Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Deweloperskiej Geo w 2019 r.

Kraków, 30 czerwca 2020 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 31.12.2019 r. ... 3
2.2 Organy w Grupie Kapitałowej ... 6
2.3 Siedziba i oddziały Grupy Kapitałowej ... 9
2.4 Oświadczenie o stosowaniu ładu korporacyjnego ... 9
3. Podstawowe skonsolidowane dane finansowo-księgowe ... 9
4. Pozostałe istotne zdarzenia wpływające na działalność Grupy Kapitałowej, jakie nastąpiły w roku obrotowym oraz po jego zakończeniu do dnia zatwierdzenia sprawozdania finansowego ... 10
4.1 Istotne umowy zawarte w 2019 roku oraz po jego zakończeniu do dnia zatwierdzenia sprawozdania finansowego ... 10
4.2 Informacja o zaciągniętych i spłaconych zobowiązaniach finansowych ... 12
4.3 Istotne postępowania administracyjne i sądowe ... 13
5. Kluczowe wskaźniki efektywności ... 15
5.1 Finansowe ... 15
5.2 Niefinansowe ... 15
5.3 Informacje dotyczące zagadnień pracowniczych ... 16
5.4 Osiągnięcia w dziedzinie badań i rozwoju ... 16
6. Czynniki istotne dla rozwoju Grupy Kapitałowej ... 16
7. Perspektywy dalszej działalności Grupy Kapitałowej ... 21
7.1 Przewidywany rozwój Grupy Kapitałowej ... 21
7.2 Przewidywana sytuacja finansowa ... 23
8. Informacje dotyczące podmiotu badającego sprawozdania finansowe ... 24
9. Podsumowanie ... 24
10. Spis tabel i rysunków ... 24

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 31.12.2019 r.

Na Grupę Deweloperską Geo składa się obecnie holding 21 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
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.	SanGeoMedical Sp. z o. o.	0000781342	12.04.2019 r.	4.000.000 zł
14.	CM Geo Projekt 3 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

[1] Dotyczy spółek komandytowych

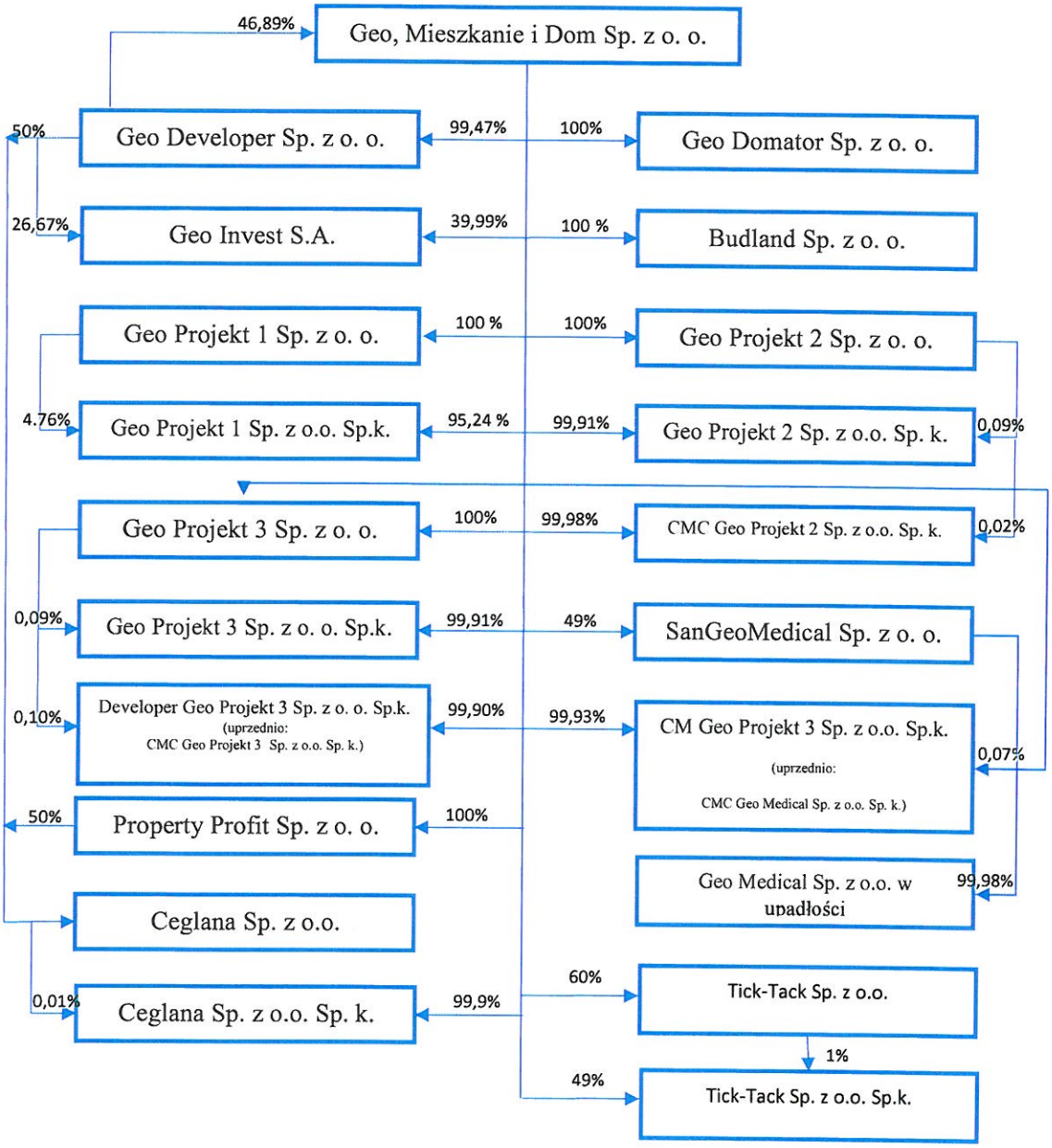
16.	Developer Geo Projekt 3 Sp. z o. o. Sp. k.	0000428528	03.08.2012 r.	350.000 zł
17.	Ceglana Sp. z o. o.	0000699139	12.10.2017 r.	5.000 zł
18.	Ceglana Sp. z o. o. Sp. k.	0000707782	07.12.2017 r.	5.000 zł
19.	Tick Tack Sp. z o. o.	0000804957	04.10.2019 r.	5.000 zł
20.	Tick Tack Sp. z o. o. Sp. K.	0000812857	20.11.2019	100.000 zł[2]
21.	Geo Medical sp. z o.o. w upadłości	0000385120	04.05.2011	12.899.000 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 31.12.2019 r. prezentuje schemat poniżej:

[2] Suma komandytowa Geo Mieszkanie i Dom sp. z o.o.

Rysunek 1 Struktura podmiotów w Grupie Deweloperskiej Geo



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. SanGeoMedical Sp. z o. o., której wspólnikiem spoza grupy kapitałowej jest osoba fizyczna oraz spółka kapitałowa.
5. Tick Tack Sp. z o.o. i Tick Tack Sp. z o. o. Sp. k. których wspólnikami spoza grupy kapitałowej są osoby fizyczne

Poza uprawnieniami wynikającymi z Kodeksu Spółek Handlowych Zgromadzenia wspólników/akcjonariuszy posiadają dodatkowe uprawnienia uregulowanie 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. 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.

Rada Nadzorcza jest ustanowiona także we spółkach z ograniczoną odpowiedzialnością należących do Grupy Deweloperskiej Geo. Wyjątek stanową: Tick Tack Sp. z o. oraz od dnia 11 listopada 2017 r. Geo Projekt 2 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

Funkcję Prezesa w spółkach (z wyjątkiem Geo Medical Sp. z o.o. w upadłości, Geo Projekt 2 Sp. z o.o. oraz Tick Tack Sp. z o.o.) pełni:

do 30.09.2019 - Ewa Foltańska-Dubiel
od 01.10.2019 do 25.05.2020 - Maciej Borkowski
od 26.05.2020 - Ewa Foltańska-Dubiel

Funkcję Wiceprezesa w spółkach (z wyjątkiem Geo Invest S.A., Geo Medical Sp. z o.o. w upadłości, Geo Projekt 2 Sp. z o.o. oraz Tick Tack Sp. z o.o.) pełni:

do 16.05.2019 - Wojciech Wołkowski
od 16.05.2019 do 09.09.2019 - Joanna Zaremba-Śmietańska
od 10.09.2019 do 30.09.2019 - Maciej Borkowski
od 01.10.2019 do 25.05.2020 - Ewa Foltańska-Dubiel
od 26.05.2020 – Joanna Zaremba-Śmietańska

W spółce Geo Projekt 2 Sp. z o.o. funkcję Prezesa pełni:

do 31.03.2019 - Ewa Foltańska-Dubiel
od 01.04.2019 do 16.05.2019 - Wojciech Wołkowski
od 16.05.2019 do 30.09.2019 - Joanna Zaremba-Śmietańska
od 01.10.2019 do 30.10.2019 - Maciej Borkowski
od 31.10.2019 - Joanna Zaremba-Śmietańska

a Wiceprezesa:

do 31.03.2019 – Renata Maślanka
od 01.04.2019 do 16.05.2019 - Joanna Zaremba-Śmietańska
od 09.09.2019 do 30. 09.2019 - Maciej Borkowski
od 01.10.2019 do 30.10.2019 - Joanna Zaremba-Śmietańska .
Zasadą jest (z wyjątkiem spółek Geo Invest i Geo Projekt 2 Sp. z o.o.), że Prezes i Wiceprezes Zarządu reprezentują spółki łącznie.

SanGeoMedical sp. z o.o.:

Z chwilą powołania Spółki do zarządu zostali powołani: Pani Ewa Foltańska-Dubiel – na stanowisko Prezesa Zarządu i Pan Michał Gawron – na stanowisko Wiceprezesa Zarządu.

Z dniem 26.09.2019r. Ewa Foltanska-Dubiel złożyła rezygnację z funkcji Prezesa Zarządu.

W dniu 2 października 2019 rezygnację z funkcji Wiceprezesa Zarządu złożył Michał Gawron. Na Zgromadzeniu Wspólników nie wybrano Zarządu, i w związku z tym został złożony wniosek o ustanowienie kuratora. Kurator został ustanowiony 13.02.2020 r.

Geo Medical sp. z o. o. w upadłości:

Do 5.06. 2019r. w spółce Geo Medical Sp. z o. o. funkcję Prezesa Zarządu pełniła Pani Ewa Foltańska-Dubiel, funkcję Wiceprezesa Zarządu Pani Mirosława Dadak.

Z dniem 05.06.2019r. odwołano ze stanowiska Wiceprezesa Zarządu Panią Mirosławę Dadak i powołano na to stanowisko Pana Michała Gawrona.

Z dniem 12.07.2019r. Michał Gawron złożył rezygnację z pełnienia funkcji Wiceprezesa Zarządu. Z dniem 29.07.2019r. Ewa Foltańska-Dubiel złożyła rezygnację z pełnienia funkcji Prezesa Zarządu.

Dnia 21.10.2019 r. zostało wydane postanowienie w przedmiocie otwarcia postępowania upadłościowego oraz powołania syndyka.

Tick Tack Sp. z o.o.:

Z chwilą powołania spółki funkcje członków zarządu pełnili Jerzy Wojtas i Sebastian Zaremba-Śmietański.

Od 4.10.2019 r. w skład zarządu wchodzą:

Adam Zaremba-Śmietański – Prezes Zarządu
Jerzy Wojtas – Wiceprezes Zarządu
Sebastian Zaremba-Śmietański – Członek Zarządu

2.3 Siedziba i oddziały Grupy Kapitałowej

Siedziba Grupy Deweloperskiej Geo znajduje się w Krakowie pod adresem przy ul. Głowackiego 10, 30-085 Kraków, za wyjątkiem spółki SanGeoMedical sp. z o.o., która ma siedzibę w Katowicach.

Grupa Deweloperska Geo posiada oddziały we Wrocławiu i w Katowicach

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

2.4 Oświadczenie o stosowaniu ładu korporacyjnego

W 2019 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. 60 *rozporządzenia w sprawie informacji mogących naruszyć interes emitenta i 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

	31.12.2018 r.	31.12.2019 r.
Aktywa razem	285 270 345,19 zł	300 183 820,53 zł
Aktywa trwałe	218 181 718,57 zł	205 551 804,98 zł
Aktywa obrotowe	67 088 626,62 zł	94 632 015,55 zł
Pasywa razem	285 270 345,19 zł	300 183 820,53 zł
Kapitał własny	218 720 479,80 zł	203 82 9399,86 zł
Zobowiązania długoterminowe	35 940 835,57 zł	25 510 608,10 zł
Zobowiązania krótkoterminowe	19 191 194,42 zł	60 980 692,63zł

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

	31.12.2018 r.	31.12.2019 r.
Zysk/strata na sprzedaży	-14 691 654,70 zł	-10 414 038,63zł
Zysk/strata na działalności operacyjnej	-3 911 694,51zł	-11 612 231,01 zł
Zysk/strata na działalności gospodarczej	-6 873 266,66 zł	-26 852 590,64 zł
Zysk/strata brutto	-6 873 266,06zł	-26 852 590,64 zł
Zysk/strata netto	-8 472 762,41zł	-23 561 639,91

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 2019 roku oraz po jego zakończeniu do dnia zatwierdzenia sprawozdania finansowego

Zmiany umów spółek

NAZWA SPÓŁKI	NUMER AKTU	DATA AKTU	ZMIANA
Ceglana Sp. z o.o. sp. k.	Rep. A Nr 5841/2019	28.06.2019 r.	Wniesienie nakładów związanych z przygotowaniem i rozpoczęciem realizacji budowy budynku wielorodzinnego z garażem podziemnym (zmiana jeszcze nie zgłoszona)
Ceglana Sp. z o.o. sp. k.	Rep. A Nr 5339/2019	18.06.2019 r.	Wniesienie wkładu niepieniężnego w postaci własności nieruchomości położonych w Katowicach (zmiana jeszcze nie zgłoszona)
CMC Geo Medical Sp. z o.o. sp. k.	Rep. A Nr 4034/2019	17.05.2019 r.	§3 zmiana nazwy spółki na CM Geo Projekt 3 Sp. z o.o. sp. kom. §8 UST. 1 I 2 wniesienie wkładu pieniężnego w kwocie 10.000zł §9 UST. 3 wniesienie wkładu w wys. 500000 zł nastąpi do 31.12.2025r. §13 UST. 1 LIT. A wysokość udziału Geo Projekt 3 Sp. z o.o. wyn. 0,1% §14 UST. 1 komplementariusz reprezentuje spółkę samodzielnie.
CMC Geo Projekt 3 Sp. z o.o. sp. k.	Rep. A Nr 4768/2019	10.06.2019 r.	zmiana nazwy spółki na Developer Geo Projekt 3 Sp. z o.o. sp.k., przyjęcie nowego tekstu jednolitego
Tick Tack sp. z o.o.	n/d	13.09.2019 r.	Założenie nowej spółki
Tick Tack Sp. z o.o.	Rep. A nr 22578/2019	23.10.2019r.	Zmiana umowy spółki
Tick Tack Sp. z o.o. Sp. k.	Rep. A nr 22583/2019	23.10.2019r.	Założenie spółki komandytowej
SanGeoMedical Sp. z o.o.	Rep. A nr 2756/2019	28.03.2019r.	Założenie nowej spółki
Geo Medical Sp. z o.o.	Rep. A nr 4576/2019	05.06.2019r.	Zmiana umowy spółki
Geo Medical Sp. z o.o.	Rep. A nr 4012/2019	16.05.2019r.	Warunkowa umowa sprzedaży udziałów spółce SanGeoMedical

Transakcje sprzedaży/zakupu nieruchomości w 2019 roku:

Akt notarialny Rep. A nr 7355/2019 z 17.04.2019 r. - umowa sprzedaży prawa własności nieruchomości stanowiących dz. nr 400/1, 400/4, 401/1, 401/3, 407, 408, 409/1, 409/4 oraz 410 obr. 29 Krowodrza w Krakowie przez Geo, Mieszkanie i Dom Sp. z o.o. Cena sprzedaży wyniosła 7.038.763,84 zł netto.

Akt notarialny Rep. A nr 9555/2019 z 23.05.2019 r. – przedwstępna warunkowa umowa nabycia prawa własności nieruchomości stanowiącej zabudowaną dz. nr 32, obr. 1 Stare Miasto we Wrocławiu przez Geo, Mieszkanie i Dom Sp. z o.o.

Do tej transakcji zawarto akt notarialny Rep. A nr 24036/2019 z 07.11.2019 r. – warunkowa umowa sprzedaży prawa własności nieruchomości zabudowanej. Zawarcie umowy przeniesienia własności nastąpiło 17.01.2020 r. Wartość kupowanej nieruchomości to 14.700.000 zł netto.

Akt notarialny Rep. A nr 12410/2019 z 17.06.2019 r. – przedwstępna warunkowa umowa sprzedaży prawa własności nieruchomości stanowiącej dz. nr 108/24, obr. 2 Bogucice-Zawodzie w Katowicach przez Geo, Mieszkanie i Dom Sp. z o.o. Umowę sprzedaży zawarto 27.03.2020 r. Wartość sprzedawanej nieruchomości to 12.673.700 zł netto.

Akt notarialny Rep. A nr 8325/2019 z 23.12.2019 r. – przedwstępna warunkowa umowa sprzedaży zawarta przez spółki Property Profit Sp. z o.o., Budland Sp. z o.o. oraz Geo, Mieszkanie i Dom dotycząca nieruchomości gruntowych niezabudowanych stanowiących kompleks działek w rejonie ul. Pękowickiej i Piaszczystej o łącznej powierzchni 85 tys. m^2. Finalizacja umowy przewidziana jest w 2021/2022 roku po uchwaleniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Wartość wyjściowa nieruchomości przed indeksacją ceny wynosi 59.000.000 zł netto.

Akt notarialny Rep. A nr 27441/2019 z 17.12.2019 r. – umowa zawarta przez spółkę Geo, Mieszkanie i Dom Sp. z o.o. dotycząca sprzedaży prawa własności nieruchomości gruntowych stanowiących niezabudowane działki o numerach ewidencyjnych 519/22, 518/5, 414/5, 334/1, 339/5, 339/7 o łącznej powierzchni 8.638 m^2, położonych w Krakowie, dzielnicy Krowodrzy. Nieruchomość sprzedana za 1.847.285,16 zł netto.

Akt notarialny Rep. A nr 2799/2019 z 28.03.2019 r. – przedwstępna warunkowa umowa sprzedaży nieruchomości zawarta przez spółkę CMC „Geo Projekt 2" spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa dotycząca sprzedaży prawa własności nieruchomości zabudowanej stanowiącej działki o numerach ewidencyjnych 108/21, 108/22, 108/25, 108/26 oraz 108/28 o łącznej powierzchni 9.957 m^2 położonych przy ul. Wita Stwosza 41 w Katowicach, zabudowanych budynkiem szpitala wielospecjalistycznego za łączną cenę w kwocie 136.180.000 zł netto (w tym budynek za 124.180.000 zł netto, działki za 12.000.000 zł netto). Od umowy odstąpiono w 2020 r.

Akt notarialny Rep. A nr 2805/2019 z 28.03.2019 r. – przedwstępna warunkowa umowa sprzedaży nieruchomości zawarta przez spółki CMC „Geo Medical" spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa dotycząca sprzedaży prawa własności nieruchomości stanowiącej działki o numerach ewidencyjnych 108/27 oraz 108/29 o łącznej powierzchni 12.432 m^2 położonych przy ul. Wita Stwosza 39 w Katowicach za cenę w kwocie 16.783.200 zł netto. Od umowy odstąpiono w 2020 r.

Łączna cena sprzedaży nieruchomości, których umowy sprzedaży zawarto w 2019 roku to 8.886.049 zł netto.

Umowy o roboty budowlane z generalnymi wykonawcami

Umowa nr 18/UI/Kat./2019 z 07.05.2019 r. pomiędzy spółką „Geo, Mieszkanie i Dom Sp. z o.o. a Spółką Inwestdom Sp. z o.o. na wykonanie: Etapu I i Etapu II inwestycji przy ul. Ceglanej w Katowicach realizowanej na podstawie decyzji Prezydenta Miasta Katowice nr 1457/17 z 23.11.2017 r. o zatwierdzeniu projektu budowlanego i udzieleniu pozwolenia na budowę zespołu czterech budynków mieszkalnych wielorodzinnych usytuowanych przy ul. Ceglanej w Katowicach wraz z garażami podziemnymi, zagospodarowaniem terenu oraz wewnętrzną infrastrukturą drogową.

Aneks nr 1 o numerze 25/UI/KAT/2019 do Umowy nr 18/UI/Kat/2019 z 07.05.2019 pomiędzy spółką „Geo, Mieszkanie i Dom Sp. z o.o.", a spółką „Inwestdom Sp. z o.o." oraz spółką „Ceglana Sp. z o.o. Sp. k" na wejście spółki „Ceglana Sp. z o.o. Sp. k" w prawa i obowiązki Zamawiającego w miejsce spółki „Geo, Mieszkanie i Dom Sp. z o.o.",

Aneks nr 2 o numerze 29/UI/KAT/2019 do Umowy nr 18/UI/Kat/2019 z 07.05.2019 pomiędzy spółką „Geo, Mieszkanie i Dom Sp. z o.o.", a spółką „Inwestdom Sp. z o.o." oraz spółką „Ceglana Sp. z o.o. Sp.k" zmieniający i zastępujący dotychczasowy harmonogram rzeczowo-finansowy nowym harmonogramem rzeczowo-finansowym oraz ustalający zmienione ceny umowy.

4.2 Informacja o zaciągniętych i spłaconych zobowiązaniach finansowych

Kredyty

Grupa Deweloperska Geo w 2019 r. oraz po jego zakończeniu do dnia zatwierdzenia sprawozdań finansowych zaciągnęła kredyty w łącznej kwocie 43.162.308,77zł.

Kredyty zostały zaciągnięte na następujące cele:

- finansowanie projektów inwestycyjnych w Krakowie (przy ul. Mazowieckiej) – zaciągnięcie 10.201.742,61 spłacone w całości w trakcie roku obrotowego,

- finansowanie zakupu nieruchomości we Wrocławiu – zaciągnięty po dacie bilansowej w kwocie 13.515.000,00 spłacony w części wynoszącej 10.221.000,00. Do spłaty pozostało 3.294.000,00. Termin całkowitej spłaty kredytu przypada na 20.06.2021 rok,

- finansowanie projektów inwestycyjnych w Katowicach (przy ul. Ceglanej) – Grupa dnia 21.08.2019 r. uzyskała kredyt inwestycyjny w wysokości 53.000.000,00 złotych. Zaciągnięto 19.445.566,16 i spłacono w części wynoszącej 2.300.000,00.

Pożyczki

Spółka CMC Geo Projekt 2 Sp. z o.o. SP. k. w 2019 r. spłaciła do MedFinance S.A. 3 397 227,47 zł kapitału oraz 1 573 880,46 zł odsetek, tj. łącznie 4 971 107,93 zł.

W okresie, którego dotyczy sprawozdanie nie zostały udzielone pożyczki na rzecz podmiotów spoza grupy kapitałowej.

Pożyczki udzielane w grupie kapitałowej oprocentowane były według stawek z obwieszczenia Ministra Finansów z dnia 21 grudnia 2018 r. w sprawie ogłoszenia rodzaju bazowej stopy procentowej i marży dla potrzeb cen transferowych w zakresie podatku dochodowego od osób fizycznych i podatku dochodowego od osób prawnych.

Obligacje

Spółka Geo, Mieszkanie i Dom Sp. z o.o. w dniu 22.10.2019 r. wyemitowała obligacje serii M o wartości nominalnej 5.934.000,00 zł. Obligacje wyemitowane zostały w celu finansowania bieżącej działalności Emitenta i spółek powiązanych.

Poręczenia

w 2019 r. oraz po jego zakończeniu do dnia zatwierdzenia sprawozdań finansowych żadna ze Spółek Grupy Deweloperskiej Geo nie udzieliła poręczeń Spółka spoza grupy kapitałowej.

4.3 Istotne postępowania administracyjne i sądowe

Decyzje o pozwoleniu na budowę

Decyzja z dnia 15.07.2019 przenosząca Decyzję Prezydenta Miasta Katowice nr 1457 z dnia 17.11.2017 o pozwoleniu na budowę obejmującą budowę czterech budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi, zagospodarowaniem terenu oraz wewnętrzną infrastrukturą drogową przy ulicy Ceglanej w Katowicach na działkach nr 109/16, 108/23 (obecnie po podziale dz.nr 108/32, 108/33, 108/34, 108,35, 108/36, 10/37) km 66, obręb Dz. Bogucice-Zawodzie, na Spółkę CEGLANA Sp. Z o.o. S.K. z siedzibą w Krakowie, przy ulicy Głowackiego 10.

Decyzja z dnia 15.07.2019 przenosząca Decyzję Prezydenta Miasta Katowice nr 1435 z dnia 17.11.2017 o pozwoleniu na budowę obejmującą budowę sieci i przyłączy wody i kanalizacji sanitarnej, przyłącza i zewnętrznej instalacji kanalizacji deszczowej oraz zewnętrznych instalacji elektrycznych dla potrzeb zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi, zagospodarowaniem terenu oraz wewnętrzną infrastrukturą drogową przy ulicy Ceglanej w Katowicach na działkach nr 109/16, 108/23, 108/10, 108/16, 108/21, 108/22, 108/24 (obecnie po podziale dz.nr 108/32, 108/33, 108/34, 108,35, 108/36, 10/37, 108/10, 108/16, 108/21, 108/22, 108/24) km 66, obręb Dz. Bogucice-Zawodzie, na Spółkę CEGLANA Sp. Z o.o. S.K. z siedzibą w Krakowie, przy ulicy Głowackiego 10.

Decyzje o pozwoleniu na użytkowanie

Decyzja nr 1846/2019, znak: ROIK I.5121.214.2019.JJA, z dnia 19.12.2019 r., udzielająca pozwolenia na użytkowanie: budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym, z instalacjami wewnętrznymi (wod.-kan., elektryczną, c.o., teletechniczną, wentylacją mechaniczną) oraz infrastrukturą techniczną, zlokalizowanego na działkach nr 86, 87/2, 91 obr. 46 Krowodrza przy ul. Mazowieckiej 72 w Krakowie.

Decyzje ustalające: warunki zabudowy, przeznaczenie działek w MPZP

Istotne zdarzenie, które zaistniało po dniu bilansowym:

Decyzja nr AU-2/6730.2/130/2020, znak: AU-02-3.6730.2.908.2017.ŁOK, wydana przez Prezydenta Miasta Krakowa dnia 24.02.2020 r., dotycząca umorzenia postepowania w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji p.n.: „Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym, wewnętrznym układem drogowym i pieszym na działkach nr 157/90, 157/123 obr. 7 Nowa Huta, wraz ze zjazdem z drogi na działce nr 157/122 obr. jw. oraz dojazdem poprzez działki nr 157/122, 157/128, 157/130, 157/125, 157/45 obr. Jw. przy ul. Kłosowskiego w Krakowie.

Umorzenie postępowania w sprawie ustalenia warunków zabudowy nastąpiło w wyniku uchwalenia przez Radę Miasta Krakowa miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „CZYŻYNY - OS. DYWIZJONU 303 I 2 PUŁKU LOTNICZEGO" (UCHWAŁA NR XXXIV/868/20 Rady Miasta Krakowa z dnia 22 stycznia 2020 r.).

Plan obowiązuje od dnia 20 lutego 2020 r.

Decyzje ustalające odszkodowanie

W okresie sprawozdawczym uzyskano następujące decyzje, zarządzenia ustalające odszkodowania:

Decyzja Starosty Strzelińskiego z 27.06.2019 r. o ustaleniu odszkodowania w wysokości 314.790 zł za wygaśnięcie z mocy prawa użytkowania wieczystego gruntu w związku z przejęciem przez Gminę Wrocław nieruchomości pod drogę publiczną, położonej przy ul. Dyrekcyjnej we Wrocławiu, oznaczonej geodezyjnie jako działka nr 10/3 AM-18, obręb Południe.

Zarządzenie nr 2713/2019 Prezydenta Miasta Krakowa z 18.10.2019 r. w sprawie wypłaty odszkodowania z tytułu przejścia z mocy prawa na rzecz Gminy Miejskiej Kraków własności nieruchomości oznaczonej jako działki ewidencyjne nr 339/4 i 339/6 obr. 29 jedn. ewid. Kraków – Krowodrza. Zarządzenie wyraża zgodę na wypłatę odszkodowania w wysokości 48.779 zł.

Zarządzenie nr 2829/2019 Prezydenta Miasta Krakowa z 25.10.2019 r. w sprawie wypłaty odszkodowania z tytułu przejścia z mocy prawa na rzecz Gminy Miejskiej Kraków własności nieruchomości oznaczonej jako działka ewidencyjna nr 401/2 obr. 29 jedn. ewid. Kraków – Krowodrza. Zarządzenie wyraża zgodę na wypłatę odszkodowania w wysokości 113.774 zł.

Zarządzenie nr 2768/2019 Prezydenta Miasta Krakowa z 22.10.2019 r. w sprawie wypłaty odszkodowania z tytułu przejścia z mocy prawa na rzecz Gminy Miejskiej Kraków własności nieruchomości oznaczonej jako działki ewidencyjne nr 400/3 i 409/3 obr. 29 jedn. ewid. Kraków – Krowodrza. Zarządzenie wyraża zgodę na wypłatę odszkodowania w wysokości 264.620 zł.

Zarządzenie nr 2879/2019 Prezydenta Miasta Krakowa z 29.10.2019 r. w sprawie wypłaty odszkodowania z tytułu przejścia z mocy prawa na rzecz Gminy Miejskiej Kraków własności nieruchomości oznaczonej jako działka ewidencyjna nr 519/21 obr. 29 jedn. ewid. Kraków – Krowodrza. Zarządzenie wyraża zgodę na wypłatę odszkodowania w wysokości 13.210 zł.

Istotne wszczęte postępowania sądowe

1. W październiku 2019 r. rozpoczęto postępowanie upadłościowe Geo Medical Sp. z o.o.
2. Wobec rezygnacji z pełnienia funkcji przez Zarząd SanGeoMedical, złożono wniosek o ustanowienie kuratora. Kurator został ustanowiony 13.02.2020 r.

Istotne zakończone postępowania sądowe

Brak

5. Kluczowe wskaźniki efektywności

5.1 Finansowe

	2018 r.	2019 r.
Wskaźniki rentowności		
Rentowność sprzedaży brutto	-12,04%	-58,92%
Rentowność sprzedaży netto	-14,85%	-51,70%
Rentowność majątku	2,97%	-7,85%
Rentowność kapitału	-3,87%	-11,56%
Wskaźniki płynności		
Wskaźnik płynności gotówkowej	1,33	0,39
Wskaźnik płynności szybkiej	1,41	0,49
Wskaźnik ogólnej płynności	3,50	1,55
Wskaźniki zadłużenia		
Wskaźnik ogólnego zadłużenia	0,23	0,30
Wskaźnik zadłużenia długoterminowego	0,16	0,11
Wskaźnika zadłużenia kapitałów własnych	0,30	0,44

5.2 Niefinansowe

	2018 r.	2019 r.
Ilość sprzedanych mieszkań, w tym:	93	80
w Krakowie	29	19
we Wrocławiu	3	5
w Katowicach	0	56

5.3 Informacje dotyczące zagadnień pracowniczych

	2018 r.	2019 r.
Liczba pracowników (stan na 31 grudnia), w tym:	32	38
w Krakowie	29	29
we Wrocławiu	3	3
w Katowicach	0	6

5.4 Osiągnięcia w dziedzinie badań i rozwoju

W 2019 roku Grupa Deweloperska Geo nie odnotowała osiągnięć w zakresie badań i rozwoju.

6. Czynniki istotne dla rozwoju Grupy Kapitałowej

Podaż lokali mieszkalnych:

W okresie styczeń-grudzień 2019 r. oddano do użytkowania 207,2 tys. mieszkań, tj. o 12,0% więcej niż przed rokiem. Deweloperzy przekazali do eksploatacji 130,9 tys. mieszkań (16,6% więcej niż w analogicznym okresie 2018 r.), natomiast inwestorzy indywidualni – 69,6 tys. mieszkań, tj. o 5,1% więcej niż w 2018 r. W ramach tych form budownictwa wybudowano łącznie 96,8% ogółu mieszkań oddanych do użytkowania. Mniej mieszkań niż przed rokiem oddano do użytkowania w budownictwie spółdzielczym (2115 wobec 3024); w pozostałych formach (komunalne, społeczne czynszowe
i zakładowe) łącznie oddano 4575 mieszkań, tj. o 30,6% więcej.

Powierzchnia użytkowa mieszkań oddanych w okresie I-XII 2019 r. wyniosła 18,4 mln m^2, czyli o 10,1% więcej niż w analogicznym okresie roku 2018.[3]

W 2019 r. wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym dla 268,5 tys. mieszkań, tj. o 4,4% więcej niż przed rokiem. W grudniu 2019 r. liczba mieszkań, na których budowę wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym wyniosła 20,1 tys. i była o 4,0% wyższa niż rok wcześniej. W 2019 r. rozpoczęto budowę 237,3 tys. mieszkań, tj. o 6,9% więcej niż w 2018 r. (w tym w grudniu – 15,9 tys. mieszkań, tj. o 43,0% więcej niż rok wcześniej). Szacuje się, że
w końcu grudnia 2019 r. w budowie pozostawało 825,8 tys. mieszkań, tj. o 3,8% więcej niż w końcu 2018 r. Wzrosła liczba mieszkań oddanych w budownictwie przeznaczonym na sprzedaż lub wynajem (o 16,6% do 130,9 tys.).[4]

[3] *Budownictwo mieszkaniowe w okresie styczeń-grudzień 2019 roku* [online] https://stat.gov.pl/obszary-tematyczne/przemysl-budownictwo-srodki-trwale/budownictwo/budownictwo-mieszkaniowe-w-okresie-styczen-grudzien-2019-roku,5,98.html [dostęp 29.06.2020]

[4] *Sytuacja społeczno – gospodarcza w kraju w I połowie 2019 roku* [online] https://stat.gov.pl/obszary-tematyczne/inne-opracowania/informacje-o-sytuacji-spoleczno-gospodarczej/sytuacja-spoleczno-gospodarcza-kraju-w-2019-r-,1,92.html [dostęp 29.06.2020]

Popyt na lokale mieszkalne:

Z raportów firmy doradczej JLL wynika, że sprzedaż nowych mieszkań w największych aglomeracjach w 2019 roku (Warszawa, Kraków, Wrocław, Trójmiasto, Poznań, Łódź) była na podobnym poziomie co w 2018 r. Sprzedano ok. 65 tys. lokali mieszkalnych. To bardzo dobry wynik, osiągnięty przy znacznie wyższym poziomie cen i bez udziału programów rządowych wspierających zakup mieszkań i stymulujących wzrost liczby zawieranych transakcji, jakim w 2017 roku były dopłaty z programu Mieszkanie dla Młodych.5

Do głównych czynników stymulujących popyt w 2019 r. zaliczyć należy:

- poprawa sytuacji gospodarczej i materialnej w Polsce (wzrost średniego wynagrodzenia),
- tani kredyt hipoteczny wynikający z niskich stóp oprocentowania kredytów,
- inwestycja w nieruchomości postrzegana jest jako jedno z pewniejszych źródeł inwestowania, szczególnie w sytuacji wzrastającej inflacji
- utrzymujące się na wysokim poziomie zapotrzebowanie na lokale mieszkalne, dodatkowo wzmacniane przez napływ obywateli takich krajów jak Ukraina, Rosja.

Ceny mieszkań:

Według danych publikowanych przez Narodowy Bank Polski, w 2019 roku w największych aglomeracjach ceny ofertowe mieszkań na rynku pierwotnym wzrosły o 11% w stosunku do roku 2018, natomiast ceny transakcyjne o ponad 9% i wynosiły odpowiednio 8.779 zł oraz 8.223 zł brutto/1 m2 powierzchni użytkowej mieszkania. Ceny mieszkań rosły podobnie w poszczególnych kwartałach 2019 roku.

W Katowicach ceny transakcyjne wzrosły o ok. 18%, w Krakowie o 15%. Średnie ceny transakcyjne m2 powierzchni mieszkania wyniosły odpowiednio 6.880 zł i 8.243 zł brutto.6

Zatem na obu rynkach na których Spółki wchodzące w skład GEO Grupy Kapitałowej prowadziły działalność związaną z realizacją inwestycji mieszkaniowych odnotowano wzrosty cen.

Do głównych czynników stymulujących wzrost ceny na pierwotnym rynku mieszkaniowym w 2019 r. zaliczyć należy:

- wysoki popyt na mieszkania (popyt rozumiany jako zdolność finansowa potencjalnego nabywcy do jego zakupu a nie jako potrzeba posiadania nowego mieszkania),
- wzrastające ceny realizacji inwestycji mieszkaniowych (wzrost kosztów budowy to efekt wzrostu zarówno cen materiałów budowlanych jak i robocizny),
- zmniejszający się „bank ziemi" deweloperów a także mała podaż działek pod przyszłą zabudowę, co powoduje wzrost cen gruntów pod budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne,
- brak nowych regulacji prawnych przyspieszających proces rozpoczęcia nowych inwestycji.

---

[5] *Podsumowanie 2019 roku na rynku nowych mieszkań w Polsce* [online] https://www.jll.pl/pl/trendy-i-analizy/inwestor/podsumowanie-2019-roku-na-rynku-nowych-mieszkan-w-polsce

[6] *Raport NBP, Baza cen nieruchomości mieszkaniowych* [online] https://www.nbp.pl/home.aspx?f=/publikacje/rynek_nieruchomosci/index2.html

Popyt na gry zespołowe i edukacyjne

W społeczeństwach konsumpcyjnych środki pieniężne (...) bardzo chętnie przeznaczane są na różnego rodzaju przyjemności i coraz bardziej wyszukane formy wypoczynku. Odpowiedzią na rosnący popyt na atrakcyjne sposoby rekreacji jest coraz szybszy rozwój tzw. przemysłu czasu wolnego. Przemiany ustrojowe lat 90. XX w. włączyły Polskę w nurt światowej gospodarki wolnorynkowej i sprawiły, że obecnie wszystkie ważniejsze zjawiska globalizacji mają swoje odzwierciedlenie również na polskim rynku. Dotyczy to oczywiście również rynku czasu wolnego (...). Aktualny dynamiczny rozwój sektora rekreacji w Polsce opiera się m.in. na:

- wprowadzeniu na polski rynek atrakcji znanych na Zachodzie od lat, ale z różnych powodów nieobecnych w naszym kraju, np. siłownie, kluby fitness, kręgielnie, centra handlowe, parki tematyczne, centra nauki i techniki;
- pojawieniu się nowej oferty przemysłu czasu wolnego, np. ścianki wspinaczkowe, parki linowe, rozgrywki militarne (paintball, laser game, archery battle, airsoft gun).

Jednym z najnowszych zjawisk na rynku usług rekreacyjnych nie tylko w Polsce, ale i na świecie są m.in. escape rooms, laser game, archery battle, airsoft gun. Stały się one prawdziwym fenomenem drugiej dekady XXI w., a liczba ich zwolenników rośnie w postępie geometrycznym[7].

Działalność medyczna

W dniu 5 czerwca 2019r. nastąpiła warunkowa sprzedaż ponad 99% udziałów w Spółce Geo Medical Sp. z o.o. Warunek sprzedaży udziałów przewidziany w umowie spełnił się w dniu 28 czerwca 2019r. Większościowym udziałowcem w Spółce została Spółka SanGeoMedical Sp. z o.o.

W dniu 26 lipca 2019r. Spółka Geo Medical Sp. z o.o. został złożony do Wojewody wniosek o czasowe zawieszenie udzielania świadczeń medycznych, na co Wojewoda wyraził zgodę.

Przeprowadzono wnikliwą analizę sytuacji finansowej Spółki i podjęto decyzję o zaprzestaniu działalności oraz złożeniu w dniu 5 sierpnia 2019r. wniosku o ogłoszenie upadłości. Złożenie wniosku o upadłość spółki Geo Medical sp. z o.o. w upadłości miało kilka przyczyn, zarówno natury instytucjonalnej, jak i biznesowej.

Pierwszą z nich jest przyjęcie w 2017 roku ustawy o tzw. „sieci szpitali" z 2017 roku (nowelizacja ustawy o świadczeniach opieki zdrowotnej finansowanych ze środków publicznych), która zamknęła Spółce drogę do sieci placówek kontraktowanych przez NFZ na zasadzie ryczałtu, w praktyce uniemożliwiając pacjentom korzystanie z usług nowych szpitali w ramach publicznego systemu służby zdrowia. Pomimo bardzo nie sprzyjających okoliczności Spółka przez cały czas prowadziła działalność, podejmując działania mające na celu pozyskanie kontraktów na wykonywanie świadczeń zdrowotnych w zakresach w których Szpital był przygotowany pod względem kadrowym oraz sprzętowym przystępując do ogłaszanych przez NFZ konkursów. Zawarliśmy umowy z NFZ od 01.04.2018r. w zakresie hospitalizacji planowej w zakresie chirurgii plastycznej, hospitalizacji w zakresie urologii, kolejny od 01.07.2019r. w zakresie ambulatoryjnych świadczeń diagnostycznych kosztochłonnych w zakresie badań endoskopowych przewodu pokarmowego – gastroskopii

[7] https://www.researchgate.net/publication/313367487_Escape_rooms_-_nowa_oferta_sektora_rekreacji_w_Polsce

i kolonoskopii. Pracowaliśmy też nad rozwojem działalności komercyjnej, a widząc zbudowany potencjał i możliwości w realizacji świadczeń zdrowotnych na najwyższym poziomie, nasza Spółka podjęła działania mające na celu pozyskanie inwestora, który swą wiedzą, doświadczeniem oraz poprzez wsparcie kapitałowe wskazać miał sposoby optymalizacji działalności, tak aby działalność ta stała się rentowna. Inwestor nie spełnił zapewnień oraz zobowiązań umownych.
W związku z powyższymi faktami Geo Medical sp. z o.o. nie mogła dalej prowadzić działalności medycznej i zmuszona była do złożenia wniosku o upadłości spółki. Wobec faktu, iż była to prywatny szpital Spółka nie mogła liczyć na wsparcie Gminy, Skarbu Państwa analogicznego jak w chwili obecnej otrzymują zarówno państwowe szpitale, które w wyniku stosowania reguł z ustawy o „sieci szpitali" popadły w dramatyczne zadłużenie i są na skraju bankructwa.

Budynek Szpitala jak i sprzęt do prowadzenia działalności medycznej jest własnością Spółki CMC Geo Projekt 2 Sp. z o.o. Spółka Komandytowa i postępowanie upadłościowe Geo Medical Sp. z o.o. w upadłości nie będzie miało żadnego wpływu na ten majątek. Właściciel budynku szpitala rozważa różne warianty dalszego wykorzystania tego budynku, a w tym między innymi jego dzierżawę. W dniu 14 października 2019 r. zawarł umowę dzierżawy części budynku z podmiotem trzecim, który prowadzi tam działalność medyczną. W październiku 2019 r. Spółka podpisała umowę dzierżawy jednego oddziału ze Szpitalem Zakonu Bonifratrów w Katowicach z perspektywą poszerzenia współpracy o dzierżawę kolejnych powierzchni.

Czynniki ryzyka:

Ryzyko koniunkturalne – z uwagi na COVID – 19 realizowany w 2019 roku wzrost gospodarczy został zatrzymany w 2020 roku. Wzrost bezrobocia oznacza istnienie potencjalnej możliwości spadku popytu na oferowane przez Grupę Deweloperską Geo mieszkania i usługi, co może bezpośrednio przełożyć się na zdolność do osiągania zysków przez grupę kapitałową.

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 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 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. Na skutek wprowadzonego stanu epidemicznego banki mocno zaostrzyły kryteria przyznawania kredytów hipotecznych (zwiększenie wkładu własnego, utrudnienia w uzyskaniu kredytów hipotecznych dla osób prowadzących działalności gospodarcze).

Ryzyko związane z wpływem wirusa SARS-CoV-2 - rozprzestrzenianie się wirusa SARS-CoV-2 na terenie Rzeczypospolitej Polskiej stanu zagrożenia epidemicznego może negatywnie wpłynąć na wyniki finansowe i działalność operacyjną Spółki. Utrzymywanie się obecnej sytuacji może spowodować czasowe braki możliwości świadczenia usług przez część spółek z Grupy oraz znaczące opóźnienia w realizacji prac budowlanych, zmniejszanie się popytu na mieszkania oraz spadek cen na rynku nieruchomości. Ponadto konsekwencją wyżej wymienionego ryzyka, może być utrudniony dostęp do finansowania nowych inwestycji przez instytucje bankowe. Wspomniane wyżej czynniki, mogą spowodować pogorszenie się kondycji finansowej Emitenta. Celem ograniczenia ryzyka Zarząd Emitenta prowadzi intensywne działania dostosowawcze do nowego otoczenia makroekonomicznego, aby mieć możliwość szybkiego dostosowania się do ewentualnych zmian na rynku.

7. Perspektywy dalszej działalności Grupy Kapitałowej

7.1 Przewidywany rozwój Grupy Kapitałowej

Inwestycje zaplanowane na rok 2020-2021 prezentuje tabela poniżej.

Lokalizacja	Możliwość realizacji inwestycji
Wrocław Stabłowice ul. Łomnicka	Spółka rozpoczęła proces wyboru Generalnego Wykonawcy. Prognozowany termin wyboru niniejszego podmiotu oraz start inwestycji planowany jest na przełomie października i listopada 2020 r . Projekt przewiduje realizację 96 mieszkań o łącznej powierzchni 4.803 m2.
Katowice, ul. Złota	16.01.2020 r. Spółka wchodząca w skład Geo Grupy Deweloperskiej podpisała przedwstępną warunkową umowę sprzedaży (Rep. A nr 544/2020) zakupu nieruchomości gruntowej częściowo zabudowanej położonej w Katowicach przy ul. Złotej/Dębowej. Szacowana możliwa do zrealizowania powierzchnia użytkowa mieszkań wynosi ok. 3.500 m2. Finalizacji zakupu nieruchomości nastąpi po uzyskaniu przez stronę sprzedającą prawomocnego i ostatecznego pozwolenia na budowę. Planowany start inwestycji to II kw. 2021 r.
Katowice, ul. Ceglana II etap	II etap realizacji inwestycji przy ul. Ceglanej w Katowicach zakłada realizację 2 budynków o łącznej powierzchni użytkowej wynoszącej 9.668 m2. Planowany termin rozpoczęcia inwestycji to III kw. 2021 r.
Wrocław, ul. Szajnochy	17.01.2020 r. Spółka wchodząca w skład Geo Grupy Deweloperskiej sfinalizowała zakup nieruchomości gruntowej położonej przy ul. Szajnochy 10 we Wrocławiu zabudowanej zabytkowym budynkiem o powierzchni użytkowej ok. 4.000 m2. W chwili obecnej trwają prace inwentaryzacyjne i konserwatorskie.

Tabela 4 Inwestycje planowane przez Grupę Deweloperską Geo w 2020 i 2021 roku

Pomimo tymczasowej niepewności związanej ze skutkami stanu epidemicznego (COViD 19) Geo Grupa Deweloperska nadal intensywnie poszukuje nowych terenów pod budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne, szczególnie w takich miastach jak Kraków, Katowice oraz Wrocław.

Po okresie „lockdownu" w miesiącach marcu i kwietniu, maj przyniósł wzrost zainteresowania oferowanymi przez Spółki Geo Grupy Deweloperskiej mieszkaniami zarówno w Krakowie (gdzie sprzedawany jest produkt dla bardziej wymagającego klienta) jak i w Katowicach (inwestycja o niższym standardzie ale również o bardzo dobrej lokalizacji).

Odnotować należy wzrost zainteresowania potencjalnych nabywców mieszkaniami o większej powierzchni, ilości pokoi, nabywanych na zaspokojenie własnych potrzeb mieszkaniowych, w mniejszym zaś stopniu lokalami mieszkalnymi nabywanymi pod wynajem.

W ocenie Zarządu sytuacja na rynku mieszkaniowym po okresie pandemii zaczyna się pomału stabilizować. W krótkiej perspektywie czasu (do końca br.) przewidujemy utrzymanie tempa sprzedaży a także cen transakcyjnych na podobnym poziomie do okresu z przed pandemii.

W dłuższej perspektywie czasu (1 – 3 lat) prognozujemy dalszą stabilizację cen na podobnym poziomie do obecnych ponieważ:

- wraz z zmniejszającą się podażą gruntów pod przyszłe inwestycje ich ceny nadal będą wzrastać,
- obecna niepewność co do dalszego rozwoju stanu epidemicznego spowoduje chwilowe wstrzymanie planowanych inwestycji przez deweloperów, co przełoży się w dłuższej perspektywie na zmniejszoną podaż mieszkań,
- na podobnym, wysokim poziomie pozostaną koszty wykonawstwa inwestycji (mniejsza podaż pracowników budowlanych na rynku),
- wzrośnie popyt na mieszkania finansowany przez tzw. „klientów gotówkowych". Niskie stopy procentowe, brak innych bezpiecznych możliwości inwestowania posiadanych środków finansowych sprzyjają inwestycjom w lokale mieszkalne. Dodatkowo banki udzielające kredyty hipoteczne również po ustabilizowaniu się sytuacji związanej z COVID – 19 powrócą do bardziej liberalnej polityki przyznawania kredytów mieszkaniowych.

Priorytetowym zadaniem dla Zarządu stało się przygotowanie przez Spółki nowych inwestycji. Podjęte w tym kierunku kroki w drugiej połowie 2019 roku to przede wszystkim:

- zapewnienie Grupie odpowiednich źródeł oraz odpowiedniej struktury finansowania zarówno pod kątem obecnych jak i przyszłych projektów deweloperskich, z zachowaniem należytej ostrożności z punktu widzenia Grupy oraz ich klientów;
- dalsza współpraca z bankami poprzez zewnętrzy podmiot mająca na celu pomoc klientom w uzyskiwaniu kredytów bankowych na zakup mieszkań,
- dostosowanie oferty do potrzeb rynku,
- prognoza wydatków na zakup ziemi do istniejących oraz przewidywanych na dalsze lata potrzeb Grupy (w perspektywie kilkunastu miesięcznej budowa rentownego banku ziemi),
- zmiana i dostosowanie struktury organizacyjnej i zatrudnienia do przewidywanego poziomu aktywności operacyjnej mająca na celu optymalizację kosztów i stabilność funkcjonowania podmiotu w strategii długoterminowej,
- wzmocnienie aktywności pro i około - sprzedażowych oraz zwiększenie ich wydajności,
- ciągłe budowanie i umacnianie zaufania Klientów do marki Geo Grupa Deweloperska,
- restrukturyzacja i ograniczenie kosztów bieżącego funkcjonowania.

Poza wymienionymi wyżej działaniami Zarządu które są kontynuowane Spółka w okresie najbliższych dwunastu miesięcy będzie przede wszystkim zmierzała do zwiększenia wolumenu sprzedaży w porównaniu do poprzedniego okresu oraz zwiększania udziału w rynku, również poprzez uruchamianie inwestycji w nowych miastach. Będzie to możliwe dzięki:

- posiadaniu ugruntowanej pozycji na rynku mieszkaniowym,
- posiadanemu potencjałowi kadry menedżerskiej Spółki,
- ciągłej pracy i ulepszania know-how w sferze operacyjnej realizacji projektów deweloperskich,
- zakumulowanemu doświadczeniu w sprzedaży i finansowaniu projektów deweloperskich,
- posiadanym zasobom gruntów pod inwestycje (dotyczy to zarówno projektów rozpoczętych jak i przyszłych projektów).

W najbliższym okresie kilku miesięcy planuje się również:

- dalszą koncentrację działalności operacyjnej na segmencie oferowanego standardu i utrzymanie aktywności w pozostałych segmentach w oferowanym asortymencie sprzedaży,
- badanie rynku poprzez poszukiwanie nowych możliwości rozwoju i ekspansji poprzez projekty realizowane w ramach wspólnych przedsięwzięć z osobami fizycznymi i podmiotami gospodarczymi posiadającymi grunty w atrakcyjnych lokalizacjach.

Tick Tack Spółka z o.o. Spółka komandytowa rozpoczyna funkcjonowanie na rynku oferowania usług m.in. Escape Room. Jest to działalność polegająca na udostępnianiu inteligentnych gier i zabaw dla odbiorców w różnym wieku, zarówno osób dorosłych jak i dzieci powyżej 10 roku życia.

Firma rozpocznie swoją działalność operacyjną we wrześniu 2020 roku w Katowicach. Jest to pierwsza lokalizacja z 2 – 3 lokalizacji, które chcemy w pierwszym etapie otworzyć na terenie Polski. Po osiągnięciu pozytywnych wyników zamierzamy otwierać także nowe lokale zagranicą.

Przy tworzeniu lokali współpracujemy z naszymi partnerami biznesowymi, doświadczonymi w prowadzeniu i rozwijaniu właśnie takiej działalności pod firmą GEM Jerzy Wojtas, Wojciech Geppart s.c. i marką Tick Tack nasi wspólnicy prowadzili (i nadal prowadzą) lokale w Gliwicach. Ich pokoje zajmowały pierwsze miejsca na portalu LockMe i ściągały klientów z całej Polski, a także z zagranicy.

7.2 Przewidywana sytuacja finansowa

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

Grupa osiąga wyniki sprzedażowe na zakładanym poziomie oraz prowadzi aktywne działania zmierzające do zwiększenia istniejącego banku ziemi w celu realizacji nowych inwestycji.

8. Informacje dotyczące podmiotu badającego sprawozdania finansowe

Spółka zawarła z Kancelarią Biegłego Rewidenta „Profin" Anna Borowiec-Rogalska, podmiotem uprawnionym do badań sprawozdań finansowych, umowę o badanie sprawozdania finansowego za rok 2019 . Wynagrodzenie za badanie sprawozdania finansowego sporządzonego za rok obrotowy zakończony dnia 31.12.2019 ustalone zostało na kwotę 12.000,00 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.

10. Spis tabel i rysunków

Rysunek 1 Struktura podmiotów w Grupie Deweloperskiej Geo 5

Tabela 1 Spółki wchodzące w skład grupy kapitałowej - Grupa Deweloperska Geo 3
Tabela 2 Podstawowe skonsolidowane dane finansowo-księgowe - Bilans 9
Tabela 3 Podstawowe skonsolidowane dane finansowo-księgowe - Rachunek Zysków i Strat 9
Tabela 4 Inwestycje planowane przez Grupę Deweloperską Geo w 2020 i 2021 roku 21

PREZES ZARZĄDU
Ewa Foltańska-Dubiel

WICEPREZES ZARZĄDU
Joanna Zaremba-Śmietańska