

**Uchwała nr 68/VII/2010  
Rady Nadzorczej „Orbis” S.A.  
z dnia 10 maja 2010 r.**

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

Na podstawie § 10 ust. 4 Regulaminu Rady Nadzorczej „Orbis” S.A. 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, w trybie przyjętym dla dokumentacji przedstawianej Zwyczajnemu Walnemu Zgromadzeniu Spółki.

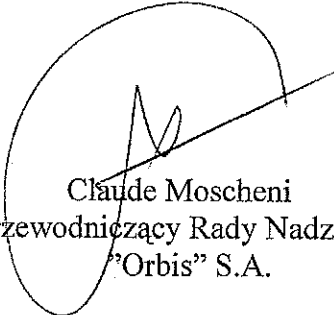
Głosowania przeprowadzono w trybie jawnym.

Liczba głosujących: 10

Liczba głosów za: 10

Liczba głosów przeciw: 0

Liczba głosów wstrzymujących się: 0

  
Claude Moscheni  
Przewodniczący Rady Nadzorczej  
„Orbis” S.A.

## Zwięzła ocena sytuacji Orbis S.A. za 2009 rok

przedkładana Walnemu Zgromadzeniu Akcjonariuszy

Sytuację Spółki Orbis S.A. należy ocenić jako stabilną z potencjałem wzrostowym. Niewątpliwie w roku 2009 Spółka nadal odczuwała wpływ spowolnienia wzrostu PKB w Polsce oraz pogorszenia sytuacji gospodarczej w całej Europie, przejawiające się zarówno w spadku liczby turystów odwiedzających nasz kraj, jak i liczby klientów biznesowych. Wskutek ograniczonego popytu na usługi hotelowe Spółka osiągnęła niższy poziom przychodów w porównaniu do roku ubiegłego. Jednak Orbis S.A. w odpowiednim momencie podjęła intensywne działania zmierzające do ograniczenia negatywnych skutków kryzysu gospodarczego. Spółka szuka oszczędności w kosztach operacyjnych, takich jak przystosowanie struktur operacyjnych, umów outsourcingowych, kontraktów z podwykonawcami oraz zdecydowała się na spowolnienie procesu inwestycyjnego. W celu dopasowania oferty do bieżących potrzeb rynkowych Spółka stosowała także liczne promocje i obniżki cen. Wprowadzane zmiany, wraz z większą koncentracją na działalności hotelowej (wskutek dokonanej w I kwartale 2010 roku sprzedaży udziałów w PBP Orbis Sp. z o.o.) dają możliwość przejścia z sukcesem kryzysu gospodarczego i dalszy rozwój Spółki w kolejnych latach.

### 1. Kluczowe wyniki

#### Rachunek zysków i strat Orbis S.A.

w tys. złotych	2009 r.	2008 r.	% zmiany
Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	552.841	631.238	-12,42%
Koszt własny sprzedaży	(435.870)	(471.568)	-7,57%
Koszty sprzedaży i marketingu	(32.401)	(38.598)	-16,06%
Koszty ogólnego zarządu	(69.761)	(99.070)	-29,58%
w tych:			
- koszty amortyzacji	(121.053)	(130.832)	-7,47%
- koszty zatrudnienia	(156.998)	(190.374)	-17,53%
- koszty usług obcych	(115.246)	(135.176)	-14,74%
Pozostałe przychody operacyjne	62.877	51.813	21,35%
Pozostałe koszty operacyjne	(11.998)	(15.828)	-24,20%
Aktualizacja wartości aktywów trwałych	(26.905)	10.260	-
<b>Zysk z działalności operacyjnej – EBIT</b>	<b>38.783</b>	<b>68.247</b>	<b>-43,17%</b>
Koszty finansowe	(25.937)	(28.194)	-8,01%
<b>Zysk przed opodatkowaniem</b>	<b>12.846</b>	<b>40.053</b>	<b>-67,93%</b>
Podatek dochodowy	561	(9)	-
<b>Zysk netto</b>	<b>13.407</b>	<b>40.044</b>	<b>-66,52%</b>
Marża EBIT (EBIT/Przychody)	7,02%	10,81%	-3,79pp
<b>EBITDA</b>	<b>159.836</b>	<b>199.079</b>	<b>-19,71%</b>
Marża EBITDA (EBITDA/Przychody)	28,91%	31,54%	-2,63pp

Orbis S.A zamknęła rok 2009 zyskiem netto w wysokości 13.407 tys. zł. Wynik ten, chociaż niższy niż rok wcześniej, w aktualnych warunkach rynkowych pozostaje na dobrym poziomie, zwłaszcza porównując go z poprzednim rokiem po wyeliminowaniu wpływu operacji jednorazowych.

## Prezentacja wyniku po eliminacji wpływu zdarzeń jednorazowych

w tys. złotych	2009 r.	2008 r.	% zmiany
<b>Wynik netto</b>	<b>13.407</b>	<b>40.044</b>	<b>-66,52%</b>
1. sprzedaż nieruchomości	(12.048)		
2. aktualizacja niefinansowych aktywów trwałych	26.905	(10.260)	
3. ugoda w sprawie spornej dot. nieruchomości		7.000	
4. podatek od tych zdarzeń	2.098	(1.330)	
<b>Wynik netto „pro forma”</b>	<b>30.362</b>	<b>35.454</b>	<b>-14,36%</b>

## Wskaźniki operacyjne Orbis S.A.

	2009 r.	2008 r.	% zmiany
<b>Wskaźniki</b>			
frekwencja	44,50%	50,90%	-6,40pp
średnia cena za pokój (ARR) w zł	235,2	240,7	-2,29%
przychód na jeden dostępny pokój (RevPAR) w zł	104,8	122,5	-14,45%
liczba sprzedanych pokojonocy	1 351 259	1 561 739	-13,48%
liczba pokoi	8 165	8 323	-1,90%
<b>Struktura sprzedanych pokojonocy w %</b>			
klienci krajowi	47%	44%	3,00pp
cudzoziemcy	53%	56%	-3,00pp
klienci biznesowi	62%	67%	-5,00pp
klienci turystyczni	38%	33%	5,00pp

W 2009 roku Orbis S.A. odnotowała spadek wszystkich wskaźników operacyjnych. Przyczyną takiej sytuacji jest trwający od ponad roku w Polsce i na świecie kryzys finansowy. Próbując podtrzymać słabnącą frekwencję Spółka stosowała liczne promocje i obniżki w swojej ofercie, co przyczyniło się do obniżenia średniej ceny za pokój. Polityka upustów znalazła odzwierciedlenie w strukturze gości hotelowych (przewaga klientów krajowych nad cudzoziemcami). Na koniec roku, w porównaniu do stanu na dzień 31.12.2008, Spółka odnotowała spadek liczby pokoi, będący efektem zakończenia działalności hotelu Grand w Łodzi.

Przeciętne zatrudnienie w 2009 roku wyniosło 3.039 etatów i zmniejszyło się w porównaniu do roku ubiegłego o 4,9%. Jest to rezultatem redukcji zatrudnienia w hotelach, biurach regionalnych i Biurze Zarządu oraz zamknięcia hoteli Grand w Łodzi i Motel we Wrocławiu. Tempo zmniejszania obsad w grupach działalności pomocniczych jest szybsze niż w noclegach i gastronomii.

Wskaźnik zatrudnienia na 1 pokój dostępny w oddziałach hotelowych obniżył się z 0,34 do 0,33.

Koszty świadczeń pracowniczych zmniejszyły się z 190,4 mln zł do 157,0 mln zł, tj. o 17,5%. Spadek ten wynika zarówno z redukcji kosztów wynagrodzeń, jak i z rozwiązania rezerw aktuarialnych, których wcześniejsza wysokość straciła uzasadnienie po zmianie układu zbiorowego pracy.

## 2. Wybrane rezultaty i zjawiska wymagające monitorowania

- Stopa zadłużenia w 2009 roku spadła do poziomu 23,8%. Spółka nie korzystała z nowych źródeł finansowania zewnętrznego, dokonała natomiast spłaty 94 mln kredytu inwestycyjnego oraz dwóch pożyczek od jednostki zależnej na łączną kwotę 32 mln zł. Było to możliwe dzięki wysokim, dodatnim przepływom z działalności operacyjnej. Aktualny poziom zadłużenia Spółki można uznać za bezpieczny.
- Wskaźnik bieżącej płynności kształtuje się na poziomie 0,21 i jest niższy w porównaniu do roku ubiegłego, w którym osiągnął poziom 0,54. Spadek wskaźnika nie niesie istotnego ryzyka ze względu na fakt, iż znacząca część zadłużenia dotyczy rozrachunków z podmiotami powiązanymi, nad którymi Spółka sprawuje całkowitą kontrolę: kwota 110,5 mln zł to pożyczka od jednostki powiązanej, a kwota ponad 5,5 mln zł to zobowiązania z tytułu dostaw i usług od jednostek z jej Grupy Kapitałowej. Dodatkowo kwota ponad 8,9 mln zł to otrzymane przedpłaty na usługi hotelarskie, które w przyszłości powiększą przychody i wynik Spółki, co wynika z sezonowości, specyficznej dla tego rodzaju działalności, zaś wielkość niewykorzystanych linii kredytowych w Spółce to 45 mln zł. Ponadto w zobowiązaniach z tytułu kredytów i pożyczek kwota 188 mln zł stanowi przyszłe zobowiązanie długoterminowe, które Orbis S.A. była zobligowana wymogami standardów rachunkowości do chwilowego przeklasyfikowania do zobowiązań krótkoterminowych. Na mocy podpisanego w 2010 roku porozumienia z konsorcjum banków finansujących kredyt długoterminowy, powyższa kwota powróci do zobowiązań długoterminowych już w sprawozdaniu za I kwartał 2010 r. Po wyeliminowaniu powyższych wartości wysokość wskaźnika jest bliska 1 i osiąga poziom gwarantujący bezpieczeństwo.

## 3. Realizacja programu inwestycji

Spółka Orbis S.A. zrealizowała w 2009 roku nakłady na środki trwałe w wysokości 68,4 mln zł.

Działania inwestycyjne Orbis S.A. w 2009 roku koncentrowały się na zakończeniu prac przy budowie hotelu Etap w Toruniu i przekazaniu go do eksploatacji. Jednocześnie kompleksowe prace modernizacyjne były przeprowadzone w hotelach Mercure Hevelius w Gdańsku i Skalny w Karpaczu. Ten ostatni, po zakończeniu prac remontowych, z dniem 1 września 2009 roku został włączony do marki Mercure. W ostatnim kwartale 2009 roku rozpoczęta została modernizacja IX piętra w hotelu Mercure Grand w Warszawie. Celem prowadzonych prac jest stworzenie nowoczesnych powierzchni bankietowo – konferencyjnych.

W pozostałych obiektach prowadzone były prace o mniejszym zakresie i dotyczyły prac koniecznych dla podtrzymania standardu. W zakresie informatyki kontynuowany był projekt automatycznego systemu rezerwacji sieci ACCOR (TARS).

W omawianym okresie podjęto także działania w kierunku podwyższenia poziomu bezpieczeństwa ochrony przeciwpożarowej w wybranych hotelach modernizując sygnalizację wykrywania pożaru oraz instalując dźwiękowy system ostrzegania.

### Plany inwestycyjne:

Wskutek utrzymującego się niskiego popytu na usługi hotelowe w 2010 roku Orbis S.A. będzie kontynuować program oszczędnościowy, a także przeprowadzi ograniczony program inwestycji, skupiając się na najistotniejszych potrzebach hoteli.

Wśród planowanych modernizacji istotną pozycję stanowi zakończenie prowadzonych prac w hotelu Mercure Grand w Warszawie oraz części niskiej hotelu Novotel Centrum w Poznaniu. Istotna kwota środków zostanie przeznaczona na dokończenie rozpoczętych już w 2009 r. prac w zakresie podwyższenia poziomu bezpieczeństwa ochrony przeciwpożarowej. Pozostałe nakłady zostaną skierowane na mniejsze modernizacje i zakupy środków trwałych o ograniczonym zakresie, w kierunku poprawy komfortu gości, a także niezbędne do utrzymania hoteli we właściwym stanie technicznym. W odniesieniu do nowych inwestycji planowane jest opracowanie projektu oraz rozpoczęcie na przełomie 2010/2011 budowy hotelu Novotel w Łodzi. Kontynuowane będą również działania związane z przygotowaniem dokumentacji projektowej i uzyskaniem pozwoleń dla kilku nowych projektów inwestycyjnych w zakresie realizowanej strategii budowy hoteli Etap i Ibis.

#### 4. Popyt na usługi polskiego rynku hotelarskiego w 2009 roku

Światowy kryzys gospodarczy pogłębiony przez niepewność związaną z pandemią grypy A/H1N1 sprawił, że rok 2009 był jednym z najtrudniejszych dla sektora turystycznego. Również w Polsce rynek turystyczny drastycznie się skurczył w porównaniu z rokiem poprzednim. Według wstępnych danych Instytutu Turystyki w 2009 roku Polskę odwiedziło 53,8 mln cudzoziemców (o 10% mniej niż w roku 2008). Liczbę przyjazdów turystów w tym okresie szacuje się na 11,9 mln (o 8% mniej niż roku ubiegłym).

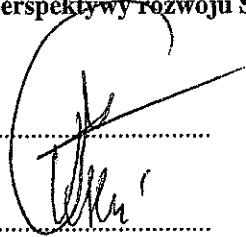
W 2009 roku hotele Orbis S.A. odnotowały spadek średniej ceny za pokój (o 2,29%) i wskaźnika RevPAR, czyli średniego przychodu na jeden dostępny pokój (o 14,45%). Pozostałe wyniki operacyjne także były niższe w porównaniu z analogicznym okresem 2008 roku. Odnotowano spadek liczby sprzedanych pokojonocy o 13,48%, przy nieznacznie mniejszej bazie noclegowej niż w roku 2008. Frekwencja wyniosła 44,50% (czyli była niższa o 6,40 pkt % w porównaniu do roku ubiegłego). W strukturze gości większy udział stanowili klienci biznesowi (62%) niż turyści (38%). Udział gości z Polski zwiększył się o 3 pkt % i wyniósł 47% ogółu klientów. Cudzoziemcy stanowili 53% ogółu gości.

Według skorygowanych prognoz Instytutu Turystyki, ogólna liczba przyjazdów turystów po spadku do 13 mln w 2008 roku i do 11,9 mln w 2009 roku, w kolejnych latach powinna powoli rosnąć osiągając w roku 2010 poziom 12,3 mln, a w latach 2012-2013 około 13,3 mln. Oznacza to długotrwałe i mozolne odbudowywanie ruchu turystycznego.

Prognozowana stopniowa poprawa zewnętrznych czynników sprzyjających wzrostowi przychodów i wyników w przedsiębiorstwach działających w branży turystycznej i hotelarskiej, w powiązaniu z przyjętą strategią Spółki i podejmowanymi działaniami restrukturyzacyjnymi, stanowią więc mocne fundamenty dla dalszego rozwoju Orbis S.A.

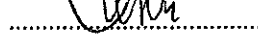
**Uwzględniając powyższe fakty, a zwłaszcza realizację zaktualizowanej strategii Spółki i bezpieczną sytuację finansową, Rada Nadzorcza pozytywnie ocenia perspektywę rozwoju Spółki.**

Przewodniczący Rady Nadzorczej Claude Moscheni



Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej

Jacek Kseń



Członek Rady Nadzorczej

Erez Boniel



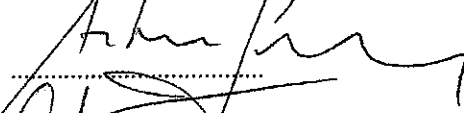
Yann Caillère



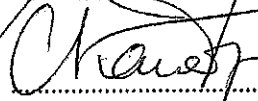
Elżbieta Czakiert



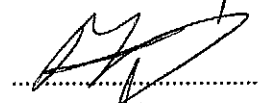
Artur Gabor



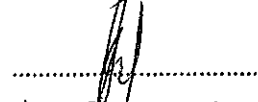
Christian Karaoglanian



Andrzej Procajło



Jarosław Szymański



Marc Vieilledent

