Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Deweloperskiej Geo w 2016 r.

Kraków, 31 marca 2017 r.

Spis treści

1. Wprowadzenie ... 3
2. Podstawowe informacje o Grupie Kapitałowej ... 3
2.1 Powiązania organizacyjne i kapitałowe Grupy Kapitałowej ... 3
2.1.1 Stan na dzień 31.12.2016 r. ... 3
2.1.2 Zmiany w 2016 r. oraz po jego zakończeniu, a przed dniem zatwierdzenia sprawozdań finansowych ... 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 skonsolidowane dane finansowo-księgowe ... 8
4. Pozostałe istotne zdarzenia wpływające na działalność Grupy Kapitałowej, jakie nastąpiły w roku obrotowym oraz po jego zakończeniu do dnia zatwierdzenia sprawozdania finansowego ... 9
4.1 Istotne umowy zawarte w 2016 roku oraz po jego zakończeniu do dnia zatwierdzenia sprawozdania finansowego ... 9
4.2 Informacja o zaciągniętych i spłaconych zobowiązaniach finansowych ... 12
4.3 Istotne postępowania administracyjne i sądowe ... 14
5. Kluczowe wskaźniki efektywności ... 16
5.1 Finansowe ... 16
5.2 Niefinansowe ... 16
5.3 Informacje dotyczące zagadnień pracowniczych ... 16
5.4 Informacje dotyczące środowiska naturalnego ... 17
5.5 Osiągnięcia w dziedzinie badań i rozwoju ... 17
6. Czynniki istotne dla rozwoju Grupy Kapitałowej ... 17
7. Perspektywy dalszej działalności Grupy Kapitałowej ... 19
7.1 Przewidywany rozwój Grupy Kapitałowej ... 19
7.2 Przewidywana sytuacja finansowa ... 21
8. Informacje dotyczące podmiotu badającego sprawozdania finansowe ... 21
9. Podsumowanie ... 21
10. Spis tabel i rysunków ... 22

1. Wprowadzenie

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

2. Podstawowe informacje o Grupie Kapitałowej

2.1 Powiązania organizacyjne i kapitałowe Grupy Kapitałowej

2.1.1 Stan na dzień 31.12.2016 r.

Na Grupę Deweloperską Geo składa się obecnie holding 16 Spółek. Informacje o spółkach wchodzących w skład grupy kapitałowej przedstawiono w tabeli poniżej.

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

Lp.	Firma	KRS	Data rejestracji w KRS	Kapitał zakładowy/ Suma komandytowa[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

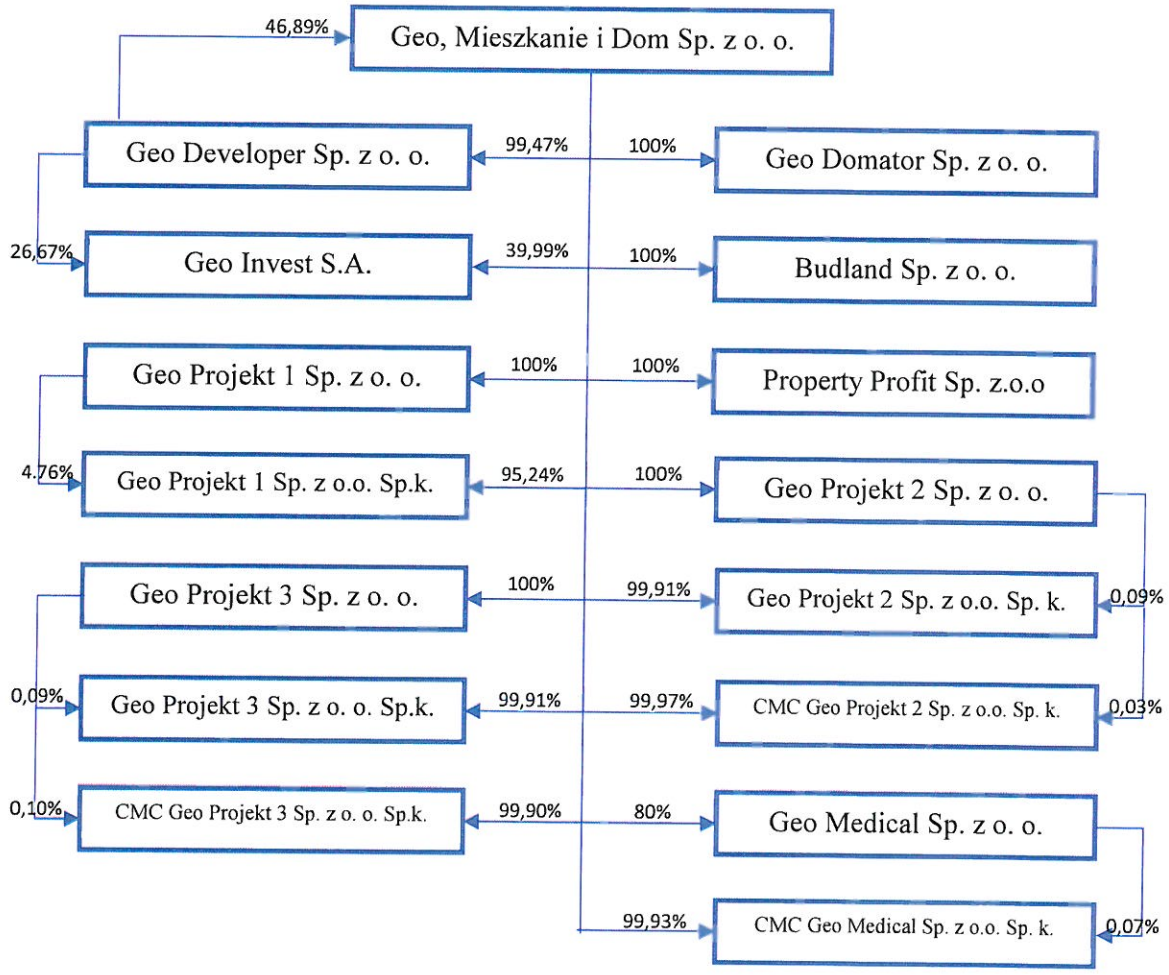
[1] Dotyczy spółek komandytowaych

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

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

Żadna ze spółek Grupy Deweloperskiej Geo w okresie, którego dotyczy sprawozdanie nie nabyła udziałów własnych.

Wysokość kapitałów zakładowych w spółkach Grupy Deweloperskiej Geo nie uległa zmianie w okresie, którego dotyczy sprawozdanie.

2.2 Organy w Grupie Kapitałowej

Zgromadzenie wspólników/akcjonariuszy

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

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

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.

Do uprawnień Walnego Zgromadzenia w Geo Invest S.A. należą:

- rozpatrzenie i zatwierdzanie sprawozdania, bilansu oraz rachunku zysków i strat za rok ubiegły,
- wybór i odwołanie członków Rady Nadzorczej,
- zmiany w statucie Spółki,
- powiększenie lub obniżenie kapitału akcyjnego, a także emisja obligacji,
- połączenie spółek, rozwiązanie lub likwidacja spółki oraz zbycie, dzierżawa, czy inna tego rodzaju dyspozycja aktywami spółki,
- rozstrzyganie we wszelkich sprawach dotyczących roszczeń o naprawienie szkody wyrządzonej przy zawiązaniu Spółki lub sprawowaniu zarządu albo nadzoru, a także ustalenie rocznej dywidendy.

Rada Nadzorcza

Przez cały rok obrotowy, którego dotyczy sprawozdanie Radę Nadzorczą posiadała Spółka Geo Invest S.A.

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

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

- Sławomir Sowicki, powołany na kolejną kadencję na podstawie oświadczenia spółki Geo Developer Sp. z o. o. z dniem 28 kwietnia 2016 roku,
- Andrzej Stypka, powołany na kolejną kadencję Uchwałą nr 12 Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy z dnia 28 kwietnia 2016 roku,
- Sebastian Zaremba-Śmietański, który pełni funkcję Przewodniczącego Rady Nadzorczej, powołany na kolejną kadencję Uchwałą nr 13 Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy z dnia 28 kwietnia 2016 roku.

Po zakończeniu roku obrotowego, którego dotyczy sprawozdanie, jednak przed dniem zatwierdzenia sprawozdania finansowego Rada Nadzorcza została także ustanowiona dla wszystkich spółek z ograniczoną odpowiedzialnością Grupy Deweloperskiej Geo. Wyjątek stanowi spółka Geo Medical Sp. z o. o. Akty notarialne ustanawiające Radę Nadzorczą zostały podpisane 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 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.

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 wszystkich spółek Grupy Deweloperskiej Geo był Adam Zaremba-Śmietański, który zarządzał założoną przez siebie grupą kapitałową od początku jej działalności.

Od dnia 1 grudnia 2016 roku stanowisko Prezesa Zarządu w spółkach z ograniczoną odpowiedzialnością (za wyjątkiem spółki Geo Medical Sp. z o. o.) 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 przez dniem zatwierdzenia sprawozdania finansowego nastąpiła zmiana na stanowisku Wiceprezesa spółek z ograniczoną odpowiedzialnością (za wyjątkiem spółki Geo Medical Sp. z o. o.) Na miejsce Wojciecha Wołkowskiego pełniącego tę funkcję do 31 stycznia 2017 roku powołana została Ewa Foltańska-Dubiel.

W spółkach, w których zmienił się skład osobowy Zarządu uległ także zmianie sposób reprezentacji. Zasadą jest, że Prezes i Wiceprezes Zarządu reprezentują spółki łącznie.

Od 1 marca 2017 roku Joanna Zaremba-Śmietańska została także Prezesem Zarządu spółki Geo Invest S.A., w której uprawniona jest do samodzielnej reprezentacji.

2.3 Siedziba i oddziały Grupy Kapitałowej

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

Grupa Deweloperska Geo posiada 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. Grupa Deweloperska Geo 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 skonsolidowane dane finansowo-księgowe - Bilans

	31.12.2016 r.	31.12.2015 r.
Aktywa razem	325.491.023,83 zł	381.600.343,37 zł
Aktywa trwałe	185.911.157,05 zł	208.135.392,50zł
Aktywa obrotowe	139.578.866,78 zł	173.464.950,87 zł
Pasywa razem	325.491.023,83 zł	381.600.343,37zł
Kapitał własny	230.228.900,95 zł	233.865.971,71 zł
Zobowiązania długoterminowe	25.412.989,32 zł	59.792.287,81zł
Zobowiązania krótkoterminowe	59.387.451,04 zł	71.381.393,08 zł

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

	31.12.2016 r.	31.12.2015 r.
Zysk/strata na sprzedaży	10.926.658,67 zł	-5.549.533,04 zł
Zysk/strata na działalności operacyjnej	-2.873.229,15 zł	13.816.229,89 zł
Zysk/strata na działalności gospodarczej	-6.201.622,87 zł	10.358.912,04 zł
Zysk/strata brutto	-6.201.622,87 zł	10.358.912,04 zł
Zysk/strata netto	-5.132.037,74 zł	7.611.528,92 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 2016 roku oraz po jego zakończeniu do dnia zatwierdzenia sprawozdania finansowego

Zmiany umów spółek

Data	Nr aktu notarialnego	Przedmiot zmiany	Spółka
01.02.2016 r.	Rep. A nr 918/2016	Przystąpienie do Spółki nowego komandytariusza, wniesienie wkładu, ustalenie sumy komandytowej, zmiana udziału wspólników w zyskach i stratach Spółki	CMC Geo Projekt 2 sp. z o. o. sp. k.
26.08.2016 r.	Rep. A nr 8639/2016	Wniesienie wkładu	CMC Geo Projekt 3 sp. z o. o. sp. k.
10.01.2017 r.	Rep. A nr 163/2017	Utworzenie Rady Nadzorczej i przyznanie jej dodatkowych uprawnień, zmiana sposobu reprezentacji Spółki	Budland Sp. z o.o.
10.01.2017 r.	Rep. A nr 178/2017	Utworzenie Rady Nadzorczej i przyznanie jej dodatkowych uprawnień, zmiana sposobu reprezentacji Spółki	Geo Developer Sp. z o. o.
10.01.2017 r.	Rep. A nr 166/2017	Utworzenie Rady Nadzorczej i przyznanie jej dodatkowych uprawnień, zmiana sposobu reprezentacji Spółki	Geo Domator Sp. z o. o.
10.01.2017 r.	Rep A. nr 181/2017	Utworzenie Rady Nadzorczej i przyznanie jej dodatkowych uprawnień, zmiana sposobu reprezentacji Spółki	Geo, Mieszkanie i Dom Sp. z o. o.
10.01.2017 r.	Rep. A nr 169/2017	Utworzenie Rady Nadzorczej i przyznanie jej dodatkowych uprawnień, zmiana sposobu reprezentacji Spółki	Geo Projekt 1 Sp. z o. o.
10.01.2017 r.	Rep. A nr 172/2017	Utworzenie Rady Nadzorczej i przyznanie jej dodatkowych uprawnień, zmiana sposobu reprezentacji Spółki	Geo Projekt 2 Sp. z o. o.
10.01.2017 r.	Rep. A nr 175/2017	Utworzenie Rady Nadzorczej i przyznanie jej dodatkowych	Geo Projekt 3 Sp. z o. o.

		uprawnień, zmiana sposobu reprezentacji Spółki	
10.01.2017 r.	Rep. A nr 160/2017	Utworzenie Rady Nadzorczej i przyznanie jej dodatkowych uprawnień, zmiana sposobu reprezentacji Spółki	Property Profit Sp. z o. o.

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)

Tabela 4 Umowy przenoszące własność/prawo użytkowania wieczystego

Data	Nr aktu notarialnego	Zakup/ Sprzedaż	Przedmiot umowy	Spółka
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 Górce Narodowej w Krakowie	Geo, Mieszkanie i Dom Sp. z o. o.
04.04.2016 r.	Rep. A nr 2763/2016	Zakup	Działka nr 520 na Górce Narodowej w Krakowie	Geo, Mieszkanie i Dom Sp. z o.o.
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 Górce Narodowej w Krakowie	Geo, Mieszkanie i Dom Sp. z o. o. oraz Geo Developer Sp. z o. o.
22.09.2016 r	Rep. A nr 11780/2016	Sprzedaż	Działka nr 15/18 przy ul. Radockiego w Katowicach	Geo, Mieszkanie i Dom Sp. z o. o.
28.10.2016 r.	Rep. A nr 10868/2016	Sprzedaż	Działki nr 385/5, 385/6, 385/25, 385/26, 385/24, 385/20, 385/36, 385/37, 385/38, 385/9, 385/32, 385/23, 403/8 oraz działka nr	Geo Developer Sp. z o. o. oraz Geo, Mieszkanie i Dom Sp. z o. o.

			543/3 przy ul. Mogilskiej w Krakowie	
09.12.2016 r.	Rep. A nr 29961/2016	Sprzedaż	Działki nr 525/11, 526/12 oraz działki nr 516, 519/8, 521/12, 522/7, 523/8, 524/8, 520 i udziały w działce nr 527 na Górce Narodowej w Krakowie	Geo Developer Sp. z o. o. oraz Geo, Mieszkanie i Dom Sp. z o. o.
22.12.2016 r	Rep. A nr 5051/2016	Zakup	Działka nr 28/3 przy ul. Łomnickiej we Wrocławiu	Geo, Mieszkanie i Dom Sp. z o. o.

Łączna cena sprzedaży nieruchomości to **49.453.548,89 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	Spółka
19.09.2016 r.	Rep. A nr 23065/2016	Sprzedaż	Działki nr 401, 407, 408, 409, 410 na Górce Narodowej w Krakowie	Geo, Mieszkanie i Dom Sp. z o. o.
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	Geo, Mieszkanie i Dom Sp. z o. o.
03.11.2016 r.	Rep. A nr 6238/2016	Sprzedaż	Działka nr 51/9 przy ul. Głównej we Wrocławiu	Geo, Mieszkanie i Dom Sp. z o. o.
14.12.2016 r.	Rep. A nr 30605/2016	Sprzedaż	Działki nr 519/6, 518/5, 414/5, 334/1, 339 na Górce Narodowej w Krakowie	Geo, Mieszkanie i Dom Sp. z o. o.

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

Umowy o roboty budowlane z generalnymi wykonawcami

Umowa nr 12/UI/WR/2016 z dnia 6.04.2016 r. zawarta przez Geo, Projekt 2 Sp. z o.o., Sp. komandytowa z Tulcon S.A. Przedmiotem umowy jest realizacja inwestycji p.n. „Zespół budynków mieszkalnych wielorodzinnych o oznaczeniu A i B przy ul. Rakowieckiej 21 we Wrocławiu – wraz z parkingiem podziemnym, zagospodarowaniem terenu, infrastrukturą techniczną i drogową, komunikacją i małą architekturą na działkach nr 3/1 i 20/2 AM-2, obr. Rakowiec oraz na działce nr 15, AM-7, obr. Południe".

Umowa nr 40/UI/KR/2016 z dnia 14.07.2016 r. zawarta przez Geo Developer Sp. z o. o. z Budomax Sp. z o. o. Przedmiotem umowy jest realizacja inwestycji p.n. „Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego C, z usługami komercyjnymi, garażem podziemnym wielostanowiskowym, wraz z

instalacjami wewnętrznymi, wod- kan, elektryczną, c.o., c.w.u., wentylacji mechanicznej wraz z zagospodarowaniem terenu i infrastrukturą techniczną, uzbrojeniem terenu, oświetleniem zewnętrznym, komunikacją(drogą wewnętrzną wraz z miejscami postojowymi ze zjazdami, chodnikami), ogrodzeniem i małą architekturą na działce nr 306/4 (powstałej po podziale działki 306/1) oraz 88/7 obr. 45 Krowodrza w Krakowie, a także wykonanie łącznika – tunelu – pomiędzy garażem pod budynkiem B a garażem pod budynkiem C wraz z niezbędną infrastrukturą i wyposażeniem m zlokalizowanego na działce 306/3 oraz 306/4 obr. 45 Krowodrza w Krakowie."

Umowa nr 56/UI/WR/2016 z dnia 27.09.2016 r. zawarta przez Geo, Projekt 3 Sp. z o.o., Sp. komandytowa z Tulcon S.A. Przedmiotem umowy jest realizacja inwestycji p.n. „Budynek mieszkalny wielorodzinny o oznaczeniu A1 przy ul. Łomnickiej we Wrocławiu – wraz z parkingiem podziemnym, zagospodarowaniem terenu, infrastrukturą techniczną i drogową, komunikacją i małą architekturą na działkach nr 51/8 AM-5, obr. Stabłowice".

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"

Umowa nr 7/UI/KR/2017 z dnia 30.01.2017 r. zawarta przez Budland Sp. z o.o. z Buma Contractor Sp. z o.o. Sp. komandytowa Przedmiotem umowy jest realizacja inwestycji p.n. „Budowa budynków wielorodzinnych „D1, D2" z garażami podziemnymi i instalacjami wewnętrznymi (c.o., c.c.w., wod.-kan., wentylacji mechanicznej, instalacjami elektrycznymi) przy ulicy Pękowickiej w Krakowie wraz z drogą wewnętrzną, oświetleniem i odwodnieniem drogi, zagospodarowaniem terenu, małą architekturą i infrastrukturą techniczną oraz likwidacją nieczynnego kabla teletechniki i ogrodzeniem na działkach nr 341/3, 341/6, 341/7 obr. 31 Krowodrza".

4.2 Informacja o zaciągniętych i spłaconych zobowiązaniach finansowych

Kredyty

Grupa Deweloperska Geo w roku 2016 oraz po jego zakończeniu do dnia zatwierdzenia sprawozdań finansowych zaciągnęła kredyty w łącznej kwocie 46.278.450,00 zł.

Kredyty zostały zaciągnięte na następujące cele: prowadzenie bieżącej działalności deweloperskiej oraz finansowanie projektów inwestycyjnych w Krakowie (przy ul. Wrocławskiej i Pękowickiej) i Wrocławiu (przy ul. Rakowieckiej i Głównej).

Grupa Deweloperska Geo w roku 2016 oraz po jego zakończeniu do dnia zatwierdzenia sprawozdań finansowych spłaciła kredyty w łącznej kwocie 64 085 431,34 zł.

Spłaty dotyczyły kredytów zaciągniętych na następujące cele: prowadzenie bieżącej działalności deweloperskiej oraz finansowanie projektów inwestycyjnych w Krakowie, Katowicach i Wrocławiu.

Pożyczki

W 2016 roku spółki z Grupy Deweloperskiej Geo zaciągnęły jedną pożyczkę od podmiotu spoza grupy kapitałowej w kwocie 420.000 zł. Została udzielona jedna pożyczka na rzecz podmiotu spoza grupy kapitałowej na kwotę 10.000 zł.

Pożyczki udzielane w grupie kapitałowej oprocentowane były według stawek rynkowych.

21 marca 2017 roku spółka CMC Geo Projekt 2 Sp. z o. o. Sp. k. zawarła umowę pożyczki w kwocie 22.000.000 zł na zakup sprzętu medycznego.

Obligacje

Żadna ze spółek Grupy Deweloperskiej Geo 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 dniach 13.03.2017 r. i 3.04.2017 r. wykupiła odpowiednio część obligacji serii J w kwocie 539.900 zł oraz część obligacji serii K w kwocie 2.500.000 zł.

Poręczenia

W dniu 19.09.2016 r. spółka Property Profit Sp. z o.o. poręczyła za zobowiązanie spółek Geo Developer Sp. z o.o. oraz Geo, Mieszkanie i Dom Sp. z o.o. do kwoty 22.500.000,- zł. Poręczenie wygasło w związku ze spełnieniem się zobowiązania, które było przedmiotem zabezpieczenia.

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.

4.3 Istotne postępowania administracyjne i sądowe

Decyzje o pozwoleniu na budowę

Grupa Deweloperska Geo nie otrzymała nowych decyzji o pozwoleniu na budowę w okresie którego dotyczy sprawozdanie.

Decyzje o pozwoleniu na użytkowanie

Decyzja nr 119/2016 z dnia 14.01.2016 r. udzielająca pozwolenia na użytkowanie inwestycji p.n. „Budynki mieszkalne wielorodzinne „B" i „C" wraz z zagospodarowaniem terenu stanowiące część III etapu zamierzenia budowlanego obejmującego zespół budynków jednorodzinnych w zabudowie szeregowej oraz zespół wielorodzinnych budynków mieszkalnych (etap II i III) przy ul. Łomnickiej 18 a (budynek B) i ul. Łomnickiej 18b (budynek C) we Wrocławiu (dz. nr 14/1 AM-6, dz. nr 51/8, 51/9 AM-5, obr. Stabłowice)." Decyzja jest ostateczna.

Decyzja nr 541/2016 z dnia 30.05.2016 r. udzielająca pozwolenia na użytkowanie inwestycji p.n. „Budowa zespołu budynków wielorodzinnych „C1, C2" z garażami podziemnymi i instalacjami wewnętrznymi (c.o., c.c.w., wod.-kan., wentylacji mechanicznej, instalacjami elektrycznymi) przy ulicy Pękowickiej w Krakowie wraz z drogą wewnętrzną, oświetleniem i odwodnieniem drogi, zagospodarowaniem terenu, małą architekturą i infrastrukturą techniczną oraz likwidacją nieczynnego kabla teletechniki i ogrodzeniem na działkach nr 341/3, 341/6, 341/7 obr. 31 Krowodrza". Decyzja jest ostateczna.

Decyzja nr 665/2016 z dnia 21.06.2016 r. udzielająca pozwolenia na użytkowanie inwestycji p.n. „Budowa segmentu B budynku mieszkalnego wielorodzinnego AB z garażem podziemnym wielostanowiskowym wraz z instalacjami wewnętrznymi: wod- kan, elektryczną, c.o., c.w.u., wentylacji mechanicznej na działce nr 306/3 (po podziale dz. nr 306/1) obr. 45 Krowodrza w Krakowie." Decyzja jest ostateczna.

Decyzja nr 303/2017 z dnia 28.02.2017 r. udzielająca pozwolenia na użytkowanie inwestycji p.n. „Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego o numerze D z garażem podziemnym wielostanowiskowym wraz z instalacjami wewnętrznymi: wod- kan, elektryczną, c.o., c.w.u., wentylacji mechanicznej na działce nr 304 obr. 45 Krowodrza w Krakowie." Decyzja jest ostateczna.

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 Krakowskiego z 25.07.2016 r. znak GN.III.683.3.29.2013.MK ustalająca odszkodowanie za działkę nr 195/2, obręb 31 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.

Decyzja Starosty Wielickiego z 29.07.2016 r. znak BGN-GN.683.3.149.2014 ustalająca odszkodowanie za działkę nr 525/9, obręb 29 Krowodrza w Krakowie.

Decyzja Starosty Wielickiego z 29.07.2016 r. znak BGN-GN.683.3.150.2014 ustalająca odszkodowanie za działkę nr 526/10, obręb 29 Krowodrza w Krakowie.

Wszystkie decyzje wymienione powyżej są ostateczne. Łączna kwota przyznanych odszkodowań to 2.678.916,15 zł, z czego kwota 1.379.599 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 Strzelińskiego z 22.10.2015 r. o odmowie ustalenia odszkodowania za działkę nr 10/3, AM-18, obręb Południe we Wrocławiu. Wyrok nie jest prawomocny.

Istotne[2] wszczęte postępowania sądowe

Brak

Istotne[3] zakończone postępowania sądowe

Brak

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

5. Kluczowe wskaźniki efektywności

5.1 Finansowe

	2016 r.	2015 r.
Wskaźniki płynności		
Wskaźnik płynności gotówkowej	0,25	0,35
Wskaźnik ogólnej płynności	2,35	2,43
Wskaźniki zadłużenia		
Wskaźnik ogólnego zadłużenia	0,28	0,38
Wskaźnik zadłużenia długoterminowego	0,11	0,26
Wskaźnika zadłużenia kapitałów własnych	0,40	0,62

5.2 Niefinansowe

	2016 r.	2015 r.
Ilość sprzedanych mieszkań, w tym:	217	139
w Krakowie	94	71
we Wrocławiu	104	47
w Katowicach	19	21
Liczba zgłoszonych usterek, w tym:	316	226
w Krakowie	162	128
we Wrocławiu	113	51
w Katowicach	41	47

5.3 Informacje dotyczące zagadnień pracowniczych

	2016 r.	2015 r.
Liczba pracowników (stan na 31 grudnia), w tym:	54	55
w Krakowie	42	43
we Wrocławiu	8	7
w Katowicach	4	5
Fluktuacja kadr, w tym:	33,33%	32,72%
w Krakowie	35,71%	39,53%
we Wrocławiu	25%	14,28%
w Katowicach	33,33%	0%

5.4 Informacje dotyczące środowiska naturalnego

	2016 r.	2015 r.
Zużycie energii elektrycznej, w tym:	43,655 kWh	44,192 kWh
w Krakowie	35,349 kWh	35,586 kWh
we Wrocławiu	7,028 kWh	6,896 kWh
w Katowicach	1,278 kWh	1,710 kWh
Zużycie wody, w tym:	366,42 m^3	316,28 m^3
w Krakowie	306,23 m^3	239,14 m^3
we Wrocławiu	41,46 m^3	57,03 m^3
w Katowicach	18,73 m^3	20,11 m^3
Zamówiony papier A4, w tym:	570 ryz	690 ryz
w Krakowie	477 ryz	610 ryz
we Wrocławiu	67 ryz	55 ryz
w Katowicach	26 ryz	25 ryz

5.5 Osiągnięcia w dziedzinie badań i rozwoju

W 2016 roku Grupa Deweloperska Geo nie odnotowała osiągnięć w zakresie badań i rozwoju.

6. Czynniki istotne dla rozwoju Grupy Kapitałowej

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 poprzedniego[4].

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 Grupy Deweloperskiej Geo.

Popyta 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

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

mieszkań. Duży wzrost sprzedaży częściowo mógł być wynikiem chęci skorzystania z Programu Mieszkanie Dla Młodych, z którego środki niedługo ulegną wyczerpaniu[5].

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 rolnych, która dodatkowo wykluczyła część nieruchomości z obrotu. Pomimo tego ceny gruntów utrzymują się na stabilnym poziomie[6].

Podaż usług medycznych

Na rynku polskim mamy do czynienia z niedoborem podaży usług medycznych oferowanych przez podmioty publiczne[7]. W aglomeracji śląskiej większość infrastruktury szpitalnej jest przestarzała i nie spełnia współczesnych wymagań jakie stawiają pacjenci.

Popyt na usługi medyczne

Z roku na rok zwiększa się popyt na prywatne usługi medyczne. Postrzegane są one jako wyższej jakości, bardziej profesjonalne oraz bardziej komfortowe. Wydaje się, że pogorszenie dostępności do państwowej służby zdrowia opartej o NFZ, który nastąpi po wprowadzeniu Sieci Szpitali spowoduje większe zapotrzebowanie na usługi z sektora prywatnego.

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 utrat 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

[5] *Rynek mieszkaniowy w Polsce IV kwartał 2016 r.*, REAS, http://www.reas.pl/publikacje [dostęp: 06.03.2017 r.]
[6] *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.]
[7] *Prywatna opieka medyczna: stabilny rozwój*, Skonieczna A., http://www.egospodarka.pl/132156,Prywatna-opieka-medyczna-stabilny-rozwoj,2,39,1.html [dostęp: 06.03.2017 r.]

oraz z emisji obligacji. Ryzyko to związane jest również z zainwestowaniem środków finansowych w budowę szpitala, który na dzień sporządzania sprawozdania nie osiąga przychodów. Aby zminimalizować konieczność inwestowania środków własnych w to przedsięwzięcie pozyskana została promesa o udzieleniu finansowania na zakup sprzętu medycznego.

Ryzyko związane z realizacją inwestycji – realizacja inwestycji mieszkaniowych jest złożonym i długotrwałym procesem, na który mogą wpływać: odmowne lub niewydane w terminie decyzje administracyjne, odwołania i zaskarżenia decyzji administracyjnych, a w związku z tym długotrwałe procesy sądowe, zmiany przepisów, warunki atmosferyczne, zmiany cen materiałów, rzetelność i sytuacja finansowa podwykonawców. Grupa Deweloperska Geo posiada długoletnie doświadczenie, pozwalające na wczesne wykrywanie potencjalnych zagrożeń terminowej realizacji inwestycji.

Ryzyko koniunkturalne – obecnie w Polsce trwa okres ożywienia gospodarczego, jednak z uwagi na możliwość zmiany fazy cyklu koniunkturalnego istnieje ryzyko spowolnienia tempa rozwoju gospodarczego, co może przełożyć się na wysokość realnych wynagrodzeń brutto, a zatem także na zdolność nabywców do finansowania zakupu mieszkań. Oznacza to istnienie potencjalnej możliwości spadku popytu na ofertę Grupy Deweloperskiej Geo, co może bezpośrednio przełożyć się na zdolność do osiągania 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.

Ryzyko nieuzyskania kontraktu – nieznane są terminy konkursów na uzyskanie kontraktu, w związku z tym istnieje ryzyko nieukończenia budowy w terminie pozwalającym na udział w konkursie. Ponadto planowane jest wdrożenie tzw. sieci szpitali, co spowoduje obniżenie środków finansowych dostępnych do uzyskania przez szpitale będące poza siecią. Grupa Deweloperska Geo aktywnie przedstawia swoje stanowisko w odniesieniu do planowanych zmian prawnych regulujących finansowanie służby zdrowia, m.n. poprzez sporządzenie i przekazanie wicepremierowi opracowania *Elementy Niezbędne do zmiany w Polskim Systemie Zdrowia z uwzględnieniem interesów świadczeniodawców i pacjentów*, opracowywanie własnego projektu ustawy o Świadczeniach Zdrowotnych Finansowanych ze Środków Publicznych.

7. Perspektywy dalszej działalności Grupy Kapitałowej

7.1 Przewidywany rozwój Grupy Kapitałowej

Grupa Deweloperska Geo nadal posiada duży bank ziemi przeznaczony pod realizacje inwestycji. Inwestycje zaplanowane na rok 2017 prezentuje tabela poniżej.

Tabela 6 Inwestycje planowane przez Grupę Deweloperską Geo 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 m2pu	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 m2pu	Klienci majętni. 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.
Pękowicka	Z uwagi na rozmiar inwestycja realizowana będzie etapowo. Realizacja budynku D rozpocznie się w lutym 2017 roku. Decyzja WZ dla kolejnych etapów zostanie uzyskana w 3. kwartale 2017 roku. Po jej uzyskaniu złożony zostanie wniosek o wydanie decyzji PnB.	63.032 m2pu	Małżeństwa w średnim wieku, szukający mieszkania docelowego (3-4 pokoje). Single nabywające swoje pierwsze mieszkanie. Cena jest bardzo ważnym czynnikiem, mogącym zniwelować inne potencjalnie niekorzystne cechy.

Pomimo dysponowania nieruchomościami pod realizacje inwestycji w kolejnych latach, Grupa Deweloperska Geo 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.

W 2017 roku, w związku z zakończeniem budowy, Grupa Deweloperska Geo przestanie ponosić wydatki na realizację budynku szpitala. Konieczne jednak będzie ponoszenie kosztów funkcjonowania

szpitala w początkowym okresie (do czasu, gdy szpital będzie osiągał przychody niezbędne do pokrywania kosztów). Planowany termin uzyskania samodzielności finansowej przez szpital to 2018 rok.

7.2 Przewidywana sytuacja finansowa

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

Grupa osiąga dobre wyniki sprzedażowe oraz aktywnie poszukuje nieruchomości pozwalających na realizację nowych inwestycji.

Ponadto w 2017 roku Grupa zakończy budowę kapitałochłonnej inwestycji szpitalnej, a już w 2018 roku zamierza osiągać z niej zyski.

8. 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.

W dniu 14.04.2017 r. spółka Geo Invest S.A. 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 5.000 zł.

9. Podsumowanie

Grupa Deweloperska Geo od kilkudziesięciu lat z powodzeniem działa w branży deweloperskiej. Grupa posiada niezbędne doświadczenie, wiedzę i umiejętności, a także zasoby, które pozwolą na prowadzenie dalszej działalności oraz jej rozwój. Przyczynią się do tego także korzystne warunki rynkowe.

W związku ze zbliżającym się zakończeniem budowy szpitala, w opinii Zarządu Grupy, również w obszarze działalności medycznej perspektywy rozwojowe są dobre.

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
Tabela 4 Umowy przenoszące własność/prawo użytkowania wieczystego 10
Tabela 5 Warunkowe/przedwstępne umowy przeniesienia własności/prawa użytkowania wieczystego 11
Tabela 6 Inwestycje planowane przez Grupę Deweloperską Geo w 2017 roku 20

PREZES ZARZĄDU
Joanna Zaremba-Śmietańska

Wiceprezes
Ewa Foltańska – Dubiel

2017 -03- 31