



Sprawozdanie Zarządu z działalności
Geo, Mieszkanie i Dom Sp. z o.o. w 2019 r.

Kraków, 30 czerwca 2020 r.

dr W

Spis treści

1. Wprowadzenie.....	3
2. Podstawowe informacje o Grupie Kapitałowej	3
2.1 Powiązania organizacyjne i kapitałowe Grupy Kapitałowej.....	3
2.1.1 Stan na dzień 31.12.2019 r.....	3
2.1.2 Zmiany w 2019 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 2019 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	13
5.3 Niefinansowe.....	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 Spółki	16
7.1 Przewidywany rozwój Spółki	16
7.2 Przewidywana sytuacja finansowa.....	18
8. Informacje dotyczące podmiotu badającego sprawozdania finansowe	18
9. Podsumowanie	18
10. Spis tabel i rysunków	18

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 31.12.2019 r.

Spółka jest spółką dominującą w grupie kapitałowej, w skład której wchodzi 21 spółek, które przedstawiono w tabeli poniżej.

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

Lp.	Firma	KRS	Kapitał zakładowy/ Suma komandytowa ¹
1.	Geo, Mieszkanie i Dom Sp. z o. o.	0000036221	327.050 zł
2.	Geo Developer Sp. z o. o.	0000047879	16.145.000 zł
3.	Geo Invest S.A.	0000099382	1.500.000 zł
4.	Geo Domator Sp. z o. o.	0000186870	5.557.000 zł
5.	Budland Sp. z o. o.	0000294823	21.504.000 zł
6.	Property Profit Sp. z o. o.	0000294726	16.575.000 zł
7.	Geo Projekt 1 Sp. z o. o.	0000314402	115.000 zł
8.	Geo Projekt 2 Sp. z o. o.	0000316326	135.000 zł
9.	Geo Projekt 3 Sp. z o. o.	0000314920	135.000 zł
10.	Geo Projekt 1 Sp. z o. o. Sp. k.	0000331225	100.000 zł
11.	Geo Projekt 2 Sp. z o. o. Sp. k.	0000331424	5.805.623,76 zł

¹ Dotyczy spółek komandytowych

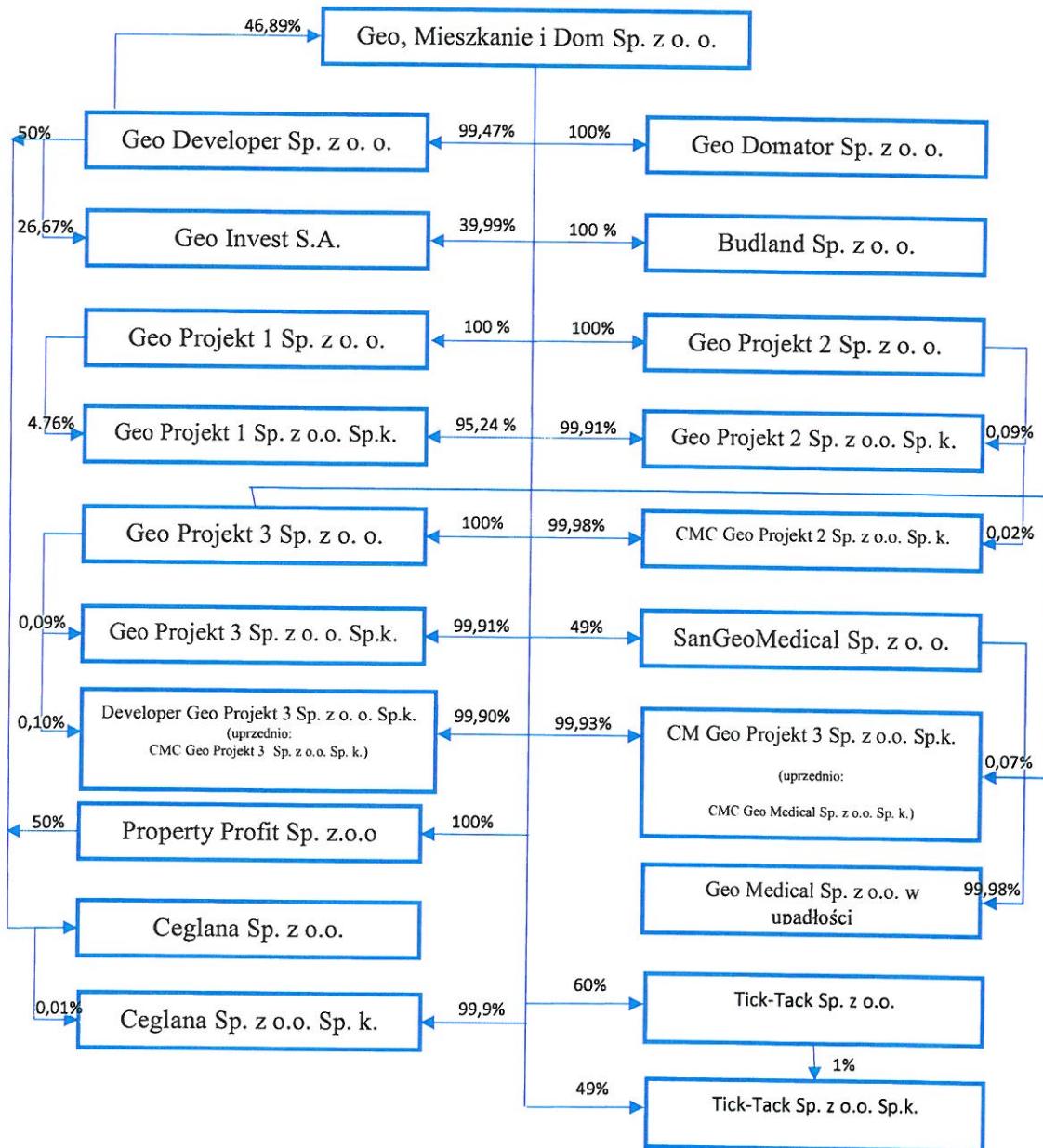
12.	Geo Projekt 3 Sp. z o. o. Sp. k.	0000356586	5.000 zł
13.	SanGeoMedical Sp. z o. o.	0000781342	4.000.000 zł
14.	CM Geo Projekt 3 Sp. z o. o. Sp. k.	0000428520	13.742.757,70 zł
15.	CMC Geo Projekt 2 Sp. z o. o. Sp. k.	0000428409	12.345.259,33 zł
16.	Developer Geo Projekt 3 Sp. z o. o. Sp. k.	0000428528	350.000 zł
17.	Ceglana Sp. z o. o.	0000699139	5.000 zł
18.	Ceglana Sp. z o. o. Sp. k.	0000707782	5.000 zł
19.	Tick Tack Sp. z o. o.	0000804957	5.000 zł
20.	Tick Tack Sp. z o. o. Sp. k.	0000812857	100.000 zł ²
21.	Geo Medical sp. z o.o. w upadłości	0000385120	12.899.000,00

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 2019 r. prezentuje schemat poniżej.

² Suma komandytowa spółki Geo Mieszkanie i Dom sp. z o.o.

Rysunek 1 Struktura podmiotów w Grupie Deweloperskiej Geo



2.1.2 Zmiany w 2019 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 absolutorium 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, szczegółowego zakresu prac i technologii realizacji prac,
- udzielanie pożyczek, dokonywania darowizn lub dokonywanie innych czynności o podobnych skutkach na rzecz osób prawnych i jednostek organizacyjnych nieposiadających osobowości prawnej niepowiązanych kapitałowo lub osobowo ze Spółką oraz osób fizycznych,
- wybór biegłego rewidenta w celu badania sprawozdania finansowego Spółki,
- zatwierdzanie wewnętrznych budżetów Grupy Deweloperskiej Geo, tj. budżetu działów administracji i HR oddziałów w Krakowie, Katowicach i Wrocławiu oraz działów controllingu, nieruchomości, projektów, księgowości i marketingu, budżetu wynagrodzeń – które to budżety Zarząd jest obowiązany przedstawić Radzie Nadzorczej do zatwierdzenia,
- udzielenie prokury.

Zarząd

Funkcję Prezesa Zarządu pełnili:

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

Funkcję Wiceprezesa Zarządu pełnili:

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

Zasadą jest, że Prezes i Wiceprezes Zarządu reprezentują spółki 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.

2.4 Oświadczenie o stosowaniu ładu korporacyjnego

W roku 2019 r. spółka Geo, Mieszkanie i Dom 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

	31.12.2019 r.	31.12.2018 r.
Aktywa razem	251 688 846,48 zł	257 588 347,52 zł
Aktywa trwałe	188 470 548,57 zł	207 372 857,09 zł
Aktywa obrotowe	63 218 297,91 zł	50 215 490,43 zł
Pasywa razem	251 688 846,48 zł	257 588 347,52 zł
Kapitał własny	172 715 827,07 zł	186 162 899,88 zł
Zobowiązania długoterminowe	15 934 000,00 zł	7 115 600 zł
Zobowiązania krótkoterminowe	57 167 900,41 zł	43 544 225,47 zł

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

	31.12.2019 r.	31.12.2018 r.
Zysk/strata na sprzedaży	-3 790 868,36 zł	-8 540 800,42 zł
Zysk/strata na działalności operacyjnej	- 18 437 155,28 zł	2 410 316,42 zł
Zysk/strata na działalności gospodarczej	-16 793 200,81 zł	10 731 348,35 zł
Zysk/strata brutto	-16 793 200,81 zł	10 731 348,35 zł
Zysk/strata netto	-13 447 072,81 zł	8 727 158,35 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 2019 roku oraz po jego zakończeniu do dnia zatwierdzenia sprawozdania finansowego

Zmiany umowy spółki

W 2019 umowa spółki nie uległa zmianie

Pozostałe umowy

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

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

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

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

Akt notarialny Rep. A nr 8325/2019 z 23.12.2019 r. – przedwstępna warunkowa umowa sprzedaży zawarta między innymi przez Spółkę Geo, Mieszkanie i Dom sp. z o.o. dotycząca nieruchomości gruntowych niezabudowanych stanowiących kompleks działek w rejonie ul. Pękowickiej i Piaszczystej. Powierzchnia działek będących własnością Spółki Geo, Mieszkanie i Dom sp. z o.o. wynosi 15,8 tys. m². Finalizacja umowy przewidziana jest po uchwaleniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Wartość wyjściowa nieruchomości przed indeksacją ceny należących do Spółki Geo, Mieszkanie i Dom sp. z o.o. wynosi 10.920.178,48 zł netto.

Akt notarialny Rep. A nr 27441/2019 z 17.12.2019 r. – umowa zawarta przez spółkę Geo, Mieszkanie i Dom Sp. z o.o. dotycząca sprzedaży prawa własności nieruchomości gruntowych stanowiących niezabudowane działki o numerach ewidencyjnych 519/22, 518/5, 414/5, 334/1, 339/5, 339/7 o łącznej powierzchni 8.638 m², położonych w Krakowie, dzielnicy Krowodrzy. Nieruchomość sprzedana za 1.847.285,16 zł netto.

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

Geo, Mieszkanie i Dom Sp. z o.o. w 2019 r. oraz po jego zakończeniu do dnia zatwierdzenia sprawozdań finansowych zaciągała kredyty w łącznej kwocie 23.716.742,61 zł.

Kredyty zostały zaciągnięte na następujące cele:

- finansowanie projektów inwestycyjnych w Krakowie (przy ul. Mazowieckiej) – zaciągnięcie 10.201.742,61 spłacone w całości w trakcie roku obrotowego,
- finansowanie zakupu nieruchomości we Wrocławiu – umowa została podpisana dnia 20.12.2020 roku natomiast został uruchomiony po dacie bilansowej w kwocie 13.515.000,00. Do dnia publikacji sprawozdania finansowego został spłacony w części wynoszącej 10.221.000,00. Do spłaty pozostało 3.294.000,00. Termin całkowitej spłaty kredytu przypada na 20.06.2021 rok,

Pożyczki

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

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

Obligacje

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

Poręczenia

W 2019 r. oraz po jego zakończeniu do dnia zatwierdzenia sprawozdań finansowych Spółka udzieliła poręczenia majątkowe w postaci udostępnienia nieruchomości pod zabezpieczenie kredytu na rzecz Spółki z grupy Ceglana Sp. z o.o. Sp. K.

4.3 Istotne postępowania administracyjne i sądowe

Decyzje o pozwoleniu na budowę

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

Decyzja z dnia 15.07.2019 przenosząca Decyzję Prezydenta Miasta Katowice nr 1435 z dnia 17.11.2017 o pozwoleniu na budowę obejmującą budowę sieci i przyłączy wody i kanalizacji sanitarnej, przyłącza i zewnętrznej instalacji kanalizacji deszczowej oraz zewnętrznych instalacji elektrycznych dla potrzeb



zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi, zagospodarowaniem terenu oraz wewnętrzną infrastrukturą drogową przy ulicy Ceglanej w Katowicach na działkach nr 109/16, 108/23, 108/10, 108/16, 108/21, 108/22, 108/24 (obecnie po podziale dz.nr 108/32, 108/33, 108/34, 108/35, 108/36, 10/37, 108/10, 108/16, 108/21, 108/22, 108/24) km 66, obręb Dz. Bogucice-Zawodzie, na Spółkę CEGLANA Sp. Z o.o. S.K. z siedzibą w Krakowie, przy ulicy Główackiego 10.

Decyzje o pozwoleniu na użytkowanie

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

Decyzje ustalające: warunki zabudowy, przeznaczenie działek w MPZP

Istotne zdarzenie, które zaistniało po dniu bilansowym:

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

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

Plan obowiązuje od dnia 20 lutego 2020 r.

Decyzje ustalające odszkodowanie

W okresie sprawozdawczym uzyskano następujące decyzje, zarządzenia ustalające odszkodowania:

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

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

Zarządzenie nr 2829/2019 Prezydenta Miasta Krakowa z 25.10.2019 r. w sprawie wypłaty odszkodowania z tytułu przejęcia z mocy prawa na rzecz Gminy Miejskiej Kraków własności

nieruchomości oznaczonej jako działka ewidencyjna nr 401/2 obr. 29 jedn. ewid. Kraków – Krowodrza. Zarządzenie wyraża zgodę na wypłatę odszkodowania w wysokości 113.774 zł.

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

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

Istotne wszczęte postępowania sądowe

Brak

Istotne zakończone postępowania sądowe

Brak

5. Kluczowe wskaźniki efektywności

5.1 Finansowe

	<u>2019 r.</u>	<u>2018 r.</u>
Wskaźniki rentowności		
Rentowność sprzedaży brutto	-92,48 %	22,38 %
Rentowność sprzedaży netto	-74,05 %	18,2 %
Rentowność majątku	-5,34 %	3,39 %
Rentowność kapitału	-7,79 %	4,69 %
Wskaźniki płynności		
Wskaźnik płynności gotówkowej	0,29	0,36
Wskaźnik płynności szybkiej	0,48	0,59
Wskaźnik ogólnej płynności	1,11	1,20
Wskaźniki zadłużenia		
Wskaźnik ogólnego zadłużenia	0,31	0,28
Wskaźnik zadłużenia długoterminowego	0,09	0,11
Wskaźnika zadłużenia kapitałów własnych	0,46	0,38

5.2 Informacje dotyczące zagadnień pracowniczych

	<u>2019 r.</u>	<u>2018 r.</u>
<u>Liczba pracowników (stan na 31 grudnia), w tym:</u>		
w Krakowie	19	23
we Wrocławiu	19	22
w Katowicach	0	1
	0	0

5.3 Niefinansowe

	<u>2018 r.</u>	<u>2019 r.</u>
<u>Ilość sprzedanych mieszkań, w tym:</u>		
w Krakowie	29	19
	29	19

5.4 Informacje dotyczące środowiska naturalnego

Brak istotnych informacji.

5.5 Osiągnięcia w dziedzinie badań i rozwoju

W 2019 roku Spółka nie odnotowała osiągnięć w zakresie badań i rozwoju.

6. Czynniki istotne dla rozwoju Grupy Kapitałowej

Podaż lokali mieszkalnych:

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

Powierzchnia użytkowa mieszkań oddanych w okresie I-XII 2019 r. wyniosła 18,4 mln m², czyli o 10,1% więcej niż w analogicznym okresie roku 2018.³

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

Popyt na lokale mieszkalne:

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

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

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

Ceny mieszkań:

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

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

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

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

W Katowicach ceny transakcyjne wzrosły o ok. 18%, w Krakowie o 15%. Średnie ceny transakcyjne 1 m² powierzchni mieszkania wyniosły odpowiednio 6.880 zł i 8.243 zł brutto.

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

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

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

Czynniki ryzyka

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

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 oraz uchwalanie i zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w branży deweloperskiej, które są mało elastyczne 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. Spółka jest także członkiem Polskiego Związku Firm Deweloperskich h, 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 powoduje ryzyko utraty płynności w okresach realizacji inwestycji. Aby wyeliminować ryzyko utraty płynności Spółka finansuje swoją działalność z różnych źródeł, tj. ze środków własnych, z kredytów inwestycyjnych i obrotowych oraz z emisji obligacji.

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. Spółka posiada długofletnie doświadczenie, pozwalające na wcześnie wykrywanie potencjalnych zagrożeń terminowej realizacji inwestycji.

Ryzyko kredytowe – duża część Klientów Spółki dokonuje zakupów finansowanych z kredytów bankowych. Aby zminimalizować ryzyko związane z uzyskaniem finansowania przez Klientów własność lokali jest przenoszona dopiero po uzyskaniu przez nabywców pozytywnej decyzji kredytowej. Na skutek wprowadzonego stanu epidemicznego banki mocno zaostrzyły kryteria przyznawania kredytów hipotecznych (zwiększenie wkładu własnego, utrudnienia w uzyskaniu kredytów hipotecznych dla osób prowadzących działalność gospodarcze).

7. Perspektywy dalszej działalności Spółki

7.1 Przewidywany rozwój Spółki

Inwestycje zaplanowane na rok 2020 prezentuje tabela poniżej.

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

Tabela 4 Inwestycje planowane w latach 2020 i 2021

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

Po okresie „lockdownu” w miesiącach marcu i kwietniu, maj przyniósł wzrost zainteresowania oferowanymi przez Spółkę mieszkaniem zarówno w Krakowie (gdzie sprzedawany jest produkt dla bardziej wymagającego klienta).

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

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

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

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

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

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

W najbliższym okresie kilku miesięcy planuje się również badanie rynku poprzez poszukiwanie nowych możliwości rozwoju i ekspansji poprzez projekty realizowane w ramach wspólnych przedsięwzięć z osobami fizycznymi i podmiotami gospodarczymi posiadającymi grunty w atrakcyjnych lokalizacjach.

7.2 Przewidywana sytuacja finansowa

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

Grupa Deweloperska Geo, której spółką dominującą jest Geo, Mieskanie 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

Spółka zawarła z Kancelarią Biegłego Rewidenta „Profin” Anna Borowiec-Rogalska, podmiotem uprawnionym do badań sprawozdań finansowych, umowę o badanie sprawozdania finansowego za rok 2019 . Wynagrodzenie za badanie sprawozdania finansowego sporządzonego za rok obrotowy zakończony dnia 31.12.2019 ustalone zostało na kwotę 13.000,00 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 niezbędną doświadczenie, wiedzę i umiejętności, a także zasoby, które pozwolą na prowadzenie dalszej działalności oraz jej rozwój.

10. Spis tabel i rysunków

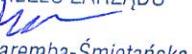
Rysunek 1 Struktura podmiotów w Grupie Deweloperskiej Geo..... 5

Tabela 1 Spółki wchodzące w skład grupy kapitałowej - Grupa Deweloperska Geo	3
Tabela 2 Podstawowe skonsolidowane dane finansowo-księgowe - Bilans.....	8
Tabela 3 Podstawowe skonsolidowane dane finansowo-księgowe - Rachunek Zysków i Strat	8
Tabela 4 Inwestycje planowane w latach 2020 i 2021.....	16

PREZES ZARZĄDU


Ewa Foltańska-Dubiel

WICEPREZES ZARZĄDU


Joanna Zaremba-Śmietańska