

# **Raport Kwartalny**

**spółki Orion Investment Spółka Akcyjna  
z siedzibą w Krakowie**

**IV kwartał 2012 r.  
za okres od 1 października 2012 r. do 31 grudnia 2012 r.**



## Spis treści

1. Podstawowe dane dotyczące spółki
  - a. Dane organizacyjne
  - b. Kapitał zakładowy
  - c. Informacje o akcjonariacie
  - d. Informacje o powiązaniach kapitałowych
2. Komentarz Zarządu na temat czynników i zdarzeń mających wpływ na osiągnięte i przyszłe wyniki finansowe
3. Stanowisko Zarządu odnośnie możliwości zrealizowania prognoz
4. Informacje na temat aktywności, jaką w okresie objętym raportem emitent podejmował w obszarze rozwoju prowadzonej działalności
5. Podstawowe dane finansowe
6. Oświadczenie Zarządu

## 1. Podstawowe informacje dotyczące Emitenta

### a. Dane organizacyjne

Orion Investment S.A. powstała w wyniku uchwalenia statutu Spółki sporządzonego w dniu 29 listopada 2007 r., w formie aktu notarialnego (Rep. A nr 9462/2007) sporządzonego przed notariuszem Witoldem Krawczykiem w Kancelarii Notarialnej Witolda Krawczyka w Dąbrowie Górniczej przy ulicy 3 Maja 16. Spółka jest wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Krakowa - Śródmieścia, XI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000296656. Spółce nadano numer statystyczny REGON 2400787244. Siedziba Spółki mieści się w Krakowie przy ulicy Przemysłowej 13.

Czas trwania Spółki jest nieoznaczony.

Według statutu Spółki podstawowym przedmiotem jej działania jest:

- 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.

Obecnie Zarząd jest jednoosobowy:

- Tadeusz Marszałik, Prezes Zarządu

W dniu 11 grudnia 2012 roku Rada Nadzorcza Orion Investment S.A. odwołała z funkcji Vice Prezesa Zarządu Pana Marka Bolka.

Rada Nadzorcza w trakcie okresu którego dotyczy raport składała się z pięciu członków:

1. Waldemar Gębuś – Przewodniczący Rady Nadzorczej
2. Jerzy Fimowicz (do dnia 31 stycznia 2013 roku)
3. Jacek Marszałik
4. Leszek Pamuła
5. Sławomir Jarosz

W dniu 31 stycznia 2013 roku Pan Jerzy Fimowicz zrezygnował z udziału w Radzie Nadzorczej Orion Investment S.A.

### b. Kapitał zakładowy

Kapitał zakładowy Spółki wynosi 10 823 120 złotych i jest podzielony na 1 082 312 akcji o wartości nominalnej 10 złotych każda:

- a) 644 300 (sześćset czterdzieści cztery tysiące trzysta) akcji aportowych imiennych serii A, o numerach od 0000001 do 0644300, o wartości nominalnej 10,00 złotych (słownie: dziesięć złotych) każda,

- b) 171 270 (sto siedemdziesiąt jeden tysięcy dwieście siedemdziesiąt) akcji zwykłych na okaziciela serii B, o numerach od 0000001 do 0171270, o wartości nominalnej 10,00 złotych (słownie: dziesięć złotych) każda,
- c) 109 093 (sto dziewięć tysięcy dziewięćdziesiąt trzy) akcji zwykłych na okaziciela serii C, o numerach od 0000001 do 0109093, o wartości nominalnej 10,00 złotych (słownie: dziesięć złotych) każda,
- d) 99 100 (dziewięćdziesiąt dziewięć tysięcy sto) akcji aportowych imiennych serii D, o numerach od 000001 do 099100, o wartości nominalnej 10,00 zł (słownie: dziesięć złotych) każda,
- e) 25 771 (dwadzieścia pięć tysięcy siedemset siedemdziesiąt jeden) akcji zwykłych na okaziciela serii E, o numerach od 000001 do 025771, o wartości nominalnej 10,00 zł (słownie: dziesięć złotych) każda,
- f) 32 778 (trzydzieści dwa tysiące siedemset siedemdziesiąt osiem) akcji zwykłych na okaziciela serii F, o numerach od 000001 do 032778, o wartości nominalnej 10,00 zł (słownie: dziesięć złotych) każda.

Akcje serii A, B, C, D, E i F są notowane w alternatywnym systemie obrotu na rynku NewConnect.

W dniu 19 lipca 2012 r. został złożony do Komisji Nadzoru Finansowego wniosek o zatwierdzenie prospektu emisyjnego Spółki, sporządzonego w związku z zamiarem ubiegania się o dopuszczenie i wprowadzenie do obrotu na rynku regulowanym Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.:

- 644.300 Akcji zwykłych na okaziciela serii A,
- 171. 270 Akcji zwykłych na okaziciela serii B,
- 109.093 Akcji zwykłych na okaziciela serii C,
- 99.100 Akcji zwykłych na okaziciela serii D,
- 25.771 Akcji zwykłych na okaziciela serii E,
- 32.778 Akcji zwykłych na okaziciela serii F,
- do 200.000 Praw do Akcji serii G oraz
- do 200.000 Akcji serii G.

c. Informacje o akcjonariacie

W okresie objętym niniejszym raportem Emitent otrzymał następujące informacje na temat transakcji osób zobowiązanych.

W dniu 8 stycznia 2013 roku wpłynęło zawiadomienie o nabyciu przez Sławomira Jarosz – Członka Rady Nadzorczej 202 akcji. Transakcje miały miejsce na rynku NewConnect.

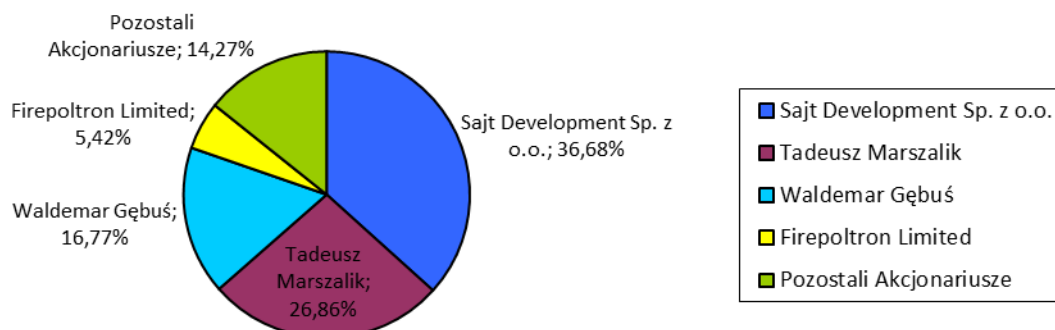
Spółka Sajt Development Sp. z o.o. jest głównym akcjonariuszem emitenta i obecnie posiada 397 046 akcji, stanowiących 36,68% udział w kapitale zakładowym Spółki, uprawniających do analogicznej liczby głosów na walnym zgromadzeniu. Pan Tadeusz Marszałik jest właścicielem 290 745 sztuk akcji stanowiących zarówno 26,86% kapitału zakładowego oraz liczby głosów na walnym zgromadzeniu, ponadto jest on większościowym udziałowcem Sajt Development Sp. z o.o., w którym to podmiocie posiada udziały stanowiące 62% kapitału zakładowego i tyle samo głosów na Zgromadzeniu Wspólników.

Trzecim istotnym akcjonariuszem jest Pan Waldemar Gębuś, który jest w posiadaniu 16,83% kapitału zakładowego, czyli 181 507 sztuk akcji dających prawo do wykonywania takiej samej liczby głosów na walnym zgromadzeniu. Kolejnym ujawnionym akcjonariuszem jest Firepoltron Limited - spółka zależna od Członka Rady Nadzorczej Pana Leszka Pamuła, który jest w posiadaniu 5,42% kapitału zakładowego, czyli 58 708 akcji, uprawniających do wykonania takiej samej liczby głosów na walnym zgromadzeniu. Udział pozostałych akcjonariuszy w kapitale zakładowym emitenta wynosi 14,27%.

Struktura akcjonariatu Spółki na dzień opublikowania niniejszego raportu przedstawia się następująco:

Lp.	Wyszczególnienie	Ilość posiadanych akcji / udziałów	Wartość nominalna	Kapitał podstawowy	Udział w kapitale podstawowym na koniec okresu
1.	Sajt Development Sp. z o.o.	397 046	10,00	3 970 460,00	36,68%
2.	Tadeusz Marszałik	290 747	10,00	2 907 470,00	26,86%
3.	Waldemar Gębuś	181 507	10,00	1 815 070,00	16,77%
4.	Firepoltron Limited	58 708	10,00	587 080,00	5,42%
5.	Pozostali Akcjonariusze	154 304	10,00	1 543 040,00	14,27%
	<b>Razem</b>	<b>1 082 312</b>	-	<b>10 823 120,00</b>	<b>100,00%</b>

### Struktura Akcjonariatu



d. Informacje o grupie kapitałowej

Spółka realizuje swoje inwestycje w spółkach celowych, co jest niezbędne do prowadzenia racjonalnej i efektywnej polityki w zakresie kosztów operacyjnych oraz wiarygodnego rozliczenia zyskowności danej inwestycji. Działania takie są wymagane również z punktu widzenia instytucji finansujących, które nakłaniają przedsiębiorstwa zajmujące się projektami budowlanymi do stosowania tego typu konstrukcji celem zabezpieczenia interesów własnych oraz klientów. Orion Investment S.A. jest obecnie właścicielem czterech spółek celowych. Spółki zależne emitenta to:

INF Orion Inwestycje Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowo-akcyjna z siedzibą w Krakowie przy ul. Przemysłowej 13

REGON: 120882435

NIP: 676-239-48-39

KRS: 0000326836

INF Orion Inwestycje Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Krakowie przy ul. Przemysłowej 13

REGON: 120823533

NIP: 676-238-92-29

KRS: 0000316186

INF Orion Nieruchomości Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Krakowie przy ul. Przemysłowej 13

REGON: 121161442

NIP: 676-24-145-94

KRS: 0000349223

INF Orion Inwestycje Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością BIS Spółka komandytowo-akcyjna z siedzibą w Krakowie przy ul. Przemysłowej 13

REGON: 121393371

NIP: 676-243-20-43

KRS: 0000370935

W wynikach finansowych Spółki uwzględnia się wyniki spółek osobowych poprzez zastosowanie metody praw własności.

## **2. Komentarz Zarządu na temat czynników i zdarzeń mających wpływ na osiągnięte i przyszłe wyniki finansowe**

W trakcie czwartego kwartału roku 2012 Spółka Orion Investment S.A. uzyskała przychody ze sprzedaży na poziomie 143 tysiące złotych. Kwota ta jest niższa o 111 tysięcy w porównaniu do wyniku osiągniętego w poprzednim kwartale co ma związek z zakończonymi umowami najmu sprzedanego budynku biurowo-magazynowego w Sosnowcu.

W związku ze zmieniającymi się warunkami rynkowymi, Zarząd weryfikuje projekt inwestycji w Zabierzowie, celem jego modyfikacji pod kątem uzyskania lepszych parametrów ekonomicznych.

Spółki zależne Emitenta konsekwentnie realizują plany odnośnie poszczególnych inwestycji. W przypadku apartamentowca „Przemysłowa 15” w kwartale kontynuowano podpisywanie z klientami umów przenoszących własność nabytych przez nich lokali.

Inwestycja pod nazwą marketingową „Trzy ogrody” będzie realizowana przez spółki celowe INF Orion Inwestycje Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SKA i INF Orion Inwestycje Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością BIS SKA. Spółka zależna od emitenta w dniu 8 stycznia 2013 uzyskała informację o uzyskaniu ostatecznych decyzji o zatwierdzeniu projektu budowlanego i udzieleniu pozwolenia na budowę zespołów budynków mieszkalnych położonych w rejonie ulic Dębskiego i Taklińskiego w Krakowie. Decyzje te umożliwiają podejmowanie dalszych działań związanych z realizacją projektu. Spółka zależna od emitenta prowadzi zaawansowane rozmowy związane z pozyskaniem finansowania na realizację inwestycji „Trzy ogrody” w Krakowie-Opatkowicach.

### **3. Stanowisko Zarządu odnośnie możliwości zrealizowania prognoz**

Spółka nie publikowała dotychczas prognoz wyników finansowych w raportach.

### **4. Informacje na temat aktywności, jaką w okresie objętym raportem Emitent podejmował w obszarze rozwoju prowadzonej działalności**

Specyfika działalności Emitenta znacząco ogranicza spektrum działań rozwojowych możliwych do przeprowadzenia. Podstawą rozwoju spółki deweloperskiej jest bank ziemi. Działania z zakresu identyfikowania, analizy i selekcji gruntów, na których mogłyby być realizowane nowe inwestycje Emitenta i spółek z jego Grupy jest procesem ciągłym. Emitent chce być gotowy na pozyskanie nowych gruntów w możliwie najkrótszym czasie po uwolnieniu środków finansowych z zakończonych i realizowanych inwestycji.

Działalność rozwojowa Emitenta dotyczy również jego przyszłości na rynku kapitałowym. Orion Investment S.A. notowana obecnie na rynku NewConnect planuje przeniesienie na rynek regulowany Giełdy Papierów Wartościowych. Spółka przy udziale ProfesCapital związała się z Domem Maklerskim Banku Ochrony Środowiska S.A. w celu przygotowania i przeprowadzenia oferty publicznej, wprowadzenie do obrotu giełdowego i pełnienia funkcji Agenta Emisji dla akcji Orion Investment S.A. W dniu 19 lipca 2012 r. został złożony w Komisji Nadzoru Finansowego wniosek o zatwierdzenie prospektu emisyjnego Spółki, sporządzonego w związku z zamiarem ubiegania się o dopuszczenie i wprowadzenie do obrotu na rynku regulowanym Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.:

- 644.300 Akcji zwykłych na okaziciela serii A,
- 171. 270 Akcji zwykłych na okaziciela serii B,
- 109.093 Akcji zwykłych na okaziciela serii C,
- 99.100 Akcji zwykłych na okaziciela serii D,
- 25.771 Akcji zwykłych na okaziciela serii E,
- 32.778 Akcji zwykłych na okaziciela serii F,
- do 200.000 Praw do Akcji serii G oraz
- do 200.000 Akcji serii G.

## 5. Podstawowe dane finansowe

Przychody ze sprzedaży	Przychody ze sprzedaży przekroczyły kwotę 143 tysięcy zł
Zysk netto	Spółka wypracowała zysk netto za Q4 2012 w wysokości 1 364 tysięcy złotych i zasadniczy wpływ na jego wysokość miała wycena akcji w spółkach osobowych (1 847 tysięcy złotych zakwalifikowane w przychody)
Zobowiązania	Spółka na bieżąco obsługuje swoje zobowiązania. Poziom zobowiązań zmniejszył się w stosunku do poprzedniego kwartału, co ma związek z regularną spłatą kredytu zaciągniętego na zakup lokalu biurowego w Krakowie. Jego spłata rozłożona jest na ponad 10 lat, a obciążenia Spółki z tego tytułu są porównywalne z kosztami wcześniejszego wynajmu lokali biurowych niezbędnych do prowadzenia działalności operacyjnej.
Środki pieniężne	Na dzień sporządzenia raportu Spółka posiadała 275 tysięcy złotych ulokowanych w kasie, na rachunkach bieżących i lokacyjnych. Ponadto Spółka posiada 2 200 tysięcy zł zabezpieczone wekslem. Sytuacja Spółki jest stabilna. Przepływy finansowe pozwalają na optymistyczną ocenę możliwości realizacji zamierzonych celów inwestycyjnych. Uwalniane środki finansowe są szybko reinwestowane w nowe projekty.



Raport Kwartalny za IV kwartał 2012 roku  
Spółki Orion Investment S.A.

Wybrane dane finansowe - Bilans	PLN	EUR	PLN	EUR
	31.12.2011		31.12.2012	
I. Kapitał własny	20 822 128,20	4 714 301,8	21 578 479,70	5 278 234,85
II. Należności długoterminowe	0,00	0,00	0,00	0,00
III. Należności krótkoterminowe	177 184,19	40 115,96	94 440,19	23 100,68
IV. Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	144 299,80	32 670,67	2 475 710,80	605 574,78
V. Zobowiązania długoterminowe	3 001 133,43	679 481,40	891 512,65	218 069,73
VI. Zobowiązania krótkoterminowe	1 490 054,82	337 360,72	168 595,07	41 239,44

Wybrane dane finansowe - RZiS	PLN	EUR	PLN	EUR
	01.10.2011 – 31.12.2011		01.10.2012 – 31.12.2012	
VII. Amortyzacja	51 760,94	11 667,07	14 776,42	3 595,32
VIII. Przychody netto ze sprzedaży	352 227,3	79 393,06	143 198,42	34 842,31
IX. Zysk/Strata na sprzedaży	145 884,01	32 882,68	-128 444,03	-31 252,35
X. Zysk/Strata na działalności operacyjnej	143 819,01	32 417,22	-113 879,29	-27 708,53
XI. Zysk/Strata brutto	6 910 759,49	1 557 705,28	1 715 698,70	417 455,10
XII. Zysk/Strata netto	5 615 427,89	1 265 733,77	1 364 708,92	332 054,05

Wybrane dane finansowe - RZiS	PLN	EUR	PLN	EUR
	01.01.2011 – 31.12.2011		01.01.2012 – 31.12.2012	
VII. Amortyzacja	18 7942,15	45 395,56	120 045,92	28 763,39
VIII. Przychody netto ze sprzedaży	1 353 551,24	326 936,85	1 010 287,79	242 068,2
IX. Zysk/Strata na sprzedaży	544 092,19	131 420,06	158 660,35	38 015,53
X. Zysk/Strata na działalności operacyjnej	547 245,01	132 181,59	65 859,97	15 780,13
XI. Zysk/Strata brutto	7 142 044,75	1 725 089,91	3 171 424,41	759 877,42
XII. Zysk/Strata netto	5 827 331,15	1 407 533,91	2 509 696,94	601 326,66

Dla pozycji bilansowych przyjęto kurs wymiany EUR/PLN z dnia bilansowego

30.12.2011	31.12.2012
<b>4,4168</b>	<b>4,0882</b>

Dla pozostałych pozycji zastosowano średnią kursów NBP, obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca:

4Q 2011	4Q 2012
<b>4,4365</b>	<b>4,1099</b>

1Q-4Q 2011	1Q-4Q 2012
<b>4,1401</b>	<b>4,1736</b>

## **6. Oświadczenie Emitenta**

Zarząd Orion Investment S.A. oświadcza że dane zawarte w niniejszym raporcie kwartalnym za sam IV kwartał 2012 roku oraz narastająco za okres od początku roku do końca IV kwartału, jak również dane porównywalne za analogiczny okres roku poprzedniego zostały sporządzone zgodnie z przepisami obowiązującymi spółkę oraz że zawierają prawdziwe dane.

Kraków, 14 luty 2013 r.