



Sprawozdanie Zarządu z działalności  
Geo, Mieszkanie i Dom Sp. z o.o.  
w 1. półroczu 2017 r.

Kraków, 29 września 2017 r.

*W*

*JK*

## Spis treści

1.	Wprowadzenie.....	3
2.	Podstawowe informacje o Spółce .....	3
2.1	Powiązania organizacyjne i kapitałowe .....	3
2.1.1	Stan na dzień 30.06.2017 r. ....	3
2.1.2	Zmiany w 1. półroczu 2017 r. oraz po jego zakończeniu, a przed dniem zatwierdzenia sprawozdań finansowych .....	5
2.2	Organy .....	5
2.3	Siedziba i oddziały Spółki .....	6
2.4	Oświadczenie o stosowaniu ładu korporacyjnego .....	6
3.	Podstawowe dane finansowo-księgowe .....	7
4.	Pozostałe istotne zdarzenia wpływające na działalność Spółki, jakie nastąpiły w okresie, którego dotyczy sprawozdanie oraz po jego zakończeniu do dnia zatwierdzenia sprawozdania finansowego ..	8
4.1	Istotne umowy zawarte w 1. półroczu 2017 roku oraz po jego zakończeniu do dnia zatwierdzenia sprawozdania finansowego .....	8
4.2	Informacja o zaciągniętych i spłaconych zobowiązaniach finansowych .....	9
4.3	Istotne postępowania administracyjne i sądowe.....	9
5.	Kluczowe wskaźniki efektywności .....	10
5.1	Finansowe.....	10
5.2	Niefinansowe.....	10
5.3	Informacje dotyczące zagadnień pracowniczych .....	11
5.4	Informacje dotyczące środowiska naturalnego.....	11
5.5	Osiągnięcia w dziedzinie badań i rozwoju .....	11
6.	Czynniki istotne dla rozwoju Grupy Kapitałowej .....	11
7.	Perspektywy dalszej działalności Spółki .....	13
7.1	Przewidywany rozwój Spółki .....	13
7.2	Przewidywana sytuacja finansowa.....	14
8.	Informacje dotyczące podmiotu badającego sprawozdania finansowe .....	14
9.	Podsumowanie .....	14
10.	Spis tabel i rysunków .....	14



## 1. Wprowadzenie

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

## 2. Podstawowe informacje o Spółce

### 2.1 Powiązania organizacyjne i kapitałowe

#### 2.1.1 Stan na dzień 30.06.2017 r.

Spółka posiada udziały/wkłady w 15 spółkach grupy kapitałowej, które przedstawiono w tabeli poniżej.

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

Lp.	Firma	KRS	Data rejestracji w KRS	Kapitał zakładowy/ Suma komandytowa <sup>1</sup>
1.	Geo, Mieszkanie i Dom Sp. z o. o.	0000036221	04.09.2001 r.	327.050 zł
2.	Geo Developer Sp. z o. o.	0000047879	27.09.2001 r.	16.145.000 zł
3.	Geo Invest S.A.	0000099382	17.05.2002 r.	1.500.000 zł
4.	Geo Domator Sp. z o. o.	0000186870	12.01.2004 r.	5.557.000 zł
5.	Budland Sp. z o. o.	0000294823	13.12.2007 r.	21.504.000 zł
6.	Property Profit Sp. z o. o.	0000294726	13.12.2007 r.	16.575.000 zł
7.	Geo Projekt 1 Sp. z o. o.	0000314402	03.10.2008 r.	115.000 zł
8.	Geo Projekt 2 Sp. z o. o.	0000316326	27.10.2008 r.	135.000 zł
9.	Geo Projekt 3 Sp. z o. o.	0000314920	06.10.2008 r.	135.000 zł
10.	Geo Projekt 1 Sp. z o. o. Sp. k.	0000331225	16.06.2009 r.	100.000 zł
11.	Geo Projekt 2 Sp. z o. o. Sp. k.	0000331424	17.06.2009 r.	5.805.623,76 zł
12.	Geo Projekt 3 Sp. z o. o. Sp. k.	0000356586	17.05.2010 r.	5.000 zł

<sup>1</sup> Dotyczy spółek komandytowych

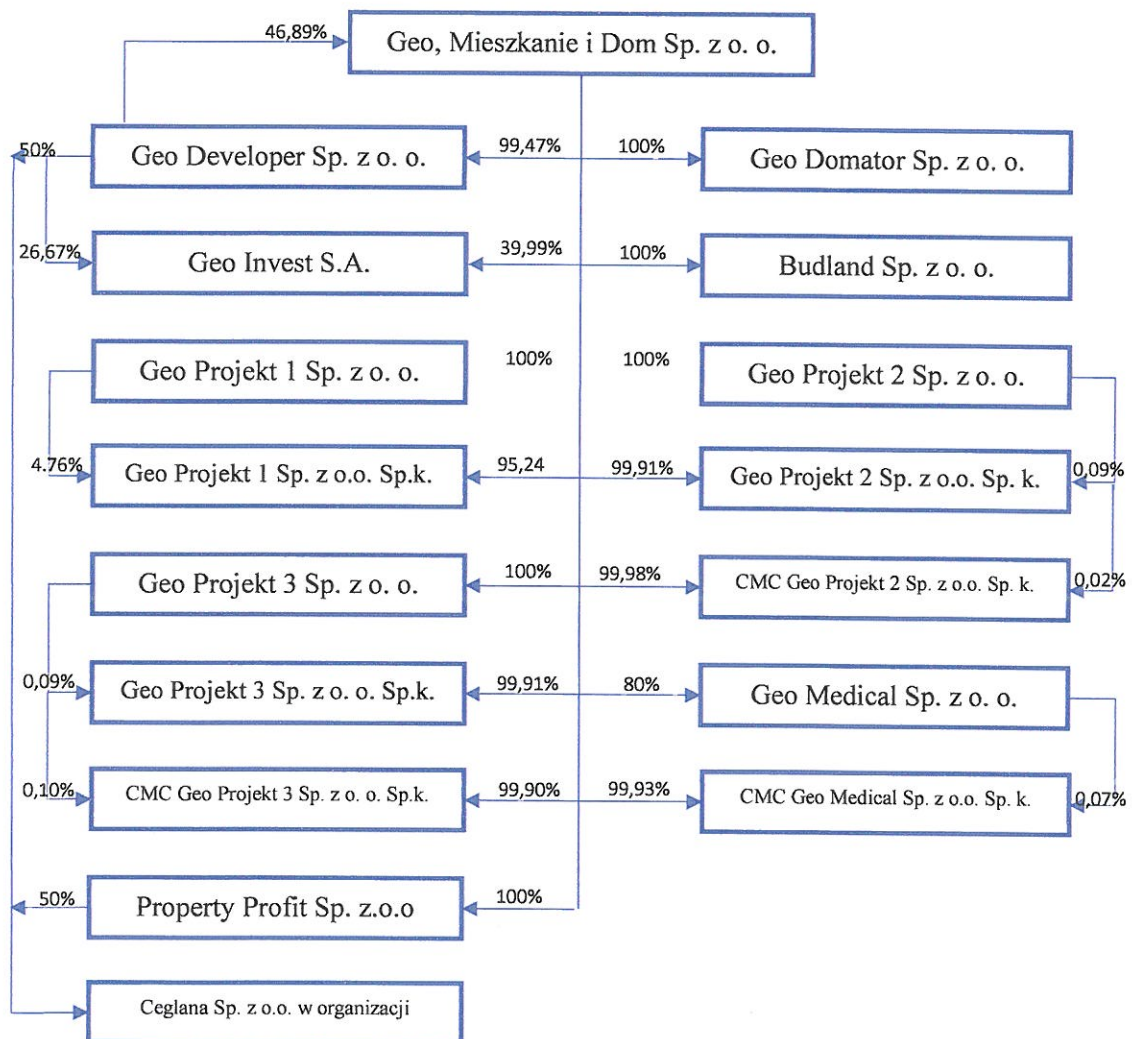



13.	Geo Medical Sp. z o. o.	0000385120	04.05.2011 r.	115.000 zł
14.	CMC Geo Medical Sp. z o. o. Sp. k.	0000428520	03.08.2012 r.	13.742.757,70 zł
15.	CMC Geo Projekt 2 Sp. z o. o. Sp. k.	0000428409	31.07.2012 r.	12.345.259,33 zł
16.	CMC Geo Projekt 3 Sp. z o. o. Sp. k.	0000428528	03.08.2012 r.	9.895.000 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 30 czerwca 2017 r. prezentuje schemat poniżej.

Rysunek 1 Struktura podmiotów w Grupie Deweloperskiej Geo



16

27

### 2.1.2 Zmiany w 1. półroczu 2017 r. oraz po jego zakończeniu, a przed dniem zatwierdzenia sprawozdań finansowych

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

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

## 2.2 Organy

### Zgromadzenie Wspólników

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

Katalog uprawnień Zgromadzenia Wspólników Spółki został poszerzony w stosunku do wynikającego z Kodeksu Sółek Handlowych. Do uprawnień Zgromadzenia Wspólników Spółki należą:

- rozpatrywanie i zatwierdzanie sprawozdania, bilansu oraz rachunku zysków i strat za rok obrotowy,
- podział zysku i pokrycie strat,
- powoływanie i odwoływanie członków Zarządu,
- udzielanie absolutorium Zarządowi z wykonania obowiązków,
- zgoda na zbycie udziałów,
- podwyższenie lub obniżenie kapitału zakładowego,
- zmiany umowy Spółki,
- tworzenie i likwidacja funduszy oraz określenie ich przeznaczenia,
- zbywanie i wydzierżawianie przedsiębiorstwa oraz ustanowienie na nim ograniczonych praw rzeczowych,
- nabycie i zbycie nieruchomości z wyłączeniem zbycia lokali stanowiących odrębną własność wraz z udziałami w gruncie lub prawie wieczystego użytkowania związanym z tym lokalem,
- rozwiązanie i likwidacja Spółki,
- wszelkie postanowienia dotyczące roszczeń o naprawienie szkody wyrządzonej przy zawarciu spółki lub sprawowaniu zarządu lub nadzoru,
- połączenie Spółek,
- rozpatrywanie i rozstrzyganie wniosków przedstawionych przez Zarząd.

### Rada Nadzorcza

Członków Rady Nadzorczej w Spółce powołuje i odwołuje Zgromadzenie Wspólników.

W skład Rady Nadzorczej Spółki wchodzi:

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



- Beata Zaremba-Śmietańska, powołana uchwałą Zgromadzenia Wspólników z dnia 10 stycznia 2017 r.,
- Sebastian Zaremba-Śmietański, powołany uchwałą Zgromadzenia Wspólników z dnia 10 stycznia 2017 r.

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

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

### Zarząd

Stanowisko Prezesa Zarządu Spółki objęła Joanna Zaremba-Śmietańska, a stanowisko Wiceprezesa Zarządu Ewa Foltańska-Dubiel.

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

### 2.3 Siedziba i oddziały Spółki

Siedziba Spółki 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 okresie, którego dotyczy sprawozdanie.

### 2.4 Oświadczenie o stosowaniu ładu korporacyjnego

W 1. półroczu 2017 r. Spółka Geo, Mieszkanie i Dom Sp. z o. o. nie była emitentem papierów wartościowych dopuszczonych do obrotu na rynku regulowanym, w związku z tym nie ma



zastosowania obowiązek wynikający z art. z art. 60 rozporządzenia w sprawie informacji mogących naruszyć interes emitenta i informacji emitentów ust. 2 ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych.

### 3. Podstawowe dane finansowo-księgowe

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

Tabela 2 Podstawowe dane finansowo-księgowe - Bilans

	30.06.2017 r.	30.06.2016r.
Aktywa razem	242.315.607,53 zł	278.103.747,88 zł
Aktywa trwałe	199.341.204,05 zł	218.148.226,24zł
Aktywa obrotowe	42.974.403,48 zł	59.955.521,64 zł
Pasywa razem	242.315.607,53 zł	278.103.747,88zł
Kapitał własny	177.602.576,18 zł	190.434.293,01 zł
Zobowiązania długoterminowe	34.434.601,00 zł	33.273.850,00zł
Zobowiązania krótkoterminowe	23.130.461,35 zł	41.113.241,87zł

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

	30.06.2017 r.	30.06.2016 r.
Zysk/strata na sprzedaży	-2.762.908,83 zł	-1.490.978,23 zł
Zysk/strata na działalności operacyjnej	-2.732.364,93 zł	-1.502.638,09zł
Zysk/strata na działalności gospodarczej	5.652.140,27 zł	4.670.842,76 zł
Zysk/strata brutto	5.652.140,27 zł	4.670.842,76 zł
Zysk/strata netto	5.684.349,27 zł	4.743.109,76 zł




4. Pozostałe istotne zdarzenia wpływające na działalność Spółki, jakie nastąpiły w okresie, którego dotyczy sprawozdanie oraz po jego zakończeniu do dnia zatwierdzenia sprawozdania finansowego

4.1 Istotne umowy zawarte w 1. półroczu 2017 roku oraz po jego zakończeniu do dnia zatwierdzenia sprawozdania finansowego

Zmiany umów spółek

Data	Nr aktu notarialnego	Przedmiot zmiany	Spółka
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.

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 Spółkę)

Tabela 4 Umowy przenoszące własność/prawo użytkowania wieczystego

Data	Nr aktu notarialnego	Zakup/ Sprzedaż	Przedmiot umowy	Spółka
05.01.2017	101/2017	Zakup	Udział w dz. nr 527, obr. 29 Krowodrza, Kraków	Geo, Mieszkanie i Dom Sp. z o.o.
16.05.2017	4275/2017	Sprzedaż	Dz. nr 51/9, AM-5, obr. 45 Stabłowice, ul. Główna, Wrocław	Geo, Mieszkanie i Dom Sp. z o.o.

łącna cena sprzedaży nieruchomości to **949.000,- zł netto**.

łącna cena zakupu nieruchomości to **1.510,86 zł netto**.

W 1. półroczu 2017 r. Spółka Geo, Mieszkanie i Dom Sp. z o.o. nie zawierała umów przedwstępnych sprzedaży/zakupu nieruchomości.

Umowy o roboty budowlane z generalnymi wykonawcami

Spółka nie zawierała umów o roboty budowlane z generalnymi wykonawcami.






#### 4.2 Informacja o zaciągniętych i spłaconych zobowiązaniach finansowych

##### Kredyty

Spółka Geo, Mieszkanie i Dom Sp. z o.o. w 1. Półroczu 2017 r. oraz po jego zakończeniu do dnia zatwierdzenia sprawozdań finansowych nie zaciągnęła żadnych kredytów.

Spółka Geo, Mieszkanie i Dom SP. z o.o. w 1. Półroczu 2017 r. oraz po jego zakończeniu do dnia zatwierdzenia sprawozdań finansowych spłaciła kredyty w łącznej kwocie 5.850.000,00 zł.

Spłaty dotyczyły kredytów zaciągniętych na prowadzenie bieżącej działalności deweloperskiej.

##### Pożyczki

Pożyczki udzielane w grupie kapitałowej oprocentowane były według stawek rynkowych.

##### Obligacje

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

Spółka Geo, Mieszkanie i Dom Sp. z o. o. w 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.

##### Poreczenia

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.

21 marca 2017 roku spółka Geo, Mieszkanie i Dom Sp. z o.o. poręczyła za zobowiązanie spółki CMC Geo Projekt 2 Sp. z o. o. Sp. k. do kwoty 33.000.000,00 zł. Za udzielone poręczenie Spółce przysługiwało wynagrodzenie według stawek rynkowych.

#### 4.3 Istotne postępowania administracyjne i sądowe

##### Decyzje o pozwoleniu na budowę

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

##### Decyzje o pozwoleniu na użytkowanie

Spółka nie otrzymała decyzji o pozwoleniu na użytkowanie w okresie, którego dotyczy sprawozdanie.



Decyzje ustalające odszkodowanie

Został wydany prawomocny 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.

Istotne<sup>2</sup> wszczęte postępowania sądowe

Brak

Istotne<sup>3</sup> zakończone postępowania sądowe

Brak

## 5. Kluczowe wskaźniki efektywności

### 5.1 Finansowe

	<u>06.2017 r.</u>	<u>06.2016 r.</u>
<u>Wskaźniki płynności</u>		
Wskaźnik płynności gotówkowej	0,02	0,01
Wskaźnik ogólnej płynności	1,86	1,5
<u>Wskaźniki zadłużenia</u>		
Wskaźnik ogólnego zadłużenia	0,27	0,32
Wskaźnik zadłużenia długoterminowego	0,19	0,18
Wskaźnika zadłużenia kapitałów własnych	0,37	0,46

### 5.2 Niefinansowe

	<u>06.2017 r.</u>	<u>06.2016 r.</u>
<u>Ilość sprzedanych mieszkań</u>	8	12

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

<sup>3</sup> j.w.

### 5.3 Informacje dotyczące zagadnień pracowniczych

	<u>06.2017 r.</u>	<u>06.2016 r.</u>
<u>Liczba pracowników (stan na 30 czerwca), w tym:</u>	33	31
w Krakowie	29	27
we Wrocławiu	2	2
w Katowicach	2	2

### 5.4 Informacje dotyczące środowiska naturalnego

	<u>06.2017 r.</u>	<u>06.2016 r.</u>
<u>Zużycie energii elektrycznej, w tym:</u>	7,034 kWh	5,436 kWh
w Krakowie	6,054 kWh	4,146 kWh
we Wrocławiu	0,762 kWh	0,960 kWh
w Katowicach	0,218 kWh	0,330 kWh
<u>Zużycie wody, w tym:</u>	31,09 m <sup>3</sup>	55,54 m <sup>3</sup>
w Krakowie	23,02 m <sup>3</sup>	41,94 m <sup>3</sup>
we Wrocławiu	4,07 m <sup>3</sup>	7,60 m <sup>3</sup>
w Katowicach	4,00 m <sup>3</sup>	6,00 m <sup>3</sup>
<u>Zamówiony papier A4, w tym:</u>	121 ryz	79 ryz
w Krakowie	112 ryz	65 ryz
we Wrocławiu	7 ryz	10 ryz
w Katowicach	2 ryz	4 ryz

Karolina, proszę o dane tylko dla MiD

### 5.5 Osiągnięcia w dziedzinie badań i rozwoju

W 1. półroczu 2017 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 pierwszej połowie (do lipca) 2017 roku rozpoczęto budowę 124.319 mieszkań, tj. o 22,7% więcej niż w tym samym okresie roku 2016. W tym samym okresie oddano do użytkowania 93.427 mieszkań, tj. o 7,9% więcej niż w tym samym okresie 2016 r<sup>4</sup>.

<sup>4</sup> <http://stat.gov.pl/obszary-tematyczne/przemysl-budownictwo-srodki-trwale/budownictwo/budownictwo-mieszkalniowe-lipiec-2017,5,69.html> [dostęp: 01.09.2017 r.]




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 II kwartał 2017 r.* wynika, że popyt na lokale mieszkalne nadal utrzymuje się na wysokim poziomie przy równoczesnym niewielkim wzroście cen. Wysoki popyt jest w dużej części spowodowany ujemnymi realnymi stopami procentowymi, co powoduje wysoki poziom popytu o charakterze inwestycyjnym. Koniec programu MdM powoduje jednak mniejsze zainteresowanie najtańszymi lokalami<sup>5</sup>. Grupa Deweloperska Geo ukierunkowana jest jednak na inny segment klientów.

#### 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.

#### 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 zainwestowaniem środków finansowych w budowę i otwarcie szpitala, który na dzień sporządzenia sprawozdania nie osiąga przychodów. Aby zminimalizować konieczność inwestowania środków własnych w to przedsięwzięcie pozyskana została pożyczka 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

<sup>5</sup> *Rynek mieszkaniowy w Polsce II kwartał 2017 r.*, REAS, <http://www.reas.pl/publikacje> [dostęp: 01.09.2017 r.]  
| Grupa Deweloperska | **stabilni i doświadczeni** | 1988

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 oraz realnych stóp procentowych, a zatem także na zdolność i chęć 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.

## 7. Perspektywy dalszej działalności Spółki

### 7.1 Przewidywany rozwój Spółki

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

Tabela 5 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 m <sup>2</sup> pu	Klienci średnio zamożni, o dobrym statusie społecznym i materialnym. Najczęściej małżeństwa z dziećmi nabywające mieszkania docelowe, lub na dłuższy okres czasu. Ceniący dobrą lokalizację i przyzwoity standard wykończenia. W grupie docelowej, znajdują się również inwestorzy lokujący kapitał w mieszkaniach przeznaczonych na wynajem.

<b>Mazowiecka</b>	Przewidywany termin rozpoczęcia budowy to 4. kwartał 2017 roku.	4.434 m2pu	Klienci majątni. Klienci nabywający mieszkania w celach inwestycyjnych oraz dla własnych dzieci studiujących w Krakowie. Ponadto, klienci nabywający mieszkania w celach własnych, ceniący sobie bliskość centrum miasta.
-------------------	---	------------	---

Pomimo dysponowania nieruchomościami pod realizację inwestycji w kolejnych latach, 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 do końca 2017 roku.

## 7.2 Przewidywana sytuacja finansowa

W opinii Zarządu Spółki Geo, Mieszkanie i Dom Sp. z o. o. sytuacja finansowa firmy powinna ulegać poprawie.

Grupa Deweloperska Geo, której spółką dominującą jest Geo, Mieszkanie i Dom Sp. z o. o. osiąga dobre wyniki sprzedażowe oraz aktywnie poszukuje nieruchomości pozwalających na realizację nowych inwestycji.

## 8. Informacje dotyczące podmiotu badającego sprawozdania finansowe

Sprawozdania półroczne nie są badane przez biegłego rewidenta.

## 9. Podsumowanie

Geo, Mieszkanie i Dom Sp. z o. o. wraz ze spółkami zależnymi tworzącymi Grupę Deweloperską 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.

## 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 dane finansowo-księgowe - Bilans.....	7
Tabela 3 Podstawowe dane finansowo-księgowe - Rachunek Zysków i Strat .....	7
Tabela 4 Umowy przenoszące własność/prawo użytkowania wieczystego.....	8
Tabela 5 Inwestycje planowane przez Grupę Deweloperską Geo w 2017 roku .....	13

PREZES ZARZĄDU



Joanna Zaremba-Śmietań

Wiceprezes



Ewa Foltus