



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

Kraków, 30 września 2019 r.

[Handwritten signatures]

Spis treści

1. Wprowadzenie.....	3
2. Podstawowe informacje o Grupie Kapitałowej	3
2.1 Powiązania organizacyjne i kapitałowe Grupy Kapitałowej	3
2.1.1 Stan na dzień 30.06.2019 r.	3
2.2 Organy w Grupie Kapitałowej.....	5
2.3 Siedziba i oddziały Grupy Kapitałowej.....	7
3. Podstawowe skonsolidowane dane finansowo-księgowe	7
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 I półroczu 2019 roku oraz po jego zakończeniu do dnia zatwierdzenia sprawozdania finansowego.....	8
4.2 Informacja o zaciągniętych i splateczonych zobowiązaniach finansowych	9
4.3 Istotne postępowania administracyjne i sądowe	10
5. Kluczowe wskaźniki efektywności	11
5.1 Finansowe.....	11
5.2 Informacje dotyczące zagadnień pracowniczych	11
5.3 Osiągnięcia w dziedzinie badań i rozwoju	11
6. Czynniki istotne dla rozwoju Grupy Kapitałowej	12
7. Perspektywy dalszej działalności Spółki.....	14
7.1 Przewidywany rozwój Spółki	14
7.2 Przewidywana sytuacja finansowa	16
8. Informacje dotyczące podmiotu badającego sprawozdania finansowe.....	17
9. Podsumowanie	17
10. Spis tabel i rysunków	17



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 30.06.2019 r.

Spółka posiada udziały/wkłady w 18 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 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

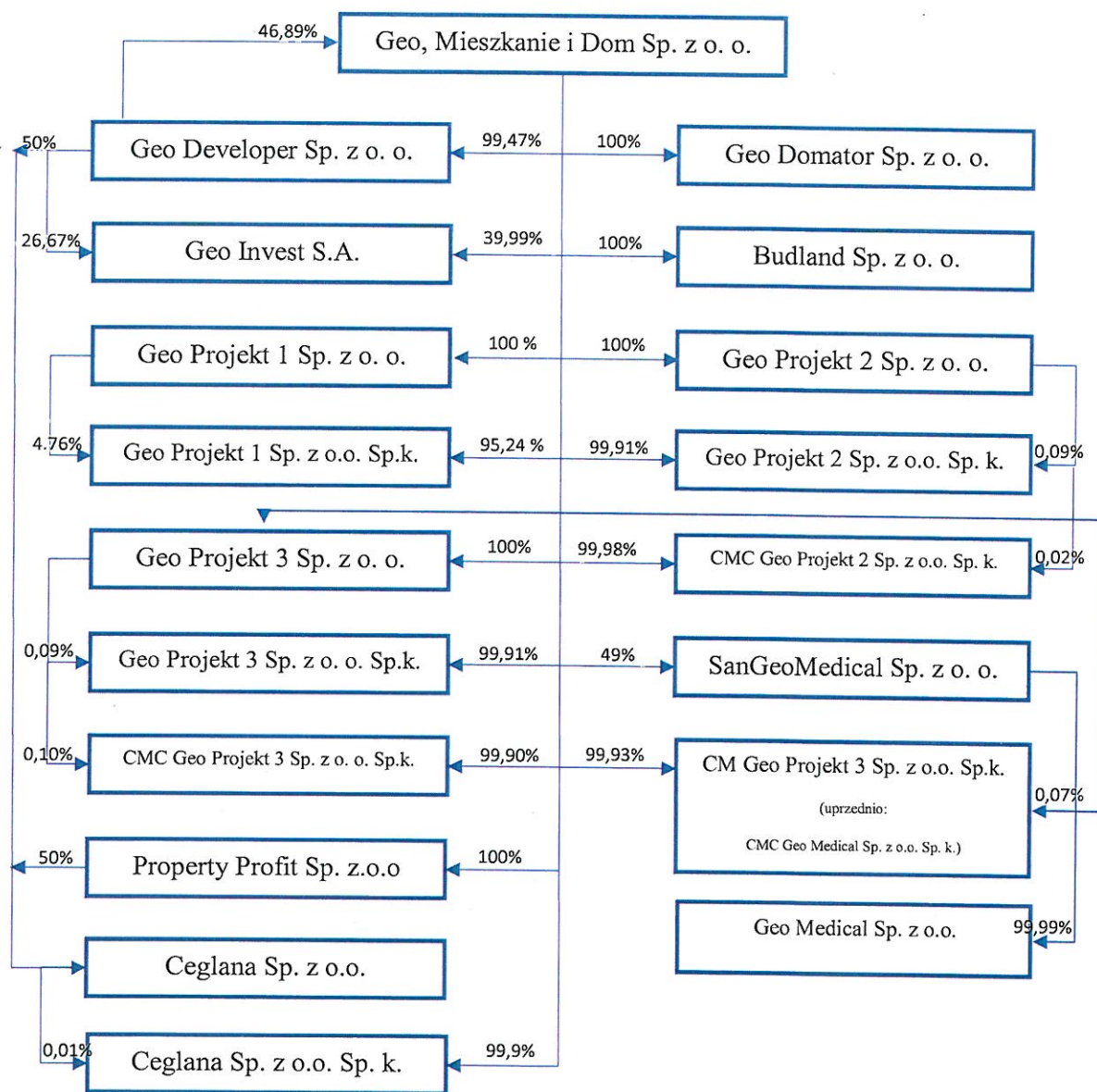
¹ Dotyczy spółek komandytowych

12.	Geo Projekt 3 Sp. z o. o. Sp. k.	0000356586	17.05.2010 r.	5.000 zł
13.	SanGeoMedical Sp. z o. o.	0000781342	12.04.2019 r.	4.000.000 zł
14.	CM Geo Projekt 3 Sp. z o. o. Sp. k. (uprzednio: 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 30.06.2019 r. prezentuje schemat poniżej.

Rysunek 1 Struktura podmiotów w Grupie Deweloperskiej Geo



2.2 Organy w Grupie Kapitałowej

Zgromadzenie wspólników/akcjonariuszy

Wspólnikami są: spółka kapitałowa z grupy kapitałowej i osoba fizyczna

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

- rozpatrywanie i 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 wchodzi:

- Adam Zaremba-Śmietański – był 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

Stanowisko Prezesa Zarządu pełni Ewa Foltańska-Dubiel

Do 16 maja 2019 r. stanowisko Wiceprezesa Zarządu pełnił Wojciech Wołkowski. Z dniem 16 maja 2019 r. odwołano ze stanowiska Wiceprezesa Zarządu Pana Wojciecha Wołkowskiego oraz powołano na to stanowisko Panią Joannę Zaremba-Śmietańską

09 września 2019 r., odwołano ze stanowiska Wiceprezesa Panią Joannę Zaremba – Śmietańską, a 10 września 2019 r. na stanowisko Wiceprezesa został powołany Pan Maciej Borkowski.

Od 01 października 2019 r. nastąpi zmiana funkcji w Zarządzie Spółki: Pani Ewa Foltańska – Dubiel obejmie stanowisko Wiceprezesa natomiast Pan Maciej Borkowski zostanie powołany na Prezesa Zarządu.

2.3 Siedziba i oddziały Grupy Kapitałowej

Siedziba Spółki znajduje się w Krakowie pod adresem przy ul. Głowackiego 10, 30-085 Kraków.

Grupa Deweloperska Geo posiada oddział we Wrocławiu. Oddział znajduje się pod adresem przy al. Kromera 51a, 51-163 Wrocław.

Adresy siedziby i oddziału nie były zmieniane w roku obrotowym, którego dotyczy sprawozdanie.

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

	30.06.2019 r.	30.06.2018 r.
Aktywa razem	258 504 479,48 zł	260 188 691,59 zł
Aktywa trwałe	190 921 558,87 zł	192 866 772,00 zł
Aktywa obrotowe	67 582 920,61 zł	67 321 919,59 zł

Pasywa razem	258 504 479,48 zł	260 188 691,59 zł
Kapitał własny	178 406 076,98 zł	185 482 614,42 zł
Zobowiązania długoterminowe	21 367 807,29 zł	20 900 000,00 zł
Zobowiązania krótkoterminowe	49 169 983,21 zł	46 456 443,17 zł

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

	30.06.2019 r.	30.06.2018 r.
Zysk/strata na sprzedaży	-1 296 510,62 zł	-2 372 864,23 zł
Zysk/strata na działalności operacyjnej	- 11 363 359,18 zł	-2 729 205,81 zł
Zysk/strata na działalności gospodarczej	-7 680 550,90 zł	8 052 557,43 zł
Zysk/strata brutto	-7 680 550,90 zł	8 052 557,43 zł
Zysk/strata netto	-7 756 822,90 zł	8 041 941,43 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 I półroczu 2019 roku oraz po jego zakończeniu do dnia zatwierdzenia sprawozdania finansowego

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

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

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.

W drugiej połowie 2019 r. planowane jest przez:

- spółki Property Profit Sp. z o.o., Budland Sp. z o.o. oraz Geo, Mieszkanie i Dom zawarcie przedwstępnych umów sprzedaży prawa własności nieruchomości gruntowych położonych w Krakowie w rejonie ulicy Pękowickiej o szacowanej powierzchni 40.698 m²;
- spółkę Geo, Mieszkanie i Dom Sp. z o.o. zawarcie umowy sprzedaży prawa własności nieruchomości gruntowych położonych w Krakowie w rejonie ulicy Pękowickiej o powierzchni 8.638 m² w wykonaniu przedwstępnej sprzedaży Rep. A nr 30605/2016 z 14.12.2019 r.

Umowy o roboty budowlane z generalnymi wykonawcami

Umowa nr 18/UI/Kat./2019 z 07.05.2019 r. pomiędzy spółką „Geo, Mieszkanie i Dom Sp. z o.o.”, a Spółką Inwestdom Sp. z o.o. na wykonanie: Etapu I i Etapu II inwestycji przy ul. Ceglanej w Katowicach pod nazwą: „Budowa zespołu czterech budynków mieszkalnych wielorodzinnych usytuowanych przy ul. Ceglanej w Katowicach wraz z garażami podziemnymi, zagospodarowaniem terenu oraz wewnętrzną infrastrukturą drogową” realizowaną na podstawie decyzji Prezydenta Miasta Katowice nr 1457/17 z 23.11.2017 r.)

Aneks nr 1 o numerze 25/UI/KAT/2019 do Umowy nr 18/UI/Kat/2019 z 07.05.2019 pomiędzy spółką „Geo, Mieszkanie i Dom Sp. z o.o.”, a spółką „Inwestdom Sp. z o.o.” oraz spółką „Ceglana Sp. z o.o. Sp. k” na wejście spółki „Ceglana Sp. z o.o. Sp. k” w prawa i obowiązki Zamawiającego w miejsce spółki „Geo, Mieszkanie i Dom Sp. z o.o.”,

Aneks nr 2 o numerze 29/UI/KAT/2019 do Umowy nr 18/UI/Kat/2019 z 07.05.2019 pomiędzy spółką „Geo, Mieszkanie i Dom Sp. z o.o.”, a spółką „Inwestdom Sp. z o.o.” oraz spółką „Ceglana Sp. z o.o. Sp. k” zmieniający i zastępujący dotychczasowy harmonogram rzeczowo-finansowy nowym harmonogramem rzeczowo-finansowym oraz ustalający zmienione ceny umowy.

4.2 Informacja o zaciągniętych i spłaconych zobowiązaniach finansowych

Kredyty

Spółka w I półroczu 2019 r. oraz po jego zakończeniu do dnia zatwierdzenia sprawozdań finansowych zaciągnęła kredyty w łącznej kwocie 6.353.644,71 zł.

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

Spółka w I półroczu 2019 r. oraz po jego zakończeniu do dnia zatwierdzenia sprawozdań finansowych spłaciła kredyty w łącznej kwocie 7.631.122,49 zł.

Spłaty dotyczyły kredytów zaciągniętych na finansowanie projektów inwestycyjnych w Krakowie (przy Mazowieckiej).

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 rynkowych.

Obligacje

Spółka Geo, Mieszkanie i Dom Sp. z o.o. w dniu 4.09.2019 r. wyemitowała obligacje serii M o wartości nominalnej do 10.000.000,00 zł. Obligacje wyemitowane zostały w celu finansowania bieżącej działalności Emitenta i spółek powiązanych. Do 21.10.2019 r. trwa proces przyjmowania zapisów na Obligacje.

Poreczenia

Spółka Geo, Mieszkanie i Dom Sp. z o.o. w I półroczu 2019 r. oraz po jego zakończeniu do dnia zatwierdzenia sprawozdań finansowych nie udzieliła poręczeń.

4.3 Istotne postępowania administracyjne i sądowe

Decyzje o pozwoleniu na budowę

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

Decyzje ustalające odszkodowanie

W okresie sprawozdawczym nie uzyskano decyzji o odszkodowaniach

Istotne² wszczęte postępowania sądowe

Brak

Istotne³ zakończone postępowania sądowe

Brak

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

³ j.w.

5. Kluczowe wskaźniki efektywności

5.1 Finansowe

	<u>06.2019 r.</u>	<u>06.2018 r.</u>
<u>Wskaźniki rentowności</u>		
Rentowność brutto	-42,22 %	14,83 %
Rentowność netto	-42,64 %	14,83 %
Rentowność majątku	-3,00 %	0,33 %
Rentowność kapitału	-4,35 %	0,47 %
<u>Wskaźniki płynności</u>		
Wskaźnik płynności gotówkowej	0,32	0,32
Wskaźnik płynności szybkiej	0,73	0,44
Wskaźnik ogólnej płynności	1,37	1,32
<u>Wskaźniki zadłużenia</u>		
Wskaźnik ogólnego zadłużenia	0,31	0,30
Wskaźnik zadłużenia długoterminowego	0,12	0,12
Wskaźnika zadłużenia kapitałów własnych	0,45	0,42

5.2 Informacje dotyczące zagadnień pracowniczych

	<u>I pół. 2019 r.</u>	<u>I pół. 2018 r.</u>
<u>Liczba pracowników (stan na 30 czerwca), w tym:</u>		
w Krakowie	19	22
we Wrocławiu	15	18
w Katowicach	2	2
	2	2

5.3 Osiągnięcia w dziedzinie badań i rozwoju

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

6. Czynniki istotne dla rozwoju Grupy Kapitałowej

Podaż lokali mieszkalnych (dane ogólnopolskie):

Według wstępnych danych Głównego Urzędu Statystycznego w pierwszej połowie 2019 roku oddano do użytkowania 94,7 tys. mieszkań, tj. o ponad 14 5 więcej niż w analogicznym okresie roku poprzedniego. O 22 % zwiększyła się liczba mieszkań oddanych do eksploatacji w budownictwie przeznaczonym na sprzedaż lub wynajem.

Liczba mieszkań na które wydano pozwolenia na budowę lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym na budowę wynosiła 128,7 tys. i była o 2,5% mniejsza niż w takim samym okresie roku poprzedniego. Dla mieszkań przeznaczonych pod sprzedaż i wynajem liczba ta wynosi 66,5 tys. sztuk i jest taka sama jak dla analogicznego okresu 2018 roku.^{4 5}

Pierwotny rynek mieszkań w 6 kluczowych aglomeracjach, (Warszawa, Kraków, Wrocław, Trójmiasto, Poznań, Łódź):

Z raportów firmy doradczej REAS wynika, iż o ile sprzedaż nowych mieszkań w największych aglomeracjach w I kw. 2019 roku była na zbliżonym poziomie w stosunku do sprzedaży kw. poprzedniego (wolumen transakcji wynosił 16,5 tys. mieszkań), o tyle w II kw. 2019 roku wykazuje trend spadkowy (- 8% II kw./I kw. 2019 roku). W ujęciu rocznym są to już jednak spadki o 10% (I kw. 2019/I kw. 2018) oraz o 3,4% (II kw. 2019/II kw. 2018). Na trend spadkowy sprzedaży wpływ ma przede wszystkim spadająca podaż lokali mieszkalnych (w I kw. 2019 wprowadzono na rynek 16,9 tys. mieszkań – spadek o 12,5% w ujęciu kwartalnym, w II kw. 2019 wprowadzono na rynek 14,9 tys. mieszkań – spadek o 11,5 % w ujęciu kwartalnym).^{6 7}

Trend spadkowy nie jest tak samo odczuwalny we wszystkich miastach, np. Wrocław - w II kw. 2019 roku trafiło do sprzedaży ok. 4 tys. nowych mieszkań, co zaowocowało wzrostem sprzedaży o ok. 20%. Odmienną sytuację zanotowano w Krakowie, gdzie przy braku wzrostu mieszkań w ofercie liczba transakcji spadła w II kw. o ok. 21%. Kraków jest rynkiem o największym niedoborze podaży.

Liczba sprzedawanych mieszkań zrównuje się z liczbą wprowadzanych mieszkań do sprzedaży w danym okresie (kwartale), co może świadczyć o równowadze rynku i spadku ilości mieszkań w inwestycjach gotowych.

⁴ *Sytuacja społeczno – gospodarcza w kraju w I połowie 2019 roku* [online] <https://stat.gov.pl/obszary-tematyczne/inne-opracowania/informacje-o-sytuacji-spoeczno-gospodarczej/sytuacja-spoeczno-gospodarcza-kraju-w-pierwszym-polroczu-2019-r-1,85.html> [dostęp 11.09.2019]

⁵ *Sytuacja społeczno – gospodarcza w kraju w I połowie 2018 roku* [online], <https://stat.gov.pl/obszary-tematyczne/inne-opracowania/informacje-o-sytuacji-spoeczno-gospodarczej/informacja-o-sytuacji-spoeczno-gospodarczej-kraju-w-pierwszym-polroczu-2018-r-1,74.html>, [dostęp 11.09.2019]

⁶ *Rynek mieszkaniowy w Polsce IQ 2019 r.*, REAS, [online], <https://www.reas.pl/publikacje> [dostęp 11.09.2019]

⁷ *Rynek mieszkaniowy w Polsce IIQ 2019 r.*, [online], REAS, <https://www.jll.pl/content/dam/jll-com/documents/pdf/research/pl-pl-research-rynek-mieszkaniowy-w-polsce-q2-2019.pdf> [dostęp 11.09.2019]

Ceny mieszkań – na wszystkich 6 największych rynkach w Polsce odnotowano wzrost cen w I kw. 2019 o 1,6%, w II kw. o 2% w ujęciu kwartalnym. W Krakowie w I kw. 2019 roku ceny się nie zmieniły, w II kw. 2019 roku odnotowany ponad 5% ich wzrost.

W ujęciu rocznym odnotowano wzrosty odpowiednio: o 9,4 % dla mieszkań sprzedanych i 12 % dla mieszkań będących w ofercie (I kw. 2019/I kw. 2018) oraz o 8,2% dla mieszkań sprzedanych i 9,7% dla mieszkań będących w ofercie (II kw. 2019/II kw. 2018).

Dla Krakowa powyższe wzrosty wynoszą po 10 % w okresie I kw. 2019/I kw. 2018 oraz o 5,8% dla mieszkań sprzedanych i 11,1% dla mieszkań będących w ofercie (II kw. 2019/II kw. 2018).⁸⁹

Według komentatorów firmy JLL „wyniki pierwszego półrocza wskazują na realizowanie się najkorzystniejszego dla branży deweloperskiej scenariusza dość łagodnego spowolnienia, przy zachowaniu równowagi pomiędzy liczbą mieszkań wprowadzanych do sprzedaży i sprzedawanych. Równowagę tę zaburzyć może odptyw nabywców inwestycyjnych spowodowany pogorszeniem rentowności inwestowania w mieszkania na wynajem. W dodatku zagrożeniem dla tego sektora są ewentualne restrykcje lub nowe regulacje dotyczące najmu krótkoterminowego.”¹⁰

Podaż nieruchomości pod inwestycje mieszkaniowe wielorodzinne

Utrzymujący się wysoki popyt przy ograniczonej podaży gruntów budowlanych powoduje wzrost cen gruntów pod budownictwo deweloperskie, zawłaszcza w dobrze położonych dzielnicach (komunikacja) i z dobrym zapleczem usługowym.¹¹

Czynniki ryzyka

Ryzyko zmian prawnych – dynamicznie zmieniająca się sytuacja prawna w Polsce powoduje istnienie dużego ryzyka. Szybkie i częste zmiany w przepisach regulujących m.in. podatki, prawo budowlane, obrót gruntami, prawo użytkowania wieczystego, finansowanie szpitali oraz uchwalanie i zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w branży deweloperskiej oraz medycznej, które są mało elastyczne mogą 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

⁸ Rynek mieszkaniowy w Polsce IQ 2019 r., REAS, [online], <https://www.reas.pl/publikacje> [dostęp 11.09.2019]

⁹ Rynek mieszkaniowy w Polsce IIQ 2019 r., [online], REAS, <https://www.jll.pl/content/dam/jll-com/documents/pdf/research/pl-pl-research-rynek-mieszkaniowy-w-polsce-q2-2019.pdf> [dostęp 11.09.2019]

¹⁰ Sprzedaż mieszkań spada ale rynek pozostaje w równowadze, [online], <https://www.reas.pl/komentarze>, [dostęp 11.09.2019]

¹¹ Informacja o cenach mieszkań i sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w Polsce w I kw. 2019 [online], https://www.nbp.pl/publikacje/rynek_nieruchomosci/ceny_mieszkan_03_2019.pdf [dostęp 11.09.2019]

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 długoletnie doświadczenie, pozwalające na wczesne wykrywanie potencjalnych zagrożeń terminowej realizacji inwestycji.

Ryzyko koniunkturalne – obecnie w Polsce trwa okres ożywienia gospodarczego, jednak z uwagi na możliwość zmiany fazy cyklu koniunkturalnego istnieje ryzyko spowolnienia tempa rozwoju 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 osiągnięcia zysków przez grupę kapitałową.

Ryzyko kredytowe – duża część Klientów Grupy dokonuje zakupów finansowanych z kredytów bankowych. Aby zminimalizować ryzyko związane z uzyskaniem finansowania przez Klientów własność lokali jest przenoszona dopiero po uzyskaniu przez nabywców pozytywnej decyzji kredytowej. Możliwy jest jednak spadek popytu na mieszkania, w przypadku gdyby instytucje finansujące znacząco zwiększyły wymagania dla kredytobiorców i ograniczyły akcję kredytową. Z uwagi na aktualną sytuację ekonomiczną ryzyko to na chwilę obecną jest niewielkie.

7. Perspektywy dalszej działalności Spółki

7.1 Przewidywany rozwój Spółki

Spółka nadal posiada bank ziemi przeznaczony pod realizację inwestycji. Inwestycje zaplanowane na rok 2019 prezentuje tabela poniżej.

Tabela 4 Inwestycje planowane przez Grupę Deweloperską Geo w 2019 roku

Lokalizacja	Możliwość realizacji inwestycji
Katowice ul. Ceglana	Obecnie trwa proces inwestycyjno – budowlany budynku pierwszego i drugiego (etap 0). Jednocześnie zgodnie z założonymi harmonogramem rzeczowo – finansowym Spółka realizuje sprzedaż inwestycji. Proces sprzedaży tj. umów rezerwacyjnych i przedwstępnych odbywa się na zakładanym, stabilnym i satysfakcjonującym poziomie.
Wrocław Stabłowice ul. Łomnicka	Spółka rozpoczęła proces wyboru Generalnego Wykonawcy. Prognozowany termin wyboru niniejszego podmiotu planowany jest na przełomie listopada i grudnia 2019 r.

Pomimo dysponowania nieruchomościami pod realizację inwestycji w kolejnych latach, Grupa Deweloperska Geo planuje dokonać w 2019 r. zakupu nowych działek.

Dalsze inwestowanie w budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne jest uzasadnione korzystną sytuacją na rynku mieszkaniowym, która nie powinna ulec zmianie w 2019 roku.

Na rynku cen mieszkań nadal mamy do czynienia z tendencją wzrostową i analizując czynniki makroekonomiczne prognozujemy, że trend ten będzie utrzymywał się w perspektywie najbliższego czasu. Na przestrzeni ostatniego kwartału ceny mieszkań odnotowały kilkuprocentowe wzrosty. Wpływ na taki stan mają stale rosnące ceny materiałów budowlanych i usług oraz ograniczony dostęp do atrakcyjnych gruntów inwestycyjnych.

W ocenie Zarządu rynek mieszkaniowy jest stabilny; nadal mamy do czynienia z sytuacją, w której podaż jest wysoka, niemniej jednak popyt na mieszkania jest wyższy.

Priorytetowym zadaniem dla Zarządu stało się przygotowanie Spółki na nowe inwestycje. 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 ich klientów;
- dalsza współpraca z bankami poprzez zewnętrzny podmiot mająca na celu pomoc klientom w uzyskiwaniu kredytów bankowych na zakup mieszkań,
- dostosowanie oferty do potrzeb rynku,

- 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,
- maksymalnie najlepsze wykorzystanie istniejących zasobów w odpowiednim czasie,
- wzmocnienie aktywności pro i około - sprzedażowych oraz zwiększenie ich wydajności,
- ciągłe budowanie i umacnianie zaufania Klientów do marki Geo Grupa Deweloperska,
- restrukturyzacja i ograniczenie kosztów bieżącego funkcjonowania.

Poza wymienionymi wyżej działaniami Zarządu, które są kontynuowane, Spółka w okresie najbliższych dwunastu miesięcy będzie przede wszystkim zmierzała do zwiększenia wolumenu sprzedaży w porównaniu do poprzedniego okresu oraz zwiększania udziału w rynku, również poprzez uruchamianie inwestycji w nowych miastach. Będzie to możliwe dzięki:

- posiadaniu ugruntowanej pozycji na rynku mieszkaniowym,
- posiadanemu potencjałowi kadry menedżerskiej Spółki,
- ciągłej pracy i ulepszania know-how w sferze operacyjnej realizacji projektów deweloperskich,
- zakumulowanemu doświadczeniu w sprzedaży i finansowaniu projektów deweloperskich,
- posiadanym zasobom gruntów pod inwestycje (dotyczy to zarówno projektów rozpoczętych jak i przyszłych projektów).

W najbliższym okresie kilku miesięcy planuje się również:

- dalszą koncentrację działalności operacyjnej na segmencie oferowanego standardu i utrzymanie aktywności w pozostałych segmentach w oferowanym asortymencie sprzedaży,
- 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, Mieszkanie i Dom Sp. z o.o. 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.

8. Informacje dotyczące podmiotu badającego sprawozdania finansowe

Sprawozdanie za I półrocze 2019 r. nie podlega badaniu

9. Podsumowanie

Geo, Mieszkanie 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 do tego także korzystne warunki rynkowe.

10. Spis tabel i rysunków

Tabela 1 Spółki wchodzące w skład grupy kapitałowej - Grupa Deweloperska Geo	3
Tabela 2 Podstawowe skonsolidowane dane finansowo-księgowe - Bilans	7
Tabela 3 Podstawowe skonsolidowane dane finansowo-księgowe - Rachunek Zysków i Strat	8
Tabela 4 Inwestycje planowane przez Grupę Deweloperską Geo w 2019 roku	15

WICEPREZES ZARZĄDU

Maciej Borkowski

PREZES ZARZĄDU

Ewa Foltaniska-Dubiel

[Signature]