

**Uchwała nr 21/VIII/2011  
Rady Nadzorczej „Orbis” S.A.  
z dnia 19 kwietnia 2011 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.

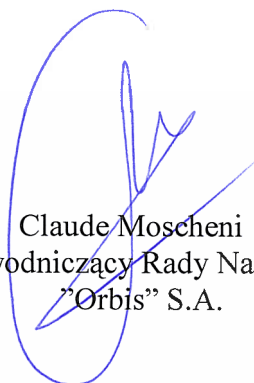
Głosowania przeprowadzono w trybie jawnym.

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 2010 rok

przedkładana Walnemu Zgromadzeniu Akcjonariuszy

Sytuację Spółki Orbis S.A. należy ocenić jako stabilną z potencjałem wzrostowym. Niewątpliwie rok 2010 był kolejnym okresem dekonunktury na polskim rynku hotelarskim, jednakże z miesiąca na miesiąc rynek stabilizował się i zaczął wychodzić z kryzysu. 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 – skupiono się na optymalizacji wydatków oraz zdecydowano o spowolnieniu procesu inwestycyjnego. Dzięki temu w dużej mierze zniwelowano odnotowywane w ostatnich latach spadki wyników. W roku 2010 Spółka zwiększyła tempo działań restrukturyzacyjnych w Grupie Kapitałowej Orbis, zaczynając od sprzedaży spółki Orbis Travel w pierwszym kwartale, a następnie wycofując się z działalności w zakresie międzynarodowych przewozów autokarowych. W drugiej połowie roku zapoczątkowana została także ambitna strategia rozwoju wewnętrznego Orbis S.A. ukierunkowana na poprawę wyników Spółki. Ponadto we wrześniu 2010 r. Orbis ogłosił rozpoczęcie realizacji ważnego, długoterminowego projektu refinansowania nieruchomości hotelowych, tzw. modelu "asset light". Zgodnie z tym planem Spółka będzie dążyć do stopniowego refinansowania oraz restrukturyzacji części portfolio hotelowego, koncentrując się na działalności operatorskiej. Wprowadzane zmiany, wraz z większą koncentracją na działalności hotelowej oraz optymalizacją procesów w ramach jednostek organizacyjnych Biura Zarządu, dają możliwość poprawy wyników finansowych oraz rozwój Spółki w kolejnych latach.

### 1. Kluczowe wyniki

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

w tys. złotych	2010 r.	2009 r.	% zmiany
Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	535.107	552.841	-3,21%
Koszt własny sprzedaży	(423.472)	(435.870)	-2,84%
Koszty sprzedaży i marketingu	(32.455)	(32.401)	0,17%
Koszty ogólnego zarządu	(76.445)	(69.761)	9,58%
Koszty prezentowane w trzech powyższych wierszach zawierają:			
- koszty amortyzacji	(117.725)	(121.053)	-2,75%
- koszty zatrudnienia	(159.547)	(156.998)	1,62%
- koszty usług obcych	(108.686)	(115.246)	-5,69%
Pozostałe przychody operacyjne	41.935	62.877	-33,31%
Pozostałe koszty operacyjne	(13.572)	(11.998)	13,12%
Aktualizacja wartości aktywów trwałych	1.598	(26.905)	-
<b>Zysk z działalności operacyjnej – EBIT</b>	<b>32.696</b>	<b>38.783</b>	<b>-15,70%</b>
Koszty finansowe	(19.537)	(25.937)	-24,68%
<b>Zysk przed opodatkowaniem</b>	<b>13.159</b>	<b>12.846</b>	<b>2,44%</b>
Podatek dochodowy *	(2.719)	561	-
<b>Zysk netto</b>	<b>10.440</b>	<b>13.407</b>	<b>-22,13%</b>
Marża EBIT (EBIT/Przychody)	6,11%	7,02%	-0,90pp
<b>EBITDA</b>	<b>150.421</b>	<b>159.836</b>	<b>-5,89%</b>
Marża EBITDA (EBITDA/Przychody)	28,11%	28,91%	-0,80pp

\* Różnica w wysokości podatku dochodowego w latach 2009 i 2010 jest efektem wysokiego, dodatniego wpływu odroczonego podatku dochodowego w roku 2009, głównie wskutek ujęcia aktywa z tytułu podatku odroczonego z tyt. aktualizacji udziałów w BPB Orbis Sp. z o.o.

Orbis S.A zamknęła rok 2010 zyskiem netto w wysokości 10.440 tys. zł, uzyskując w tym okresie wynik EBITDA w wysokości 150.421 tys. zł.

Pomimo mniejszej liczby oferowanych pokoi oraz mających negatywny wpływ na podróże wydarzeń z początku roku (żałoba narodowa, wybuch wulkanu na Islandii i wstrzymanie lotów oraz majowa powódź) Spółka odnotowała tylko niewielki spadek przychodów w porównaniu do roku ubiegłego. Dodatkowo kontynuowany od 2009 roku program ograniczania kosztów przyniósł wymierne efekty w postaci niższego kosztu własnego sprzedaży. Istotny wpływ na poziom kosztów ogólnego zarządu odnotowany w roku 2009 miało rozwiązanie rezerw aktuarialnych w związku ze zmianami wprowadzonymi w Zakładowym Układzie Zbiorowym Pracy. Po eliminacji wpływu tego zdarzenia jednorazowego koszty ogólnego zarządu poniesione w roku 2010 są znacznie niższe (o 8,2 mln tj. 9,7%) od kosztów roku 2009.

Spadek pozostałych przychodów operacyjnych w 2010 roku jest efektem mniejszych wpływów z dywidend oraz niższego wyniku ze sprzedaży majątku trwałego w porównaniu do roku poprzedniego. Wyższy poziom pozostałych kosztów operacyjnych jest głównie wynikiem ujęcia rezerw na zobowiązania (w tym kosztów związanych z poręczeniem gwarancji ubezpieczeniowej udzielonej przez Signal Iduna Polskie Towarzystwo Ubezpieczeń S.A. spółce PBP Orbis Sp. z o.o.)

Negatywny wpływ na wyniki uzyskane przez Orbis S.A. w 2010 roku miało także utworzenie odpisu aktualizującego wartość pożyczek udzielonych PBP Orbis Sp. z o.o. Wynik roku 2009 natomiast został istotnie obciążony odpisem aktualizującym wartość udziałów posiadanych w tej spółce zależnej.

Spadek zysku z działalności operacyjnej został zniwelowany niższym poziomem kosztów finansowych, dzięki czemu w 2010 roku Spółka wygenerowała wyższy zysk przed opodatkowaniem w stosunku do roku ubiegłego.

#### Prezentacja wyniku po eliminacji wpływu zdarzeń jednorazowych

w tys. złotych	2010 r.	2009 r.	% zmiany
<b>EBITDA</b>	<b>150.421</b>	<b>159.836</b>	<b>-5,89%</b>
1. sprzedaż nieruchomości hotelowych	(4.195)	(12.048)	
2. aktualizacja rzeczowych aktywów trwałych	(9.544)	997	
3. aktualizacja finansowych aktywów trwałych - udziały	45	25.908	
4. aktualizacja finansowych aktywów trwałych - pożyczka	7.901	0	
5. koszty związane z poręczeniem gwarancji ubezpieczeniowej	2.000	0	
6. koszty restrukturyzacji zatrudnienia	6.343	6.671	
7. rozwiązanie rezerw na świadczenia pracownicze w związku ze zmianą układu zbiorowego pracy	0	(14.888)	
<b>EBITDA „pro forma” *</b>	<b>152.971</b>	<b>166.476</b>	<b>-8,11%</b>

\* Należy zaznaczyć, iż dywidendy otrzymane od Hekon S.A. oraz Orbis Kontrakty Sp. z o.o. nie są traktowane jako zdarzenie jednorazowe. Uwzględniając ten punkt, EBITDA „pro forma” pozostałaby na tym samym poziomie w obydwu latach.

## Wskaźniki operacyjne Orbis S.A.

	2010 r.	2009 r.	% zmiany
<b>Wskaźniki</b>			
frekwencja	45,1%	44,5%	0,6 pp
średnia cena za pokój (ARR) w zł	230,3	235,2	-2,09%
przychód na jeden dostępny pokój (RevPAR) w zł	103,9	104,8	-0,81%
liczba sprzedanych pokojonocy	1 313 548	1 351 259	-2,79%
liczba pokoi	7 796	8 165	-4,52%
<b>Struktura sprzedanych pokojonocy w %</b>			
klienci krajowi	49%	47%	2,00pp
cudzoziemcy	51%	53%	-2,00pp
klienci biznesowi	62%	62%	-
klienci turystyczni	38%	38%	-

Pozytywne sygnały płynące z polskiej gospodarki, widoczne zwłaszcza w ostatnich miesiącach 2010 roku, znalazły odzwierciedlenie we wskaźnikach operacyjnych uzyskanych przez Orbis S.A. Frekwencja się ustabilizowała, a spadek pozostałych wskaźników został zahamowany.

Na koniec 2010 roku, w porównaniu do 31 grudnia 2009, Spółka odnotowała spadek liczby pokoi na skutek sprzedaży hotelu Beskid w Nowym Sączu, Novotel w Olsztynie oraz Polan w Zielonej Górze, a także zakończenia działalności hotelu Proсна w Kaliszu.

W strukturze gości, analogicznie jak w roku ubiegłym, większy udział stanowili klienci biznesowi (62%) niż turyści (38%). Udział gości z Polski zwiększył się o 2 pkt %. Cudzoziemcy stanowili 51% ogółu klientów.

Przeciętne zatrudnienie w 2010 roku wyniosło 2.776 etatów i zmniejszyło się w porównaniu do roku ubiegłego o 8,7%. Jest to rezultatem prowadzonej sukcesywnie restrukturyzacji Spółki, jak również zakończenia działalności hoteli: Grand w Łodzi, Novotel w Olsztynie, Beskid, Polan i Proсна. Tempo zmniejszania obsady w grupach działalności pomocniczych jest szybsze niż w noclegach i gastronomii.

Wskaźnik zatrudnienia na 1 pokój dostępny w oddziałach hotelowych obniżył się z 0,33 do 0,31.

Koszty świadczeń pracowniczych poniesione w roku 2010 wyniosły 159,5 mln zł. W 2009 roku – po wyeliminowaniu wpływu rozwiązania rezerw na świadczenia emerytalne i podobne wynikającego ze zmian w zakładowym układzie zbiorowym pracy – koszty świadczeń pracowniczych wyniosły 171,9 mln zł.

## 2. Wybrane rezultaty i zjawiska wymagające monitorowania

- Stopa zadłużenia w 2010 roku spadła do poziomu 20,0%. Spółka nie korzystała z nowych źródeł finansowania zewnętrznego, dokonała natomiast spłaty kolejnej raty kredytu inwestycyjnego w kwocie 94 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 0,34 i uległ poprawie w porównaniu do roku ubiegłego, w którym osiągnął poziom 0,21. Niski poziom wskaźnika nie niesie istotnego ryzyka ze względu na fakt, iż znacząca część zadłużenia dotyczy rozrachunków z podmiotami powiązаныmi, nad którymi Spółka sprawuje całkowitą kontrolę: kwota 110,4 mln zł to pożyczka od jednostki powiązanej (Hekon – Hotele Ekonomiczne S.A.), a kwota ponad 7,7 mln zł to zobowiązania z tytułu dostaw i usług od jednostek z jej Grupy Kapitałowej. Dodatkowo kwota 8,2 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. Po wyeliminowaniu powyższych wartości wysokość wskaźnika bieżącej płynności jest bliska 1 i osiąga poziom gwarantujący bezpieczeństwo.

### **3. Realizacja programu inwestycji**

Spółka Orbis S.A. zrealizowała w 2010 roku nakłady na środki trwałe w wysokości 24,8 mln zł, zgodnie z zatwierdzonym na 2010 rok budżetem.

Działania inwestycyjne Orbis S.A. w 2010 roku koncentrowały się na kontynuacji prac modernizacyjnych rozpoczętych w okresach poprzednich. Działania o szerszym zakresie prowadzone były w hotelu Mercure Grand w Warszawie oraz w hotelu Novotel Centrum w Poznaniu. W hotelu Mercure Grand w Warszawie pod koniec czerwca do użytku gości po gruntownej modernizacji został oddany kompleks bankietowo – konferencyjny znany pod nazwą Olimp. W drugiej połowie roku na terenie tego hotelu prowadzone były prace modernizacyjne dotyczące parkingu i dojazdu do hotelu. W hotelu Novotel Centrum Poznań zakończone zostały prace modernizacyjne powierzchni ogólnodostępnej hotelu w części konferencyjno – gastronomicznej. W 2010 roku trwały również prace modernizacyjne w części konferencyjnej oraz lobby hotelu Mercure Kasprzy w Zakopanem.

W odniesieniu do nowych inwestycji w kwietniu 2010 roku nastąpiło zatwierdzenie koncepcji wstępnej hotelu Novotel w Łodzi, w sierpniu został opracowany projekt budowlany hotelu, a w listopadzie wydane pozwolenie na budowę.

W pozostałych obiektach prowadzone były prace o mniejszym zakresie i dotyczyły prac koniecznych dla podtrzymania standardu.

W zakresie informatyki w 2010 roku zakończono, zgodnie z harmonogramem i zaplanowanym budżetem, projekt wymian i standaryzacji systemów hotelowych oraz integracji technologicznej z siecią WAN Accor.

#### **Plany inwestycyjne:**

Na posiedzeniu Zarządu Orbis S.A. w dniu 7 grudnia 2010 roku został zatwierdzony Plan Inwestycji i Rozwoju Grupy Hotelowej Orbis S.A. na 2011 rok. Wśród planowanych inwestycji w 2011 roku istotną pozycję stanowi kontynuacja budowy nowych przyłączy kanalizacji oraz modernizacja powierzchni ogólnodostępnych w hotelu Novotel Centrum w Poznaniu, Novotel we Wrocławiu, a także rozpoczęcie modernizacji w tym zakresie w hotelu Novotel Centrum w Gdańsku oraz w hotelu Holiday Inn w Warszawie. Modernizacją zostanie również objęta część pokoi w hotelu Posejdon w Gdańsku.

Istotne środki zostaną przeznaczone na dokończenie rozpoczętych w 2010 roku prac w zakresie podwyższenia poziomu bezpieczeństwa ochrony przeciwpożarowej oraz ich rozszerzenie o kilka innych hoteli. Pozostałe nakłady zostaną skierowane na mniejsze modernizacje i zakupy środków trwałych.

Orbis S.A. w 2011 roku planuje również wznowienie wstrzymanej wcześniej budowy hoteli Ibis/Etap Reduta na miejscu dawnego hotelu Vera w Warszawie.

### **4. Popyt na usługi polskiego rynku hotelarskiego w 2010 roku**

Ostatnie lata charakteryzowały się na rynku usług hotelowych dużą dynamiką zmian. W latach 2005-2007 dominowały symptomy silniejszego wzrostu, szczególnie wyraźne na tle gasnącej dynamiki w latach wcześniejszych. Niestety kolejne dwa lata przyniosły znaczne pogorszenie popytu i innych wskaźników ekonomicznych. Szczególnie dotkliwe spadki miały miejsce w 2009 roku. Ta trudna dla branży sytuacja była charakterystyczna również dla prawie wszystkich rynków europejskich.

Mimo, że Polsce udało się przejść przez kryzys bez większych negatywnych konsekwencji, informacje napływające ze świata spowodowały w firmach duży nacisk na wprowadzanie oszczędności. W okresie spowolnienia gospodarczego wyraźnie spadła liczba organizowanych imprez i wyjazdów motywacyjnych. Cięcia budżetów w firmach doprowadziły do ograniczenia wydatków na podróże służbowe i obniżenia standardu wyjazdów służbowych.

Realny, negatywny wpływ na ruch w turystyce krajowej i przyjazdowej miały także wydarzenia pierwszego półrocza 2010 roku tj. katastrofa w Smoleńsku i związana z nią żałoba narodowa, skutkująca odwołaniem wszelkich imprez oraz chmura pyłu wulkanicznego, który na wiele dni skutecznie sparaliżował ruch lotniczy.

Dodatkowo na znaczne ograniczenie liczby turystów wpłynęła także powódź, która w okresie wiosennym dotknęła znaczne rejony Polski.

Oznaki ożywienia i wzrost frekwencji pojawiły się na polskim rynku usług hotelarskich dopiero w drugiej połowie roku. Wiele hoteli odnotowało wzrost frekwencji i zwiększenie sprzedaży. Ceny jednak nadal nie wróciły jeszcze do poziomu z czasów przed kryzysem.

Według oszacowań Instytutu Turystyki w 2010 roku Polskę odwiedziło 58,3 mln cudzoziemców (o 8% więcej niż w roku 2009). Liczbę przyjazdów turystów w tym okresie szacuje się na 12,5 mln (o 5% więcej niż roku ubiegłym). Sytuacja w zakresie turystyki przyjazdowej ulega powolnej poprawie po kryzysowym roku 2009, na co dodatkowy wpływ wywiera wzmożona działalność tanich i czarterowych linii lotniczych. Największy wzrost napływu turystów ma miejsce w kluczowych polskich destynacjach, takich jak Warszawa i Kraków.

Zdaniem ekspertów 2011 rok przyniesie poprawę w hotelarstwie w Polsce. Ruszyć mają zamrożone w 2010 roku oraz zupełnie nowe inwestycje. Dodatkowo, w związku ze zbliżającym się EURO 2012, powinno wzrosnąć także zainteresowanie turystyczne krajami będącymi organizatorami tych mistrzostw. Branża hotelarska z optymizmem patrzy na przyszły rok, licząc na wzrost frekwencji dzięki poprawiającej się sytuacji gospodarczej w Polsce i innych krajach Europy. Dodatkową możliwością na poprawę wyników ma być objęcie przez Polskę w połowie 2011 roku przewodnictwa w Radzie Unii Europejskiej, z którym wiązać się będzie wzmożone organizowanie konferencji i spotkań.

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

Artur Gabor

Christian Karaoglanian

Andrzej Procajło

Andrzej Przytuła

Jarosław Szymański

Marc Vieilledent