,34 zł	9 562 005,39 zł
Zysk/strata brutto	-19 870 757,34 zł	9 562 005,39 zł
Zysk/strata netto	-13 772 956,34 zł	7 270 708,39 zł

3.1 Istotne umowy zawarte w 2016 roku oraz po jego zakończeniu do dnia zatwierdzenia sprawozdania finansowego

Zmiany umowy spółki

Data	Nr aktu notarialnego	Przedmiot zmiany
10.01.2017 r.	Rep A. nr 181/2017	Utworzenie Rady Nadzorczej i przyznanie jej dodatkowych uprawnień, zmiana sposobu reprezentacji Spółki

Tabela 4 Umowy przenoszące własność/prawo użytkowania wieczystego

Data	Nr aktu notarialnego	Zakup/ Sprzedaż	Przedmiot umowy
17.03.2016 r. 10.05.2016 r. 31.08.2016 r. 02.10.2016 r. 14.11.2016 r. 18.11.2016 r. 29.11.2016 r. 30.11.2016 r. 06.12.2016 r. 29.12.2016 r. 05.01.2017 r.	Rep. A nr 2237/2016 Rep. A nr 4068/2016 Rep. A nr 8896/2016 Rep. A nr 11051/2016 Rep. A nr 11143/2016 Rep. A nr 11660/2016 Rep. A nr 12282/2016 Rep. A nr 12478/2016 Rep. A nr 12861/2016 Rep. A nr 14120/2016 Rep. A nr 101/2017	Zakup	Udziały w działce nr 527 na Górcie Narodowej w Krakowie
04.04.2016 r.	Rep. A nr 2763/2016	Zakup	Działka nr 520 na Górcie Narodowej w Krakowie
19.09.2016 r.	Rep. A nr 23006/2016	Sprzedaż	Działki nr 525/4, 526/5, 528/5, 529/5, 531/5, 532/8, 833/10, 533/12, 790/2, 525/10, 526/11, 528/7, 529/7, 531/7 oraz działki nr 519/7, 521/11, 522/6, 523/7, 524/7, 532/10, 533/14, 534/3, 535/10, 538/8, 541/8, 541/9, 541/10, 542/5, 543/5, 544/5, 790/3, 790/4 na Górcie Narodowej w Krakowie
22.09.2016 r.	Rep. A nr 11780/2016	Sprzedaż	Działka nr 15/18 przy ul. Radockiego w Katowicach

Łączna cena sprzedaży nieruchomości to **22.017.419,63 zł netto**.

Łączna cena zakupu nieruchomości to **1.217.049,98 zł netto**.

Tabela 5 Warunkowe/przedwstępne umowy przeniesienia własności/prawa użytkowania wieczystego

Data	Nr aktu notarialnego	Zakup/ Sprzedaż	Przedmiot umowy
19.09.2016 r.	Rep. A nr 23065/2016	Sprzedaż	Działki nr 401, 407, 408, 409, 410 na Górcie Narodowej w Krakowie
11.10.2016 r.	Rep. A nr 12945/2016	Sprzedaż	Działki nr 4/44, 4/45, 4/49, 4/50, 4/63 przy ul. Granicznej w Katowicach
03.11.2016 r.	Rep. A nr 6238/2016	Sprzedaż	Działka nr 51/9 przy ul. Głównej we Wrocławiu
14.12.2016 r.	Rep. A nr 30605/2016	Sprzedaż	Działki nr 519/6, 518/5, 414/5, 334/1, 339 na Górcie Narodowej w Krakowie

Podpisane umowy przedwstępne na łączną cenę sprzedaży **15.091.560,47 zł netto**.

Umowy o roboty budowlane z generalnymi wykonawcami

Umowa nr 92/UI/KAT/2016 z dnia 22.12.2016 r. zawarta przez Geo, Mieszkanie i Dom Sp. z o. o. z Erbud S.A. Przedmiotem umowy jest realizacja inwestycji p.n.: „Budowa sieci kanalizacji sanitarnej od działki nr 108/19 do kanalizacji odbiorczej Ø 300 – ETAP 1” oraz „Budowa sieci kanalizacji sanitarnej od studni S29 do studni S35 na kanalizacji odbiorczej Ø 400 w ul. Plebiscytowej – ETAP 2”

3.2 Informacja o zaciągniętych i spłaconych zobowiązaniach finansowych

Kredyty

Spółka Geo, Mieszkanie i Dom SP. z o.o. w roku 2016 oraz po jego zakończeniu do dnia zatwierdzenia sprawozdań finansowych nie zaciągnęła żadnych kredytów.

Spółka Geo, Mieszkanie i Dom SP. z o.o. w roku 2016 oraz po jego zakończeniu do dnia zatwierdzenia sprawozdań finansowych spłaciła kredyty w łącznej kwocie 10.150.075,15 zł.

Spłaty dotyczyły kredytów zaciągniętych na następujące cele: prowadzenie bieżącej działalności deweloperskiej.

Pożyczki

W 2016 roku została udzielona jedna pożyczka na rzecz podmiotu spoza grupy kapitałowej na kwotę 10.000 zł.

Obligacje

Spółka Geo, Mieszkanie i Dom Sp. z o.o. nie wyemitowała nowych obligacji w okresie, którego dotyczy sprawozdanie.

Spółka Geo, Mieszkanie i Dom Sp. z o.o. w dniu 07.09.2016 r. dokonała częściowego wykupu obligacji serii I w kwocie 5.000.000,00 zł, zaciągniętych w celu realizacji przez spółkę zależną od Emitenta projektu inwestycyjnego polegającego na budowie budynku umożliwiającego prowadzenie usług szpitalnych.

Na poczet wcześniejszej spłaty obligacji serii I została także zaliczona kwota 1.380.000 zł stanowiąca odszkodowanie za działki przejęte przez Gminę Kraków, które w chwili przejęcia stanowiły zabezpieczenie w/w obligacji.

Spółka Geo, Mieszkanie i Dom Sp. z o.o. w dniu 05.02.2016 r. dokonała częściowego wykupu obligacji serii J w kwocie 300.000,00 zł, zaciągniętych na finansowanie działalności deweloperskiej

Spółka Geo, Mieszkanie i Dom Sp. z o.o. w dniach 18-28.11.2016 r. dokonała częściowego wykupu obligacji serii J w kwocie 4.539.300,00 zł, zaciągniętych na finansowanie działalności deweloperskiej.

Ponadto spółka Geo, Mieszkanie i Dom Sp. z o. o. w dniu 13.03.2017 r. wykupiła część obligacji serii J w kwocie 539.900 zł.

Poręczenia

W dniu 03.02.2016 r. spółka Geo, Mieszkanie i Dom Sp. z o.o. poręczyła za zobowiązanie spółki CMC Geo Projekt 2 Sp. z o.o. Sp. komandytowa do kwoty 15.000.000,00 zł.

W dniu 27.07.2016 r. spółka Geo, Mieszkanie i Dom Sp. z o.o. poręczyła za zobowiązanie spółki Geo Developer Sp. z o.o. do kwoty 6.750.000,00 zł.

W dniu 21.10.2016 r. spółka Geo, Mieszkanie i Dom Sp. z o.o. poręczyła za zobowiązanie spółki Geo Developer Sp. z o.o. do kwoty 12.600.000,00 zł.

W dniu 09.02.2017 r. spółka Geo, Mieszkanie i Dom Sp. z o.o. poręczyła za zobowiązanie spółki Budland Sp. z o.o. do kwoty 9.600.000,00 zł. Za udzielone poręczenie spółce przysługiwało wynagrodzenie według stawek rynkowych.

3.3 Istotne postępowania administracyjne i sądowe

Decyzje o pozwoleniu na budowę

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

Decyzje o pozwoleniu na użytkowanie

Spółka nie otrzymała pozwolenia na użytkowanie w okresie sprawozdawczym

Decyzje ustalające odszkodowanie

Decyzja Wojewody Małopolskiego z 29.06.2016 r. znak WS-VI.7570.1.233.2015.AC ustalająca odszkodowanie za działkę nr 616/8, obręb 29 Krowodrza w Krakowie.

Decyzja Starosty Wielickiego z 29.07.2016 r. znak BGN-GN.683.3.140.2014 ustalająca odszkodowanie za działkę nr 414/4, obręb 29 Krowodrza w Krakowie.

Decyzja Starosty Wielickiego z 29.07.2016 r. znak BGN-GN.683.3.143.2014 ustalająca odszkodowanie za działkę nr 518/4, obręb 29 Krowodrza w Krakowie.

Decyzja Starosty Wielickiego z 29.07.2016 r. znak BGN-GN.683.3.144.2014 ustalająca odszkodowanie za działkę nr 519/5, obręb 29 Krowodrza w Krakowie.

Decyzja Starosty Wielickiego z 29.07.2016 r. znak BGN-GN.683.3.145.2014 ustalająca odszkodowanie za działki nr 521/9 i nr 521/10, obręb 29 Krowodrza w Krakowie.

Decyzja Starosty Wielickiego z 29.07.2016 r. znak BGN-GN.683.3.146.2014 ustalająca odszkodowanie za działkę nr 522/5, obręb 29 Krowodrza w Krakowie.

Decyzja Starosty Wielickiego z 29.07.2016 r. znak BGN-GN.683.3.147.2014 ustalająca odszkodowanie za działkę nr 523/6, obręb 29 Krowodrza w Krakowie.

Wszystkie decyzje wymienione powyżej są ostateczne. łączna kwota przyznanych odszkodowań to 1.840.308,35 zł, z czego kwota 1.124.443 zł została przelana na rachunek wierzyciela hipotecznego.

Ponadto w dniu 13.12.2016 r. zawarto porozumienie nr 51/5798/16 dotyczące zapłaty odszkodowania za przejęte przez Gminę Wrocław działki nr 7/1, 7/3 i 7/4, AM-17, obręb Wojszyce, Wrocław.

Został także wydany Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu z 22.02.2017 r. uchylający Decyzję Wojewody Dolnośląskiego z 14.07.2016 r. oraz poprzedzającą Decyzję Starosty Strzebińskiego z 22.10.2015 r. o odmowie ustalenia odszkodowania za działkę nr 10/3, AM-18, obręb Południe we Wrocławiu. Wyrok nie jest prawomocny.

Istotne² wszczęte postępowania sądowe

Brak

Istotne³ zakończone postępowania sądowe

Brak

4. Kluczowe wskaźniki efektywności

4.1 Finansowe

	<u>2016 r.</u>	<u>2015 r.</u>
<u>Wskaźniki płynności</u>		
Wskaźnik płynności gotówkowej	0,14	0,43
Wskaźnik ogólnej płynności	1,69	1,71
<u>Wskaźniki zadłużenia</u>		
Wskaźnik ogólnego zadłużenia	0,29	0,35
Wskaźnik zadłużenia długoterminowego	0,17	0,25
Wskaźnika zadłużenia kapitałów własnych	0,42	0,54

4.2 Informacje dotyczące zagadnień pracowniczych

	<u>2016 r.</u>	<u>2015 r.</u>
<u>Liczba pracowników (stan na 31 grudnia), w tym:</u>		
w Krakowie	32	35
w Wrocławiu	29	32
w Katowicach	2	2
	1	1

4.3 Informacje dotyczące środowiska naturalnego

	<u>2016 r.</u>	<u>2015 r.</u>
<u>Zużycie energii elektrycznej, w tym⁴:</u>		
w Krakowie	27,04 kWh	27,466 kWh
w Wrocławiu	18,734 kWh	18,860 kWh
	7,028 kWh	6,896 kWh

² Istotne – mogące powodować skutki finansowo-majątkowe przekraczające kwotę 30.000.000 zł (tj. około 10% sumy bilansowej)

³ j.w.

⁴ Obliczone na podstawie udziału Spółki w powierzchni lokali wynajmowanych przez Grupę Deweloperską Geo.

w Katowicach	1,278 kWh	1,710 kWh
<u>Zużycie wody, w tym⁵:</u>	204,617 m ³	171,478 m ³
w Krakowie	189,57 m ³	150,157 m ³
w Wrocławiu	10,365 m ³	16,294 m ³
w Katowicach	4,682 m ³	5,027 m ³
<u>Zamówiony papier A4, w tym⁶:</u>	315 ryz	402 ryz
w Krakowie	291 ryz	379 ryz
w Wrocławiu	17 ryz	16 ryz
w Katowicach	7 ryz	7 ryz

4.4 Osiągnięcia w dziedzinie badań i rozwoju

W 2016 roku Spółka nie odnotowała osiągnięć w zakresie badań i rozwoju.

5. Czynniki istotne dla rozwoju Spółki

Podaż lokali mieszkalnych

Według danych Głównego Urzędu Statystycznego w 2016 roku rozpoczęto budowę 173.932 mieszkań, tj. o 3,3% więcej niż w roku 2015. W tym samym okresie oddano do użytkowania 162.727 mieszkań, tj. o 10,2% więcej niż w 2015 r. Z danych prezentowanych przez Główny Urząd Statystyczny wynika jednak, że ilość rozpoczętych budów i mieszkań oddanych do użytkowania w styczniu 2017 r. jest niższa niż w analogicznym okresie roku poprzedniego⁷.

Czynnikiem, który może zwiększyć podaż mieszkań jest program Mieszkanie Plus, jednak mieszkania oferowane w ramach tego programu będą kierowane do innej grupy docelowej niż klienci Spółki.

Popyt na lokale mieszkalne

Z raportu REAS *Rynek mieszkaniowy w Polsce IV kwartał 2016 r.* wynika, że popyt na lokale mieszkalne stale wzrasta. W 2016 roku sprzedano prawie 62.000 mieszkań, czyli o 20% więcej niż w roku 2015, w tym w rekordowym w historii polskiego rynku mieszkaniowego IV kwartale 2016 r. - ponad 18.000 mieszkań. Duży wzrost sprzedaży częściowo mógł być wynikiem chęci skorzystania z Programu Mieszkanie Dla Młodych, z którego środki niedługo ulegną wyczerpaniu⁸.

Podaż nieruchomości pod inwestycje mieszkaniowe wielorodzinne

Na rynku można zaobserwować przewagę popytu nad podażą nieruchomości przeznaczonych pod inwestycje mieszkaniowe. Ponadto podaż gruntów pod inwestycje mieszkaniowe wielorodzinne maleje, szczególnie w największych miastach. Sytuację tą pogłębiła zmiana zasad sprzedaży gruntów

⁵ Obliczone na podstawie udziału liczby pracowników zatrudnionych w Spółce w liczbie pracowników zatrudnianych przez Grupę Deweloperską Geo.

⁶ J.w.

⁷ <http://stat.gov.pl/obszary-tematyczne/przemysl-budownictwo-srodki-trwale/budownictwo/budownictwo-mieszkaniowe-styczen-2017,5,62.html> [dostęp: 06.03.2017 r.]

⁸ *Rynek mieszkaniowy w Polsce IV kwartał 2016 r.*, REAS, <http://www.reas.pl/publikacje> [dostęp: 06.03.2017 r.]

rolnych, która dodatkowo wykluczyła część nieruchomości z obrotu. Pomimo tego ceny gruntów utrzymują się na stabilnym poziomie⁹.

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 oraz uchwalanie i zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w branży deweloperskiej, które są mało elastyczne może spowodować wzrost kosztów, a nawet niemożliwość zagospodarowania posiadanych nieruchomości. Aby ograniczyć ryzyko zmian prawnych Spółka na bieżąco śledzi procesy legislacyjne, a także posiada wysoko wykwalifikowany Dział Prawny, który analizuje skutki projektowanych zmian. Spółka jest także członkiem Polskiego Związku Firm Deweloperskich, który aktywnie uczestniczy 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 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. Spółka Geo, Mieszkanie i Dom Sp. z o. o. 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 ofertę Spółki, co może bezpośrednio przełożyć się na zdolność do osiągania zysków przez Spółkę.

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. 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.

⁹ Rynek gruntów inwestycyjnych w Polsce Podsumowanie 2016 r., JLL, http://www.jll.pl/poland/pl-pl/Research/Podsumowanie%20rynku%20grunt%C3%B3w%20inwestycyjnych%20w%202016%20r._raport%20JLL.pdf [dostęp: 06.03.2017 r.]

6. Perspektywy dalszej działalności Spółki

6.1 Przewidywany rozwój Spółki

Spółka nadal posiada duży bank ziemi przeznaczony pod realizację inwestycji. Inwestycje zaplanowane na rok 2017 prezentuje tabela poniżej.

Tabela 6 Inwestycje planowane przez Geo, Mieszkanie i Dom Sp. z o. o. w 2017 roku

Lokalizacja	Możliwość realizacji inwestycji	Przewidywana powierzchnia użytkowa mieszkań	Grupa docelowa klientów
Ceglana	Przewidywany termin rozpoczęcia budowy to 4. kwartał 2017 roku.	21.734 m ² pu	Klienci średnio zamożni, o dobrym statusie społecznym i materialnym. Najczęściej małżeństwa z dziećmi nabywające mieszkania docelowe, lub na dłuższy okres czasu. Ceniący dobrą lokalizację i przyzwoity standard wykończenia. W grupie docelowej, znajdują się również inwestorzy lokujący kapitał w mieszkaniach przeznaczonych na wynajem.
Mazowiecka	Przewidywany termin rozpoczęcia budowy to 3. kwartał 2017 roku.	4.434 m ² pu	Klienci majątni. Klienci nabywający mieszkania w celach inwestycyjnych oraz dla własnych dzieci studiujących w Krakowie. Ponadto, klienci nabywający mieszkania w celach własnych, ceniący sobie bliskość centrum miasta.

Pomimo dysponowania nieruchomościami pod realizację inwestycji w kolejnych latach, Spółka planuje dokonać w 2017 r. zakupu nowych działek.

Dalsze inwestowanie w budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne jest uzasadnione korzystną sytuacją na rynku mieszkaniowym, która nie powinna ulec zmianie w 2017 roku.

6.2 Przewidywana sytuacja finansowa

W opinii Zarządu Spółki sytuacja finansowa firmy powinna ulegać poprawie.

Spółka Geo, Mieszkanie i Dom Sp. z o. o. planuje jeszcze w roku 2017 rozpocząć dwie inwestycje w atrakcyjnych lokalizacjach w Krakowie i w Katowicach oraz zakupić nową działkę pod kolejną inwestycję co pozwoli na jej dalszy rozwój.

7. Informacje dotyczące podmiotu badającego sprawozdania finansowe

W dniu 14.04.2017 r. spółka Geo, Mieszkanie i Dom Sp. z o. o. zawarła z Kancelarią Biegłych Rewidentów KRAK-AUDYT s.c. podmiotem uprawnionym do badań sprawozdań finansowych, umowę o badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok 2016. Wynagrodzenie za badanie sprawozdania finansowego sporządzonego za rok obrotowy zakończony dnia 31.12.2016 ustalone zostało na kwotę 11.000 zł.

W dniu 14.04.2017 r. spółka Geo, Mieszkanie i Dom Sp. z o. o. zawarła z Kancelarią Biegłych Rewidentów KRAK-AUDYT s.c. podmiotem uprawnionym do badań sprawozdań finansowych, umowę o badanie sprawozdania finansowego za rok 2016. Wynagrodzenie za badanie sprawozdania finansowego sporządzonego za rok obrotowy zakończony dnia 31.12.2016 ustalone zostało na kwotę 7.000 zł.

8. Podsumowanie

Grupa Deweloperska Geo, której spółką dominującą jest spółka Geo, Mieszkanie i Dom Sp. z o. o. 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.

9. 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 dane finansowo-księgowe – Bilans	7
Tabela 3 Podstawowe dane finansowo-księgowe - Rachunek Zysków i Strat	7
Tabela 4 Umowy przenoszące własność/prawo użytkowania wieczystego.....	8
Tabela 5 Warunkowe/przedwstępne umowy przeniesienia własności/prawa użytkowania wieczystego	9
Tabela 6 Inwestycje planowane przez Geo, Mieszkanie i Dom Sp. z o. o. w 2017 roku	15

PREZES ZARZĄDU



Joanna Zaremba-Śmietańska

Wiceprezes



Ewa Foltńska – Dubiel