

**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ**

**ORION INVESTMENT SA**

**ZA OKRES 01.01.2015 - 31.12.2015**



*Kraków, 18.03.2016*

## 1. INFORMACJE OGÓLNE

Jednostką dominującą Grupy Kapitałowej ORION INVESTMENT S.A. zwanej dalej Grupą 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 jest nieograniczony.

ORION INVESTMENT S. A.	- jednostka dominująca
INF ORION Inwestycje sp. z o.o. sp. komandytowo – akcyjna	- jednostka zależna,
INF ORION Inwestycje sp. z o.o.	- jednostka zależna,
INF ORION Inwestycje sp. z o.o. BIS sp. komandytowo – akcyjna	- jednostka zależna,
Orion Ogrody Sp. z o.o.	- jednostka zależna,
Orion Zacisze Sp. z o.o.	- jednostka zależna,
Orion Ogrody 2 Sp. z o.o.	- jednostka zależna,
Orion Estates Sp. z o. o.	- jednostka zależna,

Spółka dominująca Orion Investment S.A sporządza skonsolidowane sprawozdanie finansowe uwzględniając dane finansowe jednostek zależnych konsolidowanych metodą pełną.



## **1. INFORMACJE DOTYCZĄCE SKŁADU OSOBOWEGO ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ GRUPY**

W skład Zarządu Jednostki dominującej na dzień 31.12.2015 roku wchodził:

Prezes Zarządu	– Tadeusz Marszałik,
Wiceprezes Zarządu	– Marcin Gręda

W skład Rady Nadzorczej na dzień 31.12.2015 roku wchodził:

Przewodniczący Rady Nadzorczej	– Waldemar Gębuś,
Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej	– Jacek Marszałik,
Członek Rady Nadzorczej	– Sławomir Jarosz,
Członek Rady Nadzorczej	– Piotr Marszałik,
Członek Rady Nadzorczej	– Andrzej Kurowski,

Na dzień zatwierdzenia do publikacji i podpisania niniejszego sprawozdania finansowego skład osobowy Zarządu i Rady Nadzorczej jednostki dominującej nie uległ zmianie.

## **2. 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.

Grupa specjalizuje się przede wszystkim w budownictwie mieszkaniowym wielorodzinnym i jednorodzinnym. Inwestycje realizowane są w wyselekcjonowanych lokalizacjach, które generują duży i stabilny popyt na produkt o wysokim potencjale rentowności i dużych walorach funkcjonalnych. Istotną cechą realizowanych projektów jest estetyka zagospodarowania terenów wspólnych. Lokalizacja każdej inwestycji spełnia również warunek dostępu do komunikacji miejskiej, jak też zaplecza edukacyjnego, medycznego, kulturalnego czy handlowego. Grupa specjalizuje się w realizacjach osiedli, których wielkość to kilkaset mieszkań w jednej lokalizacji. Są to mieszkania o metrażach od ok. 32 do ok. 60 mkw.

Inwestycje realizowane są w wyodrębnionych spółkach operacyjnych pod własnym nadzorem w trybie generalnego wykonawstwa przy udziale podmiotów zewnętrznych, co daje Grupie jako

generalnemu wykonawcy pełną kontrolę nad procesem inwestycyjnym, gwarancję wysokiej jakości zastosowanych materiałów i właściwego ich wbudowania, zdolność do szybkiego reagowania na oczekiwane przez rynek zmiany produktu i pozwala racjonalnie ograniczyć koszty realizacji.

Grupa analizuje zmiany na rynku nieruchomości mieszkaniowych oraz gruntowych i starannie dobiera grunty dla nowych inwestycji. Grunty te dysponują właściwymi parametrami planistycznymi dla realizacji, które gwarantują uzyskanie godziwego poziomu rentowności przy zachowaniu bezpieczeństwa płynności sprzedaży i realizacji.

### **3. KLUCZOWE WYDARZENIA ZAKOŃCZONEGO ROKU OBROTOWEGO**

W roku 2015 udało się zakończyć realizację drugiego z pięciu projektów inwestycyjnych pod nazwą marketingową „Trzy Ogrody – Ogród Różany”. Terminowe zakończenie prac budowlanych umożliwiło uzyskanie decyzji pozwolenia na użytkowanie budynków w planowanym terminie. W dniu 28 października 2015 roku Spółka zależna od Emitenta Orion Ogrody Sp. z o. o. otrzymała Decyzję Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dopuszczającą budynki do użytkowania. Decyzja ta uprawomocniła się w drugiej połowie listopada. Łącznie oddano do użytkowania 118 mieszkań 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 2015 osiągnięcie wysokiego zysku netto. Do końca 2015 roku Spółce Orion Ogrody Sp. z o.o. udało się przenieść 1 427 metrów kwadratowych z 6 718 wybudowanych, co daje 21% zrealizowanej sprzedaży. Zarząd planuje, że sprzedaż pozostałej części inwestycji zostanie zakończona do jesieni 2016 roku. Tak wysoki poziom sprzedaży umożliwił częściową 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.

Drugą zakończoną inwestycją w roku 2015 była inwestycja pod nazwą marketingowa „Zabierzów Zacisze”. Inwestycja została oddana do użytkowania pod koniec 2015 roku, łącznie oddano 36 budynków w zabudowie szeregowej i bliźniaczej o powierzchni całkowitej od 94-137 mkw. Przesprzedaż tej inwestycji znajdzie odzwierciedlenie w wynikach spółki w roku 2016 kiedy to dla tych budynków zostaną zawarte umowy przenoszące własność.

W 2015 roku poprzez powołaną do tego celu spółkę celową Orion Ogrody 2 Sp. z o.o. rozpoczęty został III etap inwestycji w Opatkowicach pod nazwą marketingową „Trzy Ogrody – Ogród Jaśminowy”. Projekt ten zakłada budowę 212 mieszkań o powierzchni od 32 do 60 metrów w 27 budynkach. Na dzień 31.12.2015 roku stopień zaawansowania prowadzonych prac ukształtował się na poziomie 17 %. Oddanie do użytkowania tej inwestycji planowane jest na IV kwartał 2016 roku.

W minionym roku prowadzona była również sprzedaż w Spółkach celowych lokali i mieszkań z zakończonych w latach poprzednich inwestycji przy ulicy Przemysłowej w Krakowie oraz I etapu inwestycji w Opatkowicach „Trzy Ogrody – Ogród Wrzosowy”. Zarząd planuje zakończenie sprzedaży w obydwu inwestycjach do końca I półrocza 2016 roku.

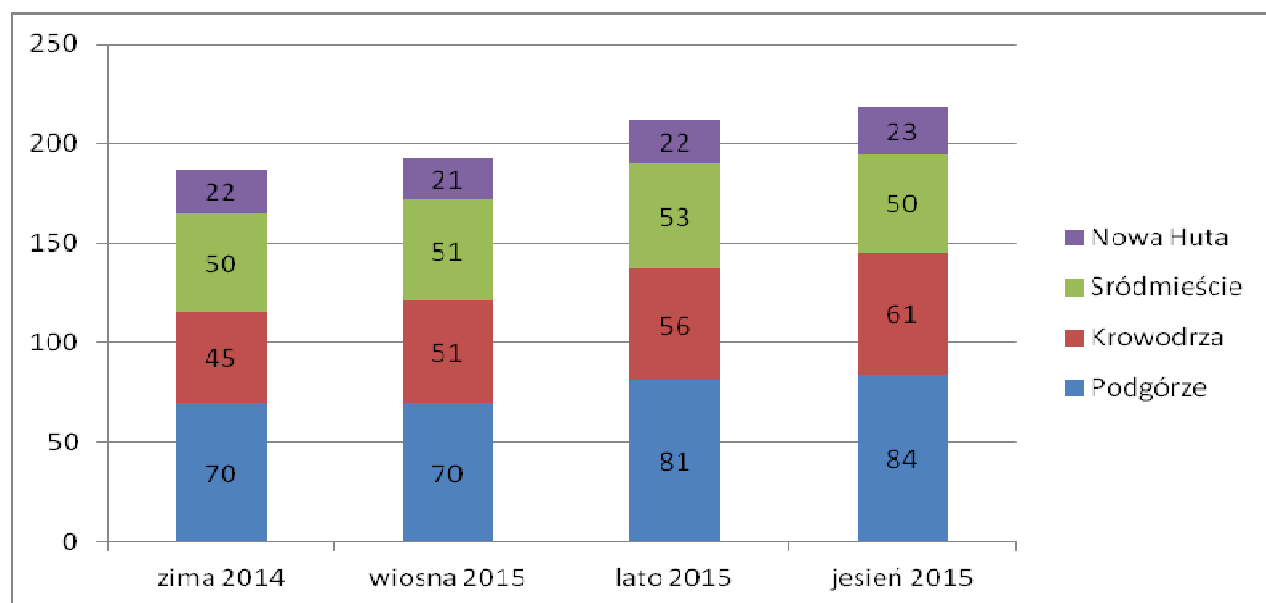
#### **4. OTOCZENIE RYNKOWE**

IV kwartał 2015 roku na rynku mieszkaniowym w Krakowie przyniósł wzrost sprzedaży nowych mieszkań niemal o 6%. Według danych statystycznych GUS w 2015 r. inwestorzy budujący na sprzedaż lub wynajem oddali do użytkowania w Krakowie 5595 mieszkań; co stanowiło 85,8% ogółu mieszkań oddanych do użytkowania. W porównaniu z rokiem poprzednim deweloperzy oddali do użytkowania o 11,2% mniej mieszkań. Bieżące wskaźniki dotyczące intensywności budów wskazują na dalsze ożywienie budownictwa. W 2015 r. deweloperzy rozpoczęli w minionym roku budowę 9 709 mieszkań, co w porównaniu z 2014 r. oznacza wzrost o 24,5%. Liczba pozwoleń na użytkowanie również wzrosła. W Krakowie wydane pozwolenia dotyczyły budowy 7635 mieszkań z przeznaczeniem na sprzedaż lub wynajem – względem poprzedniego roku wzrost o 49,9%. Po 3 kwartałach wydano 65 decyzji na budowę 97 budynków w budownictwie wielorodzinnym.

Tak duży wzrost inwestycji nie notowano od dwóch lat. Siłą napędową powstawania inwestycji deweloperskich jest wysoka sprzedaż spowodowana obniżkami stóp procentowych oraz dostępność kredytów a także wprowadzony z początkiem 2014 roku program Mieszkanie dla Młodych. Grupa posiada w swej ofercie większość mieszkań spełniających warunki nowego programu rządowego.

W roku 2015 znacznie wzrosła ilość inwestycji deweloperskich przeznaczonych do sprzedaży na terenie Krakowa. Obecnie na obszarze miasta prowadzonych jest 218 inwestycji deweloperskich to więcej aż o 32 rozpoczęte inwestycje w porównaniu do roku ubiegłego. Według danych na koniec 2015 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 23% inwestycji, a najmniejsza ich liczba ulokowana jest w Nowej

Hucie – jedynie 10%. Należy spodziewać się, iż w kolejnych latach liczba nowych inwestycji na terenie Krakowa będzie miała również tendencję wzrostową.



**Rysunek 1** Ilość inwestycji mieszkaniowych na terenie Krakowa w roku 2015.

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. 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 6 291 złotych w segmencie mieszkań o metrażu 40-60 mkw. 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 2015 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 2015 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 2015 roku uruchomiona została kolejna pula dofinansowania w 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 2015 przychody ze sprzedaży Grupy wyniosły 23 802 tys. zł, z czego większość wynikała z przenoszenia własności lokali mieszkalnych w zakończonych inwestycjach „Trzy Ogrody - Ogród Wrzosowy” - 10 804 tys. zł oraz „Trzy Ogrody – Ogród Różany” – 10 446 tys. zł

### Informacje o podstawowych produktach, towarach i usługach

Segment operacyjny	rok 2015 w tys.	struktura 2015	rok 2014 w tys.	struktura 2014
Najem nieruchomości	14	0,06%	59	0,19%
Sprzedaż nieruchomości	22 657	95,19%	30 449	99,72%
Sprzedaż usług budowlano-montażowych	1 063	4,47%		
Sprawowanie zarządu	68	0,29%	28	0,09%
Przychody ze sprzedaży ogółem	23 802	100%	30 536	100%

### Informacje o rynkach zbytu

Grupa działa w jednym głównym obszarze geograficznym – Polsce, będącym krajem jej siedziby. Nie występuje dostawca, którego udział w przychodach Grupy wynosi co najmniej 10%.

## 6. INFORMACJE O PLANOWANYCH PRODUKTACH I ROZWOJU

Grupa konsekwentnie realizuje założone cele odnośnie planowanych inwestycji realizowanych w oparciu o posiadany majątek. W trakcie całego roku 2015 udało się przekazać nabywcom na własność całości powierzchni lokali mieszkalnych inwestycji „Przemysłowa 15”. Do sprzedaży w roku 2016 pozostało 2 lokale użytkowe o łącznej powierzchni 283 mkw. Zarząd liczy, iż obecny poziom popytu na produkty Spółki pozwoli na sprzedaż pozostałej powierzchni do końca I półrocza 2016.

W roku 2015 rozpoczęta została budowa III 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 jak i bliskiej okolicy.

## **7. INFORMACJE O UMOWACH ZNACZĄCYCH DLA DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ GRUPY**

Spółka dominująca w Grupie na mocy kontraktu podpisanego w 2015 roku, stała się generalnym wykonawcą kontraktu budowlanego III etapu inwestycji „Trzy ogrody – Ogród Jaśminowy”. Na koniec czwartego kwartału stopień zaawansowania umowy wynosi 17%. Szacowane przychody z tego tytułu planowane są na poziomie kilkunastu milionów złotych.

W dniu 16.11.2015 roku Spółka zależna Orion Ogrody 2 Sp. z o.o. podpisała umowę kredytu inwestycyjnego na podstawie której bank jest zobowiązany postawić do dyspozycji spółki kredyt do kwoty 26 779 000 zł.

Uruchomione środki finansowe zostaną wykorzystane na realizację inwestycji „Trzy ogrody – Ogród Jaśminowy”.

Grupa zadebiutowała w dniu 17.12.2015 r. na rynku podstawowym GPW w Warszawie, zmieniając rynek notowań z NewConnect. Był to bardzo ważny krok w kierunku zwiększania rozpoznawalności wśród inwestorów oraz budowania ich zaufania wobec Grupy. Najbliższym celem dla Emitenta jest przeprowadzenie w pierwszej połowie 2016 r. emisji akcji serii G, w której inwestorom zaoferowane zostanie do 200.000 szt. akcji. Pozyskany kapitał będzie przeznaczony na rozbudowę banku gruntów oraz finansowanie realizowanych przedsięwzięć inwestycyjnych. Plany Grupy zakładają równoczesne prowadzenie 3 projektów deweloperskich, każdy o wielkości od 8 do 15 tys. mkw. powierzchni użytkowej.

W dniu 18 grudnia 2015 roku Spółka Dominująca w Grupie wyemitowała w ramach oferty prywatnej 100.000 sztuk obligacji na okaziciela serii A Spółki o wartości nominalnej 100,00 zł każda i łącznej wartości emisyjnej 10.000.000,00 zł. Obligacje podlegają zmiennemu oprocentowaniu w wysokości stawki WIBOR dla sześciomiesięcznych depozytów bankowych w PLN (WIBOR6M) powiększonej o marżę. Odsetki będą wypłacane z dołu co sześć miesięcy poczynając od daty emisji.

Celem emisji Obligacji jest zakup gruntów, na których Grupa planuje realizację projektów deweloperskich oraz finansowanie budowy tych projektów. Ostateczny termin wykupu Obligacji został ustalony na dzień 18 grudnia 2018 roku z możliwością wcześniejszego wykupu przez Spółkę. Wykup Obligacji nastąpi według ich wartości nominalnej.

Pod koniec IV kwartału 2015 Spółka zależna Orion Estates Sp. o.o. zawarła umowę przedwstępną na nabycie nieruchomości niezabudowanej o powierzchni 1,0611 ha położonej w Skawinie. Na gruncie tym ma być realizowany projekt inwestycyjny Spółki na lata 2016-2019.

## **8. OCENA ZARZĄDZANIA ZASOBAMI FINANSOWYMI**

Grupa Kapitałowa Orion Investment S.A. w roku 2015 osiągnęła wynik netto na poziomie 6 228 tys. złotych. Przychody ze sprzedaży wyniosły 23 802 tys. złotych. Zysk na sprzedaży wyniósł 7 724 tys. złotych. Grupa w roku 2015 wypracowała rentowność sprzedaży netto na poziomie 26% i jest wartością zadowalającą, z uwagi na prowadzenie przedsprzedaży i realizację dwóch projektów inwestycyjnych.

Rentowność kapitału własnego Grupy wyniosła w 2015 roku 20%. Rentowność aktywów w tym samym okresie wyniosła 11%.

Zadłużenie Grupy jest na niskim poziomie. Współczynnik zadłużenia obrazujący udział kapitałów obcych w kapitałach ogółem wynosi 0,23. Wskaźnik pokrycia zobowiązań kapitałem własnym wynosi 0,85.

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

W latach 2014-2015 suma bilansowa wzrosła o 63% z 37 533 tys. zł do 59 966 tys. zł. Wzrost ten jest efektem dynamiki aktywów obrotowych z których zdecydowaną większość stanowią zapasy. Jest to typowa sytuacja w przypadku branży deweloperskiej, gdzie realizowane projekty budowlane, przeznaczone na sprzedaż, stanowią główny element majątku.

Struktura pasywów wykazuje bardzo korzystne tendencje. Na uwagę zasługuje, głównie 13% wzrost wartości kapitału własnego, mimo wypłaconej w 2015 dywidendy.

Poziom zobowiązań wzrósł znacząco w stosunku do roku poprzedniego, ponieważ Grupa pozyskała, poprzez emisję trzyletnich obligacji przeprowadzoną przez jednostkę dominującą, kwotę 10 mln zł z przeznaczeniem na realizację obecnych i planowanych przedsięwzięć deweloperskich.

W rezultacie, Grupa wykazuje wysoką płynność finansową.

## **10. OPIS STRUKTURY GŁÓWNYCH LOKAT KAPITAŁOWYCH LUB GŁÓWNYCH INWESTYCJI KAPITAŁOWYCH DOKONANYCH W RAMACH GRUPY KAPITAŁOWEJ W DANYM ROKU OBROTOWYM**

W roku obrotowym 2015 Spółki w Grupie nie dokonały inwestycji kapitałowych.

## **11. OPIS ORGANIZACJI GRUPY KAPITAŁOWEJ ZE WSKAZANIEM JEDNOSTEK PODLEGAJĄCYCH KONSOLIDACJI ORAZ OPIS ZMIAN W ORGANIZACJI GRUPY KAPITAŁOWEJ WRAZ Z PODANIEM ICH PRZYCZYN**

Na dzień 31 grudnia 2015 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 kapitale zakładowym spółki ORION INVESTMENT S.A. posiadała 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 kapitale zakładowym spółki ORION INVESTMENT S.A. posiadała 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 kapitale zakładowym spółki ORION INVESTMENT S.A. posiadała 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 kapitale zakładowym spółki 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 kapitale zakładowym spółki ORION INVESTMENT S.A. posiadała 100 udziałów o wartości 50 zł każdy, co stanowiło 100% kapitału zakładowego i dawało 100% głosów na Zgromadzeniu Wspólników.
- Orion Ogrody 2 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Krakowie przy ul. Przemysłowej 13, w kapitale zakładowym spółki ORION INVESTMENT S.A. posiadała 100

udziałów o wartości 50 zł każdy, co stanowiło 100% kapitału zakładowego i dawało 100% głosów na Zgromadzeniu Wspólników.

- Orion Estates Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Krakowie przy ul. Przemysłowej 13, w kapitale zakładowym spółki ORION INVESTMENT S.A. posiadała 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.

## **12. OPIS ISTOTNYCH POZYCJI POZABILANSOWYCH W UJĘCIU PODMIOTOWYM, PRZEDMIOTOWYM I WARTOŚCIOWYM**

Na dzień 31 grudnia 2015 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 Powszechna 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 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.
- hipoteka do kwoty 40 168 500 zł ustanowiona na gruncie spółki Orion Ogrody 2 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością położonym w Krakowie przy ulicy Dębskiego jako zabezpieczenie kredytu inwestycyjnego do kwoty 26 779 000 zł udzielonego przez PKO BP S.A.,
- poręczenie spółki dominującej w Grupie na spłatę wyżej wymienionego kredytu,
- klauzula potrącenia wierzytelności z rachunku wyodrębnionych wpływów,
- zastaw rejestrowy na udziałach w spółce Orion Ogrody 2 Sp. z o.o.

### **13. 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 nieprzewidywany 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.

### **RYZYKO 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.

### **RYZYKO 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.

### **RYZYKO UBEZPIECZENIOWE**

Ryzyko ubezpieczeniowe związane jest z zagrożeniem utraty zdolności Grupy do przedkładania ubezpieczeń realizowanych kontraktów długoterminowych oraz niewłaściwego doboru pakietu ubezpieczeń, który z chwilą zaistnienia zdarzenia losowego mógłby spowodować odszkodowanie niemające charakteru odtworzeniowego.

Grupa przyjęła strategię, której celem jest uzyskanie efektu pełnego pokrycia ubezpieczeniowego, stosując instrumenty dostosowane indywidualnie do wymogów danego kontraktu długoterminowego.

Zarząd jednostki dominującej okresowo weryfikuje i uzgadnia zasady zarządzania każdym z wyżej wymienionych rodzajów ryzyka.

### **RYZYKO RYNKOWE**

Poprzez ryzyko rynkowe, na które narażona jest Grupa, rozumie się możliwość negatywnego wpływu na wyniki Spółki wynikającą ze zmiany cen rynkowych towarów, stóp procentowych, a także cen dłużnych papierów wartościowych oraz cen akcji spółki notowanej w obrocie publicznym.

Zgodnie z przyjętą polityką, celami procesu zarządzania ryzykiem rynkowym w Grupie są: ograniczenie zmienności wyniku finansowego, zwiększenie prawdopodobieństwa realizacji założeń budżetowych, zmniejszenie prawdopodobieństwa utraty płynności finansowej, utrzymanie w dobrej kondycji finansowej, wspieranie procesu podejmowania decyzji strategicznych w obszarze działalności inwestycyjnej, z uwzględnieniem źródeł finansowania inwestycji.

Wszystkie cele zarządzania ryzykiem rynkowym należy rozpatrywać łącznie, a ich realizacja jest zależna przede wszystkim od sytuacji wewnętrznej Grupy oraz warunków rynkowych.

#### **14. OCENA MOŻLIWOŚCI REALIZACJI ZAMIERZEŃ INWESTYCYJNYCH**

Zarówno w 2015 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. Wpłynie 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 zrealizowanie zgodnie z założeniami dwóch projektów inwestycyjnych - II etapu inwestycji przy ulicy Dębskiego w Krakowie pod nazwą marketingową „Trzy ogrody – Ogród Różany”, a także projekt inwestycyjny prowadzonego przez spółkę dominującą w Grupie Orion Investment SA budowę 36 budynków w zabudowie szeregowej i bliźniaczej w Zabierzowie.

Zdaniem Zarządu Grupa Kapitałowa będzie w stanie realizować inwestycje zgodnie ze swoimi planami.

#### **15. 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 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.

## **16. PLANY NA KOLEJNY ROK OBROTOWY**

Grupa 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”.
- doprowadzić do sprzedaży przez spółkę zależną pozostałe znajdujące się w jej dyspozycji lokale inwestycji „Trzy Ogrody – Ogród Różany”.
- doprowadzić do sprzedaży większości przez spółkę dominującą pozostałe znajdujące się w jej dyspozycji budynki inwestycji „Zabierzów - Zacisze”.
- zakończyć realizację III etapu inwestycji „Trzy ogrody – Ogród Jaśminowy”,
- rozpocząć realizację inwestycji w Skawinie

## **17. ODDZIAŁY SPÓŁKI**

Spółki z Grupy nie posiadają zarejestrowanych oddziałów.



## **18. 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 roku o realizacji programu skupu akcji własnych. 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.

Do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania Spółka dominująca nabyła 1 983 akcje własnych o łącznej wartości 99 315,23 zł.

Na dzień 31 grudnia 2015 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.

## **19. ZASADY ŁADU KORPORACYJNEGO**

Grupa podlega zbiorowi ładu korporacyjnego pod nazwą „Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW ” stanowiącym załącznik do Uchwały Nr 12/1170/2007 Rady Giełdy z dnia 4 lipca 2007 r. (z późniejszymi zmianami).

Oświadczenie o stosowaniu ładu korporacyjnego stanowi załącznik nr 1 do niniejszego sprawozdania.

**20. Wskazanie postępowań toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej których wartość stanowi co najmniej 10% kapitałów własnych jednostki dominującej.**

W 2015 Grupa nie była stroną postępowań stanowiących co najmniej 10% kapitałów własnych jednostki dominującej.

**21. Informacje o powiązaniach organizacyjnych lub kapitałowych jednostki dominującej z innymi podmiotami oraz określenie jego głównych inwestycji krajowych i zagranicznych.**

Według stanu na 31.12.2015 r. głównymi inwestycjami jednostki dominującej są udziały i akcje w spółkach zależnych, które zostały objęte konsolidacją.

**22. Informacje o istotnych transakcjach zawartych przez emitenta lub jednostkę od niego zależną z podmiotami powiązanymi na warunkach innych niż rynkowe.**

W Grupie Kapitałowej nie wystąpiły transakcje z podmiotami powiązanymi, które były istotne oraz zostały zawarte na innych warunkach niż rynkowe.

**23. Informacje o zaciągniętych kredytach i pożyczkach**

Pożyczki i kredyty udzielane są i spłacane w walucie polskiej.

Nazwa (firma) jednostki, ze wskazaniem formy prawnej	Kwota kredytu / pożyczki wg umowy		Kwota kredytu / pożyczki pozostała do spłaty, w tym		Warunki oprocentowania		Termin spłaty
					Cześć krótkoterm.	Cześć długoterm.	
PKO BP S.A.	1 035 840,00	PLN	680 901,64	PLN	86 911,68	593 898,96	WIBOR 3M +2,5% 01-10-2023
Alior Bank	17 900 000,00	PLN	9 294 653,74	PLN	9 294 653,74		WIBOR 3M +3% 31-12-2016
PKO BP S.A.	26 779 000,00	PLN	26 779 000,00	PLN	9 381 565,42	26 779 000,00	WIBOR 3M +2,8% 30-06-2018
<b>RAZEM</b>	<b>45 714 840,00</b>	<b>-</b>	<b>36 754 555,38</b>	<b>-</b>		<b>27 372 898,96</b>	

**24. Informacje o udzielonych i zaciągniętych pożyczkach w Grupie Kapitałowej.**

Wszystkie pożyczki udzielane są i spłacane w walucie polskiej.

**POŻYCZKI UDZIELONE PRZEZ JEDNOSTKĘ DOMINUJĄCĄ JEDNOSTKOM ZALEŻNYM**

Data udzielenia pożyczki	Wartość pożyczki	Oprocentowanie w		Data wymagalności
		skali roku	Pożyczkobiorca	
07-01-2015	10 000,00	5%	Orion Ogrody Sp. z o.o.	31-03-2017
04-02-2015	10 000,00	5%	Orion Ogrody Sp. z o.o.	31-03-2017
07-05-2015	20 000,00	5%	Orion Ogrody Sp. z o.o.	31-03-2017
29-05-2015	4 990 000,00	5%	Orion Ogrody 2 Sp. z o.o.	31-01-2019
29-05-2015	299 000,00	5%	Orion Ogrody 2 Sp. z o.o.	30-10-2015
18-06-2015	70 000,00	5%	Orion Ogrody Sp. z o.o.	31-03-2017
01-07-2015	10 000,00	5%	Orion Ogrody Sp. z o.o.	31-03-2017
03-07-2015	1 106 000,00	5%	Orion Ogrody 2 Sp. z o.o.	31-01-2019
23-09-2015	28 000,00	5%	Orion Ogrody 2 Sp. z o.o.	31-07-2018
09-11-2015	370 000,00	5%	Orion Zacisze Sp. z o.o.	31-12-2017
16-11-2015	210 000,00	5%	Orion Ogrody 2 Sp. z o.o.	31-07-2018
30-11-2015	1 800 000,00	5%	Orion Ogrody 2 Sp. z o.o.	31-07-2018
01-12-2015	85 000,00	5%	Orion Ogrody Sp. z o.o.	31-03-2017
08-12-2015	10 000,00	5%	Orion Ogrody Sp. z o.o.	31-03-2017
14-12-2015	19 000,00	5%	Orion Ogrody 2 Sp. z o.o.	31-12-2017
21-12-2015	10 000,00	5%	Orion Zacisze Sp. z o.o.	31-12-2017
22-12-2015	2 805 000,00	5%	Orion Estates Sp. z o.o.	31-12-2017
30-12-2015	12 000,00	5%	Orion Ogrody Sp. z o.o.	31-03-2017

**POŻYCZKI OTRZYMANE PRZEZ JEDNOSTKĘ  
DOMINUJĄCĄ OD JEDNOSTEK ZALEŻNYCH**

	Wartość pożyczki	Oprocentowanie w		Data wymagalności
		skali roku	Pożyczkodawca	
03-11-2015	200 000,00	5%	INF Orion inwestycje Sp.z o.o. BIS SKA	31-12-2016
03-12-2015	100 000,00	5%	INF Orion inwestycje Sp.z o.o. BIS SKA	31-12-2016
13-03-2015	250 000,00	5%	INF Orion inwestycje Sp.z o.o. BIS SKA	31-12-2016
02-04-2015	100 000,00	5%	INF Orion inwestycje Sp.z o.o. BIS SKA	31-12-2016
08-04-2015	200 000,00	5%	INF Orion inwestycje Sp.z o.o. BIS SKA	31-12-2016
30-11-2015	500 000,00	5%	INF Orion inwestycje Sp.z o.o. BIS SKA	31-12-2016

**25. Informacje o udzielonych i otrzymanych poręczeniach i gwarancjach.**

W dniu 16.11.2015 Spółka Dominująca w Grupie udzieliła poręczenia na spłatę kredytu inwestycyjnego udzielonego spółce zależnej Orion Ogrody 2 Sp. z o.o. Do dyspozycji kredytobiorcy zostanie postawiona kwota 26 779 000 zł. Kwota zadłużenia do której bank może wystawić bankowy

tytuł egzekucji wynosi 40 168 500 zł, na którą składają się należność główna oraz ewentualne – wynikające z umowy odsetki, prowizje i opłaty bankowe oraz inne należności, a także poniesione przez PKO BP S.A. koszty czynności podjętych w celu odzyskania wierzytelności.

**26. Objaśnienie różnic pomiędzy wynikami finansowymi wykazanymi w raporcie, a wcześniej publikowanymi prognozami wyników za dany rok.**

Jednostka dominująca dokonała obniżenia prognoz finansowych na 2015 r. Obniżenie prognoz finansowych było wynikiem późniejszego oddania do użytkowania II etapu inwestycji deweloperskiej "Trzy ogrody – Ogród Różany" oraz późniejszego uzyskania zaświadczenia o oddaniu do użytkowania zespołu 36 budynków mieszkalnych w Zabierzowie. W związku z tym część przychodów i zysków, które miały wpłynąć na wyniki w 2015 roku przesunęła się na I kw. 2016 roku. Stąd też konieczność korekty prognoz finansowych.

**27. Informacje o zmianach w podstawowych zasadach zarządzania przedsiębiorstwem jednostki dominującej i jego grupą kapitałową.**

W roku objętym sprawozdaniem nie nastąpiły zmiany w podstawowych zasadach zarządzania przedsiębiorstwem jednostki dominującej i jego Grupą Kapitałową.

**28. Informacje o zawartych umowach między emitentem a osobami zarządzającymi przewidującymi rekompensatę.**

W roku objętym sprawozdaniem nie zostały zawarte umowy między jednostką dominującą a osobami zarządzającymi przewidujące rekompensatę.

**29. Informacja o systemie kontroli programów akcji pracowniczych.**

Spółka nie posiada systemu kontroli programów akcji pracowniczych.

**30. Wartość wynagrodzeń, nagród lub korzyści, wypłaconych, należnych lub potencjalnie należnych osobom zarządzającym i nadzorującym.**

Informacja o wynagrodzeniach osób zarządzających i nadzorujących zostały zawarte w Jednostkowym Sprawozdaniu Finansowym w nocy 75 oraz w Skonsolidowanym Sprawozdaniu Grupy Kapitałowej w nocy 70.

### 31. Informacje o czynnikach i nietypowych zdarzeniach mających wpływ na wynik z działalności Grupy.

W okresie objętym sprawozdaniem nie wystąpiły czynniki i nietypowe zdarzenia mające wpływ na wynik z działalności Grupy.

### 32. Informacje o łącznej liczbie i wartości nominalnej wszystkich akcji (udziałów) emitenta oraz akcji i udziałów w jednostkach powiązanych emitenta, będących w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących (dla każdej osoby oddzielnie).

Wartość nominalna akcji jednostki dominującej.

Stan na 31.12.2015

Seria/emisja	Rodzaj akcji	Rodzaj uprzywilejowania akcji	Rodzaj ograniczenia praw do akcji	Liczba akcji	Wartość serii/emisji wg wartości nominalnej	Sposób pokrycia kapitału	Data rejestracji	Prawo do dywidendy (od daty)
SERIA A	zwykłe	-	na okaziciela	-	644 300,00	6 443 000,00	-	-
SERIA B	zwykłe	-	na okaziciela	-	171 270,00	1 712 700,00	-	-
SERIA C	zwykłe	-	na okaziciela	-	109 093,00	1 090 930,00	-	-
SERIA D	zwykłe	-	na okaziciela	-	99 100,00	991 000,00	-	-
SERIA E	zwykłe	-	na okaziciela	-	25 771,00	257 710,00	-	14.01.2009
SERIA F	zwykłe	-	na okaziciela	-	32 778,00	327 780,00	-	14.08.2009
<b>Liczba akcji razem</b>				-	<b>1 082 312,00</b>	-	-	-
<b>Kapitał zakładowy razem</b>					<b>10 823 120,00</b>	-	-	-
<b>Wartość nominalna jednej akcji w zł</b>					<b>10,00</b>	-	-	-

Akcje będące w posiadaniu osób nadzorujących i zarządzających jednostką dominującą.

Lp.	Akcjonariusz	Łączna ilość akcji	Rodzaj akcji	Ilość głosów na Walnym	Wartość nominalna	Wartość wszystkich akcji wg ceny emisyjnej w tys.	Udział w kapitale	Udział głosów na Walnym
1	Tadeusz Marszałik	630 957,00	zwykłe	630 957,00	6 309 570,00	-	58%	58%
2	Waldemar Gębuś	199 257,00	zwykłe	199 257,00	1 992 570,00	-	18%	18%
3	Marszałik Piotr	80 462,00	zwykłe	80 462,00	804 620,00	-	7%	7%
4	Akcje własne	1 983,00	zwykłe	1 983,00	19 830,00	-	0,2%	0,2%
5	Pozostali akcjonariusze	169 653,00	zwykłe	169 653,00	1 696 530,00	-	16,8%	16,8%
<b>Razem</b>		<b>1 082 312,00</b>		<b>1 082 312,00</b>	<b>10 823 120,00</b>	-	<b>100%</b>	<b>100%</b>

### 33. Informacje o znanych jednostce dominującej umowach (w tym również zawartych po dniu bilansowym), w wyniku których mogą w przyszłości nastąpić zmiany w proporcjach posiadanych akcji przez dotychczasowych akcjonariuszy.

Jednostka dominująca na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania nie posiada informacji o wyżej wymienionych umowach.

#### **34. Charakterystyka polityki w zakresie kierunków rozwoju Grupy Kapitałowej.**

Grupa Kapitałowa bardzo rozważnie analizuje i planuje nowe przedsięwzięcia inwestycyjne, dokładnie analizując wszystkie czynniki ryzyka w celu minimalizacji zagrożeń dla ich realizacji.

Strategia działania Grupy oparta jest na zasadach marketingowych, a więc uwzględniających przede wszystkim potrzeby i oczekiwania klientów.

Grupa stanowi spójną całość organizacyjną z dominującym udziałem jednostki dominującej w grupie. Strategicznym celem Grupy Kapitałowej jest długofalowy, stabilny wzrost wartości firmy i satysfakcja jej akcjonariuszy. Realizacja tego celu możliwa jest poprzez zbudowanie szybkiej, prostej i nowoczesnej organizacji zapewniającej sprawną realizację wysokomarżowych inwestycji w sektorach: budownictwa mieszkaniowego wielorodzinnego i jednorodzinnego, a także efektywne zarządzanie portfelem posiadanych projektów.

#### **35. Informacja o podmiocie uprawnionym do badania i przeglądu sprawozdań finansowych Emitenta.**

W dniu 8 grudnia 2015 roku spółka Orion Investment S.A. podpisała ze spółką BDI Audyt Sp. z o.o. umowę o badanie informacji finansowych jednostkowego sprawozdania finansowego Orion Investment S.A oraz badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Orion Investment S.A.

W dniu 28 stycznia 2016 roku Spółka zależna od emitenta INF Orion Inwestycje Sp. z o.o. BIS SKA podpisała ze spółką BDI Audyt Sp. z o.o. umowę o badanie jednostkowego sprawozdania finansowego spółki.

Przedmiotem umów było przeprowadzenie badania w zakresie:

- badanie jednostkowego sprawozdania finansowego spółki dominującej przygotowanego zgodnie z MSSF za okres: od 1 stycznia do 31 grudnia 2015 i sporządzenia raportów z badania.
- badanie skonsolidowanego sprawozdania Grupy Kapitałowej Orion Investment S.A. sporządzonego zgodnie z MSSF za okres: od 1 stycznia do 31 grudnia 2015 i sporządzenia raportów z badania.

- badanie jednostkowego sprawozdania finansowego spółki zależnej przygotowanego zgodnie z Ustawą o rachunkowości i sporządzenie raportów z badania.

Wynagrodzenia podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych w latach 2015-2014

	w roku 2015 (netto)	w roku 2014 (netto)
Wynagrodzenie z tytułu badania i przeglądu dotyczące jednostki dominującej	8 000,00	7 000,00
Wynagrodzenie z tytułu badania i przeglądu dotyczące Grupy Kapitałowej	6 000,00	3 000,00
Wynagrodzenie z tytułu badania jednostek zależnych	5 500,00	
Wynagrodzenie z tytułu innych usług	11 000,00	

*Kraków, 18 marca 2016 roku*

Prezes Zarządu - Tadeusz Marszałik .....

Wiceprezes Zarządu – Marcin Gręda .....