

"Orbis" S.A. przekazuje treść informacji dotyczącej aktualizacji rating'u dla "Orbis" S.A.:

Fitch Ratings-Warszawa/Londyn-9 wrzesień 2003: Fitch Ratings, międzynarodowa agencja ratingowa, obniżyła dzisiaj krajowy rating długoterminowy Orbis S.A. do "BBB+(pol)" (potrójne B z plusem) z "A-(pol)" (A z minusem). Perspektywa ratingu jest stabilna.

Zmiana ratingu związana jest z pogarszającymi się wynikami operacyjnymi Orbisu, w tym frekwencji w hotelach, przychodów na dostępny pokój (wskaźnik RevPAR), zmniejszającej się marży EBITDA i gorszymi przepływami pieniężnymi w wyniku zaostrzającej się konkurencji na rynku hotelowym w Polsce. Od 2001 roku na polskim rynku panują trudne warunki ze spowolnieniem gospodarczym w kraju i w Unii Europejskiej oraz zmniejszającym się międzynarodowym ruchem turystycznym. Po stronie podaży na rynku pojawiły się nowe hotele, zwłaszcza w segmencie hoteli wyższej klasy w Warszawie, w tym działające pod znanymi międzynarodowymi markami. W tych warunkach Orbis stopniowo traci udziały w rynku, chociaż pozostaje obecny na wszystkich ważnych rynkach lokalnych w Polsce. Wydaje się prawdopodobne, że wzrost gospodarczy w końcu 2003 i w 2004 roku nie będzie wystarczający do zniwelowania nadpodaży pokoi hotelowych, szczególnie w Warszawie, będącej najważniejszym rynkiem dla Orbisu.

Fitch jest do pewnego stopnia zaniepokojony spadkiem wskaźnika RevPAR Orbisu. Pomimo, że pogorszenie tego wskaźnika dotyczy większości firm hotelowych w trakcie dekonjunktury, spadek RevPAR w Orbisie jest znaczny, gdyż w 2002 r. stanowił on jedynie 70% wartości z 2000 r. (częściowo było to spowodowane umocnieniem się złotego w stosunku do euro). W wyniku zmian strukturalnych w sektorze hotelowym, frekwencja w hotelach Orbis S.A. spadła do niskiego poziomu 44% w 2002 r. z 58% w 1998 r. Obecny rok będzie kolejnym trudnym rokiem dla Spółki, gdyż wojna w Iraku i jej konsekwencje zmniejszyły międzynarodowy ruch turystyczny. Pomimo trudnych warunków rynkowych, Spółka poprawiła efektywność operacyjną w I połowie 2003 r. Przed Zarządem wciąż stoi zadanie restrukturyzacji części portfela hoteli o gorszej jakości. Może to być osiągnięte przez modernizację tych hoteli lub ich sprzedaż ze względu na niskie pokrycie nakładów inwestycyjnych przez przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej. Orbis kontynuuje najważniejsze projekty modernizacyjne w strategicznych obiektach.

Podkreślenia wymaga fakt, że fundamenty Spółki pozostają solidne, gdyż Orbis utrzymuje pozycję lidera na polskim rynku oraz charakteryzuje się dobrym profilem kredytowym i niską dźwignią finansową. Fitch pozytywnie ocenia konserwatywną politykę finansową Zarządu, w tym kontynuację programu redukcji kosztów. Zatrudnienie w Spółce zmniejszyło się o 31% pomiędzy 2000 rokiem i II kwartałem 2003. Ponadto, Zarząd zmniejszył poziom nakładów inwestycyjnych począwszy od 2001 r. w związku z niższymi przepływami środków pieniężnych. Rating odzwierciedla zaangażowanie wiodącej światowej grupy hotelowej Accor (rating Fitch'a na poziomie "BBB+/F2") jako największego akcjonariusza Orbisu (pakiet 29,3% akcji). Ponadto Orbis, w ramach umów franchisingowych z Accorem, prowadzi część swoich hoteli pod międzynarodowymi markami Accor (Sofitel, Novotel, Mercure, Ibis).

Zakup 100% udziałów w spółce Hekon - Hotele Ekonomiczne S.A. ("Hekon") od Accor Polska za kwotę 294 mln zł jest również postrzegany pozytywnie przez agencję Fitch. Akwizycja Hekonu, planowana na październik/listopad 2003 r. i uzależniona od otrzymania niezbędnych zezwoleń, ma zwiększyć portfel hoteli Orbis S.A. o 10 hoteli Accor w Polsce (6 będących własnością Hekonu i 4 w leasingu) oraz jeden hotel na Litwie, będący obecnie w trakcie budowy. Orbis otrzyma również wyłączność na korzystanie z marek Accor w Polsce i krajach nadbałtyckich na okres 8 lat. Ponadto w 2004 r. dwa kolejne hotele Accor zostaną włączone do portfela Orbisu. Ta transakcja pozwoli na zakończenie konkurencji ze strony hoteli Accor (do tej pory Accor budował własną sieć hoteli w Polsce) i stawia Orbis w lepszej pozycji rynkowej do walki z konkurencją. Orbis dokonał zmian w strategii średnioterminowej skupiając swoją działalność na segmencie hoteli dwu- i trzygwiazdkowych kosztem wyższych segmentów rynku. Fitch uważa, że ta zmiana jest pozytywna dla profilu kredytowego Spółki, gdyż hotele klasy ekonomicznej charakteryzują się mniejszą cyklicznością, a konkurencja w tym segmencie jest mniejsza niż w wyższych segmentach polskiego rynku.

Do tej pory zadłużenie brutto Orbisu było nieznaczne - Spółka miała nadwyżkę gotówki netto w latach 2001-2002. Jednak akwizycja Hekonu znacznie zwiększy dźwignię finansową Orbisu w IV kwartale 2003 r. Niemniej jednak Fitch spodziewa się, że dźwignia mierzona wskaźnikiem skorygowane zadłużenie netto do EBITDAR pozostanie na dobrym poziomie (prognoza w przedziale 2,7-3,1 w 2003 r.) w porównaniu z innymi spółkami

hotelowymi. Raport kredytowy na temat Orbis S.A. będzie wkrótce dostępny dla subskrybentów na stronie www.fitchresearch.com.

Dalszych informacji udziela: Arkadiusz Wicik, Warszawa, Tel: +48 22 433 6600
RRM GPW par. 4 ust. 1 pkt. 32