



Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Deweloperskiej Geo w 1. półroczu 2017 r.

Kraków, 29 września 2017 r.

W Z

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 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 w Grupie Kapitałowej.....	6
2.3 Siedziba i oddziały Grupy Kapitałowej.....	8
2.4 Oświadczenie o stosowaniu ładu korporacyjnego	8
3. Podstawowe skonsolidowane dane finansowo-księgowe	8
4. Pozostałe istotne zdarzenia wpływające na działalność Grupy Kapitałowej, jakie nastąpiły w okresie, którego dotyczy sprawozdanie oraz po jego zakończeniu do dnia zatwierdzenia sprawozdania finansowego	9
4.1 Istotne umowy zawarte w 1. półroczu 2017 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 Niefinansowe.....	13
5.3 Informacje dotyczące zagadnień pracowniczych	13
5.4 Informacje dotyczące środowiska naturalnego.....	13
5.5 Osiągnięcia w dziedzinie badań i rozwoju	14
6. Czynniki istotne dla rozwoju Grupy Kapitałowej.....	14
7. Perspektywy dalszej działalności Grupy Kapitałowej	16
7.1 Przewidywany rozwój Grupy Kapitałowej.....	16
7.2 Przewidywana sytuacja finansowa	17
8. Informacje dotyczące podmiotu badającego sprawozdania finansowe	17
9. Podsumowanie	18
10. Spis tabel i rysunków	18



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 30.06.2017 r.

Na Grupę Deweloperską Geo składa się obecnie holding 16 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

W dniu 8.06.2017 r. zawarta została umowa spółki z ograniczoną odpowiedzialnością – Ceglana Sp. z o. o. Na dzień sporządzania sprawozdania spółka ta nie została jeszcze wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego.

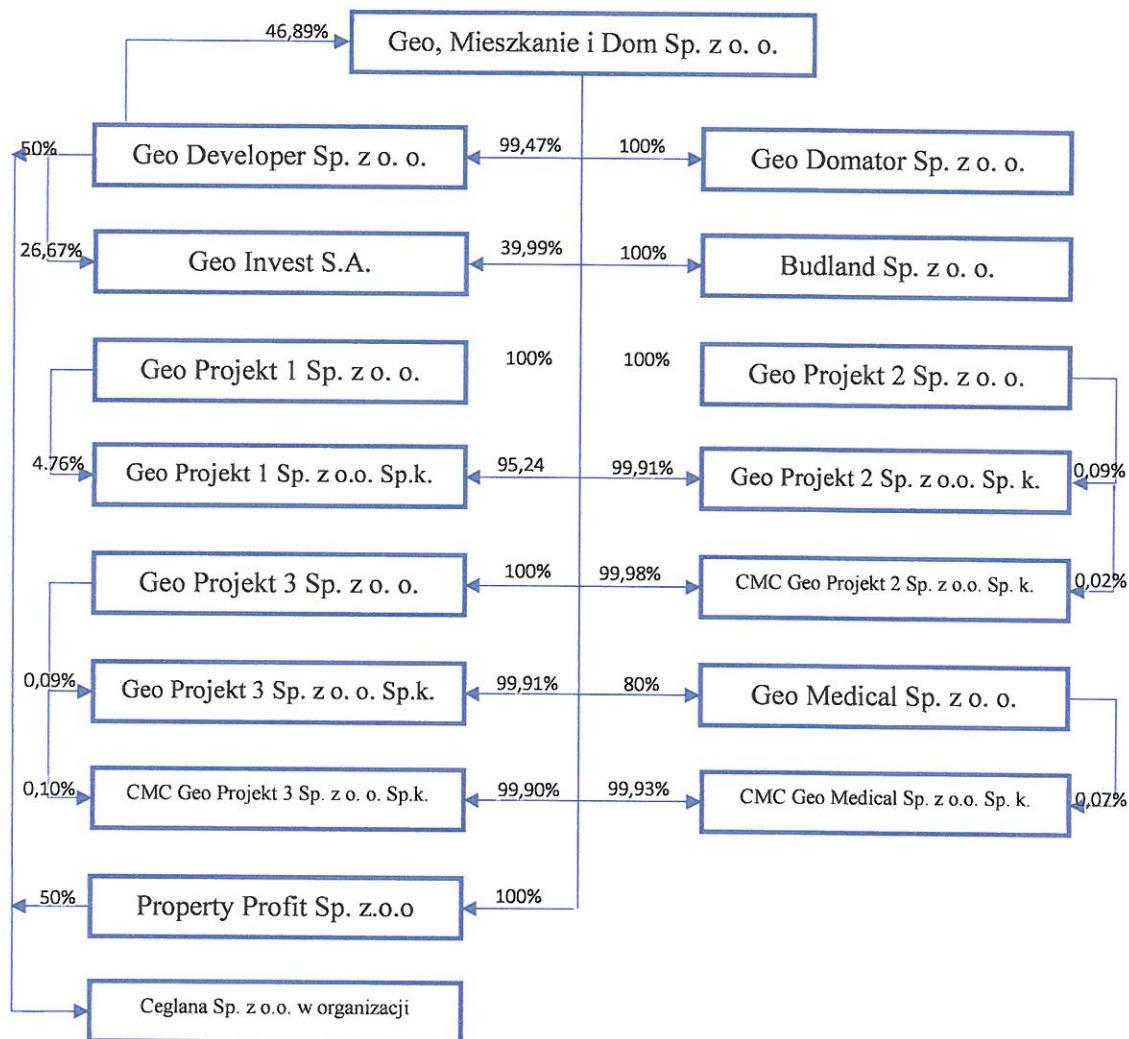
Informacja o powiązaniach organizacyjnych lub kapitałowych

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.

W



Rysunek 1 Struktura podmiotów w Grupie Deweloperskiej Geo



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

Żadna ze spółek Grupy Deweloperskiej Geo w okresie, którego dotyczy sprawozdanie nie nabyła udziałów własnych.

W lutym 2017 r. spółka Geo, Mieszkanie i Dom Sp. z o. o. wniosła do spółki CMC Geo Projekt 2 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowa wkład pieniężny w kwocie 10.741.556,16 zł.

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 są: spółka kapitałowa oraz osoba fizyczna,
2. Geo Developer Sp. z o. o., której wspólnikami poza podmiotami z grupy kapitałowej są: spółka kapitałowa oraz 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.

Katalog uprawnień zgromadzeń wspólników w spółkach z ograniczoną odpowiedzialnością został poszerzony w stosunku do wynikającego z Kodeksu Spółek Handlowych. Odrębne ustalenia dotyczą każdej ze spółek.

Do uprawnień Walnego Zgromadzenia w Geo Invest S.A. należą:

- rozpatrzenie i zatwierdzenie sprawozdania, bilansu oraz rachunku zysków i strat za rok ubiegły,
- wybór i odwołanie członków Rady Nadzorczej,
- zmiany w statucie Spółki,
- powiększenie lub obniżenie kapitału akcyjnego, a także emisja obligacji,
- połączenie spółek, rozwiązanie lub likwidacja spółki oraz zbycie, dzierżawa, czy inna tego rodzaju dyspozycja aktywami spółki,
- rozstrzygnięcie we wszelkich sprawach dotyczących roszczeń o naprawienie szkody wyrządzonej przy zawiązaniu Spółki lub sprawowaniu zarządu albo nadzoru, a także ustalenie rocznej dywidendy.

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, 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 została także ustanowiona dla wszystkich spółek z ograniczoną odpowiedzialnością Grupy Deweloperskiej Geo. Wyjątek stanowi spółka Geo Medical Sp. z o. o.

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.

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, dokonywanie 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 w spółkach z ograniczoną odpowiedzialnością (za wyjątkiem spółki Geo Medical Sp. z o. o.) objęła Joanna Zaremba-Śmietańska, a stanowisko Wiceprezesa Zarządu Ewa Foltńska-Dubiel.

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

Od 1 marca 2017 roku Joanna Zaremba-Śmietańska została także Prezesem Zarządu spółki Geo Invest S.A., w której uprawniona jest do samodzielnej reprezentacji.

Funkcję Prezesa Zarządu w Spółce Geo Medical Sp. z o. o. pełni Adam Zaremba-Śmietański.



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 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. Grupa Deweloperska Geo nie była emitentem papierów wartościowych dopuszczonych do obrotu na rynku regulowanym, w związku z tym nie ma zastosowania obowiązków wynikających 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 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

	30.06.2017 r.	30.06.2016r.
Aktywa razem	312.603.442,41 zł	372.303.488,72 zł
Aktywa trwałe	201.606.765,65 zł	213.453.111,97zł
Aktywa obrotowe	110.996.676,76 zł	158.850.376,75 zł
Pasywa razem	312.603.442,41 zł	372.303.488,72zł
Kapitał własny	233.206.869,80 zł	235.738.837,85 zł
Zobowiązania długoterminowe	21.034.495,30 zł	37.860.062,57zł
Zobowiązania krótkoterminowe	48.031.748,36 zł	82.267.582,49 zł



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

	30.06.2017 r.	30.06.2016 r.
Zysk/strata na sprzedaży	5.348.788,79 zł	2.560.845,25 zł
Zysk/strata na działalności operacyjnej	5.457.823,13 zł	2.572.755,12 zł
Zysk/strata na działalności gospodarczej	4.377.042,37 zł	863.982,31 zł
Zysk/strata brutto	4.377.042,37 zł	863.982,31 zł
Zysk/strata netto	3.141.688,69 zł	816.361,27 zł

4. Pozostałe istotne zdarzenia wpływające na działalność Grupy Kapitałowej, 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 163/2017	Utworzenie Rady Nadzorczej i przyznanie jej dodatkowych uprawnień, zmiana sposobu reprezentacji Spółki	Budland Sp. z o.o.
10.01.2017 r.	Rep. A nr 178/2017	Utworzenie Rady Nadzorczej i przyznanie jej dodatkowych uprawnień, zmiana sposobu reprezentacji Spółki	Geo Developer Sp. z o.o.
10.01.2017 r.	Rep. A nr 166/2017	Utworzenie Rady Nadzorczej i przyznanie jej dodatkowych uprawnień, zmiana sposobu reprezentacji Spółki	Geo Domator Sp. z o.o.
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.
10.01.2017 r.	Rep. A nr 169/2017	Utworzenie Rady Nadzorczej i przyznanie jej dodatkowych uprawnień, zmiana sposobu reprezentacji Spółki	Geo Projekt 1 Sp. z o.o.

10.01.2017 r.	Rep. A nr 172/2017	Utworzenie i przyznanie uprawnień, reprezentacji Spółki	Rady jej zmiana	Nadzorczej dodatkowych sposobu	Geo Projekt 2 Sp. z o. o.
10.01.2017 r.	Rep. A nr 175/2017	Utworzenie i przyznanie uprawnień, reprezentacji Spółki	Rady jej zmiana	Nadzorczej dodatkowych sposobu	Geo Projekt 3 Sp. z o. o.
10.01.2017 r.	Rep. A nr 160/2017	Utworzenie i przyznanie uprawnień, reprezentacji Spółki	Rady jej zmiana	Nadzorczej dodatkowych sposobu	Property Profit Sp. z o. o.
01.09.2017 r.	Rep. A nr 7320/2017	Utworzenie spółki z ograniczoną odpowiedzialnością (na dzień sporządzenia sprawozdania spółka nie została zarejestrowana w KRS)			Ceglana 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 Grupę)

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.

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

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

W 1. półroczu 2017 r. spółki z Grupy Deweloperskiej Geo nie zawierały umów przedwstępnych sprzedaży/zakupu nieruchomości.

Umowy o roboty budowlane z generalnymi wykonawcami

Umowa nr 7/UI/KR/2017 z dnia 30.01.2017 r. zawarta przez Budland Sp. z o.o. z Buma Contractor Sp. z o.o. Sp. komandytowa Przedmiotem umowy jest realizacja inwestycji p.n. „Budowa budynków wielorodzinnych „D1, D2” z garażami podziemnymi i instalacjami wewnętrznymi (c.o., c.c.w., wod.-kan., wentylacji mechanicznej, instalacjami elektrycznymi) przy ulicy Pękowickiej w Krakowie wraz z



drogą wewnętrzną, oświetleniem i odwodnieniem drogi, zagospodarowaniem terenu, małą architekturą i infrastrukturą techniczną oraz likwidacją nieczynnego kabla teletechniki i ogrodzeniem na działkach nr 341/3, 341/6, 341/7 obr. 31 Krowodrza”.

4.2 Informacja o zaciągniętych i spłaconych zobowiązaniach finansowych

Kredyty

Grupa Deweloperska Geo w 1. Półroczu 2017 r. oraz po jego zakończeniu do dnia zatwierdzenia sprawozdań finansowych zaciągnęła kredyty w łącznej kwocie 12.756.935,20 zł.

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

Grupa Deweloperska Geo w 1. półroczu 2017 r. oraz po jego zakończeniu do dnia zatwierdzenia sprawozdań finansowych spłaciła kredyty w łącznej kwocie 21.432.753,36 zł.

Spłaty dotyczyły kredytów zaciągniętych na następujące cele: prowadzenie bieżącej działalności deweloperskiej oraz finansowanie projektów inwestycyjnych w Krakowie (przy ul. Pękowickiej i Wrocławskiej) i Wrocławiu (przy ul. Główniej i Rakowieckiej).

Pożyczki

Pożyczki udzielane w grupie kapitałowej oprocentowane były według stawek rynkowych.

21 marca 2017 roku spółka CMC Geo Projekt 2 Sp. z o. o. Sp. k. zawarła umowę pożyczki w kwocie 22.000.000 zł na zakup sprzętu medycznego.

Obligacje

Żadna ze spółek Grupy Deweloperskiej Geo 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.

Poręczenia

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.



4.3 Istotne postępowania administracyjne i sądowe

Decyzje o pozwoleniu na budowę

Grupa Deweloperska Geo nie otrzymała nowych decyzji o pozwoleniu na budowę w okresie którego dotyczy sprawozdanie.

Decyzje o pozwoleniu na użytkowanie

Decyzja nr 303/2017 z dnia 28.02.2017 r. udzielająca pozwolenia na użytkowanie inwestycji p.n. „Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego o numerze D z garażem podziemnym wielostanowiskowym wraz z instalacjami wewnętrznymi: wod-kan, elektryczną, c.o., c.w.u., wentylacji mechanicznej na działce nr 304 obr. 45 Krowodrza w Krakowie.” Decyzja jest ostateczna.

Decyzja nr 1395/2017 z dnia 01.06.2017 r. udzielająca pozwolenia na użytkowanie dla „dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych połączonych garażem podziemnym wraz z infrastrukturą techniczną przy ul. Rakowieckiej 19, 21 we Wrocławiu (działka nr 3/1, AM-2, obręb Rakowiec). Decyzja jest ostateczna.

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.

Istotne² wszczęte postępowania sądowe

Brak

Istotne³ zakończone postępowania sądowe

Brak

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

³ j.w.

5. Kluczowe wskaźniki efektywności

5.1 Finansowe

	<u>06.2017 r.</u>	<u>06.2016 r.</u>
<u>Wskaźniki płynności</u>		
Wskaźnik płynności gotówkowej	0,28	0,12
Wskaźnik ogólnej płynności	2,39	1,93
<u>Wskaźniki zadłużenia</u>		
Wskaźnik ogólnego zadłużenia	0,24	0,36
Wskaźnik zadłużenia długoterminowego	0,10	0,16
Wskaźnika zadłużenia kapitałów własnych	0,33	0,57

5.2 Niefinansowe

	<u>06.2017 r.</u>	<u>06.2016 r.</u>
<u>Ilość sprzedanych mieszkań, w tym:</u>		
w Krakowie	129	116
we Wrocławiu	66	41
w Katowicach	55	63
	8	12

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>		
w Krakowie	81	66
we Wrocławiu	72	59
w Katowicach	5	4
	4	3

5.4 Informacje dotyczące środowiska naturalnego

	<u>06.2017 r.</u>	<u>06.2016 r.</u>
<u>Zużycie energii elektrycznej, w tym:</u>		
w Krakowie	19,537 kWh	13,389 kWh
we Wrocławiu	15,449 kWh	9,367 kWh
w Katowicach	3,433 kWh	3,361 kWh
	0,655 kWh	0,661 kWh

<u>Zużycie wody, w tym:</u>	127,81 m ³	133,389 m ³
w Krakowie	103,58 m ³	94,758 m ³
we Wrocławiu	12,23 m ³	26,631 m ³
w Katowicach	12 m ³	12 m ³
<u>Zamówiony papier A4, w tym:</u>	319 ryz	191 ryz
w Krakowie	285 ryz	146 ryz
we Wrocławiu	30 ryz	37 ryz
w Katowicach	4 ryz	8 ryz

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 r⁴.

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.

Popyt 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 lokalami⁵. 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.

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

⁵ *Rynek mieszkaniowy w Polsce II kwartał 2017 r.*, REAS, <http://www.reas.pl/publikacje> [dostęp: 01.09.2017 r.]

Podaż usług medycznych

Na rynku polskim mamy do czynienia z niedoborem podaży usług medycznych oferowanych przez podmioty publiczne⁶. W aglomeracji śląskiej większość infrastruktury szpitalnej jest przestarzała i nie spełnia współczesnych wymagań jakie stawiają pacjenci.

Popyt na usługi medyczne

Z roku na rok zwiększa się popyt na prywatne usługi medyczne. Postrzegane są one jako wyższej jakości, bardziej profesjonalne oraz bardziej komfortowe. Wydaje się, że pogorszenie dostępności do państwowej służby zdrowia opartej o NFZ, który nastąpi po wprowadzeniu Sieci Szpitali spowoduje większe zapotrzebowanie na usługi z sektora prywatnego.

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 sporządzania 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 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

⁶ Prywatna opieka medyczna: stabilny rozwój, Skonieczna A., <http://www.egospodarka.pl/132156,Prywatna-opieka-medyczna-stabilny-rozwoj,2,39,1.html> [dostęp: 06.03.2017 r.]



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 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.

Ryzyko nieuzyskania kontraktu – szpital GeoMedical nie został włączony do sieci szpitali. Pomimo tego Spółka Geo Medical Sp. z o. o. zamierza startować w konkursach i uzyskać kontrakt.

7. Perspektywy dalszej działalności Grupy Kapitałowej

7.1 Przewidywany rozwój Grupy Kapitałowej

Grupa Deweloperska Geo 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 ² 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.
Mazowiecka	Przewidywany termin rozpoczęcia budowy to 4. kwartał 2017 roku.	4.434 m ² pu	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.
Pękowicka	Z uwagi na rozmiar inwestycja realizowana będzie etapowo. Realizacja budynku D rozpoczęła się w lutym 2017 roku. Decyzja WZ dla kolejnych etapów zostanie uzyskana w 4. kwartale 2017 roku. Po jej uzyskaniu złożony zostanie wniosek o wydanie decyzji PnB.	63.032 m ² pu	Małżeństwa w średnim wieku, szukający mieszkania docelowego (3-4 pokoje). Single nabywające swoje pierwsze mieszkanie. Cena jest bardzo ważnym czynnikiem, mogącym zniwelować inne potencjalnie niekorzystne cechy.

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.

W 2017 roku, w związku z zakończeniem budowy, Grupa Deweloperska Geo przestanie ponosić wydatki na realizację budynku szpitala. Konieczne jednak będzie ponoszenie kosztów funkcjonowania szpitala w początkowym okresie (do czasu, gdy szpital będzie osiągał przychody niezbędne do pokrywania kosztów). Planowany termin uzyskania samodzielności finansowej przez szpital to 2018 rok.

7.2 Przewidywana sytuacja finansowa

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

Grupa osiąga dobre wyniki sprzedażowe oraz aktywnie poszukuje nieruchomości pozwalających na realizację nowych inwestycji.

Ponadto w 2017 roku Grupa zakończyła budowę kapitałochłonnej inwestycji szpitalnej, a już w 2018 roku zamierza osiągać z niej zyski.

8. Informacje dotyczące podmiotu badającego sprawozdania finansowe

Sprawozdania półroczne nie podlegają badaniu przez biegłego rewidenta.

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.

W związku z otwarciem w dniu 11 września 2017 r. szpitala GeoMedical, w opinii Zarządu Grupy, również w obszarze działalności medycznej perspektywy rozwojowe są dobre.

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.....	8
Tabela 3 Podstawowe skonsolidowane dane finansowo-księgowe - Rachunek Zysków i Strat	9
Tabela 4 Umowy przenoszące własność/prawo użytkowania wieczystego.....	10
Tabela 5 Inwestycje planowane przez Grupę Deweloperską Geo w 2017 roku	16

PREZES ZARZĄDU



Joanna Zaremba-Śmietańska

Wiceprezes



Ewa Foltańska – Dubiel