

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI

ORION INVESTMENT SA

ZA OKRES 01.01.2016 - 31.12.2016



Kraków, 21.03.2017

1. Orion Investment S.A.

Spółka została zawiązana w dniu 29 listopada 2007 roku w Kancelarii Notarialnej w Dąbrowie Górniczej przed notariuszem Witoldem Krawczykiem. Rejestracja spółki nastąpiła w dniu 10 stycznia 2008 roku. Na dzień bilansowy kapitał akcyjny Spółki wynosił 10 823 120 złotych i dzielił się na 1 082 312 akcji o wartości nominalnej 10 złotych.

2. Siedziba i podstawa działalności

Siedziba spółki to ulica Przemysłowa 13, 30-701 Kraków. Spółce nadano numer identyfikacji podatkowej NIP: 644 336 77 54 oraz REGON 2400787244.

Wśród podstawowych obszarów działalności Spółki wymienić można:

- kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
- wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi,
- realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków,
- zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie.

Spółka 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 handlowo. Spółka 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 pod własnym nadzorem w trybie generalnego wykonawstwa przy udziale podmiotów zewnętrznych, co daje Spółce, 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.

3. Kluczowe wydarzenia zakończonego roku obrotowego

W roku 2016 udało się zakończyć realizację trzeciego z projektów inwestycyjnych 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.

Niezwłocznie po uzyskaniu pozwolenia na użytkowanie spółka celowa rozpoczęła przenoszenie własności mieszkań na nowych właścicieli. Przedsprzedaż tej inwestycji znajdzie odzwierciedlenie w wynikach spółki w roku 2017 kiedy to dla tych mieszkań zostaną zawarte umowy przenoszące własność.

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 Spółka konsekwentnie realizuje założone cele odnośnie planowanych inwestycji realizowanych w oparciu o posiadany majątek. W trakcie całego roku 2016 udało się przekazać nabywcom całość powierzchni lokali mieszkalnych inwestycji „Trzy Ogrody – Ogród Wrzosowy”.

Do sprzedaży na koniec 2016 roku pozostało 2 lokale użytkowe o łącznej powierzchni 283 mkw. Zarząd liczy, iż obecny poziom popytu na takie produkty pozwoli na sprzedaż pozostałej powierzchni w 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 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 w najbliższym czasie 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 spółka wypracowała przychody ze sprzedaży na poziomie 25 648 tys. złotych, co dało o 53% wyższe przychody w porównaniu do roku poprzedniego. Wysoki poziom przychodów spowodowany jest zrealizowaniem w 2016 roku przez Spółkę, jako generalny wykonawca budowy III

etapu inwestycji pod nazwą marketingową „Trzy Ogrody - Ogród Jaśminowy” oraz sprzedażą budynków mieszkalnych w inwestycji, których spółka była inwestorem.

Informacje o podstawowych produktach, towarach i usługach

Segment operacyjny	rok 2016 w tys.	struktura 2016	rok 2015 w tys.	struktura 2015
Sprzedaż usług budowlano-montażowych	19 744	76,98%	13 887	98,73%
Wynajem sprzętu budowlanego	36	0,14%	39	0,28%
Wynajem nieruchomości	129	0,50%	139	0,99%
Sprzedaż nieruchomości	5 739	22,38%		
Przychody ze sprzedaży ogółem	25 648	100%	14 065	100%

Informacje o rynkach zbytu

Orion Investment S.A. 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.

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 jego bliskiej okolicy.

7. Informacje o umowach znaczących dla działalności gospodarczej Spółki.

W dniu 09.12.2016 Spółka 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.

W dniu 23 czerwca 2016 roku Spółka 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

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

8. Ocena efektywności zarządzania zasobami finansowymi.

Spółka w roku 2016 osiągnęła wynik netto na poziomie 5 687 tys. złotych. Przychody ze sprzedaży wyniosły 25 648 tys. złotych. Zysk na sprzedaży ukształtował się na poziomie 4 182 tys. złotych. Spółka osiągnęła w roku 2016 rentowność sprzedaży na poziomie 22 % co jest zadowalającą wartością. Przychody finansowe wyniosły 3 610 tys. złotych i pochodzą głównie z aktualizacji majątku finansowego dotyczącego jednostek zależnych oraz od otrzymanej dywidendy wypłaconej przez spółki zależne. Spółka wypracowała wynik finansowy brutto na poziomie 6 417 tys. złotych. Rentowność kapitału własnego Spółki wyniosła w 2016 roku 16%.

Rentowność aktywów w tym samym okresie wyniosła 7,4%.

Zadłużenie Spółki jest na umiarkowanie niskim poziomie. Współczynnik zadłużenia obrazujący udział kapitałów obcych w kapitałach ogółem wynosi 0,20. Wskaźnik pokrycia zobowiązań kapitałem własnym wynosi 1,16 i jest na poziomie zadowalającym biorąc pod uwagę to, że Spółka zobowiązania obce wykorzystywane w mechanizmie dźwigni finansowej do zwiększenia zysku przedsiębiorstwa w przyszłości.

9. Ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych.

Zarówno w 2016 roku jak i w minionych latach Spółka udowodniła, iż jest w stanie realizować swoje plany inwestycyjne i zmieniać swoją strategię celem odniesienia sukcesu na dynamicznie zmieniającym się rynku. Dotychczasowe działania umieściły Spółkę wśród grona rzetelnych i szanowanych przez kontrahentów firm deweloperskich działających na krakowskim rynku. Wpłyne to w przyszłości na możliwość negocjowania atrakcyjnych cen wykonawstwa i zakupu zarówno usług jak i materiałów oraz na możliwości pozyskiwania finansowania zewnętrznego na realizację projektów. Reputacja, którą Spółka już posiada, wśród inwestycji finansowych jest coraz ważniejszym elementem decydującym o sukcesie działalności w segmencie inwestycji na rynku mieszkaniowym.

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

10. Czynniki ryzyka

Po kilku latach niepewności, co do kierunku rozwoju sytuacji gospodarczej nastąpiła stabilizacja zarówno cen nieruchomości, popytu na nie, jak i cen czynników produkcji. Stabilizacja ta niewątpliwie służy rynkowi, który ma szansę dojrzeć i dać możliwość silnym podmiotom na dalsze budowanie swojej pozycji rynkowej.

Zarząd podtrzymuje, iż wszystkie wymienione w poprzednim sprawozdaniu czynniki ryzyka muszą być w dalszym ciągu brane pod uwagę w kontekście przyszłego rozwoju Spółki:

- ograniczenie dostępu do finansowania inwestycji,
- ryzyko gwałtownego wzrostu stóp procentowych,
- ograniczenie dostępności kredytów hipotecznych dla konsumentów,
- wzrost bezrobocia i spadek popytu na produkty deweloperskie,
- bankructwa firm zaangażowanych w projekty Spółki,
- przedłużające się postępowania administracyjne związane z uzyskiwaniem pozwoleń na budowę.

Dodatkowo należy zwrócić uwagę, iż nowym ryzykiem dla Spółki jest forma interpretacji nowych nieściśłych przepisów ustawy chroniącej nabywców.

11. Instrumenty finansowe w zakresie ryzyka, przyjętych przez jednostkę celach i metodach zarządzania ryzykiem finansowym

Do głównych instrumentów finansowych, z których korzysta Spółka, należą kredyty bankowe, umowy pożyczki, emisja obligacji, umowy leasingu finansowego, środki pieniężne i lokaty krótkoterminowe. Głównym celem tych instrumentów finansowych jest pozyskanie środków finansowych na działalność Spółki. Spółka posiada też inne instrumenty finansowe, takie jak należności i zobowiązania z tytułu dostaw i usług, które powstają bezpośrednio w toku prowadzonej przez nią działalności.

Spółka zarządza następującymi ryzykami związanymi z posiadanymi instrumentami finansowymi:

Ryzyko zmiany ceny

Ryzyko zmiany cen związane jest z zagrożeniem wzrostu cen dostaw materiałów i usług podwykonawców w trakcie realizacji kontraktów długoterminowych w stosunku do poziomu kosztów ustalonych w budżecie kontraktu.

Spółka minimalizuje ryzyko zmian cen dotyczące realizowanych kontraktów długoterminowych

poprzez zawieranie kontraktów w cenach stałych, stosowanie etapowości dostaw a także oczekiwanie od podwykonawców, dostawców ofert z jak najdłuższym terminem związania ofertą.

Spółka monitoruje przepływy pieniężne na każdym kontrakcie i dopasowuje strumienie wpływów i wydatków w czasie. Każdy kontrakt ma własną wycenę kosztową wraz z utworzonym rachunkiem analitycznym kontraktu, na którym ewidencjonuje się wszystkie poniesione koszty, porównuje się odchylenia od założonego budżetu, analizuje rentowność.

Ryzyko stopy procentowej

Narażenie Spółki na ryzyko wywołane zmianami stóp procentowych dotyczy przede wszystkim długoterminowych zobowiązań finansowych. Spółka jest stroną umów kredytowych opartych na zmiennych stopach WIBOR. W związku z tym Spółka narażona jest na ryzyko zmian stóp procentowych. Zmiana stóp procentowych wpływa na zwiększenie lub zmniejszenie kosztów finansowych, a tym samym wpływa na wynik finansowy Spółki.

W ocenie Zarządu spółki nie ma potrzeby dokonywania zabezpieczeń w odniesieniu do tego rodzaju ryzyka.

Ryzyko walutowe

Spółka nie jest narażona na ryzyko walutowe z tytułu zawieranych transakcji. Ryzyko takie powstaje w wyniku dokonywania przez jednostkę operacyjną sprzedaży lub zakupów w walutach innych niż jej waluta wyceny. Grupa nie zawiera transakcji w walutach innych niż PLN.

Spółka stara się negocjować warunki zabezpieczających instrumentów pochodnych w taki sposób, by odpowiadały one warunkom zabezpieczanej pozycji i zapewniały dzięki temu maksymalną skuteczność zabezpieczenia.

Ryzyko kredytowe

Spółka zawiera transakcje wyłącznie z renomowanymi firmami o dobrej zdolności kredytowej. Wszyscy klienci, którzy pragną korzystać z kredytów kupieckich, poddawani są procedurom wstępnej weryfikacji. Ponadto, dzięki bieżącemu monitorowaniu stanów należności, narażenie Spółki na ryzyko nieściągalnych należności jest nieznaczne.

W odniesieniu do innych aktywów finansowych Spółki, takich jak środki pieniężne i ich ekwiwalenty, aktywa finansowe dostępne do sprzedaży oraz niektóre instrumenty pochodne, ryzyko kredytowe Spółki powstaje w wyniku niemożności dokonania zapłaty przez drugą stronę umowy, a maksymalna ekspozycja na to ryzyko równa jest wartości bilansowej tych instrumentów.

W Spółce nie występują istotne koncentracje ryzyka kredytowego.

Ryzyko związane z płynnością finansową

Spółka monitoruje ryzyko braku funduszy przy pomocy narzędzia okresowego planowania płynności. Narzędzie to uwzględnia terminy wymagalności/ zapadalności zarówno inwestycji jak i aktywów finansowych (np. konta należności, pozostałych aktywów finansowych) oraz prognozowane przepływy pieniężne z działalności operacyjnej.

Spółka zarządza płynnością poprzez bieżące monitorowanie poziomu wymagalnych zobowiązań, prognozowanie przepływów pieniężnych oraz odpowiednie zarządzanie środkami pieniężnymi. Spółka inwestuje środki pieniężne w bezpieczne, krótkoterminowe instrumenty finansowe, które mogą być wykorzystane do obsługi zobowiązań.

Celem Spółki jest utrzymanie równowagi pomiędzy ciągłością a elastycznością finansowania, poprzez korzystanie z rozmaitych źródeł finansowania, takich jak kredyty w rachunku bieżącym, kredyty bankowe, umowy leasingu finansowego oraz umowy dzierżawy z opcją zakupu.

Ryzyko ubezpieczeniowe

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

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

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

Ryzyko rynkowe

Poprzez ryzyko rynkowe, na które narażona jest Spółka, 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 Spółce 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 Spółki oraz warunków rynkowych

12. Plany na kolejny rok obrotowy

Spółka w kolejnym roku obrotowym zamierza:

- doprowadzić do sprzedaży przez spółkę zależną pozostałe znajdujące się w jej dyspozycji lokale w inwestycji „Przemysłowa 15”,
- doprowadzić do sprzedaży przez spółkę zależną pozostałe znajdujące się w jej dyspozycji lokale inwestycji „Trzy Ogrody – Ogród Różany”,
- doprowadzić do sprzedaży przez spółkę zależną większości znajdujących się w jej dyspozycji lokali inwestycji „Trzy Ogrody – Ogród Jaśminowy”,
- doprowadzić do sprzedaży większość budynków będących w jej posiadaniu w inwestycji „Zabierzów - Zacisze”,
- zakończyć realizację IV etapu inwestycji „Trzy ogrody – Ogród Lawendowy”,
- rozpocząć realizację inwestycji w Skawinie i w Krakowie przy ul. Grzegórzeckiej.

Orion Investment S.A. w 2016 roku koncentrowała się na działalności wykonawczej i w najbliższych latach również koncentrować się będzie na działalności wykonawczej.

13. Oddziały spółki

Spółka nie prowadzi działalności operacyjnej w żadnym zarejestrowanym oddziale.

14. Nabycie akcji własnych

Zarząd Spółki Orion Investment S.A. mając na celu zabezpieczenie interesów Spółki i akcjonariuszy postanowił na podstawie uchwały 18/06/2014 z dnia 25 czerwca 2014 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. Do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania spółka nabyła 1 983 akcje własnych o łącznej wartości 99 315, 23 zł.

15. Zasady ładu korporacyjnego

Spółka Orion Investment S.A. 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.

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

W 2016 Spółka nie była stroną postępowań stanowiących, co najmniej 10% kapitałów własnych Emitenta.

17. Informacje o powiązaniach organizacyjnych lub kapitałowych Emitenta z innymi podmiotami oraz określenie jego głównych inwestycji krajowych i zagranicznych.

Według stanu na 31.12.2016 r. głównymi inwestycjami Orion Investment S.A. są udziały i akcje w spółkach zależnych, które zostały objęte konsolidacją.

18. 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.

19. 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	Kwota kredytu / / pożyczki		Warunki oprocentowania	Termin spłaty
	pożyczki umowy	wg pozostała spłaty,	do		
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

Orion Investment SA
Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki za rok 2016

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

20. Informacje o udzielonych pożyczkach.

Wszystkie pożyczki udzielane są i spłacane w walucie polskiej.

POŻYCZKI UDZIELONE PRZEZ ORION INVESTMENT S.A. JEDNOSTKOM ZALEŻNYM

Data udzielenia pożyczki	Wartość pożyczki	Oprocent owanie	Pożyczkobiorca	Data 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
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

Orion Investment SA
Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki za rok 2016

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

21. Informacje o udzielonych i otrzymanych poręczeniach i gwarancjach.

W dniu 16.11.2015 Spółka udzieliła poręczenia na spłatę kredytu inwestycyjnego udzielonego spółce zależnej Orion Ogrody 2 Sp. z o.o. Do dyspozycji kredytobiorcy została postawiona kwota 26 779 000zł. Kwota zadłużenia, do której bank może wystawić bankowy tytuł egzekucji wynosi 40 168 500zł, 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.

22. Objaśnienie 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.

23. Informacje o zmianach w podstawowych zasadach zarządzania przedsiębiorstwem emitenta i jego grupą kapitałową.

W roku objętym sprawozdaniem nie nastąpiły zmianach w podstawowych zasadach zarządzania przedsiębiorstwem emitenta i jego grupą kapitałową.

24. Informacje o zawartych umowach między emitentem a osobami zarządzającymi przewidujące rekompensatę.

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

25. Informacja o systemie kontroli programów akcji pracowniczych.

Spółka nie posiada systemu kontroli programów akcji pracowniczych.

26. 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.

27. 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
Ogółem	19 000,00 zł

28. Informacje o czynnikach i nietypowych zdarzeniach mających wpływ na wynik z działalności.

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

29. 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).

Orion Investment SA
Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki za rok 2016

Wartość nominalna akcji Emitenta

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 Emitenta.

Lp.	Akcjonariusz	Łączna ilość akcji	Rodzaj akcji	Ilość głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy	Wartość nominalna wszystkich akcji w tys. zł.	Wartość wszystkich akcji wg ceny emisyjnej w tys. zł.	Udział w kapitale podstawowym	Udział głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy
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	1983,00	zwykłe	1983,00	19 830,00		0,2%	0,2%
5	Pozostali akcjonariusze	169 653,00	zwykłe	169 653,00	1 696 530,00	-	15,8%	15,8%
Razem		1 082 312,00		1 082 312,00	10 823 120,00	-	100%	100%

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

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

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 ze spółką, dominujący udział mierzony udziałem zakupów do przychodów ze sprzedaży ogółem posiadają podmioty, z którymi spółka współpracuje w zakresie realizacji konkretnych projektów deweloperskich. W 2016 roku obroty z jednym kontrahentem przekroczyły próg 10% wartości przychodów spółki. Wszystkie wymienione podmioty nie są powiązane kapitałowo ze spółką.

Najwięksi dostawcy spółki 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