

Kraków, 10.04.2014

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI
ORION INVESTMENT SA

ZA OKRES 01.01.2013-31.12.2013

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 2013 roku rozpoczęta została sprzedaż w spółce celowej I etapu inwestycji Trzy ogrody. W minionym roku prowadzona była również sprzedaż w spółce celowej lokali z zakończonej inwestycji na rynku mieszkaniowym w Krakowie przy ulicy Przemysłowej.

W 2013 roku rozpoczęta została budowa I etapu osiedla Trzy ogrody. Posiadane na dzień bilansowy pozwolenia na budowę umożliwią wybudowanie około 22 tysięcy metrów kwadratowych powierzchni użytkowej mieszkalnej. W I etapie inwestycji oferowane są mieszkania w najpopularniejszym segmencie rynkowym, o przeważającej powierzchni 40-55 metrów kwadratowych. Posiadane przez spółki celowe na dzień bilansowy grunty umożliwią spółce realizację projektów w trakcie kolejnych 2-3 kolejnych lat.

Dnia 10 kwietnia 2013 roku Komisja Nadzoru Finansowego na wniosek Orion Investment S.A. zawiesiła postępowanie w sprawie o zatwierdzenie prospektu emisyjnego.

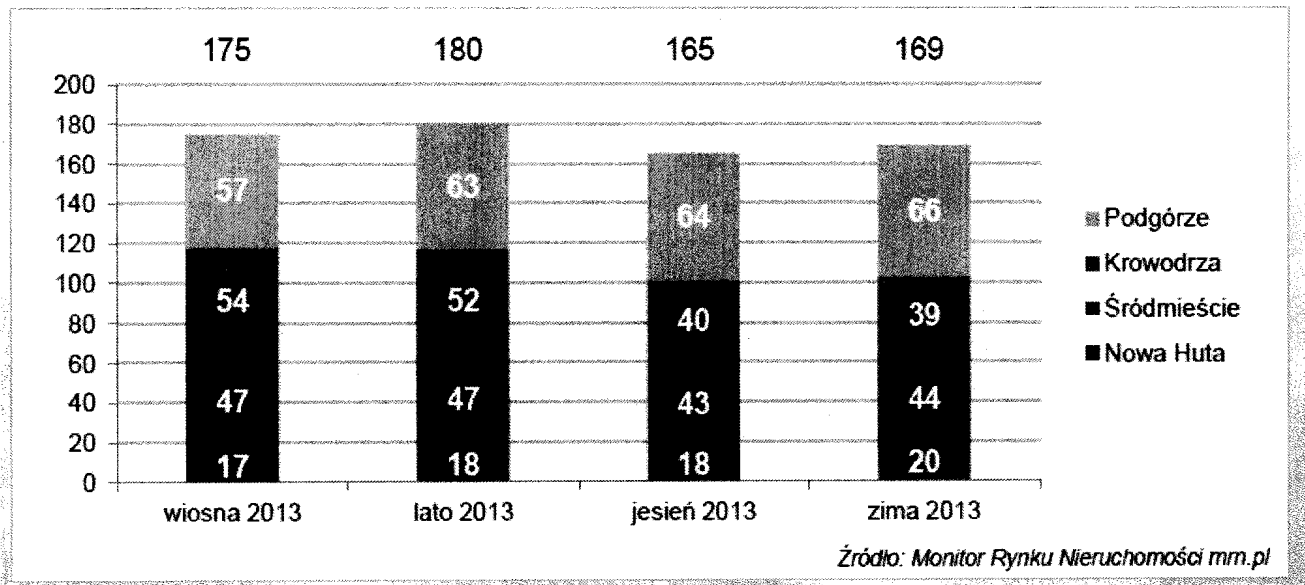
4. OTOCZENIE RYNKOWE

Konkurenci

W roku 2013 nastąpił znaczny spadek liczby inwestycji deweloperskich przeznaczonych do sprzedaży na terenie Krakowa. W 2012 roku było ich nawet 238, zaś w 2013 roku ilość ta wahała się pomiędzy 165 a 180. Jest to o ok. 20% mniej prowadzonych inwestycji w 2013 roku w stosunku do roku poprzedniego. Według danych na koniec 2013 roku, najwięcej bo blisko 40% z nich zlokalizowanych jest w dzielnicy Podgórze, drugą najpopularniejszą wśród deweloperów lokalizacją jest Śródmieście, gdzie realizuje się 28% ogółu projektów. Śródmieście przyciągnęło 26% inwestycji, a najmniejsza ich liczba ulokowana jest w Nowej Hucie – jedynie 12%. Należy spodziewać się, iż w kolejnych latach

liczba nowych inwestycji na terenie Krakowa będzie kształtować się na poziomie 180-200 inwestycji.

Ilość inwestycji będących w sprzedaży na obszarze miasta



Rysunek 1 Ilość inwestycji mieszkaniowych na terenie Krakowa w roku 2013.

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 ustabilizowanie ilości nowych projektów budowlanych finansowanych przez różne szczeble administracji państwowej – co dodatkowo zmniejszy popyt. W związku z powyższym przewiduje się ustabilizowanie 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 spełniając je 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 6 500 złotych. Jest ona znacząco wyższa od ceny, po której Spółka sprzedaje i planuje sprzedawać mieszkania w swoich inwestycjach. Wpływa to 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 2013 był stosunkowo udany dla gospodarki naszego kraju. Prognozy jej rozwoju w najbliższych latach również są 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 2013 mimo wzrostu marż kredytów hipotecznych poprawiła się dostępność kredytów hipotecznych z uwagi na zmniejszenie stawek Wibor co wpłynęło na poprawę zdolności kredytowej klientów. Z końcem 2012 roku wygaszono rządowy program „Rodzina na swoim”. Dopiero z początkiem 2014 roku uruchomiony został program Mieszkanie dla Młodych. Spółki celowe posiadają w swej ofercie 100% mieszkań spełniających warunki nowego programu rządowego.

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 2013 przychody ze sprzedaży Spółki wyniosły 6 447 tys. złotych. W roku poprzednim przychody kształtowały się na poziomie 1.039 tys. złotych. Tak znaczący wzrost przychodów jest spowodowany realizowaniem kontraktu Spółki jako generalny wykonawca budowy osiedla pod nazwą marketingowa „Trzy ogrody”.

W roku 2013 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 3,9 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 2013 udało się przekazać nabywcom własność blisko 10 % powierzchni inwestycji „Przemysłowa 15”. Do sprzedaży w roku 2013 pozostało 10% powierzchni. Zarząd liczy, iż obecny poziom popytu na produkty Spółki pozwoli na sprzedaż pozostałej powierzchni do końca roku 2014.

W roku 2013 rozpoczęta została budowa I etapu inwestycji „Trzy ogrody”. W następnych latach prowadzone będą prace budowlane związane z kolejnymi etapami przedmiotowej inwestycji.

Zarząd prowadzi ciągłą analizę potencjalnych gruntów pod nowe inwestycje, skupiając się na gruntach umożliwiających realizację inwestycji mieszkaniowych na terenie Krakowa.

7. INFORMACJE O UMOWACH ZNACZĄCYCH DLA DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ SPÓŁKI

Najważniejszą umową zawartą przez Spółkę w roku 2013 była na generalne wykonawstwo I etapu inwestycji „Trzy ogrody” realizowane na rzecz spółki córki.

8. OCENA ZARZĄDZANIA ZASOBAMI FINANSOWYMI

Spółka w roku 2013 osiągnęła wynik netto na poziomie 718 tys. złotych. Przychody ze sprzedaży wyniosły 6 447 tys. złotych i były sześć razy wyższe niż w roku ubiegłym. Zysk na sprzedaży wyniósł 547 tys. złotych i był prawie trzy razy wyższy w porównaniu do zysku na sprzedaży z roku ubiegłego. Spółka osiągnęła w roku 2013 rentowność sprzedaży na poziomie 8 % co jest zadowalającą wartością. Przychody finansowe wyniosły 390 tys. złotych i pochodzą głównie z aktualizacji majątku finansowego dotyczącego jednostek zależnych. Wynik finansowy brutto spółki wyniósł 891 tys. złotych. Po uwzględnieniu podatku dochodowego wynik netto kształtował się na poziomie 718 tys. złotych, co oznacza rentowność sprzedaży netto na zadowalającym poziomie 11%. Rentowność kapitału własnego Spółki wyniosła w 2013 roku 3,29%. Rentowność aktywów w tym samym okresie wyniosła 2,73%.

Zadłużenie Spółki jest na umiarkowanie niskim poziomie. Współczynnik zadłużenia obrazujący udział kapitałów obcych w kapitałach ogółem wynosi 0,17. Wskaźnik pokrycia zobowiązań kapitałem własnym wynosi 4,8.

9. OCENA MOŻLIWOŚCI REALIZACJI ZAMIERZEŃ INWESTYCYJNYCH

Zarówno w 2013 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. Dotychczasowe działania umieściły Spółkę wśród grona rzetelnych i szanowanych przez kontrahentów firm deweloperskich działających na rynku krakowskim. Wpłyne 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.

10. 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 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 nieściśłych przepisów ustawy chroniącej nabywców.

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:

RYZYKO 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.

RYZYO 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.

RYZYO CEN TOWARÓW

Nie dotyczy.

RYZYO 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.

RYZYO 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”,
- zakończyć realizację I etapu inwestycji „Trzy ogrody”,
- rozpocząć realizację II etapu inwestycji „Trzy ogrody”,
- rozpocząć realizację inwestycji „Zabierzów”.

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

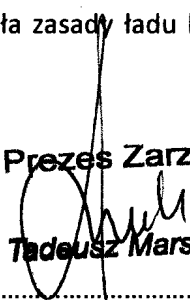
15. ZASADY ŁADU KORPORACYJNEGO

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, 10 kwietnia 2014 roku

Prezes Zarządu - Tadeusz Marszałik

Prezes Zarządu


Tadeusz Marszałik