

**ROCZNE SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ
ORION INVESTMENT SA**

ZA OKRES 01.01.2019 - 31.12.2019



Kraków, 25.03.2020

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 31.12.2019 roku wchodził:

Prezes Zarządu	– Tadeusz Marszałik,
Wiceprezes Zarządu	– Marcin Gręda

W skład Rady Nadzorczej na dzień 31.12.2019 roku wchodzili:

Przewodniczący Rady Nadzorczej	– Waldemar Gębuś,
Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej	– Jacek Marszałik,
Członek Rady Nadzorczej	– Sławomir Jarosz,
Członek Rady Nadzorczej	– Piotr Marszałik,
Członek Rady Nadzorczej	– Robert Kubczyk,
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. 31 do ok. 60 mkw.

Grupa posiada również grunt w centrum Krakowa, gdzie zamierza przeprowadzić projekt inwestycyjny w lokale premium w centrum Krakowa.

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 satysfakcjonującego poziomu rentowności przy zachowaniu bezpieczeństwa płynności sprzedaży i realizacji.

3. KLUCZOWE WYDARZENIA ROKU 2019

W dniu 2 stycznia 2019 roku Emitent wykupiła w całości obligacje serii A wyemitowane 18 grudnia 2015.

W dniu 17 stycznia 2019 roku Emitent dokonał całkowitej spłaty pożyczki zaciągniętej w wysokości 5.000.000 zł (pięć milionów złotych) od spółki Reprograf Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie.

W dniu 16 lipca 2019 spółka zależna od Emitenta – Orion Lipowa spółka z ograniczoną odpowiedzialnością dokonała całkowitej spłaty kredytu udzielonego 6 września 2017 roku przez Powszechną Kasę Oszczędności Bank Polski Spółka Akcyjna.

W dniu 30 września 2019 roku Spółka dokonała wykupu całości obligacji na okaziciela serii B i na dzień 30 września 2019 roku Spółka nie posiada żadnych wyemitowanych obligacji.

Celem emisji Obligacji i zawarcia umowy pożyczki było pozyskanie środków na zakup gruntów, na których Grupa planuje realizację projektów deweloperskich oraz finansowanie budowy tych projektów.

W minionym półroczu prowadzona była sukcesywnie sprzedaż w Spółkach celowych lokali i mieszkań w zakończonych w latach poprzednich inwestycji przy ulicy Przemysłowej w Krakowie oraz III i IV etapu inwestycji w Opatkowicach „Trzy Ogrody – Ogród Jaśminowy i Lawendowy”.

Nie mniejszym zainteresowaniem cieszy się nowy projekt inwestycyjny Grupy Kapitałowej Orion Investment pod nazwą marketingową „Krakowskie Przedmieście” zlokalizowany w podkrakowskiej Skawinie.

W minionym roku udało się, zgodnie z wcześniejszymi założeniami, zakończyć prace budowlane w wyżej wymienionej inwestycji. Niezwłocznie po uzyskaniu pozwolenia na użytkowanie Spółka celowa Orion Lipowa sp. z o.o. rozpoczęła przenoszenie własności mieszkań na nowych właścicieli. Pierwsze przeniesienia własności miały miejsce w październiku 2019 i na dzień 31.12.2019 roku na nowych nabywców przeniesiono 87 procent powierzchni użytkowej mieszkań.

Emitent jest również generalnym wykonawcą drugiego etapu inwestycji „Krakowskie Przedmieście” w podkrakowskiej Skawinie. Na dzień bilansowy, realizacja tego projektu ukształtowała się na poziomie 98 procent wykonanych z zaplanowanych prac budowlanych w ramach tego projektu.

W dniu 30 sierpnia 2019 Spółka zależna od Emitenta uzyskała ostateczną decyzję o zatwierdzeniu projektu budowlanego i udzieleniu pozwolenia na budowę dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych położonych przy ul. Domagały w Krakowie. W/w budynkach zlokalizowanych będzie 84 lokali mieszkalnych, garaże w parterze oraz garaże podziemne. Na mocy zawartego kontraktu budowlanego spółce Orion Investment S.A stała się generalnym wykonawcą tego projektu inwestycyjnego.

W okresie objętym śródrocznym skróconym 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

W 2019 r. średnie ceny ofertowe i transakcyjne na rynku nowych mieszkań o metrażach od ok. 31 do ok. 60 mkw. znacznie wzrosły względem poprzedniego roku i wyniosła 7968 zł za mkw.

Według indeksów hedonicznych opublikowanych przez NBP ceny mieszkań w Krakowie podrożały o 13,7 procent – najbardziej od połowy 2007.

Alokacja inwestycji w poszczególnych dzielnicach Krakowa w dalszym ciągu pozostaje bez zmian. Według danych na koniec 2018 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.

Dostawcy

Stabilizacja rynku spowodowała obniżenie presji cenowej ze strony dostawców usług i materiałów budowlanych. Co za tym idzie ceny unormowały się oraz zwiększyła się konkurencja pomiędzy wykonawcami oraz dostawcami materiałów. W kolejnych latach presja ta powinna w dalszym ciągu pozostawać niewielka, gdyż spodziewane jest ustabilizowanie ilości nowych projektów budowlanych finansowanych przez różne szczeble administracji państwowej, – co dodatkowo zmniejszy popyt. W związku z powyższym przewiduje się ustabilizowanie kosztów inwestycji będących w trakcie realizacji a także inwestycji planowanych w przyszłości. Takie podejście Zarządu pozwala na indywidualne szacowanie rentowności każdego projektu przy założeniu określonych nośników kosztów, a następnie na tej podstawie podejmowanie decyzji o ich rozpoczynaniu.

Konsumenci

Rynek mieszkaniowy jest w coraz większym stopniu rynkiem klientów. Mają oni coraz większy wybór odnośnie oferty mieszkań. Są coraz bardziej wymagający i świadomi swoich praw. Grupa od początku swojej działalności dostrzega potrzeby klientów i stara się realizować projekty spełniając je w możliwie najlepszym stopniu. Klienci obecnie poszukują przede wszystkim niewielkich i funkcjonalnych mieszkań, których powierzchnia oscyluje w przedziale 40-55 metrów kwadratowych. Duża oferta gotowych do odbioru mieszkań spowodowała kontynuację obserwowanego wcześniej trendu, czyli zainteresowania ofertą mieszkań na etapie gotowego budynku. Tylko najatrakcyjniejsze

inwestycje, gdzie oferuje się do sprzedaży mieszkania po bardzo niskich cenach mogą liczyć na zainteresowanie klientów na etapie budowy.

Wzrost podaży nie spowodował znacznych obniżek cen, które akceptują konsumenci. Grupa koncentruje się na minimalizacji kosztów i jest w stanie wypracowywać satysfakcjonujące poziomy rentowności przy znacząco niższych niż średnia cenach sprzedaży.

Otoczenie ekonomiczne

Pierwsze 12 miesięcy 2019 roku było satysfakcjonujące dla gospodarki naszego kraju. Prognozy jej rozwoju w najbliższych latach również są optymistyczne. 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.

5. SPRZEDAŻ

W roku 2019 przychody ze sprzedaży Grupy wyniosły 56 486 tys. zł, z czego większość wynikała z przenoszenia własności lokali mieszkalnych w zakończonych inwestycjach

„Trzy Ogrody – Ogród Jaśminowy” – 10 856 tys., „Trzy Ogrody – Ogród Lawendowy” – 17 931 tys. a także „Krakowskie Przedmieście etap I” – 27 663 tys. zł

Informacje o podstawowych produktach, towarach i usługach

Segment operacyjny	rok 2019 w tys.	struktura 2019
Najem nieruchomości	36	0,06%
Sprzedaż nieruchomości	56450	99,94%
Sprzedaż usług budowlano-montażowych		
Przychody ze sprzedaży ogółem	56486	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. Do końca 2019 roku przekazane zostały nabywcom na własność 100

procent całości powierzchni lokali mieszkalnych inwestycjach w Krakowie Opatkowicach „Trzy Ogrody - Ogród Wrzosowy”, „Trzy Ogrody – Ogród Różany” oraz „Trzy Ogrody – Ogród Jaśminowy”.

Czwarty etap inwestycji pod nazwą marketingową „Trzy Ogrody – Ogród Lawendowy” oddany do użytkowania w kwietniu 2018 roku, 112 mieszkań w 14 budynkach o łącznej powierzchni użytkowej 5 346 mkw. cieszy się również dużym powodzeniem, o czym świadczy przekazanie nabywcom na własność 98 mieszkań co daje zrealizowanie sprzedaży na poziomie 88% całości inwestycji.

Zarząd Emitenta planuje zakończenie sprzedaży do końca I połowy 2020 rok.

Druga spółka celowa Orion Lipowa sp. z o.o. sukcesywnie pozyskiwała klientów na realizowany I i II etap inwestycji przy ulicy Lipowej w Skawinie.

W pierwszym półroczu 2019 zakończona została inwestycja „Krakowskie Przedmieście – Etap I”. Łącznie oddano do użytkowania 152 mieszkania w 3 budynkach o łącznej powierzchni użytkowej 6 561 mkw. Niezwłocznie po zakończeniu budowy spółka celowa Orion Lipowa Sp. z o.o. rozpoczęła sprzedaż i przenoszenie własności lokali na nowych właścicieli. Do końca okresu sprawozdawczego spółce udało się przenieść na nowych właścicieli 137 mieszkania co dało zrealizowanie sprzedaży na poziomie 90%.

Nie mniejszym zainteresowaniem cieszy się II etap Inwestycji Krakowskie Przedmieście, Zarząd Emitenta planuje zakończenie tej inwestycji w II kwartale 2020 roku. Łącznie będzie oddanych do użytkowania 93 mieszkania w 2 budynkach. Do końca 2019 roku spółce udało się pozyskać klientów na 21 lokale, co daje 20% zrealizowanej sprzedaży.

Zarząd Emitenta planuje zakończenie sprzedaży do końca 2020 roku.

W dniu 30 sierpnia 2019 Spółka zależna od Emitenta uzyskała ostateczną decyzję o zatwierdzeniu projektu budowlanego i udzieleniu pozwolenia na budowę dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych położonych przy ul. Domagały w Krakowie. W/w budynkach zlokalizowanych będzie 84 lokali mieszkalnych, garaże w parterze oraz garaże podziemne.

Grunty jakie są w posiadaniu spółki zależnej, umożliwiają realizację inwestycji o wielkości około 50 tys. mkw. PUM, tj. około 1100 mieszkań.

W następnych latach prowadzone będą prace budowlane związane z kolejnymi inwestycjami na zakupionym gruncie w Krakowie.

Zarząd Emitenta 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 29 listopada 2019 r. zawarte zostało porozumienie akcjonariuszy Spółki Orion Investment S.A. w sprawie nabywania akcji oraz zgodnego działania w celu wycofania akcji Spółki z obrotu regulowanego. Przedmiotem Przymusowego Wykupu było 532.546 akcji zwykłych na okaziciela Spółki o wartości nominalnej 1,00zł stanowiących ok. 4,92% kapitału zakładowego Spółki. Akcje objęte Przymusowym Wykupem są przedmiotem obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.

W wyniku nabycia w dniu 2 stycznia 2020 roku wszystkich Akcji objętych przymusowym wykupem Akcjonariusze żądający sprzedaży posiadają aktualnie wszystkie akcje w Spółce, tj. 10.823.120 akcji Spółki, reprezentujące łącznie 100% kapitału zakładowego Spółki i uprawniające łącznie do 10.823.120 głosów na walnym zgromadzeniu, tj. 100% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu Spółki.

Cena wykupu wynosi 8,30 PLN za jedną Akcję i została ustalona zgodnie z art. 79 ust. 1–3 Ustawy o Ofercie.

W dniu 23 grudnia 2019 roku Zarząd Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie podjął Uchwałę o zawieszeniu obrotu akcjami Spółki od dnia 27 grudnia 2019.

W dniu 22 stycznia 2020 roku Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki Orion Investment S.A. podjęło uchwałę o wycofania akcji Orion Investment S.A. z obrotu na rynku regulowanym i wyrejestrowaniu akcji Spółki z Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych.

8. OCENA ZARZĄDZANIA ZASOBAMI FINANSOWYMI

Grupa Kapitałowa Orion Investment S.A. w ciągu 2019 roku osiągnęła wynik netto na poziomie 14 tys. złotych. Przychody ze sprzedaży wyniosły 56 486 tys. złotych. Zysk na sprzedaży wyniósł 16 919 tys. złotych. Grupa w okresie sprawozdawczym wypracowała rentowność sprzedaży netto na poziomie 25% i jest to wartość zadowalającą, z uwagi na prowadzenie przedsprzedaży i realizację dwóch projektów inwestycyjnych.

Rentowność kapitału własnego Grupy wyniosła w badanym okresie 28%. Rentowność aktywów w tym samym okresie wyniosła 18%.

Zadłużenie Grupy jest na zadowalającym poziomie. Współczynnik zadłużenia obrazujący udział kapitałów obcych w kapitałach ogółem wynosi 0,18. Wskaźnik pokrycia zobowiązań kapitałem własnym wynosi 0,26

Roczne sprawozdanie z działalności Zarządu
Grupy Kapitałowej Orion Investment S.A.

Wybrane dane finansowe

DANE ZA 2019 ROK

	2019	2018	2019	2018
	w PLN		w EUR	
Sprawozdanie z wyniku				
Przychody ze sprzedaży	56 486 186	27 536 470	13 130 953	6 453 482
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	17 120 512	9 273 290	3 979 887	2 173 300
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	16 790 642	9 116 850	3 903 204	2 136 637
Zysk (strata) netto	14 061 026	8 245 567	3 268 669	1 932 442
Zysk (strata) netto przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej	14 061 026	8 245 567	3 268 669	1 932 442
Zysk (strata) netto na jedną akcję	1,30	0,76	0,30	0,18
Rozwodniony zysk na akcję	-	-	-	-
Średni kurs w okresie			4,3018	4,2669
	2019	2018	2019	2018
	w PLN		w EUR	
Sprawozdanie z przepływów pieniężnych				
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	23 307 735	1 517 547	5 418 188	355 654
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	- 2 293 275	383 265	- 533 102	89 823
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	- 22 745 158	186 565	- 5 287 409	43 724
Przepływy pieniężne netto	- 1 730 699	2 087 378	- 402 324	489 200
Średni kurs w okresie			4,3018	4,2669
	Stan na		Stan na	
	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
	w PLN		w EUR	
Sprawozdanie z sytuacji finansowej				
Aktywa	79 003 540	97 193 167	18 551 964	22 603 062
Zobowiązania długoterminowe	11 174 791	15 449 349	2 624 114	3 592 872
Zobowiązania Krótkoterminowe	17 361 891	40 948 288	4 076 997	9 522 858
Kapitał własny	50 466 858	40 795 530	11 850 853	9 487 333
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	50 466 858	40 795 530	11 850 853	9 487 333
Kurs na koniec okresu			4,2585	4,3000

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

W 2019 roku suma bilansowa była niższa o 18 190 tys zł w porównaniu do tego okresu roku poprzedniego. Spadek ten spowodowany jest zmniejszeniem się zobowiązań Grupy Kapitałowej po wykupie obligacji i spłacie pożyczek i kredytów.

Struktura pasywów wykazuje bardzo korzystne tendencje. Na uwagę zasługuje, wzrost wartości kapitału własnego, mimo wypłaconej, co roku od siedmiu lat dywidendy.

Poziom zobowiązań znacznie zmalał w stosunku do roku poprzedniego co dało Grupie poprawę płynności finansowej.

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

W badanym okresie 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 2019 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 51 udziałów o wartości 50 zł każdy, co stanowiło 51% kapitału zakładowego i dawało 51% 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 2019 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,

13. OPIS INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH I ZARZĄDZANIA RYZYKIEM W ZWIĄZKU Z TYMI INSTRUMENTAMI

Do głównych instrumentów finansowych, z których korzysta Grupa, należą obligacje, 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.

RYZYKO ZWIĄZANE Z PŁYNNOŚCIĄ

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

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

RYZYKO UBEZPIECZENIOWE

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

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

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

RYZYKO RYNKOWE

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

Zgodnie z przyjętą polityką, celami procesu zarządzania ryzykiem rynkowym w Grupie są: ograniczenie zmienności wyniku finansowego, zwiększenie prawdopodobieństwa realizacji założeń budżetowych, zmniejszenie prawdopodobieństwa utraty płynności finansowej, utrzymanie w dobrej

kondycji finansowej, wspieranie procesu podejmowania decyzji strategicznych w obszarze działalności inwestycyjnej, z uwzględnieniem źródeł finansowania inwestycji.

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

14. OCENA MOŻLIWOŚCI REALIZACJI ZAMIERZEŃ INWESTYCYJNYCH

Zarówno w 2019 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.

Nawet w przypadku chwilowego przestoju spowodowanego narastającym zagrożeniem epidemicznym koronawirusa w Polsce.

15. CZYNNIKI RYZYKA

Po kilku latach niepewności nastąpiła stabilizacja sytuacji gospodarczej w Polsce 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 Spółki jest forma interpretacji nowych nieściśłych przepisów ustawy chroniącej nabywców oraz narastające zagrożenie epidemiczne koronawirusa w Polsce co może spowodować sprzedaż mieszkań i odroczyć wpływy środków pieniężnych.

16. PLANY NA KOLEJNY ROK OBROTOWY

Grupa w kolejnym roku obrotowym zamierza:

- doprowadzić do sprzedaży przez spółkę zależną reszty znajdujących się w jej dyspozycji lokali inwestycji „Trzy Ogrody – Ogród Lawendowy”,
- doprowadzić do sprzedaży przez spółkę zależną reszty znajdujących się w jej dyspozycji lokali inwestycji „Krakowskie Przedmieście Etap I”,
- zakończyć realizację II etapu inwestycji w Skawinie „Krakowskie Przedmieście”,
- kontynuować realizację inwestycji w Krakowie przy ul. Domagały – bud A1, A2
- rozpocząć realizację inwestycji w Krakowie przy ul. Domagały – bud B1, B2
- rozpocząć realizację inwestycji w Krakowie przy ul. Grzegórzeckiej,
- pozyskać grunty pod nowe inwestycje,

Grupa Kapitałowa Orion Investment S.A. w 2019 roku koncentrowała się na działalności wykonawczej i w najbliższych latach również koncentrować się będzie na tego rodzaju działalności.

17. ODDZIAŁY SPÓŁKI

Spółki z Grupy nie posiadają zarejestrowanych oddziałów.

18. NABYCIE AKCJI WŁASNYCH

Zarząd Spółki Orion Investment S.A. mając wówczas na celu zabezpieczenie interesów Spółki i akcjonariuszy postanowił na podstawie uchwały 17/06/2018 z dnia 21 czerwca 2018 roku o realizacji programu skupu akcji własnych.

W opinii Zarządu skup akcji własnych pozwolił urealnić rynkową wycenę akcji oraz zwiększyć płynność rynku dla inwestorów Spółki.

Liczba akcji nabywanych nie była większa niż 100 000 akcji o łącznej wartości nominalnej nie większej niż 2 000 000 zł. Zapłata za nabywane akcje nie przekroczyła wg pierwotnych założeń 2 000 000zł.

Do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania spółka nabyła 42 755 akcje własnych o łącznej wartości 257 628,46 zł.

Na dzień 31 grudnia 2019 roku spółki zależne posiadały akcje jednostki dominującej:

- INF Orion Inwestycje Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością posiadała 15 960 akcje Orion Investment S.A., które nabyła w 2009 roku,
- INF Orion Inwestycje Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. posiadała 1 700 akcje Orion Investment S.A., które nabyła w 2012 roku.

19. ZASADY ŁADU KORPORACYNEGO

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 WŁASCIWYM DLA POSTĘPOWANIA ARBITRAZOWEGO LUB ORGANEM ADMINISTRACJI PUBLICZNEJ, KTÓRYCH WARTOSC STANOWI, CO NAJMNIEJ 10% KAPITAŁÓW WŁASNYCH JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ

W prezentowanym okresie sprawozdawczym 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 OKRESLENIE JEGO GŁÓWNYCH INWESTYCJI KRAJOWYCH I ZAGRANICZNYCH

Według stanu na 31.12.2019 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 POWIAZANYMI NA WARUNKACH INNYCH NIŻ RYNKOWE.

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

23. INFORMACJE O ZACIĄGNIETYCH KREDYTACH I POŻYCZKACH

Pożyczki i kredyty udzielane są i spłacane w walucie polskiej.

Stan na		31.12.2019				
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	333 207,39	86 923,56	246 283,83	WIBOR 3M +2,5%	01-10-2023
Repograf S.A.	5 000 000,00	5 003 971,19	5 003 971,19		6,50%	31-12-2020
PZPP Reprograf Sp z o.o.	7 350 000,00	8 032 030,68		8 032 030,68	6,00%	31-03-2023
RAZEM	13 385 840,00	13 369 209,26	5 090 894,75	8 278 314,51		

Stan na		31.12.2018				
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	420 130,95	86 923,56	333 207,39	WIBOR 3M +2,5%	01-10-2023
Reprograf S.A.	5 000 000,00	5 002 286,65	5 002 286,65	-	6,50%	31-12-2019
Reprograf S.A.	5 000 000,00	5 001 684,54	5 001 684,54		6,50%	31-12-2019
PZPP Reprograf Sp z o.o.	5 438 021,37	5 438 021,37		5 438 021,37	6,00%	31-03-2023
PKO BP S.A.	4 917 994,00	4 917 994,00		4 917 994,00	WIBOR 3M +3%	29-06-2020
RAZEM	21 391 855,37	20 780 117,51	10 090 894,75	10 689 222,76		

24. INFORMACJE O UDZIELONYCH I ZACIĄGNIETYCH POZYCZKACH W GRUPIE KAPITAŁOWEJ.

Wszystkie pożyczki udzielane są i spłacane w walucie polskiej.

Roczne sprawozdanie z działalności Zarządu
Grupy Kapitałowej Orion Investment S.A.

POŻYCZKI UDZIELONE PRZEZ JEDNOSTKĘ DOMINUJĄCĄ JEDNOSTKOM ZALEŻNYM

Data udzielenia pożyczki	Wartość pożyczki	Oprocentowa nie w skali roku	Pożyczkobiorca	Data wymagalności
2019-01-18	2510,00	4%	Orion Zacisze Sp. z o.o.	2021-12-31
2019-05-17	5600,00	4%	Orion Zacisze Sp. z o.o.	2020-12-31
2019-05-20	500,00	4%	Orion Zacisze Sp. z o.o.	2020-12-31
2019-10-03	500,00	4%	Orion Zacisze Sp. z o.o.	2021-12-31
2019-10-15	2000,00	4%	Orion Zacisze Sp. z o.o.	2021-12-31
2019-11-15	2000,00	4%	Orion Zacisze Sp. z o.o.	2021-12-31
2019-12-18	90000,00	4%	Orion Zacisze Sp. z o.o.	2021-12-31
2019-01-04	202000,00	6%	Orion Ogrody 3 Sp. z o.o.	2020-12-31
2019-01-24	50000,00	6%	Orion Ogrody 3 Sp. z o.o.	2023-03-31
2019-02-18	10000,00	6%	Orion Ogrody 3 Sp. z o.o.	2023-03-31
2019-03-04	300000,00	6%	Orion Ogrody 3 Sp. z o.o.	2023-03-31
2019-03-14	50200,00	6%	Orion Ogrody 3 Sp. z o.o.	2023-03-31
2019-03-22	625000,00	6%	Orion Ogrody 3 Sp. z o.o.	2023-03-31
2019-03-29	24000,00	6%	Orion Ogrody 3 Sp. z o.o.	2023-03-31
2019-04-09	50000,00	6%	Orion Ogrody 3 Sp. z o.o.	2023-03-31
2019-04-17	3800,00	6%	Orion Ogrody 3 Sp. z o.o.	2023-03-31
2019-04-19	25000,00	6%	Orion Ogrody 3 Sp. z o.o.	2023-03-31
2019-04-24	16000,00	6%	Orion Ogrody 3 Sp. z o.o.	2023-03-31
2019-04-30	6000,00	6%	Orion Ogrody 3 Sp. z o.o.	2023-03-31
2019-05-23	7000,00	6%	Orion Ogrody 3 Sp. z o.o.	2023-03-31
2019-05-29	28300,00	6%	Orion Ogrody 3 Sp. z o.o.	2023-03-31
2019-05-30	5000,00	6%	Orion Ogrody 3 Sp. z o.o.	2023-03-31
2019-07-19	55000,00	6%	Orion Ogrody 3 Sp. z o.o.	2023-03-31
2019-07-22	5000,00	6%	Orion Ogrody 3 Sp. z o.o.	2023-03-31
2019-08-19	2000,00	6%	Orion Ogrody 3 Sp. z o.o.	2023-03-31
2019-08-28	48000,00	6%	Orion Ogrody 3 Sp. z o.o.	2023-03-31
2019-09-17	6000,00	6%	Orion Ogrody 3 Sp. z o.o.	2023-03-31
2019-10-01	500,00	6%	Orion Ogrody 3 Sp. z o.o.	2023-03-31
2019-10-04	54000,00	6%	Orion Ogrody 3 Sp. z o.o.	2023-03-31
2019-10-08	5000,00	6%	Orion Ogrody 3 Sp. z o.o.	2023-03-31
2019-10-31	53000,00	6%	Orion Ogrody 3 Sp. z o.o.	2023-03-31
2019-11-15	3500,00	6%	Orion Ogrody 3 Sp. z o.o.	2023-03-31
2019-11-28	3000,00	6%	Orion Ogrody 3 Sp. z o.o.	2023-03-31
2019-12-12	3000,00	6%	Orion Ogrody 3 Sp. z o.o.	2023-03-31
2019-12-12	55000,00	6%	Orion Ogrody 3 Sp. z o.o.	2023-03-31
2019-12-27	90000,00	6%	Orion Ogrody 3 Sp. z o.o.	2023-03-31
2019-12-27	4000,00	6%	Orion Ogrody 3 Sp. z o.o.	2023-03-31

Roczne sprawozdanie z działalności Zarządu
Grupy Kapitałowej Orion Investment S.A.

POŻYCZKI UDZIELONE OD JEDNOSTEK ZALEZNYCH SPÓŁCE DOMINUJĄCEJ

Data udzielenia pożyczki	Wartość pożyczki	Oprocentowanie w skali roku	Pożyczkobiorca	Data wymagalności
2019-02-22	30 000,00	5%	INF Orion Inwestycje Sp. z o.o. BIS SKA	30-06-2021
2019-03-07	15 000,00	5%	INF Orion Inwestycje Sp. z o.o. BIS SKA	30-06-2021
2019-05-15	15 000,00	5%	INF Orion Inwestycje Sp. z o.o. BIS SKA	30-06-2021
2019-08-23	21 900,00	5%	INF Orion Inwestycje Sp. z o.o. BIS SKA	30-06-2021
2019-01-21	90 000,00	5%	INF Orion Inwestycje Sp. z o.o.	30-06-2021
2019-02-06	100 000,00	5%	INF Orion Inwestycje Sp. z o.o.	30-06-2021
2019-07-08	20 000,00	5%	Orion Ogrody 2 Sp. z o.o.	31-12-2021
2019-07-10	25 000,00	5%	Orion Ogrody 2 Sp. z o.o.	31-12-2021
2019-07-17	200 000,00	5%	Orion Ogrody 2 Sp. z o.o.	31-12-2021
2019-07-19	350 000,00	5%	Orion Ogrody 2 Sp. z o.o.	31-12-2021
2019-08-23	56 650,00	5%	Orion Ogrody 2 Sp. z o.o.	31-12-2021
2019-08-28	20 000,00	5%	Orion Ogrody 2 Sp. z o.o.	31-12-2021
2019-09-11	156 000,00	5%	Orion Ogrody 2 Sp. z o.o.	31-12-2021
2019-09-12	18 000,00	5%	Orion Ogrody 2 Sp. z o.o.	31-12-2021
2019-09-20	200 000,00	5%	Orion Ogrody 2 Sp. z o.o.	31-12-2021
2019-09-23	70 000,00	5%	Orion Ogrody 2 Sp. z o.o.	31-12-2021
2019-09-26	250 000,00	5%	Orion Ogrody 2 Sp. z o.o.	31-12-2021
2019-10-04	100 000,00	5%	Orion Ogrody 2 Sp. z o.o.	31-12-2021
2019-11-19	24 000,00	5%	Orion Ogrody 2 Sp. z o.o.	31-12-2021
2019-11-21	80 000,00	5%	Orion Ogrody 2 Sp. z o.o.	31-12-2021
2019-01-14	365 000,00	5%	INF Orion Inwestycje Sp. z o.o. SKA	31-12-2021
2019-01-17	100 000,00	5%	INF Orion Inwestycje Sp. z o.o. SKA	31-12-2021
2019-01-17	100 000,00	5%	INF Orion Inwestycje Sp. z o.o. SKA	31-12-2021
2019-01-02	8 500 000,00	5%	INF Orion Inwestycje Sp. z o.o. SKA	31-12-2021
2019-02-08	150 000,00	5%	INF Orion Inwestycje Sp. z o.o. SKA	31-12-2021
2019-02-14	180 000,00	5%	INF Orion Inwestycje Sp. z o.o. SKA	31-12-2021
2019-04-05	40 000,00	5%	INF Orion Inwestycje Sp. z o.o. SKA	31-12-2021
2019-04-13	3 900,00	5%	INF Orion Inwestycje Sp. z o.o. SKA	31-12-2021
2019-04-17	45 500,00	5%	INF Orion Inwestycje Sp. z o.o. SKA	31-12-2021
2019-04-18	41 900,00	5%	INF Orion Inwestycje Sp. z o.o. SKA	31-12-2021
2019-05-22	90 000,00	5%	INF Orion Inwestycje Sp. z o.o. SKA	31-12-2021
2019-09-23	190 000,00	5%	INF Orion Inwestycje Sp. z o.o. SKA	31-12-2021
2019-09-26	65 000,00	5%	INF Orion Inwestycje Sp. z o.o. SKA	31-12-2021
2019-09-27	200 000,00	5%	INF Orion Inwestycje Sp. z o.o. SKA	31-12-2021
2019-09-12	154 900,00	5%	INF Orion Inwestycje Sp. z o.o. SKA	31-12-2021
2019-09-05	40 000,00	5%	INF Orion Inwestycje Sp. z o.o. SKA	31-12-2021
2019-09-05	30 000,00	5%	INF Orion Inwestycje Sp. z o.o. SKA	31-12-2021
2019-09-11	235 000,00	5%	INF Orion Inwestycje Sp. z o.o. SKA	31-12-2021
2019-09-30	5 000,00	5%	INF Orion Inwestycje Sp. z o.o. SKA	31-12-2021
2019-09-23	145 273,00	5%	INF Orion Inwestycje Sp. z o.o. SKA	31-12-2021
2019-10-15	300 000,00	5%	INF Orion Inwestycje Sp. z o.o. SKA	31-12-2021
2019-10-08	200 000,00	5%	INF Orion Inwestycje Sp. z o.o. SKA	31-12-2021
2019-10-09	300 000,00	5%	INF Orion Inwestycje Sp. z o.o. SKA	31-12-2021
2019-10-11	330 000,00	5%	INF Orion Inwestycje Sp. z o.o. SKA	31-12-2021
2019-10-15	260 000,00	5%	INF Orion Inwestycje Sp. z o.o. SKA	31-12-2021
2019-10-02	55 000,00	5%	INF Orion Inwestycje Sp. z o.o. SKA	31-12-2021

Roczne sprawozdanie z działalności Zarządu
Grupy Kapitałowej Orion Investment S.A.

2019-10-17	55 000,00	5%	INF Orion Inwestycje Sp. z o.o. SKA	31-12-2021
2019-10-04	110 000,00	5%	INF Orion Inwestycje Sp. z o.o. SKA	31-12-2021
2019-11-14	1 400 000,00	5%	INF Orion Inwestycje Sp. z o.o. SKA	31-12-2021
2019-11-18	19 000,00	5%	INF Orion Inwestycje Sp. z o.o. SKA	31-12-2021
2019-12-09	200 000,00	5%	INF Orion Inwestycje Sp. z o.o. SKA	31-12-2021
2019-12-18	250 000,00	5%	INF Orion Inwestycje Sp. z o.o. SKA	31-12-2021
2019-12-19	80 000,00	5%	INF Orion Inwestycje Sp. z o.o. SKA	31-12-2021
2019-12-20	200 000,00	5%	INF Orion Inwestycje Sp. z o.o. SKA	31-12-2021
2019-12-27	200 000,00	5%	INF Orion Inwestycje Sp. z o.o. SKA	31-12-2021
2019-12-06	4 900,00	5%	INF Orion Inwestycje Sp. z o.o. SKA	31-12-2021
2019-02-22	70 000,00	4%	Orion Ogrody Sp. z o.o.	31-12-2021

**POŻYCZKI UDZIELONE POMIĘDZY
JEDNOSTAKAMI ZALEŻNYMI**

Data udzielenia pożyczki	Wartość pożyczki	Oprocentowanie	Pożyczkobiorca -> Pożyczkodawca	Data wymagalności
2019-12-03	60 000,00	5%	Orion Lipowa Sp. z o.o. -> Orion Ogrody 2 Sp. z o.o.	31-12-2021
2019-12-03	15 000,00	5%	Orion Lipowa Sp. z o.o. -> INF Orion Inwestycje SKA	31-12-2021

**POŻYCZKI UDZIELONE CZŁONKOM ZARZĄDU I RADY
NADZORCZEJ**

Data udzielenia pożyczki	Wartość pożyczki	Oprocentowanie	Pożyczkobiorca/Pożyczkodawca	Data wymagalności
2019-12-03	1 057 000,00	4%	Waldemar Gębuś -> INF Orion Inwestycje Sp.z o.o. SKA	31-12-2020
2019-12-03	940 000,00	4%	Tadeusz Marszałik -> Orion Lipowa Sp. z o.o.	31-12-2020
2019-12-03	183 000,00	4%	Piotr Marszałik -> Orion Ogrody 2 Sp. z o.o.	31-12-2020
2019-12-03	182 000,00	4%	Jacek Marszałik -> Orion Ogrody 2 Sp. z o.o.	31-12-2020

25. INFORMACJE O UDZIELONYCH I OTRZYMANYCH PORECZENIACH I GWARANCJACH

W dniu 22.06.2017 Spółka Budownictwo Altukhov Spółka Komandytowa udzieliła Orion Investment S.A. 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 31 grudnia 2019 r. Poręczenie to zostało zwolnione w dniu 20.02.2020 roku.

26. OBJASNIENIE RÓŻNIC MIĘDZY WYNIKIEM FIANNOSOWYM WYKAZANYM W RAPORCIE, A WCZESNIEJ PUBLIKOWANYMI PROGNOZAMI WYNIKÓW ZA DANY ROK

Grupy Kapitałowa nie publikowała prognoz wyników na 2019 rok.

27. INFORMACJE O ZMIANACH W PODSTAWOWYCH ZASADACH ZARZĄDZANIA PRZEDSIĘBIORSTWEM JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ I JEGO GRUPĄ KAPITAŁĄ.

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

28. INFORMACJA O ZAWARTYCH UMOWACH MIĘDZY EMITENTEM A OSOBAMI ZARZĄDZAJĄCY PRZEWIDUJĄCYMI REKOMPENSATĘ.

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

29. INFORMACJA O SYSTEMIE KONTROLI PROGRAMÓW AKCJI PRACOWNICZYCH

Spółka nie posiada systemu kontroli programów akcji pracowniczych.

31. INFORMACJA O CZYNNIKACH I NIETYPOWYCH ZDARZENIACH MAJĄCYCH WPŁYW NA WYNIKI Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY

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

32. INFORMACJA O ŁĄCZNEJ LICZBIE I WARTOŚCI NOMINALNEJ WSZYSTKICH AKCJI (UDZIAŁÓW) EMITENTA ORAZ AKCJI I UDZIAŁÓW W JEDNOSTKACH POWĄŻANYCH EMITENTA, BĘDĄCYCH W POSIADANIU OSÓB ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORUJĄCYCH.

Wartość nominalna akcji jednostki dominującej.

Seria/emisja	Rodzaj akcji	Rodzaj ograniczenia praw do akcji	Liczba akcji	Wartość serii/emisji wg wartości nominalnej	Sposób pokrycia kapitału	Data rejestracji	Prawo do dywidendy (od daty)
SERIA A	na okaziciela	-	6 443 000,00	6 443 000,00	-	-	
SERIA B	na okaziciela	-	1 712 700,00	1 712 700,00	-	-	

Roczne sprawozdanie z działalności Zarządu
Grupy Kapitałowej Orion Investment S.A.

SERIA C	na okaziciela	-	1 090 930,00	1 090 930,00	-	-
SERIA D	na okaziciela	-	991 000,00	991 000,00	-	-
SERIA E	na okaziciela	-	257 710,00	257 710,00	-	14.01.2009
SERIA F	na okaziciela	-	327 780,00	327 780,00	-	14.08.2009
Liczba akcji razem		-	10 823 120,00		-	-
Kapitał zakładowy razem			10 823 120,00		-	-
Wartość nominalna jednej akcji w zł			1,00		-	-

Akcje będące w posiadaniu osób nadzorujących i zarządzających jednostką dominującą.

	Wyszczególnienie	Ilość posiadanych akcji / udziałów	Wartość nominalna	Kapitał podstawowy	Udział w kapitale podstawowym na koniec okresu	Udział głosów na walnym zgromadzeniu na koniec okresu
1.	Tadeusz Marszałik	6 309 570,00	1,00	6 309 570,00	58%	58%
2.	Waldemar Gębuś	1 995 000,00	1,00	1 995 000,00	18%	18%
3.	Piotr Marszałik	804 620,00	1,00	804 620,00	7%	7,0%
4.	Akcje własne	60 415,00	1,00	60 415,00	0,6%	0,6%
5.	Pozostali Akcjonariusze	1 653 515,00	1,00	1 653 515,00	15,3%	15,3%
	Razem	10 823 120,00	-	10 823 120,00	100%	100%

33. INFORMACJE O ZNANYCH JEDNOSTCE DOMINUJACEJ UMOWACH W WYNIKU, KTÓRYCH, MOGĄ W PRZYSZŁOŚCI NASTĄPIĆ ZMIANY W PRPORCJACH 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. INNE ISTOTNE WYDARZENIA

W okresie sprawozdawczym nie wystąpiły inne istotne wydarzenia niż te wymienione w pkt 3

36. INFORMACJA O PODMIOCIE UPRAWIONYM DO BADANIA I PRZEGLĄDU SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH EMITENTA.

W dniu 10 września 2019 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.

Wybór nastąpił zgodnie z obowiązującymi przepisami, zaś umowa z audytorem zostanie zawarta na okres niezbędny do przeprowadzenia ww. prac. Spółka korzystała dotychczas z usług wybranego podmiotu w zakresie przeglądu półrocznego jednostkowego sprawozdania finansowego Spółki i skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Orion Investment S.A. sporządzonych wg stanu na dzień 30 czerwca 2016 roku, 30 czerwca 2017 roku i 30 czerwca 2018 roku oraz w zakresie badania jednostkowego sprawozdania finansowego Spółki i skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Orion Investment S.A. za rok obrotowy 2016, 2017 oraz 2018.

36. PO DACIE BILANSOWEJ

Na początku marca 2020 wybuchła epidemia koronawirusa w Polsce. Istnieje niepewność dotycząca jej wpływu na gospodarkę, a co za tym idzie na działalności i dalsze plany spółki. Zarząd Emitenta nie przewiduje jednak znaczących zmian w dalszej działalności Emitenta ani Grupy Kapitałowej Orion Investment S.A i w dążeniu do realizacji wcześniej założonych celów. Grupa Kapitała nie ma powiązań biznesowych z innymi krajami pogrążonymi w epidemii. Zarząd Emitenta nie przewiduje utraty wartości aktywów finansowych i niefinansowych, potencjalnego niedotrzymania warunków umów kredytowych, potencjalnego spełnienia warunków, które powodują powstanie zobowiązania czy też konieczności wykupu instrumentów finansowych, zakłóceń w dostawach, przewidywanych rozwiązań umów sprzedaży lub zakupu dóbr i usług, które mogą rodzić dodatkowe obciążenia. Biorąc pod uwagę niepewność związaną z rozwojem sytuacji epidemiologicznej Zarząd Emitenta stoi na stanowisku że nawet w sytuacji chwilowego zatrzymania prac budowlanych i chwilowego spadku zainteresowania ze strony kupujących a także chwilowe opóźnienia przekazywanych przez bank środków od klientów kredytujących się, nie będzie miało to większego

Roczne sprawozdanie z działalności Zarządu
Grupy Kapitałowej Orion Investment S.A.

wpływu na działalność Emitenta ani całej Grupy Kapitałowej, gdyż zarówno Emitent jak i spółki zależne posiadają wystarczające zapasy środków finansowych, aby złagodzić skutki tego kryzysu.

Kraków, 25 marca 2020 roku

Prezes Zarządu - Tadeusz Marszałik

Wiceprezes Zarządu – Marcin Gręda