

SPRAWOZDANIE

ZARZĄDU „GEO, MIESZKANIE i DOM” SP. Z O.O. Z DZIAŁALNOŚCI ZA I PÓŁROCZE 2016 ROKU

Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością „Geo, Mieszkanie i Dom” działając zgodnie ze stosownym umocowaniem prowadziła w I półroczu 2016 roku działalność polegającą na sprzedaży gotowych lokali mieszkaniowych i garaży oraz na przygotowaniu realizacji inwestycji.

I. Zagadnienia formalno-prawne

W okresie sprawozdawczym Zarząd Spółki pracował w składzie: Adam Zaremba-Śmietański – Prezes Zarządu, Wojciech Wołkowski – Wiceprezes 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. 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.

KATOWICE

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

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

2. 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. Łomnickiej / Głównej (Nowy Horyzont)

W czerwcu 2016r. ogłoszony został przetarg na realizację kolejnego etapu inwestycji (budynek A1). We wrześniu 2016r. planowane jest wniesienie działki aportem do spółki celowej, 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 netto w kwocie 4.743.109.76 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.

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

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług 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

Wiceprezes Zarządu

Wojciech Wołkowski

PREZES ZARZĄDU

Adam Zaremba-Śmietański