



Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Deweloperskiej Geo w 2017 r.

Kraków, 21 MAJ 2018

R. uch

K Michael

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 31.12.2017 r.	3
2.2 Organy w Grupie Kapitałowej.....	5
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 roku obrotowym oraz po jego zakończeniu do dnia zatwierdzenia sprawozdania finansowego	9
4.1 Istotne umowy zawarte w 2017 roku oraz po jego zakończeniu do dnia zatwierdzenia sprawozdania finansowego	9
4.2 Informacja o zaciągniętych i spłaconych zobowiązań finansowych	11
4.3 Istotne postępowania administracyjne i sądowe.....	12
5. Kluczowe wskaźniki efektywności	14
5.1 Finansowe.....	14
5.2 Niefinansowe.....	14
5.3 Informacje dotyczące zagadnień pracowniczych	15
5.4 Informacje dotyczące środowiska naturalnego.....	15
5.5 Osiągnięcia w dziedzinie badań i rozwoju	15
6. Czynniki istotne dla rozwoju Grupy Kapitałowej	16
7. Perspektywy dalszej działalności Grupy Kapitałowej	17
7.1 Przewidywany rozwój Grupy Kapitałowej	18
7.2 Przewidywana sytuacja finansowa	18
8. Informacje dotyczące podmiotu badającego sprawozdania finansowe.....	18
9. Podsumowanie	19
10. Spis tabel i rysunków	19

fisch

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 31.12.2017 r.

Na Grupę Deweloperską Geo składa się obecnie holding 18 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

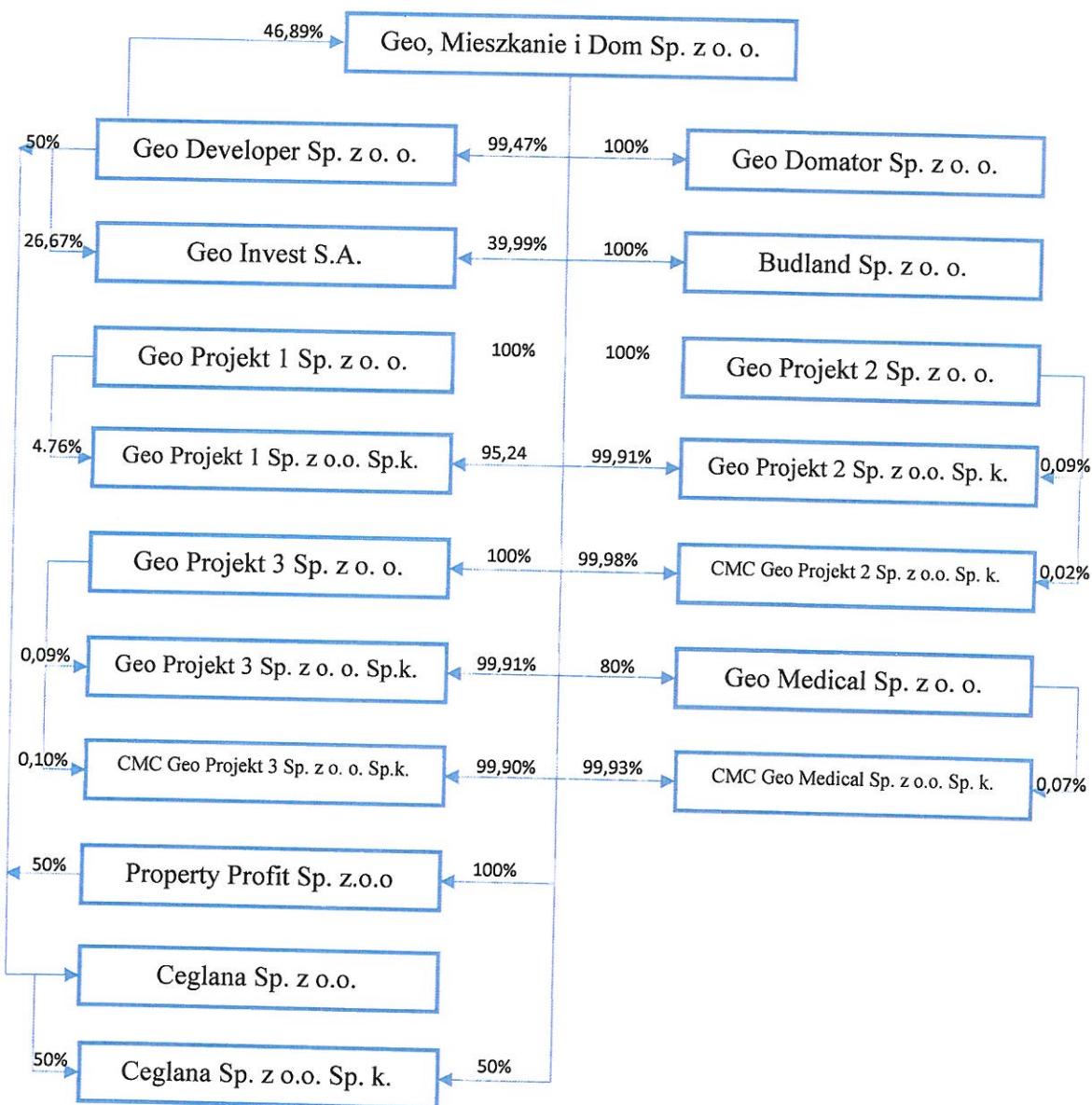
¹ Dotyczy spółek komandytowych

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.	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
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

Informacja o powiązaniach organizacyjnych lub kapitałowych

Strukturę podmiotów zależnych od Geo, Mieskanie i Dom Sp. z o. o. oraz udziały w kapitale podstawowym podmiotów zależnych na dzień 31 grudnia 2017 r. prezentuje schemat poniżej.

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 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.

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 stanowi spółka Geo Medical Sp. z o. 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, szczególnego 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.

W dniu 10 listopada 2017 r. odwołana została Rada Nadzorcza w spółce Geo Projekt 2 Sp. z o. o.

Zarząd

W 2017 roku funkcję Prezesa Zarządu w spółkach z ograniczoną odpowiedzialnością (za wyjątkiem spółki Geo Medical Sp. z o. o. i Geo Projekt 2 Sp. z o. o.) pełniła Joanna Zaremba-Śmietańska.

1 lutego 2017 r. nastąpiła zmiana na stanowisku Wiceprezesa spółek z ograniczoną odpowiedzialnością (za wyjątkiem spółki Geo Medical Sp. z o. o.) Na miejsce Wojciecha Wołkowskiego pełniącego tę funkcję do 31 stycznia 2017 roku, powołana została Ewa Foltańska-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.

Prezes Zarządu Joanna Zaremba-Śmietańska i Wiceprezes Zarządu Ewa Foltańska-Dubiel zostały z dniem 30 listopada 2017 r. odwołane ze stanowisk w spółce Geo Projekt 2 Sp. z o. o. Funkcję Prezesa Zarządu w spółce Geo Projekt 2 Sp. z o. o. od dnia 1 grudnia 2017 r. objął ponownie Adam Zaremba-Śmietański.

Po zakończeniu roku obrotowego, którego dotyczy sprawozdanie, jednak przed zatwierdzeniem sprawozdań finansowych Ewa Foltańska-Dubiel objęła stanowisko Wiceprezesa Zarządu w spółkach Geo Medical Sp. z o. o. oraz Geo Projekt 2 Sp. z o.o. Funkcję tę pełni od dnia 12 stycznia 2018 r. w Geo Medical Sp. z o.o. i od 2 lutego 2018 r. w Geo Projekt 2 Sp. z o. o.

1 kwietnia 2018 r. nastąpiła zmiana na stanowisku Prezesa i Wiceprezesa w spółkach z ograniczoną odpowiedzialnością (za wyjątkiem spółki Geo Medical Sp. z o. o. i Geo Projekt 2 Sp. z o. o.). Na stanowisko Prezesa została powołana Ewa Foltańska – Dubiel, natomiast stanowisko Wiceprezesa objął Maciej Komsta, wcześniej pełniący funkcję Dyrektora Finansowego Spółki.

Od 1 kwietnia 2018 roku Ewa Foltańska - Dubiel została także Prezesem Zarządu spółki Geo Invest S.A., w której uprawniona jest do samodzielnej reprezentacji.

2.3 Siedziba i oddziały Grupy Kapitałowej

Siedziba Grupy Deweloperskiej Geo znajduje się w Krakowie pod adresem przy ul. Główackiego 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 siedzib i oddziałów nie były zmieniane w roku obrotowym, którego dotyczy sprawozdanie.

2.4 Oświadczenie o stosowaniu ładu korporacyjnego

W roku 2017 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

	31.12.2017 r.	31.12.2016 r.
Aktywa razem	333 315 050,23 zł	325 491 023,83 zł
Aktywa trwałe	213 141 833,68 zł	185 911 157,05 zł
Aktywa obrotowe	120 173 216,55 zł	139 578 866,78 zł
Pasywa razem	333 315 050,23 zł	325 491 023,83 zł
Kapitał własny	226 523 174,11 zł	230 228 900,95 zł
Zobowiązania długoterminowe	21 375 500,85 zł	25 412 989,32 zł
Zobowiązania krótkoterminowe	74 320 858,19 zł	59 387 451,04 zł

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

	31.12.2017 r.	31.12.2016 r.
Zysk/strata na sprzedaży	1 485 104,84 zł	10 926 658,67 zł
Zysk/strata na działalności operacyjnej	1 023 335,99 zł	- 2 873 229,15 zł
Zysk/strata na działalności gospodarczej	- 788 277,28 zł	- 6 201 622,87 zł
Zysk/strata brutto	- 788 277,28 zł	- 6 201 622,87 zł
Zysk/strata netto	- 2 820 717,24 zł	- 5 132 037,74 zł

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 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 Rady Nadzorczej i przyznanie jej dodatkowych uprawnień, zmiana sposobu reprezentacji Spółki	Geo Projekt 2 Sp. z o. o.
10.01.2017 r.	Rep. A nr 175/2017	Utworzenie Rady Nadzorczej i przyznanie jej dodatkowych uprawnień, zmiana sposobu reprezentacji Spółki	Geo Projekt 3 Sp. z o. o.
10.01.2017 r.	Rep. A nr 160/2017	Utworzenie Rady Nadzorczej i przyznanie jej dodatkowych uprawnień, zmiana sposobu reprezentacji Spółki	Property Profit Sp. z o. o.
08.06.2017 r.	Rep. A nr 7320/2017	Umowa spółki z ograniczoną odpowiedzialnością – założenie spółki Ceglana Sp. z o. o.	Ceglana Sp. z o. o.
08.11.2017 r.	Rep. A nr 13165/2017	Umowa spółki komandytowej - założenie spółki Ceglana Sp. z o. o. Sp. k.	Ceglana Sp. z o. o. Sp. k.
10.11.2017 r.	Rep. A nr 13307/2017	Likwidacja Rady Nadzorczej	Geo Projekt 2 Sp. z o. o.
02.02.2018 r.	Rep. A nr 1736/2018	Zmiana sposobu reprezentacji spółki	Geo Projekt 2 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)

Akt notarialny Rep. A nr 101/2017 z dnia 5.01.2017 r. - umowa zakupu udziału w nieruchomości stanowiącej dz. nr 527, obr. 29 Krowodrza w Krakowie przez Geo, Mieszkanie i Dom Sp. z o.o.

Akt notarialny Rep. A nr 4275/2017 z dnia 16.05.2017 r. - umowa sprzedaży nieruchomości stanowiącej dz. nr 51/9, AM-5, obr. 45 Stabłowice, ul. Główna we Wrocławiu przez Geo, Mieszkanie i Dom Sp. z o.o.

Akt notarialny Rep. A nr 17098/2017 z dnia 18.10.2017 r. - umowa sprzedaży prawa użytkowania wieczystego nieruchomości działek nr 4/44, 4/45, 4/49, 4/50, 4/63, obręb 2 Bogucice-Zawodzie w Katowicach przez Geo, Mieszkanie i Dom Sp. z o.o.

Akt notarialny Rep. A nr 15099/2017 z dnia 19.12.2017 r. - umowa zakupu udziału w nieruchomości stanowiącej dz. nr 527, obr. 29 Krowodrza w Krakowie przez Geo, Mieszkanie i Dom Sp. z o.o.

Łączna cena sprzedaży nieruchomości to **6.699.000,00- zł netto**.

Łączna cena zakupu nieruchomości to **36.196,63 zł netto**.

Umowy o roboty budowlane z generalnymi wykonawcami

Umowa nr 7/UI/KR/2017 z dnia 30.01.2017 pomiędzy Budland Sp. z o.o. a Buma Contractor Sp. z o.o., której przedmiotem jest budowa *budynków wielorodzinnych „D1, D2” z garażami podziemnymi i instalacjami wewnętrznyimi (c.o., c.c.w., wod.-kan., wentylacji mechanicznej, instalacjami elektrycznymi) przy ul. Pękowickiej w Krakowie wraz z drogą wewnętrzną, oświetleniem i odwodnieniem drogi, zagospodarowaniem terenu, małą architekturą i infrastrukturą techniczną oraz likwidacja nieczynnego kabla teletechniki i ogrodzeniem na działkach nr 341/3, 341/6, 341/7 obr. 31 Krowodrza”*

Umowa nr 72/UI/KR/2017 z dnia 30.11.2017 pomiędzy spółką Geo Mieszkanie i Dom Sp. z o.o. a Spółką Przedsiębiorstwo Budowlane Budomax Sp. z o.o. na wykonanie robót rozbiórkowych budynku gospodarczego, murowanego komina, zlokalizowanych na dz. nr 86, 87/2, wraz ze wzmocnieniem budynku gospodarczego na działce nr 85/1 obr. 46 Krowodrza przy ul. Mazowieckiej w Krakowie”

4.2 Informacja o zaciągniętych i spłaconych zobowiązaniach finansowych

Kredyty

Grupa Deweloperska Geo w roku 2017 oraz po jego zakończeniu do dnia zatwierdzenia sprawozdań finansowych zaciągnęła kredyty w łącznej kwocie 25 864 612,74 zł.

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

Grupa Deweloperska Geo w roku 2017 oraz po jego zakończeniu do dnia zatwierdzenia sprawozdań finansowych spłaciła kredyty w łącznej kwocie 33 308 120,61 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. Głównej i Rakowieckiej).

Pożyczki

Spółka CMC Geo Projekt 2 Sp. z o.o. SP. k. w roku 2017 oraz po jego zakończeniu do dnia zatwierdzenia sprawozdań finansowych uruchomiła pożyczkę w kwocie 21 257 623,58 zł oraz spłaciła ją zgodnie z harmonogramem w kwocie 1 012 267,84 zł.

W okresie, którego dotyczy sprawozdanie została udzielona jedna pożyczka na rzecz podmiotu spoza grupy kapitałowej na kwotę 29 000,00 zł.

Pożyczki udzielane w grupie kapitałowej oprocentowane były według stawek rynkowych.

Obligacje

Spółka Geo, Mieskanie i Dom Sp. z o.o. w dniu 5.04.2018 r. wyemitowała obligacje serii L o wartości nominalnej 20 000 000,00 zł. Obligacje wyemitowane zostały w celu finansowania podstawowej działalności Emitenta i spółek powiązanych oraz na refinansowanie istniejących obligacji Emitenta.

Spółka Geo, Mieskanie i Dom Sp. z o.o. w dniu 05.03.2018 r. dokonała wykupu obligacji serii I w kwocie 8 620 000,00 zł.

Spółka Geo, Mieskanie i Dom Sp. z o.o. w dniach 13.03.2017 r. i 12.03.2018 r. dokonała częściowego wykupu obligacji serii J w łącznej kwocie 944 200,00 zł.

Spółka Geo, Mieskanie i Dom Sp. z o.o. w dniach 03.04.2017 r., 03.04.2018 r. i 15.05.2018 r. dokonała częściowego wykupu obligacji serii K w łącznej kwocie 5 186 300,00 zł.

Poręczenia

W dniu 09.02.2017 r. Spółka Geo, Mieskanie i Dom Sp. z o.o. poręczyła za zobowiązanie spółki Budland Sp. z o.o. do kwoty 9 600 000,00 zł.

21 marca 2017 roku Spółka Geo, Mieskanie 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 poręczenia spółce przysługiwało wynagrodzenie według stawek rynkowych.

4.3 Istotne postępowania administracyjne i sądowe

Decyzje o pozwoleniu na budowę

Decyzja nr 1435/17 z dnia 17.11.2017 roku (B-III.6740.1560.2017.MT, BIII.KW-08091/17) wydana przez Prezydenta Miasta Katowice zatwierdzająca projekt budowlany i udzielająca pozwolenia na budowę sieci i przyłącza wody, kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz zewnętrznych instalacji elektrycznych dla potrzeb zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych usytuowanych przy ul. Ceglanej w Katowicach - dla Inwestora Geo, Mieskanie i Dom Sp. z o.o. Decyzja ta została ostateczną w dniu 12.12.2017 roku.

Decyzja nr 1457/17 z dnia 23.11.2017 roku (B-III.6740.1461.2017.MT, B-III.KW-08234/17) wydana przez Prezydenta Miasta Katowice zatwierdzająca projekt budowlany i udzielająca pozwolenia na budowę zespołu czterech budynków mieszkalnych wielorodzinnych usytuowanych przy ul. Ceglanej w Katowicach wraz z garażami podziemnymi, zagospodarowaniem terenu oraz wewnętrzną infrastrukturą drogową - dla Inwestora Geo, Mieskanie i Dom Sp. z o.o. Decyzja ta została ostateczną w dniu 04.01.2018 roku.

Decyzja pozwolenia na budowę nr 1996/6740.1/2017, znak: AU-01-1.6740.1.1661.2017.PMA z dnia 23.10.2017, wydana przez Prezydenta Miasta Krakowa- prawomocność uzyskana decyzją znak WI-I.7840.2.126.2017.KL z dnia 20.12.2017 wydana przez Wojewodę Małopolskiego na budowę budynku mieszkalnego, wielorodzinnego z garażem podziemnym, wewnętrznymi instalacjami, wod. – kan.,

elektrycznymi, teletechnicznymi, c.o., c.c.w.u., wentylacji, parkingami naziemnymi i drogami wewnętrznymi, zagospodarowaniem terenu, oświetleniem zewnętrznym, małą architekturą, zielenią, przyłączami/sieciami: elektroenergetycznym, kanalizacyjnym, wodociągowym, ciepłowniczym, rozbiórką fundamentów po budynku gospodarczym, rozbiórką komory podziemnej oraz pozostałości po kanałach instalacyjnych i podwalin pod budynki szklarniowe przy ul. Mazowieckiej dz. nr 86, 87/2, 89/1, 89/2, 90, 91 obr. 46 Krowodrza w Krakowie".

Decyzja nr 204/2018 zatwierdzająca projekt budowlany i udzielająca pozwolenia na budowę obejmującą: budowę zespołu dwóch budynków wielorodzinnych z dwoma parkingami podziemnymi, infrastrukturą techniczną i drogową w rejonie ul. Łomnickiej we Wrocławiu (dz. nr 28/3, 49/4, 53/9 AM 5 obręb Stabłowice) wydana przez Prezydenta Wrocławia w dniu 12.01.2018 r.

Decyzje o pozwoleniu na użytkowanie

Decyzja nr 1395/2017 pozwolenie na użytkowanie dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych połączonych garażem podziemnym wraz z infrastrukturą techniczną przy ul. Rakowieckiej 19, 21 we Wrocławiu wydana przez Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla miasta Wrocławia w dniu 1.06.2017 r. Decyzja ta jest ostateczna.

Decyzja nr 92/2018 pozwolenie na użytkowanie budynku wielorodzinnego z garażem podziemnym przy ul. Łomnickiej 12, 14, 16 we Wrocławiu wraz z elementami zagospodarowania terenu, dz. nr 51/8, AM-5, obr. Stabłowice (budynek A1 wg oznaczenia budowlanego) wydana przez Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla miasta Wrocławia w dniu 15.01.2018 r.

Decyzja nr SI/41/17 z dnia 09.06.2017, znak SI-7353.2/53/13 udzielająca pozwolenia na użytkowanie części Szpitala CMC Ceglana w Katowicach. Decyzja jest ostateczna.

Decyzja nr SI/40/17 z dnia 09.06.2017, znak SI-7353.2/490/12 udzielająca pozwolenia na użytkowanie części Inwestycji- Centrum Diagnostyczno - Terapeutyczne CMC Ceglana w Katowicach. Decyzja jest ostateczna.

Decyzja nr 303/2017 znak: ROIK I.5121.17.2017.AST z dnia 28.02.2017 w sprawie udzielenia pozwolenia na użytkowanie obiektu budowlanego pn. „*Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego o numerze D z garażem podziemnym wielostanowiskowym wraz z instalacjami wewnętrznymi: wodno-kanalizacyjną, elektryczną centralnego ogrzewania, centralnej wody użytkowej, wentylacji mechanicznej na działce nr 304 (powstałej z działki nr 88/1, 88/2 w wyniku geodezyjnych zmian gruntowych) obr. 45 Krowodrza przy ul. Wrocławskiej – Łokietka w Krakowie jako ETAP II inwestycji pn.: Budowa zespołu trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami komercyjnymi, garażami podziemnymi wielostanowiskowymi wraz z instalacjami wewnętrznymi: wodno-kanalizacyjną, elektryczną, centralnego ogrzewania, centralnej wody użytkowej, wentylacji mechanicznej, instalacją zewnętrzną oświetlenia terenu, infrastrukturą komunikacyjną, zagospodarowaniem terenu i małą architekturą na działkach nr 88/1, 88/2 (po podziale 88/4, 88/11, 88/7, 304, 305, 306/1) obr. 45 Krowodrza w Krakowie".* Decyzja jest ostateczna.

Decyzje ustalające odszkodowanie

Został wydany Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu z 22.02.2017 r. uchylający Decyzję Wojewody Dolnośląskiego z 14.07.2016 r. oraz poprzedzającą Decyzję Starosty Strzelinińskiego z 22.10.2015 r. o odmowie ustalenia odszkodowania za działkę nr 10/3, AM-18, obręb Południe we Wrocławiu. Wyrok prawomocny.

Wydana została Decyzja Starosty Powiatowego w Strzelinie z 23 lutego 2018 r. ustalająca odszkodowanie za działkę nr 10/3, AM-18, obręb Południe we Wrocławiu. Spółka odwołała się od tej decyzji.

Istotne² wszczęte postępowania sądowe

brak

Istotne³ zakończone postępowania sądowe

brak

5. Kluczowe wskaźniki efektywności

5.1 Finansowe

	<u>2017 r.</u>	<u>2016 r.</u>
Wskaźniki rentowności		
Rentowność sprzedaży brutto	- 1,87 %	- 9,33 %
Rentowność sprzedaży netto	- 6,53 %	- 7,80 %
Rentowność majątku	- 1,01 %	- 1,59 %
Rentowność kapitału	- 1,48 %	- 2,25 %
Wskaźniki płynności		
Wskaźnik płynności gotówkowej	0,37	0,25
Wskaźnik płynności szybkiej	0,41	0,46
Wskaźnik ogólnej płynności	1,61	2,35
Wskaźniki zadłużenia		
Wskaźnik ogólnego zadłużenia	0,31	0,28
Wskaźnik zadłużenia długoterminowego	0,09	0,11
Wskaźnika zadłużenia kapitałów własnych	0,45	0,40

² Istotne – mogące powodować skutki finansowo-majątkowe przekraczające kwotę 30.000.000,00 zł.

³ j.w.

5.2 Niefinansowe

	<u>2017 r.</u>	<u>2016 r.</u>
<u>Ilość sprzedanych mieszkań, w tym:</u>	212	217
w Krakowie	114	94
we Wrocławiu	88	104
w Katowicach	10	19
<u>Liczba zgłoszonych usterek, w tym:</u>	277	316
w Krakowie	204	162
we Wrocławiu	48	113
w Katowicach	25	41

5.3 Informacje dotyczące zagadnień pracowniczych

	<u>2017 r.</u>	<u>2016 r.</u>
<u>Liczba pracowników (stan na 31 grudnia), w tym:</u>	64	54
w Krakowie	28	42
we Wrocławiu	4	8
w Katowicach	4	4
w Katowicach-SZPITAL	28	0

5.4 Informacje dotyczące środowiska naturalnego

	<u>2017 r.</u>	<u>2016 r.</u>
<u>Zużycie energii elektrycznej, w tym:</u>	38219 kWh	43559 kWh
w Krakowie	30379 kWh	35349 kWh
we Wrocławiu	6329 kWh	6932 kWh
w Katowicach	1511 kWh	1278 kWh
<u>Zużycie wody, w tym:</u>	266,45 m ³	365,93 m ³
w Krakowie	209,50 m ³	306,23 m ³
we Wrocławiu	34,45 m ³	40,97 m ³
w Katowicach	22,5 m ³	18,73 m ³
<u>Zamówiony papier A4, w tym:</u>	571 ryz	570 ryz
w Krakowie	498 ryz	477 ryz
we Wrocławiu	59 ryz	67 ryz
w Katowicach	14 ryz	26 ryz

5.5 Osiągnięcia w dziedzinie badań i rozwoju

W 2017 roku Grupa Deweloperska Geo nie odnotowała osiągnięć w zakresie badań i rozwoju.

6. Czynniki istotne dla rozwoju Grupy Kapitałowej

Podaż lokalni mieszkalnych

Według danych Głównego Urzędu Statystycznego w 2017 roku rozpoczęto budowę 205.990 mieszkań, czyli o 18,4% więcej niż w roku 2016. W tym samym okresie oddano do użytkowania 178.460 mieszkań, czyli o 9,3% więcej niż w 2016 r. Według Głównego Urzędu Statystycznego szacuje się, że na koniec grudnia 2017 r. w budowie było około 758.700 mieszkań, czyli o 3,8% więcej niż na koniec grudnia 2016 roku⁴.

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 IV kwartał 2017 r.* wynika, że popyt na lokale mieszkalne stale wzrasta. W 2017 roku sprzedano około 72.700 mieszkań, czyli o ponad 17% więcej niż w roku 2016, co sprawiło, że rok 2017 można uznać za rekordowy dla branży. Pierwszy raz od 2013 roku podaż mieszkań nie jest w stanie zaspokoić popytu, co pomimo wzrostu ilości budowanych mieszkań powoduje spadek mieszkań dostępnych w ofertach⁵.

Podaż nieruchomości pod inwestycje mieszkaniowe wielorodzinne

W 2017 roku na rynku można było zaobserwować niską podaż oraz szybki wzrost cen gruntów przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne. Zjawisko to współlistnieje z wciąż wysokim popytem na grunty, co pozwala przypuszczać, że trend ten będzie się utrzymywać⁶.

Podaż/popyt usług medycznych

Obecnie pacjenci coraz częściej zwracają uwagę na jakość sprzętu medycznego, nowoczesne zaplecza diagnostyczno-terapeutyczne i dlatego coraz częściej podejmują decyzję o wyborze prywatnych a nie państwowych placówek medycznych. Szpital GeoMedical to nowoczesny, zaawansowany technologicznie i architektonicznie kompleks medyczny mieszczący się w sercu Województwa Śląskiego - w Katowicach. W naszym nowoczesnym obiekcie znajduje się ponad 20 poradni

⁴ Budownictwo mieszkaniowe I-IV kwartał 2017 roku [online] <http://stat.gov.pl/obszary-tematyczne/przemysl-budownictwo-srodki-trwale/budownictwo/budownictwo-mieszkaniowe-i-iv-kwartal-2017-roku,4,32.html> [dostęp: 13.03.2018 r.]

⁵ Rynek mieszkaniowy w Polsce IV kwartał 2017 r., REAS, <http://www.reas.pl/publikacje> [dostęp: 13.03.2018 r.]

⁶ Rynek gruntów inwestycyjnych w Polsce Raport 2017 r.[online], JLL, <http://www.jll.com/poland/pl-pl/Research/Rynek%20grunt%C3%B3w%20inwestycyjnych%20w%20Polsce%20-%202018.pdf> [dostęp: 13.03.2018 r.]

specjalistycznych, Zakład Diagnostyki Obrazowej, blok operacyjny z 4 salami zabiegowymi wyposażonymi w najwyższej klasy sprzęt medyczny i wygodnie wyposażone oddziały szpitalne. Wszystko to sprawa, że

Czynniki ryzyka

Ryzyko zmian prawnych – dynamicznie zmieniająca się sytuacja prawa 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 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 długotrwale 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, a zatem także na zdolność nabywców do finansowania zakupu mieszkań. Oznacza to istnienie potencjalnej możliwości spadku popytu na oferowane przez Grupę Deweloperską 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 znaczco 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 Grupy Kapitałowej

7.1 Przewidywany rozwój Grupy Kapitałowej

Grupa Deweloperska Geo nadal posiada duży bank ziemi przeznaczony pod realizacje inwestycji. Inwestycje zaplanowane na rok 2018 prezentuje tabela poniżej.

Tabela 4 Inwestycje planowane przez Grupę Deweloperską Geo w 2017 roku

Lokalizacja	Możliwość realizacji inwestycji
Ceglana	Przewidywany termin rozpoczęcia budowy to 2. kwartał 2018 roku.
Mazowiecka	Przewidywany termin rozpoczęcia budowy to 2. kwartał 2018 roku.
Stabłowice	Przewidywany termin rozpoczęcia budowy to 2 kwartał 2018 roku.
Pękowicka	Z uwagi na rozmiar inwestycja realizowana będzie etapowo. Decyzja WZ dla kolejnych etapów zostanie uzyskana w 4. kwartale 2018 roku. Po jej uzyskaniu złożony zostanie wniosek o wydanie decyzji PnB.

Pomimo dysponowania nieruchomościami pod realizacje inwestycji w kolejnych latach, Grupa Deweloperska Geo planuje dokonać w 2018 r. zakupu nowych działek.

Dalsze inwestowanie w budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne jest uzasadnione korzystną sytuacją na rynku mieszkaniowym, która nie powinna ulec zmianie w 2018 roku.

W 2018 r. konieczne nadal będzie ponoszenie kosztów funkcjonowania szpitala (do czasu, gdy szpital będzie osiągał przychody niezbędne do pokrywania kosztów). Planowany termin uzyskania samodzielności finansowej przez szpital to koniec 2018 roku.

7.2 Przewidywana sytuacja finansowa

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

W dniu 27 kwietnia 2018 r. r. Spółka zawarła z Kancelarią Biegłego Rewidenta „Profin” Anna Borowiec-Rogalska, podmiotem uprawnionym do badań sprawozdań finansowych, umowę o badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok 2017. Wynagrodzenie za badanie sprawozdania finansowego sporządzonego za rok obrotowy zakończony dnia 31.12.2017 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. Przyczynią się do tego także korzystne warunki rynkowe.

W związku z zakończeniem budowy oraz otwarciem szpitala we wrześniu 2017 r., 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

Prezes Zarządu
Ewa Foltanowska-Dubiel

Wiceprezes
Maciej Komsta

