

Kraków, 9 kwietnia 2015 roku

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ

ORION INVESTMENT S.A.

ZA OKRES 1 STYCZNIA DO 31 GRUDNIA 2014

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 mieści 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, |
| - Orion Ogrody Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością | - jednostka zależna, |
| - Orion Zacisze Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością | - jednostka zależna. |

2. INFORMACJE DOTYCZĄCE SKŁADU OSOBOWEGO ZARZĄDU I RADY KAPITAŁOWEJ GRUPY

W skład Zarządu Jednostki dominującej na dzień 31.12.2014 roku wchodzi:

Prezes Zarządu	–	Tadeusz Marszałik
Wiceprezes Zarządu	-	Marcin Gręda

W skład Rady Nadzorczej jednostki dominującej na dzień 31.12.2014 roku wchodził:

Przewodniczący Rady Nadzorczej	– Waldemar Gębuś,
Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej	– Jacek Marszałik,
Członek Rady Nadzorczej	– Tomasz Kozieł,
Członek Rady Nadzorczej	– Piotr Marszałik,
Członek Rady Nadzorczej	– Sławomir Jarosz.

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

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 2014 zakończona została realizacja jednego z projektów inwestycyjnych Grupy Kapitałowej Orion Investment S.A. 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 co znalazło odzwierciedlenie w osiągnięciu 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 powołaną do tego celu spółkę celową Orion Ogrody Sp. z o.o. rozpoczęta została realizacja II etapu 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 roku 2014 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.

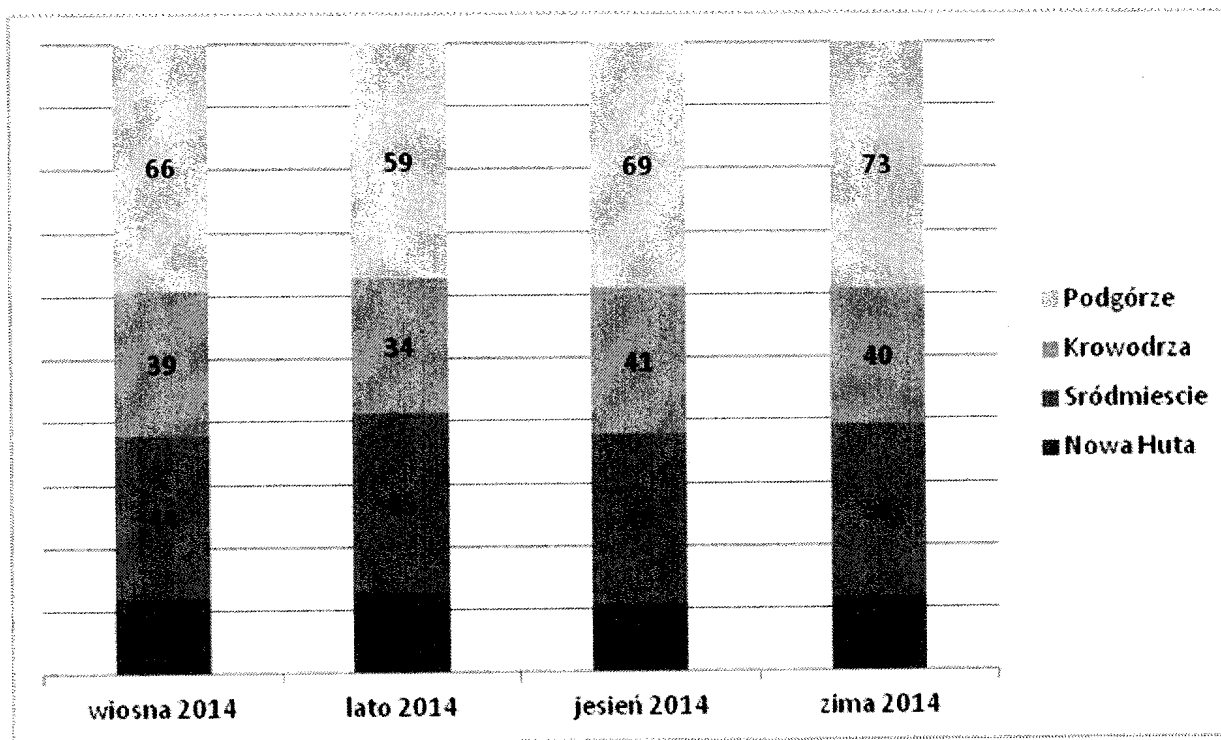
W minionym roku prowadzona była również sprzedaż w spółce celowej lokali z zakończonej inwestycji przy ulicy Przemysłowej w Krakowie. Zarząd planuje zakończenie sprzedaży do końca 2015 roku.

W listopadzie 2014 roku Spółka dominująca w Grupie uzyskała ostateczną decyzję na budowę 30 budynków w zabudowie szeregowej i bliźniaczej w Zabierzowie. Pozwoliło to na zagazowanie się Grupy 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.

5. 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 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 Grupa sprzedaje i planuje sprzedawać mieszkania w swoich inwestycjach. Wpływa to pozytywnie na tempo i postęp sprzedaży. Grupa 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. Grupa posiada 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.

6. SPRZEDAŻ

W roku 2014 przychody ze sprzedaży Grupy wyniosły 30 536 tys. zł, z czego większość wynikała z przenoszenia własności lokali mieszkalnych i niemieszkalnych w inwestycji „Trzy Ogrody - Ogród Wrzosowy” - 27 215 tys. zł oraz Przemysłowa 15 w wysokości - 3 235 tys. złotych. W roku poprzednim przychody kształtowały się poziomie 4 mln zł i wynikały głównie ze sprzedaży lokali w inwestycji Przemysłowa 15. Ten znaczący wzrost przychodów Grupy Kapitałowej Orion Investment S.A. spowodowany jest oddaniem do użytkowania I etapu inwestycji w Opatkowicach – „Trzy Ogrody Ogród Wrzosowy” i przenoszeniem własności na nowych właścicieli.

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 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 Grupy 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 Grupa 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.

8. INFORMACJE O UMOWACH ZNACZĄCYCH DLA DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ GRUPY

Spółka dominująca w Grupie na mocy kontraktu podpisanego w 2014 roku, stała się generalnym wykonawcą kontraktu budowlanego II etapu inwestycji „Trzy ogrody – Ogród różany”. Na koniec czwartego kwartału stopień zaawansowania umowy wynosi 53%. Szacowane przychody z tego tytułu planowane są na poziomie kilkunastu milionów złotych.

Spółki zależne konsekwentnie realizują plany odnośnie poszczególnych inwestycji. INF Orion Inwestycje Sp. z o. o. na mocy podpisanej w dniu 18 sierpnia 2014 roku umowy o Sprawowanie Zarządu Nieruchomością Wspólną przy ulicy Dębskiego, stała się Zarządcą tej wspólnoty. Pozwoli to spółce wypracować dodatkowe środki finansowe na bieżącą działalność.

Ponadto spółka zależna – Orion Ogrody Sp. z o. o. zawarła z Alior Bankiem S.A. umowę kredytową w ramach której bank zobowiązuje się do postawienia do dyspozycji spółki środków w wysokości 17,5 mln na finansowanie i refinansowanie kosztów nowego projektu inwestycyjnego pod nazwą marketingową „Trzy ogrody - Ogród Różany”, mającego na celu budowę II etapu osiedla przy ul. Dębskiego w Krakowie.

Spółka ta, zawarła również drugą umowę z Alior Bankiem S.A., na mocy której bank zobowiązuje się do postawienia do dyspozycji środków w wysokości 0,4 mln na finansowanie lub refinansowanie podatku VAT dotyczącego faktur związanych z tą inwestycją.

9. OCENA ZARZĄDZANIA ZASOBAMI FINANSOWYMI

Grupa Kapitałowa Orion Investment S.A. w roku 2014 osiągnęła wynik netto na poziomie 8 528 tys. złotych. Przychody ze sprzedaży wyniosły 30 536 tys. złotych i były prawie ośmiokrotnie wyższe niż w roku ubiegłym. Zysk na sprzedaży wyniósł 10 470 tys. złotych. Po uwzględnieniu podatku dochodowego wynik netto kształtował się na poziomie 8 528 tys. złotych, co oznacza rentowność sprzedaży netto na poziomie 28% i jest wartością zadowalającą, z uwagi na prowadzenie przedsprzedaży i realizację dwóch projektów inwestycyjnych.

Rentowność kapitału własnego Grupy wyniosła w 2014 roku 30,73%. Rentowność aktywów w tym samym okresie wyniosła 22,72%.

Zadłużenie Grupy jest na niskim poziomie. Współczynnik zadłużenia obrazujący udział kapitałów obcych w kapitałach ogółem wynosi 0,26. Wskaźnik pokrycia zobowiązań kapitałem własnym wynosi 2,84.

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

W latach 2013-2014 suma bilansowa wzrosła o 11,4% z 33 667 tys. zł do 37 533 tys. zł. Wzrost ten jest efektem dynamiki aktywów obrotowych, które wzrosły o 11,8%. Przyrost aktywów obrotowych to przede wszystkim rezultat wzrostu zapasów i inwestycji w krótkoterminowe aktywa finansowe. Dynamika wzrostu zapasów w ostatnim roku wyniosła blisko 14,5%, co oznacza wzrost z poziomu 26,7 mln zł w 2013 roku do 30,6 mln zł w 2014 r.

W rezultacie, Grupa Kapitałowa wykazuje wysoką płynność finansową, zarówno bieżącą, jak również gotówkową. Wskaźnik mierzący tę pierwszą wyniósł 7,3 natomiast wskaźnik płynności gotówkowej 0,65.

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

W roku obrotowym 2014 spółki należące do Grupy Orion Investment S.A. dokonały następujących inwestycji kapitałowych posiadając na dzień 31 grudnia 2014 roku:

- 159 600 akcji ABS Investment S.A.
- 17 316 akcji Spółki Beskidzkie Biuro Consultingowe.

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 2014 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.
- Orion Ogrody 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.
- Orion Zacisze 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 2014 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 2 370 000 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 6 144 600 zł z umowy ubezpieczenia nieruchomości opisanych w punkcie wyżej jako zabezpieczenie kredytów opisanych punktach wyżej.
- hipoteka do kwoty 26 850 000 zł ustanowiona na gruncie spółki Orion Ogrody Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością położonym w Krakowie przy ulicy Dębskiego jako zabezpieczenie kredytu inwestycyjnego do kwoty 17 900 000 zł udzielonego przez Alior Bank S.A.,
- poręczenie spółki dominującej w Grupie na spłatę wyżej wymienionego kredytu,
- przelew wierzytelności z umowy ubezpieczenia na sumę ubezpieczenia 31 000 000 zł,
- przelew wierzytelności z polisy ubezpieczeniowej nieruchomości w budowie na sumę 13 847 535 zł.

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:

RYZIKO 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.

RYZIKO 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.

RYZIKO WZROSTU KOSZTÓW OPERACYJNYCH I INNYCH KOSZTÓW

Jest to czynnik ryzyka niezależny od Grupy 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 Grupę zysków niższych od zakładanych. Grupa zabezpiecza się przed ryzykiem wzrostu kosztów operacyjnych i innych kosztów prowadząc monitoring ponoszonych wydatków związanych z prowadzonymi inwestycjami.

RYZIKO 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 2014 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. Dotychczasowe działania umieściły Grupę wśród grona rzetelnych i szanowanych przez kontrahentów firm deweloperskich działających na rynku. Wpływie to w przyszłości na możliwość negocjowania atrakcyjnych cen zakupu zarówno usług jak i materiałów oraz na możliwości 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. Zarząd nie odnotował żadnych sygnałów przekroczenia zaplanowanych wartości zarówno jeśli chodzi o wydatki budowlane, jak i pozostałe wydatki związane z obsługą projektów.

Pozwoliło to na zaangażowanie się w pełni sił w nowe projekty inwestycyjne - realizację drugiego etapu inwestycji przy ulicy Dębskiego w Krakowie pod nazwa marketingowa „Trzy ogrody – Ogród różany”, a także drugiego projektu inwestycyjnego prowadzonego przez spółkę dominującą w Grupie Orion Investment SA który zakłada budowę 30 budynków w zabudowie szeregowej i bliźniaczej w Zabierzowie.

Zarząd planuje zakończenie tych dwóch inwestycji do końca 2015 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 Grupy,

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

Dodatkowo należy zwrócić uwagę, iż nowym ryzykiem dla Grupy 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.

17. PLANY NA KOLEJNY ROK OBROTOWY

Grupa Kapitałowa 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 w 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”,

18. ODDZIAŁY SPÓŁKI

Spółki z Grupy nie posiadają zarejestrowanych oddziałów.

19. NABYCIE AKCJI WŁASNYCH

Zarząd Spółki dominującej w Grupie 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 Zarządu 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 zł.

Na dzień 31 grudnia 2014 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.

Kraków, 9 kwietnia 2015 roku

Prezes Zarządu - Tadeusz Marszałik

Wiceprezes Zarządu – Marcin Gręda

