

Kraków, 15.05.2013

**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI
ORION INVESTMENT SA**

ZA OKRES 01.01.2012-31.12.2012

1. ORION INVESTMENT SA

Spółka została zawiązana w dniu 29 listopada 2007 roku w Kancelarii Notarialnej w Dąbrowie Górniczej przed notariuszem Witoldem Krawczykiem. Rejestracja spółki nastąpiła w dniu 10 stycznia 2008 roku. Na dzień bilansowy kapitał akcyjny Spółki wynosił 10 823 120 złotych i dzielił się na 1 082 312 akcje o wartości nominalnej 10 złotych.

2. SIEDZIBA I PODSTAWOWA DZIAŁALNOŚĆ

Siedziba spółki to ulica Przemysłowa 13, 30-701 Kraków. Spółce nadano numer identyfikacji podatkowej NIP: 644 336 77 54 oraz REGON 2400787244.

Wśród podstawowych obszarów działalności Spółki wymienić można:

- kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
- wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi,
- realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków,
- zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie.

3. KLUCZOWE WYDARZENIA ZAKOŃCZONEGO ROKU OBROTOWEGO

W roku 2012 prowadzona była sprzedaż w spółce celowej lokali z zakończonej inwestycji na rynku mieszkaniowym w Krakowie przy ulicy Przemysłowej.

W czerwcu 2012 roku Spółka zbyła posiadany dotychczas budynek produkcyjno-magazynowy w Sosnowcu uzyskując przychody z jego wynajmu do końca października 2012 roku.

W czerwcu 2012 roku spółka celowa zawarła umowę zakupu działek gruntu położonych w Krakowie Opatkowicach. Zakupione tereny znajdują się obszarze zabudowy mieszkaniowej wielo i jednorodzinnej. Według uzyskanych w 2012 roku pozwoleń na budowę umożliwią one wybudowanie około 22 tysięcy metrów kwadratowych powierzchni użytkowej mieszkalnej. Na przedmiotowej nieruchomości zaoferowane zostaną mieszkania w najpopularniejszym segmencie rynkowym, o przeważającej powierzchni 40-55 metrów kwadratowych. Grunty będące przedmiotem transakcji umożliwią spółce realizację projektów w trakcie 2-3 kolejnych lat.

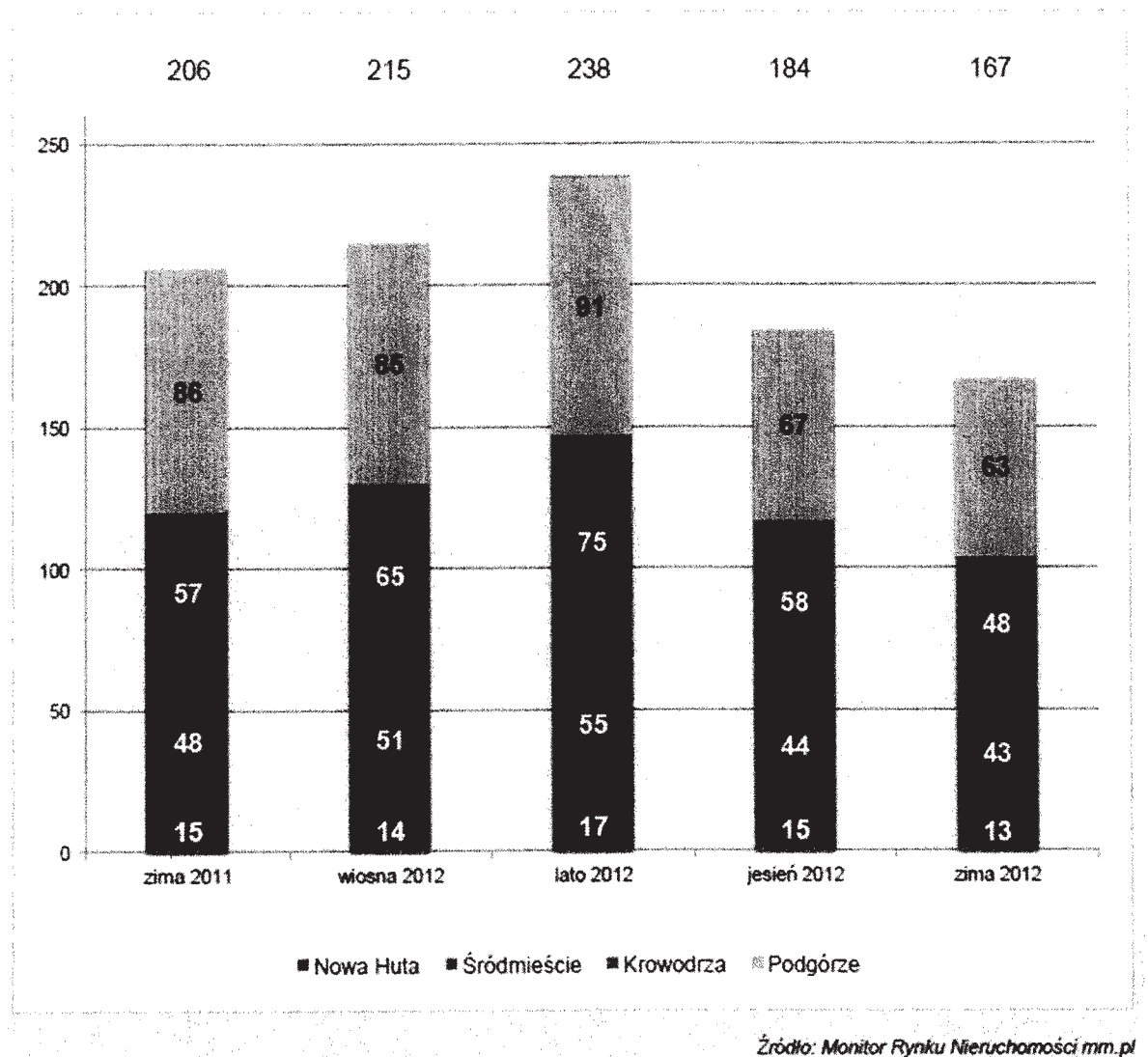
W dniu 19 lipca 2012 roku złożony został wniosek do Komisji Nadzoru Finansowego o zatwierdzenie prospektu emisyjnego. Dnia 10 kwietnia 2013 roku Komisja Nadzoru Finansowego na wniosek Orion Investment S.A. zawiesiła postępowanie w sprawie o zatwierdzenie prospektu emisyjnego.

4. OTOCZENIE RYNKOWE

Konkurenci

W roku 2012 nastąpił wzrost liczby inwestycji deweloperskich przeznaczonych do sprzedaży na terenie Krakowa. Na koniec 2011 roku było ich 206 by w lecie 2012 roku osiągnąć wartość 238. W 2012 roku w sprzedaży znajdowało się więcej inwestycji niż kiedykolwiek wcześniej. Według danych na koniec 2012 roku, najwięcej bo blisko 38% z nich zlokalizowanych jest w dzielnicy Podgórze, drugą najpopularniejszą wśród deweloperów lokalizacją jest Krowodrza, gdzie realizuje się 28% ogółu projektów. Śródmieście przyciągnęło 29% inwestycji, a najmniejsza ich liczba ulokowana jest w Nowej Hucie – jedynie 8%. Należy spodziewać się, iż w kolejnych latach liczba nowych inwestycji na terenie Krakowa będzie się systematycznie zmniejszać – głównie ze względu na ograniczony dostęp do rynku i finansowania dla niewielkich podmiotów, które nie będą w stanie spełnić rygorystycznych kryteriów instytucji finansowych. Ilość inwestycji mieszkaniowych przeznaczonych do sprzedaży na terenie Krakowa w latach 2011-2012 prezentuje Rysunek 1.

Ilość inwestycji będących w sprzedaży na obszarze miasta



Rysunek 1 Ilość inwestycji mieszkaniowych na terenie Krakowa w latach 2011-2012.

Źródło: Monitor Rynku Nieruchomości mrn.pl.

Dostawcy

Stabilizacja rynku spowodowała obniżenie presji cenowej ze strony dostawców usług i materiałów budowlanych. Co za tym idzie ceny unormowały się oraz zwiększyła się konkurencja pomiędzy wykonawcami oraz dostawcami materiałów. W kolejnych latach presja ta powinna w dalszym ciągu pozostawać niewielka, gdyż spodziewane jest ograniczenie ilości nowych projektów budowlanych finansowanych przez różne szczeble administracji państwowej – co dodatkowo zmniejszy popyt. W związku z powyższym przewiduje się spadek kosztów inwestycji będących w trakcie realizacji a także inwestycji planowanych w przyszłości. Takie podejście Zarządu pozwala na indywidualne szacowanie

rentowności każdego projektu przy założeniu określonych nośników kosztów, a następnie na tej podstawie podejmowanie decyzji o ich rozpoczynaniu.

Konsumenci

Rynek mieszkaniowy jest w coraz większym stopniu rynkiem klientów. Mają oni coraz większy wybór odnośnie oferty mieszkań. Są coraz bardziej wymagający i świadomi swoich praw. Spółka od początku swojej działalności dostrzega potrzeby klientów i stara się realizować projekty spełniające w możliwie najlepszym stopniu. Klienci obecnie poszukują przede wszystkim niewielkich i funkcjonalnych mieszkań, których powierzchnia oscyluje w przedziale 40-55 metrów kwadratowych. Duża oferta gotowych do odbioru mieszkań spowodowała kontynuację obserwowanego wcześniej trendu, czyli zainteresowania ofertą mieszkań na etapie gotowego budynku. Tylko najatrakcyjniejsze inwestycje, gdzie oferuje się do sprzedaży mieszkania po bardzo niskich cenach mogą liczyć na zainteresowanie klientów na etapie budowy.

Wzrost podaży nie spowodował znacznych obniżek cen, które akceptują konsumenci. Dla wszystkich inwestycji w Krakowie średnia cena jednego metra kwadratowego powierzchni wynosiła na koniec roku 6 800 złotych. Jest ona znacząco wyższa od ceny, po której Spółka planuje sprzedawać mieszkania w swoich kolejnych inwestycjach. Powinno to wpłynąć pozytywnie na tempo i postęp sprzedaży. Spółka koncentruje się na minimalizacji kosztów i jest w stanie wypracowywać satysfakcjonujące poziomy rentowności przy znacząco niższych niż średnia cenach sprzedaży.

Otoczenie ekonomiczne

Rok 2012 był stosunkowo udany dla gospodarki naszego kraju. Prognozy jej rozwoju w najbliższych latach również są umiarkowanie optymistyczne. W przypadku realizacji reform zapowiedzianych przez rządzących można przypuszczać, iż będzie się ona w dalszym ciągu rozwijać w tempie kilku procent rocznie. Taki wzrost nie spowoduje wystąpienia hossy na rynku nieruchomości, aczkolwiek umożliwi zachowanie obecnego poziomu cen i kosztów, co powinno ułatwić długoterminowe planowanie rozwoju działalności przedsiębiorstw deweloperskich. W roku 2012 następowało dalsze ograniczenie dostępu klientów do kredytów hipotecznych. Z końcem 2012 roku wygaszano również rządowy program „Rodzina na swoim”. Wraz z ustabilizowaniem się sytuacji na światowych rynkach finansowych należy spodziewać się zwiększenia podaży pieniądza na rynek, w tym udostępnienia klientom środków finansowych w postaci kredytów hipotecznych. Zarząd spółki liczy, iż nastąpi to

pod koniec 2013 roku. Stabilizacja umożliwi zrównoważanie rynku i spowoduje oczyszczenie go z podmiotów próbujących działać na nim dla efektów spekulacyjnych.

Otoczenie prawne

W dniu 16 września 2011 roku uchwalona została „Ustawa o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego”. W akcie tym ustawodawca podjął próbę regulacji stosunków pomiędzy przedsiębiorstwami realizującymi inwestycje na rynku nieruchomości oraz nabywcami mieszkań. Ustawa przede wszystkim opisuje umowę deweloperską i jej elementy. Określa także prawa i obowiązki deweloperów oraz wprowadza instytucje zabezpieczające interesy klientów kupujących mieszkania na rynku pierwotnym – między innymi nakłada obowiązek posiadania rachunku powierniczego przez dewelopera. Ustawa weszła w życie z dniem 29 kwietnia 2012 roku.

5. SPRZEDAŻ

W roku 2012 przychody ze sprzedaży Spółki wyniosły 1.039 tys złotych. W roku poprzednim przychody kształtowały się na bardzo zbliżonym poziomie i wyniosły 1.354 tys złotych. Przychody te pochodziły większości z wynajmu obiektu biurowo-magazynowego w Sosnowcu. W czerwcu 2012 roku nastąpiła sprzedaż przedmiotowego obiektu z zachowaniem uzyskiwania przychodów do października 2012 roku.

W roku 2012 spółka celowa realizująca inwestycję „Przemysłowa 15”, której 100% akcjonariuszem jest Orion Investment S.A., przenosiła własność lokali mieszkalnych na nabywców. W związku z tym w jej sprawozdaniu finansowym ujęto przychody ze sprzedaży w wysokości 4,7 mln zł.

6. INFORMACJE O PLANOWANYCH PRODUKTACH I ROZWOJU

Spółka konsekwentnie realizuje założone cele odnośnie planowanych inwestycji realizowanych w oparciu o posiadany majątek. W trakcie całego roku 2012 udało się przekazać nabywcom własność blisko 21 % powierzchni inwestycji „Przemysłowa 15”. Do sprzedaży w roku 2013 pozostało 20% powierzchni. Zarząd liczy, iż obecny poziom popytu na produkty Spółki pozwoli na sprzedaż pozostałej powierzchni do końca roku 2013.

W roku 2012 udało się również uzyskać prawomocne pozwolenia dla inwestycji „Trzy ogrody”. Uzyskanie powyższych decyzji, umożliwia rozpoczęcie prac budowlanych w pierwszej połowie roku 2013.

Zarząd prowadzi ciągłą analizę potencjalnych gruntów pod nowe inwestycje, skupiając się na gruntach umożliwiających realizację inwestycji mieszkaniowych na terenie Krakowa. W chwili obecnej Zarząd koncentruje się na gruntach, na których możliwa jest realizacja projektów we współpracy z ich właścicielami. Taka forma prowadzenia działalności deweloperskiej jest bardzo korzystna z punktu widzenia Spółki, gdyż nie wymaga zamrażania środków finansowych w gruntach inwestycyjnych i umożliwia wykorzystanie istniejącej organizacji do realizacji większej liczby inwestycji przy niezmiennych kosztach stałych.

7. INFORMACJE O UMOWACH ZNACZĄCYCH DLA DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ SPÓŁKI

Najważniejszą umową zawartą przez Spółkę w roku 2012 była umowa sprzedaży budynku produkcyjno-magazynowego w Sosnowcu. Umowa została zawarta w dniu 21 czerwca 2012 roku. Wartość przedmiotu umowy to 6,5 mln złotych.

8. OCENA ZARZĄDZANIA ZASOBAMI FINANSOWYMI

Spółka w roku 2012 osiągnęła wynik netto na poziomie 2.555 tys złotych. Przychody ze sprzedaży wyniosły 1.038 tys złotych i były o 23% niższe niż w roku ubiegłym. Zysk na sprzedaży wyniósł 189 tys złotych i był o 65% niższy niż w roku ubiegłym. Spółka osiągnęła w roku 2012 rentowność sprzedaży na poziomie 18% co jest zadowalającą wartością. Przychody finansowe wyniosły 3.602 tys złotych i pochodzą głównie z aktualizacji majątku finansowego dotyczącego jednostek zależnych. Wynik finansowy brutto spółki wyniósł 3.196 tys złotych. Po uwzględnieniu podatku dochodowego wynik netto kształtował się na poziomie 2.555 tys złotych, co oznacza rentowność sprzedaży netto na poziomie 246% i jest wartością bardzo wysoką.

Rentowność kapitału własnego Spółki wyniosła w 2012 roku 11,8%. Rentowność aktywów w tym samym okresie wyniosła 10,3%.

Zadłużenie Spółki jest na umiarkowanie niskim poziomie. Współczynnik zadłużenia obrazujący udział kapitałów obcych w kapitałach ogółem wynosi 0,13. Wskaźnik pokrycia zobowiązań kapitałem własnym wynosi 6,8.

9. OCENA MOŻLIWOŚCI REALIZACJI ZAMIERZEŃ INWESTYCYJNYCH

Zarówno w 2012 roku jak i w minionych latach Spółka udowodniła, iż jest w stanie realizować swoje plany inwestycyjne i zmieniać swoją strategię celem odniesienia sukcesu na dynamicznie zmieniającym się rynku. W roku 2011 zakończono realizację najważniejszej do tej pory inwestycji Spółki. Terminowe zakończenie realizacji oraz wzorowa obsługa kredytu inwestycyjnego pozwalają twierdzić, iż z kolejnymi projektami na podobną lub znacznie większą skalę Spółka poradzi sobie tak samo dobrze. Dotychczasowe działania umieściły Spółkę wśród grona rzetelnych i szanowanych przez kontrahentów firm deweloperskich działających na rynku krakowskim. Wpłynie to w przyszłości na możliwość negocjowania atrakcyjnych cen wykonawstwa i zakupu zarówno usług jak i materiałów oraz na możliwości pozyskiwania finansowania na realizację projektów. Reputacja, którą Spółka już posiada, wśród inwestycji finansowych jest coraz ważniejszym elementem decydującym o sukcesie działalności w segmencie inwestycji na rynku mieszkaniowym.

Zdaniem Zarządu Spółka będzie w stanie realizować inwestycje zgodnie ze swoimi planami. Przygotowywane inwestycje w Zabierzowie oraz Krakowie Opatkowicach są na tyle zaawansowane, że się rozpoczną w ciągu 2013 roku.

10. CZYNNIKI RYZYKA

Wiele z czynników ryzyka, które Zarząd wymienił w poprzednim sprawozdaniu okazało się nie mieć dużego negatywnego wpływu na działalność Spółki w roku 2012.

W roku bieżącym nastąpiła stabilizacja sytuacji gospodarczej w Polsce. Po kilku latach niepewności co do kierunku rozwoju sytuacji gospodarczej nastąpiła stabilizacja zarówno cen nieruchomości, popytu na nie, jak i cen czynników produkcji. Stabilizacja służy rynkowi, który ma szansę dojrzeć i dać możliwość silnym podmiotom na dalsze budowanie swojej pozycji rynkowej.

Zarząd podtrzymuje, iż wszystkie wymienione w poprzednim sprawozdaniu czynniki ryzyka muszą być w dalszym ciągu brane pod uwagę w kontekście przyszłego rozwoju Spółki:

- ograniczenie dostępu do finansowania inwestycji,
- ryzyko gwałtownego wzrostu stóp procentowych,
- ograniczenie dostępności kredytów hipotecznych dla konsumentów,
- wzrost bezrobocia i spadek popytu na produkty deweloperskie,
- bankructwa firm zaangażowanych w projekty Spółki,

- przedłużające się postępowania administracyjne związane z uzyskiwaniem pozwoleń na budowę.

Dodatkowo należy zwrócić uwagę, iż nowym ryzykiem dla Spółki jest forma interpretacji nowych nieścisłych przepisów ustawy chroniącej nabywców mieszkań oraz zmiany w sposobie podejścia do inwestycji deweloperskich przez banki w związku z nowymi instytucjami wprowadzonymi w życie przez powyższe przepisy.

11. INSTRUMENTY FINANSOWE W ZAKRESIE RYZYKA, PRZYJĘTYCH PRZEZ JEDNOSTKĘ CELACH I METODACH ZARZĄDZANIA RYZYKIEM FINANSOWYM

Do głównych instrumentów finansowych, z których korzysta Spółka, należą kredyty bankowe, umowy leasingu finansowego, środki pieniężne i lokaty krótkoterminowe. Głównym celem tych instrumentów finansowych jest pozyskanie środków finansowych na działalność Spółki. Spółka posiada też inne instrumenty finansowe, takie jak należności i zobowiązania z tytułu dostaw i usług, które powstają bezpośrednio w toku prowadzonej przez nią działalności.

Spółka zarządza następującymi ryzykami związanymi z posiadanymi instrumentami finansowymi:

RYZIKO STOPY PROCENTOWEJ

Narażenie Spółki na ryzyko wywołane zmianami stóp procentowych dotyczy przede wszystkim długoterminowych zobowiązań finansowych. Spółka jest stroną umów kredytowych opartych na zmiennych stopach WIBOR. W związku z tym Spółka narażona jest na ryzyko zmian stóp procentowych. Zmiana stóp procentowych wpływa na zwiększenie lub zmniejszenie kosztów finansowych, a tym samym wpływa na wynik finansowy Spółki.

W ocenie Zarządu nie ma potrzeby dokonywania zabezpieczeń w odniesieniu do tego rodzaju ryzyka.

RYZIKO WALUTOWE

Spółka nie jest narażona na ryzyko walutowe z tytułu zawieranych transakcji. Ryzyko takie powstaje w wyniku dokonywania przez jednostkę operacyjną sprzedaży lub zakupów w walutach innych niż jej waluta wyceny. Spółka nie zawiera transakcji w walutach innych niż PLN.

Spółka stara się negocjować warunki zabezpieczających instrumentów pochodnych w taki sposób, by odpowiadały one warunkom zabezpieczanej pozycji i zapewniały dzięki temu maksymalną skuteczność zabezpieczenia.

RYZIKO CEN TOWARÓW

Nie dotyczy.

RYZYKO KREDYTOWE

Spółka zawiera transakcje wyłącznie z renomowanymi firmami o dobrej zdolności kredytowej. Wszyscy klienci, którzy pragną korzystać z kredytów kupieckich, poddawani są procedurom wstępnej weryfikacji. Ponadto, dzięki bieżącemu monitorowaniu stanów należności, narażenie Spółki na ryzyko nieściągalnych należności jest nieznaczne.

W odniesieniu do innych aktywów finansowych Spółki, takich jak środki pieniężne i ich ekwiwalenty, aktywa finansowe dostępne do sprzedaży oraz niektóre instrumenty pochodne, ryzyko kredytowe Spółki powstaje w wyniku niemożności dokonania zapłaty przez drugą stronę umowy, a maksymalna ekspozycja na to ryzyko równa jest wartości bilansowej tych instrumentów.

W Spółce nie występują istotne koncentracje ryzyka kredytowego.

RYZYKO ZWIĄZANE Z PŁYNNOŚCIĄ

Spółka monitoruje ryzyko braku funduszy przy pomocy narzędzia okresowego planowania płynności. Narzędzie to uwzględnia terminy wymagalności/zapadalności zarówno inwestycji jak i aktywów finansowych (np. konta należności, pozostałych aktywów finansowych) oraz prognozowane przepływy pieniężne z działalności operacyjnej.

Celem Spółki jest utrzymanie równowagi pomiędzy ciągłością a elastycznością finansowania, poprzez korzystanie z rozmaitych źródeł finansowania, takich jak kredyty w rachunku bieżącym, kredyty bankowe, umowy leasingu finansowego oraz umowy dzierżawy z opcją zakupu.

12. PLANY NA KOLEJNY ROK OBROTOWY

Spółka w kolejnym roku obrotowym zamierza:

- doprowadzić do sprzedaży przez spółkę zależną pozostałe znajdujące się w dyspozycji spółki zależnej lokale w inwestycji „Przemysłowa 15”,
- rozpocząć realizację inwestycji „Trzy ogrody”,
- rozpocząć realizację inwestycji „Zacisze Zabierzów”,
- zawrzeć umowę na współrealizację inwestycji mieszkaniowych na gruntach należących do osób trzecich.

W związku ze zbyciem w 2012 roku budynku produkcyjno-magazynowego w Sosnowcu, Orion Investment S.A. w 2013 roku koncentrować będzie się na działalności wykonawczej.

13. ODDZIAŁY SPÓŁKI

Spółka nie prowadzi działalności operacyjnej w żadnym zarejestrowanym oddziale.

14. NABYCIE AKCJI WŁASNYCH

Orion Investment S.A. nie dokonał w bieżącym roku obrotowym transakcji skupu akcji własnych. Nie planuje się również tego typu działań w nadchodzącym roku.

15. ZASADY ŁADU KORPORACYJNEGO

Akcje spółki Orion Investment S.A. nie są notowane na rynku regulowanym Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie, w związku z czym zgodnie z artykułem 49 ust. 2 Ustawy o Rachunkowości Spółka nie musi prezentować zasad ładu korporacyjnego. Niemniej jednak począwszy od 1 stycznia 2010 roku Spółka dostosowała swoje działania do „Zasad Dobrych Praktyk” spółek notowanych na New Connect i wprowadziła zasady ładu korporacyjnego w zakresie polityki informacyjnej.

Kraków, 15 maja 2013 roku

Prezes Zarządu - Tadeusz Marszałik

Prezes Zarządu


Tadeusz Marszałik