

**Uchwała nr 79/VII/2007
Rady Nadzorczej „Orbis” S.A.
z dnia 1 czerwca 2007 r.**

w sprawie oceny sytuacji Spółki „Orbis” S.A.

Na podstawie § 10 ust. 4 Regulaminu Rady Nadzorczej „Orbis” S.A., w związku z zasadą nr 18 Ładu Korporacyjnego uchwała się, co następuje:

§ 1

1. Rada Nadzorcza „Orbis” S.A. dokonała oceny sytuacji Spółki, w szczególności w zakresie sytuacji finansowej i perspektyw rozwoju Spółki i przedkłada tą ocenę Zwyczajnemu Walnemu Zgromadzeniu.
2. Ocena, o której mowa w ust. 1, stanowi załącznik do uchwały.

§ 2

Zobowiązuje się Zarząd „Orbis” S.A. do umożliwienia zapoznania się wszystkim akcjonariuszom z Oceną sytuacji Spółki, poprzez podanie treści niniejszej uchwały wraz z załącznikiem do publicznej wiadomości w raporcie bieżącym i udostępnienie tej Oceny wraz z innymi dokumentami wydawanymi akcjonariuszom, najpóźniej na 15 dni przed Zwyczajnym Walnym Zgromadzeniem Spółki.

Zwięzła ocena sytuacji Orbis S.A. za 2006 rok, przedkładana Walnemu Zgromadzeniu Akcjonariuszy.

Sytuację Spółki należy ocenić jako stabilną. Poprawa zewnętrznych czynników sprzyjających wzrostowi przychodów i wyników w przedsiębiorstwach działających w branży turystycznej i hotelarskiej trwająca od 2003 r., w powiązaniu z przyjętą strategią Spółki i podejmowanymi działaniami restrukturyzacyjnymi, stanowią mocne fundamenty dla rozwoju Spółki.

1. Kluczowe wyniki

Wyniki Orbis S.A. osiągnięte w 2006 roku potwierdzają dobrą sytuację Spółki. Znajduje to odzwierciedlenie we wzroście następujących wielkości i wskaźników:

- RevPAR o 12,3%, przy wzroście frekwencji o 1,2 pkt %,
- średnia cena za pokój (ADR) o 9,6%
- skorygowana EBITDA o 17,3%,
- zysk z działalności operacyjnej (skorygowany EBIT) – o 33,6%.

Spadły natomiast następujące wskaźniki i wielkości:

- zysku netto o 24,2%,
- rentowności sprzedaży netto o 3,7 pkt %,
- stopy zwrotu z kapitału własnego (ROE) o 1,5 pkt %,
- stopy zwrotu z aktywów (ROA) o 1,1 pkt %.

Spadek zysku netto był w znacznej mierze spowodowany niższą niż w ubiegłym roku kwotą rozwiązanej rezerwy z tytułu aktualizacji niefinansowych aktywów trwałych (27 041 tys. zł w 2006 roku wobec 67 429 tys. zł w 2005 roku).

Dodatkowo o poprawie efektywności operacyjnej hoteli świadczy wzrost udziału wyniku operacyjnego (skorygowany EBIT). Przyczyniły się do tego między innymi:

- skuteczne działania sprzedażowe, wzrost udziału klientów biznesowych w sprzedanych pokojonocach, w powiązaniu ze wzrostem przyjazdów turystów do Polski (o 3% w 2006 roku w porównaniu z 2005 rokiem),
- podjęte działania restrukturyzacyjne, które poprawiły produktywność,
- centralizacja zakupów.

Przeciętne zatrudnienie w Spółce spadło w 2006 roku o 11,9%, dzięki czemu wskaźnik ilości zatrudnionych na pokój obniżył się z 0,44 do 0,40. Koszty osobowe zostały zmniejszone z 205,3 mln PLN do 185,1 mln PLN, tj. o 9,8%, głównie w efekcie zamknięcia 6¹ hoteli. Kontynuowanie procesu racjonalizacji zatrudnienia w hotelach oraz efekty regionalizacji służb finansowo-księgowych, kadrowo-płacowych, IT, sprzedażowych i obsługi technicznej przyniosą dalszy spadek kosztów osobowych Spółki. Skorygowany EBIT tzn. zysk z działalności operacyjnej przed aktualizacją niefinansowych aktywów trwałych w 2006 roku wzrósł o 33,6% w porównaniu z 2005 rokiem.

Tab. 1 Rachunek zysków i strat Orbis S.A.

w tys. PLN	2006	2005	% zmiany
Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	590 011	578 901	1,9%
<i>% udział w przychodach ogółem</i>	89,51%	90,42%	-0,9%
Koszt własny sprzedaży	-432 863	-433 628	-0,2%
koszty sprzedaży i marketingu	-41 339	-41 152	0,5%
koszty ogólnego zarządu	-99 123	-98 641	0,5%
w tym:			
- koszty amortyzacji	-109 793	-100 733	9,0%
- koszty zatrudnienia	-189 054	-203 950	-7,3%
- koszty usług obcych	-128 021	-120 590	6,2%
<i>% udział w kosztach ogółem</i>	93,71%	94,32%	-0,6%
Pozostałe przychody operacyjne	69 128	61 119	13,1%
Pozostałe koszty operacyjne	-17 887	-15 770	13,4%
Skorygowana EBITDA*	177 720	151 562	17,3%
Zysk na działalności operacyjnej - Skorygowany EBIT*	67 927	50 829	33,6%
Aktualizacja niefinansowych aktywów trwałych	27 041	67 429	-59,9%
Przychody finansowe	48	248	-80,6%
Koszty finansowe	-20 601	-18 755	9,8%
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	74 415	99 751	-25,4%
Podatek dochodowy	-11 320	-16 533	-31,5%
Straty z działalności zaniechanej			
Zysk (strata) netto	63 095	83 218	-24,2%
skorygowana marża EBIT* (Skorygowany EBIT/Przychody)	11,5%	8,8%	2,7%
skorygowana marża EBITDA* (Skorygowana EBITDA/Przychody)	30,1%	26,2%	3,9%

*Wyniki skorygowane nie zawierają kwoty aktualizacji wartości niefinansowych aktywów trwałych

¹ Od 1 lipca 2005 r. w Orbis S.A. nie funkcjonuje Hotel Europejski, z dniem 31 października zlikwidowano 4 Oddziały Solec, Wanda, Tranzyt i Reda. Hotele Tranzyt oraz Reda powróciły do eksploatacji po zakończeniu prac modernizacyjnych związanych z ich konwersją na hotele marki Etap pod koniec 2006 roku. W sąsiedztwie dawnego hotelu Wanda, na działce będącej własnością Orbis S.A. zostanie wybudowany nowy hotel Etap. W miejscu zburzonego hotelu Solec również powstał nowy hotel Etap, który został oddany do użytku w styczniu 2007 roku. W związku z prowadzoną modernizacją w listopadzie 2005 r. został wyłączony z eksploatacji hotel Grand w Sopocie, ponownie otwarty 1 września 2006 roku jako wysokiej klasy hotel marki Sofitel.

2. Wybrane rezultaty i zjawiska wymagające monitorowania

- Poziom zobowiązań i rezerw na zobowiązania wzrósł w 2006 roku do 613 321 tys. PLN, tj. o 7,5% w stosunku do 2005 roku, głównie z uwagi na wzrost liczby dostawców oraz zobowiązań inwestycyjnych.
- Wskaźnik rotacji zapasów zmniejszył się o 1,5 dnia dzięki lepszemu zarządzaniu zakupami.
- Wskaźnik pokrycia kapitałów obcych nadwyżką finansową zmniejszył się o 0,04 pkt %.
- Okres spływu należności uległ nieznacznemu wydłużeniu z 9,8 dnia do 12,3 dnia przede wszystkim w związku ze wzrostem obrotów w porównaniu z 2005 rokiem, jednocześnie wydłużył się okres regulowania zobowiązań z 25,1 dnia do 38 dni dzięki renegocjacom kontraktów z dostawcami przeprowadzonych przez scentralizowany dział zakupów.

3. Realizacja strategii

W marcu 2005 roku Zarząd Spółki Orbis S.A. przedstawił nową strategię Grupy Hotelowej Orbis na lata 2005-2009. W maju 2006 roku Rada Nadzorcza Orbis S.A. zaakceptowała aktualizację strategii rozwoju Grupy Hotelowej Orbis na lata 2006-2010. Informacje w tej sprawie zostały opublikowane w raportach bieżących Spółki nr 10/2005 i 9/2006.

W ramach realizacji strategii:

1) Kontynuacja programu modernizacji hoteli:

- a) W **hotelu Grand w Sopocie** na początku 2006 r. rozpoczęto proces kompleksowej przebudowy, który swym zakresem objął modernizację: części mieszkalnej, pomieszczeń ogólnodostępnych, kasyna, sal konferencyjnych, centrum rekreacyjnego wraz z basenem jak również pomieszczeń technicznych. Dzięki temu hotel mógł się ubiegać o status 5-gwiazdkowego hotelu oraz dołączył do grona marki Sofitel. Wykonanie w listopadzie prac związanych z rewaloryzacją terenu oraz zieleni ozdobnej wokół hotelu było ostatnim etapem modernizacji obiektu.
- b) Program modernizacji **hotelu Grand w Warszawie** obejmuje przebudowę pokoi i nową aranżację części ogólnodostępnych. Zakończenie wszystkich prac planuje się na IV kwartał 2007 roku. Dzięki tym zmianom hotel będzie funkcjonował jako obiekt czterogwiazdkowy pod marką grupy Accor.
- c) Trwają prace modernizacyjne w kilku hotelach polegające na wprowadzeniu standardów Novotel Novation, modernizacji pomieszczeń ogólnodostępnych, wymiany instalacji, itp. Kontynuowane są prace nad przygotowaniem projektów prac w kolejnych hotelach.

2) Nowe hotele:

- a) W grudniu 2006 roku otwarty został hotel Etap Reda w Szczecinie. Do dyspozycji gości oddano 120 pokoi.
- b) Zakończono prace przy budowie hotelu Etap Centrum w Warszawie, który rozpoczął przyjmowanie gości w I połowie stycznia 2007 roku.
- c) Kontynuowane jest 18 nowych projektów budowy hoteli marek Etap, Ibis, Novotel w 11 miastach Polski.

3) Restrukturyzacja portfela hoteli:

- a) Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy w listopadzie 2006 roku wyraziło zgodę na sprzedaż hotelu Monopol we Wrocławiu. Transakcja została zrealizowana w grudniu tego roku. Dokonano sprzedaży budynku hotelowego i prawa użytkowania wieczystego pod tym budynkiem. Zysk ze sprzedaży, po uwzględnieniu kosztów likwidacji hotelu wyniósł 34,6 mln zł.

Zaktualizowana prognoza, opublikowana raportem bieżącym nr 30, przewiduje osiągnięcie w całym 2006 roku łącznej EBITDA dla Grupy Hotelowej w wysokości 223 mln. zł. Wypracowana w ciągu roku EBITDA wyniosła 240 mln zł.

Test na utratę wartości rzeczowych aktywów trwałych wykonany na koniec 2006 roku wykazał w kilku hotelach potrzebę utworzenia nowych odpisów aktualizujących i równocześnie pozwolił na odwrócenie części odpisów istniejących wcześniej. W efekcie wpłynęło to pozytywnie na naszą EBITDA w 2006 roku zwiększając ją o 27 milionów zł.

Skorygowana EBITDA (bez wpływu testu na utratę wartości) w Grupie Hotelowej Orbis osiągnęła poziom 213 mln zł. co jest wynikiem o 24,1% wyższym niż w 2005 roku.

4. Popyt na usługi polskiego rynku hotelarskiego w 2006 roku.

W przeciągu I-XII 2006 r. zanotowano 65,1 mln przyjazdów cudzoziemców (niespełna 1% więcej w porównaniu z tym samym okresem 2005 r.), w tym liczba przyjazdów turystów wyniosła 15,7 mln (o 3% więcej niż w 2005 r.).

Analiza zmian ruchu przyjazdowego w 2006 r. według krajów pochodzenia pokazuje znaczny wzrost liczby przyjazdów (o ponad 20%) z Irlandii, Wielkiej Brytanii, Korei Płd., Portugalii, Norwegii, Belgii, Holandii, Rumunii, Hiszpanii i Danii oraz spadek liczby przyjazdów (o ponad 5%) z Kazachstanu, Cypru, Czech, Luksemburga i Malty, liczba przyjazdów z Niemiec nie zmieniła się istotnie. Wzrost ok. 17,6% zanotowano natomiast w liczbie przyjazdów z pozostałych krajów „starej piętnastki” UE. Utrzymany został trend wzrostowy w przyjazdach z krajów pozaeuropejskich, zwłaszcza z Korei Płd. i Australii.

W 2006 roku liczba sprzedanych pokojonocy zrealizowana przez Orbis S.A. spadła o 2,6% (44,3 tys. pokojonocy mniej w stosunku do 2005 roku) na skutek zamknięcia kilku obiektów w związku z transakcjami sprzedaży, konwersją oraz intensywnymi modernizacjami. W 2006 roku wzrosła liczba sprzedanych pokojonocy w hotelach Orbis turystom krajowym (o 4,6%), natomiast spadła liczba sprzedanych pokojonocy turystom zagranicznym (o 6,6%).

Pozytywne trendy zaobserwowane w 2006 roku znajdują potwierdzenie w utrzymującym się wzroście frekwencji w I kwartale 2007 roku (o 6,3% w porównaniu z I kwartałem 2006 roku) i dynamicznym przyroście przychodu na 1 dostępny pokój (RevPAR) w hotelach Orbis S.A. (o 24,4%). Rokuje to dobrze dla wyników i rozwoju Spółki w przyszłości.

Uwzględniając powyższe fakty, a zwłaszcza realizację zaktualizowanej Strategii Spółki i bezpieczną sytuację finansową, Rada Nadzorcza pozytywnie ocenia perspektywy rozwoju Spółki.

Przewodniczący Rady Nadzorczej

Claude Moscheni



.....