

Kraków, 09.04.2015

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI
ORION INVESTMENT SA

ZA OKRES 01.01.2014 - 31.12.2014

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 2014 udało się zakończyć realizację jednego z projektów inwestycyjnych pod nazwą marketingową „Trzy Ogrody – Ogród Wrzosowy”. Terminowe zakończenie prac budowlanych umożliwiło uzyskanie decyzji pozwolenia na użytkowanie budynków w planowanym terminie. W dniu 1 sierpnia 2014 roku spółka zależna INF Orion Inwestycje Sp. z o.o. BIS SKA otrzymała Decyzję

Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dopuszczającą 15 budynków do użytkowania. Decyzja ta uprawomocniła się w drugiej połowie sierpnia. Natomiast w dniu 19 września 2014 spółka ta uzyskała Decyzję Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dopuszczającą do użytkowania pozostałą część inwestycji. Łącznie oddano do użytkowania 184 mieszkania w 23 budynkach.

Niezwłocznie po uzyskaniu pozwolenia na użytkowanie spółka celowa rozpoczęła przenoszenie własności mieszkań na nowych właścicieli. Przeniesienie własności przełożyło się na księgowanie przychodów ze sprzedaży na zrealizowanej inwestycji oraz umożliwiło w roku 2014 osiągnięcie wysokiego zysku netto. Do końca 2014 roku Komplementariuszowi spółki zależnej udało się przenieść 6 173 metry kwadratowe z 8 920 wybudowanych, co daje 69% zrealizowanej sprzedaży. Zarząd planuje, że sprzedaż pozostałej części inwestycji zostanie zakończona do jesieni 2015 roku. Tak wysoki poziom sprzedaży umożliwił całkowitą spłatę kredytu inwestycyjnego zaciągniętego na realizację przedmiotowej inwestycji. Zdaniem Zarządu znacznie zmniejszyło to koszt zewnętrznego finansowania tej inwestycji i pozwoliło skoncentrować środki finansowe w nowe projekty inwestycyjne.

W 2014 roku poprzez powołana do tego celu spółkę celową Orion Ogrody Sp. z o.o. rozpoczęty został II etap inwestycji w Opatkowicach pod nazwą marketingową „Trzy Ogrody – Ogród Różany”. Projekt ten zakłada budowę 106 mieszkań o powierzchni od 32 do 151 metrów w 23 budynkach. W połowie 2014 roku zostały rozpoczęte prace dotyczące tej inwestycji i na dzień 31.12.2014 stopień zaawansowania prowadzonych prac ukształtował się na poziomie 53 %. Oddanie do użytkowania planowane jest na III kwartał 2015 roku.

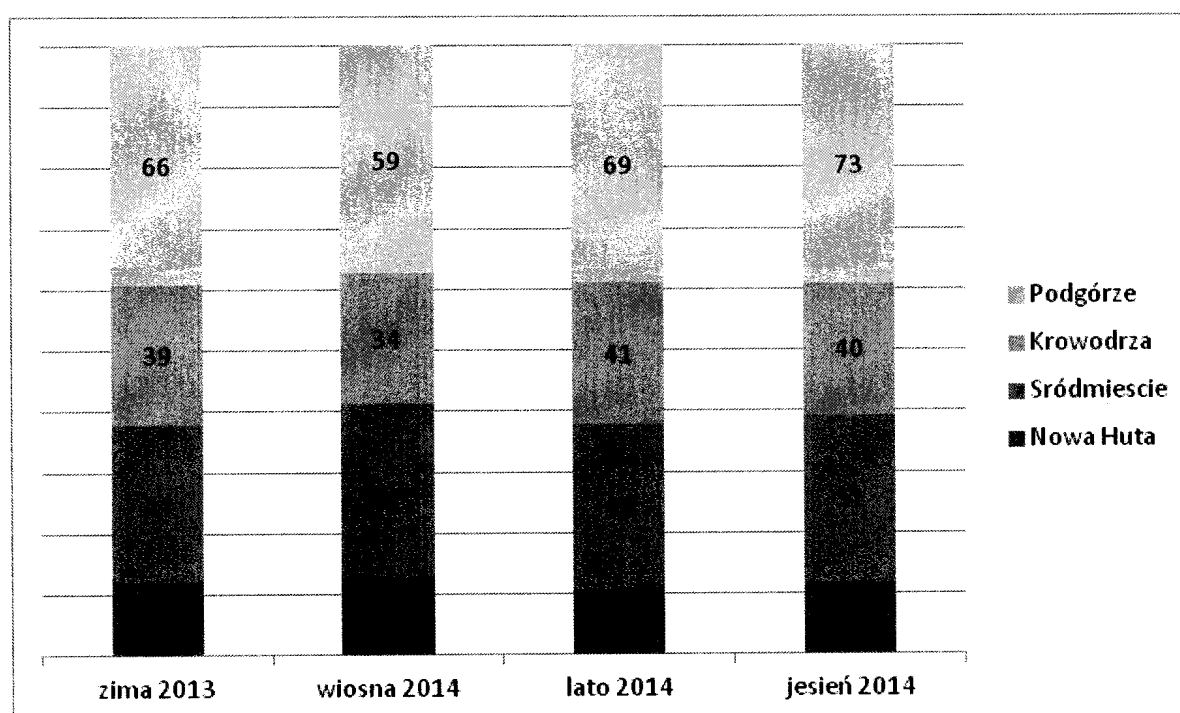
W minionym roku prowadzona była również sprzedaż w spółce celowej lokali z zakończonej inwestycji przy ulicy Przemysłowej w Krakowie. Zarząd planuje zakończenie sprzedaży do końca 2015 roku.

W listopadzie 2014 roku Spółka uzyskała ostateczną decyzję na budowę 30 budynków w zabudowie szeregowej i bliźniaczej w Zabierzowie. Pozwoliło to Spółce na zaangażowanie się w nowy projekt inwestycyjny. Zarząd planuje zakończenie tej inwestycji do końca 2015 roku. Docelowo powstać ma 36 domków jednorodzinnych o powierzchni sprzedażowej około 3 400 mkw.

4. OTOCZENIE RYNKOWE

Konkurenci

W roku 2014 znacznie wzrosła ilość inwestycji deweloperskich przeznaczonych do sprzedaży na terenie Krakowa. Obecnie na obszarze miasta prowadzonych jest 186 inwestycji deweloperskich. Według danych na koniec 2014 roku, najwięcej bo blisko 40% z nich zlokalizowanych jest w dzielnicy Podgórze, drugą najpopularniejszą wśród deweloperów lokalizacją jest Śródmieście, gdzie realizuje się 27% ogółu projektów. Śródmieście przyciągnęło 22% 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.



Rysunek 1 Ilość inwestycji mieszkaniowych na terenie Krakowa w roku 2014.

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 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 6 500 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 2014 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 2014 mimo wzrostu marż kredytów hipotecznych poprawiła się dostępność kredytów hipotecznych z uwagi na zmniejszenie stawek

Wibor co wpłynęło na poprawę zdolności kredytowej klientów. Z początkiem 2014 roku uruchomiony został program Mieszkanie dla Młodych. Spółki celowe posiadają w swej ofercie większość 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 2014 przychody ze sprzedaży Spółki wyniosły 22 893 tys. złotych. W roku poprzednim przychody kształtowały się na poziomie 6 447 tys. złotych. Tak znaczący wzrost przychodów spowodowany jest realizowaniem przez Spółkę jako generalny wykonawca budowy dwóch etapów inwestycji pod nazwą marketingową „Trzy Ogrody - Ogród Wrzosowy i Ogród Różany”.

W roku 2014 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 3 317 tys. złotych.

W związku z zakończeniem w 2014 roku I etapu projektu inwestycyjnego „Trzy Ogrody – Ogród Wrzosowy”, spółka celowa realizująca tą inwestycję, przenosiła własność lokali mieszkalnych. W jej sprawozdaniu ujęto przychody ze sprzedaży w wysokości 27 215 tys. złotych.

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 2014 udało się przekazać nabywcom własność blisko 10 % powierzchni inwestycji „Przemysłowa 15”. Do sprzedaży w roku 2015 pozostało 2 lokale

użytkowe o łącznej powierzchni 283 mkw. oraz jeden lokal mieszkalny. Zarząd liczy, iż obecny poziom popytu na produkty Spółki pozwoli na sprzedaż pozostałej powierzchni do końca roku 2015.

W roku 2014 rozpoczęta została budowa II etapu inwestycji „Trzy ogrody”. W następnych latach prowadzone będą prace budowlane związane z kolejnymi etapami przedmiotowej inwestycji.

W listopadzie 2014 roku Spółka uzyskała ostateczną decyzję na budowę 30 budynków w zabudowie szeregowej i bliźniaczej w Zabierzowie. Zarząd planuje do końca roku 2015 zakończyć ten projekt inwestycyjny.

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 2014 była umowa na generalne wykonawstwo II etapu inwestycji „Trzy ogrody – Ogród Różany” realizowaną na rzecz spółki córki.

8. OCENA ZARZĄDZANIA ZASOBAMI FINANSOWYMI

Spółka w roku 2014 osiągnęła wynik netto na poziomie 8 732 tys. złotych. Przychody ze sprzedaży wyniosły 22 894 tys. złotych i były trzy razy wyższe niż w roku ubiegłym. Zysk na sprzedaży wyniósł 4 674 tys. złotych i był osiem razy wyższy w porównaniu do zysku na sprzedaży z roku ubiegłego. Spółka osiągnęła w roku 2014 rentowność sprzedaży na poziomie 20 % co jest zadowalającą wartością. Przychody finansowe wyniosły 5 045 tys. złotych i pochodzą głównie z aktualizacji majątku finansowego dotyczącego jednostek zależnych. Wynik finansowy brutto spółki wyniósł 9 619 tys. złotych. Po uwzględnieniu podatku dochodowego wynik netto kształtował się na poziomie 8 731 tys. złotych, co oznacza rentowność sprzedaży netto na zadowalającym poziomie 38%.

Rentowność kapitału własnego Spółki wyniosła w 2014 roku 29,21%. Rentowność aktywów w tym samym okresie wyniosła 22,42%.

Zadłużenie Spółki jest na umiarkowanie niskim poziomie. Współczynnik zadłużenia obrazujący udział kapitałów obcych w kapitałach ogółem wynosi 0,23. Wskaźnik pokrycia zobowiązań kapitałem własnym wynosi 3,29.

9. OCENA MOŻLIWOŚCI REALIZACJI ZAMIERZEŃ INWESTYCYJNYCH

Zarówno w 2014 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:

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 WZROSTU KOSZTÓW OPERACYJNYCH I INNYCH KOSZTÓW

Jest to czynnik ryzyka niezależny od Spółki ale mający wpływ na nieprzewidziany wzrost kosztów operacyjnych i innych kosztów. Można do niego zaliczyć niekorzystne procesy, które mogą wystąpić w gospodarce takie jak silny wzrost płac w sektorze budowlanym czy wzrost inflacji. W sytuacji, kiedy takiemu wzrostowi kosztów, nie będzie towarzyszył jednoczesny wzrost przychodów, istnieje ryzyko osiągnięcia przez Spółkę zysków niższych od zakładanych. Spółka zabezpiecza się przed ryzykiem wzrostu kosztów operacyjnych i innych kosztów prowadząc monitoring ponoszonych wydatków związanych z prowadzonymi inwestycjami.

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 jej dyspozycji lokale w inwestycji „Przemysłowa 15”,
- doprowadzić do sprzedaży przez spółkę zależną pozostałe znajdujące się w jej dyspozycji lokale inwestycji „Trzy Ogrody – Ogród Wrzosowy”.
- zakończyć realizację II etapu inwestycji „Trzy ogrody – Ogród Różany”,
- zakończyć realizację inwestycji „Zabierzów”.
- rozpocząć realizację III etapu inwestycji „Trzy ogrody”,

Orion Investment S.A. w 2014 roku koncentrowała się na działalności wykonawczej i w 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

Zarząd Spółki Orion Investment S.A. mając na celu zabezpieczenie interesów Spółki i akcjonariuszy postanowił na podstawie uchwały 18/06/2014 z dnia 25 czerwca 2014 o realizacji programu skupu akcji własnych.

W ocenie Spółki obecny kurs akcji notowanych w Alternatywnym Systemie Obrotu NewConnect jest zbyt niski w stosunku do ich rzeczywistej wartości fundamentalnej. W opinii Zarządu skup akcji własnych pozwoli urealnić rynkową wycenę akcji oraz zwiększy płynność rynku dla inwestorów Spółki.

Proces ten trwać będzie 36 miesięcy od dnia podjęcia Uchwały, ale nie dłużej niż do 25 czerwca 2017 roku. Liczba akcji nabywanych nie będzie większa niż 32 312 akcji o łącznej wartości nominalnej nie większej niż 323 120 zł. Zarząd szacuje że zapłata za nabywane akcje nie będzie wyższa niż 2 000 000.

W roku 2014 spółka nie prowadziła skupu akcji własnych.

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, 09 kwietnia 2015 roku

Prezes Zarządu - Tadeusz Marszałik

Wiceprezes Zarządu – Marcin Gręda

