



Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Deweloperskiej Geo w I półroczu 2018 r.

Kraków, 28 września 2018 r.

91

W.WL

Spis treści

1. Wprowadzenie	2
2. Podstawowe informacje o Grupie Kapitałowej	3
2.1 Powiązania organizacyjne i kapitałowe Grupy Kapitałowej	3
2.1.1 Stan na dzień 30.06.2018 r.	3
2.2 Organy w Grupie Kapitałowej	5
2.3 Siedziba i oddziały Grupy Kapitałowej	7
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	8
4.1 Istotne umowy zawarte w 2018 roku oraz po jego zakończeniu do dnia zatwierdzenia sprawozdania finansowego	9
4.2 Informacja o zaciągniętych i spłaconych zobowiązańach finansowych.....	10
4.3 Istotne postępowania administracyjne i sądowe	11
5. Kluczowe wskaźniki efektywności.....	12
5.1 Finansowe.....	12
5.2 Niefinansowe	12
5.3 Informacje dotyczące zagadnień pracowniczych.....	13
5.4 Informacje dotyczące środowiska naturalnego	13
5.5 Osiągnięcia w dziedzinie badań i rozwoju	13
6. Czynniki istotne dla rozwoju Grupy Kapitałowej	13
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.....	17
10. Spis tabel i rysunków.....	17

1. Wprowadzenie

Sprawozdanie Zarządu z działalności
Grupy Deweloperskiej Geo w I półroczu
2018 r.

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 30.06.2018 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
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

¹ Dotyczy spółek komandytowych

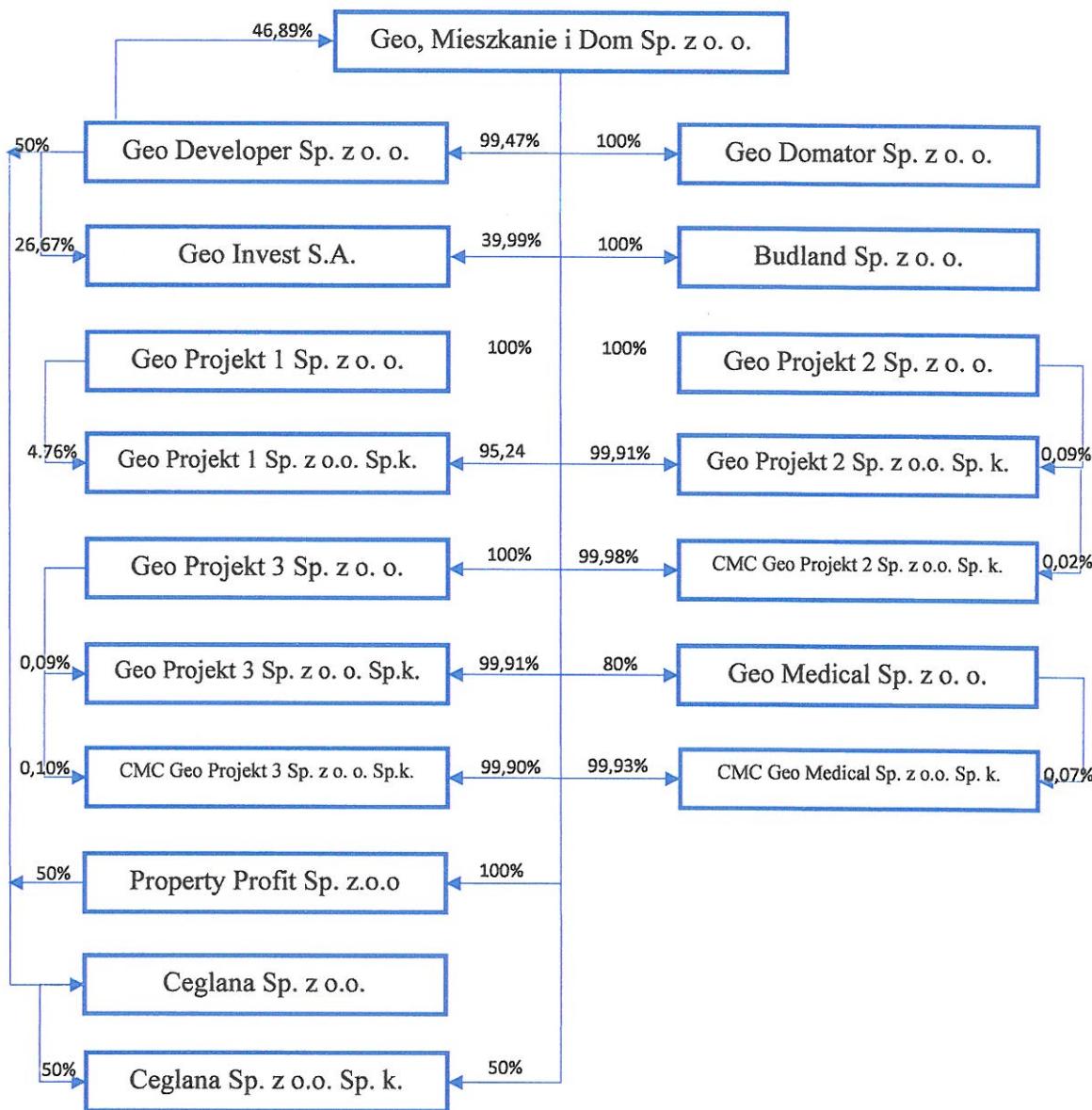
Sprawozdanie Zarządu z działalności
Grupy Deweloperskiej Geo w I półroczu
2018 r.

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, Mieszkanie i Dom Sp. z o. o. oraz udziały w kapitale podstawowym podmiotów zależnych na dzień 30.06.2018 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:

Sprawozdanie Zarządu z działalności
Grupy Deweloperskiej Geo w I półroczu
2018 r.

1. Geo, Mieskanie 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 lokalów 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,

Sprawozdanie Zarządu z działalności
Grupy Deweloperskiej Geo w I półroczu
2018 r.

- 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,
- zatwarzdzanie 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

Do 31 marca 2018 r. stanowisko Prezesa w spółkach z ograniczoną odpowiedzialnością (za wyjątkiem Geo Medical Sp. z o.o. i Geo Projekt 2 Sp. z o.o. pełniła Joanna Zaremba-Śmietańska

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.

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

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.

Funkcję Prezesa Zarządu w Spółce Geo Medical Sp. z o. o. i Geo Projekt 2 Sp. z o.o. pełni Adam Zaremba-Śmietański.

Od 1 kwietnia 2018 roku Ewa Foltańska - Dubiel została 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 siedziby i oddziałów nie były zmieniane w roku obrotowym, którego dotyczy sprawozdanie.

2.4 Oświadczenie o stosowaniu ładu korporacyjnego

W I półroczu 2018 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

	30.06.2018 r.	30.06.2017 r.
Aktywa razem	317 845 392,97 zł	312 603 442,41 zł
Aktywa trwałe	212 009 921,27 zł	201 606 765,65 zł
Aktywa obrotowe	105 835 471,70 zł	110 996 676,76 zł
Pasywa razem	317 845 392,97 zł	312 603 442,41 zł
Kapitał własny	219 653 144,04 zł	233 206 869,80 zł
Zobowiązania długoterminowe	37 855 485,26 zł	21 034 495,30 zł
Zobowiązania krótkoterminowe	49 279 122,59 zł	48 031 748,36 zł

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

	30.06.2018 r.	30.06.2017 r.
Zysk/strata na sprzedaży	- 5 058 006,67 zł	5 348 788,79 zł
Zysk/strata na działalności operacyjnej	- 5 464 521,46 zł	5 457 823,13 zł
Zysk/strata na działalności gospodarczej	- 7 057 589,79 zł	4 377 042,37 zł
Zysk/strata brutto	- 7 057 589,79 zł	4 377 042,37 zł
Zysk/strata netto	- 7 113 855,79 zł	3 141 688, zł

4. Pozostałe istotne zdarzenia wpływające na działalność Grupy Kapitałowej, jakie nastąpiły w roku obrotowym oraz po jego zakończeniu do dnia zatwierdzenia sprawozdania finansowego

Sprawozdanie Zarządu z działalności
Grupy Deweloperskiej Geo w I półroczu
2018 r.

4.1 Istotne umowy zawarte w 2018 roku oraz po jego zakończeniu do dnia
zatwierdzenia sprawozdania finansowego

Zmiany umów spółek

NAZWA SPÓŁKI	NR AKTU	DATA	CZEGO DOTYCZY ZMIANA
Geo, Mieszkanie i Dom sp. z o. o.	Rep. A Nr 603/2018	27.03.2018 r.	zmienia się §18 ust. 2 pkt 2 - zmiana sposobu reprezentacji
CMC Geo Projekt 3 sp. z o. o. sp. k.	Rep. A Nr 7012/2018	29.06.2018	zmienia się §19 ust. 2 tej umowy dodaje się pkt D - wkład pieniężny w kwocie 100.000 zł, w § 19 ust. 3 tej umowy dodaje się - że wkład pieniężny określony w ppkt D zostanie wniesiony w terminie do 31 lipca 2018 r.
Geo Domator sp. z o. o.	Rep. A Nr 3557/2018	28.03.2018	zmienia się §16 ust. 2 pkt 2 - zmiana sposobu reprezentacji
Geo Projekt 2 sp. z o. o.	Rep. A Nr 1736/2018	02.02.2018	zmienia się §17 ust. 2 pkt 2 - zmiana sposobu reprezentacji, §18 ust. 3 otrzymuje numer 4, §18 ust. 2 dodaje się nowy ust. 3 - określa wzajemne stosunki Członków Zarządu
Geo Projekt 1 sp. z o. o.	Rep. A Nr 3560/2018	28.03.2018	zmienia się §19 ust. 2 pkt 2 - zmiana sposobu reprezentacji
Budland sp. z o. o.	Rep. A Nr 3551/2018	28.03.2018	zmienia się §19 ust. 2 pkt 2 - zmiana sposobu reprezentacji
Geo Projekt 3 sp. z o. o.	Rep. A Nr 3563/2018	28.03.2018	zmienia się §19 ust. 2 pkt 2 - zmiana sposobu reprezentacji
Geo Developer sp. z o. o.	Rep. A Nr 607/2018	27.03.2018	zmienia się §18 ust. 2 pkt 2 - zmiana sposobu reprezentacji
Property Profit sp. z o.o.	Rep. A Nr 3554/2018	28.03.2018	zmienia się §19 ust. 2 pkt 2 - zmiana sposobu reprezentacji
Ceglana sp. z o. o.	Rep. A Nr 3548/2018	28.03.2018	zmienia się §19 ust. 2 pkt 2 - zmiana sposobu reprezentacji

Akt notarialny Rep. A nr 4577/2018 z 23.04.2018 r. - umowa zakupu udziałów w prawie własności nieruchomości stanowiącej dz. nr 407 oraz 410, obr. 29 Krowodrza w Krakowie przez Geo, Mieszkanie i Dom Sp. z o.o.

Akt notarialny Rep. A nr 4621/2018 z 24.04.2018 r. – oświadczenie i nabyciu udziału w prawie własności nieruchomości stanowiącej dz. nr 527, obr. 29 Krowodrza, w Krakowie przez Geo, Mieszkanie i Dom Sp. z o.o.

Akt notarialny Rep. A nr 8425/2018 z 19.04.2018 r. - umowa sprzedaży prawa własności nieruchomości stanowiących dz. nr 641/6, 642/6, 643/6, obr. 29 Krowodrza oraz udziału w prawie własności nieruchomości stanowiącej dz. nr 616/4, obr. 29 Krowodrza w Krakowie przez Geo, Mieszkanie i Dom Sp. z o.o.

Łączna cena sprzedaży nieruchomości to **387.500,- zł netto**.

Łączna cena zakupu nieruchomości to **321.036,37 zł netto**.

Umowy o roboty budowlane z generalnymi wykonawcami

Umowa nr 59/UI/KR/2018 z dnia 11.07.2018 r. pomiędzy spółką „Geo,Mieskanie i Dom Sp. z o.o., a Spółką INŻYNIERIA Zbigniew Witkowski na wykonanie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym, wewnętrznymi instalacjami wod-kan, elektrycznymi, teletechnicznymi, c.o, c.c.w.u, wentylacji, parkingami naziemnymi i drogami wewnętrznymi przy ul. Mazowieckiej w Krakowie – wraz z zagospodarowaniem terenu, infrastrukturą techniczną, komunikacją i małą architekturą na działkach nr 86, 87/2, 89/1, 89/2, 90, 91 obr. 46 Krowodrza, ul. Mazowiecka, Kraków

4.2 Informacja o zaciągniętych i spłaconych zobowiązaniach finansowych

Kredyty

Grupa Deweloperska Geo w 1. Półroczu 2018 r. oraz po jego zakończeniu do dnia zatwierdzenia sprawozdań finansowych zaciągnęła kredyty w łącznej kwocie 4.175.811,80 zł.

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

Grupa Deweloperska Geo w 1. Półroczu 2018 r. oraz po jego zakończeniu do dnia zatwierdzenia sprawozdań finansowych spłaciła kredyty w łącznej kwocie 13.045.286,82 zł.

Spłaty dotyczyły kredytów zaciągniętych na finansowanie projektów inwestycyjnych w Krakowie (przy ul. Pękowickiej i Wrocławskiej) i Wrocławiu (przy ul. Głównej).

Pożyczki

Spółka CMC Geo Projekt 2 Sp. z o.o. SP. k. w 1. Półroczu 2018 r. oraz po jego zakończeniu do dnia zatwierdzenia sprawozdań finansowych uruchomiła pożyczkę w kwocie 4.621.072,59 zł oraz spłaciła ją zgodnie z harmonogramem w kwocie 1.771.468,72 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 całkowitego wykupu obligacji serii I w kwocie 8.620.000,00 zł.

Sprawozdanie Zarządu z działalności
Grupy Deweloperskiej Geo w I półroczu
2018 r.

Spółka Geo, Mieszkanie i Dom Sp. z o.o. w dniach 12.03.2018 r. i 25.06.2018 r. dokonała częściowego wykupu obligacji serii J w łącznej kwocie 713.800,00 zł.

Spółka Geo, Mieszkanie i Dom Sp. z o.o. w dniach 03.04., 15.05., 23.05., 29.05. i 30.05.2018 r. dokonała częściowego wykupu obligacji serii K w łącznej kwocie 4.825.400,00 zł.

Poręczenia

W 1. półroczu 2018 r. oraz po jego zakończeniu do dnia zatwierdzenia sprawozdań finansowych żadna ze Spółek Grupy Deweloperskiej Geo nie udzieliła poręczeń.

4.3 Istotne postępowania administracyjne i sądowe

Decyzje o pozwoleniu na budowę

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 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 549/2018 znak: ROIK I.5121.59.2018.KRZ z dnia 14.05.2018, udzielająca pozwolenie na użytkowanie dwóch budynków mieszkalnych, wielorodzinnych ze wspólnym garażem podziemnym przy ul. Pękowickiej 37F, 37G w Krakowie, działka nr 341/7 obr.31 Krowodrza, zrealizowanych na podstawie ostatecznej decyzji Prezydenta Miasta Krakowa nr 1995/2014 z dnia 13.08.2014, znak: AU-01-1.6740.1.1126.2014.KBU, zatwierdzający projekt i udzielający pozwolenia na użytkowanie. Decyzja jest ostateczna i prawomocna.

Decyzja nr 490/2018 znak: ROIK I.5121.52.2018.AST z dnia 30.04.2018, udzielająca pozwolenia na użytkowanie obiektu pn.: „ETAP IV inwestycji pod nazwą –Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego C z usługami komercyjnymi, z garażem podziemnym wielostanowiskowym wraz z instalacjami wewnętrznymi: wodno-kanalizacyjną, elektryczną, centralnego ogrzewania, centralnej wody użytkowej, wentylacji mechanicznej na działce nr 306/4, obr. 45 Krowodrza (część dawnej działki nr 306/1) przy ul. Wrocławskiej – Łokietka w Krakowie. Decyzja jest ostateczna i prawomocna.

Decyzje ustalające odszkodowanie

W okresie sprawozdawczym nie uzyskano decyzji o odszkodowaniach

Istotne² wszczęte postępowania sądowe

Brak

Istotne³ zakończone postępowania sądowe

Brak

5. Kluczowe wskaźniki efektywności

5.1 Finansowe

	<u>06.2018 r.</u>	<u>06.2017 r.</u>
Wskaźniki rentowności		
Rentowność sprzedaży brutto	-74,48 %	17,29 %
Rentowność sprzedaży netto	-75,07 %	12,41 %
Rentowność majątku	-2,24 %	1,01 %
Rentowność kapitału	-3,24 %	1,35 %
Wskaźniki płynności		
Wskaźnik płynności gotówkowej	0,53	0,27
Wskaźnik płynności szybkiej	0,57	0,36
Wskaźnik ogólnej płynności	2,15	2,31
Wskaźniki zadłużenia		
Wskaźnik ogólnego zadłużenia	0,30	0,24
Wskaźnik zadłużenia długoterminowego	0,17	0,09
Wskaźnika zadłużenia kapitałów własnych	0,43	0,33

5.2 Niefinansowe

	<u>I pół. 2018 r.</u>	<u>I pół. 2017 r.</u>
Ilość sprzedanych mieszkań, w tym:		
w Krakowie	33	129
we Wrocławiu	22	66
w Katowicach	11	55
	0	8

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

³ j.w.

5.3 Informacje dotyczące zagadnień pracowniczych

	I pół. 2018 r.	I pół 2017 r.
<u>Liczba pracowników (stan na 30 czerwca), w tym:</u>		
w Krakowie	83	81
we Wrocławiu	25	72
w Katowicach	4	5
w Katowicach-SZPITAL	5	4
	49	0
<u>Fluktuacja kadr, w tym:</u>		
w Krakowie	27,1 %	12,3 %
we Wrocławiu	54,3 %	12,2 %
w Katowicach	33,3 %	25,0 %
w Katowicach-SZPITAL	23,8 %	0,0 %
	12,5%	0,0%

5.4 Informacje dotyczące środowiska naturalnego

	I pół. 2018 r.	I pół 2017 r.
<u>Zużycie energii elektrycznej, w tym:</u>		
w Krakowie	17,529 kWh	19,537 kWh
we Wrocławiu	13,934 kWh	15,449 kWh
w Katowicach	2,794 kWh	3,433 kWh
<u>Zużycie wody, w tym:</u>		
w Krakowie	0,801 kWh	0,655 kWh
we Wrocławiu	128,54 m ³	127,81 m ³
w Katowicach	91,05 m ³	103,58 m ³
<u>Zamówiony papier A4, w tym:</u>		
w Krakowie	18,89 m ³	12,23 m ³
we Wrocławiu	18,60 m ³	12 m ³
w Katowicach	473 ryz	319 ryz
	440 ryz	285 ryz
	23 ryz	30 ryz
	10 ryz	4 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 lokali mieszkalnych

Według danych Głównego Urzędu Statystycznego w I półroczu 2018 roku oddano do użytkowania 82 957 mieszkań o łącznej powierzchni użytkowej 7 791,7 tys. m² (odpowiednio o 6,0% i 3,4% więcej niż w analogicznym okresie roku poprzedniego). Przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania oddanego do użytkowania w tym okresie wyniosła 93,9 m² i była o 2,3 m² mniejsza niż w roku poprzednim. Wzrosty, w porównaniu z I półroczeniem 2017 roku, odnotowano również dla liczby mieszkań, których budowę rozpoczęto (113 666 mieszkań, wzrost o 7,2%) oraz liczby mieszkań na budowę, których wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym (132 221 mieszkań, wzrost o 0,7%). Biorąc pod uwagę okresy pierwszego półroczca z ostatnich pięciu lat, w 2018 roku zanotowano najwyższe wartości dla wszystkich wyżej wymienionych zmiennych z zakresu budownictwa mieszkaniowego⁴.

Popyt na lokale mieszkalne

Z raportów REAS *Rynek mieszkaniowy w Polsce I kwartał 2018 r. i Rynek mieszkaniowy w Polsce II kwartał 2018 r.* wynika, że popyt na lokale mieszkalne systematycznie spada przy wyraźnie wyższych cenach, wraca do poziomu z roku 2016. Sytuacja taka jest pochodną takich czynników jak wzrost cen gruntów i wykonawstwa. W II kwartale 2018 r. liczba transakcji liczona łącznie wyniosła 15,6 tys. czyli o 15,2% mniej niż w poprzednim kwartale i o 17,4% mniej niż w rekordowym ostatnim kwartale 2017 r., od lipca 2017 do czerwca 2018 sprzedanych zostało 70,3 tys. mieszkań⁵.

Podaż nieruchomości pod inwestycje mieszkaniowe wielorodzinne

W 2018 roku na rynku można było zaobserwować niską podaż oraz szybki wzrost cen gruntów przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne. Zjawisko to współistnieje 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 decyzje 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 specjalistycznych. Zakład Diagnostyki Obrazowej, blok operacyjny z 4 salami zabiegowymi wyposażonymi w najwyższej klasy sprzęt medyczny i wygodnie wyposażone oddziały szpitalne.

W I kwartale r. Szpital GeoMedical wygrał dwa konkursy ogłoszone przez NFZ na realizację świadczeń medycznych z zakresu lecznictwa szpitalnego w następujących zakresach:

⁴ Budownictwo mieszkaniowe I-II kwartał 2018 roku [online] <http://stat.gov.pl/obszary-tematyczne/przemysl-budownictwo-srodki-trwale/budownictwo/budownictwo-mieszkaniowe-i-ii-kwartal-2018-roku,4,34.html> [dostęp: 25.09.2018 r.]

⁵ Rynek mieszkaniowy w Polsce I kwartał 2018 r. REAS <http://www.reas.pl/publikacje> [dostęp: 25.09.2018 r.]
Rynek mieszkaniowy w Polsce II kwartał 2018 r. REAS <http://www.reas.pl/publikacje> [dostęp: 25.09.2018 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.]

- urologia – hospitalizacja (kontrakt miesięczny: 419 538,98 zł)
- chirurgia plastyczna – hospitalizacja planowa (kontrakt miesięczny: 74 602,50 zł).

Umowa w powyższych zakresach została podpisana przez Szpital z NFZ do 2022 roku.

Jednocześnie w IV kwartale 2018r. Szpital GeoMedical zamierza przystąpić do konkursów na kolejne specjalizacje oraz ambulatoryjną opiekę.

Stale rozwijane są też usługi prowadzonej poradni. Nawiązano współpracę z Medicover, Allianz, Falck nie tylko w zakresie poradni specjalistycznych, ale też Zakładu Diagnostyki Obrazowej. Obecnie finalizowana jest umowa z Centrum Medycznym Silmedic Sp. z o.o. na podwykonawstwo w Zakładzie Diagnostyki Obrazowej w ramach realizowanych przez ten podmiot badań klinicznych oraz z klubami sportowymi.

Rozwijane są usługi komercyjne w zakresie hospitalizacji (urologia, ortopedia, chirurgia plastyczna, ginekologia). Jako jeden z nielicznych podmiotów w Polsce, a jedyny na Śląsku Szpital GeoMedical wykonuje komercyjne zabiegi enukleacji gruczołu krokowego).

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 długie doświadczenie, pozwalające na wcześnie 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 I półroczu 2018 roku

Lokalizacja	Możliwość realizacji inwestycji
Ceglana	Przewidywany termin rozpoczęcia budowy to 2. kwartał 2018 roku.
Mazowiecka	Termin rozpoczęcia budowy 16.07.2018 r.
Stabłowice	Przewidywany termin rozpoczęcia budowy to 4 kwartał 2018 roku.
Pękowicka	Z uwagi na rozmiar inwestycja realizowana będzie etapowo. Decyzja WZ dla kolejnych etapów zostanie uzyskana w I. kwartale 2019 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.

Sprawozdanie Zarządu z działalności
Grupy Deweloperskiej Geo w I półroczu
2018 r.

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 II kwartał 2019 roku

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.

Nowo otwarta działalność medyczna rozwijała się w pierwszej połowie 2018 roku wolniej niż planowano, jednak prognozy na dalszą część roku są pozytywne w wyniku realnych szans uzyskania kolejnych kontraktów NFZ oraz stale rosnącej rozpoznawalności i popularności nowej marki GeoMedical na rynku medycznym.

8. Informacje dotyczące podmiotu badającego sprawozdania finansowe

Sprawozdanie za I półrocze 2018 r. nie podlega badaniu

9. Podsumowanie

Grupa Deweloperska Geo od kilkudziesięciu lat z powodzeniem działa w branży deweloperskiej. Grupa posiada niezbędną 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 4

Tabela 1 Spółki wchodzące w skład grupy kapitałowej - Grupa Deweloperska Geo 3
Tabela 2 Podstawowe skonsolidowane dane finansowo-księgowe - Bilans 8

Sprawozdanie Zarządu z działalności
Grupy Deweloperskiej Geo w I półroczu
2018 r.

Tabela 3 Podstawowe skonsolidowane dane finansowo-księgowe - Rachunek Zysków i Strat..... 8

L

Wiceprezes

Maciej Komsta

Prezes Zarządu

Ewa Foltanowska-Dubiel