



Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Deweloperskiej Geo w 2018 r.

Kraków, 31 maja 2019 r.

Spis treści

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

1. Wprowadzenie

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

2. Podstawowe informacje o Grupie Kapitałowej

2.1 Powiązania organizacyjne i kapitałowe Grupy Kapitałowej

2.1.1 Stan na dzień 31.12.2018 r.

Na Grupę Deweloperską Geo składa się obecnie holding 18 Spółek. Informacje o spółkach wchodzących w skład grupy kapitałowej przedstawiono w tabeli poniżej.

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

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

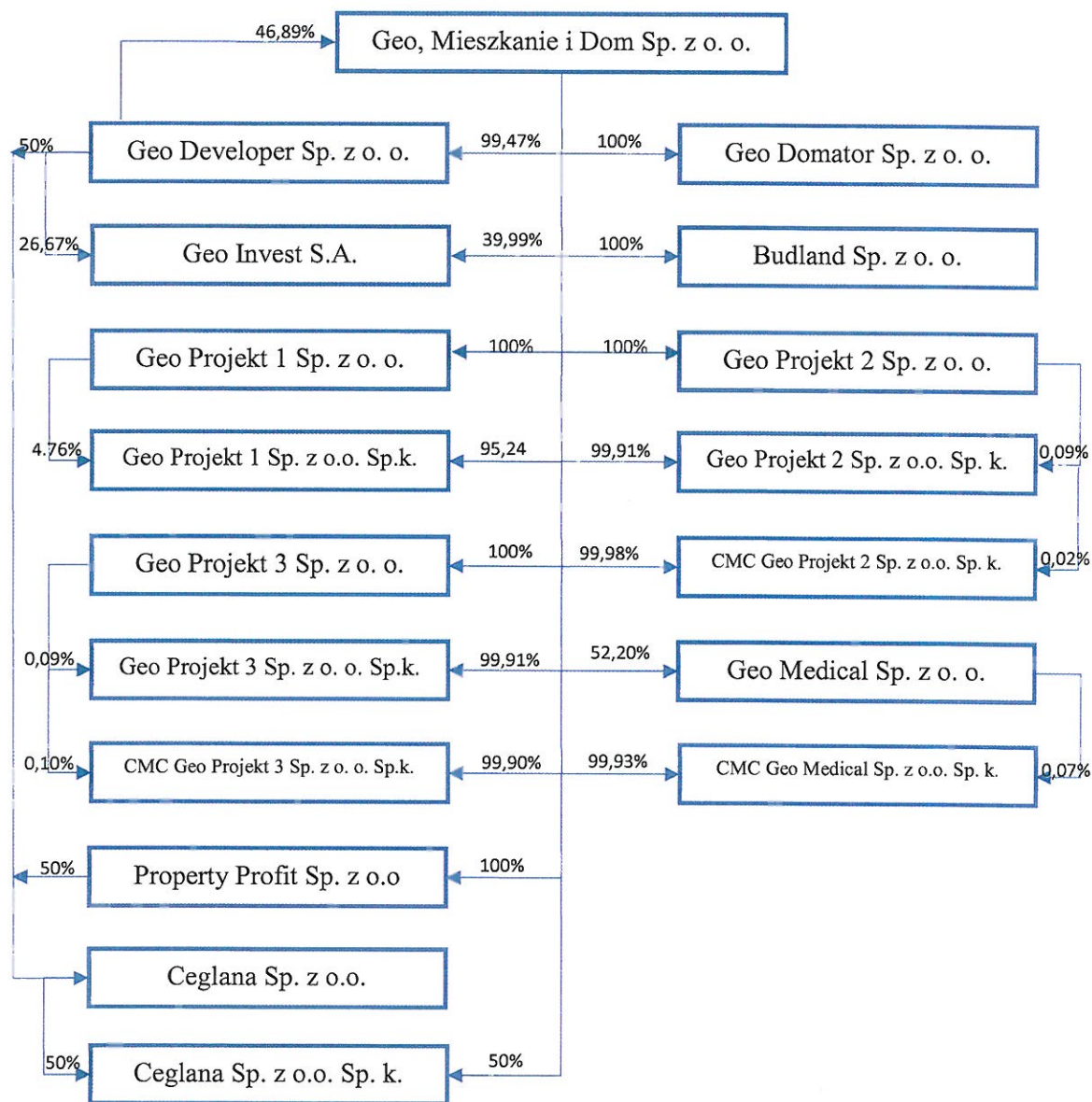
¹ Dotyczy spółek komandytowych

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

Informacja o powiązaniach organizacyjnych lub kapitałowych

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

Rysunek 1 Struktura podmiotów w Grupie Deweloperskiej Geo



2.1.2 Zmiany w 2018 r.

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

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

2.2 Organy w Grupie Kapitałowej

Zgromadzenie wspólników/akcjonariuszy

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

Wyjątek stanowią:

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

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

Rada Nadzorcza

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

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

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

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

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

W skład Rady Nadzorczej spółek z ograniczoną odpowiedzialnością wchodzi:

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

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

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

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

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

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

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

Zarząd

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

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

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

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

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

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

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

2.3 Siedziba i oddziały Grupy Kapitałowej

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

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

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

3. Podstawowe skonsolidowane dane finansowo-księgowe

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

Tabela 2 Podstawowe skonsolidowane dane finansowo-księgowe - Bilans

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

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

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

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

4.1 Istotne umowy zawarte w 2018 roku

Zmiany umów spółek

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Umowy o roboty budowlane z generalnymi wykonawcami

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

4.2 Informacja o zaciągniętych i spłaconych zobowiązaniach finansowych

Kredyty

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

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

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

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

Pożyczki

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

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

Pożyczki udzielane w grupie kapitałowej oprocentowane były według stawek rynkowych.

Obligacje

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

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

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

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

Poreczenia

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

4.3 Istotne postępowania administracyjne i sądowe

Decyzje o pozwoleniu na budowę

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

Decyzje o pozwoleniu na użytkowanie

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

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

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

Decyzje ustalające odszkodowanie

W okresie sprawozdawczym nie uzyskano decyzji o odszkodowaniach

Istotne² wszczęte postępowania sądowe

Brak

Istotne³ zakończone postępowania sądowe

Brak

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

³ j.w.

5. Kluczowe wskaźniki efektywności

5.1 Finansowe

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

5.2 Informacje dotyczące zagadnień pracowniczych

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

5.3 Osiągnięcia w dziedzinie badań i rozwoju

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

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.

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

W 2018 roku oddano do użytkowania 185 170 mieszkań o łącznej powierzchni użytkowej 16 708,7 tys. m² oraz liczbie izb równej 713 552. W porównaniu z poprzednim rokiem odnotowano wzrosty: liczby mieszkań o 6828 (3,8%), powierzchni – o 168,4 tys. m² (1,0%) oraz liczby izb – o 16 495 (2,4%).

Przeciętna powierzchnia użytkowa wybudowanego mieszkania wyniosła 90,2 m² i w porównaniu do roku 2017 zmniejszyła się o 2,5 m². Średnia powierzchnia mieszkania w nowych budynkach jednorodzinnych wyniosła 136,0 m², natomiast w nowych budynkach wielorodzinnych – 53,0 m². Rozpatrując przeciętną powierzchnię mieszkania według form budownictwa, największe mieszkania odnotowano w budownictwie indywidualnym (144,2 m²), najmniejsze w komunalnym (40,7 m²).

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

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

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

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.]

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

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 wyraźnym wyższych cenach, wraca do poziomu z roku 2016. Sytuacja taka jest pochodną takich czynników jak wzrost cen gruntów i wykonawstwa. W II kwartale 2018 r. liczba transakcji liczona łącznie wyniosła 15,6 tys. czyli o 15,2% mniej niż w poprzednim kwartale i o 17,4% mniej niż w rekordowym ostatnim kwartale 2017 r., od lipca 2017 do czerwca 2018 sprzedanych zostało 70,3 tys. mieszkań⁵.

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

Podaż nieruchomości pod inwestycje mieszkaniowe wielorodzinne

W 2018 roku na rynku można było zaobserwować mniejszą dostępność atrakcyjnych terenów przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne szczególnie w centrach miast co przełożyło się na wzrost cen gruntów. Zjawisko to współistnieje z wciąż wysokim popytem na grunty, co pozwala przypuszczać, że trend ten będzie się utrzymywać⁶.

Podaż/popyt usług medycznych

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

^{4.1} Budownictwo w 2018 r. [online] <https://stat.gov.pl/obszary-tematyczne/przemysl-budownictwo-srodki-trwale/budownictwo/budownictwo-w-2018-r-,13,1.html> [dostęp: 16.05.2019 r.]

^{4.2} Budownictwo mieszkaniowe w okresie styczeń-marzec 2019 roku. [online] <https://stat.gov.pl/obszary-tematyczne/przemysl-budownictwo-srodki-trwale/budownictwo/budownictwo-mieszkaniowe-w-okresie-styczen-marzec-2019-roku,5,89.html> [dostęp: 16.05.2019 r.]

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.]

^{5.1} Rynek mieszkaniowy w Polsce III kwartał 2018 r. REAS <https://pprn.pl/wp-content/uploads/2018/10/reas-rynek-mieszkaniowy-w-polsce-q32018.pdf> [dostęp: 16.05.2019 r.]

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

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

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

Dodatkowo w ramach struktur szpitala funkcjonuje w pełni wyposażona pracownia endoskopowa specjalizująca się w leczeniu i diagnostyce chorób górnego i dolnego odcinka przewodu pokarmowego, jak również pracownia Hipertermii- służąca do komplementarnej metody leczenia między innymi chorób nowotworowych, przy zastosowaniu hipertermii całego ciała jak i hipertermii regionalnej.

W I kwartale r. Szpital GeoMedical wygrał dwa konkursy ogłoszone przez NFZ na realizację świadczeń medycznych z zakresu leczenia szpitalnego w następujących zakresach:

- urologia – hospitalizacja (kontrakt miesięczny: 419 538,98 zł)
- chirurgia plastyczna – hospitalizacja planowa (kontrakt miesięczny: 74 602,50 zł).

Umowa w powyższych zakresach została podpisana przez Szpital z NFZ do 2022 roku.

Jednocześnie w IV kwartale 2018r. Szpital GeoMedical zamierza przystąpić do konkursów na kolejne specjalizacje oraz ambulatoryjną opiekę.

Stale rozwijane są też usługi prowadzonej poradni. Nawiązano współpracę z Medcover, Allianz, Falck, Emc Silesia nie tylko w zakresie poradni specjalistycznych, ale też Zakładu Diagnostyki Obrazowej. Obecnie finalizowana jest umowa z Centrum Medycznym Silmedic Sp. z o.o. na podwykonawstwo w Zakładzie Diagnostyki Obrazowej w ramach realizowanych przez ten podmiot badań klinicznych oraz z klubami sportowymi.

Dodatkowo cały czas jest utrzymywana współpraca z portalem Znany Lekarz, dzięki któremu Pacjenci drogą internetową mogą w sposób ciągły zapisywać się do lekarzy współpracujących z GeoMedical.

W ramach oddziałów Szpitala GeoMedical wykonywane są procedury medyczne o dużym zaawansowaniu technologicznym, przy zastosowaniu nowoczesnego sprzętu medycznego. Pacjent w czasie leczenia ma zapewnione indywidualne i kompleksowe podejście polegające m.in. na wykonywaniu nie tylko standardowych procedur, ale również procedur z wykorzystaniem najnowocześniejszych metod i technik operacyjnych. Wszędzie tam, gdzie jest to możliwe rezygnujemy z klasycznych zabiegów operacyjnych na rzecz technik laparoskopowych, przy wykorzystaniu których leczone są nie tylko standardowe schorzenia, ale również wady wrodzone.

Stale prowadzone są działania służące do rozwoju pracowni radiologii szpitala GeoMedical dysponującej nowoczesnym angiografem marki Philips – sprzęt wykorzystywany do obrazowania naczyń krwionośnych i wykonywania zabiegów wewnątrznaczyniowych. Rozwijane są usługi komercyjne w zakresie hospitalizacji (urologia, ortopedia, chirurgia plastyczna, ginekologia). Jako jeden z nielicznych podmiotów w Polsce, a jedyny na Śląsku Szpital GeoMedical wykonuje komercyjne zabiegi enukleacji gruczołu krokowego.

Czynniki ryzyka

Ryzyko zmian prawnych – dynamicznie zmieniająca się sytuacja prawna w Polsce powoduje istnienie dużego ryzyka. Szybkie i częste zmiany w przepisach regulujących m.in. podatki, prawo budowlane, obrót gruntami, prawo użytkowania wieczystego, finansowanie szpitali oraz uchwalanie i zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w branży deweloperskiej oraz medycznej, które są mało elastyczna może spowodować wzrost kosztów, a nawet niemożliwość zagospodarowania posiadanych nieruchomości. Aby ograniczyć ryzyko zmian prawnych Grupa Deweloperska Geo na bieżąco śledzi procesy legislacyjne, a także posiada wysoko wykwalifikowany Dział Prawny, który analizuje skutki projektowanych zmian. Grupa jest także członkiem Polskiego Związku Firm Deweloperskich oraz Ogólnopolskiego Stowarzyszenia Szpitali Prywatnych, które aktywnie uczestniczą w konsultacjach zmian prawnych.

Ryzyko związane z płynnością – wielomiesięczny proces budowy inwestycji oraz brak możliwości dowolnego dysponowania środkami z wpłat klientów, które to środki zgodnie z ustawą deweloperską muszą być zdeponowane na rachunku powierniczym pojawia się ryzyko utraty płynności w okresach realizacji inwestycji. Aby wyeliminować ryzyko utraty płynności Grupa Deweloperska Geo finansuje swoją działalność z różnych źródeł, tj. ze środków własnych, z kredytów inwestycyjnych i obrotowych oraz z emisji obligacji. Ryzyko to związane jest również z inwestowaniem środków finansowych w funkcjonowanie szpitala, który na dzień sporządzania sprawozdania nie osiąga jeszcze zysków. Aby zminimalizować konieczność inwestowania środków własnych w to przedsięwzięcie pozyskane zostało finansowanie na zakup sprzętu medycznego.

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

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

Ryzyko kredytowe – duża część Klientów Grupy dokonuje zakupów finansowanych z kredytów bankowych. Aby zminimalizować ryzyko związane z uzyskaniem finansowania przez Klientów własność lokali jest przenoszona dopiero po uzyskaniu przez nabywców pozytywnej decyzji kredytowej. Możliwy jest jednak spadek popytu na mieszkania, w przypadku gdyby instytucje finansujące znacząco zwiększyły wymagania dla kredytobiorców i ograniczyły akcję kredytową. Z uwagi na aktualną sytuację ekonomiczną ryzyko to na chwilę obecną jest niewielkie.

7. Perspektywy dalszej działalności Grupy Kapitałowej

7.1 Przewidywany rozwój Grupy Kapitałowej

Grupa Deweloperska Geo nadal posiada duży bank ziemi przeznaczony pod realizację inwestycji. W 2019 r. Spółka planuje rozpoczęcie inwestycji w Katowicach przy ul. Ceglanej. I etap realizacji tej inwestycji obejmuje wybudowanie 2 budynków o łącznej powierzchni ponad 12 tys. m² PUM, na które składają się 233 lokale mieszkalne i 4 lokale usługowe.

Pomimo dysponowania nieruchomościami pod realizację inwestycji w kolejnych latach, Grupa Deweloperska Geo planuje dokonać w 2019 r. zakupu nowych działek.

Dalsze inwestowanie w budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne jest uzasadnione korzystną sytuacją na rynku mieszkaniowym, która nie powinna ulec zmianie w 2019 roku.

7.2 Przewidywana sytuacja finansowa

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

Grupa prowadzi aktywne działania zmierzające do zwiększenia istniejącego banku ziemi w celu realizacji nowych inwestycji.

8. Informacje dotyczące podmiotu badającego sprawozdania finansowe

W dniu 27 kwietnia 2018 r. Spółka zawarła z Kancelarią Biegłego Rewidenta „Profin” Anna Borowiec-Rogalska, podmiotem uprawnionym do badań sprawozdań finansowych, umowę o badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego za lata 2017 i 2018. Wynagrodzenie za badanie sprawozdania finansowego sporządzonego za rok obrotowy zakończony dnia 31.12.2018 r. ustalone zostało na kwotę 12.000,00 zł.

9. Podsumowanie

Grupa Deweloperska Geo od 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 do tego także 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 ZARZĄDU


Joanna Zaremba-Śmietańska

Prezes Zarządu


Ewa Foltńska-Duńbaj

