

Kraków, 15.05.2013

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ
ORION INVESTMENT S.A.
ZA OKRES 1 STYCZNIA DO 31 GRUDNIA 2012

1. INFORMACJE OGÓLNE

Jednostką dominującą Grupy Kapitałowej ORION INVESTMENT S.A. jest Spółka ORION INVESTMENT S.A., która została utworzona dnia 29 listopada 2007 roku. Jednostka dominująca jest wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Krakowa-Śródmieścia w Krakowie, XI Wydział Gospodarczy, pod numerem KRS 0000296656, jednostce dominującej nadano numer statystyczny REGON 240787244 oraz numer NIP 6443367754. Siedziba wszystkich spółek z Grupy

się w Krakowie przy ul. Przemysłowej 13.

Czas trwania Grupy Kapitałowej jest nieograniczony.

W skład Grupy Kapitałowej ORION INVESTMENT S.A. wchodzi następujące podmioty:

- | | |
|--|-------------------------|
| - ORION INVESTMENT S.A. | - jednostka dominująca, |
| - INF ORION Inwestycje Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SKA | - jednostka zależna, |
| - INF ORION Inwestycje Sp. z o.o. | - jednostka zależna, |
| - INF ORION Inwestycje z ograniczoną odpowiedzialnością BIS SKA | - jednostka zależna, |
| - INF ORION Nieruchomości Sp. z o.o. | - jednostka zależna. |

2. INFORMACJE DOTYCZĄCE SKŁADU OSOBOWEGO ZARZĄDU I RADY KAPITAŁOWEJ GRUPY

W skład Zarządu Jednostki dominującej na dzień 31.12.2012 roku wchodzi:

Prezes Zarządu – Tadeusz Marszałik

W skład Rady Nadzorczej jednostki dominującej na dzień 31.12.2012 roku wchodzi:

Przewodniczący Rady Nadzorczej	– Waldemar Gębuś,
Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej	– Jerzy Fimowicz,
Członek Rady Nadzorczej	– Jacek Marszałik,
Członek Rady Nadzorczej	– Leszek Pamuła,
Członek Rady Nadzorczej	– Sławomir Jarosz.

Pomiędzy dniem bilansowym, a dniem sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego skład Zarządu jednostki dominującej nie uległ zmianie.

W dniu 31 stycznia 2013 roku z funkcji Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej jednostki dominującej zrezygnował Pan Jerzy Fimowicz.

Dnia 19 lutego 2013 roku Pan Leszek Pamuła został odwołany z Rady Nadzorczej.

Dnia 19 lutego 2013 roku do Rady Nadzorczej zostali powołani Pan Tomasz Kozieł oraz Pan Piotr Marszałik.

3. PODSTAWOWA DZIAŁALNOŚĆ

Wśród podstawowych obszarów działalności spółek z Grupy 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.

4. KLUCZOWE WYDARZENIA ZAKOŃCZONEGO ROKU OBROTOWEGO

W roku 2012 prowadzona była sprzedaż w jednej ze spółek zależnych lokali z zakończonej inwestycji na rynku mieszkaniowym w Krakowie przy ulicy Przemysłowej.

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

W czerwcu 2012 roku jedna ze spółek zależnych 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

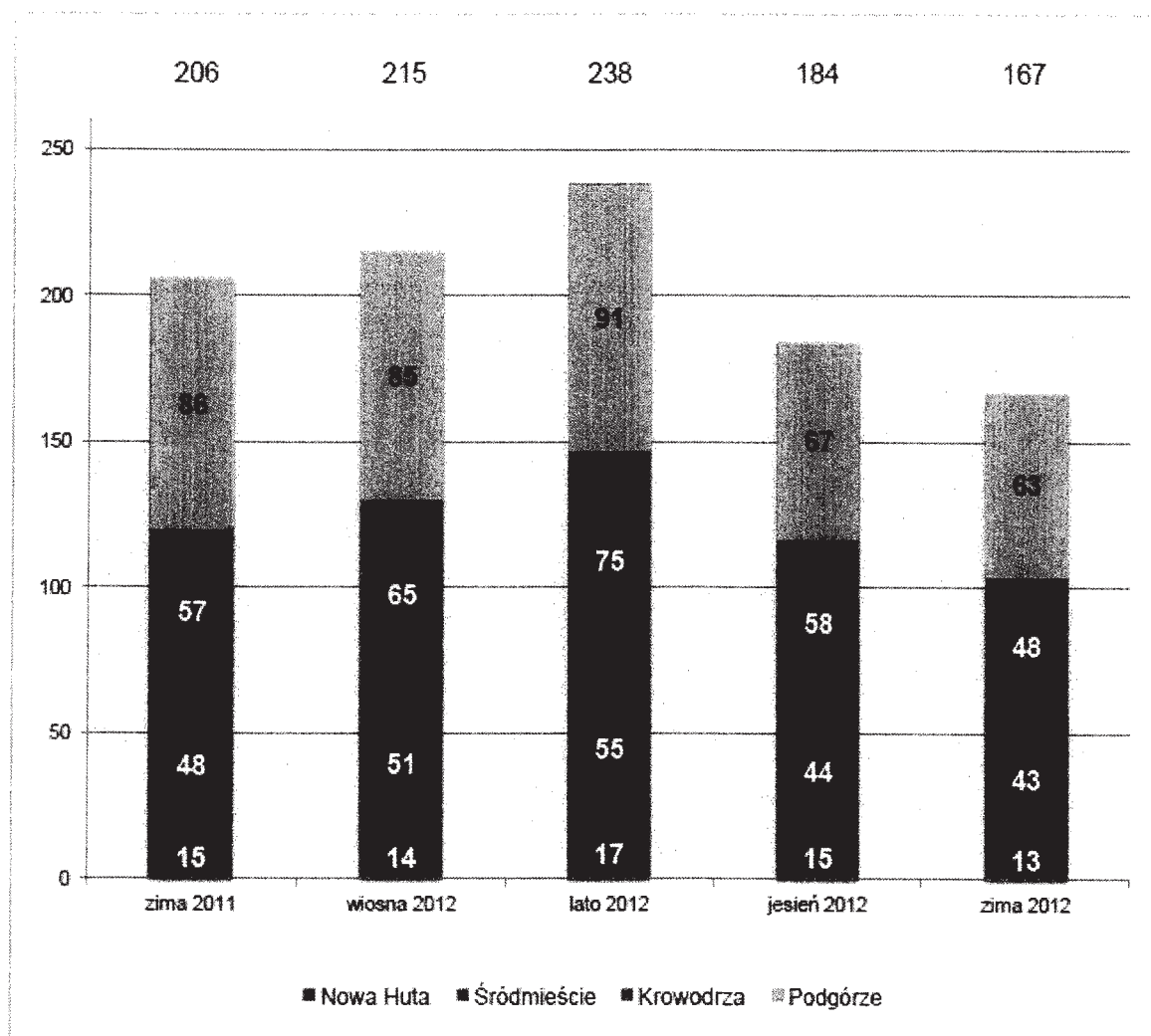
rynkowym, o przeważającej powierzchni 40-55 metrów kwadratowych. Grunty będące przedmiotem transakcji umożliwią Grupie realizację projektów w trakcie 2-3 kolejnych lat.

W dniu 19 lipca 2012 roku jednostka dominująca złożyła 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.

5. OTOCZENIE RYNKOWE

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



Źródło: Monitor Rynku Nieruchomości mrn.pl

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 Grupy 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. Grupa 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 Grupa 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 jednostki dominującej 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.

6. SPRZEDAŻ

W roku 2012 przychody ze sprzedaży Grupy wyniosły 5,7 mln zł, z czego 85% wynika z przenoszenia własności lokali mieszkalnych i niemieskalnych w inwestycji Przemysłowa 15. W roku poprzednim przychody kształtowały się poziomie 29,5 mln zł i również wynikały głównie ze sprzedaży lokali w inwestycji Przemysłowa 15.

W roku 2013 Grupa kontynuuje przenoszenie własności lokali w budynku przy Przemysłowej w Krakowie.

7. INFORMACJE O PLANOWANYCH PRODUKTACH I ROZWOJU

Grupa 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 jednostki dominującej liczy, iż obecny poziom popytu na produkty Grupy 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 jednostki dominującej prowadzi ciągłą analizę potencjalnych gruntów pod nowe inwestycje, skupiając się na gruntach umożliwiających realizację inwestycji mieszkaniowych na terenie Krakowa. W chwili obecnej Zarząd jednostki dominującej 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 Grupy, gdyż nie wymaga zamrażania środków finansowych w gruntach inwestycyjnych i umożliwia wykorzystanie istniejącej organizacji do realizacji większej liczby inwestycji przy niezmiennych kosztach stałych.

8. INFORMACJE O UMOWACH ZNACZĄCYCH DLA DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ GRUPY

Najważniejszą umową zawartą przez Grupę w roku 2012 była umowa sprzedaży budynku produkcyjno-magazynowego w Sosnowcu. Umowa została zawarta w czerwcu 2012 roku. Wartość przedmiotu umowy to 6,5 mln złotych a także umowa przyrzeczona nabycia nieruchomości gruntowej składającej się z działek o łącznej powierzchni 4,54 ha. Grunty te położone są na terenie Krakowa w dzielnicy Opatkowice. Umowa została zawarta w czerwcu 2012 roku. Wartość przedmiotu umowy to 8,3 mln złotych.

9. OCENA ZARZĄDZANIA ZASOBAMI FINANSOWYMI

Grupa w roku 2012 osiągnęła wynik netto na poziomie 1.012 tys złotych. Przychody ze sprzedaży wyniosły 5.680 tys złotych i były o 72% niższe niż w roku ubiegłym. Zysk na sprzedaży wyniósł 1.735 tys złotych i był o 77% niższy niż w roku ubiegłym. Grupa osiągnęła w roku 2012 rentowność sprzedaży na poziomie 30% co jest zadowalającą wartością. Po uwzględnieniu podatku dochodowego wynik netto kształtował się na poziomie 1.012 tys złotych, co oznacza rentowność sprzedaży netto na poziomie 18% i jest wartością zadowalającą.

Rentowność kapitału własnego Grupy wyniosła w 2012 roku 5,1%. Rentowność aktywów w tym samym okresie wyniosła 3,4%.

Zadłużenie Grupy jest na niskim poziomie. Współczynnik zadłużenia obrazujący udział kapitałów obcych w kapitałach ogółem wynosi 0,33. Wskaźnik pokrycia zobowiązań kapitałem własnym wynosi 2,0.

10. CHARAKTERYSTYKA STRUKTURY AKTYWÓW I PASYWÓW SKONSOLIDOWANEGO BILANSU, W TYM Z PUNKTU WIDZENIA PŁYNNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ

W latach 2011-2012 suma bilansowa wzrosła o 2,5% z 28.627 tys zł do 29.347 tys zł. Wzrost ten jest efektem dynamiki aktywów obrotowych, które wzrosły o 35,6%. Przyrost aktywów obrotowych to przede wszystkim rezultat wzrostu zapasów. Dynamika wzrostu zapasów w ostatnim roku wyniosła blisko 55%, co oznacza wzrost z poziomu 16,7 mln zł w 2011 roku do 25,8 mln zł w 2012 r.

W minionym roku w skutek sprzedaży budynku produkcyjno-magazynowego w Sosnowcu aktywa trwałe zmniejszyły się o 86%.

Wzrost aktywów został sfinansowany głównie poprzez wzrost zobowiązań, które w roku 2012 wzrosły o 2,6 mln zł (blisko 37%). Na wzrost zobowiązań składał się wzrost zobowiązań krótkoterminowych, które zwiększyły się o 2,7 mln zł tj. o blisko 73% oraz wzrost rezerw o 1,7 mln zł, w tym rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego o 1,4 mln zł. Zobowiązania długoterminowe w 2012 roku zmniejszyły się o 1,9 mln zł.

W rezultacie, Grupa Kapitałowa wykazuje wysoką płynność finansową, zarówno bieżącą, jak również gotówkową. Wskaźnik mierzący tę pierwszą wyniósł 4,3, natomiast wskaźnik płynności gotówkowej 0,12.

11. OPIS STRUKTURY GŁÓWNYCH LOKAT KAPITAŁOWYCH LUB GŁÓWNYCH INWESTYCJI KAPITAŁOWYCH DOKONANYCH W RAMACH GRUPY KAPITAŁOWEJ EMITENTA W DANYM ROKU OBROTOWYM

W roku obrotowym 2012 spółki należące do Grupy Orion Investment S.A. dokonały następujących inwestycji kapitałowych posiadając na dzień 31 grudnia 2012 roku:

- 129.600 akcji ABS Investment S.A.

12. OPIS ORGANIZACJI GRUPY KAPITAŁOWEJ EMITENTA ZE WSKAZANIEM JEDNOSTEK PODLEGAJĄCYCH KONSOLIDACJI ORAZ OPIS ZMIAN W ORGANIZACJI GRUPY KAPITAŁOWEJ EMITENTA WRAZ Z PODANIEM ICH PRZYCZYN

Na dzień 31 grudnia 2012 roku ORION INVESTMENT S.A. (jednostka dominująca) tworzyła grupę kapitałową wraz z następującymi podmiotami zależnymi:

- INF Orion Inwestycje Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowo-akcyjna z siedzibą w Krakowie przy ul. Przemysłowej 13, w której kapitale zakładowym ORION

INVESTMENT S.A. posiadał 7.885.000 akcji o wartości 1 zł każdy, co stanowiło 100% kapitału zakładowego i dawało 100% głosów na Zgromadzeniu Akcjonariuszy,

- INF Orion Inwestycje Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością BIS Spółka komandytowo-akcyjna z siedzibą w Krakowie przy ul. Przemysłowej 13, w której kapitale zakładowym ORION INVESTMENT S.A. posiadał bezpośrednio i pośrednio 5.926.000 akcji o wartości 1 zł każdy, co stanowiło 100% kapitału zakładowego i dawało 100% głosów na Zgromadzeniu Akcjonariuszy,
- INF Orion Inwestycje Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Krakowie przy ul. Przemysłowej 13, w której kapitale zakładowym ORION INVESTMENT S.A. posiadał 100 udziałów o wartości 500 zł każdy, co stanowiło 100% kapitału zakładowego i dawało 100% głosów na Zgromadzeniu Wspólników,
- INF Orion Nieruchomości Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Krakowie przy ul. Przemysłowej 13, w której kapitale zakładowym ORION INVESTMENT S.A. posiadał 100 udziałów o wartości 50 zł każdy, co stanowiło 100% kapitału zakładowego i dawało 100% głosów na Zgromadzeniu Wspólników.

Wszystkie wymienione wyżej jednostki podlegają konsolidacji metodą pełną.

13. OPIS ISTOTNYCH POZYCJI POZABILANSOWYCH W UJĘCIU PODMIOTOWYM, PRZEDMIOTOWYM I WARTOŚCIOWYM

Na dzień 31 grudnia 2012 roku Grupa posiadała następujące zobowiązania warunkowe:

- hipoteka do kwoty 1 553 760 zł na lokalu użytkowym nr 4U położonym w Krakowie przy ulicy Przemysłowej 13 jako zabezpieczenie kredytu inwestycyjnego MPS w kwocie 1 035 840 zł udzielonego przez Powszechną Kasę Oszczędności Bank Polski S.A.,
- przelew wierzytelności pieniężnej z umowy ubezpieczenia lokalu nr 4U położonego w Krakowie przy ulicy Przemysłowej 13 do kwoty 1 300 000 zł jako zabezpieczenie kredytu opisanego punkt wyżej,
- hipoteka łączna do kwoty 2 895 000 zł na zabezpieczenie kredytu udzielonego przez Alior Bank S.A. na przysługujących jednostce zależnej prawie własności lokali przy ul. Przemysłowej 13,
- przelew wierzytelności pieniężnej do kwoty 3 867 000 zł z umowy ubezpieczenia nieruchomości opisanych w punkcie wyżej jako zabezpieczenie kredytu opisanego punkt wyżej.

14. OPIS INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH I ZARZĄDZANIA RYZYKIEM W ZWIĄZKU Z TYMI INSTRUMENTAMI

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

Grupa zarządza następującymi ryzykami związanymi z posiadanymi instrumentami finansowymi:

RYZYO STOPY PROCENTOWEJ

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

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

RYZYO WALUTOWE

Grupa 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. Grupa nie zawiera transakcji w walutach innych niż PLN.

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

RYZYO CEN TOWARÓW

Nie dotyczy.

RYZYO KREDYTOWE

Grupa 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 Grupy na ryzyko nieściągalnych należności jest nieznaczne.

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

W Grupie nie występują istotne koncentracje ryzyka kredytowego.

RYZIKO ZWIĄZANE Z PŁYNNOŚCIĄ

Grupa 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 Grupy 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.

15. OCENA MOŻLIWOŚCI REALIZACJI ZAMIERZEŃ INWESTYCYJNYCH

Zarówno w 2012 roku jak i w minionych latach Grupa 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 Grupy. Terminowe zakończenie realizacji oraz wzorowa obsługa kredytu inwestycyjnego pozwalają twierdzić, iż z kolejnymi projektami na podobną lub znacznie większą skalę Grupa poradzi sobie tak samo dobrze. Dotychczasowe działania umieściły Grupę wśród grona rzetelnych i szanowanych przez kontrahentów firm deweloperskich działających na rynku. Wpłynie to w przyszłości na możliwość negocjowania atrakcyjnych cen zakupu zarówno usług jak i materiałów oraz na możliwość pozyskiwania finansowania na realizację projektów. Reputacja, którą Grupa już posiada, wśród inwestycji finansowych jest coraz ważniejszym elementem decydującym o sukcesie działalności w segmencie inwestycji na rynku mieszkaniowym.

Zdaniem Zarządu jednostki dominującej, Grupa 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.

16. CZYNNIKI RYZYKA

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 jednostki dominującej uważa, iż wszystkie poniższe czynniki ryzyka muszą być brane pod uwagę w kontekście przyszłego rozwoju Grupy:

- 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 Grupy jest forma interpretacji nowych nieściśłych 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.

17. PLANY NA KOLEJNY ROK OBROTOWY

Grupa w kolejnym roku obrotowym zamierza:

- sprzedaży przez jednostkę 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.

18. ODDZIAŁY SPÓŁKI

Spółki z Grupy nie posiadają zarejestrowanych oddziałów.

19. NABYCIE AKCJI WŁASNYCH

Spółka dominująca Orion Investment S.A. nie dokonała w bieżącym roku obrotowym transakcji skupu akcji własnych. Nie planuje się również tego typu działań w nadchodzącym roku. Na dzień 31 grudnia 2012 roku spółki zależne posiadały akcje jednostki dominującej:

- INF Orion Inwestycje spółka z ograniczoną odpowiedzialnością posiadała 1.596 akcje Orion Investment S.A., które nabyła w 2009 roku,
- INF Orion Inwestycje spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. posiadała 170 akcje Orion Investment S.A., które nabyła w 2012 roku.

20. 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. Stosowane przez Spółkę standardy i zasady nie uległy zmianie w stosunku do przedstawionych w Raporcie Rocznym za rok 2010.

Kraków, 15 maja 2013 roku

Prezes Zarządu - Tadeusz Marszałik

Prezes Zarządu


Tadeusz Marszałik