



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

Kraków, 03 kwietnia 2018

R. Miech

1 *Well*

## 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
2.1.2    Zmiany w 2017 r. ....	5
2.2    Organy w Grupie Kapitałowej.....	6
2.3    Siedziba i oddziały Grupy Kapitałowej.....	7
2.4    Oświadczenie o stosowaniu ładu korporacyjnego .....	7
3. Podstawowe 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 2017 roku oraz po jego zakończeniu do dnia zatwierdzenia sprawozdania finansowego .....	8
4.2    Informacja o zaciągniętych i spłaconych zobowiązańach finansowych .....	9
4.3    Istotne postępowania administracyjne i sądowe.....	10
5. Kluczowe wskaźniki efektywności .....	12
5.1    Finansowe.....	12
5.2    Informacje dotyczące zagadnień pracowniczych .....	12
5.3    Informacje dotyczące środowiska naturalnego.....	12
5.4    Osiągnięcia w dziedzinie badań i rozwoju .....	13
6. Czynniki istotne dla rozwoju Grupy Kapitałowej .....	13
7. Perspektywy dalszej działalności Spółki.....	15
7.1    Przewidywany rozwój Spółki .....	15
7.2    Przewidywana sytuacja finansowa .....	15
8. Informacje dotyczące podmiotu badającego sprawozdania finansowe.....	15
9. Podsumowanie .....	16
10. Spis tabel i rysunków .....	16

91  
MVL

A wish

## 1. Wprowadzenie

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

Spółka posiada udziały/wkładы w 16 spółkach grupy kapitałowej, które przedstawiono w tabeli poniżej.

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

Lp.	Firma	KRS	Data rejestracji w KRS	Kapitał zakładowy/ Suma komandytowa <sup>1</sup>
1.	Geo, Mieszkanie i Dom Sp. z o.o.	0000036221	04.09.2001 r.	327.050 zł
2.	Geo Developer Sp. z o.o.	0000047879	27.09.2001 r.	16.145.000 zł
3.	Geo Invest S.A.	0000099382	17.05.2002 r.	1.500.000 zł

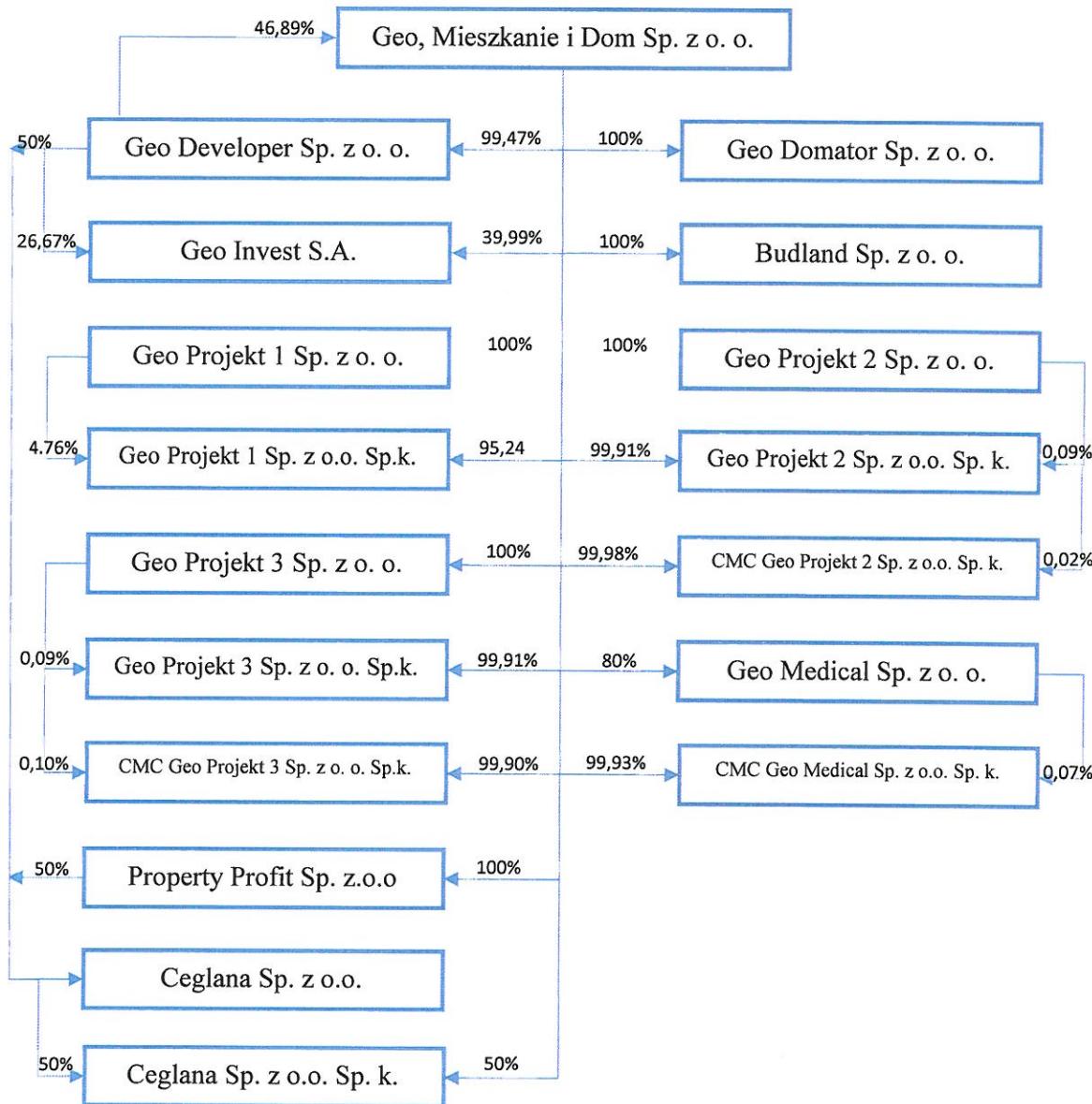
<sup>1</sup> Dotyczy spółek komandytowych

4.	Geo Domator Sp. z o. o.	0000186870	12.01.2004 r.	5.557.000 zł
5.	Budland Sp. z o. o.	0000294823	13.12.2007 r.	21.504.000 zł
6.	Property Profit Sp. z o. o.	0000294726	13.12.2007 r.	16.575.000 zł
7.	Geo Projekt 1 Sp. z o. o.	0000314402	03.10.2008 r.	115.000 zł
8.	Geo Projekt 2 Sp. z o. o.	0000316326	27.10.2008 r.	135.000 zł
9.	Geo Projekt 3 Sp. z o. o.	0000314920	06.10.2008 r.	135.000 zł
10.	Geo Projekt 1 Sp. z o. o. Sp. k.	0000331225	16.06.2009 r.	100.000 zł
11.	Geo Projekt 2 Sp. z o. o. Sp. k.	0000331424	17.06.2009 r.	5.805.623,76 zł
12.	Geo Projekt 3 Sp. z o. o. Sp. k.	0000356586	17.05.2010 r.	5.000 zł
13.	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 31 grudnia 2017 r. prezentuje schemat poniżej.

Rysunek 1 Struktura podmiotów w Grupie Deweloperskiej Geo



### 2.1.2 Zmiany w 2017 r.

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

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

## 2.2 Organy w Grupie Kapitałowej

### Zgromadzenie wspólników/akcjonariuszy

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

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

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

### Rada Nadzorcza

Członków Rady Nadzorczej w Spółce powołuje i odwołuje Zgromadzenie Wspólników.

W skład Rady Nadzorczej Spółki 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.

#### Zarząd

W 2017 roku funkcję Prezesa Zarządu w Spółce pełniła Joanna Zaremba-Śmietańska.

1 lutego 2017 r. nastąpiła zmiana na stanowisku Wiceprezesa Spółki. Na miejsce Wojciecha Wołkowskiego pełniącego tę funkcję do 31 stycznia 2017 roku powołana została Ewa Foltańska-Dubiel.

1 kwietnia 2018 r. nastąpiła zmiana na stanowisku Prezesa i Wiceprezesa Spółki. 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 spółkę łącznie.

#### [2.3 Siedziba i oddziały Grupy Kapitałowej](#)

Siedziba Spółki 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 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 dane finansowo-księgowe

Podstawowe 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	235 450 132,46 zł	243 784 999,03 zł
Aktywa trwałe	193 959 295,10 zł	184 238 388,40 zł
Aktywa obrotowe	41 490 837,36 zł	59 546 610,63 zł
Pasywa razem	235 450 132,46 zł	243 784 999,03 zł
Kapitał własny	177 440 672,99 zł	171 918 226,91 zł
Zobowiązania długoterminowe	7 115 600,00 zł	29 468 817,12 zł
Zobowiązania krótkoterminowe	43 544 225,47 zł	35 167 251,00 zł

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

	31.12.2017 r.	31.12.2016 r.
Zysk/strata na sprzedaży	- 5 497 727,97 zł	- 4 111 425,22 zł
Zysk/strata na działalności operacyjnej	- 4 915 023,40 zł	- 23 687 161,93 zł
Zysk/strata na działalności gospodarczej	5 505 377,08 zł	- 19 870 757,34 zł
Zysk/strata brutto	5 505 377,08 zł	- 19 870 757,34 zł
Zysk/strata netto	5 522 446,08 zł	- 13 772 956,34 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 181/2017	Utworzenie Rady Nadzorczej i przyznanie jej dodatkowych uprawnień, zmiana sposobu reprezentacji Spółki	Geo, Mieszkanie i Dom Sp. z o. o.

Zakup/sprzedaż nieruchomości (z wyłączeniem przeniesienia własności lokali mieszkalnych i o przeznaczeniu innym niż mieszkalne wraz ze związanymi z nimi prawami w inwestycjach realizowanych przez 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

Spółka nie zawierała umów o roboty budowlane z generalnymi wykonawcami.

[4.2 Informacja o zaciągniętych i spłaconych zobowiązaniach finansowych](#)

Kredyty

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

Spółka Geo, Mieszkanie i Dom Sp. z o.o. w roku 2017 oraz po jego zakończeniu do dnia zatwierdzenia sprawozdań finansowych spłaciła kredyty w łącznej kwocie 5.850.000,000 zł.

Spłaty dotyczyły kredytów zaciągniętych na prowadzenie bieżącej działalności deweloperskiej.

Pożyczki

Pożyczki udzielane w grupie kapitałowej oprocentowane były według stawek rynkowych.

### Obligacje

Spółka Geo, Mieszkanie i Dom Sp. z o.o. 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, Mieszkanie 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, Mieszkanie 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, Mieszkanie 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, Mieszkanie 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, Mieszkanie i Dom Sp. z o.o. poręczyła za zobowiązanie spółki CMC Geo Projekt 2 Sp. z o.o. SP. k. do kwoty 33.000.000,00 zł.

Za udzielone 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, Mieszkanie 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, Mieszkanie 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 wewnętrzny, 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

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

#### 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 Strzelczańskiego 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.

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

brak

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

brak

<sup>2</sup> Istotne – mogące powodować skutki finansowo-majątkowe przekraczające kwotę 30.000.000,00 zł

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

## 5. Kluczowe wskaźniki efektywności

### 5.1 Finansowe

	<u>2017 r.</u>	<u>2016 r.</u>
<b>Wskaźniki rentowności</b>		
Rentowność sprzedaży brutto	26,20 %	- 175,24 %
Rentowność sprzedaży netto	26,29 %	- 121,89 %
Rentowność majątku	2,35 %	- 5,67 %
Rentowność kapitału	3,11 %	- 8,04 %
<b>Wskaźniki płynności</b>		
Wskaźnik płynności gotówkowej	0,02	0,14
Wskaźnik płynności szybkiej	0,07	0,51
Wskaźnik ogólnej płynności	0,95	1,69
<b>Wskaźniki zadłużenia</b>		
Wskaźnik ogólnego zadłużenia	0,25	0,29
Wskaźnik zadłużenia długoterminowego	0,04	0,17
Wskaźnika zadłużenia kapitałów własnych	0,33	0,42

### 5.2 Informacje dotyczące zagadnień pracowniczych

	<u>2017 r.</u>	<u>2016 r.</u>
<b>Liczba pracowników (stan na 31 grudnia), w tym:</b>		
w Krakowie	26	32
we Wrocławiu	22	29
w Katowicach	2	2
	2	1

### 5.3 Informacje dotyczące środowiska naturalnego

	<u>2017 r.</u>	<u>2016 r.</u>
<b>Zużycie energii elektrycznej, w tym:</b>		
w Krakowie	23869 kWh	29616 kWh
we Wrocławiu	3165 kWh	2773 kWh
w Katowicach	1007 kWh	852 kWh
<b>Zużycie wody, w tym:</b>		
w Krakowie	165 m <sup>3</sup>	257 m <sup>3</sup>
we Wrocławiu	17 m <sup>3</sup>	16 m <sup>3</sup>
w Katowicach	15 m <sup>3</sup>	12 m <sup>3</sup>

Zamówiony papier A4, w tym:

w Krakowie	391 ryz	400 ryz
we Wrocławiu	30 ryz	27 ryz
w Katowicach	9 ryz	17 ryz

#### 5.4 Osiągnięcia w dziedzinie badań i rozwoju

W 2017 roku Spółka nie odnotowała osiągnięć w zakresie badań i rozwoju.

### 6. Czynniki istotne dla rozwoju Grupy Kapitałowej

#### Podaż lokali 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 roku<sup>4</sup>.

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 ofertach<sup>5</sup>.

#### 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 współistnieje z wcześniejszym wysokim popytem na grunty, co pozwala przypuszczać, że trend ten będzie się utrzymywać<sup>6</sup>.

<sup>4</sup> 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.]

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

<sup>6</sup> 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.]

### 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 wcześnie wykrywanie potencjalnych zagrożeń terminowej realizacji inwestycji.

Ryzyko koniunkturalne – obecnie w Polsce trwa okres ożywienia gospodarczego, jednak z uwagi na możliwość zmian 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 Spółki

### 7.1 Przewidywany rozwój Spółki

Spółka 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.

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.

### 7.2 Przewidywana sytuacja finansowa

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

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

## 8. Informacje dotyczące podmiotu badającego sprawozdania finansowe

W dniu 27 kwietnia 2018 r. Spółka zawarła z Kancelarią Biegłego Rewidenta „Profin” Anna Borowiec-Rogalska, podmiotem uprawnionym do badań sprawozdań finansowych, umowę o badanie sprawozdania finansowego za rok 2017. Wynagrodzenie za badanie sprawozdania finansowego sporzązonego za rok obrotowy zakończony dnia 31.12.2017 ustalone zostało na kwotę 12.000,00 zł.

## 9. Podsumowanie

Geo, Mieskanie i Dom Sp. z o.o. wraz ze spółkami zależnymi tworzącymi Grupę Deweloperską Geo od kilkudziesięciu lat z powodzeniem działa w branży deweloperskiej. Grupa posiada niezbędne doświadczenie, wiedzę i umiejętności, a także zasoby, które pozwolą na prowadzenie dalszej działalności oraz jej rozwój. Przyczynią się także do tego korzystne warunki rynkowe.

## 10. Spis tabel i rysunków

Rysunek 1 Struktura podmiotów w Grupie Deweloperskiej Geo ..... 4

Tabela 1 Spółki wchodzące w skład grupy kapitałowej - Grupa Deweloperska Geo ..... 3

Tabela 2 Podstawowe skonsolidowane dane finansowo-księgowe - Bilans ..... 8

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

Prezes Zarządu  
  
Ewa Foltawska-Dubiel

Wiceprezes  
  
Maciej Komsta