

ORION INVESTMENT S.A.
Ul. Braci Mieroszewskich 132
41-219 Sosnowiec

Raport Kwartalny Q3 2009



SOSNOWIEC, 10.11.2009

Spis treści

1. Podstawowe dane dotyczące emitenta
 - a. Dane organizacyjne firmy
 - b. Kapitał zakładowy
 - c. Informacje o akcjonariacie
 - d. Informacje o powiązaniach kapitałowych
2. Czynniki i zdarzenia mające wpływ na osiągnięte i przyszłe wyniki finansowe
3. Podjęte działania rozwojowe
4. Podstawowe dane finansowe

1. Podstawowe informacje dotyczące emitenta

A. Dane organizacyjne

Spółka Orion Investment S.A. została utworzona Aktem Notarialnym z dnia 27 listopada 2007 roku. Spółka jest wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Sosnowcu, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000296656.

Spółce nadano numer statystyczny REGON 2400787244. Siedziba Spółki mieści się w Sosnowcu przy ulicy Braci Mieroszewskich 132.

Czas trwania Spółki jest nieoznaczony.

Według statutu Spółki podstawowym przedmiotem działania Spółki 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.

Zarząd Spółki liczy 3 osoby:

- Tadeusz Marszałik, Prezes Zarządu
- Piotr Marszałik, Vice Prezes Zarządu
- Marek Bolek, Vice Prezes Zarządu

Rada Nadzorcza składa się z pięciu członków:

1. Waldemar Gębuś – Przewodniczący Rady Nadzorczej
2. Jerzy Fimowicz
3. Jacek Marszałik
4. Łukasz Ziob
5. Magdalena Ulanowska

B. Kapitał zakładowy

W dniu 14 sierpnia 2009 r. Spółka powzięła informację o postanowieniu Sądu Rejonowego w Katowicach, Wydział VIII Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego z dnia 14 sierpnia 2009 r. o wpisie do Krajowego Rejestru Sądowego podwyższenia kapitału zakładowego Spółki w wyniku emisji akcji serii F. W związku z powyższym na dzień sporządzania raportu kapitał podstawowy Spółki wynosi 10 823 020 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,

C. Informacje o akcjonariacie

W okresie objętym niniejszym raportem nastąpiły zmiany w akcjonariacie Spółki. W wyniku transakcji przeprowadzonej poza rynkiem New Connect Sajt Development Sp. z o.o. zbył 285 100 sztuk akcji na rzecz Pana Tadeusza Marszałik. Informacje na temat transakcji oraz zmianie stanów posiadania zostały przekazane przez emitenta w formie raportów bieżących o numerach 5/2009/ESPI oraz 6/2009/ESPI. Sajt Development Sp. z

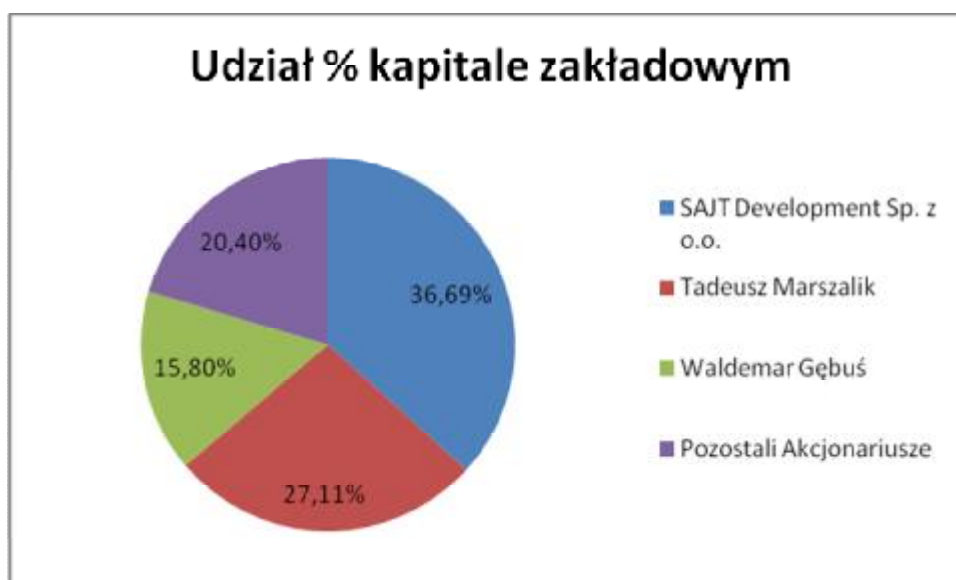
o.o. nadal pozostaje głównym akcjonariuszem Spółki i obecnie posiada 397 046 akcji, stanowiących ponad 36%-owy udział w kapitale zakładowym Spółki uprawniających do analogicznej liczby głosów na walnym zgromadzeniu. Pan Tadeusz Marszałik jest właścicielem 293 433 sztuk akcji stanowiących 27,11% kapitału zakładowego oraz liczby głosów na walnym zgromadzeniu, ponadto jest 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 będący w posiadaniu 15,8 % kapitału zakładowego, czyli 171 000 sztuk akcji.. Udział pozostałych akcjonariuszy w kapitale zakładowym emitenta wynosi 20,40%. Strukturę akcjonariatu Spółki przedstawia Tabela 1 oraz Rysunek 1.

Tabela 1. Struktura Akcjonariatu Emitenta.

| Akcjonariusz | Seria akcji | Ilość akcji | Udział % w kapitale | Ilość głosów | Udział % w głosach |
|-----------------------------|---------------|-------------|---------------------|--------------|--------------------|
| SAJT Development Sp. z o.o. | A, B | 397.046 | 36,69% | 397.046 | 36,69% |
| Tadeusz Marszałik | A, C, F | 293.433 | 27,11% | 293.433 | 27,11% |
| Waldemar Gębuś | B, F | 171.000 | 15,80% | 171.000 | 15,80% |
| Pozostali Akcjonariusze | B, C, D, E, F | 220.833 | 20,40% | 220.833 | 20,40% |
| Razem | | 1.082.312 | 100,00% | 1.082.312 | 100,00% |

Zródło: Emitent



Rysunek 1. Struktura Akcjonariatu Emitenta

D. Informacje o grupie kapitałowej

Spółka zamierza realizować 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 wymagają od przedsiębiorstw zajmujących się projektami budowlanymi tego typu konstrukcji celem zabezpieczenia interesów własnych oraz klientów. Orion Investment S.A. utworzył do tej pory 2 spółki celowe dla realizacji projektu „Przemysłowa” w Krakowie. Są to:

„INF Orion Inwestycje Spółka z ograniczoną
Odpowiedzialnością” Spółka komandytowo-akcyjna

Ul. Krakowska 49
31-066 Kraków
REGON: 120882435
NIP: 6762394839
KRS: 0000326836
Tel. 012/357 77 78

oraz:

INF Orion Inwestycje Sp. z o.o.
Ul. Krakowska 49
31-066 Kraków
REGON: 120823533
NIP: 6762389229
KRS: 0000316186
Tel. 012/357 77 78

Do spółki komandytowo-akcyjnej przeniesiono aportem grunt, na którym realizowana będzie inwestycja „Przemysłowa”. Spółka INF Orion Inwestycje Sp. z o.o. pełni rolę komplementariusza wyżej wymienionej spółki. Na dzień dzisiejszy nie zachodzą

przesłanki do dokonania konsolidacji na podstawie art 56 Ustawy o Rachunkowości. Niemniej jednak Spółka rozpocznie publikowanie skonsolidowanych sprawozdań finansowych po rozpoczęciu planowanych inwestycji i pojawieniu się w spółkach zależnych wyników finansowych, które uzasadniałyby takie działanie

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

Osiągnięte przez Spółkę przychody ze sprzedaży w III kwartale pochodzą z wynajmu obiektu przy ulicy Modrzewiowej w Sosnowcu. Poziom wynajętej powierzchni zmienił się w stosunku do poprzedniego kwartału, gdyż Spółka wynajęła 140,6 metrów kwadratowych powierzchni biurowej w obiekcie. Tym samym suma przychodów osiągniętych z wynajmu wzrosła o 4,5%. W dalszym ciągu prowadzone są działania mające na celu wynajęcie powierzchni na zewnątrz obiektu. Zarząd liczy, iż przychody z tego tytułu zaczną wpływać do Spółki już w Q4 2009. Dodatkowe przychody powinny umożliwić Spółce osiągnięcie dodatniego wyniku finansowego za rok 2009.

W minionym kwartale nastąpiło wiele istotnych zdarzeń z punktu widzenia przyszłych przychodów Spółki, a dotyczących głównie inwestycji przy ulicy Przemysłowej 15. Po wielu miesiącach oczekiwania w dniu 20.07.2009 do Spółki wpłynęła Decyzja Wojewody Małopolskiego numer WI.I.MG.7119-5-40-09 utrzymująca w mocy Decyzję numer 485/09 Prezydenta Miasta Krakowa zatwierdzającą projekt budowlany oraz udzielającą pozwolenia na budowę dla inwestycji przy ulicy Przemysłowej w Krakowie (dzielnica Zabłocie).

Decyzja ta umożliwiła Zarządowi podejmowanie dalszych działań związanych z realizacją projektu. Dnia 27 lipca spółka zależna emitenta INF Orion Inwestycje Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka Komandytowo Akcyjna zawarła umowę o generalne wykonawstwo wyżej wymienionej inwestycji. Trudna sytuacja rynkowa firm budowlanych wynikająca z ograniczenia liczby nowych inwestycji umożliwiła spółce zależnej emitenta znaczące obniżenie kosztów realizacji inwestycji w stosunku do kalkulacji z końca roku 2008. Obniżka kosztów związanych z wzniesieniem budynku wynikająca z wyżej wymienionych czynników szacowana jest przez emitenta na poziomie 25-30% sumy kosztów.

W minionym kwartale Zarząd emitenta prowadził zaawansowane rozmowy związane z pozyskaniem finansowania na realizację inwestycji „Przemysłowa15” w Krakowie.

Działania te zakończyły się sukcesem w kolejnym kwartale. Pozytywna decyzja banku PKO BP dotycząca finansowania nakładów brutto związanych z realizacją obiektu umożliwiła rozpoczęcie sprzedaży lokali mieszkalnych. Do dnia 15 listopada spółka zależna emitenta sfinalizuje sprzedaż ponad 25% powierzchni lokali mieszkalnych w inwestycji. Wartość sprzedanych lokali szacuje się na 10 000 000 złotych. Do momentu oddania lokali do użytkowania sprzedaż ta nie zostanie zaksięgowana w postaci przychodów ze sprzedaży.

W Q3 2009 nie nastąpiły żadne zdarzenia dotyczące drugiej inwestycji spółki – Domków w zabudowie bliźniaczej i szeregowej w Zabierzowie pod Krakowem. Zarząd w dalszym ciągu oczekuje, iż pozwolenie budowlane zostanie wydane do końca bieżącego roku.

3. 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 nowe inwestycje Spółki mogłyby być realizowane jest procesem ciągłym. Emitent chce być gotowy na pozyskanie nowych gruntów w możliwie najkrótszym czasie po uwolnieniu środków finansowych z zakończonych i realizowanych inwestycji.

Oprócz działalności rozwojowej o charakterze strategicznym emitent prowadzi bieżące działania optymalizacyjne związane z bieżącą realizacją projektów budowlanych. Poprzez identyfikację oraz wdrażanie rozwiązań technicznych przynoszących korzyści materialne lub czasowe Zarząd spółki optymalizuje przebieg poszczególnych etapów budowy.

4. Podstawowe Dane Finansowe

| Wybrane dane finansowe | PLN | EUR | PLN | EUR |
|--|---------------|--------------|---------------|--------------|
| | 30.09.2008 | | 30.09.2009 | |
| I. Kapitał własny | 10 883 586,30 | 3 191 667,54 | 15 242 608,83 | 3 611 992,61 |
| II. Należności długoterminowe | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| III. Należności krótkoterminowe | 1 149 729,77 | 337 164,16 | 379 782,88 | 89 995,94 |
| IV. Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne | 39 198,81 | 11 495,25 | 481,24 | 114,04 |
| V. Zobowiązania długoterminowe | 1 016 686,06 | 298 148,40 | 2 622 837,92 | 621 525,57 |
| VI. Zobowiązania krótkoterminowe | 1 558 097,34 | 456 920,04 | 1 184 427,41 | 280 670,00 |

| | PLN | EUR | PLN | EUR | PLN | EUR | PLN | EUR |
|--|------------------|------------|------------|-----------|-------------|------------|-------------|------------|
| | Q3 2008 | | Q3 2009 | | Q1-Q3 2008 | | Q1-Q3 2009 | |
| | VII. Amortyzacja | 13 974,99 | 4 222,05 | 44 435,82 | 10 579,96 | 31 081,52 | 9 061,67 | 96 451,35 |
| VIII. Przychody netto ze sprzedaży | 0,00 | 0,00 | 202 525,99 | 48 220,47 | 960,00 | 279,88 | 540 482,55 | 123 397,84 |
| IX. Zysk/Strata na sprzedaży | -145 221,59 | -43 873,59 | 35 688,76 | 8 497,32 | -274 486,50 | -80 025,22 | 6 682,31 | 1 525,64 |
| X. Zysk/Strata na działalności operacyjnej | -145 222,05 | -43 873,73 | 35 687,83 | 8 497,10 | -279 459,62 | -81 475,11 | -89 969,12 | -20 540,89 |
| XI. Zysk/Strata brutto | -145 217,34 | -43 872,31 | -21 259,90 | -5 061,88 | -268 474,00 | -78 272,30 | -213 622,61 | -48 772,29 |
| XII. Zysk/Strata netto | -145 217,34 | -43 872,31 | -21 259,90 | -5 061,88 | -268 474,00 | -78 272,30 | -213 622,61 | -48 772,29 |

Dla pozycji bilansowych przyjęto kurs wymiany EUR/PLN z dni bilansowych

| 30.09.2008 | 30.09.2009 |
|------------|------------|
| 3,41 | 4,22 |

Dla pozostałych pozycji przyjęto średni kurs wymiany EUR/PLN z danego okresu rozliczeniowego

| 2008 | | 2009 | |
|------|-------|------|-------|
| Q3 | Q1-Q3 | Q3 | Q1-Q3 |
| 3,31 | 3,43 | 4,2 | 4,38 |