

Kraków dn. 10.04.2012

RAPORT REWIDENTA DO SPRAW SZCZEGÓLNYCH

DLA AKCJONARIUSZY, RADY NADZORCZEJ I ZARZĄDU

Dotyczy odpowiedzi na pytania akcjonariuszy zadane w Uchwale nr 12/02/2013 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 19 lutego 2013 roku spółki Orion Investment S.A.

I. Podstawa prawna projektu

Uchwała Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy Orion S.A. nr 12/02/2013 o treści „Nadzwyczajne Zgromadzenie Akcjonariuszy ORION Investment S.A. z siedzibą w Krakowie działając na podstawie art., 84 ustawy z dnia 29 lipca 2005 roku o ofercie publicznej i warunkach wprowadzenia instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (Dz. U. 2005 Nr 184, poz. 1539 z późn. zm.), powołuje rewidenta do spraw szczególnych na zasadach określonych w niniejszej uchwale: na biegłego wybrano K&F AUDIT sp. z o.o. (NIP 6782924772 KRS 0000210912) do funkcji rewidenta do spraw szczególnych celem przeprowadzenia badania spraw szczegółowo określonych w niniejszej uchwale

Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie postanawia, iż przedmiot i zakres badania przeprowadzonego przez rewidenta do spraw szczególnych obejmuje:

- 1) określenie i weryfikację działań członków Zarządu spółki Orion Investment S.A. z siedzibą w Krakowie w osobach Pana Łukasza Ziob oraz Pana Marka Bolek w okresie sprawowania przez wymienione osoby funkcji członków Zarządu Spółki w zakresie realizacji polityki operacyjnej Spółki, rodzaju i charakteru podejmowanych działań i wykonywanych czynności w zakresie dotyczącym zarządzania przedsiębiorstwem Spółki i prowadzenia spraw spółki;
- 2) określenie czy w czasie sprawowania przez osoby wymienione w pkt. 1 niniejszego paragrafu funkcji członka Zarządu Spółki osoby te prowadziły działalność operacyjną będącą działalnością konkurencyjną względem Spółki, świadcząc usługi na rzecz podmiotów konkurencyjnych i nie posiadając stosownego zezwolenia Rady Nadzorczej Spółki na

prowadzenie działalności konkurencyjnej, wymaganego przepisami Kodeksu spółek handlowych w tym wskazanie, sklasyfikowanie i opisanie takich ewentualnych działań oraz wskazanie podmiotów, na rzecz których ewentualnie działalność taka była prowadzona;

- 3) ustalenie czy na skutek działań określonych w pkt. 1) i 2) niniejszego paragrafu i sprawozdania zarządu przedsiębiorstwem Spółki przez osoby wymienione w pkt. 1) niniejszego paragrafu, sprawujące funkcje członków Zarządu Spółki, Spółka Orion Investment S.A. poniosła szkodę, w tym określenie wysokości ewentualnej szkody, także z uwzględnieniem utraconych korzyści;*
- 4) identyfikację i pogrupowanie transakcji pomiędzy Orion Investment S.A. a Tadeuszem Graczykiem, prowadzącym działalność gospodarczą pod firmą Tadeusz Graczyk, Usługi pośrednictwa w obrocie nieruchomościami „Easy Contact”, Zembrzyce 558, 34-210 Zembrzyce, sposób realizacji umowy, wysokość wynagrodzenia zapłaconego przez Spółkę na rzecz ww. podmiotu, określenie, czy wynagrodzenie zapłacone przez Spółkę odpowiada wynagrodzeniu rynkowemu w tego rodzaju umowach, celowości zawarcia przedmiotowej umowy;*
- 5) ustalenie, czy na skutek działań, o których mowa w pkt. 4) powyżej, spółce Orion Investment S.A. została wyrządzona szkoda oraz ewentualne ustalenie wysokości szkody wyrządzonej Spółce Orion Investment S.A. sprawowaniem zarządu w związku z zawarciem oraz realizacją umowy wskazanej w pkt. 4) powyżej,*
- 6) ustalenie, czy rekomendacja Zarządu Spółki co do podziału zysku netto za okres od 01.01.2011 roku do 31.11.2011 roku, na podstawie której Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki pod firmą Orion Investment S.A. z siedzibą w Krakowie podjęło w głosowaniu jawnym uchwałę nr 5/05/2012 o treści: Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki pod firma Orion Investment Spółka Akcyjna z siedziba w Krakowie postanawia podzielić zysk netto za ww. okres w kwocie 5 827 331,15 złotych zgodnie z rekomendacją Zarządu, m in. przeznaczając na wypłatę dywidendy kwoty 1 753 345,44 złotych, była uzasadniona ekonomicznie. Spółka posiadała wystarczające rezerwy finansowe do wypłaty ww. dywidendy a wypłata dywidendy nie narusza płynności finansowej Spółki,*
- 7) ustalenie, czy Spółka zaciągnęła, w celu wypłaty na rzecz akcjonariuszy dywidendy, o której mowa w ust. 6) powyżej, kredytu lub pożyczki w Alior Banku Spółka Akcyjna; ponadto ustalenie celowości zaciągania kredytów lub pożyczek w Alior Bank AS.A. w roku 2012 lub w innych bankach, oraz przeznaczeniu przez Spółkę tak pozyskanych środków,*
- 8) ustalenie, czy na skutek działań, o których mowa w pkt. 6) i 7) powyżej, Spółce Orion Investment S.A. została wyrządzona szkoda oraz ewentualnie ustalenie wysokości szkody wyrządzonej Spółce Orion Investment S.A. sprawowaniem zarządu w związku z zawarciem oraz realizacją umowy wskazanej w pkt. 6) i 7) powyżej*

Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie zobowiązuje Spółkę do udostępnienia powołanemu rewidentowi do spraw szczególnych wszelkich dokumentów i materiałów niezbędnych do wyjaśnienia kwestii i zagadnień określonych niniejszą uchwałą, w tym w szczególności:

- 1) Dokumentów określających strategię Spółki,*
- 2) Umów zawartych przez Spółkę w okresie pełnienia przez Panów Łukasza Ziob i Marka Bolek funkcji w Zarządzie Spółki, przy których zawarciu Spółka reprezentowana była przez członków Zarządu w osobach Pana Łukasza Ziob oraz Pana Marka Bolek,*

- 3) *Korespondencji prowadzonej przez wymienione w pkt. 2) osoby w czasie sprawowania przez nie funkcji członków Zarządu Spółki,*
- 4) *Udzielenia wszelkich niezbędnych wyjaśnień i informacji oraz udostępnienia innych materiałów dokumentujących działania ww. członków Zarządu w czasie sprawowania przez nich funkcji w Zarządzie Spółki i dokumentujących działania podejmowane w czasie sprawowania przez te osoby funkcji w Zarządzie Spółki,*
- 5) *Umowa o pracę z członkami Zarządu i inne tytuły upoważniające osoby, o których mowa w pkt. 2) powyżej do reprezentowania Spółki, dokumenty wskazujące zakres obowiązków tych osób, list płac – za okres pełnienia funkcji w Zarządzie w ujęciu miesięcznym (DRA – RCA do wynagrodzeń) a także PIT-11 i inne dokumenty potwierdzające naliczenia podatków,*
- 6) *Umów pośrednictwa w sprzedaży nieruchomości zawartej pomiędzy Spółką a Tadeusz Graczyk, Usług pośrednictwa w obrocie nieruchomościami „Easy contact”,*
- 7) *Innych umów i dokumentów, faktur, rachunków, związanych ze wskazaną w pkt. 5 umową,*
- 8) *Umowy kredytów lub pożyczek zawartych w 2012 roku przez Spółkę w Alior Bank S.A.*
- 9) *Kompletnej dokumentacji formalnej Spółki, wskazującą zakres obowiązków organów zarządczych i nadzorczych Spółki,*
- 10) *Kompletnej dokumentacji finansowej Spółki, w tym wydruki zestawień obrotów i sald w ujęciu syntetycznym i analitycznym oraz wydruki szczegółowych zapisów na poszczególnych kontach w systemie księgowym Orion Investment S.A.*
- 11) *Zakładowego planu kont i polityka rachunkowości Spółki*

Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie postanawia ustalić termin rozpoczęcia badania w zakresie określonym niniejszą uchwałą niezwłocznie po sformalizowaniu umowy z rewidentem, nie później jednak niż na dzień 1 marca 2013 roku.

Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie upoważnia Zarząd do ustalenia warunków finansowych współpracy z rewidentem do spraw szczególnych”

W dniu 28 lutego 2013 roku zawarto umowę pomiędzy Spółką Orion Investment S.A. a firmą K&F AUDIT sp. z o.o. na przeprowadzenie badania dotyczącego pytań akcjonariuszy zawartych w uchwale nr 12/02/2013 Nadzwyczajnego Zgromadzenia Akcjonariuszy ORION Investment S.A.

K&F AUDIT sp. z o.o. oświadcza, że spełnia warunki określone w art. 84 Ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (Dz. U. z dnia 23 września 2005r.) oraz, że nie posiada konfliktu interesów w zakresie praz objętych badaniem.

II. Zakres wykonanych prac oraz kluczowe ograniczenia

Zgodnie z umową zawartą pomiędzy Spółką Orion Investment S.A. a firmą K&F AUDIT sp. z o.o. w dniu 28 lutego 2013 roku, zostało przeprowadzone badanie zagadnień wymienionych w uchwale na podstawie otrzymanych dokumentów i wyjaśnień Zarządu Spółki, w szczególności badanie dotyczyło prawidłowości podjętych działań Zarządu w zakresie zadanych pytań, badanie dokumentacji w tym ksiąg handlowych, dokumentów źródłowych, uchwał i umów, przeprowadzono również rozmowy z Prezesem Zarządu, Dyrektorem Finansowym oraz z Głównym Księgowym.

Prace były przeprowadzone w dniach od 1 marca 2013 roku do 10 kwietnia 2013 roku.

Wyniki prac zostały przedstawione w niniejszym raporcie.

Poniższy raport został przygotowany przez Ireneusza Kurczyńską (nr ewd. 10182) działającego w imieniu podmiotu K&F AUDIT sp. o.o. W ramach prac biegły rewident opierał się wyłącznie na przekazanych przez Spółkę dokumentach i informacjach przedstawionych nam przez Zarząd i pracowników Spółki w ramach prowadzonych rozmów w okresie od marca do kwietnia 2013 roku. Rezultaty prac przedstawione w niniejszym raporcie wynikają z dokumentów i informacji oraz prac przeprowadzonych zgodnie z umową, w obszarach wskazanych w uchwale 12/02/2013.

Zgodnie z postanowieniami art.86 ust. 2 ustawy z dnia 29 lipca 2005 roku o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (Dz. U. z dnia 23 września 2005 roku) sprawozdanie rewidenta do spraw szczególnych nie może ujawnić informacji stanowiących tajemnicę techniczną, handlową lub organizacyjną spółki, chyba że jest to niezbędne do uzasadnienia stanowiska zawartego w tym sprawozdaniu. Powyższe przepisy wpłynęły na zakres informacji ujawnionych w niniejszym raporcie.

Raport ten powinien być czytelny i analizowany w całości, gdyż opieranie się na jego poszczególnych sekcjach może prowadzić do błędnych wniosków.

Zakres prac nie zawierał procedur, które są przewidziane przez prawo oraz normy wykonania zawodu biegłego rewidenta w rozumieniu Ustawy o rachunkowości z dnia 29 września 1994 roku w celu wydania opinii o prawidłowości i rzetelności sprawozdania finansowego lub innych danych finansowych. W związku z tym nie została wydana taka opinii. Nie przeprowadzono również przeglądu sprawozdań finansowych w rozumieniu norm wykonywania zawodu biegłego rewidenta. Gdyby zostało przeprowadzone takie badanie lub przegląd, jest możliwe, że zostały ujawnione inne kwestie, które mogłyby mieć wpływ na wyniki prac.

Niniejszy Raport został przygotowany na potrzeby Akcjonariuszy, Rady Nadzorczej i Zarządu Spółki w związku z uchwałą nr 12/02/2013 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Orion Investment S.A. z dnia 19 lutego 2013 roku. w sprawie powołania rewidenta do spraw szczególnych, w trybie określonym w art. 84 oraz art. 86 ustawy z dnia 29 lipca 2005r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (Dz.U. z dnia 23 września 2005 roku).

III. Odpowiedzi, podsumowanie i wnioski

Ad. 1. Uchwały nr 12/02/2013

Spółka ORION INVESTMENT działa w branży deweloperskiej. Głównym przedmiotem działalności Spółki jest realizacja projektów budownictwa mieszkaniowego, kupno i sprzedaż nieruchomości mieszkaniowych na własny rachunek, wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi, zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie. Spółka prowadzi głównie działalności na terenie województwa małopolskiego. Inwestycje budowlane realizowane są głównie przez powoływane w tym celu spółki celowe, w związku z powyższym członkowie Zarządu ORION INVESTMENT S.A. spełniają też funkcje zarządcze w Spółkach powiązanych, a tym samym ustalanie zakresu prac czy wynagrodzeń należy odnieść w stosunku do całej Grupy Kapitałowej ORION INVESTMENT S.A.

Na podstawie otrzymanej dokumentacji w tym uchwał Zgromadzenia Wspólników oraz Rady Nadzorczej Grupy Kapitałowej ORION INVESTMENT S.A, umów o pracę, jak również dokumentacji kadrowo- płacowej tj. deklaracji PIT-11, deklaracji ZUS DRA i RCA należy stwierdzić, że Panowie Marek Bolek i Łukasz Ziob pełnili funkcje zarządcze w Grupie Kapitałowej. Pan Marek Bolek spełniał funkcję Wiceprezesa Zarządu ORION Investment S.A. w okresie od 8 stycznia 2008 roku do 11 grudnia 2012 roku, ponadto w okresie od 1 października 2009 roku do 12 grudnia 2012 roku pełnił funkcję Wiceprezesa Zarządu Spółki zależnej NFI Orion Inwestycje sp. z o.o. Pan Łukasz Ziob świadczył pracę na rzecz Spółki w okresie od 1 stycznia 2009 roku do 31 maja 2012 roku na stanowisku dyrektor finansowy. Do dnia 27 czerwca 2012 roku sprawował funkcję Wiceprezesa Zarządu Spółki będąc jednocześnie dyrektorem finansowym Spółki. Na podstawie umów o dzieło zawartych w latach 2009-2010 świadczył usługi na rzecz spółki zależnej w zakresie controlingu finansowego kosztów określonych inwestycji realizowanych przez spółkę zależną od ORION INVESTMENT działającą pod firmą INF ORION INWESTYCJE sp. z o.o. Zasiadał również w zarządzie spółki zależnej od Spółki ORION INVESTMENT S.A. od 1 lutego 2011 do 31 maja 2012 roku.

Na podstawie otrzymanych dokumentów w tym regulaminu Zarządu Spółki dominującej należy stwierdzić, że nie występował unormowany wewnętrznie podział obowiązków, każdy z członków Zarządu wykonywał swoje prace zgodnie z regulaminem Zarządu. Kompetencje Zarządu zostały jasno określone w regulaminie brak jest podziału kompetencji, zgodnie z paragrafem 3:

"Zarząd kieruje bieżącą działalnością Spółki oraz reprezentuje ją na zewnątrz zarówno w sądzie jaki i poza sądem wobec władz i osób trzecich.

Do zakresu działania Zarządu należy w szczególności:

- występowanie w imieniu spółki i reprezentowanie jej wobec władz, urzędów, instytucji i osób trzecich
- zawieranie umów i zaciąganie zobowiązań oraz rozporządzanie majątkiem Spółki
- Zwolywanie zwyczajnych i nadzwyczajnych Walnych Zgromadzeń Akcjonariuszy, proponowanie porządku obrad i przygotowywanie projektów uchwał;
- organizowanie pracy oraz ustalanie pracownikom wynagrodzenia w oparciu o obowiązujące w Spółce zasady wynagradzania i regulamin organizacyjny, a także przyznawanie nagród;

- *branie udziału w posiedzeniach Rady Nadzorczej Spółki na zaproszeni oraz w Walnych Zgromadzeniach Akcjonariuszy;*
- *sporządzanie projektów planów marketingowych, finansowych, ekonomicznych itp.*
- *udostępnianie ocen i zaleceń kontrolnych oraz pokontrolnych, jak również ich realizacja;*
- *rozpatrywanie ocen i zaleceń kontrolnych oraz pokontrolnych, jak również ich realizacja;*
- *wydawanie aktów wewnętrznych (zarządzenia, regulaminy) regulujących działalność przedsiębiorstwa Spółki;*
- *występowanie do Rady Nadzorczej o opinii e na temat projektów uchwał, które mają być przedstawione Akcjonariuszom na Walnym Zgromadzeniu."*

Z przeprowadzonych rozmów z Prezesem Zarządu oraz Pracownikami należy stwierdzić, że każdy z członków Zarządu prowadził samodzielnie sprawy Spółki.

Ad. 2. Uchwały nr 12/02/2013

Na podstawie otrzymanych dokumentów w tym: korespondencji (pochodzącej z firmowych skrzynek należących do Orion Investment S.A.) należy stwierdzić, że Pan Marek Bolek oraz Pan Łukasz Ziob pełniąc funkcję członka zarządu w spółce Orion Investment S.A. prowadzili w sposób bezpośredni działalność konkurencyjną w stosunku do Grupy Kapitałowej Orion Investment S.A. W trakcie badania dokumentów nie stwierdzono wydania zgody na działania konkurencyjne przez Spółkę Orion Investment S.A.

Uchwałą Rady Nadzorczej z dnia 11 grudnia 2012 roku Pan Marek Bolek został odwołany z pełnienia funkcji członka Zarządu ORION INVESTMENT S.A. i wykreślony z Rejestru Przedsiębiorców KRS z dniem 27 grudnia 2012 roku. Jego odwołanie z funkcji członka Zarządu nastąpiło w związku z powzięciem przez Radę Nadzorczą spółki informacji o zajmowaniu się przez niego interesami konkurencyjnymi bez uzyskania wymaganej zgody Rady Nadzorczej. Biegły zwraca uwagę na zapisy statutu Spółki ORION INVESTMENT S.A., w szczególności na punkt 4 par. 21: „Członek Zarządu nie może bez zezwolenia Rady Nadzorczej zajmować się interesami konkurencyjnymi, ani też uczestniczyć w spółce konkurencyjnej jako członek władz tej spółki” oraz na zapisy regulaminu Zarządu Spółki paragraf 10, który mówi o zakazie konkurencji oraz na brzmienie art. 380 Kodeksu spółek handlowych. Ponadto Pan Marek Bolek został również odwołany z pełnienia funkcji Wiceprezesa Zarządu spółki zależnej od ORION INVESTMENT S.A. - INF Orion Inwestycje Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Krakowie.

Pan Marek Bolek świadczył usługi na rzecz spółki konkurencyjnej działającej pod firmą GALINVEST spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa. Analiza udostępnionych przez Spółkę dokumentów wskazuje, że nie były to usługi *stricte* doradcze, w rzeczywistości były to czynności związane z kierowaniem i zarządzaniem firmą na rzecz spółki konkurencyjnej działającej pod firmą GALINVEST. Spółka ta powstała 16 sierpnia 2011 roku jako spółka celowa do realizacji inwestycji deweloperskiej, na nieruchomości położonej w Krakowie. Współwłaścicielem Spółki była między innymi żona Pana Marka Bolek - Lidia Bolek, a aktualnie jest Łukasz Bolek (syn Marka Bolek), który sprawował funkcję Prezesa Zarządu Spółki GALINVEST sp. z o.o., która to spółka była

komplementariuszem spółki GALINVEST sp. z o.o. sp. k. Dane te można wyczytać ze strony internetowej oraz z Rejestru Przedsiębiorców KRS czy też informacji zawartych w mailach. Spółka ta działa na rynku nieruchomości zajmując się realizacją projektów budowlanych o charakterze mieszkaniowym, w tym również prowadzi działalność polegającą na nabywaniu i zbywaniu nieruchomości mieszkalnych, wykonywaniu robót budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieskalnych. Podobny przedmiot działalności oraz obszar działania wskazuje, że jest to spółka konkurencyjna.

Jak wskazuje korespondencja mailowa, Pan Łukasz Bolek, (syn Pana Marka Bolek) jako Prezes Zarządu komplementariusza spółki GALINVEST sp. z o.o. sp. k. tj. spółki Galinvest sp. z o.o. wielokrotnie zwracał się o podejmowanie istotnych decyzji do Pana Marka Bolek, umawiał się na spotkania z klientami GALINVEST sp. z o.o. sp. k. itp. Zebrany w sprawie materiału jednoznacznie dowodzi, że w/w konsultacje miały charakter permanentny i dotyczyły wszystkich najważniejszych aspektów konkurencyjnego przedsięwzięcia a także wielu pomniejszych spraw technicznych i operacyjnych.

Pan Marek Bolek decydował o polityce operacyjnej spółki prowadzonej przez jego syna, podejmował decyzje dotyczące spraw budżetu spółki. Czynności – decyzje, były podejmowane w trakcie pracy w ORION INVESTMENT S.A. a komunikowane były przy wykorzystaniu służbowej skrzynki e – mail spółki ORION INVESTMENT S.A. Na podstawie korespondencji mailowej można stwierdzić, że Pan Marek Bolek decydował o polityce sprzedażowej i warunkach cenowych mieszkań konkurencyjnej spółki, brał udział przy podejmowaniu decyzji kredytowych, reprezentował spółkę konkurencyjną, brał udział w podpisywaniu umów o współpracy i ubezpieczeniowych. Należy też wskazać, że był informowany na bieżąco o wszelkich istotnych sprawach spółki konkurencyjnej. W ramach decyzji technicznych i operacyjnych otrzymywał także zapytania w drobniejszych sprawach jak np. wyboru koloru stolarki, wykonania balustrad, przerobu mieszkań, podłączenia Internetu, wykonania prac budowlanych itp. i podejmował w tym zakresie wiążące decyzje.

W tych działaniach wspierał go Pan Łukasz Ziob, który nadzorował i zarządzał finansami grupy GALINVEST (przez grupę GALINVEST rozumie się GALINVEST sp. z o.o. oraz GALINVEST sp. z o.o. sp. k.), wynika to jednoznacznie z otrzymanej korespondencji mailowej ze służbowego konta. Pan Łukasz Ziob sporządzał raporty i analizy finansowe dla spółki konkurencyjnej.

Powyżej przedstawiony stan faktyczny wskazuje jednoznacznie, w że **Panowie zajmowali się rozwojem spółki konkurencyjnej jednocześnie pełniąc obowiązki zarządcze w Grupie Kapitałowej ORION INVESTMENT S.A.**

Ad 3 Uchwały nr 12/02/2013

Zgodnie z wyżej opisanym stanem faktycznym tj. działaniem w spółce konkurencyjnej w trakcie pełnienia funkcji zarządczej w Grupie ORION na podstawie otrzymanych dokumentów źródłowych tj. deklaracji PIT, DRA, RCA zestawień list płac oraz otrzymanych maili, z których można wskazać pierwsze dowody zdarzeń wskazującą na działalność konkurencyjną co najmniej od daty 15 grudzień 2011 roku dla Pana Marka Bolek oraz od daty 19 grudzień 2011 roku dla Pana Łukasza Ziob.

Na podstawie otrzymanych dokumentów koszty Pana Marka Bolek w okresie od 15 grudnia 2011 do dnia wygaśnięcia umów o zarządzanie wyniosły:

- z tytułu wynagrodzenia INF ORION INWESTYCJE SP. Z O.O. - 189.935,48 zł;
- z innych tytułów (wybrane rozmowy telefoniczne) – 2.843,60 zł;
- **razem koszty zatrudnienia wyniosły 192.779,08 zł.**

Na podstawie otrzymanych dokumentów koszty Pana Łukasza Ziob w okresie od 19 grudnia 2011 do dnia rozwiązania umów o zarządzanie wyniosły:

- z tytułu wynagrodzenia w INF ORION INWESTYCJE SP. Z O.O. - 51.177,42 zł;
- z tytułu wynagrodzenia w ORION INVESTMENT S.A. – 9.015,28 zł;
- używania samochodu służbowego – 28.794,46 zł;
- z innych tytułów (wybrane rozmowy telefoniczne) – 1.901,10 zł;
- **razem koszty zatrudnienia wyniosły 90.888,26 zł**

Przyjęty przez Spółkę Orion Investment S.A. budżet dla całej grupy kapitałowej na 2012 rok zatwierdzony przez Radę Nadzorczą w dniu 7 lutego 2012 roku przygotowany przez Zarząd zakładał wykonanie sprzedaży mieszkań między innymi w spółce celowej INF ORION INWESTYCJE sp. z o.o. S.K.A. w 2012 roku w wysokości 17.364.285 zł. Faktyczna realizacja wyniosła tylko 6.815.622 zł, co świadczy o tym, że plan został zrealizowany w 39%. Biorąc pod uwagę funkcje jaką pełnili Panowie Marek Bolek i Łukasz Ziob w procesie aktywizacji sprzedaży mieszkań i zajmowanie się rozwojem spółki konkurencyjnej można wnioskować, że nie spełnili oni swoich podstawowych zadań, w związku z powyższym wysokość szkody można przyjąć wyżej wskazane koszty pełnienia funkcji zarządczych.

Przy założeniu, że plan zostałby zrealizowany potencjalne straty związane z przedłużającym się okresem sprzedaży lokali w 2012 roku można byłby ustalić w trzech kategoriach tj.:

- brak sprzedaży wpłynął na zamrożenie środków pieniężnych a tym samym koszty finansowanie wyliczone jak do kredytu posiadanego przez Orion Investment S.A. i obliczone w oparciu o oprocentowanie tego kredytu wyniosłyby w 2012 roku: **487.428,73zł**

(do wyliczeń oprocentowania wykorzystano koszty kredytu jakie ponosi Spółka na rzecz banku Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polskie Spółka Akcyjna – umowa o kredyt inwestycyjne – oprocentowanie na podstawie aneksu do tej umowy z dnia 29.06.2009 r. WIBOR 3M + marża banku)

- z tytułu utrzymania lokali niesprzedanych: **59.278 zł**

(koszty utrzymania lokali zostały wyliczone na podstawie przekazywanych opłat eksploatacyjnych na rzecz Wspólnoty tj. opłaty na fundusz eksploatacyjny, fundusz remontowy, podatek od nieruchomości i ubezpieczenie)

- z tytułu spadku cen nieruchomości na rynku o 14,498% w skali roku (dane wg źródeł: publikacji Open Finance i Home Broker – na podstawie transakcji przeprowadzonych przez klientów, otodom.pl dla Bankier.pl, Ceny oferowane na podstawie danych Szybko.pl ceny na podstawie transakcji dokonanych przez Metrohouse & Partnerzy i transakcji realizowanych przez klientów doradców firmy Expander)

w analizowanym przypadku wyniosły by:

798.774.28zł

- Razem potencjalne straty wynikające z niezrealizowanego budżetu wyniosłyby 1.345.481,01 zł.

Powyższe wyliczenia odnoszą się tylko do potencjalnych strat dotyczących roku 2012, nie ujęto potencjalnych strat lat następnych.

Powyższe wyliczenia zostały wykonane na podstawie otrzymanych dokumentów od spółki ORION INVESTMENT S.A. być może istnieją inne koszty, o których biegły rewident nie otrzymał informacji.

Biegły rewident zwraca uwagę, że w związku z prowadzeniem działalności konkurencyjnej następował także transfer w czasie pełnienia funkcji zarządczych wiedzy i know-how, reputacji, która została zdobyta w trakcie pracy w Grupie Orion i była wykorzystywana na rzecz konkurencyjnej Spółki. Niniejsze opracowanie nie ujmuje strat i szkód wyrządzonych takim działaniem.

Biegły rewident zwraca też uwagę, że Spółka ORION INVESEMENT S.A. miała w planach przejście na parkiet podstawowy GPW, słabe wyniki, niezrealizowanie planu mogły przyczynić się do oceny wizerunku Spółki i jej wyceny przez inwestorów, jednak powyższe opracowanie nie zawiera wyliczenia potencjalnych szkód z tego tytułu.

Ad. 4 uchwały nr 12/02.2013

Biegły Rewident zapoznał się z dokumentacją Spółki Orion Investment S.A. dotyczącą polityki rachunkowości i sposobu ujmowania i prezentacji kont analitycznych dotyczących rozrachunków z odbiorcami i dostawcami, zapoznał się z oprogramowaniem wykorzystywanym do prowadzenia ksiąg handlowych. Biegły rewident dokonał w siedzibie firmy przeglądu kartotek kontrahentów w księgach handlowych 2012 roku i dokonał przeglądu bazy w celu wyszukania kontrahenta pod firmą Tadeusz Graczyk, Usługi pośrednictwa w obrocie nieruchomościami „Easy Contact” Zembrzyce 558, w wyniku prac biegły rewident stwierdza brak występowania takiego kontrahenta (pod taką nazwą lub inną skróconą, lub niepełną). Dodatkowo dokonano przeglądu kont analitycznych rozrachunkowych zespołu 2 w 2012 roku, tam również nie stwierdzono występowania takiego kontrahenta. **W związku z powyższym należy uznać że w Spółce Orion investment S.A. w 2012 roku nie było transakcji z firmą Tadeusz Graczyk, Usługi pośrednictwa w obrocie nieruchomościami „Easy Contact”.** Potwierdzają to również pracownicy firmy tj. Główny Księgowy, Dyrektor Finansowy oraz Prezes Zarządu.

Ad. 5 uchwały nr 12/02.2013

Zgodnie z wyjaśnieniami zawartymi w Ad. 4 brak jest w 2012 roku jakichkolwiek transakcji z firmą Tadeusz Graczyk, Usługi pośrednictwa w obrocie nieruchomościami „Easy Contact”, **nie może więc być mowy o jakichkolwiek szkodach wyrządzonych z tego tytułu.**

Ad. 6 uchwały nr 12/02.2013

Odnosząc się do pytania akcjonariuszy o ocenę rekomendacji, należy zwrócić uwagę w pierwszej kolejności, że jest to tylko rekomendacja i jako taka nie niesie za sobą żadnej szkody, organem uprawnionym do zatwierdzania sprawozdania finansowego i podziału wypracowanego zysku, zgodnie z art. 395 KSH jest Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy, a nie Zarząd. Uchwała dotycząca podziału wyniku została wykonana zgodnie z przepisami prawa, w trakcie badania dokumentacji nie stwierdzono błędów w podjętej uchwale. Co do pytania akcjonariuszy „czy była to decyzja uzasadniona ekonomicznie” należy wskazać, że to właściciel decyduje w jaki sposób podzielić wypracowany zysk, w tym przypadku Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy, w żadnym wypadku Zarząd Spółki. Niemniej w związku z badaniem tego obszaru biegły rewident zwraca uwagę na dane wynikające ze sprawozdania przepływów pieniężnych za 2012 rok co jest też potwierdzone w księgach handlowych (otrzymano wersję sprawozdania finansowego, która zostanie przedstawiona do badania przez biegłego rewidenta oraz zapoznano się ze sprawozdaniami przesłanymi do inwestorów. Z analizy przepływów pieniężnych Spółki Orion Investment S.A. wynik jasno że w 2012 roku nastąpiła znaczna poprawa płynności (Zarząd w 2012 roku przedstawia propozycję podziału zysku netto za 2011 rok biorąc pod uwagę płynności w dniu powzięcia decyzji o wypłacie dywidendy oraz do ustalenia terminu jej wypłaty), sprzedano nieruchomość z której wpływy wyniosły 6 500 000 złotych, co pozwoliło na spłatę wcześniejszą kredytu inwestycyjnego w czerwcu 2012 roku, ponadto należy wskazać że w 2012 roku Spółka wypracowała zysk netto w wysokości 2 531 tys. złotych, a przepływy z działalności operacyjnej w 2012 roku wykazują wpływy w wysokości 2 312 tys. złotych. Powyższe dane wskazują jednoznacznie na bardzo dobrą sytuację finansową spółki Orion Investment S.A., i na podział wyniku a wypłata dywidendy nie pogorszyła sytuacji finansowej jednostki.

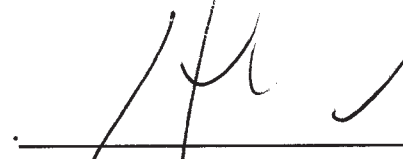
Ad. 7 uchwały nr 12/02.2013

Odnosząc się do pytania 7 biegły rewident dokonał analizy zapisów na kontach zespołu 1 – Środki pieniężne i kredyty, w wyniku prac stwierdziliśmy że w 2012 roku **Spółka Orion investment S.A. nie podpisała żadnej nowej umowy dotyczącej zaciągnięcia kredytu ani pożyczki w bankach, w tym w Alior Bank Spółka Akcyjna.** Dlatego nie ma podstaw aby oceniać celowość zaciągniętych kredytów czy przeznaczeniu środków z tych kredytów ze względu na brak takich operacji w 2012 roku.

Ad. 8 uchwały nr 12/02.2013

Odnosząc się do tego pytania ze względu na brak zaciągniętych kredytów, tak jak opisaliśmy to w pkt. 6 i 7 nie może być mowy o jakimkolwiek działaniu na szkodę Spółki Orion Investment S.A.

K&F AUDIT Sp. z o.o.



Ireneusz Kurczyna

Biegły Rewident ,nr ewid. 10182

Wiceprezes Zarządu

