

**GRUPA KAPITAŁOWA
ORION INVESTMENT S.A.
ul. Przemysłowa 13
30-701 Kraków**

**Raport Roczny
za rok obrotowy 2015**



Kraków, 18 marca 2016 roku

Spis treści

1. Pismo Prezesa Zarządu jednostki dominującej
2. Wybrane skonsolidowane dane finansowe
 - 2.1 Wybrane pozycje ze skonsolidowanego bilansu
 - 2.2 Wybrane pozycje ze skonsolidowanego rachunku zysków i strat
 - 2.3 Wybrane pozycje ze skonsolidowanego rachunku przepływów pieniężnych
3. Roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok 2015
4. Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Orion Investment S.A. w roku 2015
5. Oświadczenie Zarządu jednostki dominującej dotyczące rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego i sprawozdania z działalności:
 - 5.1 Oświadczenie dotyczące rzetelności skonsolidowanego sprawozdania finansowego
 - 5.2 Oświadczenie dotyczące wyboru podmiotu uprawnionego do badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego
6. Opinia oraz raport podmiotu uprawnionego do badania skonsolidowanych sprawozdań finansowych z badania rocznego sprawozdania finansowego za 2015 rok.

Kraków 18.03.2016

Szanowni Akcjonariusze,

Z przyjemnością przekazuję na Państwa ręce raport roczny za rok obrotowy 2015, podsumowujący działalność Grupy Kapitałowej Orion Investment S.A.

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

Mijający rok przyniósł dla Grupy Kapitałowej wiele pozytywnych zmian i wydarzeń, będących bez wątpienia wymiernym efektem intensywnej pracy zgodnie z założoną strategią.

Grupa zakończyła realizację drugiego z projektów inwestycyjnych pod nazwą marketingową „Trzy Ogrody – Ogród Różany”. Terminowe zakończenie prac budowlanych umożliwiło uzyskanie decyzji pozwolenia na użytkowanie budynków w planowanym terminie. Łącznie oddano do użytkowania 118 mieszkań w 23 budynkach. Do końca 2015 roku Spółka Orion Ogrody Sp. z o.o. przeniosła 1 427 metry kwadratowe z 6 718 wybudowanych, co daje 21% zrealizowanej sprzedaży. Zarząd planuje, że sprzedaż pozostałej części inwestycji zostanie zakończona do jesieni 2016 roku. Tak wysoki poziom sprzedaży umożliwił częściową spłatę kredytu inwestycyjnego zaciągniętego na realizację przedmiotowej inwestycji. Zdaniem Zarządu znacznie zmniejszyło to koszt zewnętrznego finansowania tej inwestycji i pozwoliło skoncentrować środki finansowe w nowe projekty inwestycyjne.

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

W 2015 roku poprzez powołaną do tego celu spółkę celową Orion Ogrody 2 Sp. z o.o. rozpoczęty został III etap inwestycji w Opatkowicach pod nazwą marketingową „Trzy Ogrody – Ogród

Jaśminowy”. Projekt ten zakłada budowę 212 mieszkań o powierzchni od 32 do 54 metrów w 27 budynkach. Oddanie do użytkowania planowane jest na IV kwartał 2016 roku.

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

Niewątpliwym sukcesem Grupy Orion Investment S.A. w roku 2015 był debiut w dniu 17 grudnia 2015 roku na rynku podstawowym GPW w Warszawie. Grupa wykonała bardzo ważny krok w kierunku zwiększania rozpoznawalności wśród inwestorów oraz budowania ich zaufania do Spółki. Najbliższym celem dla Grupy jest przeprowadzenie w pierwszej połowie 2016 r. emisji akcji serii G, w której inwestorom zaoferowane zostanie do 200.000 sztuk akcji. Pozyskany kapitał będzie przeznaczony na rozbudowę banku ziemi oraz finansowanie realizowanych przedsięwzięć inwestycyjnych. Plany Spółki zakładają równoczesne prowadzenie 3 projektów deweloperskich, każdy o wielkości od 8 do 15 tys mkw. powierzchni użytkowej.

Zarówno w 2015 roku jak i w minionych latach Grupa Orion Investment S.A. udowodniła, iż jest w stanie realizować swoje plany inwestycyjne i zmieniać swoją strategię celem odniesienia sukcesu na dynamicznie zmieniającym się rynku.

Miniony rok potwierdził, że w Grupie Orion Investment S.A. zgromadzone są kompetencje odpowiednie do realizacji inwestycji na rynku budownictwa mieszkaniowego. Zarówno w zakresie realizacji, finansowania, jak i obsługi sprzedażowej. Kolejne lata umożliwią wykorzystanie tych kompetencji przy realizowaniu projektów na znacznie większą skalę.

Liczę, że nadchodzący rok będzie dla wszystkich akcjonariuszy Grupy Orion Investment S.A. równie owocny co obecny. Plany i zamierzenia, które będziemy konsekwentnie realizować w kolejnym roku pozwolą optymistycznie patrzeć na dalszy rozwój Grupy Orion Investment S.A.

Z poważaniem Tadeusz Marszałik
Prezes Zarządu

2. Wybrane skonsolidowane dane finansowe

2.1 Wybrane pozycje ze skonsolidowanego bilansu

AKTYWA	31-12-2015 PLN	31-12-2015 EUR	31-12-2014 PLN	31-12-2014 EUR
Aktywa trwałe				
Rzeczowe aktywa trwałe	1 296 126,14	304 147,87	1 581 200,72	370 973,59
Nieruchomości inwestycyjne				
Aktywa niematerialne				
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	2 043,62	479,55	35 678,60	8 370,74
Aktywa finansowe				
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży wyceniane metodą praw własności				
Inwestycje w udziały i akcje	97 669,68	22 919,08	83 904,48	19 685,26
Aktywa finansowe utrzymane do daty wymagalności i przeznaczone do sprzedaży				
Należności handlowe oraz pozostałe należności	185 277,78	43 477,13		
Razem aktywa finansowe	282 947,46	66 396,21	83 904,48	19 685,26
Razem aktywa trwałe	1 581 117,22	371 023,64	1 700 783,80	399 029,59
Aktywa obrotowe				
Zapasy	47 120 622,95	11 057 285,69	30 645 817,80	7 189 972,03
Aktywa finansowe				
Należności handlowe oraz pozostałe należności	3 861 207,98	906 067,81	177 266,32	41 589,36
Należności z tytułu podatku bieżącego	1 122 650,84	263 440,30	560 616,78	131 529,17
Aktywa finansowe utrzymane do daty wymagalności i przeznaczone do sprzedaży				
Pozostałe aktywa finansowe w wartości godziwej rozliczane przez wynik finansowy	999 442,45	234 528,32	1 246 028,67	292 337,16
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	5 280 819,51	1 239 192,66	3 202 087,06	751 258,02
Razem aktywa finansowe	11 264 120,78	2 643 229,09	5 185 998,83	1 216 713,71
Razem aktywa obrotowe	58 384 743,73	13 700 514,78	35 831 816,63	8 406 685,74
AKTYWA RAZEM	59 965 860,95	14 071 538,41	37 532 600,44	8 805 715,33

	31-12-2015	31-12-2015	31-12-2014	31-12-2014
	PLN	EUR	PLN	EUR
KAPITAŁ WŁASNY				
Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej	31 314 826,04	7 348 310,70	27 747 611,91	6 510 009,13
Kapitały przypadające na udziały				
Razem kapitały własne	31 314 826,04	7 348 310,70	27 747 611,91	6 510 009,13
ZOBOWIĄZANIA				
Zobowiązania długoterminowe				
Zobowiązania finansowe				
Kredyty i pożyczki	593 989,96	139 385,18	3 339 718,25	783 548,38
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania finansowe	10 576 871,70	2 481 959,80	59 626,76	13 989,34
Razem zobowiązania finansowe	11 170 861,66	2 621 344,99	3 399 345,01	797 537,72
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 956 871,30	459 197,77	1 453 717,09	341 064,00
Rezerwy na pozostałe zobowiązania i obciążenia				
Razem zobowiązania długoterminowe	13 127 732,96	3 080 542,76	4 853 062,10	1 138 601,72
Zobowiązania krótkoterminowe				
Zobowiązania finansowe				
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	1 683 786,03	395 115,81	2 727 140,80	639 828,45
Zobowiązania z tytułu podatku bieżącego	2 431 051,76	570 468,56	197 489,73	46 334,08
Kredyty i pożyczki	9 381 565,42	2 201 470,24	617 275,02	144 822,05
Zobowiązania finansowe przeznaczone do zbycia				
Pozostałe zobowiązania finansowe w wartości godziwej rozliczane przez wynik finansowy				
Razem zobowiązania finansowe	13 496 403,21	3 167 054,61	3 541 905,55	830 984,57
Rezerwy na pozostałe zobowiązania i inne obciążenia	2 026 898,74	475 630,35	1 390 020,88	326 119,91
Razem zobowiązania krótkoterminowe	15 523 301,95	3 642 684,96	4 931 926,43	1 157 104,48
Razem zobowiązania	28 651 034,91	6 723 227,72	9 784 988,53	2 295 706,20
RAZEM ZOBOWIĄZANIA I KAPITAŁY	59 965 860,95	14 071 538,41	37 532 600,44	8 805 715,33

2.2 Wybrane pozycje ze skonsolidowanego rachunku zysków i strat

SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW	01.01-31.12 2015	01.01-31.12 2015	01.01-31.12 2014	01.01-31.12 2014
	PLN	EUR	PLN	EUR
Działalność kontynuowana				
Przychody	23 802 131,88	5 687 758,53	30 536 037,01	7 289 054,74
Przychody ze sprzedaży	23 802 131,88	5 687 758,53	30 536 037,01	7 289 054,74
Pozostałe przychody	-	-	-	-
Koszty działalności operacyjnej	16 078 197,08	3 842 046,71	20 065 947,29	4 789 809,11
Amortyzacja	200 961,18	48 021,69	153 574,45	36 658,74
Zużycie materiałów i surowców	21 364 200,15	5 105 190,25	3 739 865,60	892 718,50
Usługi obce	2 538 955,65	606 708,96	13 521 401,69	3 227 604,06
Koszty świadczeń pracowniczych	85 743,02	20 489,16	254 561,95	60 764,79
Pozostałe koszty rodzajowe	1 408 266,74	336 519,48	2 632 529,07	628 393,54
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	5 017 526,54	1 198 988,37	3 281 942,99	783 410,83
Zmiana stanu produktów	- 14 537 456,21	- 3 473 871,20	- 3 517 928,46	- 839 741,36
Koszt wytworzenia produktów na potrzeby wł. jedn.	-	-	-	-
Zysk (strata) ze sprzedaży	7 723 934,80	1 845 711,81	10 470 089,72	2 499 245,63
Pozostałe przychody operacyjne	13 894,50	3 320,23	99 548,84	23 762,64
Pozostałe koszty operacyjne	25 145,96	6 008,88	3 513,11	838,59
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	7 712 683,34	1 843 023,16	10 566 125,45	2 522 169,68
Przychody finansowe	73 282,34	17 511,55	124 929,66	29 821,13
Koszty finansowe	199 240,77	47 610,58	132 678,00	31 670,68
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	7 586 724,91	1 812 924,13	10 558 377,11	2 520 320,13
Podatek dochodowy	1 358 461,42	324 618,00	2 030 657,49	484 724,77
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	6 228 263,49	1 488 306,13	8 527 719,62	2 035 595,35
Działalność zaniechana	-	-	-	-
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej	-	-	-	-
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej i	6 228 263,49	1 488 306,13	8 527 719,62	2 035 595,35
Inne całkowite dochody	-	-	-	-
Skutki wyceny aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży	-	-	-	-
Rachunkowość zabezpieczeń	-	-	-	-
Skutki aktualizacji majątku trwałego	-	-	-	-
Zyski i straty aktuarialne	-	-	-	-
Podatek dochodowy dotyczący innych całkowitych dochodów	-	-	-	-
Inne całkowite dochody netto	-	-	-	-
Całkowite dochody ogółem	6 228 263,49	1 488 306,13	8 527 719,62	2 035 595,35

2.2 Wybrane pozycje z jednostkowych przepływów pieniężnych

SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH	31.12.2015	31.12.2015	31.12.2014	31.12.2014
	PLN	EUR	PLN	EUR
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	- 11 302 015,26	- 2 700 730,08	6 276 119,68	1 498 130,88
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	539 215,58	128 850,98	557 973,47	133 190,14
Inne wydatki finansowe		-		-
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	12 841 532,12	3 068 613,10	- 6 474 952,99	- 1 545 593,06
Przepływy pieniężne netto, razem	2 078 732,44	496 734,00	359 140,16	85 727,96
Środki pieniężne na początek okresu	3 202 087,06	765 170,87	2 842 946,90	678 620,99
Środki pieniężne na koniec okresu	5 280 819,51	1 261 904,87	3 202 087,06	764 348,95

1. Kursy użyte do przeliczenia złotych na euro w odniesieniu do danych osiągniętych w roku 2015:

- pozycje bilansowe według średniego kursu NBP na dzień 31 grudnia 2015 roku (4,2615 zł);
- pozycje rachunku zysków i strat oraz rachunku przepływów pieniężnych według kursu stanowiącego średnią arytmetyczną średnich kursów NBP na koniec każdego miesiąca roku 2015 (4,1848 zł).

2. Kursy użyte do przeliczenia złotych na euro w odniesieniu do danych osiągniętych w roku 2014:

- pozycje bilansowe według średniego kursu NBP na dzień 31 grudnia 2014 roku (4,2623 zł);
- pozycje rachunku zysków i strat oraz rachunku przepływów pieniężnych według kursu stanowiącego średnią arytmetyczną średnich kursów NBP na koniec każdego miesiąca roku 2014 (4,1893 zł)

3. Roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok 2015

Sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Orion Investment S.A. za okres od 1 stycznia 2015 roku do 31 grudnia 2015 roku, zostało przedstawione w załączniku Nr 1 do niniejszego Raportu Roczno-

4. Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Orion Investment S.A. w roku 2015

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Orion Investment S.A. w 2015 roku, zostało przedstawione w załączniku Nr 2 do niniejszego Raportu Roczego.

5. Oświadczenie Zarządu dotyczące rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego i sprawozdania z działalności:

5.1 Oświadczenie dotyczące rzetelności skonsolidowanego sprawozdania finansowego

OŚWIADCZENIE

Zarząd Grupy Kapitałowej Orion Investment S.A z siedzibą w Krakowie, przy ul. Przemysłowej 13 oświadcza, że wedle jego najlepszej wiedzy roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe i dane porównywalne sporządzone zostały zgodnie z przepisami obowiązującymi Grupę Kapitałową Orion Investment S.A. oraz odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową Grupy Kapitałowej Orion Investment S.A i jej wynik finansowy, oraz że sprawozdanie z działalności Zarządu zawiera prawdziwy obraz sytuacji Grupy, w tym opis podstawowych zagrożeń i ryzyk.

Tadeusz Marszałik – Prezes Zarządu

Marcin Gręda – Wiceprezes Zarządu

5.2 Oświadczenie dotyczące wyboru podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego

OŚWIADCZENIE

Zarząd jednostki dominującej Orion Investment S.A. z siedzibą w Krakowie, przy ul. Przemysłowej 13 oświadcza, że podmiot uprawniony do badania sprawozdania finansowego, tj. BDI Audyt Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie przy ul. Ślicznej 30 lok. 47, wpisany na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych prowadzoną przez Krajową Izbę Biegłych Rewidentów pod nr 3036, został wybrany zgodnie z przepisami prawa, oraz że podmiot ten oraz biegły rewident dokonujący badania tego sprawozdania, spełniali warunki do wyrażenia bezstronnej i niezależnej opinii o badaniu, zgodnie z właściwymi przepisami prawa krajowego i normami zawodowymi.

Tadeusz Marszałik – Prezes Zarządu

Marcin Gręda – Wiceprezes Zarządu

6. Opinia oraz raport podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych z badania rocznego sprawozdania finansowego za 2014 rok.

Opinia i raport niezależnego biegłego rewidenta z badania sprawozdania finansowego za okres od 1 stycznia 2015 r. do 31 grudnia 2015 r. Grupy Kapitałowej Orion Investment S.A. zostały przedstawione w załączniku Nr 3 do Raportu Rocznego.