

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ

ORION INVESTMENT SA

ZA OKRES 01.01.2017 - 31.12.2017



Kraków, 15.03.2018

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 31.12.2017 roku wchodził:

Prezes Zarządu	– Tadeusz Marszałik,
Wiceprezes Zarządu	– Marcin Gręda

W skład Rady Nadzorczej na dzień 31.12.2017 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

Terminowe zakończenie prac budowlanych w Spółce celowej Orion Ogrody 2 Sp. z o.o. umożliwiło uzyskanie decyzji pozwolenia na użytkowanie budynków w planowanym terminie tj. w lutym 2017 roku. Łącznie oddano do użytkowania 212 mieszkań w 27 budynkach. Do końca 2017 roku Spółce Orion Ogrody 2 Sp. z o.o. udało się przenieść 4 743 metrów kwadratowych z 10 313 wybudowanych, co daje 46% zrealizowanej sprzedaży. Zarząd planuje, że sprzedaż pozostałej części inwestycji zostanie zakończona do 2019 roku. Tak wysoki poziom sprzedaży umożliwił wcześniejszą 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.

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 2017 roku Spółce udało się przenieść 98% zrealizowanej sprzedaży. Zarząd planuje, że sprzedaż pozostałej części inwestycji zostanie zakończona w I kwartale 2018 r.

Również druga zakończona inwestycja w roku 2016 „Zabierzów Zacisze” cieszy się dużym powodzeniem. Inwestycja ta została oddana do użytkowania na przełomie 2015 i 2016 roku, łącznie oddano 36 budynków w zabudowie szeregowej i bliźniaczej o powierzchni całkowitej od 94-137 mkw. Do końca 2017 roku zrealizowano sprzedaż na poziomie 78%. Zarząd planuje, że sprzedaż pozostałej części inwestycji zostanie zrealizowana do końca 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 2017 udało się przekazać nabywcom na własność całości powierzchni lokali mieszkalnych inwestycji „Trzy Ogrody – Ogród Wrzosowy”.

Do sprzedaży w roku 2018 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 2018 roku.

W III kwartale minionego roku poprzez powołaną do tego spółkę celową Orion Lipowa Sp. z o.o. rozpoczęty został nowy projekt inwestycyjny w podkrakowskiej Skawinie pod nazwą marketingową „Krakowskie Przedmieście”. Spółka Orion Investment S.A. na mocy podpisanego kontraktu stała się generalnym wykonawcą tego projektu. Projekt deweloperski zakłada budowę 152 mieszkań o powierzchni od 26 do 75 metrów w 3 budynkach. Na dzień 31.12.2017 roku stopień

zaawansowania prowadzonych prac ukształtował się na poziomie 12 %. Oddanie do użytkowania tej inwestycji planowane jest na III kwartał 2019 roku.

22 czerwca 2017 roku Spółka zawarła umowę pożyczki, na podstawie, której Reprograf Spółka Akcyjna udzieliła na jej rzecz pożyczki w wysokości 5.000.000 zł. Oprocentowanie ustalone zostało w wysokości nieodbiegającej od wysokości wynagrodzeń występujących na rynku, zwrot pożyczki powinien nastąpić w dniu 30 czerwca 2019 r.

W okresie objętym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym nie wystąpiły zdarzenia i transakcje, które są znaczące pod kątem zrozumienia zmian sytuacji finansowej i wyników osiągniętych przez Grupę.

4. OTOCZENIE RYNKOWE

Dane GUS wskazują, że liczba mieszkań oddanych do użytkowania oraz pozwoleń wydanych na budowę mieszkań w 2017 roku była rekordowa względem lat poprzednich.

W 2017 r. średnie ceny ofertowe i transakcyjne na rynku nowych mieszkań utrzymywały się na zbliżonym poziomie względem poprzedniego roku i wyniosła 6900 zł za mkw.

Obecnie na obszarze miasta prowadzonych jest 197 inwestycji deweloperskich. Alokacja inwestycji w poszczególnych dzielnicach Krakowa w dalszym ciągu pozostaje bez zmian. Według danych na koniec 2017 roku najwięcej, bo blisko 38,6% z nich zlokalizowanych jest w dzielnicy Podgórze, drugą najpopularniejszą wśród deweloperów lokalizacją jest Krowodrza, gdzie realizuje się 31,5% ogółu projektów. Śródmieście przyciągnęło 18,8% inwestycji, a najmniejsza ich liczba ulokowana jest w Nowej Hucie – jedynie 11,2%. Należy spodziewać się, iż w kolejnych latach liczba nowych inwestycji na terenie Krakowa będzie miała również tendencję wzrostową.

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 zakończony z początkiem 2018 roku a wprowadzony z początkiem 2014 roku program Mieszkanie dla Młodych. Spółka posiadała w swej ofercie większość mieszkań spełniających warunki programu rządowego.

W całym 2017 r. inwestorzy budujący mieszkania przeznaczone na sprzedaż lub wynajem oddali do użytkowania w Krakowie 1 0031 mieszkań, co było wzrostem o 25,8% r/r. Liczba mieszkań, których

budowę rozpoczęto wzrosła o 17,4%, do poziomu 8397. Wydano również 12123 pozwolenia na budowę mieszkań, co było wzrostem r/r o 34,2%.

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 2017 roku 6 900 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 postępowanie 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 2017 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 2017 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 2017 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 2017 przychody ze sprzedaży Grupy wyniosły 28 787 tys. zł, z czego większość wynikała z przenoszenia własności lokali mieszkalnych w zakończonych inwestycjach „Trzy Ogrody - Ogród Jaśminowy” – 21 157 tys. zł oraz „Trzy Ogrody – Ogród Różany” – 2 146 tys. zł, oraz „Zabierzów Zacisze” – 4 937 tys. zł

Informacje o podstawowych produktach, towarach i usługach

Segment operacyjny	Rok 2017 w tys.	Struktura 2017	Rok 2016 w tys.	Struktura 2016
Najem nieruchomości	74	0,26%	36	0,14%
Sprzedaż nieruchomości	28 240	98,10%	25 544	99,54%
Sprzedaż usług budowlano- montażowych	436	1,51%	23	0,09%
Sprawowanie zarządu	37	0,13%	59	0,23%
Przychody ze sprzedaży ogółem	28 787	100%	25 662	100,00%

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 2017 rozpoczęta została budowa I etapu inwestycji w Skawinie „Krakowskie Przedmieście”. 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 GRUPY

22 czerwca 2017 roku Emitent zawarł umowę pożyczki, na podstawie, której Reprograf Spółka Akcyjna udzieliła na rzecz Emitenta pożyczki w wysokości 5.000.000 zł. Oprocentowanie ustalone zostało w wysokości nieodbiegającej od wysokości wynagrodzeń występujących na rynku, zwrot pożyczki powinien nastąpić w dniu 30 czerwca 2019 r.

Spółka Dominująca w Grupie Orion Investment S.A na mocy podpisanego kontraktu stała się generalnym wykonawcą nowego projektu deweloperskiego Grupy realizowanego w Skawinie pod nazwą marketingową „Krakowskie Przedmieście”. Projekt deweloperski zakłada budowę 152 mieszkań o powierzchni od 26 do 75 metrów w 3 budynkach. Na dzień 31.12.2017 roku stopień zaawansowania prowadzonych prac ukształtował się na poziomie 12 %. Oddanie do użytkowania tej inwestycji planowane jest na III kwartał 2019 roku.

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

8. OCENA ZARZĄDZANIA ZASOBAMI FINANSOWYMI

Grupa Kapitałowa Orion Investment S.A. w roku 2017 osiągnęła wynik netto na poziomie 7 377 tys. złotych. Przychody ze sprzedaży wyniosły 28 787 tys. złotych. Zysk na sprzedaży wyniósł 10 238 tys. złotych. Grupa w roku 2017 wypracowała rentowność sprzedaży netto na poziomie 26 % i jest to wartość zadowalająca, z uwagi na prowadzenie przedsprzedaży i realizację projektu inwestycyjnego w Skawinie.

Rentowność kapitału własnego Grupy wyniosła w 2017 roku 20%. Rentowność aktywów w tym samym okresie wyniosła 10%.

Zadłużenie Grupy jest na niskim poziomie. Współczynnik zadłużenia obrazujący udział kapitałów obcych w kapitałach ogółem wynosi 0,52. Wskaźnik pokrycia zobowiązań kapitałem własnym wynosi 1,09.

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

W latach 2016-2017 suma bilansowa spadła o 14% z 89 367 tys. zł do 76 960 tys. zł. Spadek 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, wzrost wartości kapitału własnego, mimo wypłaconej, co roku od pięciu lat dywidendy.

Poziom zobowiązań spadł w stosunku do roku poprzedniego i 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 2017 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 PRZYCZYŃ

Na dzień 31 grudnia 2017 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 2017 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 27 850 500 zł ustanowiona na gruncie spółki Orion Lipowa Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością położonym w Krakowie przy ulicy Dębskiego jako zabezpieczenie kredytu inwestycyjnego do kwoty 18 567 000 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 Lipowa 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:

RYZIKO STOPY PROCENTOWEJ

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

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

RYZIKO WALUTOWE

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

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

RYZIKO WZROSTU KOSZTÓW OPERACYJNYCH I INNYCH KOSZTÓW

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

RYZIKO KREDYTOWE

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

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

W Grupie nie występują istotne koncentracje ryzyka kredytowego.

RYZIKO ZWIĄZANE Z PŁYNNOŚCIĄ

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

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

RYZIKO 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 2017 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. Wpłyne 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 - „Krakowskie Przedmieście” w Skawinie

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”.
- kontynuować realizację inwestycji w Skawinie
- rozpocząć realizację inwestycji przy ul. Grzegórzeckiej w Krakowie

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. 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 2017 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 2017 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 31.12.2017 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.

Grupa Kapitałowa ORION INVESTMENT S.A.
Sprawozdanie Zarządu z działalności za okres od dnia 1.01.2017 roku do dnia 31.12.2017 roku

Stan na 31.12.2017

Nazwa (firma) jednostki	Kwota wg umowy	Kwota pozostała do spłaty,	Cześć krótkoterminowa	Cześć długoterminowa	Warunki oprocentowania	Termin spłaty
PKO BP S.A.	1 035 840,00	507 054,51	86 923,56	420 130,95	WIBOR 3M +2,5%	01-10-2023
Alior Bank S.A.	2 245 000,00	2 243 738,49	2 243 738,49		WIBOR 3M +1,2%	31-10-2018
Repograf S.A.	5 000 000,00	5 002 286,65	5 002 286,65	-	6,50%	08-12-2018
Repograf S.A.	5 000 000,00	5 001 684,54		5 001 684,54	6,50%	30-06-2019
Tadeusz Marszałik	700 000,00	701 304,11		701 304,11	7,00%	31-12-2020
RAZEM	8 280 840,00	13 456 068,30	7 332 948,70	6 123 119,60		

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

Wszystkie pożyczki udzielane są i spłacane w walucie polskiej.

Pożyczki udzielone Spółce Dominującej

Stan na 31.12.2017

Nazwa (firma) jednostki, ze wskazaniem formy prawnej	Kwota kredytu / pożyczki wg umowy	Kwota kredytu / pożyczki pozostała do spłaty,	Cześć krótkoterminowa	Cześć długoterminowa	Warunki oprocentowania	Termin spłaty
PKO BP S.A.	1 035 840,00	507 054,51	86 923,56	420 130,95	WIBOR 3M +2,5%	01-10-2023
Aliorbank	2 245 000,00	2 243 738,49	2 243 738,49		WIBOR 3M +1,2%	31-10-2018
Reprograf S.A.	5 000 000,00	5 002 286,65	5 002 286,65	-	6,50%	08-12-2018
Reprograf S.A.	5 000 000,00	5 001 684,54		5 001 684,54	6,50%	30-06-2019
INF Orion Inwestycje Sp. z o.o. BIS SKA	200 000,00	228 109,59		228 109,59	5%	31-12-2019
INF Orion Inwestycje Sp. z o.o. BIS SKA	100 000,00	114 041,10		114 041,10	5%	31-12-2019
INF Orion Inwestycje Sp. z o.o. BIS SKA	250 000,00	285 068,49		285 068,49	5%	31-12-2019
INF Orion Inwestycje Sp. z o.o. BIS SKA	100 000,00	113 753,42		113 753,42	5%	31-12-2019
INF Orion Inwestycje Sp. z o.o. BIS SKA	200 000,00	227 342,47		227 342,47	5%	31-12-2019
INF Orion Inwestycje Sp. z o.o. BIS SKA	500 000,00	552 191,78		552 191,78	5%	31-12-2019
Razem	14 630 840,00	14 275 271,04	7 332 948,70	6 942 322,34		

POŻYCZKI UDZIELONE PRZEZ ORION INVESTMENT S.A. JEDNOSTKOM ZALEŻNYM w 2017

Data udzielenia pożyczki	Wartość pożyczki	Pożyczkobiorca	
		Data wymagalności	Oprocentowanie
2017-01-27	760000	Orion Ogrody Sp. z o.o.	2019-12-31 4%
2017-10-13	5000	Orion Ogrody Sp. z o.o.	2019-12-31 4%
2017-12-08	2000	Orion Ogrody Sp. z o.o.	2019-12-31 4%
2017-01-19	50000	Orion Ogrody 2 Sp. z o.o.	2019-12-31 4%
2017-01-27	50000	Orion Ogrody 2 Sp. z o.o.	2019-12-31 4%
2017-02-27	50000	Orion Ogrody 2 Sp. z o.o.	2019-12-31 4%
2017-03-09	100000	Orion Ogrody 2 Sp. z o.o.	2019-12-31 4%
2017-03-27	200000	Orion Ogrody 2 Sp. z o.o.	2019-12-31 4%
2017-03-30	50000	Orion Ogrody 2 Sp. z o.o.	2019-12-31 4%
2017-04-05	80000	Orion Ogrody 2 Sp. z o.o.	2019-12-31 4%
2017-04-10	20000	Orion Ogrody 2 Sp. z o.o.	2019-12-31 4%
2017-04-13	50000	Orion Ogrody 2 Sp. z o.o.	2019-12-31 4%
2017-04-21	430000	Orion Ogrody 2 Sp. z o.o.	2019-12-31 4%
2017-04-26	120000	Orion Ogrody 2 Sp. z o.o.	2019-12-31 4%
2017-05-11	50000	Orion Ogrody 2 Sp. z o.o.	2019-12-31 4%
2017-06-01	70000	Orion Ogrody 2 Sp. z o.o.	2019-12-31 4%
2017-06-16	20000	Orion Ogrody 2 Sp. z o.o.	2019-12-31 4%
2017-06-28	8000	Orion Ogrody 2 Sp. z o.o.	2019-12-31 4%
2017-07-03	100000	Orion Ogrody 2 Sp. z o.o.	2019-12-31 4%
2017-07-03	50000	Orion Ogrody 2 Sp. z o.o.	2019-12-31 4%
2017-08-22	400000	Orion Ogrody 2 Sp. z o.o.	2019-12-31 4%
2017-08-31	50000	Orion Ogrody 2 Sp. z o.o.	2019-12-31 4%
2017-10-06	34300	Orion Ogrody 2 Sp. z o.o.	2019-12-31 4%
2017-10-16	5000	Orion Ogrody 2 Sp. z o.o.	2019-12-31 4%
2017-10-19	10000	Orion Ogrody 2 Sp. z o.o.	2019-12-31 4%
2017-11-10	25000	Orion Ogrody 2 Sp. z o.o.	2019-12-31 4%
2017-11-20	15000	Orion Ogrody 2 Sp. z o.o.	2019-12-31 4%
2017-11-28	4100	Orion Ogrody 2 Sp. z o.o.	2019-12-31 4%
2017-12-06	15000	Orion Ogrody 2 Sp. z o.o.	2019-12-31 4%
2017-09-25	366000	INF Orion Inwestycje SKA	2019-12-31 4%
2017-10-25	300000	INF Orion Inwestycje SKA	2019-12-31 4%
2017-10-25	240000	INF Orion Inwestycje SKA	2019-12-31 4%
2017-11-03	20000	INF Orion Inwestycje SKA	2019-12-31 4%
2017-11-15	5000	INF Orion Inwestycje SKA	2019-12-31 4%
2017-11-11	1500	Orion Lipowa Sp. z o.o.	2020-12-31 4%
2017-12-12	500	Orion Lipowa Sp. z o.o.	2020-12-31 4%
2017-01-24	70000	Orion Zacisze Sp. z o.o.	2020-12-31 4%
2017-04-18	5000	Orion Zacisze Sp. z o.o.	2020-12-31 4%
2017-05-17	65000	Orion Zacisze Sp. z o.o.	2020-12-31 4%
2017-06-21	3000	Orion Zacisze Sp. z o.o.	2020-12-31 4%
2017-06-22	5000	Orion Zacisze Sp. z o.o.	2020-12-31 4%
2017-12-04	100	Orion Zacisze Sp. z o.o.	2020-12-31 4%

25. Informacje o udzielonych i otrzymanych poręczeniach i gwarancjach.

W dniu 06.09.2017 Emitent udzieliła poręczenia na spłatę kredytu inwestycyjnego udzielonego spółce zależnej Orion Lipowa z o.o. Do dyspozycji kredytobiorcy zostanie postawiona kwota 18 567 000 zł. Kwota zadłużenia, do której bank może wystawić bankowy tytuł egzekucji wynosi 27 850 500 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. Na dzień 31.12.2017 Spółka Orion Lipowa nie uruchomiła kredytu.

W dniu 22.06.2017 Spółka Budownictwo Altukhov Spółka Komandytowa udzieliła Emitentowi poręczenie majątkowe do wysokości 5 282 598, 60 na spłatę pożyczki otrzymanej od Spółki Reprograf w kwocie 5.000.000 zł. Oprocentowanie ustalone zostało w wysokości nieodbiegającej od wysokości wynagrodzeń występujących na rynku, zwrot pożyczki powinien nastąpić w dniu 30 czerwca 2019 r.

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

Emitent nie publikował prognoz wyników na 2017 rok.

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.

Emitent nie posiadał 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.

31.12.2017

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.	Wyszczególnienie	Ilość posiadanych akcji / udziałów	Wartość nominalna	Kapitał podstawowy	Udział w kapitale podstawowym na koniec okresu
1.	Tadeusz Marszałik	622 957	10	6 229 570	58%
2.	Waldemar Gębuś	195 257	10	1 952 570	18%
3.	Marszałik Piotr	80 462	10	804 620	7%
4.	Akcje własne	1 983	10	1 9830	0,2%
5.	Pozostali Akcjonariusze	181 653,00	10	1 816 530,00	16,8%
	Razem	1 082 312,00		10 823 120,00	100,0%

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 24 sierpnia 2017 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. Umowa została zawarta na badanie za 2017 rok w dniu 7 listopada 2017r.

Wynagrodzenia podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych.

<u>Wyszczególnienie</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Badanie jednostkowych sprawozdań finansowych przygotowanych zgodnie z MSSF i sporządzenia raportów z badania.	11 070,00	6 000,00
Badanie skonsolidowanych sprawozdań Grupy Kapitałowej Orion Investment S.A. sporządzonych zgodnie z MSSF i sporządzenia raportów z badania.	6 890,00	4 000,00
Przegląd skróconego półrocznego jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego i sporządzenie raportu z przeglądu	13 530,00	9 000,00
Ogółem	31 490,00	19 000,00

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 2017 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 2017 roku obroty z jednym kontrahentem przekroczyły próg 10% wartości przychodów Grupy Kapitałowej. Wszystkie wymienione podmioty nie są powiązane kapitałowo z Grupą.

Najwięksi dostawcy spółki w 2017

Kontrahent	Wartość obrotów w tys.	Udział w przychodach netto ze sprzedaży
Budownictwo Altukhov Sp. K.	2 883	14%
Sufigs Sp. z o.o.	1 533	7%
Instalator Janusz Rogowski	911	4%

Kraków, 15 marca 2018 roku

Prezes Zarządu - Tadeusz Marszałik

Wiceprezes Zarządu – Marcin Gręda