

SPRAWOZDANIE

ZARZĄDU „GEO, MIESZKANIE I DOM” SP. Z O.O. Z DZIAŁALNOŚCI ZA I półrocze 2016 roku

DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Spółki Geo, Mieszkanie i Dom Sp. z o.o., Geo Developer Sp. z o.o., Geo Invest S.A., Geo Domator Sp. z o.o., Budland Sp. z o.o., Property Profit Sp. z o.o., Geo Projekt 1 Sp. z o.o., Geo Projekt 2 Sp. z o.o., Geo Projekt 3 Sp. z o.o., Geo Projekt 1 Sp. z o.o. sp. kom, Geo Projekt 2 Sp. z o.o. sp. kom, Geo Projekt 3 Sp. z o.o. sp. kom, Geo Medical Sp. z o.o., CMC Geo Medical Sp. z o.o. Sp. kom, CMC Geo Projekt 2 Sp. z o.o. sp. kom, CMC Geo Projekt 3 Sp. z o.o. sp. kom. działając zgodnie ze stosownym umocowaniem prowadziły w I półroczu 2016r. roku działalność polegającą na sprzedaży gotowych lokali mieszkaniowych i garaży oraz na przygotowaniu realizacji inwestycji.

I. Zagadnienia formalno-prawne

W okresie sprawozdawczym Prezesem Zarządu we wszystkich spółkach był Adam Zaremba-Śmietański – Prezes Zarządu, a w spółkach z o.o.: Geo, Mieszkanie i Dom, Geo Developer, Geo Domator, Budland, Property Profit, Geo Projekt 1, Geo Projekt 2, Geo Projekt 3 Wojciech Wołkowski był Wiceprezesem Zarządu

II. Zagadnienia techniczno – organizacyjne związane z obrotem lokalami i przygotowaniem inwestycji

KRAKÓW

1. Inwestycja przy ul. Kłosowskiego (os. II Pułku Lotniczego w Czyżynach).

W I połowie 2016 r. uzyskano opracowanie projektowe dt. przebudowy istniejącego ciągu pieszo-jednego, co ma zapewnić obsługę komunikacyjną inwestycji. Trwają uzgodnienia projektu oraz rozmowy z Gminą mające na celu uzyskanie pozytywnych decyzji na realizację przebudowy.

2. Inwestycja przy ul. Banacha (Górka Narodowa).

W wyniku podpisanych umów przedwstępnych na sprzedaż inwestycji dokonano cesji umowy z biurem projektowym w zakresie prac dt. I etapu, na rzecz Kupującego. Planowane terminy przeniesienia własności dla poszczególnych etapów: etap I – wrzesień 2016 r., etap II – grudzień 2016 r.

3. Inwestycja przy ul. Wrocławskiej (Fabryka Czekolady)

W I kwartale 2016 roku kontynuowano rozpoczęte w 2014r. prace budowlane budynku B. W związku z rozszerzeniem zakresu prac dla Generalnego Wykonawcy oraz narzuconymi przez gestorów mediów terminami, realizację inwestycji zakończono w marcu 2016 r. i otrzymano PnU w czerwcu 2016 r.

W I półroczu 2016r. kontynuowano również prace budowlane budynku D (kolejny etap osiedla). Planowany termin realizacji budynku to luty 2017 roku.

W zakresie budynku C (ostatni, IV etap osiedla) ogłoszony został przetarg na realizację budynku, wskutek którego wyłoniony został Generalny Wykonawca. Planowane rozpoczęcie realizacji budynku C przewidywane jest na III/IV kwartał 2016 r.

4. Inwestycja przy ul. Mogilskiej

Wobec decyzji o sprzedaży inwestycji i podpisanej przedwstępnej umowy sprzedaży, rozwiązano umowę o prace projektowe i wycofano złożone wnioski o wydanie PnB.

Planowany termin przeniesienia własności: październik 2016 r.

5. Inwestycja przy ul. Mazowieckiej

W październiku 2015 roku uzyskano decyzję PnB. W związku z odwołaniem stron od przedmiotowej decyzji wszczęta została procedura odwoławcza przed właściwymi organami.

Wskutek powyższych okoliczności znając przewlekłość postępowań administracyjnych odwoławczych zaplanowano rozpoczęcie realizacji inwestycji w 2017 r.

6. Inwestycja przy ul. Pękowickiej

(Biała Polana – bud. A1, A2, B1, B2; Kwiatowa Równina – bud. C1, C2, D)

W I kwartale 2016 r. kontynuowano budowę budynków C1C2 przy ulicy Pękowickiej realizowanych przez Generalnego Wykonawcę na podstawie umowy zawartej w listopadzie 2014 r. Realizację inwestycji zakończono w marcu 2016 r. i otrzymano PnU w maju 2016 r.

W I połowie 2016 r. kontynuowano sprzedaż mieszkań w zrealizowanych budynkach A1, A2, B1, B2 oraz C1, C2.

Dla budynku D (kolejny etap inwestycji) wykonane zostały prace projektowe oraz uzyskano ostateczną decyzję Pozwolenia na Budowę. Planowana realizacja zostanie rozpoczęta w I kwartale 2017 roku. Planowane jest ogłoszenie przetargu na wyłonienie Generalnego Wykonawcy tego etapu w październiku 2016r.

Dla pozostałych terenach należących do Grupy Deweloperskiej Geo, położonych przy ulicy Pękowickiej, wykonana została szczegółowa koncepcja urbanistyczna na podstawie, której przygotowane zostały wszelkie niezbędne dokumenty u uzgodnienia mające na celu złożenie wniosków o wydanie Warunków Zabudowy. Złożenie przedmiotowych wniosków o WZ do urzędu planowane jest w lipcu 2016r.

KATOWICE

1. Inwestycja przy ul. Rolnej (Atrium Geo, budynek B)

W I półroczu 2016r. kontynuowano sprzedaż mieszkań w budynkach przy ul. Rolnej.

2. Inwestycja CMC przy ul. Ceglanej

W okresie sprawozdawczym kontynuowane prace wykończeniowe w obiekcie szpitala. Planowane zakończenie realizacji prac budowlanych to koniec 2016 roku.

3. Inwestycja przy ul. Radockiego

W związku z podpisaniem przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości strony transakcji uzgodniły podpisanie aneksu do umowy przesuwający termin przeniesienia własności z czerwca na wrzesień 2016.

4. Inwestycja przy ul. Granicznej

Podjęta została decyzja o sprzedaży nieruchomości. We wrześniu 2016r. planowane jest podpisanie przedwstępnej umowy sprzedaży.

5. Inwestycja mieszkaniowa przy ul. Ceglanej

Uwzględniając posiadane przy ul. Ceglanej nieruchomości przeznaczone pod budownictwo mieszkalne rozważana jest możliwość i zasadność ekonomiczna uruchomienia prac przygotowawczych i projektowych celem realizacji inwestycji. Decyzja o rozpoczęciu działań inwestycyjnych zostanie podjęta do końca 2016r.

WROCLAW

1. Inwestycja przy ul. Rakowieckiej 23-25a / Okólnej (Malinowe Zacisze)

W I półroczu 2016 r. kontynuowano sprzedaż mieszkań przy ul. Rakowieckiej 23-25a we Wrocławiu.

2. Inwestycja przy ul. Rakowieckiej 21

W dniu 06.04.2016r. podpisano umowę na Generalne Wykonawstwo. Przekazanie placu budowy Generalnemu Wykonawcy i rozpoczęcie robót budowlanych nastąpiło w dniu 14.04.2016r.

3. Inwestycja przy ul. Łomnickiej / Głównej (Nowy Horyzont)

Zakończono realizację inwestycji budynków B oraz C. W dniu 14.01.2016r. wydane zostało Pozwolenie na Użytkowanie budynków.

Kontynuowano sprzedaż zrealizowanego budynku A3 oraz dwóch realizowanych budynków B, C inwestycji mieszkaniowej przy ul. Głównej obejmujących m.in. 100 mieszkań.

W czerwcu 2016r. ogłoszony został przetarg na realizację kolejnego etapu inwestycji (budynek A1). We wrześniu 2016r. planowane jest wyłonienie Generalnego Wykonawcy oraz podpisanie z nim umowy. Rozpoczęcie prac zaplanowano w październiku 2016r.

III. Zagadnienia finansowo-księgowe

W I półroczu 2016 roku osiągnięto zysk skonsolidowany netto w kwocie 816.361,27 zł.

W pierwszej połowie roku 2016 (03.02.2016) dokonano wykupu 3.000 szt. obligacji serii J w cenie 99,00 zł + 2,44 zł (odsetki) o łącznej kwocie transakcji 304.320,00 zł.

W miesiącu marcu 2016 nastąpiło uruchomienie kredytu inwestorskiego, którego umowa kredytowa została podpisana w 2015 roku dla inwestycji Wroclawska D.

W miesiącu maju 2016 nastąpiła całkowita spłata kredytu inwestorskiego dla inwestycji Wrocławska B.

W pierwszej połowie 2016 roku podpisano umowę kredytową na finansowanie inwestycji deweloperskiej we Wrocławiu przy ul. Rakowieckiej na kwotę 7.300.000,00 zł.

Kontynuowano spłatę zaciągniętych w latach poprzednich zobowiązań wobec banków z tytułu kredytów.

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług innych niż generalne wykonawstwo były regulowane z własnych środków, zobowiązania wynikające z przygotowania do realizacji inwestycji regulowano częściowo ze środków własnych, częściowo z kredytu obrotowego.

IV. Zarządzanie ryzykiem finansowym

Polityka zarządzania ryzykiem finansowym Spółki służy minimalizacji ewentualnych ujemnych skutków wywołanych niepewnością właściwą rynkom finansowym. Podejście Spółki do zarządzania ryzykiem finansowym jest ostrożne i zachowawcze.

Główne instrumenty finansowe, z których korzysta Spółka, to kredyty bankowe, pożyczki, umowy leasingu finansowego zakupu, obligacje korporacyjne, środki pieniężne i lokaty krótkoterminowe. Głównym celem tych instrumentów finansowych jest pozyskanie środków finansowych na działalność Spółki. Spółka posiada też inne instrumenty finansowe, takie jak należności i zobowiązania z tytułu dostaw i usług, które powstają bezpośrednio w toku prowadzonej przez nią działalności.

Główne rodzaje ryzyka wynikającego z instrumentów finansowych Spółki obejmują ryzyko stopy procentowej, ryzyko związane z płynnością, ryzyko walutowe oraz ryzyko kredytowe. Zarząd weryfikuje i uzgadnia zasady zarządzania każdym z tych rodzajów ryzyka. Spółka monitoruje również ryzyko cen rynkowych dotyczące wszystkich posiadanych przez nią instrumentów finansowych.

Celem strategii zarządzania *ryzykiem stopy procentowej* jest optymalizacja kosztów zadłużenia oraz zapewnienie, by zobowiązania finansowe nie stały się nadmiernie niestabilne - co oznacza kontrolę i zmniejszanie ryzyka ponoszenia strat w wyniku wahań stóp procentowych, do których indeksowany jest dług Spółki, w całości denominowany w PLN.

Spółka nie jest narażona na *ryzyko walutowe* z tytułu zawieranych transakcji.

Narażenie Spółki na *ryzyko kredytowe* jest bardzo niewielkie, z uwagi na model biznesowy zgodnie z którym Spółka działa w branży deweloperskiej. Przeniesienie prawa własności, a tym samym sprzedaż oferowanych przez Spółkę produktów następuje po wpłacie przez klienta całości ustalonej ceny produktu, w związku z czym nie występuje ryzyko nieściągalnych należności od klientów.

Celem zarządzania *ryzykiem związanym z płynnością* jest zapewnienie, by dostępne środki pieniężne wystarczały na terminowe zaspokajanie zaciągniętych zobowiązań. Polega to na zapewnieniu, by Spółka dysponowała środkami finansowymi wymaganymi do zaspokojenia jej zobowiązań, kiedy te stają się wymagalne. Zapewnienie sporej elastyczności finansowej,

nieodzownej dla zarządzania tym ryzykiem, jest dokonywane m.in. za pomocą stworzenia partnerskich stosunków z podmiotami finansowymi oraz pozyskania długofalowego wsparcia finansowego z ich strony; skrupulatnego planowania finansowego w przedsiębiorstwie oraz dostosowywanie terminów płatności długów oraz planu spłaty zobowiązań pożyczkowych do możliwości projektu lub przedsiębiorstwa w zakresie generowania przepływów gotówkowych.

V. Przewidywany rozwój jednostek

W kolejnych latach planuje się kontynuowanie działalności developerskiej w Krakowie i Wrocławiu oraz Katowicach oraz nowej działalności w Katowicach

PREZES ZARZĄDU

Adam Zaremba-Śmietański