

**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ**

**ORION INVESTMENT SA**

**ZA OKRES 01.01.2016 - 31.12.2016**



*Kraków, 21.03.2017*

## 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 Lipowa Sp. z o. o.	- jednostka zależna,
Orion Ogrody 3 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 31.12.2016 roku wchodził:

Prezes Zarządu	– Tadeusz Marszałik,
Wiceprezes Zarządu	– Marcin Gręda

W skład Rady Nadzorczej na dzień 31.12.2016 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,
Członek Rady Nadzorczej	– Wojciech Chodorowski.

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 jednorodzinym. 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 2016 udało się zakończyć realizację trzeciego projektu inwestycyjnego pod nazwą marketingową „Trzy Ogrody – Ogród Jaśminowy”. Terminowe zakończenie prac budowlanych umożliwiło uzyskanie decyzji pozwolenia na użytkowanie budynków w planowanym terminie.

łącznie oddano do użytkowania 212 mieszkań w 27 budynkach o łącznej powierzchni użytkowej 10 313 mkw.

Niezwłocznie po uzyskaniu pozwolenia na użytkowanie Spółka celowa Orion Ogrody 2 sp. z o.o. rozpoczęła przenoszenie własności mieszkań na nowych właścicieli. W związku z tym, że pierwsze przeniesienia własności miały miejsce już w roku 2017 przychody ze sprzedaży na zrealizowanej inwestycji będą zaksięgowane w wynikach spółki w I kwartale 2017.

Druga spółka celowa Orion Ogrody sp. z o.o. sukcesywnie pozyskiwała klientów i przenosiła własność zrealizowanej w 2015 roku inwestycji „Trzy ogrody - Ogród Różany”. Do końca 2016 roku Spółce udało się przenieść 5 583 metry kwadratowe z 6 719 wybudowanych, co daje 83% zrealizowanej sprzedaży. Zarząd planuje, że sprzedaż pozostałej części inwestycji zostanie zakończona do jesieni 2017 roku.

Również druga zakończona inwestycja w roku 2015 „Zabierzów Zacisze” cieszy się dużym powodzeniem. Inwestycja ta została oddana do użytkowania pod koniec 2015 roku, łącznie oddano 36 budynków w zabudowie szeregowej i bliźniaczej o powierzchni całkowitej od 94-137 mkw. Do końca 2016 roku zrealizowano sprzedaż na poziomie 25%. Zarząd planuje, że sprzedaż pozostałej części inwestycji zostanie zrealizowana do połowy 2018 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”.

W trakcie całego roku 2016 udało się przekazać nabywcom na własność całości powierzchni lokali mieszkalnych inwestycji „Trzy Ogrody – Ogród Wrzosowy”.

Do sprzedaży w roku 2017 pozostało 2 lokale usługowe o łącznej powierzchni 283 mkw. przy ul. Przemysłowej w Krakowie. Zarząd liczy, iż obecny poziom popytu na produkty Spółki pozwoli na sprzedaż pozostałej powierzchni do końca 2017 roku.

W minionym roku spółki celowe nabyły dwa grunty, jeden w atrakcyjnej lokalizacji w Krakowie a drugi w miejscowości Skawina tuż przy granicy z Krakowem. Na gruntach tych będą prowadzone będą nowe inwestycje deweloperskie w najbliższych latach.

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

##### **Konkurenci**

Ogólna sytuacja ekonomiczna w minionym roku w województwie małopolskim, podobnie jak i w Polsce, ulegała dalszej systematycznej poprawie. 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. Spółka posiada w swej ofercie większość mieszkań spełniających warunki programu rządowego.

Rok 2016 był kolejnym rokiem wzrostu ilości inwestycji deweloperskich przeznaczonych do sprzedaży na terenie Krakowa. Obecnie na obszarze miasta prowadzonych jest 229 inwestycji deweloperskich to więcej aż o 11 rozpoczętych inwestycji w porównaniu do roku ubiegłego. Alokacja inwestycji w poszczególnych dzielnicach Krakowa w dalszym ciągu pozostaje bez zmian. Według danych na koniec 2016 roku najwięcej, bo blisko 38,9% z nich zlokalizowanych jest w dzielnicy Podgórze, drugą najpopularniejszą wśród deweloperów lokalizacją jest Krowodrza, gdzie realizuje się 28,4% ogółu projektów. Śródmieście przyciągnęło 21,8% inwestycji, a najmniejsza ich liczba ulokowana jest w Nowej Hucie – jedynie 10,9%. Należy spodziewać się, iż w kolejnych latach liczba nowych inwestycji na terenie Krakowa będzie miała również tendencję wzrostową.

#### 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 40-60 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.

Pomimo wzrostu podaży nastąpił wzrost cen mieszkań, które zostały zaakceptowane przez konsumentów. Dla wszystkich inwestycji w Krakowie średnia cena jednego metra kwadratowego powierzchni wynosiła na koniec 2016 roku 6300 złotych w segmencie mieszkań o metrażu 40-60

mkw. Cena ta jest 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 2016 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 2016 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 2016 roku uruchomiona została kolejna pula dofinansowania w program Mieszkanie dla Młodych. Spółki celowe posiadają w swej ofercie większość mieszkań spełniających warunki tego 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 2016 przychody ze sprzedaży Grupy wyniosły 25 662 tys. zł, z czego większość wynikała z przenoszenia własności lokali mieszkalnych w zakończonych inwestycjach „Trzy Ogrody - Ogród Wrzosowy” - 1 266 tys. zł oraz „Trzy Ogrody – Ogród Różany” – 19 063 tys. zł, oraz „Zabierzów Zacisze” – 3 339 tys. zł

Informacje o podstawowych produktach, towarach i usługach

Segment operacyjny	rok 2016 w tys.	struktura 2016	rok 2015 w tys.	struktura 2015
Najem nieruchomości	36	0,14%	14	0,06%
Sprzedaż nieruchomości	25 544	99,54%	22 657	95,19%
Sprzedaż usług budowlano- montażowych	23	0,09%	1 063	4,47%
Sprawowanie zarządu	59	0,23%	68	0,29%
Przychody ze sprzedaży ogółem	25 662	100,00%	23 802	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 roku 2016 rozpoczęta została budowa IV etapu inwestycji „Trzy ogrody - Ogród Lawendowy”. W następnych latach prowadzone będą prace budowlane związane z kolejnymi inwestycjami na zakupionym gruncie w Krakowie i Skawinie.

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

W dniu 30 czerwca 2016 roku Orion Zacisze - spółka celowa zawarła umowę nabycia prawa własności nieruchomości położonej w rejonie ulicy Grzegórzeckiej w Krakowie o łącznej powierzchni 0,7158 ha. Spółka na zakupionym gruncie planuje realizację przedsięwzięcia deweloperskiego w postaci budowy ekskluzywnych budynków wielorodzinnych wraz z garażem podziemnym i lokalami usługowymi.

W dniu 23 czerwca 2016 roku Spółka Dominująca w Grupie wyemitowała w ramach oferty prywatnej 80.000 sztuk obligacji na okaziciela serii B o wartości nominalnej 100,00 zł każda i łącznej wartości

emisyjnej 8.000.000,00 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. Ostateczny termin wykupu Obligacji został ustalony na dzień 23 czerwca 2019 roku z możliwością wcześniejszego wykupu Obligacji przez Spółkę. Wykup Obligacji nastąpi według ich wartości nominalnej.

Pozyskane środki zostały w całości wykorzystane na zakup nieruchomości przy ulicy Grzegórzeckiej, powstała cena nabycia w wysokości 5 731 tys. została zapłacona ze środków własnych Grupy Kapitałowej.

W dniu 09.12.2016 Spółka Dominująca w Grupie zawarła umowę pożyczki w wysokości 5.000.000 zł. Oprocentowanie ustalone zostało na poziomie 6,5%, odsetki płatne będą na koniec każdego kwartału. Ostateczny termin zwrotu pożyczki ustalono na dzień 31 grudnia 2018 r.

Celem pozyskania wyżej wymienionych źródeł finansowania był zakup gruntów, na których Grupa planuje realizację projektów deweloperskich oraz finansowanie tych projektów.

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

Grupa Kapitałowa Orion Investment S.A. w roku 2016 osiągnęła wynik netto na poziomie 5 066 tys. złotych. Przychody ze sprzedaży wyniosły 25 662 tys. złotych. Zysk na sprzedaży wyniósł 6 217 tys. złotych. Grupa w roku 2016 wypracowała rentowność sprzedaży netto na poziomie 19,74% i jest to wartość zadowalająca, z uwagi na prowadzenie przedsprzedaży i realizację projektu inwestycyjnego. Rentowność kapitału własnego Grupy wyniosła w 2016 roku 15,23%. Rentowność aktywów w tym samym okresie wyniosła 5,7%.

Zadłużenie Grupy jest na niskim poziomie. Współczynnik zadłużenia obrazujący udział kapitałów obcych w kapitałach ogółem wynosi 0,63. Wskaźnik pokrycia zobowiązań kapitałem własnym wynosi 1,68.

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

W latach 2015-2016 suma bilansowa wzrosła o 33% z 60 118 tys. zł do 89 367 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 5% wzrost wartości kapitału własnego, mimo wypłaconej w 2015 i 2016 roku dywidendy.

Poziom zobowiązań wzrósł znacząco w stosunku do roku poprzedniego, ponieważ Grupa pozyskała, poprzez emisję trzyletnich obligacji przeprowadzoną przez jednostkę dominującą, kwotę 8 mln zł oraz pożyczkę w wysokości 5 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 2016 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 2016 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 Lipowa 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 3 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 2016 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 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.
- ustanowiona hipoteka łączna do kwoty 4 200 000 zł na zabezpieczenie spłaty pożyczki w kwocie 5 000 000 zł wraz z należnymi odsetkami hipotekę ustanowiono na nieruchomości gruntowej położonej przy ul. Dębskiego w Krakowie.

### **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:

#### **RYZYKO 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.

#### **RYZYKO 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.

### **RYZYKO 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.

### **RYZIKO 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 2016 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 projektu inwestycyjnego - IV etapu inwestycji przy ulicy Dębskiego w Krakowie pod nazwą marketingową „Trzy ogrody – Ogród Lawendowy”.

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 Różany”.

- doprowadzić do sprzedaży przez spółkę zależną pozostałe znajdujące się w jej dyspozycji lokale inwestycji „Trzy Ogrody – Ogród Jaśminowy”.
- doprowadzić do sprzedaży większości przez spółkę dominującą pozostałe znajdujące się w jej dyspozycji budynki inwestycji „Zabierzów - Zacisze”.
- zakończyć realizację IV etapu inwestycji „Trzy ogrody – Ogród Lawendowy”,
- rozpocząć realizację inwestycji w Skawinie oraz w Krakowie przy ul. Grzegórzeckiej.

## **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 2016 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 2016 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 31.12.2016 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	Kwota kredytu / pożyczki wg umowy		Kwota kredytu / pożyczki pozostała do spłaty,		Warunki oprocentowania	Termin spłaty
					WIBOR 3M	
PKO BP S.A.	1 035 840,00	PLN	593 978,07	PLN	+2,5%	01-10-2023
					WIBOR 3M	
PKO BP S.A.	12 356 935,84	PLN	12 356 935,84	PLN	+2,8%	30-06-2018
Reprograf S.A.	5 000 000,00	PLN	5 000 000,00		6,50%	31-12-2018
RAZEM	18 392 775,84		17 950 913,91	-		



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

Wszystkie pożyczki udzielane są i spłacane w walucie polskiej.

### Pożyczki udzielone Spółce Dominującej

Nazwa (firma) jednostki, ze wskazaniem formy prawnej	Kwota	Kwota kredytu /		Warunki oprocentowania	Termin
	kredytu	/	pożyczki		
	pożyczki	wg	pozostała	do	
	umowy		spłaty,		spłaty
PKO BP S.A.	1 035 840,00		593 978,07	WIBOR 3M +2,5%	01-10-2023
Reprograf S.A.	5 000 000,00		5 000 000,00	6,50%	31-12-2018
INF Orion Inwestycje Sp. z o.o. BIS SKA	200 000,00		218 109,59	5%	31-12-2017
INF Orion Inwestycje Sp. z o.o. BIS SKA	100 000,00		109 041,10	5%	31-12-2017
INF Orion Inwestycje Sp. z o.o. BIS SKA	250 000,00		272 568,49	5%	31-12-2017
INF Orion Inwestycje Sp. z o.o. BIS SKA	100 000,00		108 753,42	5%	31-12-2017
INF Orion Inwestycje Sp. z o.o. BIS SKA	200 000,00		217 342,47	5%	31-12-2017
INF Orion Inwestycje Sp. z o.o. BIS SKA	500 000,00		527 191,78	5%	31-12-2017

### Pożyczki udzielone przez Spółkę Dominującą jednostkom zależnym

Data udzielenia		Oprocent		Pożyczkobiorca	Data
pożyczki	Wartość pożyczki	owanie			wymagalności
2016-01-27	70 000,00	5%	Orion Ogrody Sp. z o.o.		2018-12-31
2016-01-29	50 000,00	5%	Orion Ogrody Sp. z o.o.		2018-12-31
2016-01-12	5 000,00	5%	Orion Ogrody Sp. z o.o.		2018-12-31
2016-02-22	50 000,00	5%	Orion Ogrody Sp. z o.o.		2018-12-31
2016-02-25	440 000,00	5%	Orion Ogrody Sp. z o.o.		2018-12-31
2016-02-11	120 000,00	5%	Orion Ogrody Sp. z o.o.		2018-12-31
2016-03-08	45 000,00	5%	Orion Ogrody Sp. z o.o.		2018-12-31
2016-03-30	20 000,00	5%	Orion Ogrody Sp. z o.o.		2018-12-31
2016-03-23	10 000,00	5%	Orion Ogrody Sp. z o.o.		2018-12-31
2016-04-21	70 000,00	5%	Orion Ogrody Sp. z o.o.		2018-12-31
2016-05-20	80 000,00	5%	Orion Ogrody Sp. z o.o.		2018-12-31
2016-05-24	70 000,00	5%	Orion Ogrody Sp. z o.o.		2018-12-31
2016-05-31	4 000,00	5%	Orion Ogrody Sp. z o.o.		2018-12-31
2016-05-18	20 000,00	5%	Orion Ogrody Sp. z o.o.		2018-12-31
2016-05-19	100 000,00	5%	Orion Ogrody Sp. z o.o.		2018-12-31

Grupa Kapitałowa ORION INVESTMENT S.A.  
Sprawozdanie Zarządu z działalności za okres od dnia 1.01.2016 roku do dnia 31.12.2016 roku

2016-07-01	120 000,00	5%	Orion Ogrody Sp. z o.o.	2018-12-31
2016-07-07	30 000,00	5%	Orion Ogrody Sp. z o.o.	2018-12-31
2016-10-25	40 000,00	5%	Orion Ogrody Sp. z o.o.	2018-12-31
2016-11-28	42 000,00	5%	Orion Ogrody Sp. z o.o.	2018-12-31
2016-12-16	20 000,00	5%	Orion Ogrody Sp. z o.o.	2018-12-31
2016-02-01	10 000,00	5%	Orion Ogrody 2 Sp. z o.o.	2018-12-31
2016-04-15	10 000,00	5%	Orion Ogrody 2 Sp. z o.o.	2018-12-31
2016-06-28	84 800,00	5%	Orion Ogrody 2 Sp. z o.o.	2018-12-31
2016-07-04	10 000,00	4%	Orion Ogrody 2 Sp. z o.o.	2018-12-31
2016-07-25	45 000,00	4%	Orion Ogrody 2 Sp. z o.o.	2018-12-31
2016-08-31	10 000,00	4%	Orion Ogrody 2 Sp. z o.o.	2018-12-31
2016-08-31	20 000,00	4%	Orion Ogrody 2 Sp. z o.o.	2018-12-31
2016-09-27	30 000,00	4%	Orion Ogrody 2 Sp. z o.o.	2018-12-31
2016-10-10	10 000,00	4%	Orion Ogrody 2 Sp. z o.o.	2018-12-31
2016-10-17	60 000,00	4%	Orion Ogrody 2 Sp. z o.o.	2018-12-31
2016-11-08	50 000,00	4%	Orion Ogrody 2 Sp. z o.o.	2018-12-31
2016-11-29	50 000,00	4%	Orion Ogrody 2 Sp. z o.o.	2018-12-31
2016-11-30	50 000,00	4%	Orion Ogrody 2 Sp. z o.o.	2018-12-31
2016-12-15	60 000,00	4%	Orion Ogrody 2 Sp. z o.o.	2018-12-31
2016-12-21	150 000,00	4%	Orion Ogrody 2 Sp. z o.o.	2018-12-31
2016-12-22	100 000,00	4%	Orion Ogrody 2 Sp. z o.o.	2018-12-31
2016-06-27	1 000,00	4%	Orion Zacisze Sp. z o.o.	2018-12-31
2016-06-29	12 100 000,00	4%	Orion Zacisze Sp. z o.o.	2018-12-31
2016-06-29	1 096 000,00	4%	Orion Zacisze Sp. z o.o.	2018-12-31
2016-07-07	100 000,00	4%	Orion Zacisze Sp. z o.o.	2018-12-31
2016-10-07	100 000,00	4%	Orion Zacisze Sp. z o.o.	2018-12-31
2016-10-13	100 000,00	4%	Orion Zacisze Sp. z o.o.	2018-12-31
2016-07-20	20 000,00	4%	Orion Zacisze Sp. z o.o.	2018-12-31
2016-08-17	2 000,00	4%	Orion Zacisze Sp. z o.o.	2018-12-31
2016-10-17	2 000,00	4%	Orion Zacisze Sp. z o.o.	2018-12-31
2016-11-15	5 000,00	4%	Orion Zacisze Sp. z o.o.	2018-12-31
2016-06-08	300 000,00	5%	Orion Lipowa Sp. z o.o.	2018-12-31
2016-08-01	1 800 000,00	4%	Orion Lipowa Sp. z o.o.	2018-12-31
2016-08-01	410 000,00	4%	Orion Lipowa Sp. z o.o.	2018-12-31
2016-08-11	200 000,00	4%	Orion Lipowa Sp. z o.o.	2018-12-31
2016-09-29	100 000,00	4%	Orion Lipowa Sp. z o.o.	2018-12-31
2016-10-14	15 000,00	4%	Orion Lipowa Sp. z o.o.	2018-12-31
2016-12-28	1 700 000,00	4%	Orion Lipowa Sp. z o.o.	2018-12-31

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

Emitent dokonał obniżenia prognoz finansowych na 2016 r. Obniżenie prognoz finansowych było wynikiem późniejszego oddania do użytkowania III etapu inwestycji deweloperskiej "Trzy ogrody – Ogród Jaśminowy". W związku z tym część przychodów i zysków, które miały wpłynąć na wyniki w 2016 roku przesunęła się na I kw. 2017 roku a także wyczerpanie puli kwoty dofinansowania na rok 2016 udzielanego w programie Mieszkanie dla Młodych, co spowodowało przesunięcie realizacji części umów przedwstępnych i deweloperskich na kolejny - 2017 rok. 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 pracowników.**

Spółka nie posiada systemu kontroli programów akcji

**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 78 oraz w Skonsolidowanym Sprawozdaniu Grupy Kapitałowej w nocy 71.

**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.

31.12.2016

Seria/emisja	Rodzaj akcji	Rodzaj uprzywilejowania akcji	Rodzaj ograniczenia praw do akcji	Liczba akcji	Wartość serii/emisji wg wartości nominalnej
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
SERIA F	zwykłe	-	na okaziciela	32 778,00	327 780,00
				1 082 312,00	
Kapitał zakładowy razem				10 823 120,00	
Wartość nominalna jednej akcji w zł				10,00	

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 10 sierpnia 2016 roku Rada Nadzorcza podjęła uchwałę w sprawie wyboru podmiotu uprawnionego do badania jednostkowego sprawozdania finansowego Orion Investment S.A oraz badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Orion Investment S.A.

Podmiotem wybranym przez Radę Nadzorczą do przeprowadzenia ww. czynności było Przedsiębiorstwo Usługowe „Book-Keeper” Kancelaria Biegłych Rewidentów Sp. z o.o. z siedzibą przy ul. Paderewskiego 4/1b, 43-300 Bielsko-Biała.

Wynagrodzenia podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych.

#### Wyszczególnienie

Badanie jednostkowych sprawozdań finansowych przygotowanych zgodnie z MSSF za okresy: od 1 stycznia do 31 grudnia 2015 i sporządzenia raportów z badania.	6 000,00 zł
Badanie skonsolidowanych sprawozdań Grupy Kapitałowej Orion Investment S.A. sporządzonych zgodnie z MSSF za okresy: od 1 stycznia do 31 grudnia 2015 i sporządzenia raportów z badania.	4 000,00 zł
Przegląd skróconego jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2016 roku i sporządzenie raportu z przeglądu	9 000,00 zł
<b>Ogółem</b>	<b>19 000,00 zł</b>

**36. Informacje o rynkach zbytu, w podziale na krajowe i zagraniczne oraz zmianach w źródłach zaopatrzenia w materiały do produkcji, w towary i usługi, ze wskazaniem uzależnienia od jednego lub kilku odbiorców i dostawców, a w przypadku, gdy udział jednego odbiorcy lub dostawcy osiąga, co najmniej 10% przychodów ze sprzedaży ogółem – nazwy dostawcy lub odbiorcy, jego udziały w sprzedaży lub zaopatrzeniu oraz jego formalne powiązania ze Spółką.**

#### Odbiorcy

W 2016 roku wszystkie realizowane przez Grupę Kapitałową projekty były zlokalizowane wyłącznie na polskim rynku. Z racji charakteru sprzedaży, Emitent nie była i nie jest uzależniona od żadnego ze swoich odbiorców.

#### Dostawcy

Spółka nie posiadała długoterminowych umów z dostawcami. Towary kupowane były na bieżąco zgodnie z aktualnymi potrzebami, a umowy z dostawcami zawierane były na konkretną dostawę towaru według bieżącego zapotrzebowania. Dzięki temu Spółka nie była uzależniona od znaczących dostawców.

Pod względem zakupu usług i towarów dokonywanych przez podmioty z Grupy Kapitałowej, dominujący udział mierzony udziałem zakupów do przychodów ze sprzedaży ogółem posiadają podmioty, z którymi Grupa Kapitałowa współpracuje w zakresie realizacji konkretnych projektów deweloperskich. W 2016 roku obroty z jednym kontrahentem przekroczyły próg 10% wartości

przychodów Grupy Kapitałowej. Wszystkie wymienione podmioty nie są powiązane kapitałowo z Grupą.

Najwięksi dostawcy Grupy Kapitałowej w 2016

Kontrahent	Wartość obrotów w tys.	Udział w przychodach netto ze sprzedaży
Budownictwo Altukhov Sp. K.	4515	17,59
Sufigs Sp. zo.o.	2546	9,92
Instalator Janusz Rogowski	2103	8,19

*Kraków, 21 marca 2017 roku*

Prezes Zarządu - Tadeusz Marszałik .....

Wiceprezes Zarządu – Marcin Gręda .....