

**STANOWISKO ZARZĄDU ORBIS SPÓŁKA AKCYJNA Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE Z 27 STYCZNIA 2020 R.  
DOTYCZĄCE WEZWANIA DO ZAPISYWANIA SIĘ NA SPRZEDAŻ AKCJI ORBIS S.A. OGŁOSZONEGO  
17 GRUDNIA 2019 R. PRZEZ ACCORINVEST GROUP S.A.**

Zarząd Orbis S.A. („Spółka”) („Zarząd”), działając na podstawie art. 80 ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (tekst jednolity Dz.U. z 2019 r., poz. 623, ze zm.) („Ustawa”), przedstawia swoje stanowisko dotyczące wezwania ogłoszonego 17 grudnia 2019 r., na podstawie art. 74 ust. 1 i art. 91 ust. 6 Ustawy, przez AccorInvest Group S.A. z siedzibą w Luksemburgu, Wielkie Księstwo Luksemburg („Wzywający”), do zapisywania się na sprzedaż akcji Spółki („Wezwanie”), stanowiących 100% łącznej liczby głosów na walnym zgromadzeniu Spółki.

Zgodnie z treścią Wezwania:

- Wzywający, jako podmiot nabywający akcje Spółki („Akcje”), zamierza nabyć w wyniku Wezwania 46.077.008 akcji Spółki, stanowiące 100% ogólnej liczby akcji w kapitale zakładowym Spółki i 100% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu Spółki;
- Na dzień ogłoszenia Wezwania, Wzywający, ani jego podmioty zależne nie posiadają (bezpośrednio ani pośrednio) żadnych Akcji;
- Wzywający zamierza w wyniku Wezwania posiadać, łącznie z akcjami obecnie posiadanymi bezpośrednio i pośrednio, 46.077.008 Akcji, stanowiących 100% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu Spółki oraz 100% łącznej liczby akcji w kapitale zakładowym Spółki;
- Wzywający nie jest stroną porozumienia, o którym mowa w art. 87 ust. 1 pkt 5 Ustawy;
- Wzywający nie posiada podmiotu dominującego w rozumieniu Ustawy;
- Wezwanie zostało uzależnione jest od spełnienia warunku prawnego w postaci wydania przez Komisję Europejską decyzji o udzieleniu zgody na koncentrację przedsiębiorstw na podstawie art. 6 ust. 1 lit. b) Rozporządzenia Rady (WE) NR 139/2004 z dnia 20 stycznia 2004 r. w sprawie kontroli koncentracji przedsiębiorstw („Rozporządzenie w sprawie koncentracji”) polegającej na przejściu kontroli nad Spółką w drodze nabycia Akcji przez Wzywającego lub upływu przewidzianego przez prawo terminu, w którym taka zgoda powinna zostać wydana zgodnie z art. 10 ust. 6 Rozporządzenia w sprawie koncentracji;
- Wezwanie zostało uzależnione również od złożenia w nim zapisów na nie mniej niż 30.410.825 Akcji, co odpowiada po zaokrągleniu 66% kapitału zakładowego Spółki i 66% ogólnej liczbie głosów. Wzywający zastrzegł prawo do podjęcia decyzji dotyczącej nabycia Akcji w Wezwaniu niezależnie od osiągnięcia powyższego progu; oraz
- W dniu 16 grudnia 2019 r., Wzywający, jako kupujący, oraz Accor S.A. z siedzibą w Issy-les-Moulineaux (adres: 82, rue Henri Farman, 92130 Issy-les-Moulineaux, Francja) („Accor”) oraz Accor Polska sp. z o.o. z siedzibą przy w Warszawie (adres: ul. Brackiej 16, 00-028 Warszawa, Polska) („Accor Polska”), jako sprzedający, zawarli umowę sprzedaży akcji dotyczącą, między innymi, zbycia w ramach Wezwania wszystkich Akcji posiadanych przez Accor i Accor Polska („Umowa Sprzedaży Akcji”). W dniu zawarcia Umowy Sprzedaży Akcji Accor i Accor Polska posiadały łącznie 39.550.531 Akcji, reprezentujących łącznie ok. 85,84% kapitału zakładowego

Orbis S.A., ul. Złota 59, 00-120 Warszawa | Lumen Office  
T. +48 22 829 39 39 | F. +48 22 827 33 01 | orbissa@orbis.pl  
infolinia: 0 801 606 606, 0502 805 805 | www.orbis.pl  
Spółka zarejestrowana w Sądzie Rejonowym dla m.st. Warszawy,  
XII Wydział Gospodarczy, KRS Przedsiębiorców 0000022622, kapitał zakładowy  
w wysokości 92 154 016 PLN (wpiącony w całości) | NIP 526-025-04-69 | BDO 000046640  
Nr konta: Bank Handlowy w Warszawie S.A. I O/W-wa 04 1030 1508 0000 0005 0301 6001



Spółki oraz uprawniających ich posiadaczy do wykonywania 39.550.531 głosów na Walnym Zgromadzeniu, stanowiących ok. 85,84% ogólnej liczby głosów.

## 1. Zastrzeżenia

Na potrzeby sporządzenia niniejszego stanowiska Zarząd dokonał analizy następujących dostępnych źródeł informacji i danych:

- (i) dokumentu Wezwania,
- (ii) cen rynkowych akcji Spółki z okresu 6 i 3 miesięcy poprzedzających ogłoszenie Wezwania,
- (iii) podanych do publicznej informacji przez Wzywającego informacji odnośnie Wezwania,
- (iv) opinii zewnętrznego podmiotu na temat ceny Akcji w Wezwaniu opisanej poniżej.

W celu zaopiniowania, czy cena zaproponowana w Wezwaniu, t.j. 115 złotych za jedną Akcję („Cena”), odpowiada wartości godziwej, Zarząd zwrócił się do zewnętrznego podmiotu, tj. IPOPEMA Securities S.A. z siedzibą w Warszawie, o sporządzenie opinii na temat ceny oferowanej za Akcje w Wezwaniu („Opinia”).

Na potrzeby niniejszego stanowiska, z zastrzeżeniem dokonania przeglądu zewnętrznych źródeł informacji i danych, o których mowa powyżej, Zarząd nie podjął żadnych czynności w celu uzyskania, zgromadzenia lub dokonania analizy jakichkolwiek danych, które nie pochodzą ze Spółki. Zarząd nie zlecił sporządzenia żadnych dodatkowych, zewnętrznych badań czy analiz, innych niż Opinia, w związku z Wezwaniem i jego treścią.

Z zastrzeżeniem informacji dostarczonych przez Spółkę i dotyczących jej działalności, Zarząd nie przyjmuje żadnej odpowiedzialności za dokładność, wiarygodność, kompletność ani adekwatność pozostałych informacji, w oparciu o które przedstawiane jest niniejsze stanowisko.

Stanowisko Zarządu przedstawione w niniejszym dokumencie nie stanowi rekomendacji do nabycia lub zbycia instrumentów finansowych, o której mowa w Rozporządzeniu delegowanym Komisji (UE) 2016/958 z dnia 9 marca 2016 r. uzupełniającego rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 596/2014 w odniesieniu do regulacyjnych standardów technicznych dotyczących środków technicznych do celów obiektywnej prezentacji rekomendacji inwestycyjnych lub innych informacji rekomendujących lub sugerujących strategię inwestycyjną oraz ujawniania interesów partykularnych lub wskazań konfliktów interesów lub w Rozporządzeniu Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 596/2014 z dnia 16 kwietnia 2014 r. w sprawie nadużyć na rynku (rozporządzenie w sprawie nadużyć na rynku) oraz uchylające dyrektywę 2003/6/WE Parlamentu Europejskiego i Rady i dyrektywy Komisji 2003/124/WE, 2003/125/WE i 2004/72/WE.

Każdy inwestor podejmujący decyzję inwestycyjną dotyczącą akcji Spółki w sprawie Wezwania powinien na podstawie wszystkich stosownych informacji, w tym dostarczonych przez Wzywającego i przez Spółkę, dokonać własnej oceny ryzyka inwestycyjnego związanego ze zbyciem, dalszym posiadaniem lub nabyciem instrumentów finansowych, w tym Akcji, w tym uzyskać indywidualną

poradę lub rekomendację od licencjonowanych doradców inwestycyjnych w zakresie niezbędnym do podjęcia właściwej decyzji. Decyzja dotycząca sprzedaży Akcji w odpowiedzi na Wezwanie jest niezależną decyzją każdego z akcjonariuszy Spółki. W szczególności każdy akcjonariusz Spółki, analizując możliwą odpowiedź na Wezwanie, powinien ocenić ryzyko inwestycyjne z tym związane oraz wszelkie implikacje prawne lub podatkowe w tym zakresie.

Zgodnie z art. 77 ust. 3 Ustawy, Wzywający może odstąpić od ogłoszonego Wezwania jedynie w przypadku, gdy po jego ogłoszeniu inny podmiot ogłosi wezwanie dotyczące wszystkich Akcji za cenę nie niższą niż Cena oferowana przez Wzywającego w Wezwaniu. Jednakże, z treści Wezwania wynika, że zgodnie z postanowieniami Umowy Sprzedaży Akcji Wzywający zobowiązał się wobec Accor i Accor Polska, że nie odstąpi od Wezwania w przypadku, gdy osoba trzecia ogłosi wezwanie do zapisywania się na sprzedaż lub zamianę wszystkich akcji w kapitale zakładowym Spółki. Ponadto, Accor i Accor Polska zobowiązały się, że do dnia rozliczenia transakcji nabycia Akcji w Wezwaniu lub rozwiązania Umowy Sprzedaży Akcji, Accor i Accor Polska nie zbędą posiadanych przez siebie Akcji w żadnym innym wezwaniu na sprzedaż lub zamianę Akcji, ogłoszonym przez osobę trzecią, lub w przypadku ogłoszenia takiego wezwania nie wycofają złożonego przez siebie zapisu w Wezwaniu.

## **2. Wpływ Wezwania na interes Spółki**

Zgodnie z dokumentem Wezwania, Zamiarem Wzywającego jest posiadanie do 100% głosów na Walnym Zgromadzeniu i 100% kapitału zakładowego Spółki. Jeżeli będzie to prawnie dopuszczalne, Wzywający może postanowić o podjęciu czynności zmierzających do wycofania Akcji z obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. („GPW”). Zgodnie z art. 91 Ustawy wycofanie Akcji z obrotu wymaga zezwolenia Komisji Nadzoru Finansowego.

Jeżeli w wyniku Wezwania Wzywający osiągnie co najmniej 95% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu Spółki, Wzywający nie wyklucza rozpoczęcia przymusowego wykupu akcjonariuszy mniejszościowych Spółki. Jeżeli Wzywający postanowi rozpocząć proces przymusowego wykupu, proces ten rozpocznie się najpóźniej w ciągu 3 (trzech) miesięcy od daty, w której Wzywający osiągnie lub przekroczy próg 95% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu Spółki oraz zgodnie z wymogami art. 82 Ustawy.

Zarząd zwraca uwagę, że do zgłoszenia żądania zwołania nadzwyczajnego walnego zgromadzenia akcjonariuszy i umieszczenia w porządku jego obrad określonej sprawy uprawniony jest każdy akcjonariusz reprezentujący co najmniej jedną dwudziestą kapitału zakładowego, zgodnie z art. 400 §1 ustawy z dnia 15 września 2000 r. – Kodeks spółek handlowych, zaś do podjęcia uchwały o wycofaniu akcji z obrotu na rynku regulowanym wymagana jest kwalifikowana większość 90% głosów oddanych w obecności akcjonariuszy reprezentujących przynajmniej połowę kapitału zakładowego, zgodnie z art. 91 ust. 3 Ustawy.

### **3. Stanowisko Zarządu dotyczące zatrudnienia w Spółce**

W dokumencie Wezwania Wzywający nie zawarł informacji na temat wpływu Wezwania na zatrudnienie w Spółce, a tym samym Zarząd nie ma podstaw do stwierdzenia, czy wynik Wezwania będzie miał wpływ na zatrudnienie w Spółce.

### **4. Stanowisko Zarządu na strategiczne plany Wzywającego wobec Spółki**

W dokumencie Wezwania Wzywający wskazał, że zamierza nabyć Akcje jako inwestycję długoterminową. Wzywający zamierza wspierać bieżący rozwój i wzrost Spółki jako wiodącego na rynku właściciela i operatora hoteli w Polsce oraz w częściach Europy Wschodniej. Wzywający uważa, że Spółka posiada możliwą do utrzymania przewagę konkurencyjną, która pozwoli jej pomyślnie rozwijać działalność hotelarską na kluczowych rynkach. Wzywający oprócz swojej propozycji nabycia Akcji, zamierza wykorzystać swoje rozległe doświadczenie w zakresie finansów i nieruchomości w celu stworzenia wartości poprzez budowę nowych hoteli w całym regionie. Szczegóły tego procesu nie są znane Zarządowi, ale wg oceny Zarządu, Wzywający, po zakończonym z sukcesem Wezwaniu, będzie miał możliwości i niezbędne zasoby, w tym doświadczenie, aby z powodzeniem wspierać rozwój Spółki. Warto podkreślić również zbieżność modeli działalności prowadzonych przez Wzywającego i Spółkę, a więc bycie właścicielem i operatorem hoteli funkcjonujących pod markami obcymi, w szczególności należącymi do Accor.

### **5. Stanowisko Zarządu dotyczące lokalizacji działalności Spółki w przyszłości**

W dokumencie Wezwania Wzywający nie zawarł informacji na temat wpływu Wezwania na miejsce prowadzenia działalności Spółki w przyszłości, a tym samym Zarząd nie ma podstaw do stwierdzenia, czy wynik Wezwania będzie miał wpływ na lokalizację prowadzonej działalności Spółki w przyszłości.

### **6. Stanowisko Zarządu dotyczące ceny za akcje Spółki zaproponowanej w Wezwaniu**

Zarząd Spółki chciałby podkreślić, że niniejsze stanowisko oparte jest na ocenie wartości Spółki, jako funkcjonującego organizmu gospodarczego, bowiem zgodnie z art. 80 ust. 1 i 2 Ustawy, Zarząd Spółki wyraża swoje stanowisko odnośnie wartości godziwej Spółki, a nie jej poszczególnych składników.

Cena w Wezwaniu wynosi 115 zł za jedną akcję Spółki.

Cena nie jest niższa niż cena minimalna określona zgodnie z art. 79 ust. 1, 2 i 3 Ustawy, gdyż:

- (i) nie jest niższa niż średnia arytmetyczna ze średnich dziennych cen ważonych wolumenem obrotu akcjami Spółki na GPW z ostatnich 6 (sześciu) miesięcy poprzedzających ogłoszenie Wezwania, w czasie których dokonywany był obrót Akcjami na rynku regulowanym GPW, wynoszącej 105,54 zł za jedną akcję;
- (ii) nie jest niższa niż średnia arytmetyczna ze średnich dziennych cen ważonych wolumenem obrotu akcjami Spółki na GPW z ostatnich 3 (sześciu) miesięcy poprzedzających ogłoszenie Wezwania, w

czasie których dokonywany był obrót Akcjami na rynku regulowanym GPW, wynoszącej 109,65 zł za jedną akcję.

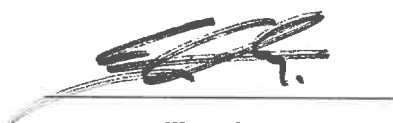
Oznacza to, że:

- (i) Cena jest wyższa od średniej arytmetycznej ze średnich dziennych cen akcji Spółki ważonych wolumenem obrotu z ostatnich 6 miesięcy poprzedzających ogłoszenie Wezwania o 8,96%;
- (ii) Cena jest wyższa od średniej arytmetycznej ze średnich dziennych cen akcji Spółki ważonych wolumenem obrotu z ostatnich 3 miesięcy poprzedzających ogłoszenie Wezwania o 4,88%;
- (iii) Cena jest o 0,44% wyższa od kursu zamknięcia notowań akcji Spółki na rynku podstawowym GPW w ostatnim dniu roboczym poprzedzającym ogłoszenie Wezwania, t.j. 16 grudnia 2019 r.

Wzywający wskazał w Wezwaniu, że Wzywający ani podmioty od niego zależne nie nabywały żadnych akcji Spółki w okresie 12 (dwunastu) miesięcy przed ogłoszeniem Wezwania.

W dniu 27stycznia 2020 r. IPOPEMA Securities S.A. z siedzibą w Warszawie („IPOPEMA”) przedstawiła Zarządowi Spółki Opinię podlegającą określonym w niej założeniom, ograniczeniom i zastrzeżeniom, w której IPOPEMA stwierdziła, że Cena odpowiada wartości godziwej Spółki. IPOPEMA świadczy usługi zgodnie z umową zawartą ze Spółką i nie reprezentuje żadnego innego podmiotu w związku z Wezwaniem oraz nie jest odpowiedzialny wobec żadnego innego podmiotu, poza Spółką, za świadczenie usług w związku z Wezwaniem ani treścią Opinii lub niniejszego stanowiska. Opinia stanowi załącznik do niniejszego stanowiska.

W oparciu o powyższe rozważania Zarząd stwierdza, że w jego ocenie Cena odpowiada wartości godziwej Spółki.



**Gilles Clavie**  
Prezes Zarządu



**Ireneusz Węglowski**  
Wiceprezes Zarządu



**Dominik Sołtysik**  
Członek Zarządu