



Grupa Kapitałowa Orbis

RAPORT ZA III KWARTAŁ 2019 roku



Warszawa, 30 października 2019 roku

Spis treści

1	NAJWAŻNIEJSZE WYDARZENIA W OKRESIE 9 MIESIĘCY 2019 ROKU – KOMENTARZ PREZESA	3
2	WYBRANE DANE FINANSOWE I OPERACYJNE	4
2.1	GRUPA KAPITAŁOWA ORBIS	4
2.2	ORBIS S.A.	5
3	ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ ORBIS	6
3.1	SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT	6
3.2	SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW	7
3.3	SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ	8
3.4	SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITAŁE WŁASNYM	10
3.5	SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH	11
4	KOMENTARZ DO WYNIKÓW GRUPY KAPITAŁOWEJ ORBIS	12
4.1	OTOCZENIE MAKROEKONOMICZNE	12
4.2	RYNEK HOTELOWY – POZYTYWNE TRENDY	14
4.3	BAZA HOTELOWA GRUPY ORBIS	14
4.4	ISTOTNE ZDARZENIA W OKRESIE 9 MIESIĘCY 2019 ROKU	15
4.5	DZIAŁALNOŚĆ ZANIECHANA ORAZ AKTYWA I ZOBOWIĄZANIA KLASYFIKOWANE JAKO PRZEZNACZONE DO SPRZEDAŻY	17
4.5.1	DZIAŁALNOŚĆ ZANIECHANA	17
4.5.2	AKTYWA I ZOBOWIĄZANIA KLASYFIKOWANE JAKO PRZEZNACZONE DO SPRZEDAŻY	19
4.6	WYNIKI FINANSOWE GRUPY ORBIS	20
4.7	SEGMENTY DZIAŁALNOŚCI	23
4.7.1	WYNIKI W PODZIALE NA SEGMENTY OPERACYJNE	23
4.7.2	WYNIKI W PODZIALE NA OBSZARY GEOGRAFICZNE	28
4.8	PRZYCHODY SEGMENTÓW OPERACYJNYCH W PODZIALE NA RODZAJE USŁUG I OBSZARY GEOGRAFICZNE	33
4.9	SEZONOWOŚĆ LUB CYKLICZNOŚĆ DZIAŁALNOŚCI	34
4.10	KLIENCI GRUPY ORBIS	35
4.11	SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ	35
4.12	SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITAŁE WŁASNYM	37
4.13	SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH	37
4.14	NOTOWANIA AKCJI	39
4.15	NAKŁADY INWESTYCYJNE	40
4.16	PRACOWNICY	41
4.17	SPOŁECZNA ODPOWIEDZIALNOŚĆ (CSR)	42
4.18	STANOWISKO ZARZĄDU ODNOŚNIE MOŻLIWOŚCI REALIZACJI WCZEŚNIEJ OPUBLIKOWANYCH PROGNOZ	44
4.19	CZYNNIKI, KTÓRE BĘDĄ MIEĆ WPŁYW NA DZIAŁALNOŚĆ GRUPY HOTELOWEJ ORBIS W KOLEJNYCH KWARTAŁACH	44
5	INFORMACJE UZUPEŁNIAJĄCE DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	46
5.1	PODSTAWOWE INFORMACJE O EMITENCIE	46
5.2	PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI	46
5.3	AKCJONARIUSZE EMITENTA	46
5.4	WŁADZE STATUTOWE EMITENTA	47
5.5	STAN POSIADANIA AKCJI ORBIS S.A. PRZEZ CZŁONKÓW RADY NADZORCZEJ, CZŁONKÓW ZARZĄDU	47
5.6	KAPITAŁ PODSTAWOWY ORAZ WYPŁACONE DYWIDENDY	48
5.7	STRUKTURA GRUPY KAPITAŁOWEJ	48
5.8	OPIS WAŻNIEJSZYCH STOSOWANYCH ZASAD RACHUNKOWOŚCI	49
5.8.1	WPŁYW ZASTOSOWANIA MSSF 16 „LEASING” NA SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY ORBIS	49
5.9	KURSY WALUT	57
5.10	EMISJE, WYKUP I SPŁATY DŁUŻNYCH I KAPITAŁOWYCH PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH	57
5.11	INSTRUMENTY FINANSOWE	58
5.11.1	WARTOŚĆ GODZIWA INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH	58
5.12	ZMIANY WARTOŚCI SZACUNKOWYCH	59
5.12.1	ODPISY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ AKTYWÓW	59

5.12.2	REZERWY	60
5.13	AKTYWA I REZERWA NA PODATEK ODROZCHONY	60
5.14	ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE	61
5.14.1	ZOBOWIĄZANIA WYNIKAJĄCE Z EMISJI OBLIGACJI ORAZ OBOWIĄZUJĄCEGO PRAWA	61
5.14.2	ZOBOWIĄZANIA WYNIKAJĄCE Z UMÓW O UDZIELENIE GWARANCJI	61
5.14.3	ZOBOWIĄZANIA WYNIKAJĄCE Z UMÓW SPRZEDAŻY AKTYWÓW	61
5.15	SPRAWY SPORNE	61
5.16	TRANSAKCJE Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI	62
5.17	ISTOTNE ZDARZENIA PO DNIU BILANSOWYM	63
6	ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ORBIS S.A.	65
6.1	RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT	65
6.2	SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW	66
6.3	SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ	66
6.4	SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM	68
6.5	SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH	69
7	KOMENTARZ DO WYNIKÓW ORBIS S.A.	70
7.1	OTOCZENIE ZEWNĘTRZNE	70
7.2	DZIAŁALNOŚĆ ZANIECHANA ORAZ AKTYWA I ZOBOWIĄZANIA KLASYFIKOWANE JAKO PRZEZNACZONE DO SPRZEDAŻY	70
7.2.1	DZIAŁALNOŚĆ ZANIECHANA	70
7.2.2	AKTYWA I ZOBOWIĄZANIA KLASYFIKOWANE JAKO PRZEZNACZONE DO SPRZEDAŻY	71
7.3	RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT	72
7.4	WYNIKI FINANSOWE ORBIS S.A. W PODZIALE NA SEGMENTY OPERACYJNE	75
7.5	PRZYCHODY SEGMENTÓW OPERACYJNYCH W PODZIALE NA RODZAJE USŁUG	79
7.6	SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ	80
7.7	SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM	82
7.8	SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH	82
8	INFORMACJE DODATKOWE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	84
8.1	INFORMACJE OGÓLNE	84
8.1.1	PODSTAWOWE INFORMACJE O EMITENCIE	84
8.1.2	PODSTAWOWA DZIAŁALNOŚĆ	84
8.2	AKCJONARIUSZE EMITENTA	84
8.3	STAN POSIADANIA AKCJI ORBIS S.A. PRZEZ CZŁONKÓW RADY NADZORCZEJ ORAZ CZŁONKÓW ZARZĄDU	84
8.4	OPIS WAŻNIEJSZYCH STOSOWANYCH ZASAD RACHUNKOWOŚCI	84
8.4.1	WPLYW ZASTOSOWANIA MSSF 16 „LEASING” NA SPRAWOZDANIE FINANSOWE ORBIS S.A.	85
8.5	INWESTYCJE W JEDNOSTKACH ZALEŻNYCH	91
8.6	EMISJE, WYKUP I SPŁATY DŁUŻNYCH I KAPITAŁOWYCH PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH	91
8.7	POŻYCZKI UDZIELONE	92
8.8	INSTRUMENTY FINANSOWE	93
8.8.1	WARTOŚĆ GODZIWA INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH	93
8.9	ZMIANY WARTOŚCI SZACUNKOWYCH	94
8.9.1	ODPISY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ AKTYWÓW	94
8.9.2	REZERWY	95
8.10	AKTYWA I REZERWA NA PODATEK ODROZCHONY	95
8.11	SPRAWY SPORNE	95
8.12	TRANSAKCJE Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI	96
8.13	ISTOTNE ZDARZENIA PO DNIU BILANSOWYM	97
	ZAŁĄCZNIK NR 1: WSKAŹNIKI OPERACYJNE GRUPY ORBIS	99
	ZAŁĄCZNIK NR 2: SŁOWNIK TERMINÓW	103

1 NAJWAŻNIEJSZE WYDARZENIA W OKRESIE 9 MIESIĘCY 2019 ROKU – KOMENTARZ PREZESA

- **Zmiana modelu biznesowego - koncentracja na rozwoju portfolio nieruchomości**
- **Dobre wskaźniki operacyjne w regionie Europy Wschodniej, wzrost wskaźnika RevPAR o +5,6% według danych porównywalnych**
- **Wzrost EBITDA o 16,6%, do poziomu 386,9 mln zł według danych porównywalnych**
- **Podpisanie 17 nowych umów o zarządzanie i umów franczyzy (2 200 nowych pokoi)**

Po podjęciu decyzji o przekształceniu Spółki poprzez podział jej przedsiębiorstwa na działalność serwisową (asset light) i działalność prowadzoną w oparciu o własność nieruchomości (asset heavy), w trzecim kwartale Orbis podpisał z Accor globalną umowę dotyczącą zbycia działalności asset light. Finalizacja transakcji planowana jest na koniec października 2019 roku. W związku ze sprzedażą działalności asset light, Orbis zawrze z Accor umowy o zarządzanie wszystkimi 73 własnymi hotelami w regionie, dążąc do osiągnięcia doskonałości operacyjnej w prowadzeniu hoteli pod markami Accor. Dzięki skupieniu całej uwagi na naszej podstawowej działalności asset heavy, z pewnością skorzystamy na współpracy z nowymi akcjonariuszami i będziemy nadal wzmacniali portfolio naszych nieruchomości.

Wyniki

Po raz kolejny Orbis odnotował dobre wyniki, tj. wzrost przychodów o +5,0% (w ujęciu porównywalnym) do poziomu 1 062,2 mln w okresie dziewięciu miesięcy 2019 roku. Spółka osiąga coraz lepsze wyniki operacyjne, odzwierciedlające wzrostowe trendy makroekonomiczne i dobrą koniunkturę w branży turystycznej w regionie Europy Wschodniej. W okresie trzech kwartałów 2019 roku wskaźnik RevPAR Grupy Orbis wzrósł o +5,6%. Bardzo dobre wyniki odnotowano także na wszystkich kluczowych rynkach: w Polsce (wzrost RevPAR o +5,2%), na Węgrzech (wzrost RevPAR o +7,6%) i w Czechach (wzrost RevPAR o +2,7%). Dzięki dobrym wynikom operacyjnym i realizowanej strategii EBITDA Grupy Orbis w okresie dziewięciu miesięcy 2019 roku, według danych porównywalnych, wzrosła o +16,6% (do poziomu 386,9 mln zł), a marża operacyjna zwiększyła się o 3,8 p.p.

Portfolio

Orbis nie zwalnia także tempa rozwoju sieci hoteli. W analizowanym okresie do portfolio Grupy dołączyło 5 nowych hoteli, co oznacza powiększenie sieci o ponad 700 nowych pokoi. Jednocześnie podpisano nowe umowy asset light dotyczące hoteli, które zostaną otwarte w najbliższych latach. Aktualnie portfolio Grupy Orbis obejmuje 139 hoteli (22 200 pokoi), w planach jest też 52 nowych projektów hotelowych (7 200 pokoi). Spółka wzmacnia obecność w kluczowych miastach i wchodzi na nowe rynki w regionie Europy Wschodniej. Dbając o gości oraz dążąc do zapewnienia im niezapomnianych wrażeń, Spółka realizuje nowe inwestycje i wprowadza na rynek nową markę hotelową - TRIBE. TRIBE wyróżnia się oryginalnością i starannie przygotowaną ofertą, nadającą nową formę tradycyjnemu hotelarstwu. Daje gościom możliwość przebywania, pracy i zabawy w nowoczesnych wnętrzach.

Ludzie

W trzecim kwartale 2019 roku Spółka skupiła działania na pozyskiwaniu i wspieraniu rozwoju pracowników oraz budowaniu ich zaangażowania. W związku z zaplanowanym zbyciem działalności asset light i zmianami organizacyjnymi, aktywnie przygotowywano zespoły pracujące w czterech biurach Orbis położonych w różnych krajach regionu, by były dobrze poinformowane i komfortowo weszły w nowe role, po podziale przedsiębiorstwa. Aby mieć pewność, że pracownicy rozumieją argumenty przemawiające za podziałem i skutki decyzji podjętej przez zarząd Spółki zorganizowano spotkania i warsztaty w zespołach, które zostaną w przyszłości podzielone. Potwierdzono również, że w pracownicy, którzy zostaną przeniesieni do nowych podmiotów Accor, mają zapewniony ten sam, jak dotychczas, poziom warunków pracy, płacy i świadczeń dodatkowych.

Realizacja naszej strategii i sprzyjające warunki makroekonomiczne w 2019 roku umożliwiły nam osiągnięcie - po raz kolejny - rekordowo dobrych wyników. Z dumą wzmacniamy naszą wiodącą pozycję w regionie Europy Wschodniej i wyznaczamy trendy w branży hotelarskiej. Z niecierpliwością oczekujemy na nowe wyzwania i nowe możliwości rozwoju.

2 WYBRANE DANE FINANSOWE I OPERACYJNE

2.1 Grupa Kapitałowa Orbis

Skonsolidowany rachunek zysków i strat	w tys. zł		w tys. euro	
	9 miesięcy zakończonych 30.09.2019	9 miesięcy zakończonych 30.09.2018*	9 miesięcy zakończonych 30.09.2019	9 miesięcy zakończonych 30.09.2018*
Przychody netto ze sprzedaży	1 090 337	1 054 773	253 061	247 978
Zysk z działalności operacyjnej	271 548	347 132	63 025	81 611
Zysk netto z działalności kontynuowanej	188 277	284 502	43 698	66 887
Zysk netto z działalności zaniechanej	20 697	14 180	4 804	3 334
Zysk netto za okres	208 974	298 682	48 502	70 220
Zysk netto za okres przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej	208 928	298 534	48 491	70 185
Zysk na jedną akcję podstawowy i rozwodniony przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej (w zł)	4,53	6,48	1,05	1,52

* Dane przekształcone zgodnie z MSSF 5

Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych	w tys. zł		w tys. euro	
	9 miesięcy zakończonych 30.09.2019	9 miesięcy zakończonych 30.09.2018	9 miesięcy zakończonych 30.09.2019	9 miesięcy zakończonych 30.09.2018
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	372 772	287 172	86 518	67 514
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(103 488)	117 424	(24 019)	27 606
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(59 535)	(124 611)	(13 818)	(29 296)
Przepływy pieniężne netto, razem	209 749	279 985	48 681	65 825

Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej	w tys. zł		w tys. euro	
	30.09.2019	31.12.2018	30.09.2019	31.12.2018
Aktywa trwałe	2 838 690	2 546 642	649 051	592 242
Aktywa obrotowe	838 157	663 148	191 640	154 220
Aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	76 734	8 690	17 545	2 021
Kapitał własny	2 387 720	2 386 786	545 939	555 067
Kapitał własny przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej	2 387 323	2 386 425	545 849	554 983
Zobowiązania długoterminowe	712 261	545 411	162 855	126 840
Zobowiązania krótkoterminowe	638 250	286 283	145 932	66 577
Zobowiązania związane z aktywami klasyfikowanymi jako przeznaczone do sprzedaży	15 350	0	3 510	0

Wybrane dane operacyjne	9 miesięcy zakończonych 30.09.2019	9 miesięcy zakończonych 30.09.2018
Liczba hoteli (stan na koniec okresu)	138	129
Liczba pokoi (stan na koniec okresu)	22 125	21 196
Frekwencja w %	74,0	73,7
Średni przychód na 1 dostępny pokój w zł	200,2	192,0

2.2 Orbis S.A.

Rachunek zysków i strat	w tys. zł		w tys. euro	
	9 miesięcy zakończonych 30.09.2019	9 miesięcy zakończonych 30.09.2018*	9 miesięcy zakończonych 30.09.2019	9 miesięcy zakończonych 30.09.2018*
Przychody netto ze sprzedaży	705 348	662 185	163 707	155 680
Zysk z działalności operacyjnej	258 984	118 374	60 109	27 830
Zysk netto z działalności kontynuowanej	187 820	99 342	43 592	23 355
Zysk netto z działalności zaniechanej	16 895	13 794	3 921	3 243
Zysk netto za okres	204 715	113 136	47 513	26 598
Zysk na jedną akcję podstawowy i rozwodniony (w zł)	4,44	2,46	1,03	0,58

* Dane przekształcone zgodnie z MSSF 5

Sprawozdanie z przepływów pieniężnych	w tys. zł		w tys. euro	
	9 miesięcy zakończonych 30.09.2019	9 miesięcy zakończonych 30.09.2018	9 miesięcy zakończonych 30.09.2019	9 miesięcy zakończonych 30.09.2018
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	206 449	183 269	47 916	43 087
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(33 196)	146 040	(7 705)	34 334
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(27 955)	(83 676)	(6 488)	(19 672)
Przepływy pieniężne netto, razem	145 298	245 633	33 723	57 748

Sprawozdanie z sytuacji finansowej	w tys. zł		w tys. euro	
	30.09.2019	31.12.2018	30.09.2019	31.12.2018
Aktywa trwałe	2 316 394	2 271 603	529 631	528 280
Aktywa obrotowe	796 848	567 489	182 195	131 974
Aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	14 906	8 690	3 408	2 021
Kapitał własny	2 126 664	2 121 463	486 250	493 363
Zobowiązania długoterminowe	479 528	543 010	109 641	126 281
Zobowiązania krótkoterminowe	506 687	183 309	115 851	42 630
Zobowiązania związane z aktywami klasyfikowanymi jako przeznaczone do sprzedaży	15 269	0	3 491	0

Dla celów przeliczenia prezentowanych danych na EUR zastosowano następujące kursy:

- Dla pozycji rachunku zysków i strat oraz sprawozdania z przepływów pieniężnych:
 - 4,3086 – kurs wyliczony jako średnia z kursów NBP obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w okresie 9 miesięcy 2019 roku,
 - 4,2535 – kurs wyliczony jako średnia z kursów NBP obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w okresie 9 miesięcy 2018 roku.
- Dla pozycji sprawozdania z sytuacji finansowej:
 - 4,3736 – kurs NBP z dnia 30 września 2019 roku,
 - 4,3000 – kurs NBP z dnia 31 grudnia 2018 roku.

3 ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ ORBIS

3.1 Skonsolidowany rachunek zysków i strat

	3 miesiące zakończone 30.09.2019	9 miesięcy zakończonych 30.09.2019	3 miesiące zakończone 30.09.2018*	9 miesięcy zakończonych 30.09.2018*
Przychody netto ze sprzedaży	406 285	1 090 337	378 903	1 054 773
Usługi obce	(83 993)	(232 783)	(75 268)	(221 753)
Koszty świadczeń pracowniczych	(88 948)	(275 737)	(84 660)	(270 278)
Zużycie materiałów i energii	(45 920)	(144 542)	(42 005)	(138 590)
Podatki i opłaty	(7 941)	(24 236)	(10 692)	(31 890)
Pozostałe koszty rodzajowe	(2 721)	(8 218)	(3 447)	(9 617)
Utrata wartości należności	(558)	(1 005)	589	1 038
Pozostałe przychody/(koszty) operacyjne netto	(1 682)	(23)	(928)	172
EBITDAR	174 522	403 793	162 492	383 855
Koszty wynajmu nieruchomości	(2 936)	(8 895)	(13 999)	(42 281)
EBITDA operacyjna	171 586	394 898	148 493	341 574
Amortyzacja	(55 537)	(164 071)	(42 603)	(124 919)
Zysk z działalności operacyjnej bez zdarzeń jednorazowych	116 049	230 827	105 890	216 655
Wynik na sprzedaży nieruchomości	108	59 194	32	129 380
Aktualizacja wartości aktywów trwałych	0	(2 805)	2 336	2 336
Koszty restrukturyzacji	(1 470)	(1 929)	(491)	(388)
Wynik innych zdarzeń jednorazowych	(6 608)	(13 739)	(851)	(851)
Zysk z działalności operacyjnej	108 079	271 548	106 916	347 132
Przychody finansowe	1 450	3 384	612	1 151
Koszty finansowe	(18 307)	(39 957)	(9 164)	(16 328)
Zysk przed opodatkowaniem	91 222	234 975	98 364	331 955
Podatek dochodowy	(16 798)	(46 698)	(18 962)	(47 453)
Zysk netto z działalności kontynuowanej	74 424	188 277	79 402	284 502
Zysk netto z działalności zaniechanej	5 469	20 697	4 264	14 180
Zysk netto za okres	79 893	208 974	83 666	298 682
- przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej	79 867	208 928	83 644	298 534
- przypisany udziałom niekontrolującym	26	46	22	148
Zysk na jedną akcję zwykłą				
Podstawowy i rozwodniony zysk na akcję przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej za okres (w zł)	1,73	4,53	1,82	6,48
Podstawowy i rozwodniony zysk na akcję przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej - działalność kontynuowana (w zł)	1,62	4,09	1,72	6,17
Podstawowy i rozwodniony zysk na akcję przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej - działalność zaniechana (w zł)	0,11	0,44	0,10	0,31

* Dane przekształcone zgodnie z MSSF 5

3.2 Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów

	3 miesiące zakończone 30.09.2019	9 miesięcy zakończonych 30.09.2019	3 miesiące zakończone 30.09.2018*	9 miesięcy zakończonych 30.09.2018*
Zysk netto za okres	79 893	208 974	83 666	298 682
Składniki, które nie zostaną przeniesione w późniejszych okresach do rachunku zysków i strat:				
Podatek dochodowy dotyczący składników, które nie zostaną przeniesione w późniejszych okresach	0	0	(9)	(9)
Składniki, które mogą zostać przeniesione w późniejszych okresach do rachunku zysków i strat:				
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zagranicznych	2 015	(8 526)	(5 715)	10 250
Efektywna część zysków i strat związanych z instrumentem zabezpieczającym w ramach zabezpieczenia przepływów pieniężnych	0	0	0	75
Podatek dochodowy dotyczący składników, które mogą zostać przeniesione w późniejszych okresach	0	0	0	(14)
Inne całkowite dochody/(straty) po opodatkowaniu	2 015	(8 526)	(5 724)	10 302
Całkowite dochody za okres	81 908	200 448	77 942	308 984
- przypisane akcjonariuszom jednostki dominującej	81 885	200 412	77 922	308 842
- przypisane udziałom niekontrolującym	23	36	20	142

* Dane przekształcone zgodnie z MSSF 5

3.3 Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

Aktywa	Stan na:			
	30 września 2019	30 czerwca 2019	31 grudnia 2018	30 września 2018
Aktywa trwałe	2 838 690	2 859 926	2 546 642	2 452 470
Rzeczowe aktywa trwałe, w tym:	2 668 814	2 686 627	2 415 834	2 315 669
- aktywa z tytułu prawa do użytkowania	580 084	589 456	0	0
Nieruchomości inwestycyjne, w tym:	5 029	5 103	3 538	3 837
- aktywa z tytułu prawa do użytkowania	3 787	3 800	0	0
Wartości niematerialne, w tym:	111 023	111 195	114 831	114 600
- wartość firmy	108 717	108 606	111 682	111 647
Aktywa kontraktowe	0	377	388	0
Inne aktywa finansowe	0	0	0	6 944
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	52 973	55 629	10 983	10 323
Pozostałe aktywa długoterminowe	851	995	1 068	1 097
Aktywa obrotowe	838 157	746 711	663 148	634 918
Zapasy	6 042	6 021	6 463	5 812
Należności handlowe	67 376	74 901	69 707	97 768
Należności z tytułu podatku dochodowego	3 636	5 721	4 385	569
Należności krótkoterminowe inne	20 372	27 949	44 759	33 607
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	740 731	632 119	537 834	497 162
Aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży, w tym:	76 734	27 406	8 690	23 210
- aktywa z tytułu prawa do użytkowania	3 075	2 647	0	0
AKTYWA RAZEM	3 753 581	3 634 043	3 218 480	3 110 598

Pasywa	Stan na:			
	30 września 2019	30 czerwca 2019	31 grudnia 2018	30 września 2018
Kapitał własny	2 387 720	2 305 812	2 386 786	2 314 975
Kapitał własny przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej	2 387 323	2 305 438	2 386 425	2 314 632
Kapitał zakładowy	517 754	517 754	517 754	517 754
Pozostałe kapitały	133 333	133 333	133 333	133 333
Zyski zatrzymane	1 737 073	1 657 206	1 727 659	1 664 017
Kapitał z przeliczenia jednostek zagranicznych	(837)	(2 855)	7 679	(472)
Udziały niekontrolujące	397	374	361	343
Zobowiązania długoterminowe	712 261	717 928	545 411	547 812
Obligacje	200 840	202 205	502 111	502 655
Zobowiązania z tytułu leasingu	481 031	485 102	0	0
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	162	549	196	1 905
Zobowiązania kontraktowe	0	0	2 097	1 901
Przychody przyszłych okresów	0	0	10 928	10 978
Zobowiązania długoterminowe inne	6 918	7 084	7 200	6 236
Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	21 283	21 285	21 341	18 771
Rezerwy na zobowiązania	2 027	1 703	1 538	5 366
Zobowiązania krótkoterminowe	638 250	598 373	286 283	247 811
Obligacje	302 149	300 008	0	0
Zobowiązania z tytułu leasingu	49 339	45 360	0	0
Zobowiązania handlowe	87 972	84 465	80 706	80 570
Zobowiązania dotyczące środków trwałych	16 107	16 304	73 595	12 107
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	29 059	8 313	13 603	21 360
Zobowiązania kontraktowe	49 161	57 990	30 779	47 602
Przychody przyszłych okresów	3 727	2 800	6 735	6 702
Zobowiązania krótkoterminowe inne	95 979	78 446	76 124	75 368
Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	3 503	3 503	3 389	2 962
Rezerwy na zobowiązania	1 254	1 184	1 352	1 140
Zobowiązania związane z aktywami klasyfikowanymi jako przeznaczone do sprzedaży, w tym:	15 350	11 930	0	0
- zobowiązania z tytułu leasingu	3 058	2 597	0	0
PASYWA RAZEM	3 753 581	3 634 043	3 218 480	3 110 598

3.4 Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

	Kapitał własny przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej				Udziały niekontrolujące	Razem
	Kapitał zakładowy	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane	Kapitał z przeliczenia jednostek zagranicznych		
<u>Dwanaście miesięcy zakończonych 31 grudnia 2018 roku</u>						
Stan na 01.01.2018 (dane zaraportowane)	517 754	133 272	1 440 378	(10 728)	201	2 080 877
- korekta z tytułu wdrożenia MSSF 15	0	0	(1 227)	0	0	(1 227)
Stan na 01.01.2018 (dane przekształcone)	517 754	133 272	1 439 151	(10 728)	201	2 079 650
- zysk netto za okres	0	0	363 198	0	160	363 358
- inne całkowite dochody/(straty)	0	61	(967)	18 407	0	17 501
Całkowite dochody za okres	0	61	362 231	18 407	160	380 859
- dywidendy	0	0	(73 723)	0	0	(73 723)
Stan na 31.12.2018	517 754	133 333	1 727 659	7 679	361	2 386 786
<u>w tym: dziewięć miesięcy zakończonych 30 września 2018 roku</u>						
Stan na 01.01.2018 (dane zaraportowane)	517 754	133 272	1 440 378	(10 728)	201	2 080 877
- korekta z tytułu wdrożenia MSSF 15	0	0	(1 163)	0	0	(1 163)
Stan na 01.01.2018 (dane przekształcone)	517 754	133 272	1 439 215	(10 728)	201	2 079 714
- zysk netto za okres	0	0	298 534	0	148	298 682
- inne całkowite dochody/(straty)	0	61	(9)	10 256	(6)	10 302
Całkowite dochody za okres	0	61	298 525	10 256	142	308 984
- dywidendy	0	0	(73 723)	0	0	(73 723)
Stan na 30.09.2018	517 754	133 333	1 664 017	(472)	343	2 314 975
<u>Dziewięć miesięcy zakończonych 30 września 2019 roku</u>						
Stan na 01.01.2019 (dane zaraportowane)	517 754	133 333	1 727 659	7 679	361	2 386 786
- korekta z tytułu wdrożenia MSSF 16	0	0	(199 514)	0	0	(199 514)
Stan na 01.01.2019 (dane przekształcone)*	517 754	133 333	1 528 145	7 679	361	2 187 272
- zysk netto za okres	0	0	208 928	0	46	208 974
- inne całkowite dochody/(straty)	0	0	0	(8 516)	(10)	(8 526)
Całkowite dochody/(straty) za okres	0	0	208 928	(8 516)	36	200 448
Stan na 30.09.2019	517 754	133 333	1 737 073	(837)	397	2 387 720
<u>w tym: trzy miesiące zakończone 30 września 2019 roku</u>						
Stan na 01.07.2019	517 754	133 333	1 657 206	(2 855)	374	2 305 812
- zysk netto za okres	0	0	79 867	0	26	79 893
- inne całkowite dochody/(straty)	0	0	0	2 018	(3)	2 015
Całkowite dochody za okres	0	0	79 867	2 018	23	81 908
Stan na 30.09.2019	517 754	133 333	1 737 073	(837)	397	2 387 720

* opis przekształcenia danych znajduje się w punkcie 5.8

3.5 Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych

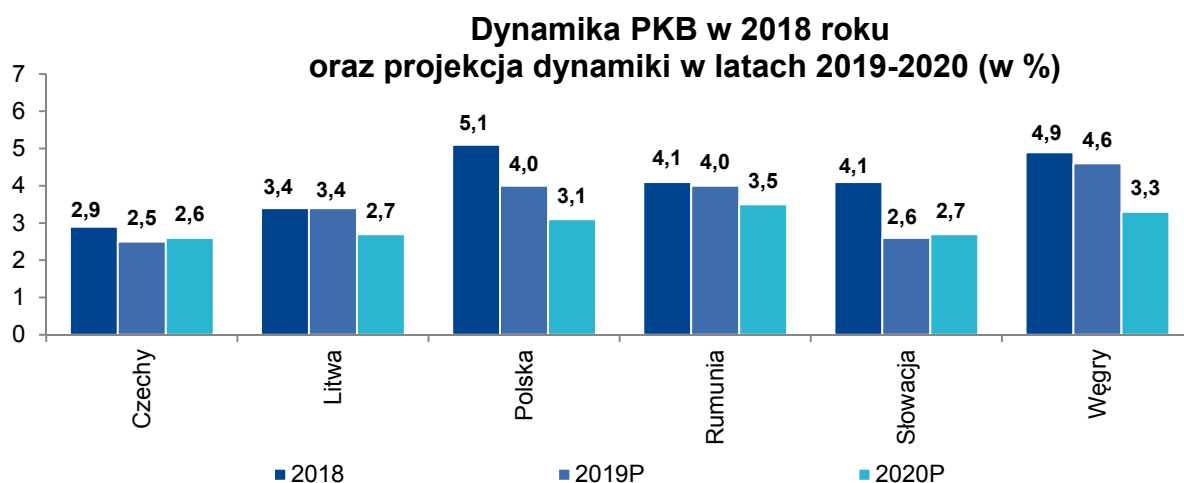
	3 miesiące zakończone 30.09.2019	9 miesięcy zakończonych 30.09.2019	3 miesiące zakończone 30.09.2018	9 miesięcy zakończonych 30.09.2018
DZIAŁALNOŚĆ OPERACYJNA				
Zysk przed opodatkowaniem, w tym:	97 667	258 926	103 068	348 431
- z działalności kontynuowanej	91 222	234 975	98 364	331 955
- z działalności zaniechanej	6 445	23 951	4 704	16 476
Korekty:	73 828	158 484	18 094	(36 266)
Amortyzacja	55 539	164 077	42 605	124 927
Straty z tytułu różnic kursowych	3 592	6 358	5 229	15 114
Odsetki i inne koszty finansowania zewnętrznego	11 584	26 635	2 914	9 965
Zysk z tytułu działalności inwestycyjnej	(344)	(56 560)	(448)	(144 102)
Zmiana stanu należności i aktywów kontraktowych	(12 914)	(30 471)	(16 251)	(33 122)
Zmiana stanu zobowiązań kontraktowych	(8 931)	18 896	(1 459)	19 677
Zmiana stanu pozostałych zobowiązań, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	24 916	25 922	(11 855)	(24 509)
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych przychodów	(20)	(84)	(131)	(1 401)
Zmiana stanu rezerw	409	509	(1 467)	(1 931)
Zmiana stanu zapasów	(2)	397	1 283	1 442
Inne korekty	(1)	2 805	(2 326)	(2 326)
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej	171 495	417 410	121 162	312 165
Podatek dochodowy zapłacony	(12 078)	(44 638)	(9 403)	(24 993)
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	159 417	372 772	111 759	287 172
DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA				
Przychody ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych, wartości niematerialnych oraz nieruchomości inwestycyjnych	463	56 518	20 129	353 022
Przychody z tytułu odsetek	1 387	3 383	477	1 074
Inne wpływy inwestycyjne	965	1 128	(810)	4 635
Wydatki z tytułu przejęcia hoteli	0	0	(46 689)	(46 689)
Pozostałe wydatki na rzeczowe aktywa trwałe oraz wartości niematerialne	(36 335)	(164 517)	(87 822)	(194 003)
Udzielenie pożyczek	0	0	(8)	(605)
Podwyższenie kapitału zakładowego w podmiotach powiązanych	0	0	(10)	(10)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(33 520)	(103 488)	(114 733)	117 424
DZIAŁALNOŚĆ FINANSOWA				
Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	0	0	(73 723)	(73 723)
Splata kredytów i pożyczek	0	0	182	(40 545)
Splata odsetek i inne wydatki związane z obsługą zadłużenia z tytułu kredytów i pożyczek	0	0	(14)	(390)
Splata odsetek i inne wydatki związane z obsługą zadłużenia z tytułu obligacji	(2 816)	(9 798)	(2 836)	(9 953)
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu	(10 528)	(40 138)	0	0
Płatności z tytułu odsetek od zobowiązań z tytułu umów leasingu	(2 143)	(9 599)	0	0
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(15 487)	(59 535)	(76 391)	(124 611)
Zmiana stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	110 410	209 749	(79 365)	279 985
Wpływ zmian kursów walut na saldo środków pieniężnych w walutach obcych	1 303	(412)	(5 493)	2 333
Środki pieniężne na początek okresu	635 458	537 834	582 020	214 844
Środki pieniężne na koniec okresu	747 171	747 171	497 162	497 162
w tym środki pieniężne zaklasyfikowane do aktywów przeznaczonych do sprzedaży	6 440	6 440	0	0

4 KOMENTARZ DO WYNIKÓW GRUPY KAPITAŁOWEJ ORBIS

4.1 Otoczenie makroekonomiczne

Dalsze wzrosty

W 2019 roku obserwujemy słabszy wzrost gospodarczy w regionie Europy Wschodniej niż w roku ubiegłym, ale średnia wzrostu wciąż przekracza 3%. Głównym motorem wzrostu pozostają inwestycje oraz konsumpcja prywatna. Gospodarka krajów Europy Środkowo-Wschodniej powinna pozostać silna, wspierana przez rosnący popyt krajowy, korzystający z ciągłej absorpcji funduszy z Unii Europejskiej, korzystnych warunków finansowania i znacznych wzrostów płac. Nie należy przy tym ignorować negatywnych sygnałów płynących z zagranicy. Utrzymujące się spowolnienie na głównych rynkach eksportowych połączone z rosnącym popytem wewnętrznym, wzmacniającym import będą pogłębiały w przyszłości negatywny bilans handlowy.



Źródło: Międzynarodowy Fundusz Walutowy, World Economic Outlook

Spowolnienie aktywności sektora wytwórczego

Po bardzo dobrym 2018 roku, aktywność sektora wytwórczego nieznacznie spadła. W 2019 roku w Polsce i Czechach wartości wskaźnika PMI oceniającego koniunkturę gospodarczą utrzymywała się poniżej 50 punktów (odpowiednio 47,8 i 44,9 na koniec września 2019 roku). Na Węgrzech natomiast cały czas obserwujemy ożywienie gospodarcze i wskaźnik PMI utrzymuje się na pozytywnym poziomie – 51,8 na koniec września 2019 roku. Koniunktura w Europie także spadła poniżej poziomu 50 punktów (wskaźnik PMI w Eurolandzie wyniósł 45,7 na koniec września 2019 roku).

Silny rynek pracy

Jednym z głównych wyzwań dla przyszłej aktywności gospodarczej jest wymagająca sytuacja na rynku pracy: niedobór pracowników i rosnąca dynamika wynagrodzeń. W większości krajów regionu obserwujemy wyraźny spadek stopy bezrobocia w porównaniu do analogicznego okresu roku ubiegłego, co przekłada się na jednocyfrowe wartości stopy bezrobocia. Stopa bezrobocia w części gospodarek osiągnęła w ostatnich miesiącach najniższe poziomy w historii (w Polsce – 5,2%, Czechach – 2,7%, Rumunii – 3,0% i na Węgrzech – 3,4%). Niskie bezrobocie i deficyt pracowników sprawiają, że pracodawcy, aby przyciągnąć i zatrzymać pracowników muszą znacznie podnosić wynagrodzenia, co powoduje kurczenie się marż.

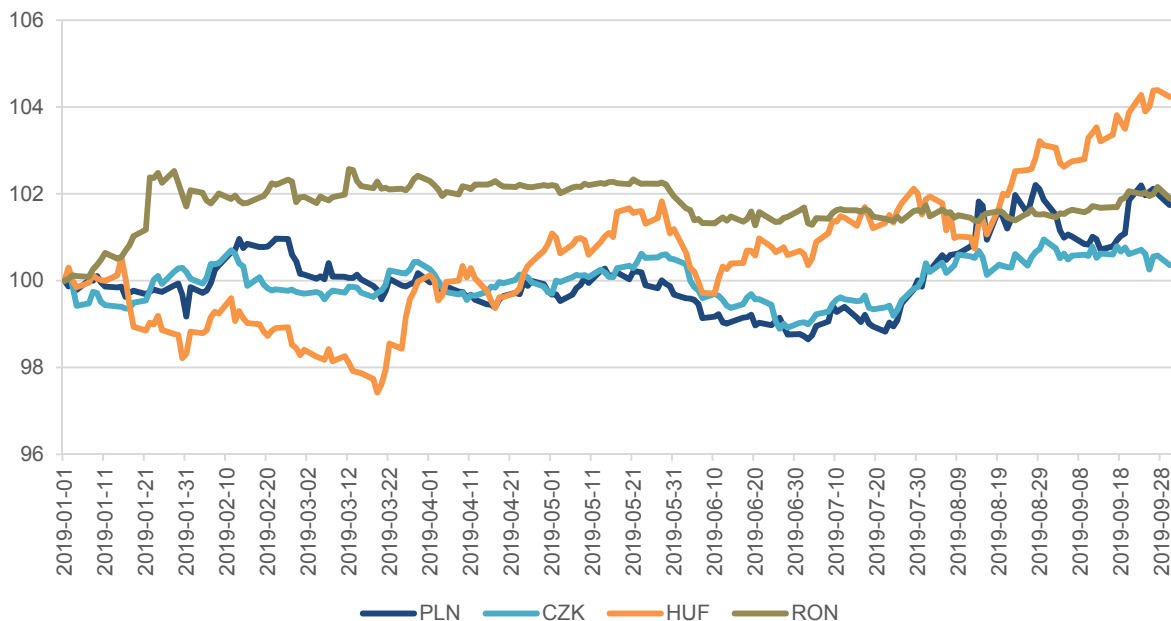
Inflacja na stabilnym poziomie

Tempo wzrostu inflacji utrzymuje się na niskim poziomie. Na początku 2019 roku obserwowaliśmy niewielki wzrost indeksu CPI ze względu na wyższe ceny paliw i dalszy wzrost cen żywności. Stopa inflacji w Polsce na koniec września spadła do poziomu 2,6%. Podobnie niskie poziomy indeksu CPI były odnotowane na Węgrzech i w Czechach, odpowiednio 2,7% i 1,0%. Wzrost gospodarczy, presja płacowa i wyższe ceny surowców będą napędzać presję inflacyjną w przyszłości.

Umocnienia na rynku walut względem EUR w ostatnich miesiącach

W ostatnim czasie waluty regionu zyskały nieco na wartości w stosunku do EUR. Rosnące oczekiwania na obniżki stóp przez FED skłoniły inwestorów do sprzedaży dolarów amerykańskich i kupowania walut regionalnych, podczas gdy rosnące napięcia między instytucjami UE a Włochami jeszcze bardziej osłabiły euro. Waluty regionu Europy Wschodniej powinny pozostać zasadniczo stabilne w przyszłości, wspierane solidnym wzrostem kompensującym słabsze salda na rachunku obrotów bieżących. Kurs PLN/EUR oscylował wokół poziomu 4,35 zł, CZK/EUR wokół 25,80 CZK, a węgierskiego forinta wzrósł w III kwartale do poziomu 335 HUF.

Notowania walut względem EUR (kursy z 1 stycznia 2019 roku = 100,0%)



Źródło: Thomson Reuters

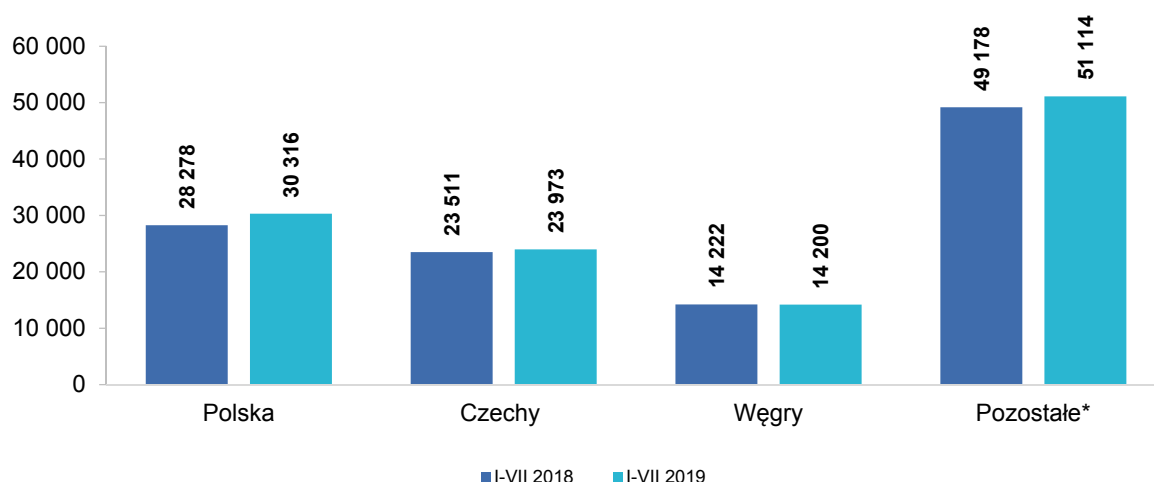
Prognozy wskazują na wyhamowanie wzrostu

W 2019 roku wzrost regionalny będzie spowalniał, ale powinien nadal pozostać na zdrowym poziomie. Pomimo spowolnienia wydatki konsumpcyjne będą dalej rosły, napędzane przez dynamiczny wzrost płac i silny rynek pracy. Inwestycje będą nadal rosły, ale wzrost będzie mniejszy z powodu spadku napływu funduszy z UE. Spowolnienie w strefie euro i w globalnym handlu mogą doprowadzić do osłabienia branż zorientowanych na eksport w regionie. Wyrażna słabość gospodarcza w strefie euro zaburza długofalową perspektywę. Prognozuje się, że średni wzrost gospodarczy w regionie Europy Wschodniej osiągnie poziom +3,3% w 2019 roku i 3,1% w 2020 roku.

4.2 Rynek hotelarski – pozytywne trendy

Mimo wysokiej bazy wypracowanej w roku ubiegłym, w okresie 9 miesięcy 2019 roku wskaźniki operacyjne hoteli działających w głównych miastach Europy Środkowo-Wschodniej poprawiły się.

Liczba pokojonocy spędzonych w hotelach i podobnych obiektach noclegowych w Europie Wschodniej (w tys.)



* Pozostałe kraje obejmują Bułgarię, Estonię, Litwę, Łotwę, Macedonię, Rumunię, Serbię, Słowenię i Słowację

Źródło: Eurostat

W większości krajów, w których Grupa Orbis prowadzi działalność motorem wzrostu była średnia cena. Frekwencja ukształtowała się w okolicach poziomu z roku poprzedniego lub nieznacznie spadła. Spośród miast, w których zlokalizowane są hotele Grupy Orbis, najwyższy wzrost średniej ceny w porównaniu do poprzedniego roku zanotowano w Bukareszcie (+12,2%), Budapeszcie (+5,4%) i Trójmieście (+4,8%). Bukareszt osiągnął również najwyższy (na poziomie +13,4%) przyrost wskaźnika RevPAR. W Polsce najwyższy wzrost odnotowały hotele wrocławskie, tj. +10,2% wzrostu RevPAR. Największe spadki przychodów obserwowaliśmy w Poznaniu i Wilnie, odpowiednio -10,3% i -8,9% ze względu na wysoka bazę z roku ubiegłego.

4.3 Baza hotelowa Grupy Orbis

Grupa Orbis jest największym operatorem hotelowym w Polsce i w Europie Środkowo-Wschodniej. Na koniec września 2019 roku sieć Grupy składała się w sumie z 138 hoteli, dysponujących 22,1 tys. pokoi. Większość z nich (75 obiektów) funkcjonuje w Polsce.

Baza hotelowa	30.09.2019	30.06.2019	31.12.2018	30.09.2018	30.09.2019/ 31.12.2018	30.09.2019/ 30.09.2018
Liczba hoteli, w tym:	138	136	133	129	3,8%	7,0%
Hotele własne i leasingowane	73	72	73	71	0,0%	2,8%
Hotele w zarządzaniu	21	19	18	17	16,7%	23,5%
Hotele franczyzowane	44	45	42	41	4,8%	7,3%
Liczba pokoi, w tym:	22 125	21 931	21 675	21 196	2,1%	4,4%
Hotele własne i leasingowane	14 142	14 132	14 385	14 016	-1,7%	0,9%
Hotele w zarządzaniu	3 138	2 864	2 658	2 544	18,1%	23,3%
Hotele franczyzowane	4 845	4 935	4 632	4 636	4,6%	4,5%

Zmiana ilości hoteli zarządzanych w okresie 9 miesięcy 2019 roku wynika z otwarcia w czerwcu 2019 roku hotelu ibis Tallin Center w Estonii oraz w sierpniu 2019 roku hotelu MGallery Wrocław, a także ze zmiany umowy hotelu Mercure Bydgoszcz Sepia z franczyzowej na umowę o zarządzanie (we wrześniu 2019 roku). Zmiana ilości hoteli własnych nastąpiła na skutek sprzedaży i franczyzy zwrotnej hotelu ibis budget Toruń (w lutym 2019) oraz otwarcia w sierpniu 2019 roku hotelu ibis Budapest Castle Hill. Na zmianę ilości hoteli franczyzowanych wpłynęło dodatkowo otwarcie dwóch nowych hoteli: Bachleda Luxury Hotel Kraków MGallery By Sofitel (w lutym 2019 roku) oraz Mercure Sibiu Airport w Rumunii (w czerwcu 2019 roku).

Na zmianę ilości hoteli w porównaniu do 30 września 2018 roku wpłynęły dodatkowo:

- a) otwarcie nowych hoteli własnych:
 - ibis Styles Warszawa Centrum (listopad 2018),
 - ibis Poznań (grudzień 2018),
- b) rozpoczęcie działalności w ramach podpisanych umów franczyzowych poniższych hoteli:
 - ibis Styles Sarajevo w Bośni i Hercegowinie (listopad 2018),
 - ibis Styles Warszawa West (grudzień 2018),
- c) otwarcie hotelu ibis Styles Budapest City West na Węgrzech w ramach umowy o zarządzanie (grudzień 2018),
- d) zakończenie współpracy w ramach umowy franczyzowej z hotelem Mercure Mrągowo Resort & SPA (z końcem września 2018 roku).

4.4 Istotne zdarzenia w okresie 9 miesięcy 2019 roku

Do najważniejszych wydarzeń w okresie 9 miesięcy 2019 roku, mających wpływ na dane finansowe Grupy Kapitałowej Orbis należą:

Zbycie nieruchomości niehotelowej we Wrocławiu

W dniu 1 lutego 2019 roku, w wykonaniu warunkowej umowy sprzedaży z dnia 20 grudnia 2018 roku, Orbis S.A. przeniósł na spółkę deweloperską prawo własności nieruchomości niehotelowej położonej we Wrocławiu, obejmującej prawo wieczystego użytkowania gruntów, budynki oraz urządzenia, za pierwotnie uzgodnioną cenę w wysokości 44 000 tys. zł netto.

Zawarcie umowy sprzedaży hotelu ibis budget Toruń oraz ustalenie terminu sprzedaży sąsiedniej nieruchomości zabudowanej niedokończonym budynkiem hotelowym

W dniu 28 lutego 2019 roku Orbis S.A. oraz Cube Sp. z o.o. zawarły przyrzeczoną umowę sprzedaży zorganizowanej części przedsiębiorstwa w postaci hotelu ibis budget Toruń za cenę 6 450 tys. zł netto. Jednocześnie sprzedaż sąsiedniej nieruchomości, zabudowanej niedokończonym budynkiem hotelowym, za cenę 4 550 tys. zł netto nastąpi prawdopodobnie nie później niż do dnia 31 grudnia 2019 roku (data transakcji uzależniona jest od momentu sfinalizowania procedur związanych z uzyskaniem środków finansowych na zakup nieruchomości przez kupującego). W związku z powyższym uzyskana przez Orbis łączna cena sprzedaży wyniesie 11 000 tys. zł netto, co jest zgodne z pierwotnymi ustaleniami. Na podstawie długoterminowych umów franczyzy, hotel ibis budget Toruń będzie kontynuował działalność pod dotychczasową marką, a na sąsiedniej nieruchomości nabywca po sfinalizowaniu jej nabycia i dokończeniu budowy znajdującego się na niej hotelu, będzie prowadził ten hotel pod marką ibis Styles.

Zbycie nieruchomości niehotelowej w Szczecinie

W dniu 14 marca 2019 roku Orbis S.A. zawarł transakcję sprzedaży nieruchomości niehotelowej obejmującej prawo wieczystego użytkowania wraz z budynkiem biurowym oraz 2 budynkami Niemieszkalnymi położonymi w Szczecinie, za cenę 3 700 tys. zł netto.

Finalizacja transakcji sprzedaży byłego hotelu Giewont w Zakopanem

W kwietniu br., w wykonaniu przedwstępnej umowy sprzedaży z 2012 roku, Orbis S.A. dokonał sprzedaży prawa wieczystego użytkowania gruntu oraz budynku byłego hotelu Giewont w Zakopanem. Warunkiem dla zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży było uzyskanie przez Orbis wpisu do ksiąg wieczystych tytułu prawnego do posiadanych przez Orbis S.A. nieruchomości (w tym prawa wieczystego użytkowania działek, na których posadowiony jest były hotel Giewont). Warunek ten został zrealizowany w 2019 roku. W efekcie kwota 10 928 tys. zł otrzymanej w latach poprzednich, nierozliczonej do dnia transakcji zaliczki została rozpoznana w rachunku wyników Grupy w pozycji Wynik na sprzedaży nieruchomości.

Decyzja o podziale linii biznesowych na działalność serwisową (tzw. asset light) i działalność związaną z posiadaniem nieruchomości (tzw. asset heavy) oraz zbyciu działalności serwisowej i skoncentrowaniu działalności na części nieruchomościowej

W dniu 17 maja br. Zarząd Orbis S.A., na podstawie przeprowadzonych analiz, podjął decyzję o podziale prowadzonej w ramach całej Grupy Kapitałowej Orbis działalności na część serwisową, obejmującą świadczenie usług dla hoteli na podstawie umów franczyzy i umów o zarządzanie (tzw. asset light) oraz na część związaną z posiadaniem nieruchomości hotelowych (tzw. asset heavy). Ponadto, w dniu 29 maja br. Zarząd Orbis S.A. podjął decyzję dotyczącą zbycia działalności serwisowej (umów franczyzy i zarządzania) świadczonej przez Orbis i spółki należące do jego Grupy Kapitałowej (tzw. asset light).

W dniu 12 czerwca 2019 roku Orbis podpisał z Accor S.A. niewiążące porozumienie (Head of Terms), w którym strony uzgodniły podstawowe warunki planowanej transakcji zbycia przez Orbis, na rzecz spółek z grupy Accor, całej serwisowej działalności oraz zawarcie długoterminowych umów zarządzania ze wszystkimi hotelami stanowiącymi własność lub dzierżawionymi przez Orbis i jego spółki zależne („Działalność Serwisowa”). Cena za nabycie przez Accor Działalności Serwisowej została ustalona na 1 218 360 tys. zł.

W dniu 24 czerwca 2019 roku Orbis otrzymał opinię przygotowaną przez Deloitte Advisory spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k., w której stwierdzono, że ustalona cena 1 218 360 tys. zł za zbycie na rzecz Accor Działalności Serwisowej mieści się w zakresie godziwej wartości rynkowej. Wycena Działalności Serwisowej została przygotowana według stanu na 31 grudnia 2018 roku, z pominięciem poziomu gotówki i długu (on a debt-free, cash free basis). Godziwa wartość rynkowa odnosi się generalnie do kwoty, za którą Działalność Serwisowa zostałaby przeniesiona pomiędzy zainteresowanym sprzedawcą i zainteresowanym nabywcą, w sytuacji, gdy żaden z nich nie działa pod przymusem i gdy obydwa podmioty posiadają dostateczną wiedzę na temat istotnych faktów.

Ponadto, w dniu 12 czerwca 2019 roku Orbis otrzymał raport z wyceny wszystkich hoteli stanowiących własność lub dzierżawionych przez Orbis i jego spółki zależne (tzw. asset heavy). Zgodnie z raportem przygotowanym według metody zdyskontowanych przepływów pieniężnych, całkowita wartość brutto powyższego portfela hoteli wynosi ok. 1,13 miliarda EUR, z zastrzeżeniem, że wycena nie uwzględnia kosztów ogólnych działalności hoteli, które wynoszą wg. wyliczeń Spółki, łącznie ok. 11 milionów EUR rocznie. Dodatkowo, Orbis jest również właścicielem nieruchomości niehotelowych, których łączna wartość została wyceniona na kwotę ok. 50 milionów EUR. Powyższe wyceny zostały przygotowane przez renomowanych niezależnych rzeczoznawców, specjalizujących się w nieruchomościach hotelowych.

Zawarcie umowy sprzedaży działalności serwisowej (tzw. asset light business)

W dniu 17 września 2019 roku Orbis S.A. i jego wybrane spółki zależne zawarły z Accor S.A. oraz wybranymi spółkami zależnymi Accor S.A. umowę sprzedaży całej hotelowej działalności serwisowej prowadzonej bezpośrednio przez Orbis S.A. w Polsce (tzw. „Departament Usług”) oraz, pośrednio przez jego poszczególne spółki zależne na Węgrzech, w Rumunii, Czechach i na Litwie. Transakcja sprzedaży będzie obejmowała w szczególności: (i) wszelkie składniki materialne i niematerialne oraz zobowiązania przynależne lub funkcjonalnie i organizacyjnie związane z działalnością serwisową, w tym wszelkie prawa i obowiązki wynikające z umów licencyjnych, umów o zarządzanie i umów franczyzy, należności i zobowiązania, pracowników i wszelkie inne prawa i obowiązki związane z usługami świadczonymi przez Orbis S.A. i jego spółki zależne dla hoteli zarządzanych lub franczyzowych, oraz (ii) zawarcie długoterminowych umów zarządzania, na podstawie których Accor S.A., wraz z wybranymi spółkami zależnymi Accor S.A., będą zarządzać wszystkimi hotelami stanowiącymi własność lub dzierżawionymi przez Orbis S.A. i jego spółki zależne. Strony ustaliły, iż łączna cena sprzedaży działalności serwisowej w powyżej wskazanych krajach wyniesie 1 218 360 tys. zł netto.

Częścią transakcji będzie zbycie bezpośrednio przez Orbis S.A. zorganizowanej części przedsiębiorstwa w postaci Departamentu Usług i prowadzonej za jego pośrednictwem działalności serwisowej w Polsce, za cenę wynoszącą 579 624 tys. zł. Sprzedaż Departamentu Usług będzie obejmowała w szczególności:

- wszelkie prawa i obowiązki wynikające z Głównej Umowy Licencyjnej (Master License Agreement) zawartej pomiędzy Accor i Orbis S.A. w dniu 7 stycznia 2015 roku oraz prawa i obowiązki z wszelkich związanych z nią umów dodatkowych;

- wszelkie prawa i obowiązki wynikające z Głównej Umowy Licencyjnej Soluxury (Master License Agreement) zawartej pomiędzy Soluxury HMC i Orbis S.A. w dniu 7 stycznia 2015 roku oraz prawa i obowiązki z wszelkich związanych z nią umów dodatkowych;
- wszelkie prawa i obowiązki wynikające z umów o zarządzanie hotelami i umów franczyzy, a także wszelkich innych umów związanych funkcjonalnie z działalnością Departamentu Usług;
- aktywa wykorzystywane do prowadzenia działalności serwisowej w ramach Departamentu Usług;
- specjalistyczne oprogramowanie i aplikacje związane funkcjonalnie i organizacyjnie z działalnością Departamentu Usług;
- należności i zobowiązania związane funkcjonalnie i organizacyjnie z działalnością Departamentu Usług;
- pracowników zatrudnionych w ramach działalności Departamentu Usług, jak również prawa i obowiązki wynikające z umów o pracę zawartych z takimi pracownikami;
- wszystkie udziały w spółce Orbis Kontrakty Sp. z o.o.

Umowa ma charakter zobowiązujący, w której strony ustaliły, że zamierzają zawrzeć umowy rozporządzające i dokonać przeniesienia Departamentu Usług oraz działalności serwisowej w innych krajach, na rzecz Accor S.A. oraz jego wybranych spółek zależnych, w dniu 31 października 2019 roku. Na dzień publikacji niniejszego raportu spełnione były wszystkie warunki wymagane do sfinalizowania transakcji tj. Grupa uzyskała odpowiednie interpretacje podatkowe w Polsce i na Węgrzech oraz akcjonariusze Orbis S.A. w dniu 18 października wyrazili zgodę na sprzedaż zorganizowanej części przedsiębiorstwa w postaci Departamentu Usług.

Celem sprzedaży Departamentu Usług i działalności serwisowej w innych krajach jest umożliwienie Orbis S.A. skoncentrowania strategii i działalności operacyjnej Orbis S.A. oraz jej spółek zależnych na części nieruchomościowej, która jest z powodzeniem rozwijana poprzez różne procesy inwestycyjne: rozwój organiczny, nabywanie i modernizację istniejących budynków oraz budowę nowych obiektów, co stanowi podstawę rozwoju działalności hotelarskiej.

4.5 Działalność zaniechana oraz aktywa i zobowiązania klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży

4.5.1 Działalność zaniechana

W związku z podjętą przez Zarząd Orbis S.A. decyzją dotyczącą zbycia działalności serwisowej świadczonej przez Orbis S.A. i spółki należące do Grupy Kapitałowej Orbis oraz podpisaniem w dniu 17 września umowy sprzedaży całej hotelowej działalności serwisowej (opis w punkcie 4.4) wyniki tej działalności stanowią działalność zaniechaną, a aktywa i zobowiązania bezpośrednio związane z jej prowadzeniem zostały zakwalifikowane jako grupa do zbycia zgodnie z MSSF 5.

Poniżej przedstawiono podstawowe kategorie aktywów i zobowiązań składające się na działalność sklasyfikowaną jako przeznaczona do zbycia na dzień bilansowy oraz wyniki i przepływy pieniężne z tej działalności we wszystkich prezentowanych okresach. Zaprezentowane dane obejmują przede wszystkim należności i przychody z tytułu umów o zarządzanie i franczyzy oraz zobowiązania i bezpośrednie koszty związane z usługami świadczonymi przez Orbis S.A. i jego spółki zależne dla hoteli zarządzanych lub franczyzowych, jak również koszty związane z pozyskiwaniem nowych kontraktów w modelu asset light. W przypadku Polski i Węgier, gdzie sprzedaż działalności serwisowej odbędzie się poprzez sprzedaż zorganizowanych części przedsiębiorstwa, na dzień 30 września w ramach aktywów przeznaczonych do sprzedaży zostały zaprezentowane również środki trwałe oraz wartości niematerialne wykorzystywane do prowadzenia działalności asset light, a w zobowiązaniach ujęto zobowiązania wobec pracowników, którzy przejdą do nowych spółek utworzonych przez Accor. Ponadto do działalności zaniechanej zostały zakwalifikowane wyniki oraz aktywa i zobowiązania spółki Orbis Kontrakty Sp. z o.o.

W wyniku działalności zaniechanej nie zostały ujęte koszty własne związane z działalnością serwisową (w tym np. koszty działów sprzedaży, dystrybucji i zarządzania przychodami), które po zbyciu tej działalności nadal będą ponoszone przez Grupę na podstawie zawartej z Accor S.A. umowy o zarządzanie.

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT DZIAŁALNOŚCI ZANIECHANEJ	3 miesiące zakończone 30.09.2019	9 miesięcy zakończonych 30.09.2019	3 miesiące zakończone 30.09.2018	9 miesięcy zakończonych 30.09.2018
Przychody netto ze sprzedaży	18 451	40 369	12 790	27 232
Koszty działalności operacyjnej, w tym:	(14 869)	(20 554)	(9 773)	(13 305)
<i>Koszty świadczeń pracowniczych</i>	<i>(1 152)</i>	<i>(3 978)</i>	<i>(1 208)</i>	<i>(3 264)</i>
Pozostałe przychody/(koszty) operacyjne netto	2 851	4 050	1 675	2 489
EBITDAR	6 433	23 865	4 692	16 416
EBITDA operacyjna	6 433	23 865	4 692	16 416
Amortyzacja	(2)	(6)	(2)	(8)
Zysk z działalności operacyjnej bez zdarzeń jednorazowych	6 431	23 859	4 690	16 408
Zysk z działalności operacyjnej	6 431	23 859	4 690	16 408
Przychody finansowe	15	98	14	70
Koszty finansowe	(1)	(6)	0	(2)
Zysk przed opodatkowaniem	6 445	23 951	4 704	16 476
Podatek dochodowy	(976)	(3 254)	(440)	(2 296)
Zysk netto z działalności zaniechanej	5 469	20 697	4 264	14 180
Całkowite dochody z działalności zaniechanej	5 469	20 697	4 264	14 180

PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE Z DZIAŁALNOŚCI ZANIECHANEJ	3 miesiące zakończone 30.09.2019	9 miesięcy zakończonych 30.09.2019	3 miesiące zakończone 30.09.2018	9 miesięcy zakończonych 30.09.2018
Przepływy z działalności operacyjnej	11 644	26 320	4 994	15 231
Przepływy z działalności inwestycyjnej	10	93	5	55
Razem przepływy pieniężne netto	11 654	26 413	4 999	15 286

4.5.2 Aktywa i zobowiązania klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży

Na aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży składają się:

AKTYWA I ZOBOWIĄZANIA KLASYFIKOWANE JAKO PRZEZNACZONE DO SPRZEDAŻY	Stan na:			
	30 września 2019	30 czerwca 2019	31 grudnia 2018	30 września 2018
Działalność serwisowa, w tym:	74 087	24 759	0	0
- aktywa z tytułu prawa do użytkowania*	428	0	0	0
Pozostałe aktywa z tytułu prawa do użytkowania*	2 647	2 647	0	0
Pozostałe aktywa	0	0	8 690	23 210
Aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży razem	76 734	27 406	8 690	23 210
Działalność serwisowa, w tym:	12 721	9 333	0	0
- zobowiązania z tytułu leasingu*	429	0	0	0
Pozostałe zobowiązania z tytułu leasingu*	2 629	2 597	0	0
Zobowiązania związane z aktywami klasyfikowanymi jako przeznaczone do sprzedaży razem	15 350	11 930	0	0

* informacja na temat aktywów z tytułu prawa do użytkowania oraz zobowiązań z tytułu leasingu znajduje się w punkcie 5.8

Aktywa i zobowiązania Grupy Orbis związane z jej działalnością serwisową na koniec września i czerwca br. przedstawiają się następująco:

AKTYWA I ZOBOWIĄZANIA KLASYFIKOWANE JAKO PRZEZNACZONE DO SPRZEDAŻY (DZIAŁALNOŚĆ SERWISOWA)	stan na 30.09.2019	stan na 30.06.2019
Aktywa trwałe	4 132	7
Rzeczowe aktywa trwałe, w tym:	3 022	7
- aktywa z tytułu prawa do użytkowania	428	0
Wartości niematerialne	181	0
Aktywa kontraktowe	381	0
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	548	0
Aktywa obrotowe	69 955	24 752
Należności handlowe	30 848	21 336
Należności z tytułu podatku dochodowego	13 870	60
Należności krótkoterminowe inne	18 797	17
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	6 440	3 339
Aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	74 087	24 759
Zobowiązania długoterminowe	2 397	3 065
Zobowiązania z tytułu leasingu	258	0
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0	920
Zobowiązania kontraktowe	2 139	2 145
Zobowiązania krótkoterminowe	10 324	6 268
Zobowiązania z tytułu leasingu	171	0
Zobowiązania handlowe	8 647	5 863
Zobowiązania kontraktowe	170	168
Zobowiązania krótkoterminowe inne	1 336	237
Zobowiązania związane z aktywami klasyfikowanymi jako przeznaczone do sprzedaży	12 721	9 333

Ponadto, na dzień 30 września 2019 roku oraz 30 czerwca 2019 roku w aktywach klasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży oraz zobowiązaniach związanych z tymi aktywami ujęte jest prawo wieczystego użytkowania gruntu w Częstochowie stanowiące leasing zgodnie z MSSF 16. Sprzedaż tego prawa planowana jest do końca 2019 roku.

Na dzień 31 grudnia 2018 roku Grupa w pozycji aktywów klasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży zaprezentowała nieruchomość niehotelową zlokalizowaną we Wrocławiu, której sprzedaż nastąpiła w pierwszych dniach lutego 2019 roku.

Z kolei na dzień 30 września 2018 roku w aktywach klasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży wykazane zostały:

- składniki rzeczowych aktywów trwałych (w tym prawo wieczystego użytkowania gruntów wraz z budynkiem i wyposażeniem) hotelu ibis budget Toruń,
- nieruchomość zlokalizowana w Toruniu zabudowana niedokończonym budynkiem, który pierwotnie planowany był na hotel ibis,
- nieruchomość gruntowa wraz z prawem własności budynków położona w Poznaniu przy ul. Prusimskiej,
- nieruchomość niehotelowa zlokalizowana we Wrocławiu, obejmująca prawo wieczystego użytkowania gruntów, budynki oraz urządzenia.

4.6 Wyniki finansowe Grupy Orbis

W ciągu 9 miesięcy 2019 roku EBITDA operacyjna Grupy Orbis z działalności kontynuowanej wyniosła 394,9 mln zł, tj. była o 15,6% wyższa w porównaniu do danych za 9 miesięcy 2018 roku. Z kolei zysk przed opodatkowaniem zmniejszył się w porównaniu z rokiem ubiegłym o 29,2% do poziomu 235,0 mln zł w związku z niższym wynikiem z tytułu zdarzeń jednorazowych.

Rachunek zysków i strat w ujęciu analitycznym (działalność kontynuowana)	9 miesięcy zakończonych 30.09.2019	9 miesięcy zakończonych 30.09.2019 bez wpływu MSSF 16	9 miesięcy zakończonych 30.09.2018	% zmiana 9M 2019/ 9M 2018	% zmiana 9M 2019 bez wpływu MSSF 16/ 9M 2018
Przychody netto ze sprzedaży	1 090 337	1 090 337	1 054 773	3,4%	3,4%
<i>Przychody netto ze sprzedaży „like-for-like”</i>	<i>1 062 223</i>	<i>1 062 223</i>	<i>1 011 942</i>	<i>5,0%</i>	<i>5,0%</i>
EBITDAR	403 793	393 977	383 855	5,2%	2,6%
EBITDA operacyjna	394 898	348 880	341 574	15,6%	2,1%
<i>EBITDA „like-for-like”</i>	<i>386 899</i>	<i>340 881</i>	<i>331 710</i>	<i>16,6%</i>	<i>2,8%</i>
Wynik z działalności operacyjnej (EBIT) bez zdarzeń jednorazowych	230 827	217 718	216 655	6,5%	0,5%
Wynik z działalności operacyjnej (EBIT)	271 548	250 805	347 132	-21,8%	-27,7%
Wynik na działalności finansowej	(36 573)	(16 767)	(15 177)	-141,0%	-10,5%
Zysk przed opodatkowaniem	234 975	234 038	331 955	-29,2%	-29,5%

Rachunek zysków i strat w ujęciu analitycznym (działalność kontynuowana)	III kwartał 2019	III kwartał 2019 bez wpływu MSSF 16	III kwartał 2018	% zmiana IIIQ 2019/ IIIQ 2018	% zmiana IIIQ 2019 bez wpływu MSSF 16/ IIIQ 2018
Przychody netto ze sprzedaży	406 285	406 285	378 903	7,2%	7,2%
<i>Przychody netto ze sprzedaży „like-for-like”</i>	<i>396 117</i>	<i>396 117</i>	<i>376 529</i>	<i>5,2%</i>	<i>5,2%</i>
EBITDAR	174 522	171 295	162 492	7,4%	5,4%
EBITDA operacyjna	171 586	155 867	148 493	15,6%	5,0%
<i>EBITDA „like-for-like”</i>	<i>168 140</i>	<i>152 421</i>	<i>148 380</i>	<i>13,3%</i>	<i>2,7%</i>
Wynik z działalności operacyjnej (EBIT) bez zdarzeń jednorazowych	116 049	111 634	105 890	9,6%	5,4%
Wynik z działalności operacyjnej (EBIT)	108 079	103 664	106 916	1,1%	-3,0%
Wynik na działalności finansowej	(16 857)	(7 274)	(8 552)	-97,1%	14,9%
Zysk przed opodatkowaniem	91 222	96 390	98 364	-7,3%	-2,0%

W okresie 9 miesięcy 2019 roku przychody netto ze sprzedaży Grupy ukształtowały się na poziomie 1 090,3 mln zł, czyli wzrosły o 3,4% w porównaniu do danych za 9 miesięcy 2018 roku.

W okresie 9 miesięcy 2019 roku przychód przypadający na 1 dostępny pokój w hotelach własnych¹ Grupy Orbis wyniósł 200,2 zł, czyli był o 4,3% wyższy w porównaniu do danych za 9 miesięcy 2018 roku. W III kwartale 2019 roku wskaźnik RevPAR hoteli własnych Grupy Orbis osiągnął wartość 227,6 zł, tj. wzrósł o 6,1% w porównaniu z analogicznym okresem poprzedniego roku. Głównym motorem wzrostu jest średnia cena za pokój, która ukształtowała się na poziomie 270,5 zł (+3,9%) w okresie 9 miesięcy oraz 281,0 zł (+5,9%) w samym trzecim kwartale 2019 roku.

Wskaźniki operacyjne hoteli własnych	9 miesięcy 2019	9 miesięcy 2018	% zmiana	9 miesięcy 2019	9 miesięcy 2018	% zmiana
	wyniki raportowane			wyniki „like-for-like”		
	Grupa Hotelowa Orbis*					
Frekwencja w %	74,0	73,7	0,3 p.p.	74,8	74,4	0,4 p.p.
Średnia cena za pokój (ARR) bez VAT w zł	270,5	260,4	3,9%	272,3	259,2	5,1%
Przychód na 1 dostępny pokój (RevPAR) w zł	200,2	192,0	4,3%	203,6	192,8	5,6%

Wskaźniki operacyjne hoteli własnych	III kwartał 2019	III kwartał 2018	% zmiana	III kwartał 2019	III kwartał 2018	% zmiana
	wyniki raportowane			wyniki „like-for-like”		
	Grupa Hotelowa Orbis*					
Frekwencja w %	81,0	80,8	0,2 p.p.	81,6	81,2	0,4 p.p.
Średnia cena za pokój (ARR) bez VAT w zł	281,0	265,4	5,9%	283,2	267,1	6,0%
Przychód na 1 dostępny pokój (RevPAR) w zł	227,6	214,6	6,1%	231,2	216,8	6,6%

*Szczegółowe zestawienie wskaźników operacyjnych Grupy Orbis za 9 miesięcy 2019 roku oraz za III kwartał 2019 roku w różnych przekrojach przedstawiono w Załączniku nr 1 do niniejszego sprawozdania.

¹ Obejmują wyniki hoteli własnych i leasingowanych spółek: Orbis S.A., UAB Hekon, Katerinska Hotel s.r.o., Accor Pannonia Hotels Zrt., Accor Pannonia Slovakia s.r.o., Accor Hotels Romania s.r.l.

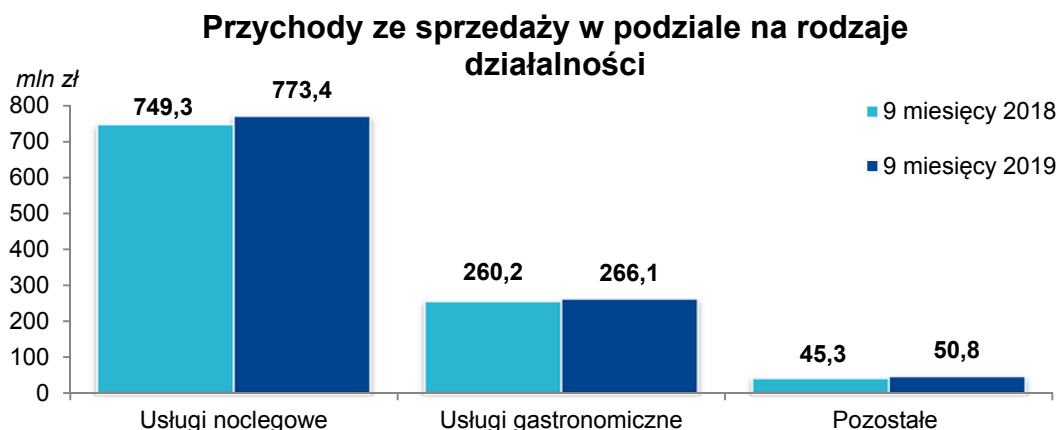
Struktura rodzajowa przychodów ze sprzedaży Grupy nie uległa istotnej zmianie w porównaniu z przychodami za 9 miesięcy 2018 roku. W okresie od stycznia do września 2019 roku przychody z usług noclegowych wyniosły 773,4 mln zł, co stanowiło 70,9% całości przychodów Grupy. W porównaniu do danych za 9 miesięcy ubiegłego roku przychody z usług noclegowych wzrosły o 3,2%.

Przychody z gastronomii ukształtowały się w okresie 9 miesięcy 2019 roku na poziomie 266,1 mln zł, tj. stanowiły 24,4% przychodów skonsolidowanych. W porównaniu do danych za 9 miesięcy 2018 roku przychody z usług gastronomicznych nieznacznie wzrosły o 2,3%.

Udział pozostałych przychodów, które obejmują głównie przychody z wynajmu nieruchomości oraz miejsc parkingowych stanowi 4,7% przychodów skonsolidowanych (4,3% w porównywalnym okresie).

Przychody z tytułu franczyzy i zarządzania zostały zakwalifikowane do działalności zaniechanej.

Struktura rodzajowa przychodów ze sprzedaży Grupy Orbis w okresie 9 miesięcy 2019 i 2018 roku kształtowała się następująco:



Koszty działalności operacyjnej Grupy Orbis (w tym koszty wynajmu nieruchomości oraz amortyzacja) wyniosły w analizowanym okresie 859,5 mln zł, czyli nieznacznie wzrosły (o 21,2 mln zł, tj. 2,5%) w porównaniu do okresu 9 miesięcy 2018 roku. Wzrost (o 11,0 mln zł) odnotowały koszty usług obcych, w tym głównie prowizje biur podróży oraz usług sprzątania i outsourcingu. W porównaniu do analogicznego okresu 2018 roku w największym stopniu spadły natomiast koszty podatków i opłat (o 7,7 mln zł), co jest efektem implementacji MSSF 16 (przed wdrożeniem nowego standardu w podatkach i opłatach ujmowane były opłaty z tyt. wieczystego użytkowania gruntów). Wdrożenie MSSF 16 wpłynęło również na spadek kosztów wynajmu nieruchomości oraz wzrost amortyzacji. Koszt amortyzacji aktywów z tytułu prawa do użytkowania w okresie 9 miesięcy 2019 roku wyniósł 36,2 mln zł.

Pomimo wzrostu kosztów operacyjnych **EBITDA operacyjna wzrosła o 15,6% do poziomu 394,9 mln zł**, zaś **zysk z działalności operacyjnej bez zdarzeń jednorazowych wyniósł 230,9 mln zł**, tj. był o 6,5% wyższy niż w analogicznym okresie ubiegłego roku.

Grupa Orbis osiągnęła w analizowanym okresie dodatni wynik zdarzeń jednorazowych w wysokości 40,7 mln zł. Jest to głównie efekt sfinalizowania w dniu 1 lutego 2019 roku transakcji sprzedaży nieruchomości niehotelowej we Wrocławiu. Wynik na tej transakcji wyniósł 41,5 mln zł. Ponadto, w zdarzeniach jednorazowych ujęty został zysk na sprzedaży byłego hotelu Giewont w wysokości 9,4 mln zł, nieruchomości niehotelowej w Szczecinie w wysokości 3,7 mln zł oraz zysk na sprzedaży hotelu ibis budget Toruń w wysokości 1,9 mln zł. Dodatkowo, w wyniku zdarzeń jednorazowych ujęte zostały koszty związane z podziałem Orbisu i sprzedażą działalności serwisowej (10,9 mln zł), koszty poniesione w związku z przystąpieniem do procesu wykupu z leasingu hotelu MGallery w Pradze oraz koszty związane z rozpoczętym postępowaniem arbitrażowym dotyczącym tego wykupu (1,4 mln zł), koszty likwidacji środków trwałych na Węgrzech (1,2 mln zł) oraz koszty z tytułu aktualizacji wartości firmy (2,5 mln zł).

Z kolei, w roku poprzednim wysoki wynik zdarzeń jednorazowych związany był ze sprzedażą hoteli: Sofitel Budapest Chain Bridge, Novotel Szeged, Mercure Cieszyn, ibis Styles Bielsko Biala i ibis Pilzno oraz nieruchomości niehotelowych zlokalizowanych w Karpaczu oraz w Warszawie. Dodatkowo, rozpoznano przychód w związku z rozwiązaniem odpisu aktualizującego dotyczącego hotelu w Czechach.

Na skutek powyższych zmian w okresie 9 miesięcy 2019 roku Grupa wygenerowała **zysk z działalności operacyjnej (EBIT) w wysokości 271,5 mln zł**, w porównaniu do 347,1 mln zł w roku ubiegłym.

W związku z wejściem w życie MSSF 16, w okresie 9 miesięcy 2019 roku Grupa odnotowała wzrost kosztów finansowych w porównaniu do analogicznego okresu roku ubiegłego. Naliczone w okresie 9 miesięcy odsetki od zobowiązań leasingowych wyniosły 15,9 mln zł. Naliczone odsetki i koszty związane z obsługą zadłużenia z tytułu obligacji pozostały na porównywalnym poziomie. Dodatkowo, wpływ na wyższe koszty finansowe miały naliczone odsetki od zobowiązań podatkowych w kwocie 7,6 mln zł oraz ujemne różnice kursowe z wyceny sald transakcji w walutach obcych.

Grupa Orbis zakończyła 9 miesięcy 2019 roku **zyskiem netto z działalności kontynuowanej na poziomie 188,3 mln zł** w porównaniu do zysku na poziomie 284,5 mln zł w analogicznym okresie 2018 roku.

Do wyniku z działalności zaniechanej w prezentowanych okresach zakwalifikowano działalność serwisową obejmującą przede wszystkim przychody z tytułu umów o zarządzanie i franczyzy oraz bezpośrednie koszty związane z usługami świadczonymi przez Orbis S.A. i jego spółki zależne dla hoteli zarządzanych lub franczyzowych, jak również koszty związane z pozyskiwaniem nowych kontraktów w modelu asset light. Ponadto do działalności zaniechanej zostały zakwalifikowane wyniki spółki Orbis Kontrakty Sp. z o.o.

Po uwzględnieniu wyniku z działalności zaniechanej (zysk na poziomie 20,7 mln zł), Grupa Orbis zamknęła okres 9 miesięcy 2019 roku **zyskiem netto** w wysokości **209,0 mln zł**.

4.7 Segmenty działalności

Grupa Kapitałowa Orbis wyróżnia dwa sprawozdawcze segmenty operacyjne:

- hotele o wyższym i średnim standardzie (Up&Midscale), do którego należą hotele marki Sofitel, MGallery, Novotel oraz Mercure,
- hotele ekonomiczne, czyli hotele marki ibis, ibis budget oraz ibis Styles.

Poza wynikami segmentów operacyjnych Zarząd jednostki dominującej analizuje także wyniki w podziale na poszczególne obszary geograficzne.

Ocena działalności segmentów dokonywana jest głównie na podstawie przychodów oraz wyników na poziomie EBIT (wynik z działalności operacyjnej) oraz EBITDA (wynik z działalności operacyjnej bez uwzględnienia amortyzacji), z wyłączeniem zdarzeń niepowtarzalnych i jednorazowych. Regularnej analizie poddawane są również ponoszone nakłady inwestycyjne. Analiza dokonywana jest dla hoteli własnych i leasingowanych.

4.7.1 Wyniki w podziale na segmenty operacyjne

Na dzień 30 września 2019 roku w skład poszczególnych segmentów operacyjnych wchodziły:

- segment Up&Midscale: 3 hotele marki Sofitel, 20 hoteli marki Novotel, 14 hoteli marki Mercure oraz 1 hotel MGallery,
- segment Hoteli Ekonomicznych: 24 hotele marki ibis, 8 hoteli marki ibis budget i 3 hotele marki ibis Styles.

Natomiast na dzień 30 września 2018 roku w skład poszczególnych segmentów operacyjnych wchodziły:

- segment Up&Midscale: 3 hotele marki Sofitel, 20 hoteli marki Novotel, 14 hoteli marki Mercure oraz 1 hotel MGallery,
- segment Hoteli Ekonomicznych: 22 hotele marki ibis, 9 hoteli marki ibis budget i 2 hotele marki ibis Styles.

Działalność nieprzypisana obejmuje przychody i koszty Biura Zarządu (w tym przychody i koszty z wynajmu nieruchomości inwestycyjnych oraz przychody z franczyzy i zarządzania, które zostały zakwalifikowane do działalności zaniechanej) oraz zdarzenia niepowtarzalne i jednorazowe, takie jak aktualizacja wartości niefinansowych aktywów trwałych, wynik na sprzedaży nieruchomości oraz koszty restrukturyzacji. W ramach działalności nieprzypisanej wykazywany jest również podatek dochodowy bieżący i odroczony (Grupa nie kalkuluje podatku dochodowego dla poszczególnych segmentów działalności).

9 miesięcy 2019 roku	Segmenty operacyjne		Działalność nieprzypisana i korekty konsolidacyjne	Wartość skonsolidowana
	Hotele Up&Midscale	Hotele ekonomiczne		
Przychody segmentu, w tym:	817 035	264 860	8 442	1 090 337
Sprzedaż klientom zewnętrznym	817 035	264 860	8 442	1 090 337
EBITDAR	343 016	130 742	(69 965)	403 793
EBITDA operacyjna	335 347	130 378	(70 827)	394 898
Amortyzacja	(117 021)	(42 171)	(4 879)	(164 071)
Zysk/(strata) z działalności operacyjnej bez zdarzeń jednorazowych	218 326	88 207	(75 706)	230 827
Wynik zdarzeń jednorazowych	0	0	40 721	40 721
Zysk/(strata) z działalności operacyjnej (EBIT)	218 326	88 207	(34 985)	271 548
Przychody/(koszty) finansowe	(14 680)	(5 071)	(16 822)	(36 573)
Podatek dochodowy	0	0	(46 698)	(46 698)
Zysk/(strata) z działalności kontynuowanej	203 646	83 136	(98 505)	188 277
Działalność zaniechana	0	0	20 697	20 697
Zysk/(strata) netto	203 646	83 136	(77 808)	208 974
Nakłady inwestycyjne	91 663	15 605	9 600	116 868

9 miesięcy 2019 roku bez wpływu MSSF 16	Segmenty operacyjne		Działalność nieprzypisana i korekty konsolidacyjne	Wartość skonsolidowana
	Hotele Up&Midscale	Hotele ekonomiczne		
Przychody segmentu, w tym:	817 035	264 860	8 442	1 090 337
Sprzedaż klientom zewnętrznym	817 035	264 860	8 442	1 090 337
EBITDAR	336 647	128 464	(71 134)	393 977
EBITDA operacyjna	301 068	120 817	(73 005)	348 880
Amortyzacja	(91 714)	(36 038)	(3 410)	(131 162)
Zysk/(strata) z działalności operacyjnej bez zdarzeń jednorazowych	209 354	84 779	(76 415)	217 718
Wynik zdarzeń jednorazowych	0	0	33 087	33 087
Zysk/(strata) z działalności operacyjnej (EBIT)	209 354	84 779	(43 328)	250 805
Przychody/(koszty) finansowe	(538)	(389)	(15 840)	(16 767)
Podatek dochodowy	0	0	(46 052)	(46 052)
Zysk/(strata) z działalności kontynuowanej	208 816	84 390	(105 220)	187 986
Działalność zaniechana	0	0	20 697	20 697
Zysk/(strata) netto	208 816	84 390	(84 523)	208 683
Nakłady inwestycyjne	91 663	15 605	9 600	116 868

9 miesięcy 2018 roku	Segmenty operacyjne		Działalność nieprzypisana i korekty konsolidacyjne	Wartość skonsolidowana
	Hotele Up&Midscale	Hotele ekonomiczne		
Przychody segmentu, w tym:	805 205	239 749	9 819	1 054 773
Sprzedaż klientom zewnętrznym	805 205	239 749	9 819	1 054 773
EBITDAR	335 383	118 589	(70 117)	383 855
EBITDA operacyjna	301 345	111 580	(71 351)	341 574
Amortyzacja	(91 426)	(30 217)	(3 276)	(124 919)
Zysk/(strata) z działalności operacyjnej bez zdarzeń jednorazowych	209 919	81 363	(74 627)	216 655
Wynik zdarzeń jednorazowych	0	0	130 477	130 477
Zysk z działalności operacyjnej (EBIT)	209 919	81 363	55 850	347 132
Przychody/(koszty) finansowe	(822)	(612)	(13 743)	(15 177)
Podatek dochodowy	0	0	(47 453)	(47 453)
Zysk/(strata) z działalności kontynuowanej	209 097	80 751	(5 346)	284 502
Działalność zaniechana	0	0	14 180	14 180
Zysk netto	209 097	80 751	8 834	298 682
Nakłady inwestycyjne	128 746	92 488	2 870	224 104

III kwartał 2019 roku	Segmenty operacyjne		Działalność nieprzypisana i korekty konsolidacyjne	Wartość skonsolidowana
	Hotele Up&Midscale	Hotele ekonomiczne		
Przychody segmentu, w tym:	302 074	101 408	2 803	406 285
Sprzedaż klientom zewnętrznym	302 074	101 408	2 803	406 285
EBITDAR	139 767	53 740	(18 985)	174 522
EBITDA operacyjna	137 423	53 428	(19 265)	171 586
Amortyzacja	(39 461)	(13 911)	(2 165)	(55 537)
Zysk/(strata) z działalności operacyjnej bez zdarzeń jednorazowych	97 962	39 517	(21 430)	116 049
Wynik zdarzeń jednorazowych	0	0	(7 970)	(7 970)
Zysk/(strata) z działalności operacyjnej (EBIT)	97 962	39 517	(29 400)	108 079
Przychody/(koszty) finansowe	(7 704)	(1 836)	(7 317)	(16 857)
Podatek dochodowy	0	0	(16 798)	(16 798)
Zysk/(strata) z działalności kontynuowanej	90 258	37 681	(53 515)	74 424
Działalność zaniechana	0	0	5 469	5 469
Zysk/(strata) netto	90 258	37 681	(48 046)	79 893
Nakłady inwestycyjne	23 928	6 848	5 281	36 057

III kwartał 2019 roku bez wpływu MSSF 16	Segmenty operacyjne		Działalność nieprzypisana i korekty konsolidacyjne	Wartość skonsolidowana
	Hotele Up&Midscale	Hotele ekonomiczne		
Przychody segmentu, w tym:	302 074	101 408	2 803	406 285
Sprzedaż klientom zewnętrznym	302 074	101 408	2 803	406 285
EBITDAR	137 644	52 980	(19 329)	171 295
EBITDA operacyjna	126 096	50 222	(20 451)	155 867
Amortyzacja	(31 007)	(11 852)	(1 374)	(44 233)
Zysk/(strata) z działalności operacyjnej bez zdarzeń jednorazowych	95 089	38 370	(21 825)	111 634
Wynik zdarzeń jednorazowych	0	0	(7 970)	(7 970)
Zysk/(strata) z działalności operacyjnej (EBIT)	95 089	38 370	(29 795)	103 664
Przychody/(koszty) finansowe	(352)	(165)	(6 757)	(7 274)
Podatek dochodowy	0	0	(17 481)	(17 481)
Zysk/(strata) z działalności kontynuowanej	94 737	38 205	(54 033)	78 909
Działalność zaniechana	0	0	5 469	5 469
Zysk/(strata) netto	94 737	38 205	(48 564)	84 378
Nakłady inwestycyjne	23 928	6 848	5 281	36 057

III kwartał 2018 roku	Segmenty operacyjne		Działalność nieprzypisana i korekty konsolidacyjne	Wartość skonsolidowana
	Hotele Up&Midscale	Hotele ekonomiczne		
Przychody segmentu, w tym:	285 267	90 191	3 445	378 903
Sprzedaż klientom zewnętrznym	285 267	90 191	3 445	378 903
EBITDAR	132 452	48 043	(18 003)	162 492
EBITDA operacyjna	121 254	45 663	(18 424)	148 493
Amortyzacja	(31 473)	(10 128)	(1 002)	(42 603)
Zysk/(strata) z działalności operacyjnej bez zdarzeń jednorazowych	89 781	35 535	(19 426)	105 890
Wynik zdarzeń jednorazowych	0	0	1 026	1 026
Zysk/(strata) z działalności operacyjnej (EBIT)	89 781	35 535	(18 400)	106 916
Przychody/(koszty) finansowe	(206)	(220)	(8 126)	(8 552)
Podatek dochodowy	0	0	(18 962)	(18 962)
Zysk/(strata) z działalności kontynuowanej	89 575	35 315	(45 488)	79 402
Działalność zaniechana	0	0	4 264	4 264
Zysk/(strata) netto	89 575	35 315	(41 224)	83 666
Nakłady inwestycyjne	72 215	57 044	1 301	130 560

W okresie 9 miesięcy 2019 roku przychody segmentu Up&Midscale stanowiły 74,9% przychodów skonsolidowanych w porównaniu do 76,3% w roku ubiegłym. W III kwartale udział przychodów hoteli z trzema i więcej gwiazdkami wyniósł 74,4% w 2019 roku oraz 75,3% w roku 2018. Spadek udziału przychodów segmentu Up&Midscale w przychodach Grupy wynikał przede wszystkim ze zwiększenia ilości hoteli ekonomicznych w portfolio Grupy Orbis o hotele: ibis Vilnius (sierpień 2018 roku), ibis Styles Warszawa Centrum (listopad 2018 roku) oraz ibis Budapest Castle Hill (sierpień 2019 roku), a także ze sprzedaży w maju 2018 roku hotelu z segmentu Up&Midscale - Sofitel Budapest Chain Bridge.

Poniżej przedstawiono wskaźniki operacyjne hoteli własnych Grupy Orbis w podziale na hotele Up&Midscale oraz hotele ekonomiczne w okresie 9 miesięcy 2019 roku, III kwartału 2019 roku oraz analogicznych okresów 2018 roku:

Wskaźniki operacyjne hoteli własnych w podziale na główne kategorie	9 miesięcy 2019	9 miesięcy 2018	% zmiana	9 miesięcy 2019	9 miesięcy 2018	% zmiana
	wyniki raportowane			wyniki „like-for-like”		
Hotele Ekonomiczne						
Frekwencja w %	73,7	74,8	-1,1 p.p.	75,8	75,9	-0,1 p.p.
Średnia cena za pokój (ARR) bez VAT w zł	197,5	186,6	5,8%	196,2	189,3	3,6%
Przychód na 1 dostępny pokój (RevPAR) w zł	145,6	139,6	4,3%	148,8	143,6	3,6%
Hotele Up&Midscale (3 gwiazdki i więcej)						
Frekwencja w %	74,2	73,2	1,0 p.p.	74,2	73,6	0,6 p.p.
Średnia cena za pokój (ARR) bez VAT w zł	313,6	300,9	4,2%	314,0	297,1	5,7%
Przychód na 1 dostępny pokój (RevPAR) w zł	232,7	220,2	5,7%	233,1	218,6	6,6%

Wskaźniki operacyjne hoteli własnych w podziale na główne kategorie	III kwartał 2019	III kwartał 2018	% zmiana	III kwartał 2019	III kwartał 2018	% zmiana
	wyniki raportowane			wyniki „like-for-like”		
Hotele Ekonomiczne						
Frekwencja w %	80,0	81,2	-1,2 p.p.	81,7	82,1	-0,4 p.p.
Średnia cena za pokój (ARR) bez VAT w zł	207,2	196,1	5,7%	206,1	198,3	3,9%
Przychód na 1 dostępny pokój (RevPAR) w zł	165,6	159,3	4,0%	168,4	162,9	3,4%
Hotele Up&Midscale (3 gwiazdki i więcej)						
Frekwencja w %	81,6	80,6	1,0 p.p.	81,6	80,7	0,9 p.p.
Średnia cena za pokój (ARR) bez VAT w zł	324,8	303,5	7,0%	324,8	303,9	6,9%
Przychód na 1 dostępny pokój (RevPAR) w zł	265,0	244,7	8,3%	265,0	245,2	8,1%

Średni przychód na 1 dostępny pokój wahał się od 145,6 zł w hotelach ekonomicznych do 232,7 zł w hotelach Up&Midscale w okresie 9 miesięcy 2019 roku oraz odpowiednio od 139,6 zł do 220,2 zł w porównywalnym okresie 2018 roku. Wzrost wskaźnika RevPAR jest w szczególności efektem wyższej średniej ceny za pokój (wzrost wskaźnika ARR w hotelach ekonomicznych o 5,8% oraz o 4,2% w hotelach Up&Midscale).

Z kolei w III kwartale 2019 roku średni przychód na 1 dostępny pokój wyniósł w hotelach ekonomicznych 165,6 zł (i wzrósł o 4,0% w porównaniu do III kwartału 2018 roku). Jest to w szczególności efekt wyższej średniej ceny za pokój (ARR), która w hotelach ekonomicznych uległa poprawie o 5,7%, pomimo nieznacznie niższej frekwencji (spadek o 1,2 p.p.). Również w hotelach Up&Midscale odnotowano wzrost średniej ceny za pokój (o 7,0%), któremu towarzyszyła wyższa frekwencja (wzrost 1,0 p.p.) oraz wyższy przychód na 1 dostępny pokój (wzrost o 8,3%).

4.7.2 Wyniki w podziale na obszary geograficzne

Segmenty geograficzne oparte są o kryterium lokalizacji punktów świadczenia usług i innych aktywów, gdzie Grupa wykorzystwała stosowany w sprawozdawczości wewnętrznej podział na regiony operacyjne.

Na dzień 30 września 2019 roku w skład poszczególnych segmentów geograficznych wchodziły:

- Polska: 3 hotele marki Sofitel, 13 hoteli marki Novotel, 8 hoteli marki Mercure, 13 hoteli marki ibis, 8 hoteli marki ibis budget oraz 1 hotel marki ibis Styles,
- Węgry: 4 hotele marki Novotel, 3 hotele marki Mercure, 6 hoteli marki ibis i 2 hotele ibis Styles,
- Czechy: po jednym hotelu marek Novotel, Mercure i MGallery oraz 3 hotele ibis,
- Pozostałe kraje (Litwa, Rumunia, Słowacja): 2 hotele marki Novotel, 2 hotele marki Mercure i 2 hotele ibis.

Natomiast na dzień 30 września 2018 roku w skład poszczególnych segmentów geograficznych wchodziły:

- Polska: 3 hotele marki Sofitel, 13 hoteli marki Novotel, 8 hoteli marki Mercure, 12 hoteli marki ibis oraz 9 hoteli marki ibis budget,
- Węgry: 4 hotele marki Novotel, 3 hotele marki Mercure, 5 hoteli marki ibis i 2 hotele ibis Styles,
- Czechy: po jednym hotelu marek Novotel, Mercure i MGallery oraz 3 hotele ibis,
- Pozostałe kraje (Litwa, Rumunia, Słowacja): 2 hotele marki Novotel, 2 hotele marki Mercure i 2 hotele ibis.

9 miesięcy 2019 roku	Segmenty geograficzne				Wzajemne eliminacje i korekty konsolidacyjne	Wartość skonsolidowana
	Polska	Węgry	Czechy	Pozostałe kraje		
Przychody segmentu, w tym:	706 153	219 317	90 308	80 735	(6 176)	1 090 337
Sprzedaż klientom zewnętrznym	702 733	219 305	90 308	77 991	0	1 090 337
Sprzedaż innym segmentom	3 420	12	0	2 744	(6 176)	0
EBITDAR	246 817	85 206	41 069	30 523	178	403 793
EBITDA operacyjna	246 817	84 928	41 063	21 912	178	394 898
Amortyzacja	(103 059)	(32 906)	(18 814)	(9 292)	0	(164 071)
Zysk z działalności operacyjnej bez zdarzeń jednorazowych	143 758	52 022	22 249	12 620	178	230 827

9 miesięcy 2019 roku bez wpływu MSSF 16	Segmenty geograficzne				Wzajemne eliminacje i korekty konsolidacyjne	Wartość skonsolidowana
	Polska	Węgry	Czechy	Pozostałe kraje		
Przychody segmentu, w tym:	706 153	219 317	90 308	80 735	(6 176)	1 090 337
Sprzedaż klientom zewnętrznym	702 733	219 305	90 308	77 991	0	1 090 337
Sprzedaż innym segmentom	3 420	12	0	2 744	(6 176)	0
EBITDAR	237 138	85 069	41 069	30 523	178	393 977
EBITDA operacyjna	230 814	71 774	29 863	16 251	178	348 880
Amortyzacja	(96 569)	(20 817)	(9 636)	(4 140)	0	(131 162)
Zysk z działalności operacyjnej bez zdarzeń jednorazowych	134 245	50 957	20 227	12 111	178	217 718

9 miesięcy 2018 roku	Segmenty geograficzne				Wzajemne eliminacje i korekty konsolidacyjne	Wartość skonsolidowana
	Polska	Węgry	Czechy	Pozostałe kraje		
Przychody segmentu, w tym:	662 804	236 304	91 191	65 286	(812)	1 054 773
Sprzedaż klientom zewnętrznym	661 992	236 304	91 191	65 286	0	1 054 773
Sprzedaż innym segmentom	812	0	0	0	(812)	0
EBITDAR	223 456	95 115	40 898	24 389	(3)	383 855
EBITDA operacyjna	217 777	82 162	30 564	11 074	(3)	341 574
Amortyzacja	(94 249)	(19 223)	(9 337)	(2 110)	0	(124 919)
Zysk/(strata) z działalności operacyjnej bez zdarzeń jednorazowych	123 528	62 939	21 227	8 964	(3)	216 655

III kwartał 2019 roku	Segmenty geograficzne				Wzajemne eliminacje i korekty konsolidacyjne	Wartość skonsolidowana
	Polska	Węgry	Czechy	Pozostałe kraje		
Przychody segmentu, w tym:	258 767	88 180	34 076	28 507	(3 245)	406 285
Sprzedaż klientom zewnętrznym	256 437	88 176	34 076	27 596	0	406 285
Sprzedaż innym segmentom	2 330	4	0	911	(3 245)	0
EBITDAR	107 444	38 710	17 312	10 862	194	174 522
EBITDA operacyjna	107 444	38 620	17 306	8 022	194	171 586
Amortyzacja	(35 194)	(10 821)	(6 388)	(3 134)	0	(55 537)
Zysk z działalności operacyjnej bez zdarzeń jednorazowych	72 250	27 799	10 918	4 888	194	116 049

III kwartał 2019 roku bez wpływu MSSF 16	Segmenty geograficzne				Wzajemne eliminacje i korekty konsolidacyjne	Wartość skonsolidowana
	Polska	Węgry	Czechy	Pozostałe kraje		
Przychody segmentu, w tym:	258 767	88 180	34 076	28 507	(3 245)	406 285
Sprzedaż klientom zewnętrznym	256 437	88 176	34 076	27 596	0	406 285
Sprzedaż innym segmentom	2 330	4	0	911	(3 245)	0
EBITDAR	104 227	38 700	17 312	10 862	194	171 295
EBITDA operacyjna	101 737	34 297	13 551	6 088	194	155 867
Amortyzacja	(32 711)	(6 818)	(3 305)	(1 399)	0	(44 233)
Zysk z działalności operacyjnej bez zdarzeń jednorazowych	69 026	27 479	10 246	4 689	194	111 634

III kwartał 2018 roku	Segmenty geograficzne				Wzajemne eliminacje i korekty konsolidacyjne	Wartość skonsolidowana
	Polska	Węgry	Czechy	Pozostałe kraje		
Przychody segmentu, w tym:	239 348	81 277	34 674	23 907	(303)	378 903
Sprzedaż klientom zewnętrznym	239 045	81 277	34 674	23 907	0	378 903
Sprzedaż innym segmentom	303	0	0	0	(303)	0
EBITDAR	96 880	39 531	17 358	8 723	0	162 492
EBITDA operacyjna	94 956	35 225	14 014	4 298	0	148 493
Amortyzacja	(31 644)	(6 563)	(3 026)	(1 370)	0	(42 603)
Zysk z działalności operacyjnej bez zdarzeń jednorazowych	63 312	28 662	10 988	2 928	0	105 890

W ujęciu geograficznym, największy udział w przychodach netto ze sprzedaży Grupy w okresie 9 miesięcy 2019 roku miały hotele zlokalizowane w Polsce (64,5%) oraz na Węgrzech (20,1%). Przychody netto wygenerowane przez hotele zlokalizowane w Czechach oraz w pozostałych krajach stanowiły odpowiednio 8,3% oraz 7,1% przychodów skonsolidowanych.

Polska

Wybrane dane oraz wskaźniki operacyjne hoteli własnych zlokalizowanych w Polsce	9 miesięcy 2019	9 miesięcy 2018	% zmiana
Przychody netto ze sprzedaży	702 733	661 992	6,2%
Nakłady inwestycyjne	73 513	98 709	-25,5%
Frekwencja w %	73,0	72,0	1,0 p.p.
Średnia cena za pokój (ARR) bez VAT w zł	262,2	252,6	3,8%
Przychód na 1 dostępny pokój (RevPAR) w zł	191,3	181,9	5,2%
Klienci: Biznes	59,5%	61,3%	-1,8 p.p.
Klienci: Wypoczynek	40,5%	38,7%	1,8 p.p.

Hotele działające w Polsce osiągnęły przychody netto ze sprzedaży na poziomie 702,7 mln zł, co stanowi 64,5% przychodów skonsolidowanych za 9 miesięcy 2019 roku. W porównaniu z analogicznym okresem roku ubiegłego, polskie hotele zanotowały wyższe przychody ze sprzedaży o 6,2%.

Hotele funkcjonujące w Polsce odnotowały w okresie 9 miesięcy 2019 roku **wzrost średniej ceny o 3,8%**, któremu towarzyszył wzrost frekwencji o 1,0 p.p., co w efekcie skutkowało wzrostem przychodów na jeden dostępny pokój (RevPAR) o 5,2%.

W analizowanym okresie miał miejsce znaczny przyrost liczby pokoi sprzedanych w segmencie grup biznesowych (przy porównywalnym parametrze hoteli) dzięki większej liczbie konferencji oraz lokalnym i międzynarodowym wydarzeniom (biznesowym, kulturalnym, sportowym). Największą dynamikę uzyskano na rynku warszawskim, trójmiejskim, krakowskim oraz w Katowicach. Zwiększenie liczby pokoi sprzedanych odnotowano również w segmencie grup turystycznych, przede wszystkim w Krakowie, Warszawie oraz Trójmieście. Pozytywny trend zaobserwowano w segmencie gości indywidualnych przebywających w celach wypoczynkowych, między innymi dzięki wprowadzonym ofertom promocyjnym.

W samym III kwartale obsłużono więcej gości indywidualnych, grup biznesowych oraz turystycznych.

Węgry

Wybrane dane oraz wskaźniki operacyjne hoteli własnych zlokalizowanych na Węgrzech	9 miesięcy 2019	9 miesięcy 2018	% zmiana
Przychody netto ze sprzedaży	219 305	236 304	-7,2%
Nakłady inwestycyjne	38 258	34 604	10,6%
Frekwencja w %	76,3	77,4	-1,1 p.p.
Średnia cena za pokój (ARR) bez VAT w zł	279,2	268,1	4,1%
Przychód na 1 dostępny pokój (RevPAR) w zł	213,0	207,6	2,6%
Klienci: Biznes	43,9%	44,0%	-0,1 p.p.
Klienci: Wypoczynek	56,1%	56,0%	0,1 p.p.

Hotele na Węgrzech osiągnęły przychody operacyjne na poziomie 219,3 mln zł, co stanowiło 20,1% przychodów Grupy Orbis. Od maja roku ubiegłego portfolio hoteli węgierskich uległo zmniejszeniu o hotele Sofitel Budapest Chain Bridge oraz Novotel Szeged. Analizując porównywalny parametr, hotele funkcjonujące na Węgrzech pomimo niższej o 2,7 p.p. frekwencji osiągnęły wzrost średniej ceny za pokój (o 11,4% w ujęciu like-for-like), co w efekcie pozwoliło na osiągnięcie 7,6% wzrostu wskaźnika RevPAR.

Największy wzrost liczby pokoi sprzedanych (biorąc pod uwagę porównywalny parametr hoteli) miał miejsce w segmencie gości indywidualnych przebywających zarówno w celach turystycznych, jak i biznesowych, dzięki dużemu popytowi na usługi noclegowe w Budapeszcie wspieranemu przez oferty promocyjne. Największy wzrost liczby pokoi sprzedanych w tym segmencie uzyskano w marce Novotel. W III kwartale odnotowano pozytywny wpływ grup biznesowych.

Czechy

Wybrane dane oraz wskaźniki operacyjne hoteli własnych zlokalizowanych w Czechach	9 miesięcy 2019	9 miesięcy 2018	% zmiana
Przychody netto ze sprzedaży	90 308	91 191	-1,0%
Nakłady inwestycyjne	778	3 683	-78,9%
Frekwencja w %	76,1	75,5	0,6 p.p.
Średnia cena za pokój (ARR) bez VAT w zł	306,8	286,9	6,9%
Przychód na 1 dostępny pokój (RevPAR) w zł	233,3	216,5	7,8%
Klienci: Biznes	40,1%	45,4%	-5,3 p.p.
Klienci: Wypoczynek	59,9%	54,6%	5,3 p.p.

W okresie 9 miesięcy 2019 roku przychody hoteli zlokalizowanych w Czechach wyniosły 90,3 mln zł, co stanowi 8,3% ogółu przychodów Grupy. Hotele te zanotowały nieznaczny spadek przychodów z działalności noclegowej z uwagi na zmniejszenie portfolio hoteli w Czechach o sprzedany w sierpniu 2018 roku hotel ibis Pilzno. Uwzględniając porównywalny parametr hoteli, najwyższą dynamikę wzrostu w Czechach uzyskano w segmencie grup turystycznych, zwłaszcza w hotelach marki ibis, a następnie w segmencie gości indywidualnych przebywających w celach turystycznych, między innymi dzięki wprowadzonym ofertom promocyjnym oraz popytowi na usługi noclegowe w Pradze. W samym III kwartale frekwencja ukształtowała się na nieznacznie niższym poziomie niż w analogicznym okresie roku ubiegłego.

Pozostałe kraje

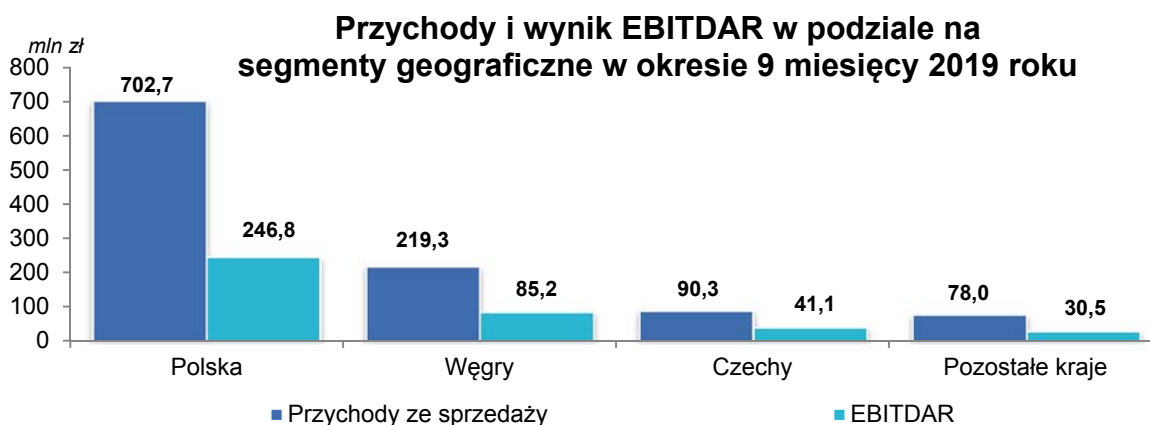
Wybrane dane oraz wskaźniki operacyjne hoteli własnych zlokalizowanych w Pozostałych krajach	9 miesięcy 2019	9 miesięcy 2018	% zmiana
Przychody netto ze sprzedaży	77 991	65 286	19,5%
Nakłady inwestycyjne	4 319	87 108	-95,0%
Frekwencja w %	75,7	77,9	-2,2 p.p.
Średnia cena za pokój (ARR) bez VAT w zł	279,4	276,4	1,1%
Przychód na 1 dostępny pokój (RevPAR) w zł	211,4	215,4	-1,9%
Klienci: Biznes	56,7%	53,5%	3,2 p.p.
Klienci: Wypoczynek	43,3%	46,5%	-3,2 p.p.

W pozostałych krajach, w których zlokalizowane są hotele własne Grupy, przychody za okres dziewięciu miesięcy 2019 roku osiągnęły poziom 78,0 mln zł, tj. 7,1% przychodów skonsolidowanych. Hotele zlokalizowane na Litwie, Słowacji oraz w Rumunii wygenerowały przychody ze sprzedaży o 19,5% wyższe w porównaniu z analogicznym okresem roku ubiegłego.

Hotel Novotel w Wilnie uzyskał niższe przychody z działalności noclegowej w porównaniu do roku ubiegłego, ze względu na niższą frekwencję oraz średnią cenę za pokój. Zmniejszenie liczby gości odnotowano w segmencie MICE ze względu na zakończenie długoterminowego projektu, który był realizowany w roku ubiegłym przez kluczowego klienta. Natomiast obsłużono większą liczbę gości indywidualnych przebywających zarówno w celach biznesowych, jak i wypoczynkowych. W połowie sierpnia 2018 roku w Wilnie otwarty został kolejny hotel własny, tym razem z segmentu ekonomicznego - ibis Vilnius Centre, którego przychody w okresie 9 miesięcy br. wyniosły 7,6 mln zł.

Słowację reprezentują dwa hotele zlokalizowane w Bratysławie: Mercure oraz ibis. Przychody z działalności noclegowej ukształtowały się na poziomie znacznie powyżej osiągniętego w roku ubiegłym ze względu na wyższą średnią cenę za pokój w obydwu hotelach, pomimo niższej frekwencji. Na wzrost średniej ceny miały znaczny wpływ odbywające się w maju br. mistrzostwa świata w hokeju na lodzie. W analizowanym okresie pozytywny trend zaobserwowano w segmencie grup biznesowych, natomiast segment grup turystycznych ukształtował się na poziomie zbliżonym do roku ubiegłego. W III kwartale kontynuowany był trend wzrostowy w segmencie grup biznesowych.

Hotel Novotel w Bukareszcie osiągnął przyrost przychodów z działalności noclegowej dzięki wyższej średniej cenie za pokój. W analizowanym okresie obsłużono więcej grup biznesowych, między innymi dzięki wydarzeniom związanym z przewodnictwem Rumunii w Unii Europejskiej w I półroczu br. Większą liczbę pokoi sprzedanych uzyskano również w segmencie grup turystycznych, natomiast w segmencie gości indywidualnych odnotowano spadek. W samym III kwartale również odnotowano wzrost w segmencie grup biznesowych. W lipcu 2018 roku został dołączony kolejny hotel własny - Mercure Bucharest, którego przychody w okresie 9 miesięcy 2019 roku wyniosły 6,4 mln zł.



4.8 Przychody segmentów operacyjnych w podziale na rodzaje usług i obszary geograficzne

Poniżej przedstawiono przychody Grupy za 9 miesięcy 2019 i 2018 roku oraz za III kwartał 2019 i 2018 roku w podziale na rodzaje usług i obszary geograficzne wraz z ich uzgodnieniem do prezentowanych w punkcie 4.7.1 segmentów operacyjnych.

9 miesięcy 2019 roku	Segmenty operacyjne		Działalność nieprzypisana i korekty konsolidacyjne	Wartość skonsolidowana
	Hotele Up&Midscale	Hotele ekonomiczne		
Przychody w podziale na rodzaje usług:	817 035	264 860	8 442	1 090 337
Usługi noclegowe	563 614	209 826	0	773 440
Usługi gastronomiczne	219 345	46 731	0	266 076
Pozostałe	34 076	8 303	8 442	50 821
Przychody w podziale na obszary geograficzne:	817 035	264 860	8 442	1 090 337
Polska	544 119	152 266	6 348	702 733
Węgry	165 261	52 386	1 658	219 305
Czechy	44 981	45 073	254	90 308
Pozostałe kraje	62 674	15 135	182	77 991

9 miesięcy 2018 roku	Segmenty operacyjne		Działalność nieprzypisana i korekty konsolidacyjne	Wartość skonsolidowana
	Hotele Up&Midscale	Hotele ekonomiczne		
Przychody w podziale na rodzaje usług:	805 205	239 749	9 819	1 054 773
Usługi noclegowe	558 681	190 608	0	749 289
Usługi gastronomiczne	218 529	41 650	0	260 179
Pozostałe	27 995	7 491	9 819	45 305
Przychody w podziale na obszary geograficzne:	805 205	239 749	9 819	1 054 773
Polska	517 225	138 528	6 239	661 992
Węgry	188 661	46 163	1 480	236 304
Czechy	43 389	47 561	241	91 191
Pozostałe kraje	55 930	7 497	1 859	65 286

III kwartał 2019 roku	Segmenty operacyjne		Działalność nieprzypisana i korekty konsolidacyjne	Wartość skonsolidowana
	Hotele Up&Midscale	Hotele ekonomiczne		
Przychody w podziale na rodzaje usług:	302 074	101 408	2 803	406 285
Usługi noclegowe	215 003	81 152	0	296 155
Usługi gastronomiczne	74 594	17 083	0	91 677
Pozostałe	12 477	3 173	2 803	18 453
Przychody w podziale na obszary geograficzne:	302 074	101 408	2 803	406 285
Polska	198 621	55 807	2 009	256 437
Węgry	65 327	22 289	560	88 176
Czechy	16 392	17 598	86	34 076
Pozostałe kraje	21 734	5 714	148	27 596

III kwartał 2018 roku	Segmenty operacyjne		Działalność nieprzypisana i korekty konsolidacyjne	Wartość skonsolidowana
	Hotele Up&Midscale	Hotele ekonomiczne		
Przychody w podziale na rodzaje usług:	285 267	90 191	3 445	378 903
Usługi noclegowe	204 205	72 584	0	276 789
Usługi gastronomiczne	71 803	14 840	0	86 643
Pozostałe	9 259	2 767	3 445	15 471
Przychody w podziale na obszary geograficzne:	285 267	90 191	3 445	378 903
Polska	187 182	49 697	2 166	239 045
Węgry	62 000	18 757	520	81 277
Czechy	16 189	18 406	79	34 674
Pozostałe kraje	19 896	3 331	680	23 907

4.9 Sezonowość lub cykliczność działalności

W przychodach ze sprzedaży Grupy Kapitałowej Orbis w skali roku obserwowana jest sezonowość. Zazwyczaj największa część przychodów wypracowywana jest w drugim i trzecim kwartale roku. Następnym kwartałem pod względem udziału w przychodach ze sprzedaży jest czwarty kwartał, a najmniej przychodów Grupa osiąga w pierwszym kwartale.

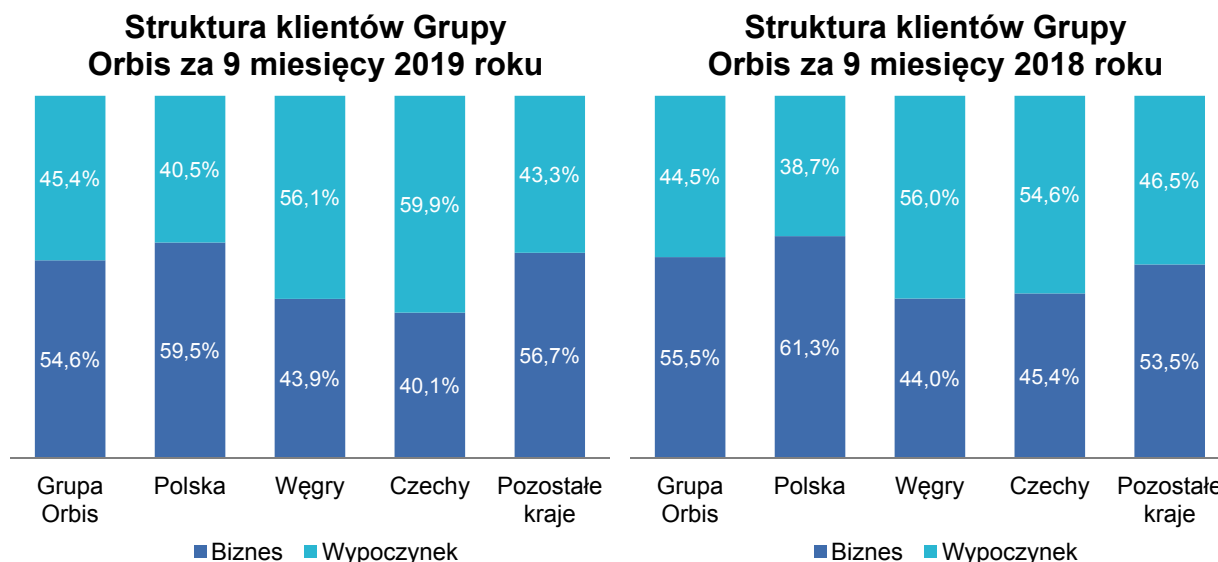
Przychody netto ze sprzedaży*	2019		2018		2017	
	tys. zł	Udział w rocznych przychodach	tys. zł	Udział w rocznych przychodach	tys. zł	Udział w rocznych przychodach
I kwartał	277 824	-	271 465	18,9%	265 951	18,2%
II kwartał	428 146	-	418 847	29,1%	413 579	28,4%
III kwartał	424 736	-	391 693	27,2%	421 924	28,9%
IV kwartał			358 023	24,8%	356 619	24,5%
Razem	1 130 706	-	1 440 028	100,0%	1 458 073	100,0%

* Łącznie działalność kontynuowana i zaniechana

4.10 Klienci Grupy Orbis

W okresie 9 miesięcy 2019 roku 54,6% klientów hoteli Grupy Orbis stanowili klienci biznesowi, przy czym dominowali oni w hotelach Grupy w Polsce (stanowili 59,5% wszystkich klientów) oraz w Pozostałych krajach (56,7% klientów). Natomiast w hotelach zlokalizowanych na Węgrzech i w Czechach przeważali turyści, stanowiący odpowiednio 56,1% oraz 59,9% ogółu klientów.

Struktura klientów Grupy Orbis oraz krajów, w których Grupa prowadzi działalność przedstawia się następująco:



4.11 Sprawozdanie z sytuacji finansowej

Na dzień 30 września 2019 roku aktywa ogółem Grupy Orbis wyniosły 3 753,6 mln zł, tj. zwiększyły się o 535,1 mln zł w stosunku do stanu z 31 grudnia 2018 roku.

Głównym elementem aktywów Grupy są aktywa trwałe, które stanowią 75,6% sumy bilansowej. Wśród nich największą pozycję stanowią rzeczowe aktywa trwałe o wartości 2 668,8 mln zł. Ich udział w aktywach ogółem wynosi 71,1%. W skład rzeczowych aktywów trwałych wchodzi środki trwałe (głównie budynki), środki trwałe w budowie oraz aktywa z tytułu prawa do użytkowania. Wpływ na wysokość środków trwałych na koniec września 2019 roku miała naliczona amortyzacja (-126,3 mln zł), a także poniesione nakłady inwestycyjne (+116,9 mln zł), zmniejszenia z tytułu sprzedaży (-4,1 mln zł), w tym m.in. hotelu ibis budget Toruń oraz przesunięcie środków trwałych służących działalności serwisowej do aktywów przeznaczonych do sprzedaży (-2,6 mln zł). W związku z implementacją MSSF 16 na dzień 1 stycznia 2019 roku Grupa dokonała eliminacji praw wieczystego użytkowania gruntów z pozycji rzeczowych aktywów trwałych w wysokości 296,6 mln zł ujmowanych dotychczas zgodnie z MSR 16 „Rzeczowe aktywa trwałe” i jednocześnie rozpoznała aktywa z tytułu prawa do użytkowania prezentowane jako rzeczowe aktywa trwałe w łącznej wartości 605,3 mln zł. Wartość ta obejmuje prawa wieczystego użytkowania gruntów (302,7 mln zł), grunty (25,1 mln zł), leasingowane hotele, biura oraz samochody (277,5 mln zł). Główny wpływ na zmianę wysokości aktywów z tytułu prawa do użytkowania w ciągu 9 miesięcy 2019 roku miała naliczona amortyzacja (-36,2 mln zł), rozpoznanie nowych umów (10,8 mln zł), wzrost wartości praw z tytułu indeksacji opłat leasingowych (+4,0 mln zł) oraz przeniesienie do pozycji aktywów przeznaczonych do sprzedaży prawa wieczystego użytkowania gruntu w Częstochowie oraz samochodów w leasingu (3,1 mln zł). W efekcie, wartość aktywów z tytułu prawa do użytkowania na koniec września 2019 roku wykazanych w rzeczowych aktywach trwałych wyniosła 580,1 mln zł.

Istotną pozycję majątku trwałego stanowią także wartości niematerialne (w tym głównie wartość firmy) wycenione na 111,0 mln zł. Ich udział w aktywach Grupy na koniec września 2019 roku wynosi 3,0%. Wartość firmy stanowiąca 97,9% wartości niematerialnych uległa zmniejszeniu w okresie 9 miesięcy 2019 o łączną wartość 3,0 mln zł. Zmiana wartości wynika głównie z dokonanej w bieżącym okresie aktualizacji wartości firmy przypisanej do funkcjonujących na dzień bilansowy hoteli ekonomicznych.

Wśród aktywów trwałych znaczący wzrost w porównaniu do 31 grudnia 2018 roku oraz 30 września 2018 roku odnotowały aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego na skutek wdrożenia MSSF 16.

Z kolei, w aktywach obrotowych największą pozycją są środki pieniężne i ich ekwiwalenty w wysokości 740,7 mln zł, które stanowią 19,7% ogółu aktywów.

Istotną wartościowo pozycją aktywów obrotowych na dzień 30 września 2019 roku są także należności handlowe (67,4 mln zł) oraz należności krótkoterminowe inne (20,4 mln zł). Na pozycję należności krótkoterminowych innych składają się głównie należności z tytułu VAT, należności z tytułu sprzedaży środków trwałych oraz rozliczenia międzyokresowe czynne. Spadek należności krótkoterminowych innych w okresie 9 miesięcy 2019 roku w porównaniu do stanu na 31 grudnia 2018 roku wynika głównie z niższego poziomu rozrachunków z tytułu VAT (spadek o 19,9 mln zł) oraz niższego poziomu należności z tytułu sprzedaży środków trwałych (należność z tytułu sprzedaży hotelu Mercure Mrągowo Resort & SPA została uregulowana w I kwartale br.). Na koniec września 2019 roku saldo należności z tytułu sprzedaży środków trwałych stanowi krótkoterminowa należność z tytułu sprzedaży hotelu Mercure Kasprowy w Zakopanem w wysokości 3,9 mln zł. Należność ta zostanie zgodnie z umową uregulowana pod koniec 2019 roku. Z kolei nieznaczny wzrost salda krótkoterminowych rozliczeń międzyokresowych czynnych w porównaniu z końcem 2018 roku wynika z charakterystycznego, wyższego poziomu czynnych rozliczeń międzyokresowych kosztów w ciągu roku obrotowego, przy czym na saldzie na koniec września 2019 roku nie zostały ujęte, jak w latach poprzednich, opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów uiszczane z góry za cały rok oraz opłaty z tytułu wynajmu leasingowanych przez Grupę hoteli oraz biur. Zmiana ta wynika z odmiennego ujęcia tych opłat w związku z obowiązującym od 2019 roku MSSF 16.

Na dzień 30 września br. w aktywach klasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży ujęte zostało prawo wieczystego użytkowania gruntu w Częstochowie stanowiące aktywo z tytułu prawa do użytkowania ujęte zgodnie z MSSF 16 "Leasing" w wysokości 2,6 mln zł, jak również działalność serwisowa Grupy w wysokości 74,1 mln zł, do której zakwalifikowano także środki transportu ujęte zgodnie z MSSF 16 w wysokości 0,4 mln zł (więcej informacji na temat wydzielonej działalności zaniechanej znajduje się w punkcie 4.5). Na koniec grudnia 2018 roku Grupa Orbis wykazywała w tej pozycji nieruchomość niehotelową zlokalizowaną we Wrocławiu, której sprzedaż sfinalizowano w lutym 2019 roku.

Grupa finansowała swoją działalność operacyjną głównie ze środków własnych. Na dzień 30 września 2019 roku kapitały własne Grupy wynosiły 2 387,7 mln zł (63,6% pasywów), natomiast dług netto wyniósł 289,2 mln zł (uwzględniając pozycje zaklasyfikowane do działalności przeznaczonej do sprzedaży).

Według stanu na dzień 30 września 2019 roku Orbis S.A. posiadał długoterminowe oraz krótkoterminowe, oprocentowane zobowiązania z tytułu emisji obligacji w łącznej wysokości 503,0 mln zł (13,4% pasywów). Termin wykupu obligacji przypada na 2020 i 2021 rok.

Na dzień 30 września 2019 roku Grupa nie posiadała zadłużenia z tytułu kredytów i pożyczek. Wielkość niewykorzystanych linii kredytowych z tytułu kredytów w rachunku bieżącym wyniosła na dzień 30 września 2019 roku 45,4 mln zł, w tym wartość niewykorzystanych linii kredytowych przez Orbis S.A. wyniosła 20,0 mln zł, a przez spółkę zależną Katerinska Hotel s.r.o. – 25,4 mln zł (tj. 150,0 mln CZK). Pozostałe spółki należące do Grupy nie posiadały niewykorzystanych linii kredytowych.

W zobowiązaniach krótkoterminowych Grupy na dzień 30 września 2019 roku największy udział miały, oprócz zobowiązań z tytułu emisji obligacji, zobowiązania handlowe (13,8% salda) oraz zobowiązania krótkoterminowe inne (15,0%). Zwiększenie salda zobowiązań handlowych w porównaniu z końcem 2018 roku związane jest ze wzrostem kosztów energii elektrycznej, usług outsourcingowych, usług sprzedaży oraz remontowych. Na zobowiązania krótkoterminowe inne składają się głównie zobowiązania z tytułu podatków, ubezpieczeń społecznych i innych świadczeń oraz bierne rozliczenia międzyokresowe dotyczące kosztów świadczeń pracowniczych (w tym z tytułu premii i niewykorzystanych urlopów) oraz zobowiązania publiczno-prawne (w tym z tytułu kwestionowanych opłat z tytułu użytkowania wieczystego gruntów). Wyższy poziom zobowiązań krótkoterminowych innych w porównaniu z końcem grudnia 2018 roku wynika w szczególności ze wzrostu zobowiązań z tytułu VAT w spółce Orbis S.A. ze względu na dokonanie rozliczenia wynagrodzenia należnego od spółki Orbis Kontrakty Sp. z o.o. za lata 2013 – 2018 (więcej informacji w punkcie 8.13). Rozliczenia te były również główną przyczyną wzrostu zobowiązań z tytułu podatku dochodowego w porównaniu z końcem grudnia 2018 roku. Należności z tytułu VAT i CIT (w łącznej kwocie 30,5 mln zł) powstałe z tytułu tych rozliczeń w Orbis Kontrakty zostały na dzień bilansowy wykazane w aktywach przeznaczonych do sprzedaży.

Wśród zobowiązań największe zmiany w okresie 9 miesięcy 2019 roku odnotowały zobowiązania kontraktowe, zobowiązania dotyczące środków trwałych oraz opisane powyżej zobowiązania krótkoterminowe inne oraz zobowiązania z tytułu podatku dochodowego.

Wyższy poziom krótkoterminowych zobowiązań kontraktowych na dzień 30 września 2019 roku w porównaniu do stanu na 31 grudnia 2018 roku wynika przede wszystkim z otrzymanych przedpłat na usługi noclegowe, który związany jest z sezonowością branży hotelarskiej. Opłaty za przystąpienie do sieci hotelowej (tzw. Entrance fee), należne w ramach zawartych umów franczyzowych, które zaprezentowane były na koniec ubiegłego roku w zobowiązaniach kontraktowych oraz aktywa kontraktowe zostały na dzień 30 września 2019 roku zaklasyfikowane do działalności przeznaczonych do sprzedaży.

Spadek zobowiązań dotyczących środków trwałych w okresie 9 miesięcy 2019 roku wynika w szczególności z rozliczenia nakładów inwestycyjnych poniesionych na budowę hotelu ibis Styles Warszawa Centrum oraz na modernizację następujących hoteli: Mercure Wrocław Centrum, Novotel Warszawa Airport, Mercure Poznań Centrum, Novotel Kraków City West, Novotel Katowice Centrum, Mercure Warszawa Grand i Novotel Gdańsk Marina.

W związku z wdrożeniem 1 stycznia 2019 roku MSSF 16 wprowadzona została do sprawozdania z sytuacji finansowej nowa kategoria zobowiązań – zobowiązania z tytułu leasingu. Zobowiązania te odzwierciedlają wartość bieżącą opłat leasingowych pozostających do zapłaty na dany dzień bilansowy. Wartość zobowiązań krótko- i długoterminowych (bez uwzględnienia zobowiązań z tytułu leasingu w działalności zaniechanej) na koniec września br. wynosi łącznie 530,4 mln zł.

Na dzień 30 września 2019 roku w zobowiązaniach związanych z aktywami klasyfikowanymi jako przeznaczone do sprzedaży została ujęta działalność serwisowa Grupy, której sprzedaż ma nastąpić 31 października 2019 roku (12,7 mln PLN) oraz zobowiązanie z tytułu leasingu prawa wieczystego użytkowania gruntu w Częstochowie (2,6 mln zł).

4.12 Sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

Na dzień 30 września 2019 roku kapitały własne wyniosły 2 387,7 mln zł wobec 2 386,8 mln zł na koniec 2018 roku.

W zyskach zatrzymanych Grupy Kapitałowej Orbis uwzględniono zysk netto za 9 miesięcy 2019 roku w wysokości 209,0 mln zł (łącznie działalność kontynuowana i zaniechana). Istotny wpływ na zmniejszenie zysków zatrzymanych Grupy w bieżącym okresie miało natomiast wdrożenie MSSF 16 i związana z nim zmiana ujęcia i wyceny praw wieczystego użytkowania gruntów. W związku z implementacją nowego standardu z zysków zatrzymanych został wycofany efekt wyceny do wartości rynkowej (skorygowany o wpływ podatku odroczonego) praw wieczystego użytkowania gruntów otrzymanych w przeszłości nieodpłatnie od Skarbu Państwa.

Kapitał z przeliczenia jednostek zagranicznych zmienił się z poziomu 7,7 mln zł na koniec 2018 roku do -0,8 mln zł na koniec września 2019 roku. Zmiana ta wynika z przeliczenia pozycji finansowych jednostek zagranicznych na walutę prezentacji (PLN). Kursy walutowe zastosowane w celu przeliczenia sprawozdań zagranicznych spółek zależnych przedstawiono w punkcie 5.9.

4.13 Sprawozdanie z przepływów pieniężnych

W ciągu 9 miesięcy 2019 roku przepływy pieniężne netto Grupy Orbis (obejmujące działalność kontynuowaną oraz zaniechaną) wyniosły 209,7 mln zł (280,0 mln zł w ciągu 9 miesięcy 2018 roku). Zmiana stanu środków pieniężnych w ciągu 3 miesięcy zakończonych 30 września 2019 roku wyniosła 110,4 mln zł (-79,4 mln zł w analogicznym okresie 2018 roku). Na dodatnie przepływy pieniężne netto w okresie 9 miesięcy 2019 roku wpływ miały następujące czynniki:

- **Przepływy z działalności operacyjnej**

Dobre wyniki operacyjne, wzrost przychodów ze sprzedaży oraz otrzymane zaliczki na poczet usług noclegowych wpłynęły na wyższe przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej w okresie 9 miesięcy 2019 roku w porównaniu do analogicznego okresu ubiegłego roku (odpowiednio 372,8 mln zł w 2019 roku oraz 287,2 mln zł w 2018 roku). Dodatkowo pozytywny wpływ na poziom przepływów z tej działalności miało wdrożenie MSSF 16, wskutek którego płatności rat leasingowych wykazywane są obecnie w przepływach z działalności finansowej. Analogicznie, również przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej w III kwartale 2019 osiągnęły wyższą wartość (159,4 mln zł) w porównaniu do analogicznego okresu ubiegłego roku (111,8 mln zł).

- **Przepływy z działalności inwestycyjnej**

Główną przyczyną ujemnych przepływów pieniężnych w okresie styczeń - wrzesień 2019 roku na poziomie -103,5 mln zł (117,4 mln zł w okresie 9 miesięcy 2018 roku) były poniesione wydatki na rzeczowe aktywa dotyczące inwestycji na budowę nowych hoteli oraz modernizacji istniejących obiektów w kwocie -164,5 mln zł (więcej informacji zamieszczono w punkcie 4.15). Zrealizowane wydatki działalności inwestycyjnej zostały częściowo pokryte m.in. wpływami ze sprzedaży hotelu ibis budget w Toruniu, nieruchomości niehotelowej we Wrocławiu oraz w Szczecinie w łącznej kwocie 56,5 mln zł, przychodami z tytułu odsetek w kwocie 3,4 mln zł oraz otrzymanymi zaliczkami na poczet sprzedaży nieruchomości w wysokości 1,1 mln zł.

Z kolei, dodatnie przepływy pieniężne w analogicznym okresie 2018 roku wynikają przede wszystkim z przychodów, jakie Grupa osiągnęła na sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych, w tym głównie hotelu Sofitel Budapest Chain Bridge (75,2 mln EUR netto, tj. ok. 319,4 mln zł), hotelu Novotel Szeged (757,6 mln HUF netto, tj. ok. 10,1 mln zł), hoteli Mercure Cieszyn i ibis Styles Bielsko-Biała (łącznie 8,1 mln zł), hotelu ibis Pilzno (72,0 mln CZK netto, tj. ok. 12,0 mln zł) oraz sprzedaży nieruchomości niehotelowych (łącznie 3,3 mln zł). Wpływy inwestycyjne w łącznej wysokości 358,7 mln zł zostały pomniejszone o wydatki inwestycyjne w wysokości 241,3 mln zł, które przeznaczono głównie na budowę i modernizację hoteli Grupy Orbis. Największe nakłady inwestycyjne w okresie 9 miesięcy 2018 roku przeznaczono na zakup hotelu Mercure Unirii oraz hotelu ibis Vilnius.

W III kwartale 2019 roku Grupa wygenerowała ujemne przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej w wysokości -33,5 mln zł (-114,7 mln zł w III kwartale 2018). Jest to efekt poniesienia wyższych nakładów inwestycyjnych w porównaniu do wpływów z tytułu sprzedaży majątku trwałego oraz otrzymanych odsetek.

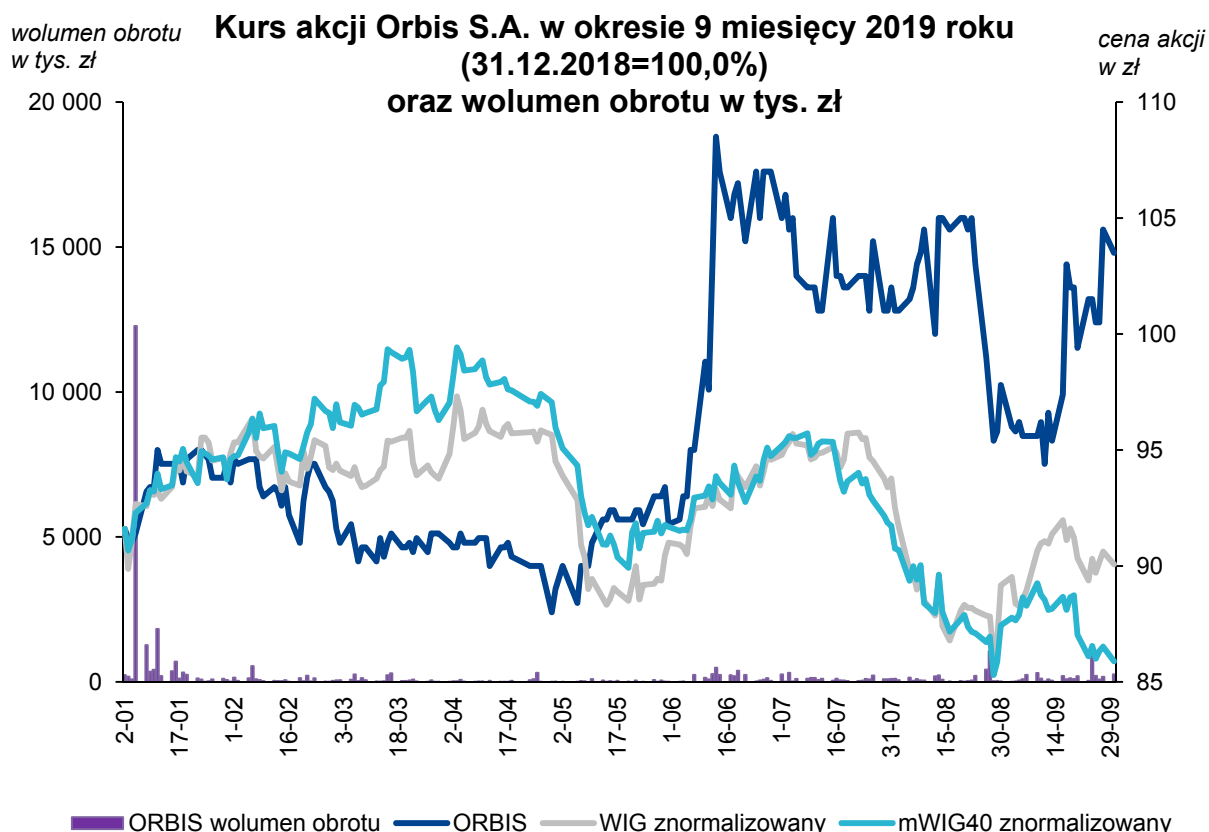
- **Przepływy z działalności finansowej**

W okresie 9 miesięcy 2019 roku przepływy pieniężne z działalności finansowej Grupy Orbis były ujemne i wyniosły -59,5 mln zł. Obejmują one płatności rat leasingowych w łącznej kwocie 49,7 mln zł oraz spłatę odsetek z tytułu obligacji (-9,8 mln zł). Natomiast w analogicznym okresie 2018 roku ujemne przepływy pieniężne z działalności finansowej były na poziomie -124,6 mln zł i wynikały z wypłaty dywidendy na rzecz akcjonariuszy Spółki w wysokości 73,7 mln zł, spłaty odsetek od obligacji w wysokości 10,0 mln zł oraz spłaty kredytu wraz z odsetkami w rachunku bieżącym przez spółkę zależną Accor Pannonia Hotels Zrt. na Węgrzech w wysokości 40,9 mln zł.

W okresie 3 miesięcy zakończonych 30 września 2019 roku Grupa Orbis wygenerowała przepływy pieniężne z działalności finansowej na poziomie -15,5 mln zł w porównaniu do -76,4 mln zł w roku ubiegłym (w tym 73,7 mln zł z tytułu wypłaty dywidendy).

4.14 Notowania akcji

W okresie od 1 stycznia do 30 września 2019 roku kurs akcji spółki Orbis znajdował się w przedziale od 88,0 zł do 108,5 zł. Po ogłoszeniu wyników wezwania na akcje Orbisu w dniu 28 stycznia br. w wolnym obrocie pozostało 14,2% akcji, z czego ok. 10% w rękach Nationale-Nederlanden Otwarty Fundusz Emerytalny oraz Nationale-Nederlanden Dobrowolny Fundusz Emerytalny zarządzane przez Nationale-Nederlanden Powszechne Towarzystwo Emerytalne S.A., co przekłada się na zmniejszone wolumeny obrotu. W II kwartale obserwowaliśmy znaczący wzrost kursu akcji w reakcji na zapowiadane strategiczne zmiany w Spółce. Średni obrót akcjami Orbis S.A. w trzech kwartałach 2019 roku wyniósł 0,19 mln zł (2 000 sztuk). W dniu 30 września 2019 roku kurs akcji osiągnął poziom 103,5 zł, co stanowi wzrost o 15% w stosunku do końca 2018 roku.



4.15 Nakłady inwestycyjne

W okresie 9 miesięcy 2019 roku nakłady inwestycyjne Grupy Orbis wyniosły 116,9 mln zł (224,1 mln zł w analogicznym okresie poprzedniego roku).

Nakłady inwestycyjne Grupy	9 miesięcy zakończonych 30.09.2019	9 miesięcy zakończonych 30.09.2018
Projekty rozwojowe	53 802	179 925
Pozostałe nakłady	63 066	44 179
Razem	116 868	224 104

Nakłady poniesione w okresie 9 miesięcy 2019 roku przeznaczono na projekty rozwojowe prowadzone w spółkach Grupy. Wydatki w wysokości 53,8 mln zł dotyczyły m.in. następujących inwestycji:

- **Novotel Poznań Centrum i ibis Poznań Centrum.** W ramach kompleksowych modernizacji hoteli funkcjonujących w sieci, w okresie 9 miesięcy 2019 roku w hotelach **Novotel Poznań Centrum** i **ibis Poznań Centrum**, zlokalizowanych w tym samym budynku, były kontynuowane prace techniczne i zapleczy, które będą prowadzone również w 2020 roku. Całkowity koszt inwestycji wyniesie w latach 2016 - 2019 ok. 59 mln zł.
- **Novotel Kraków City West.** W hotelu Novotel Kraków City West została zakończona modernizacja elewacji oraz modernizacja 2 apartamentów i 3 korytarzy na kolejnych piętrach budynku. Obecnie kontynuowane są prace związane z modernizacją 56 pokoi i łazienek na 2 kondygnacjach oraz 8 korytarzy, których zakończenie planowane jest do końca bieżącego roku. Całkowity nakład na realizację prac w latach 2016 – 2019 zaplanowano na kwotę ponad 22 mln zł
- **ibis Styles Warszawa Centrum.** Hotel przyjął pierwszych gości 30 listopada 2018 roku. W okresie 9 miesięcy 2019 roku nastąpiło ostateczne rozliczenie dostaw inwestorskich oraz prac budowlano-montażowych. Poniesiono również uzupełniające nakłady na wyposażenie hotelu.
- **Sofitel Warszawa Victoria.** Została również zakończona modernizacja 4 apartamentów typu Opera oraz apartamentu Prezydenckiego w hotelu Sofitel Warszawa Victoria, która zamknęła prowadzoną od 2017 roku renowację pokoi w tym hotelu. Całkowity planowany nakład na cały zakres prac wyniesie łącznie ok. 20 mln zł.
- **ibis Styles Stare Miasto w Szczecinie.** W trzecim kwartale 2019 roku zostały zakończone prace archeologiczne związane z budową nowego hotelu **ibis Styles Stare Miasto** w lokalizacji po dawnym hotelu Arkona w Szczecinie. Aktualnie kontynuowane jest fundamentowanie obiektu, którego zakończenie planowane jest w IV kwartale 2019 roku. Jednocześnie trwa realizacja kolejnych kondygnacji budynku na pozostałych częściach działki. Oddanie hotelu do eksploatacji planowane jest w IV kwartale 2020 roku. Całkowity planowany nakład na budowę hotelu wyniesie ok. 57 mln zł.
- W zakresie budowy nowego hotelu w rejonie Starego Miasta w Krakowie (który będzie funkcjonował pod marką lifestylową) w okresie 9 miesięcy 2019 roku został zrealizowany projekt budowlany, w trakcie znajduje się projekt wnętrz. W IV kwartale oczekiwane jest zamienne pozwolenie na budowę. Całkowity planowany nakład na budowę hotelu w latach 2018 – 2021 wyniesie ok. 100 mln zł.
- **Mercure Budapest Buda.** W trzecim kwartale 2019 roku zakończono trwające dwa lata prace związane przekształceniem hotelu z marki Mercure w hotel combo (tj. dwa hotele różnych marek działające w jednym budynku). Nowy hotel pod nazwą Castle Hill oferuje 250 odnowionych pokoi pod marką Mercure oraz 150 nowych pokoi marki ibis. Do dyspozycji gości jest także nowoczesna przestrzeń biznesowa, w tym siedem w pełni wyposażonych sal konferencyjnych o łącznej powierzchni ponad 800 mkw., a także restauracja oraz bar. Całkowity koszt projektu w latach 2017 - 2019 wyniósł ok. 9,3 mln EUR.
- **Mercure Budapest Korona.** W hotelu **Mercure Budapest Korona** została zakończona modernizacja 256 pokoi, restauracji Wine Stone oraz powierzchni ogólnodostępnej. Kontynuacja modernizacji kolejnych 156 pokoi oraz powierzchni konferencyjnej zaplanowana została na I kwartał 2020 roku. Całkowity nakład na realizację prac w latach 2018 – 2020 wyniesie ok. 10 mln EUR.

Pozostałe środki wydane w okresie 9 miesięcy 2019 roku (63,1 mln zł) zostały przeznaczone na modernizację funkcjonujących w sieci hoteli, prace w zakresie modernizacji instalacji technicznych oraz nakłady na informatykę. Do najważniejszych inwestycji realizowanych w okresie dziewięciu miesięcy 2019 roku służących podniesieniu standardu hoteli zaliczyć można:

- kontynuację modernizacji hotelu **Novotel Gdańsk Marina**, gdzie w analizowanym okresie oddano do ponownej eksploatacji 132 zmodernizowane pokoje i 8 korytarzy oraz nowy beach bar; zostało również poddane rearanżacji otoczenie hotelu, w tym tereny zielone i ogród oraz zainstalowano specjalny system oświetlenia zewnętrznego dopasowujący natężenie światła do natężenia ruchu, pory dnia i innych źródeł światła w sąsiedztwie,
- zakończenie modernizacji 40 pokoi w standardzie N'room w hotelu **Novotel Kraków Centrum**; w IV kwartale planowana jest modernizacja kolejnych 35 pokoi,
- zakończenie modernizacji 25 pokoi z łazienkami w hotelu **Mercure Wrocław Centrum**; modernizacja 6 apartamentów, 7 dodatkowych pokoi wraz z łazienkami i lifting restauracji planowana jest na IV kwartał 2019 roku,
- zakończenie modernizacji kolejnych 99 pokoi i korytarzy na 3 piętrach w hotelu **Mercure Poznań Centrum**; w lipcu rozpoczęła się modernizacja następnych 33 pokoi oraz Wise Cafe, a kolejnych 29 pokoi - w IV kwartale 2019 roku,
- zakończenie modernizacji 55 pokoi i 28 łazienek w hotelu **Novotel Katowice Centrum**;
- zakończenie zmiany aranżacji 51 pokoi wraz z korytarzami, na kolejnych piętrach hotelu **Novotel Warszawa Centrum**, gdzie w IV kwartale kontynuowana jest modernizacja ostatniego, zaplanowanego na 2019 rok piętra budynku,
- zakończenie zmiany aranżacji strefy lobby oraz recepcji w hotelu **Mercure Warszawa Grand**; w lipcu br. rozpoczęła się modernizacja kolejnych 53 pokoi w tym hotelu, której zakończenie planowane jest do końca 2019 roku,
- modernizację 59 pokoi w standardzie N'room mieszczących się na dwóch piętrach hotelu **Novotel Bucharest City Center** oraz części restauracyjnej (m.in. wymiana mebli, sprzętu, oświetlenia, wykładzin oraz zwiększenie liczby miejsc dla gości). Zakończenie projektu planowane jest w 2022 roku.

W trzecim kwartale 2019 został zakończony ostatni etap projektu wymiany firewall dla Polski. Jednocześnie kontynuowane są prace związane z wymianą stacji roboczych w hotelach w związku z wymaganym przez Microsoft przejściem na Windows 10 do stycznia 2020 roku. Pozostałe wydatki z zakresu informatyki dotyczyły rozwoju i modyfikacji systemów już eksploatowanych w celu dostosowania ich do nowych potrzeb biznesowych firmy i zmian organizacyjnych oraz planowej wymiany i modernizacji elementów istniejącej infrastruktury IT w Biurze Zarządu i hotelach.

4.16 Pracownicy

W okresie 9 miesięcy 2019 roku przeciętne zatrudnienie w Grupie Kapitałowej Orbis wynosiło 3 811 etatów i spadło o 5,1% w porównaniu do analogicznego okresu roku ubiegłego.

Przeciętne zatrudnienie w etatach	9 miesięcy zakończonych 30.09.2019	9 miesięcy zakończonych 30.09.2018	Zmiana w %
Polska	2 503	2 563	-2,3%
Węgry	778	884	-12,0%
Czechy	198	236	-16,1%
Pozostałe kraje	332	334	-0,6%
Razem	3 811	4 017	-5,1%

Spadek zatrudnienia na Węgrzech wynika ze sprzedaży hoteli Sofitel Budapest Chain Bridge oraz Novotel Szeged w maju 2018 roku, a w Czechach – z powodu sprzedaży w sierpniu 2018 roku hotelu ibis Pilzno.

W ciągu 9 miesięcy 2019 roku Grupa Orbis zrealizowała w formie tradycyjnych, jak i e-learningowych szkoleń, 5 460 dni szkoleniowych dla 6 759 uczestników.

4.17 Społeczna odpowiedzialność (CSR)

Aktualizacja procedury wręczania i przyjmowania upominków w hotelach Grupy Orbis

W ramach Karty Etyki i Odpowiedzialności Społecznej, Spółka zaktualizowała *Politykę przyjmowania i wręczania upominków*. Poza rozszerzonymi zasadami już istniejących rekomendacji, procedury w szczególności odnoszą się do pracowników działów centralnych Spółki oraz podmiotów zależnych, włączając w to hotele własne oraz działające na podstawie umów franczyzy i zarządzania. Istotną zmianą w procedurach jest również nawiązanie do pojęcia *wpływu na handel* (z francuskiego *traffic d'influence*) zgodnie z zaleceniami Agence Française Anticorruption, instytucji, która wydaje zalecenia grupie Accor – głównemu akcjonariuszowi Orbisu. Zasadą ogólną pozostaje reguła, iż upominki otrzymane przez pracowników mające wartość większą niż 30 EUR, jeśli mogą być przeznaczone do podziału (kosze подарunkowe, bombonierki), mają zostać rozdzielone wśród pracowników danego działu.

Wprowadzenie WATCH - polityki ochrony dzieci w hotelach działających pod markami grupy Accor w Macedonii

Odpowiedzialne hotelarstwo to również zapobieganie i walka z takimi problemami jak wykorzystywanie seksualne nieletnich w turystyce. Jesteśmy zaangażowani w ochronę nieletnich poprzez współpracę z Fundacją Dajemy Dzieciom Siłę oraz innymi instytucjami. Jesteśmy jedynym w Polsce i Europie Środkowo-Wschodniej sygnatariuszem Kodeksu Postępowania, którego celem jest ochrona dzieci i młodzieży przed wykorzystywaniem. Trzeci kwartał 2019 roku był okresem wprowadzenia tej polityki prewencyjnej chroniącej dzieci przez wykorzystywaniem w hotelach działających pod markami grupy Accor w Macedonii. Pracownicy hoteli ibis Skopje City Center, ibis Styles Skopje oraz Mercure Tetovo zostali przeszkoleni z ww. polityki i znajomości procedur operacyjnych mających na celu ochronę najmłodszych.

Realizacja zobowiązań Karty Zdrowej i Zrównoważonej Żywności grupy Accor

Ponad 2 miliony pszczół jest pod opieką hoteli grupy Orbis i Accor w Polsce i na Węgrzech. Hotele grupy Orbis i Accor są współwłaścicielami blisko 40 uli. W Warszawie – hotel Novotel Warszawa Airport posiada 7 uli na swoim dachu. Z kolei rodzina hoteli ibis z Warszawy i Łodzi - ibis Warszawa Stare Miasto, ibis Warszawa Reduta, ibis Warszawa Ostrobramska, ibis Warszawa Centrum, ibis budget Warszawa Reduta, ibis budget Warszawa Centrum, ibis Styles Warszawa Centrum oraz ibis Łódź Centrum, od maja 2019 roku, jest współwłaścicielem 3 uli w pasiece w Parku Traugutta w Warszawie. Pszczele hotele są pomalowane i oznakowane zgodnie z trzema markami hoteli z rodziny ibis. Miód wytworzony przez pszczoły w hotelach jest serwowany gościom hoteli ibis na śniadaniach. W Trójmieście, Novotel Gdańsk Marina, Sofitel Grand Sopot oraz Mercure Gdynia Centrum nawiązały współpracę z pszczelarzem zrzeszonym w Beeup.pl i zaadoptowały kolejne 3 ule będące domem dla blisko 200 000 pszczół, które są pod czujną opieką profesjonalnego pszczelarza. Wytworzony miód jest nie tylko oferowany gościom hoteli Accor na śniadanie, lecz także sprzedawany w hotelowych butikach. Natomiast, siedem wrocławskich hoteli grupy Accor - Sofitel Wrocław Old Town, Novotel Wrocław Centrum, Novotel Wrocław City, Mercure Wrocław Centrum, ibis Wrocław Centrum, ibis budget Wrocław Południe oraz ibis budget Wrocław Stadion, zdecydowały się zasponsorować 7 uli w pasiece zlokalizowanej na obrzeżach Wrocławia, gdzie każdy ul jest pszczelim hotelem odpowiadającym innemu hotelowi. W czerwcu 2019 roku, z inicjatywy hotelu ibis Budapest City West, 19 uli stanęło na przedmieściach Budapesztu.

Ponadto, nowe karty menu w sieci restauracji Winestone i Novo2 na sezon jesień-zima 2019-2020 zawierają dania wegetariańskie i wegańskie tak, aby sprostać oczekiwaniom wszystkich gości.

Zaangażowanie pracowników hoteli w ratowanie pszczół czy wprowadzanie dań wegetariańskich i wegańskich do kart restauracyjnych są tylko jednym z 9 zobowiązań Karty Zdrowej i Zrównoważonej Żywności grupy Accor, które chcemy zrealizować do końca 2020 roku.

Eliminacja jednorazowego plastiku

Hotele grupy Orbis i Accor realizują ambitny plan wyeliminowania jednorazowego plastiku z pokoi hotelowych i gastronomii do końca 2019 roku. Plastikowe kubeczki w łazienkach hotelowych są wymieniane na szklanki, słomki są podawane tylko, gdy gość poprosi a mieszadełka czy naczynia do jedzenia na wynos są z materiałów biodegradowalnych (np. papier, mąka kukurydziana). Trwają rozmowy z dostawcami (np. pralnie), aby wdrożyć rozwiązania, które pozwolą zminimalizować zużycie plastiku w pozostałej części łańcucha dostaw Spółki.

Dalsza optymalizacja zużycia wody i energii

Hotele będące własnością Orbisu lub w dzierżawie – Polska i Litwa:

Wskaźniki celowe zużycia wody i energii oraz wskaźniki redukcji dla każdego hotelu są wpisane do karty informacyjnej każdego hotelu w narzędziu (platforma raportowania) Open – Gaia.

Po 9 miesiącach 2019 roku realizacja wyznaczonych wskaźników redukcji zużycia przedstawia się następująco:

Media	Plan na 2019	Wykonanie 9 miesięcy 2019 (narastająco)
Redukcja wskaźnika zużycia wody	-1,5%	-1,8%
Redukcja wskaźnika zużycia energii bez korekty temperaturowej i frekwencyjnej	-1,9%	-4,6%

Powyższe skutkowało osiągnięciem zmniejszenia kosztów:

Wartość oszczędności bez korekty (w zł)		
Woda	Energia ogółem	Razem
+33 113	-725 062	-691 949

Pragniemy podkreślić, że te wysokie oszczędności zostały osiągnięte pomimo podwyżki zrealizowanej przez dostawcę cen energii elektrycznej od 1 lipca 2019 o 47,2%.

Ostatecznie, oszczędności mogą być większe, gdyż nie jest jeszcze zakończona korekta faktur za energię elektryczną za 6 miesięcy 2019 roku i związane z tym rozliczenia różnicowe. Częściowo w tym okresie naliczono nam pierwotnie po cenach podwyższonych, jednak będą obowiązywały ceny z końca roku 2018. Niewątpliwie, osiągnięte wyniki wskazują na zaangażowanie służb technicznych oraz wszystkich pracowników hoteli w racjonalne zużywanie mediów w okresach zmiennych i bardzo wysokich temperatur zewnętrznych.

Ponadto, dalej testujemy i wdrażamy nowe technologie w obszarze np. odnawialnej energii. W trzecim kwartale 2019 zostały przeprowadzone prace przygotowawcze do instalacji paneli fotowoltaicznych na dachu hotelu Sofitel Warszawa Victoria. Ta sama technologia działa już na dachu hotelu ibis Styles Warszawa Centrum.

Hotele będące własnością Orbis SA lub w dzierżawie – Węgry, Słowacja i Bułgaria (Novotel i ibis Sofia w zarządzaniu):

Media	Plan na 2019	Wykonanie 9 miesięcy 2019 (narastająco)
Redukcja wskaźnika zużycia wody	-1,1%	-3,0%
Redukcja wskaźnika zużycia energii bez korekty temperaturowej i frekwencyjnej	-0,9%	-1,3%

Orbis – odpowiedzialny pracodawca

Jako odpowiedzialny pracodawca przywiązujemy dużą wagę do poszanowania praw naszych pracowników - w tym promowania ich różnorodności. RiiSE – korporacyjna sieć grupy Accor i Orbis, realizuje kampanię komunikacji wewnętrznej - rozpowszechnioną w całym regionie Orbis, mającą na celu przełamanie stereotypów dotyczących kariery zawodowej mężczyzn i kobiet. Celem tej kampanii jest zachęcenie pracowników do ubiegania się o wyższe stanowiska w branży hotelarsko-gastronomicznej takie jak dyrektor hotelu czy szef kuchni, które – niesłusznie, nadal są postrzegane, jako zawody męskie. Ponadto - w ramach sieci RiiSE, zarówno w hotelach i biurach Spółki w regionie organizowane są spotkania i szkolenia, jak np. dla hoteli wrocławskich z Iwoną Guzowską, byłą wielokrotną mistrzynią świata w boksie.

4.18 Stanowisko Zarządu odnośnie możliwości realizacji wcześniej opublikowanych prognoz

W dniu 24 czerwca 2019 roku w raporcie bieżącym nr 24/2019 został opublikowany prognozowany wynik operacyjny EBITDA Grupy Kapitałowej Orbis za 2019 rok w przedziale pomiędzy 520 i 550 mln zł.

Powyższa prognoza obejmuje:

- wynik operacyjny EBITDA części nieruchomościowej prowadzonej działalności w przedziale 410 - 430 mln zł. Prognoza ta obejmuje zyski z tytułu usług świadczonych w hotelach stanowiących własność lub dzierżawionych przez Grupę oraz uwzględnia ogólne koszty wsparcia,
- wynik operacyjny EBITDA części serwisowej prowadzonej działalności w przedziale 110 - 120 mln zł. Prognoza ta obejmuje w szczególności: (i) zyski z tytułu umów o zarządzanie i franczyzy zawarte z podmiotami trzecimi (zewnętrznymi) oraz (ii) wartość wewnętrznej alokacji zysków przypisanych do części serwisowej, które staną się przedmiotem długoterminowych umów zarządzania, na podstawie których spółki zależne od Accor, po nabyciu od Spółki działalności serwisowej, będą zarządzać wszystkimi hotelami stanowiącymi własność lub dzierżawionymi przez Grupę.

Prognozowana EBITDA uwzględnia wpływ MSSF 16 „Leasing” obowiązującego od dnia 1 stycznia 2019 roku.

Prognoza EBITDA uwzględnia wynik z działalności operacyjnej, z wyłączeniem wpływu zdarzeń jednorazowych, takich jak sprzedaż nieruchomości, aktualizacja wartości aktywów trwałych czy koszty restrukturyzacji zatrudnienia.

Za 9 miesięcy 2019 roku Grupa Kapitałowa Orbis osiągnęła wynik operacyjny EBITDA (łącznie z działalności kontynuowanej i zaniechanej) w wysokości 418,8 mln zł. W ocenie Zarządu na dzień publikacji niniejszego sprawozdania finansowego nie występują czynniki mogące zagrozić realizacji prognozy.

4.19 Czynniki, które będą mieć wpływ na działalność Grupy Hotelowej Orbis w kolejnych kwartałach

Koniunktura makroekonomiczna

Rynek hotelarski jest silnie skorelowany z koniunkturą makroekonomiczną. W 2019 roku wzrost gospodarczy w regionie Europy Środkowo-Wschodniej nie jest już tak wysoki jak w roku ubiegłym, ale jego średnia przekracza nadal 3%. Według projekcji Międzynarodowego Funduszu Walutowego, wzrost realnego PKB w 2019 roku w krajach, w których Grupa Orbis posiada hotele własne, wyniesie średnio 3,5% w porównaniu do 3,8% w 2018 roku. Prognozy makroekonomiczne są zatem zadowalające dla branży hotelarskiej w perspektywie kolejnych miesięcy i świadczą o kontynuacji trendów zapoczątkowanych na rynku w ubiegłych latach.

Wzrost konkurencji na rynku usług hotelowych

Korzystne warunki ekonomiczne zachęcają do inwestycji na rynku hotelarskim, powodując powstawanie nowych hoteli. W ostatnich latach hotele z alternatywnych aktywów inwestycyjnych stały się pełnowartościowymi produktami inwestycyjnymi. W związku z wejściem rynku hotelowego w Europie Środkowo-Wschodniej w fazę dojrzałą, na rynku hotelowym zaobserwować można także większą różnorodność inwestorów. Szczególną aktywność przejawiają globalni inwestorzy oraz międzynarodowe sieci hotelowe. Również deweloperzy, którzy do tej pory związani byli wyłącznie z rynkami biurowym albo handlowym, zaczynają budować hotele. Zmianie ulega również typ inwestorów. Zmniejsza się udział inwestorów prywatnych, na rzecz inwestorów instytucjonalnych oraz giełdowych. Inwestorzy instytucjonalni zainteresowani są realizacją długofalowej strategii inwestycyjnej przez co ważne są dla nich aktywa generujące stabilne wpływy. To z kolei przyczynia się do zmian w strukturze funkcjonowania hoteli w regionie. W szczególności nowo powstające obiekty coraz częściej działają w oparciu o długoletnie umowy najmu.

Poza zwiększoną różnorodnością inwestorów, na rynku hotelarskim zaobserwować można także różnorodność marek hotelowych. Nowe marki hotelowe widoczne są szczególnie w destynacjach turystycznych, w których działali dotychczas głównie prywatni inwestorzy.

W dużych miastach podaż zasilana jest bardzo intensywnie przez właścicieli prywatnych, pośredników mieszkań na krótkotrwały wynajem oraz obiekty nieskatygoryzowane, takie jak apartohotele oraz condohotele, które konkurują z hotelami skatygoryzowanymi o gości turystycznych.

Wyzwania i szanse dla branży hotelarskiej

Niskie bezrobocie, brak wykwalifikowanej kadry pracowniczej na rynku, a co za tym idzie problemy ze znalezieniem odpowiedniego personelu wciąż stanowią wyzwanie, z którym mierzy się branża hotelarska (i nie tylko). Hotele borykają się nie tylko z trudnościami związanymi z pozyskaniem, ale również utrzymaniem odpowiednio wykwalifikowanego personelu. Mamy wciąż obecnie rynek pracownika, który przejawia się w podwyższonym wskaźniku rotacji kadry pracowniczej oraz wzroście wynagrodzeń. Polepszająca się sytuacja rynku pracownika obserwowana jest nie tylko na rynku polskim, ale także na rynkach zagranicznych, na których Grupa Orbis skupia swoją działalność m.in. na Węgrzech oraz w Czechach.

Problemy związane z rynkiem pracownika dotyczą również procesu inwestycyjnego. Brak ludzi do pracy spowodował znaczny wzrost kosztów wynagrodzeń pracowników branży budowlanej, a to w połączeniu z rosnącymi cenami materiałów budowlanych oraz wzrostem cen gruntów przekłada się na wzrost kosztów budowy oraz wydłużenie całego procesu.

Czynnikiem mającym pozytywny wpływ na wyniki branży hotelarskiej jest zauważalna poprawa zamożności społeczeństwa regionu, a co za tym idzie jej siła nabywcza. Wyższy poziom dochodów zwiększa skłonność społeczeństw do podróżowania, które staje się nieodłącznym elementem modelu życia. Na skłonność do podróżowania wpływ ma również oferta kulturalno-sportowa poszczególnych miast. Dalszy, stabilny wzrost liczby podróżnych, w tym klientów biznesowych, pozwoli w dłuższym okresie równoważyć popyt i podaż na rynku usług noclegowych.

Wraz ze wzrostem poziomu dochodów rosną oczekiwania gości co do poziomu i różnorodności oferowanych usług. Na skutek zmieniających się trendów konsumenckich i konceptów zakwaterowania coraz mniej widoczne są granice podziału pomiędzy tradycyjnymi klasami obiektów. Podobnie, różnice pomiędzy obiektami oferującymi pobyt długoterminowy i krótkoterminowy są coraz mniej wyraźne. W przeszłości obiekty charakteryzujące się najnowszymi trendami architektonicznymi, zróżnicowaną ofertą gastronomiczną oraz otwartymi przestrzeniami były zaliczane do hoteli luksusowych. Obecnie powyższe charakterystyki występują już pośród obiektów różnych kategorii. Są to kolejne wyzwania dla branży, jeśli ma być ona konkurencyjna na tle zwiększającej się coraz bardziej bazy noclegowej.

Efektywne zarządzanie portfolio asset heavy oraz asset light

Zarządzanie aktywami i rozwój portfela hotelowego Grupy jest ważnym filarem jej strategii. Grupa kontynuuje działania mające na celu wzrost jej udziału w rynku oraz koncentrację inwestycji w kluczowych rynkach regionu. W hotelach należących do Grupy, sukcesywnie przeprowadzane są modernizacje dostosowujące przestrzeń hotelową do wymogów współczesnego turysty. Aktualnie prowadzone są remonty hoteli Grupy w kluczowych lokalizacjach, co ma zapewnić w przyszłych okresach wysokie zwroty z inwestycji.

Dążąc do optymalizacji portfela hoteli, Grupa skupia swoją uwagę na wysoko rentownych inwestycjach, realizując jednocześnie transakcje sprzedaży i franczyzy zwrotnej hoteli o niestrategicznym znaczeniu dla Grupy. W okresie 9 miesięcy 2019 roku sfinalizowano sprzedaż hotelu ibis budget Toruń, który kontynuuje działalność pod dotychczasową marką. Jednocześnie sprzedaż sąsiedniej nieruchomości zabudowanej niedokończonym budynkiem hotelowym nastąpi prawdopodobnie nie później niż do końca 2019 roku, a nabywca po dokończeniu budowy hotelu będzie prowadził działalność pod marką ibis Styles.

Grupa w okresie 9 miesięcy 2019 roku kontynuowała również rozwój w oparciu o model asset light, podpisując 17 umów franczyzowych i zarządzania.

Strategiczna transformacja Grupy Orbis odpowiedzią na wyzwania rynku hotelowego

Biorąc pod uwagę nową, zrównoważoną strukturę sieci hotelowej, Spółka przeanalizowała dostosowanie organizacji, aby skoncentrować się na relacjach z gośćmi i partnerami biznesowymi i podjęła decyzję o podziale swojej działalności na część operacyjną oraz opartą o własność nieruchomości. Orbis, dzieląc swój model biznesowy na dwie części, będzie w stanie wycenić część lekką poprzez jej sprzedaż do Accoru i skupić całą swoją uwagę na podstawowej działalności związanej z nieruchomościami hotelowymi, która stanowi jego DNA. Po sprzedaży części asset light, Orbis będzie wiodącym właścicielem hoteli w Polsce i w Europie Wschodniej (z 73 hotelami własnymi) i będzie gotowy do rozpoczęcia okresu wzrostu wspieranego przez nowego właściciela dzielącego tę samą strategię. Aby utrzymać wysoką jakość obsługi Orbis podpisze z Accorem umowę zarządzania dla każdego hotelu.

Opis podstawowych ryzyk i zagrożeń, jako czynników istotnych dla rozwoju Grupy, został przedstawiony w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za 2018 rok w punkcie 31.

5 INFORMACJE UZUPEŁNIAJĄCE DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

5.1 Podstawowe informacje o Emitencie

Jednostką dominującą w Grupie Kapitałowej jest Orbis Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie, ul. Bracka 16, 00-028 Warszawa, Polska. Jest ona wpisana do rejestru przedsiębiorstw prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000022622. Zgodnie z Polską Klasyfikacją Działalności (PKD), działalność Spółki jest zakwalifikowana w sekcji I w pozycji 5510Z.

5.2 Przedmiot działalności

Podstawowy przedmiot działalności Orbis S.A. to:

- hotele i podobne obiekty zakwaterowania,
- usługi związane z wyżywieniem,
- działalność związana z organizacją targów, wystaw i kongresów,
- wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi,
- zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie.

Czas trwania Orbis S.A. i spółek tworzących Grupę Kapitałową jest nieoznaczony.

Grupa Orbis jest największym w Polsce i Europie Środkowo-Wschodniej operatorem hotelowym. Na koniec września 2019 roku posiadała 138 hoteli zlokalizowanych w 13 krajach. Hotele Grupy Orbis działają pod następującymi markami Accor: Sofitel, Pullman, MGallery, Novotel, Mercure, ibis, ibis Styles oraz ibis budget.

5.3 Akcjonariusze Emitenta

W okresie 9 miesięcy 2019 roku oraz do dnia publikacji niniejszego sprawozdania wartość kapitału zakładowego Orbis S.A. nie uległa zmianie.

W dniu 26 listopada 2018 roku, Accor S.A. (jako podmiot nabywający) ogłosił, na podstawie art. 74 ust. 1 i art. 91 ust. 6 Ustawy z dnia 29 lipca 2005 roku o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych, wezwanie do zapisywania się na sprzedaż akcji spółki Orbis S.A.

W odpowiedzi na wezwanie akcjonariusze Orbis S.A. przedstawili do sprzedaży akcje spółki reprezentujące łącznie 33,15% ogólnej liczby akcji Orbis (15 274 116 akcji). Nabycie przez Accor S.A. akcji zgłoszonych do sprzedaży nastąpiło w dniu 23 stycznia 2019 roku.

Na dzień publikacji sprawozdania akcjonariuszami posiadającymi bezpośrednio lub pośrednio przez podmioty zależne co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy (WZA) Orbis S.A. ustalonego w oparciu o zawiadomienia określone w art. 69 ustawy o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych, były następujące podmioty:

Akcjonariusz (wyszczególnienie)	Liczba posiadanych akcji i głosów na WZA (na podst. zawiadomień)	% ogólnej liczby akcji i głosów na WZA
Accor S.A.	39 550 531	85,84
w tym: spółka zależna Accor S.A. – Accor Polska Sp. z o.o.	2 303 849	4,99
Nationale-Nederlanden Otwarty Fundusz Emerytalny oraz Nationale-Nederlanden Dobrowolny Fundusz Emerytalny zarządzane przez Nationale-Nederlanden Powszechne Towarzystwo Emerytalne S.A.	4 710 265	10,22

Zgodnie ze statutem Orbis S.A. każda akcja daje na WZA prawo do jednego głosu.

Na dzień publikacji raportu, Spółka nie posiadała informacji na temat umów, w wyniku których mogą w przyszłości nastąpić zmiany w proporcjach akcji posiadanych przez dotychczasowych akcjonariuszy.

Inwestorem strategicznym Orbis S.A. jest AccorHotels – wiodąca na świecie grupa hotelowa, lider w zakresie turystyki i usług lifestylowych, oferujący unikalne doświadczenia w ponad 4,9 tys. hoteli, kurortach i rezydencjach oraz na całym świecie. Obiekty te działają pod 39 markami od luksusowych po ekonomiczne. AccorHotels obecny jest w 110 krajach, oferując zatrudnienie około 280 tys. pracowników na całym świecie.

Akcje AccorHotels są notowane na giełdzie Euronext Paris (kod ISIN: FR0000120404), a w Stanach Zjednoczonych są przedmiotem obrotu na rynku pozagiełdowym (kod: ACRYF).

5.4 Władze statutowe Emitenta

Zarząd

W okresie od 1 stycznia do 30 września 2019 roku Zarząd Orbis S.A. pracował w następującym składzie:

- Gilles Clavie – Prezes Zarządu, Dyrektor Generalny,
- Ireneusz Węglowski – Wiceprezes Zarządu,
- Dominik Sołtysik – Członek Zarządu,
- Marcin Szewczykowski – Członek Zarządu, Dyrektor Finansowy do dnia 19 sierpnia 2019 roku. W dniu 19 sierpnia 2019 roku Pan Marcin Szewczykowski złożył rezygnację z funkcji Członka Zarządu Spółki ze skutkiem natychmiastowym.

Rada Nadzorcza

W okresie od 1 stycznia do 30 września 2019 roku Radę Nadzorczą Orbis S.A. stanowili:

- Franck Gervais – Przewodniczący,
- Pierre Boisselier – Członek,
- Krzysztof Gerula – Członek niezależny (powołany w skład Rady Nadzorczej ze skutkiem na dzień 14 czerwca 2019 roku),
- Christian Karaoglanian – Członek,
- Krzysztof Kostro – Członek (powołany w skład Rady Nadzorczej ze skutkiem na dzień 14 czerwca 2019 roku),
- Jean-Jacques Morin – Członek,
- Piotr Nowjalis – Członek niezależny (powołany w skład Rady Nadzorczej ze skutkiem na dzień 14 czerwca 2019 roku),
- Laurent Picheral – Członek,
- Andrzej Procajło – Członek,
- Jarosław Szymański – Członek,
- Artur Gabor – Członek niezależny (wchodzący w skład Rady Nadzorczej do dnia 14 czerwca 2019 roku),
- Jacek Kseń – Członek niezależny (wchodzący w skład Rady Nadzorczej do dnia 14 czerwca 2019 roku),
- Andrzej Przytuła – Członek (wchodzący w skład Rady Nadzorczej do dnia 14 czerwca 2019 roku).

Komitet Audytu

W okresie od 1 stycznia do 30 września 2019 roku Komitet Audytu Orbis S.A. stanowili:

- Piotr Nowjalis – Przewodniczący od 29 lipca 2019 roku,
- Krzysztof Gerula,
- Jean-Jacques Morin,
- Jacek Kseń – Przewodniczący wchodzący w skład Komitetu Audytu do dnia 14 czerwca 2019 roku),
- Artur Gabor (wchodzący w skład Komitetu Audytu do dnia 14 czerwca 2019 roku).

5.5 Stan posiadania akcji Orbis S.A. przez członków Rady Nadzorczej, członków Zarządu

Na dzień 30 września 2019 roku Wiceprezes Zarządu, Pan Ireneusz Andrzej Węglowski posiadał 4 250 akcji Orbis S.A. Pozostali członkowie Zarządu nie posiadali akcji Spółki. Dodatkowo, Pan Krzysztof Gerula posiadał 200 akcji Orbis S.A. Pozostali członkowie Rady Nadzorczej nie posiadali akcji Spółki.

5.6 Kapitał podstawowy oraz wypłacone dywidendy

Na dzień 30 września 2019 roku na kapitał zakładowy Orbis S.A. składał się kapitał zakładowy wykazywany w wysokości określonej w statucie i wpisanej w rejestrze sądowym, skorygowany odpowiednio w celu uwzględnienia skutków hiperinflacji, tj.:

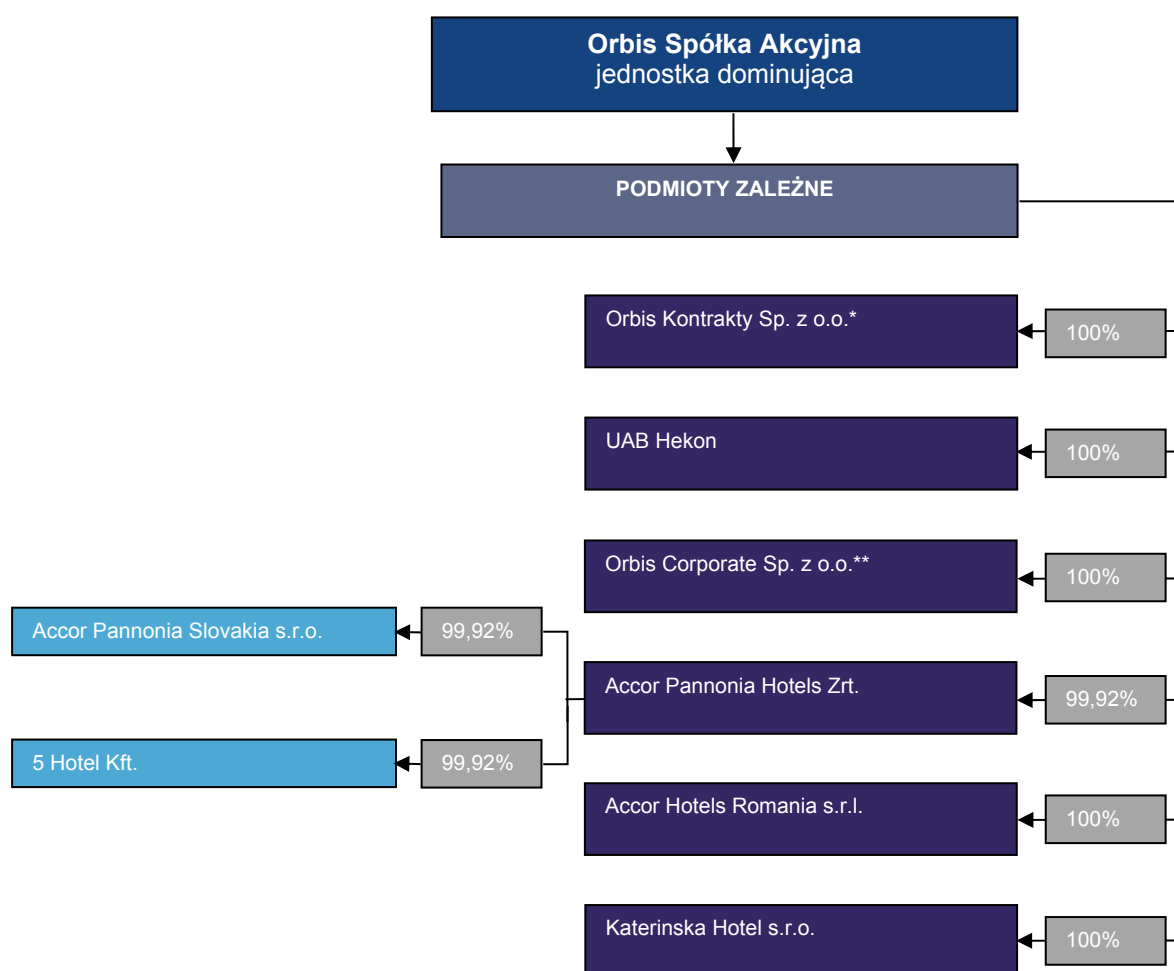
- Liczba akcji – 46 077 008,
- Wartość nominalna 1 akcji – 2 zł,
- Kapitał zakładowy określony w statucie Orbis S.A. – 92 154 tys. zł,
- Hiperinflacyjne przeszacowanie wartości kapitału – 425 600 tys. zł,
- Wartość bilansowa kapitału zakładowego – 517 754 tys. zł.

W ciągu 9 miesięcy 2019 roku oraz do dnia publikacji niniejszego raportu wartość kapitału zakładowego Orbis S.A. nie uległa zmianie.

Uchwałą Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy z dnia 14 czerwca 2019 roku zysk netto osiągnięty przez Orbis S.A. w roku 2018 w kwocie 141 901 tys. zł postanowiono pozostawić w całości w Spółce jako zysk zatrzymany z przeznaczeniem na cele statutowe.

5.7 Struktura Grupy Kapitałowej

Na dzień 30 września 2019 roku skład Grupy Kapitałowej Orbis przedstawiał się następująco:



* Wyniki oraz aktywa i zobowiązania spółki Orbis Kontrakty Sp. z o.o. zakwalifikowane zostały do działalności zaniechanej

** Spółka wyłączona z konsolidacji, nie prowadzi działalności gospodarczej

5.8 Opis ważniejszych stosowanych zasad rachunkowości

Niniejsze skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowym Standardem Rachunkowości 34 „Śródroczna sprawozdawczość finansowa”.

Główne zasady rachunkowości, zastosowane przy sporządzaniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego, zostały zaprezentowane w notce 2.4 informacji dodatkowej do rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2018 rok. Zasady te stosowane są w sposób ciągły we wszystkich latach objętych niniejszym sprawozdaniem finansowym i nie uległy istotnym zmianom za wyjątkiem zmian przepisów przedstawionych poniżej.

Od 1 stycznia 2019 roku Grupa wprowadziła zmiany do stosowanych zasad rachunkowości w związku z wejściem w życie nowego standardu rachunkowości **MSSF 16 „Leasing”**. W punkcie 5.8.1 opisany został wpływ zastosowania nowych zasad rachunkowości na sprawozdanie finansowe Grupy, jak również dokonano przekształcenia danych na dzień pierwszego zastosowania nowego standardu, tj. na dzień 1 stycznia 2019 roku. Ponadto, w celu zapewnienia porównywalności danych za poszczególne okresy, przedstawiony został wpływ zastosowania MSSF 16 na wyniki Grupy Orbis w okresie 9 miesięcy 2019 roku oraz na pozycje sprawozdania z sytuacji finansowej na dzień 30 września 2019 roku.

Dodatkowo, w związku z wprowadzonymi w ostatnim rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym zmianami prezentacyjnymi polegającymi na wyodrębnieniu w sprawozdaniu z sytuacji finansowej oraz w sprawozdaniu z przepływów pieniężnych pozycji zobowiązań kontraktowych, Grupa wprowadziła analogiczne zmiany w prezentowanych danych porównywalnych na dzień 30 września 2018 roku.

W efekcie pozostałe zaliczki i przedpłaty w wysokości 30 287 tys. zł wykazane na dzień 30 września 2018 roku w Krótkoterminowych przychodach przyszłych okresów, zaliczki w wysokości 17 315 tys. zł wykazane w zobowiązaniach handlowych oraz zaliczki otrzymane (Entrance fee) w wysokości 1 901 tys. zł wykazane w Długoterminowych przychodach przyszłych okresów zostały przeniesione do Zobowiązań kontraktowych. Ponadto, w sprawozdaniu z przepływów pieniężnych za 9 miesięcy zakończonych 30 września 2018 roku i 3 miesiące zakończone 30 września 2018 roku w działalności operacyjnej wyodrębniona została zmiana stanu zobowiązań kontraktowych w wysokości odpowiednio 19 677 tys. zł oraz -1 459 tys. zł i o odpowiednie kwoty zostały skorygowane zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych przychodów (13 323 tys. zł i -3 08 tys. zł) oraz zmiana stanu zobowiązań (6 354 tys. zł i 2 249 tys. zł).

W wyniku planowanej sprzedaży działalności serwisowej świadczonej przez Orbis S.A. i spółki należące do Grupy Kapitałowej Orbis (szczegóły w punkcie 4.4 oraz 4.5), dane porównywalne w rachunku zysków i strat zostały odpowiednio przekształcone zgodnie z MSSF 5.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez jednostkę dominującą oraz jednostki Grupy Kapitałowej Orbis w dającej się przewidzieć przyszłości.

Sprawozdania finansowe poszczególnych jednostek Grupy sporządzane są w walucie podstawowego środowiska gospodarczego, w którym działają poszczególne jednostki (w „walucie funkcjonalnej”). Skonsolidowane sprawozdanie finansowe sporządza się w złotych polskich (PLN), które są walutą prezentacji i walutą funkcjonalną jednostki dominującej.

Wszystkie dane finansowe przedstawia się w tysiącach polskich złotych, chyba że zaznaczono inaczej.

5.8.1 Wpływ zastosowania MSSF 16 „Leasing” na sprawozdanie finansowe Grupy Orbis

Obowiązujący od 1 stycznia 2019 roku nowy standard MSSF 16 „Leasing” ma istotny wpływ na sprawozdanie finansowe Grupy.

MSSF 16 wprowadza znaczące zmiany do rozliczeń po stronie leasingobiorcy, w tym eliminuje przyjęte dotychczas w MSR 17 rozróżnianie leasingu na leasing finansowy (ujmowany w sprawozdaniu z sytuacji finansowej) i operacyjny (ujmowany pozabilansowo), a wprowadza jeden model ujęcia leasingu. Zgodnie z nowym standardem jako leasing definiowana jest każda umowa lub jej część, która przekazuje prawo do kontroli użytkowania składnika aktywów przez dany okres w zamian za wynagrodzenie.

Jeżeli umowa spełnia definicję leasingu, wówczas leasingobiorca ujmuje w sprawozdaniu z sytuacji finansowej prawo do użytkowania składnika aktywów oraz zobowiązanie z tytułu leasingu.

Prawo do użytkowania składnika aktywów ujmuje się początkowo w wartości zobowiązania z tytułu leasingu, powiększonej o nierozliczone opłaty leasingowe uiszczone przed datą rozpoczęcia umowy, początkowe koszty bezpośrednie leasingobiorcy związane z daną umową oraz szacunek kosztów do poniesienia przez leasingobiorcę na koniec umowy, a pomniejszonej o otrzymane zachęty. Prawo do użytkowania składnika aktywów amortyzuje się liniowo (przy uwzględnieniu oszacowanej wartości rezydualnej danego aktywa) i poddaje testom na utratę wartości, podobnie jak nabyte aktywa trwałe. Prawo do użytkowania aktywów jest również aktualizowane na kolejne dni bilansowe o określone w standardzie zmiany zobowiązania z tytułu leasingu.

Z kolei zobowiązanie z tytułu leasingu wycenia się początkowo w wartości bieżącej przyszłych płatności leasingowych w okresie trwania leasingu zdyskontowanych przy użyciu stopy zawartej w umowie leasingu (w przypadku braku możliwości określenia tej stopy należy określić krańcową stopę procentową leasingobiorcy). Do płatności leasingowych, które należy ująć w wycenie zobowiązania z tytułu leasingu w dacie początkowego ujęcia leasingu, zalicza się: stałe opłaty, opłaty w istocie stałe oraz opłaty zmienne zależne jedynie od indeksu lub stawki, gwarantowaną wartość końcową, cenę opcji kupna oraz kary za wypowiedzenie leasingu (jeżeli umowa leasingu przewiduje opcję kupna lub kary za wypowiedzenie oraz gdy wykonanie opcji kupna lub wypowiedzenie umowy jest racjonalnie pewne). Wycena zobowiązania z tytułu leasingu nie uwzględnia zmiennych opłat leasingowych (z wyjątkiem opłat zależnych od indeksu lub stawki). Na kolejne okresy sprawozdawcze zobowiązanie wycenia się podobnie do zobowiązań finansowych, z wykorzystaniem efektywnej stopy procentowej, przy czym aktualizacja dyskonta następuje jedynie w szczególnych przypadkach określonych w MSSF 16.

Grupa wybrała metodę retrospektywnego zastosowania MSSF 16 z łącznym efektem pierwszego zastosowania nowego standardu ujętym jako korekta salda początkowego zysków zatrzymanych Grupy w dniu pierwszego zastosowania, tj. w dniu 1 stycznia 2019 roku.

Grupa skorzystała z praktycznego rozwiązania dopuszczonego paragrafem C3 a) MSSF 16, tj. nie dokonywała ponownej oceny umów zaklasyfikowanych jako leasingi zgodnie z MSR 17. Umowy, które do dnia wdrożenia nowego standardu klasyfikowane były jako leasing operacyjny zgodnie z MSR 17, ujmuje się w dniu 1 stycznia 2019 roku w sprawozdaniu z sytuacji finansowej jako zobowiązanie z tytułu leasingu, które wyceniane jest w wartości bieżącej opłat leasingowych pozostających do zapłaty na ten dzień, przy użyciu krańcowej stopy procentowej leasingobiorcy aktualnej na dzień rozpoczęcia stosowania standardu oraz jako aktywo z tytułu prawa do użytkowania wycenione w wysokości zobowiązania z tytułu leasingu na dzień pierwszego zastosowania nowego standardu powiększonego o kwoty dokonanych lecz nierozliczonych przed dniem 1 stycznia 2019 roku przedpłat oraz pomniejszonego o naliczone opłaty leasingowe ujęte w sprawozdaniu z sytuacji finansowej na dzień 31 grudnia 2018 roku.

Grupa wyróżnia następujące typy istotnych umów, ujmowanych przed 1 stycznia 2019 roku jako leasingi operacyjne (pozabilansowo): umowy leasingu hoteli, umowy leasingu biur oraz umowy leasingu samochodów. Na dzień 31 grudnia 2018 roku Grupa prowadziła działalność w 10 hotelach użytkowanych na podstawie umów leasingu operacyjnego. Większość umów jest denominowana w walucie obcej (EUR). W przypadku dwóch hoteli opłaty za ich użytkowanie są opłatami zmiennymi zależnymi od obrotu, dlatego też te dwie umowy nie zostały ujęte w wycenie zobowiązań z tytułu leasingu. Koszty leasingu tych hoteli są nadal prezentowane w rachunku zysków i strat w pozycji Koszty wynajmu nieruchomości. Poza hotelami, na dzień pierwszego zastosowania MSSF 16, Grupa rozpoznała aktywa i zobowiązania z tytułu leasingu samochodów osobowych oraz najmu biura w Pradze.

Grupa podjęła decyzję o skorzystaniu z uproszczenia jakie daje paragraf 5 MSSF 16, tj. o nie ujmowaniu zobowiązań z tytułu leasingu oraz aktywów z tytułu prawa do użytkowania w odniesieniu do leasingów krótkoterminowych oraz leasingu przedmiotów niskowartościowych. Opłaty z tego tytułu będą ujmowane w kosztach tak jak dotychczas, tj. w usługach obcych.

Grupa dokonała również analizy pozostałych zawartych umów pod kątem spełniania przez nie definicji leasingu określonej w MSSF 16.

Mimo pewnych wątpliwości związanych ze specyficzną naturą praw wieczystego użytkowania gruntów (opisanych w nocie 2.3 Skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2018 rok), w oparciu o literalne brzmienie paragrafu 9 MSSF 16, Grupa zdecydowała, iż począwszy od 1 stycznia 2019 roku prawa wieczystego użytkowania gruntów będą traktowane przez Grupę jako leasing. Na podjęcie przez Zarząd Orbisu takiej decyzji w istotny sposób wpłynął m. in. fakt, iż zgodnie z wprowadzonym przez MSSF 16 modelem, prawa wieczystego użytkowania gruntów będą ujmowane w bilansie, co jest spójne z dotychczas stosowanym przez Grupę podejściem.

Ponadto w II kwartale 2019 roku, na podstawie wydanej w dniach 11-12 czerwca interpretacji KIMSF (Komitetu Interpretacyjnego MSSF), Zarząd Orbisu podjął decyzję o zakwalifikowaniu jako leasing umów wynajmu gruntów

w Pradze, na terenie których posadowione są dwa hotele należące do Grupy. Umowy zostały zawarte na czas nieokreślony i stanowią, że zarówno leasingodawca, jak i leasingobiorca mają prawo ich wypowiedzenia bez konieczności uzyskania zgody drugiej strony. Wypowiedzenie umowy nie wiąże się z poniesieniem kary. Zgodnie z brzmieniem paragrafu B34 MSSF 16, pierwotnie umowy te nie zostały zakwalifikowane jako leasing. Wydana w czerwcu interpretacja KIMSF stanowi, że okres leasingu powinien odzwierciedlać uzasadnione oczekiwanie jednostki co do okresu, w którym bazowy składnik aktywów zostanie wykorzystany. Określając okres leasingu należy rozważyć treść ekonomiczną zawartej umowy, a nie tylko umowne płatności (kary) z tytułu rozwiązania umowy. W świetle powyższej interpretacji Zarząd Orbisu uznał, że wycofanie się z działalności prowadzonej w hotelach zlokalizowanych na dzierżawionym gruncie stanowiłoby dla Grupy znaczną utratę zysków, więc ewentualne wypowiedzenie umów wynajmu gruntów nie miałooby uzasadnienia ekonomicznego. Wobec tego zdecydowano, że obydwie umowy powinny zostać zakwalifikowane jako leasing, a za okres leasingu tych gruntów przyjęto okres ekonomicznej użyteczności wybudowanych na nich budynków.

Na dzień wdrożenia MSSF 16, Grupa dokonała szacunków oraz zastosowała osądy, które wpływają istotnie na wartość zobowiązań z tytułu leasingu oraz aktywów z tytułu prawa do użytkowania na ten dzień. Do najważniejszych z nich należą:

- stopy dyskonta przyjęte do wyceny zobowiązań z tytułu leasingu oraz
- okres trwania leasingów uwzględniający możliwość przedłużenia umowy leasingu, jak i wcześniejszego jej zakończenia (wypowiedzenia).

Do szacunków, które mają wpływ na wartość rozpoznanych aktywów z tytułu prawa do użytkowania w kolejnych okresach, należą także stawki amortyzacji oraz wartości rezydualne przyjęte dla poszczególnych aktywów.

Dla celów wyceny zobowiązania z tytułu leasingu zastosowano dyskonto przy użyciu krańcowej stopy procentowej leasingobiorcy na dzień 1 stycznia 2019 roku, która to odzwierciedla przewidywany koszt finansowania zakupu przedmiotu leasingu. Grupa przeanalizowała różne metodologie możliwe do zastosowania przy wyznaczeniu krańcowej stopy procentowej leasingobiorcy.

Ostatecznie stopa dyskonta została ustalona dla każdej umowy indywidualnie (z wyjątkiem praw wieczystego użytkowania gruntów oraz leasingu samochodów). Ustalając stopę dyskonta Grupa wzięła pod uwagę specyficzne parametry każdej umowy leasingowej, tj. długość jej trwania, walutę umowy, etc. Stopa dyskonta uwzględnia stopę wolną od ryzyka ustaloną indywidualnie dla każdej umowy w zależności od wskazanych wyżej parametrów. Przy ustalaniu stopy dyskonta dla umów zawartych przez Orbis S.A. wzięto również pod uwagę aktualną marżę, jaka zostałaby zapłacona przez Spółkę w przypadku zaciągnięcia przez nią długu w celu sfinansowania zakupu przedmiotu leasingu w instytucji finansowej.

Natomiast dla spółek zagranicznych należących do Grupy Orbis, mając na uwadze, że na dzień pierwszego zastosowania MSSF 16 spółki te finansowałyby się głównie z długu zaciągniętego przez spółkę dominującą Orbis S.A., do wyliczenia krańcowej stopy procentowej leasingobiorcy przyjęto stopę wolną od ryzyka w danym kraju powiększoną o marżę Orbis S.A. oraz o dodatkowy koszt potencjalnie udzielonej przez Orbis gwarancji na zabezpieczenie przyszłych płatności.

Na dzień 1 stycznia 2019 roku stopy dyskonta przyjęte przez Grupę dla leasingowanych hoteli i powierzchni biurowych mieściły się w przedziale:

- umowy w walucie EUR: 1,52% - 3,76%,
- umowy w walucie CZK: 4,36%.

W przypadku praw wieczystego użytkowania gruntów, jak również leasingu samochodów przyjęto rozwiązanie praktyczne dopuszczone przez standard, polegające na zastosowaniu pojedynczej stopy dyskonta (w ramach danego kraju) do portfela leasingów o w miarę podobnych cechach. Dla praw wieczystego użytkowania gruntów, których pierwotny okres użytkowania kończy się w większości przypadków w 2089 roku, przyjęto stopę procentową na poziomie 5,03%. Stopa ta odzwierciedla stopę wolną od ryzyka powiększoną o aktualną marżę jaka zostałaby zapłacona przez Orbis w przypadku zaciągnięcia przez nią długu. Natomiast dla samochodów leasingowanych przez Grupę, dla których okres trwania leasingu wynosi zwykle 3 lata, przyjęto stopy dyskonta w przedziale 2,61% - 3,11% (tj. na poziomie stopy wolnej od ryzyka powiększonej o marżę Orbis S.A.).

Należy zaznaczyć, że na wartość aktywów / zobowiązań z tytułu leasingu na dzień zastosowania MSSF 16 po raz pierwszy wpływ ma zarówno stopa dyskonta ustalona na ten dzień, jak również obowiązujące kursy walut obcych. Wartość zobowiązań z tytułu leasingu na kolejne dni bilansowe będzie uwzględniać zmianę kursów walut obcych na te dni, która będzie odzwierciedlona w rachunku wyników w kosztach/przychodach finansowych.

Grupa zdecydowała o zastosowaniu praktycznych rozwiązań dozwolonych przez paragraf C10 MSSF 16, tj. wyłączyła początkowe koszty bezpośrednie z wyceny składników aktywów z tytułu prawa do użytkowania w dniu pierwszego zastosowania.

W przypadku samochodów w leasingu, z uwagi na to, że rata leasingowa obejmuje zarówno element leasingowy jak i elementy nie leasingowe, takie jak serwis, ubezpieczenie oraz pozostałe usługi, Grupa ujmuje ww. elementy nieleasingowe odrębnie, tj. w kosztach usług obcych (tak jak było to prezentowane do tej pory). Elementy leasingowe jak i nieleasingowe wyodrębnione są w umowach leasingu oraz na otrzymywanych fakturach.

Poniżej przedstawiono wpływ zastosowania MSSF 16 na sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień 1 stycznia 2019 roku. W zakresie prezentacji leasingów w sprawozdaniu z sytuacji finansowej, Aktywa z tytułu prawa do użytkowania wykazywane są w tych samych pozycjach, w jakich zaprezentowane zostałyby odpowiednie składniki aktywów, gdyby były własnością spółek Grupy, tj. w rzeczowych aktywach trwałych lub nieruchomościach inwestycyjnych. Zobowiązania z tytułu leasingu są natomiast prezentowane w sprawozdaniu z sytuacji finansowej oddzielnie od innych zobowiązań. Dodatkowo, aktywa z tytułu prawa do użytkowania, w przypadku wystąpienia przesłanek określonych w MSSF 5, prezentowane są w aktywach klasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży. Zobowiązania z tytułu leasingu dotyczące tych praw ujmowane są w pozycji zobowiązań związanych z aktywami klasyfikowanymi jako przeznaczone do sprzedaży.

Przekształcenie danych na dzień pierwszego zastosowania MSSF 16, tj. na dzień 1 stycznia 2019 roku

	01.01.2019 (bez wpływu MSSF 16)	korekta z tytułu ujęcia prawa wieczystego użytkowania gruntów		korekta z tytułu ujęcia leasingu gruntów	korekta z tytułu ujęcia leasingu hotelu oraz powierzchni biurowych	korekta z tytułu ujęcia leasingu samochodów	01.01.2019 (dane przekształ- cone)
		a)	b)				
Aktywa trwałe	2 546 642	(192 762)	248 959	25 147	276 671	859	2 905 516
Rzeczowe aktywa trwałe	2 415 834	(238 056)	244 116	25 147	276 671	859	2 724 571
- w tym Prawa wieczystego użytkowania gruntów ujmowane zgodnie z MSR 16	296 595	(238 056)	(58 539)	-	-	-	-
- w tym Aktywa z tytułu prawa do użytkowania	-	-	302 655	25 147	276 671	859	605 332
Nieruchomości inwestycyjne	3 538	(1 505)	4 843	-	-	-	6 876
- w tym Prawa wieczystego użytkowania gruntów ujmowane zgodnie z MSR 16	1 505	(1 505)	-	-	-	-	-
- w tym Aktywa z tytułu prawa do użytkowania	-	-	4 843	-	-	-	4 843
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	10 983	46 799	-	-	-	-	57 782
Aktywa obrotowe	663 148	-	-	-	(4 715)	-	658 433
Należności krótkoterminowe inne	44 759	-	-	-	(4 715)	-	40 044
Aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	8 690	(6 752)	5 455	-	-	-	7 393
- w tym Prawa wieczystego użytkowania gruntów ujmowane zgodnie z MSR 16	6 752	(6 752)	-	-	-	-	-
- w tym Aktywa z tytułu prawa do użytkowania	-	-	5 455	-	-	-	5 455
AKTYWA RAZEM	3 218 480	(199 514)	254 414	25 147	271 956	859	3 571 342
Kapitał własny	2 386 786	(199 514)	-	-	-	-	2 187 272
Zyski zatrzymane	1 727 659	(199 514)	-	-	-	-	1 528 145
Zobowiązania długoterminowe	545 411	-	239 710	24 110	237 624	250	1 047 105
Zobowiązania z tytułu leasingu	-	-	239 710	24 110	237 624	250	501 694
Zobowiązania krótkoterminowe	286 283	-	9 249	1 037	34 332	609	331 510
Zobowiązania z tytułu leasingu	-	-	9 249	1 037	37 806	609	48 701
Przychody przyszłych okresów	6 735	-	-	-	(3 474)	-	3 261
Zobowiązania związane z aktywami klasyfikowanymi jako przeznaczone do sprzedaży	-	-	5 455	-	-	-	5 455
PASYWA RAZEM	3 218 480	(199 514)	254 414	25 147	271 956	859	3 571 342

a) eliminacja ze sprawozdania z sytuacji finansowej praw wieczystego użytkowania gruntów nabytych nieodpłatnie ujmowanych dotychczas zgodnie z MSR 16 "Rzeczowe aktywa trwałe" (więcej informacji o dotychczasowym ujęciu praw wieczystego użytkowania gruntów przedstawiono w nocie 2.3 informacji dodatkowej do rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2018 rok),

b) ujęcie praw wieczystego użytkowania gruntów (nabytych odpłatnie i nieodpłatnie) zgodnie z MSSF 16 "Leasing".

Łączny wpływ pierwszego zastosowania nowego standardu MSSF 16 na sumę bilansową Grupy wynosi 352 862 tys. zł. Różnica między wartością przyszłych minimalnych opłat z tytułu leasingu operacyjnego wykazaną w nocie 28 do skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2018 rok (271 900 tys. zł) a zobowiązaniami z tytułu leasingu ujętymi w sprawozdaniu z sytuacji finansowej w dniu pierwszego zastosowania (555 850 tys. zł) wynika z:

- dyskonta zastosowanego do przyszłych minimalnych opłat ujawnionych zgodnie z MSR 17 w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za rok 2018 (-36 486 tys. zł),
- ujęcia praw wieczystego użytkowania gruntów, które nie były traktowane przez Grupę pod MSR 17 jako leasingi operacyjne (254 414 tys. zł);
- ujęcia zobowiązań leasingowych z tytułu dzierżawy gruntów w Czechach (25 147 tys. zł). Z uwagi na specyficzny charakter tych umów (w tym nieokreślony okres użytkowania aktywów) na moment sporządzenia sprawozdania rocznego przyszłe płatności wynikające z tych umów nie były uwzględnione w nocie przedstawiającej przyszłe minimalne opłaty leasingowe;
- ujęcia zobowiązania z tytułu leasingu hotelu MGallery Praha Old Town w Czechach (51 242 tys. zł). Na moment publikacji sprawozdania rocznego Grupa przewidywała wykup tego hotelu z leasingu w I kwartale 2019 roku i w związku z tym nie ujęła płatności z tytułu tej umowy w przyszłych minimalnych opłatach leasingowych;
- braku rozpoznania na dzień 1 stycznia 2019 roku zobowiązania z tytułu najmu biura w Warszawie, ponieważ jego przekazanie do użytkowania nastąpiło dopiero w czerwcu 2019 roku (-10 367 tys. zł).

Średnia ważona krańcowa stopa procentowa Grupy Orbis zastosowana do zobowiązań z tytułu leasingu ujętych w sprawozdaniu z sytuacji finansowej na dzień 1 stycznia 2019 roku wyniosła 4,00%.

Wpływ zastosowania MSSF 16 na sprawozdanie finansowe za 9 miesięcy 2019 roku

W celu zapewnienia porównywalności danych za poszczególne okresy, w poniższych tabelach przedstawiono wpływ zastosowania MSSF 16 na pozycje sprawozdania z sytuacji finansowej na dzień 30 września 2019 roku oraz na wyniki Grupy Orbis za 9 miesięcy 2019 roku.

	30.09.2019 (bez wpływu MSSF 16)	korekta z tytułu ujęcia prawa wieczystego użytkowania gruntów	korekta z tytułu ujęcia leasingu gruntów	korekta z tytułu ujęcia leasingu hotelu oraz powierzchni biurowych	korekta z tytułu ujęcia leasingu samochodów	30.09.2019 (dane zaraportowane)
Aktywa trwałe	2 499 605	54 240	24 901	259 340	604	2 838 690
Rzeczowe aktywa trwałe	2 378 148	6 299	24 850	258 913	604	2 668 814
- w tym Prawa wieczystego użytkowania gruntów ujmowane zgodnie z MSR 16	289 418	(289 418)	-	-	-	-
- w tym Aktywa z tytułu prawa do użytkowania	-	295 717	24 850	258 913	604	580 084
Nieruchomości inwestycyjne	2 355	2 674	-	-	-	5 029
- w tym Prawa wieczystego użytkowania gruntów ujmowane zgodnie z MSR 16	1 113	(1 113)	-	-	-	-
- w tym Aktywa z tytułu prawa do użytkowania	-	3 787	-	-	-	3 787
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	7 228	45 267	51	427	-	52 973
Aktywa obrotowe	847 065	(2 861)	(273)	(5 774)	-	838 157
Należności krótkoterminowe inne	29 280	(2 861)	(273)	(5 774)	-	20 372
Aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	77 134	(828)	-	-	428	76 734
- w tym Prawa wieczystego użytkowania gruntów ujmowane zgodnie z MSR 16	3 475	(3 475)	-	-	-	-
- w tym Aktywa z tytułu prawa do użytkowania	-	2 647	-	-	428	3 075
AKTYWA RAZEM	3 423 804	50 551	24 628	253 566	1 032	3 753 581
Kapitał własny	2 586 776	(193 086)	(216)	(5 776)	22	2 387 720
Zyski zatrzymane	1 936 129	(193 086)	(216)	(5 776)	22	1 737 073
Zobowiązania długoterminowe	231 606	234 450	23 926	221 988	291	712 261
Zobowiązania z tytułu leasingu	-	234 450	23 926	222 366	289	481 031
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	538	-	-	(378)	2	162
Zobowiązania krótkoterminowe	593 130	6 558	918	37 354	290	638 250
Zobowiązania z tytułu leasingu	-	7 262	918	40 869	290	49 339
Przychody przyszłych okresów	7 242	-	-	(3 515)	-	3 727
Zobowiązania krótkoterminowe inne	96 683	(704)	-	-	-	95 979
Zobowiązania związane z aktywami klasyfikowanymi jako przeznaczone do sprzedaży	12 292	2 629	-	-	429	15 350
- w tym Zobowiązania z tytułu leasingu	-	2 629	-	-	429	3 058
PASYWA RAZEM	3 423 804	50 551	24 628	253 566	1 032	3 753 581

Zastosowanie nowego standardu ma również istotny wpływ na sprawozdanie z całkowitych dochodów. W poprzednich latach koszty wynikające z umów leasingowych traktowanych przez Grupę jako leasing operacyjny, prezentowane były jako koszty usług obcych bądź koszty wynajmu nieruchomości. Z kolei prawa wieczystego użytkowania gruntów były dotychczas wykazywane w aktywach Grupy i amortyzowane, a opłaty z tego tytułu (w wartości nominalnej) obciążały rachunek wyników w pozycji Podatki i opłaty. Od 1 stycznia 2019 roku koszty tych umów prezentowane są jako koszty amortyzacji i koszty odsetek.

	9 miesięcy 2019 (bez wpływu MSSF 16)	korekta z tytułu ujęcia praw wieczystego użytkowania gruntów	korekta z tytułu ujęcia leasingu gruntów	korekta z tytułu ujęcia leasingu hotelu oraz powierzchni biurowych	korekta z tytułu ujęcia leasingu samochodów	9 miesięcy 2019 (dane zaraportowane)
Przychody netto ze sprzedaży	1 090 337	-	-	-	-	1 090 337
Usługi obce	(233 311)	-	-	-	528	(232 783)
Podatki i opłaty	(33 524)	9 288	-	-	-	(24 236)
EBITDAR	393 977	9 288	-	-	528	403 793
Koszty wynajmu nieruchomości	(45 097)	-	811	35 391	-	(8 895)
EBITDA operacyjna	348 880	9 288	811	35 391	528	394 898
Amortyzacja	(131 162)	41	(590)	(31 872)	(488)	(164 071)
Zysk z działalności operacyjnej bez zdarzeń jednorazowych	217 718	9 329	221	3 519	40	230 827
Wynik na sprzedaży nieruchomości	51 560	7 634	-	-	-	59 194
Zysk z działalności operacyjnej	250 805	16 963	221	3 519	40	271 548
Przychody/(koszty) finansowe	(16 767)	(9 001)	(485)	(10 305)	(15)	(36 573)
Zysk/(strata) przed opodatkowaniem	234 038	7 962	(264)	(6 786)	25	234 975
Podatek dochodowy	(46 052)	(1 534)	50	840	(2)	(46 698)
Zysk/(strata) netto z działalności kontynuowanej	187 986	6 428	(214)	(5 946)	23	188 277
Zysk netto z działalności zaniechanej	20 697	-	-	-	-	20 697
Zysk/(strata) netto za okres	208 683	6 428	(214)	(5 946)	23	208 974
- przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej	208 637	6 428	(214)	(5 946)	23	208 928
- przypisany udziałom niekontrolującym	46	-	-	-	-	46
Całkowite dochody/(straty) za okres	200 157	6 428	(214)	(5 946)	23	200 448

W związku z wdrożeniem MSSF 16 zmianie uległa także prezentacja w sprawozdaniu z przepływów pieniężnych. Płatności leasingowe dotyczące umów uprzednio klasyfikowanych jako leasing operacyjny, jak również praw wieczystego użytkowania gruntów, które zakwalifikowane zostały jako leasing zgodnie z MSSF 16, do końca 2018 roku były wykazywane w całości w przepływach pieniężnych z działalności operacyjnej. Od 1 stycznia 2019 roku zarówno część płatności leasingowych odzwierciedlająca spłatę kwoty głównej zobowiązania z tytułu leasingu, jak również płatności pieniężne związane z odsetkami od tego zobowiązania, są ujmowane w działalności finansowej.

5.9 Kursy walut

Pozycje sprawozdań z sytuacji finansowej zagranicznych spółek zależnych przeliczono na walutę polską po kursie średnim NBP na dzień 30 września 2019 roku. Pozycje rachunku zysków i strat, sprawozdania z całkowitych dochodów oraz sprawozdań z przepływów środków pieniężnych zagranicznych spółek zależnych przeliczono na walutę polską po kursie stanowiącym średnią arytmetyczną średnich kursów NBP na dzień kończący każdy miesiąc w okresie 9 miesięcy 2019 i 2018 roku. Kursy walutowe użyte w celu przeliczenia sprawozdań zagranicznych spółek zależnych przedstawia poniższa tabela:

Waluta	Kurs średni w okresie sprawozdawczym		Kurs na koniec okresu sprawozdawczego			
	9 miesięcy zakończonych 30.09.2019	9 miesięcy zakończonych 30.09.2018	30.09.2019	30.06.2019	31.12.2018	30.09.2018
EUR/PLN	4,3086	4,2535	4,3736	4,2520	4,3000	4,2714
HUF/PLN	0,013295	0,013341	0,013068	0,013140	0,013394	0,013191
CZK/PLN	0,1675	0,1662	0,1693	0,1672	0,1673	0,1664
RON/PLN	0,9081	0,9141	0,9207	0,8976	0,9229	0,9157

5.10 Emisje, wykup i spłaty dłużnych i kapitałowych papierów wartościowych

W dniu **26 czerwca 2015 roku** Orbis S.A. dokonał emisji **300 tys. obligacji** zwykłych, na okaziciela **serii ORB A 260620**, o wartości nominalnej 1 000 zł każda i o łącznej wartości nominalnej 300 000 tys. zł. Cena emisyjna obligacji jest równa ich wartości nominalnej.

Oprocentowanie obligacji w skali roku ustalone zostało według zmiennej stopy procentowej równej stawce WIBOR dla depozytów sześciomiesięcznych (**WIBOR 6M**), powiększonej o marżę odsetkową w wysokości **0,97%**. Oprocentowanie płatne będzie w 6-miesięcznych okresach odsetkowych. Termin wykupu obligacji według ich wartości nominalnej przypada w dniu 26 czerwca 2020 roku.

W dniu 17 września 2015 roku obligacje Orbisu serii ORB A 260620 zostały wprowadzone do alternatywnego systemu obrotu dłużnymi papierami wartościowymi BondSpot działającego w ramach Catalyst.

Ponadto, w dniu **29 lipca 2016 roku** Orbis S.A. wyemitował kolejne **200 tys. obligacji** zwykłych, na okaziciela **serii ORB B 290721**, o wartości nominalnej 1 000 zł każda i o łącznej wartości nominalnej 200 000 tys. zł. Cena emisyjna obligacji jest równa ich wartości nominalnej.

Oprocentowanie obligacji w skali roku ustalone zostało według zmiennej stopy procentowej równej stawce WIBOR dla depozytów sześciomiesięcznych (**WIBOR 6M**), powiększonej o marżę odsetkową w wysokości **1,05%**. Oprocentowanie płatne będzie w 6-miesięcznych okresach odsetkowych. Termin wykupu obligacji według ich wartości nominalnej przypada w dniu 29 lipca 2021 roku.

W dniu 20 października 2016 roku obligacje Orbisu serii ORB B 290721 zostały wprowadzone do alternatywnego systemu obrotu dłużnymi papierami wartościowymi BondSpot działającego w ramach Catalyst.

Środki pieniężne uzyskane z emisji obligacji zostały przeznaczone na sukcesywnie wdrażane przez Grupę projekty związane z optymalizacją portfela posiadanych hoteli, w szczególności poprzez wykup hoteli leasingowanych przez spółki z Grupy Kapitałowej Orbis, mające na celu zmniejszenie obciążeń związanych z kosztami opłat leasingowych oraz refinansowanie zadłużenia Grupy.

W okresie 9 miesięcy 2019 roku spółka Orbis S.A. zapłaciła 9 798 tys. zł tytułem odsetek od wyemitowanych obligacji.

OBLIGACJE	stan na 30.09.2019	stan na 30.06.2019	stan na 31.12.2018	stan na 30.09.2018
Zobowiązanie z tytułu obligacji (kapitał pozostały do spłaty)	200 000	200 000	500 000	500 000
Wycena obligacji wg zamortyzowanego kosztu	840	2 205	2 111	2 655
Zobowiązania długoterminowe z tytułu obligacji	200 840	202 205	502 111	502 655
Zobowiązanie z tytułu obligacji (kapitał pozostały do spłaty)	300 000	300 000	0	0
Wycena obligacji wg zamortyzowanego kosztu	2 149	8	0	0
Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu obligacji	302 149	300 008	0	0
Zobowiązania z tytułu obligacji razem	502 989	502 213	502 111	502 655

5.11 Instrumenty finansowe

5.11.1 Wartość godziwa instrumentów finansowych

Na dzień 30 września 2019, 30 czerwca 2019 roku, 31 grudnia 2018 roku oraz 30 września 2018 roku wszystkie aktywa i zobowiązania finansowe Grupy wyceniane są w zamortyzowanym koszcie.

Poniższa tabela zawiera zestawienie wartości godziwych z wartościami bilansowymi aktywów i zobowiązań finansowych (także tych, które nie są wyceniane w wartości godziwej, ale wymagane są ujawnienia o wartościach godziwych):

	Stan na 30.09.2019		Stan na 30.06.2019		Stan na 31.12.2018		Stan na 30.09.2018	
	Wartość bilansowa	Wartość godziwa	Wartość bilansowa	Wartość godziwa	Wartość bilansowa	Wartość godziwa	Wartość bilansowa	Wartość godziwa
Aktywa finansowe								
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	740 731	740 731	632 119	632 119	537 834	537 834	497 162	497 162
Inne aktywa finansowe	0	0	0	0	0	0	6 944	6 944
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności krótkoterminowe	75 193	75 193	85 981	85 981	81 605	81 605	108 665	108 665
Zobowiązania finansowe								
Dłużne papiery wartościowe - wyemitowane obligacje	502 989	504 490	502 213	504 040	502 111	503 380	502 655	503 450
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania długo- i krótkoterminowe	118 729	118 729	116 695	116 695	168 812	168 812	128 656	128 656

Zdaniem Zarządu, na koniec wszystkich prezentowanych okresów, wartość bilansowa instrumentów finansowych Grupy - z wyjątkiem zobowiązań z tytułu wyemitowanych obligacji - była zbliżona do ich wartości godziwej.

W przypadku środków pieniężnych i ich ekwiwalentów oraz należności i zobowiązań krótkoterminowych wartość bilansowa jest zbliżona do wartości godziwej ze względu na ich gotówkowy charakter, krótki termin zapadalności tych instrumentów oraz fakt, że wycena bilansowa należności uwzględnia utratę ich wartości.

Wartość godziwa obligacji została ustalona na podstawie ich ceny notowanej na rynku obligacji Catalyst na dzień bilansowy (lub zbliżony).

Pod względem stosowanych procedur wyceny wyemitowane obligacje kwalifikowane są do Poziomu 1 hierarchii wartości godziwej (wartość godziwa ustalana jest na bazie cen notowanych na aktywnym rynku).

W bieżącym okresie Grupa nie dokonywała przeniesień pomiędzy poziomami wartości godziwej.

W 2019 roku Grupa nie posiadała powiązań zabezpieczających z wykorzystaniem instrumentów pochodnych.

5.12 Zmiany wartości szacunkowych

5.12.1 Odpisy aktualizujące wartość aktywów

Zmiana stanu odpisów - 9 miesięcy 2019 roku	Odpisy aktualizujące wartość:					
	rzeczowych aktywów trwałych	nieruchomości inwestycyjnych	wartości niematerialnych	udziałów	należności	aktywów finansowych
Stan na 01.01.2019 roku	(36 248)	(252)	(347)	(57)	(4 999)	(456)
Reklasyfikacja do działalności zaniechanej	0	0	0	0	2 375	0
Ujęcie odpisu	(320)	0	(2 485)	0	(2 174)	0
Rozwiązanie odpisu	0	0	0	0	1 427	0
Wykorzystanie odpisu	0	0	0	0	51	0
Zmniejszenie odpisów związane ze sprzedażą/likwidacją	4 409	113	2 485	0	0	0
Odpis aktualizujący niepodlegający odwróceniu *	1 277	3	0	0	0	0
Różnice kursowe z przeliczenia	80	0	(5)	0	34	12
Stan na 30.09.2019 roku	(30 802)	(136)	(352)	(57)	(3 286)	(444)

Zmiana stanu odpisów - III kwartał 2019 roku	Odpisy aktualizujące wartość:					
	rzeczowych aktywów trwałych	nieruchomości inwestycyjnych	wartości niematerialnych	udziałów	należności	aktywów finansowych
Stan na 01.07.2019 roku	(31 118)	(137)	(344)	(57)	(2 995)	(447)
Reklasyfikacja do działalności zaniechanej	0	0	0	0	(463)	0
Ujęcie odpisu	0	0	0	0	(795)	0
Rozwiązanie odpisu	0	0	0	0	948	0
Wykorzystanie odpisu	0	0	0	0	21	0
Zmniejszenie odpisów związane ze sprzedażą	(9)	0	0	0	0	0
Odpis aktualizujący niepodlegający odwróceniu *	384	1	0	0	0	0
Reklasyfikacja	0	0	0	0	0	0
Różnice kursowe z przeliczenia	(59)	0	(8)	0	(2)	3
Stan na 30.09.2019 roku	(30 802)	(136)	(352)	(57)	(3 286)	(444)

* Wartość odpisów aktualizujących ujętych w okresach poprzednich, która nie będzie mogła być odwrócona (z uwagi na zapis MSR 36, zgodnie z którym wartość księgowa netto rzeczowych aktywów trwałych, nieruchomości inwestycyjnych i wartości niematerialnych wynikająca z odwrócenia odpisu z tytułu utraty wartości nie powinna przekroczyć kwoty, która zostałaby ustalona, gdyby odpis z tytułu utraty wartości nie miał miejsca). Wartość tych odpisów jest odnoszona na umorzenie. W efekcie stan odpisów z tytułu trwałej utraty wartości na koniec okresu odpowiada kwocie możliwej do odwrócenia w przypadku ustania przesłanek będących przyczyną jego utworzenia..

W okresie 9 miesięcy 2019 roku oraz w 2018 roku w Grupie nie wystąpiły przesłanki wskazujące na konieczność utworzenia odpisów aktualizujących wartość zapasów.

5.12.2 Rezerwy

Zmiana stanu rezerw - 9 miesięcy 2019 roku	Rezerwa na:				
	nagrody jubileuszowe	odprawy emerytalno- rentowe	procesy sądowe	restrukturyzację	pozostałe zobowiązania
Stan na 1.01.2019 roku	16 250	8 480	774	578	1 538
Utworzenie rezerwy	1 624	596	0	618	536
Rozwiązanie rezerwy	(39)	(7)	(5)	(212)	0
Wykorzystanie rezerwy	(1 709)	(398)	0	(494)	0
Różnice kursowe z przeliczenia	0	(11)	0	(5)	(47)
Stan na 30.09.2019 roku, w tym:	16 126	8 660	769	485	2 027
Rezerwy krótkoterminowe	1 907	1 596	769	485	0
Rezerwy długoterminowe	14 219	7 064	0	0	2 027

Zmiana stanu rezerw - III kwartał 2019 roku	Rezerwa na:				
	nagrody jubileuszowe	odprawy emerytalno- rentowe	procesy sądowe	restrukturyzację	pozostałe zobowiązania
Stan na 1.07.2019 roku	16 126	8 662	771	413	1 703
Utworzenie rezerwy	724	264	0	305	338
Rozwiązanie rezerwy	0	0	(2)	(55)	0
Wykorzystanie rezerwy	(724)	(264)	0	(176)	0
Różnice kursowe z przeliczenia	0	(2)	0	(2)	(14)
Stan na 30.09.2019 roku, w tym:	16 126	8 660	769	485	2 027
Rezerwy krótkoterminowe	1 907	1 596	769	485	0
Rezerwy długoterminowe	14 219	7 064	0	0	2 027

5.13 Aktywa i rezerwa na podatek odroczony

Podatek odroczony	Stan na:		Wpływ na sprawozdanie z całkowitych dochodów
	30.09.2019	31.12.2018	
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	52 973	10 983	41 990
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	162	196	34
Zmiana aktywa i rezerwy z tytułu podatku odroczonego, w tym:			42 024
wpływ na wynik finansowy (działalność kontynuowana)			(4 791)
wpływ na wynik finansowy (działalność zaniechana)			(44)
wpływ na saldo początkowe zysków zatrzymanych			46 799
wpływ na pozostałe całkowite dochody (w tym różnice kursowe z przeliczenia)			60

5.14 Zobowiązania warunkowe

5.14.1 Zobowiązania wynikające z emisji obligacji oraz obowiązującego prawa

Wyemitowane obligacje zabezpieczone zostały hipoteką umowną łączną na hotelach Mercure Warszawa Grand (KW nr WA4M/00159685/9), Novotel Warszawa Centrum (KW nr WA4M/00072550/0) oraz Mercure Warszawa Centrum (KW nr WA4M/00097244/3) do sumy 625 000 tys. zł. Hipoteka ustanowiona została na rzecz administratora hipoteki - Banku Polska Kasa Opieki S.A. z siedzibą w Warszawie, który będzie działał w imieniu własnym, lecz na rachunek obligatariuszy. Łączna wartość rynkowa wyżej wymienionych hoteli obciążonych hipoteką, ustalona przez niezależnych rzeczoznawców na dzień 23 maja 2019 roku operatem szacunkowym z dnia 3 czerwca 2019 roku wyniosła 837 332 tys. zł. Wartość księgowa tych nieruchomości na dzień 30 września 2019 roku wynosi 198 237 tys. zł.

Ponadto, następujące hotele zlokalizowane na terenie Węgier: Mercure Budapest City Center oraz Novotel Budapest City, objęte są zakresem działania Ustawy o ochronie dziedzictwa kulturowego, która zawiera specjalne regulacje prawne, przewidujące określone ograniczenia lub obowiązki związane ze sposobem użytkowania, rekonstrukcji (remontowania) i wyburzania takich budynków (hotelu). Istotnym elementem reżimu prawnego wynikającego z wyżej wymienionej ustawy jest objęcie wymienionych hoteli ustawowym prawem pierwokupu, które przysługuje Państwu Węgierskiemu lub władzom lokalnym w przypadku sprzedaży nieruchomości.

5.14.2 Zobowiązania wynikające z umów o udzielenie gwarancji

W dniu 8 października oraz 5 listopada 2018 roku, bank Société Générale Spółka Akcyjna Oddział w Polsce, na zlecenie spółki Orbis S.A., wystawił Gwarancje Bankowe na rzecz beneficjenta gwarancji - spółki Gold Project Sp. z o.o. sp. jawna (dawniej Złote Tarasy Warsaw III S.Á.R.L. spółka jawna) z siedzibą w Warszawie (beneficjent gwarancji). Gwarancje zostały wystawione w celu zabezpieczenia zapłaty wymaganych płatności wynikających z podpisanej w dniu 27 września 2018 roku Umowy najmu, zawartej pomiędzy Orbis S.A. a Złote Tarasy Warsaw III S.Á.R.L. spółka jawna (aktualnie Gold Project Sp. z o.o. sp. jawna), dotyczącej najmu powierzchni biurowej oraz miejsc parkingowych, położonych w kompleksie handlowo-usługowo-biurowym o nazwie Złote Tarasy w Warszawie.

Gwarancje Bankowe zostały udzielone do kwoty 224,7 tys. EUR w przypadku najmu powierzchni biurowej oraz 8,8 tys. EUR w przypadku najmu miejsc parkingowych. Termin ważności gwarancji przypada odpowiednio na 7 października 2020 roku oraz 4 listopada 2020 roku.

W dniu 31 marca 2019 roku wygasła gwarancja bankowa wystawiona przez Société Générale S.A. Oddział w Polsce, na rzecz spółki Vastint Lithuania UAB (Beneficjent gwarancji) za zobowiązania spółki UAB Hekon (Zleceniodawca gwarancji), w związku z umową leasingu hotelu Novotel w Wilnie. W dniu 1 kwietnia 2019 roku na rzecz leasingodawcy tego hotelu została wystawiona nowa gwarancja bankowa przez Luminor Bank AS w wysokości 250 tys. EUR. Gwarancja jest ważna do dnia 1 kwietnia 2022 roku.

5.14.3 Zobowiązania wynikające z umów sprzedaży aktywów

W ramach zawartej w dniu 26 maja 2014 roku pomiędzy Orbis S.A. a trzema osobami fizycznymi umowy sprzedaży udziałów w Wiosce Turystycznej Wilkasy Sp. z o.o., Orbis S.A. jako sprzedający złożył poręczenie z tytułu naruszenia oświadczeń i zapewnień złożonych nabywcom w związku z podpisaną umową do kwoty 1 750 tys. zł.

Orbis S.A. zostanie zwolniony z tej odpowiedzialności po upływie 5 pełnych lat obrotowych za zapewnienia dotyczące kwestii podatkowych i zobowiązań publicznoprawnych.

5.15 Sprawy sporne

Grupa nie zidentyfikowała istotnych wartościowo postępowań toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej dotyczących zobowiązań i wierzytelności Grupy z wyjątkiem opisanych poniżej.

W związku ze wstrzymaniem wykonania opcji nabycia hotelu MGallery Praha Old Town (ogłoszonym 30 sierpnia 2018 roku) przez spółkę zależną Katerinska Hotel s.r.o. na skutek nieoczekiwanego zakwestionowania przez sprzedającego finansowych warunków wykonania opcji, Katerinska Hotel s.r.o. zwróciła się jako powód do sądu arbitrażowego w Pradze o rozstrzygnięcie sporu i wymuszenie na obecnym właścicielu MGallery sprzedaży hotelu. Wartość przedmiotu postępowania arbitrażowego wynosi 16,9 mln EUR.

Na 30 września 2019 roku prowadzono 6 postępowań przed Samorządowym Kolegium Odwoławczym dotyczących aktualizacji stawek opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntów zlokalizowanych w następujących miastach:

- Warszawa (ibis i ibis budget Reduta, ibis Warszawa Centrum),
- Gdańsk (Novotel Centrum, ibis Gdańsk Stare Miasto oraz teren w pobliżu tego hotelu, Novotel Marina),
- Zegrze (działka zabudowana).

W ocenie Grupy, dokonane przez Prezydentów poszczególnych miast aktualizacje opłat są nieuzasadnione bądź też powinny być skalkulowane według innych stawek. Na dzień bilansowy skumulowana wartość kwestionowanych przez Grupę opłat wynosiła 7 137,5 tys. zł.

W okresie 9 miesięcy 2019 roku zakończono sprawę dotyczącą aktualizacji opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu pod hotelem Novotel Łódź Centrum. Na mocy otrzymanego wypowiedzenia Orbis S.A. stosował będzie niższą stawkę opłaty rocznej. Ponadto, w analizowanym okresie zapadł wyrok w sprawie opłaty za wieczyste użytkowanie dot. hotelu Sofitel Grand Sopot, na podstawie którego Spółka zapłaciła 1 407 tys. zł za lata 2014 - 2018, a od 2019 roku będzie stosowała wyższą stawkę opłaty za wieczyste użytkowanie.

W analizowanym okresie zakończone zostały również sprawy dotyczące aktualizacji opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów pod hotelem ibis Gdańsk Stare Miasto (trzech z czterech działek), jak również opłaty dot. działki zlokalizowanej przy ul. Łopuszańskiej w Warszawie. W przypadku hotelu ibis Gdańsk Stare Miasto pierwotnie Sąd oddalił powództwo, a następnie wydany został wyrok oddalający apelację Orbisu. W efekcie, różnica pomiędzy opłatą zaktualizowaną a opłatą dotychczas uiszczaną za lata 2014 - 2019 (ok. 70 tys. zł) została uregulowana w sierpniu. Z kolei w przypadku działki przy ul. Łopuszańskiej, na mocy otrzymanego wyroku Orbis S.A. dokonał opłaty w wysokości ok. 400 tys. zł za lata 2015 - 2016 (do dnia sprzedaży działki), przy czym część tej kwoty powinna zostać zwrócona przez ówczesnego najemcę gruntu (zgodnie z podpisaną w grudniu 2016 roku umową sprzedaży).

5.16 Transakcje z podmiotami powiązаныmi

W rozumieniu MSR 24 podmiotami powiązаныmi z Grupą są członkowie kadry zarządzającej i nadzorującej oraz bliscy członkowie ich rodzin, spółki zależne i stowarzyszone nie objęte konsolidacją oraz Accor S.A. (znaczący akcjonariusz) i podmioty z nim powiązane.

Przychody od podmiotów powiązanych obejmują przychody za wsparcie w sprzedaży, promowanie sieci Accor i rozwój programu Le Club Accorhotels w Polsce oraz w krajach bałtyckich.

Koszty zakupu usług od podmiotów powiązanych obejmują przede wszystkim:

- opłaty franchisingowe,
- opłaty rezerwacyjne,
- opłaty za korzystanie z aplikacji informatycznych,
- koszty dotyczące programu lojalnościowego Le Club Accorhotels.

Wykazane poniżej wielkości dotyczą spółek z Grupy Accor S.A. i obejmują łącznie działalność kontynuowaną i zaniechaną.

Przychody i koszty	3 miesiące zakończone 30.09.2019	9 miesięcy zakończonych 30.09.2019	3 miesiące zakończone 30.09.2018	9 miesięcy zakończonych 30.09.2018*
Przychody	2 719	6 900	1 170	4 669
od jednostki dominującej	2 709	6 145	359	3 224
od pozostałych jednostek z grupy Accor	10	755	811	1 445
Koszty zakupu usług i towarów	23 468	58 739	21 178	53 634
od jednostki dominującej	23 468	50 391	16 646	41 792
od pozostałych jednostek z grupy Accor	0	8 348	4 532	11 842

Należności i zobowiązania	Stan na:			
	30.09.2019	30.06.2019	31.12.2018	30.09.2018
Należności z tytułu dostaw i usług	7 393	7 090	6 376	6 069
od jednostki dominującej	7 318	6 447	5 515	5 623
od pozostałych jednostek z grupy Accor	74	643	861	446
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	20 973	13 274	13 407	12 653
wobec jednostki dominującej	20 963	13 157	12 634	11 199
wobec pozostałych jednostek z grupy Accor	10	117	773	1 454

Zaprezentowane należności nie zostały objęte odpisem aktualizującym.

Transakcje z jednostkami powiązanymi przeprowadzane są na warunkach rynkowych.

Świadczenia (w tym wynagrodzenia, nagrody, świadczenia po okresie zatrudnienia oraz odprawy) wypłacone zgodnie z umownymi zobowiązaniami na rzecz członków Zarządu i Rady Nadzorczej Orbis S.A. w okresie 9 miesięcy zakończonych 30 września 2019 i 2018 roku wyniosły odpowiednio 6 609 tys. zł i 5 392 tys. zł.

Grupa nie dokonywała transakcji odpłatnego i nieodpłatnego przeniesienia praw lub zobowiązań pomiędzy Grupą a podmiotami powiązanymi:

- członkami Zarządu i Rady Nadzorczej Orbis S.A.
- małżonkami, krewnymi lub powinowatymi w linii prostej do drugiego stopnia członków Zarządu i Rady Nadzorczej Orbis S.A., podmiotów zależnych od Orbis S.A. i z nim stowarzyszonych,
- osobami związanymi z tytułu opieki, przysposobienia lub kurateli z członkami Zarządu i Rady Nadzorczej Orbis S.A., podmiotów zależnych od Orbis S.A. i z nim stowarzyszonych.

5.17 Istotne zdarzenia po dniu bilansowym

W dniu 18 października 2019 roku odbyło się Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy, na którym podjęto m.in. uchwałę w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż zorganizowanej części przedsiębiorstwa spółki Orbis S.A. w postaci „Departamentu Usług”.

Dodatkowo, Zarząd Orbis S.A. zwołał na dzień 12 listopada 2019 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Orbis S.A., którego porządek obrad będzie obejmował podjęcie uchwały w sprawie nabycia akcji własnych w celu ich umorzenia oraz utworzenie kapitału rezerwowego (więcej informacji znajduje się w raporcie bieżącym nr 32 oraz 37/2019).

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ORBIS S.A.



Bachleda Luxury Hotel Kraków
MGallery By Sofitel

6 ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ORBIS S.A.

6.1 Rachunek zysków i strat

	3 miesiące zakończone 30.09.2019	9 miesięcy zakończonych 30.09.2019	3 miesiące zakończone 30.09.2018*	9 miesięcy zakończonych 30.09.2018*
Przychody netto ze sprzedaży	258 436	705 348	239 116	662 185
Usługi obce	(53 279)	(150 979)	(49 584)	(140 691)
Koszty świadczeń pracowniczych	(60 770)	(186 494)	(57 133)	(178 451)
Zużycie materiałów i energii	(29 945)	(99 228)	(32 156)	(97 167)
Podatki i opłaty	(4 183)	(14 159)	(7 473)	(22 513)
Pozostałe koszty rodzajowe	(1 558)	(5 070)	(1 677)	(4 833)
Utrata wartości należności	(345)	(331)	(79)	(44)
Pozostałe przychody/(koszty) operacyjne netto	(295)	(309)	(476)	(841)
EBITDAR	108 061	248 778	90 538	217 645
Koszty wynajmu nieruchomości	0	0	(1 924)	(5 679)
EBITDA operacyjna	108 061	248 778	88 614	211 966
Amortyzacja	(35 194)	(103 059)	(31 644)	(94 249)
Zysk z działalności operacyjnej bez zdarzeń jedenorazowych	72 867	145 719	56 970	117 717
Wynik na sprzedaży nieruchomości	(81)	56 405	110	1 016
Aktualizacja wartości aktywów trwałych	0	(2 805)	0	0
Koszty restrukturyzacji	(1 469)	(1 744)	(491)	(359)
Wynik innych zdarzeń jedenorazowych	67 170	61 409	0	0
Zysk z działalności operacyjnej	138 487	258 984	56 589	118 374
Przychody finansowe	7 166	9 344	1 919	17 389
Koszty finansowe	(14 320)	(28 156)	(10 911)	(11 216)
Zysk przed opodatkowaniem	131 333	240 172	47 597	124 547
Podatek dochodowy	(26 861)	(52 352)	(9 903)	(25 205)
Zysk netto z działalności kontynuowanej	104 472	187 820	37 694	99 342
Zysk netto z działalności zaniechanej	1 711	16 895	568	13 794
Zysk netto za okres	106 183	204 715	38 262	113 136
Zysk na jedną akcję zwykłą				
Podstawowy i rozwodniony zysk na akcję (w zł)	2,30	4,44	0,83	2,46
Podstawowy i rozwodniony zysk na akcję - działalność kontynuowana (w zł)	2,27	4,08	0,82	2,16
Podstawowy i rozwodniony zysk na akcję - działalność zaniechana (w zł)	0,03	0,36	0,01	0,30

* Dane przekształcone zgodnie z MSSF 5

6.2 Sprawozdanie z całkowitych dochodów

	3 miesiące zakończone 30.09.2019	9 miesięcy zakończonych 30.09.2019	3 miesiące zakończone 30.09.2018*	9 miesięcy zakończonych 30.09.2018*
Zysk netto za okres	106 183	204 715	38 262	113 136
Składniki, które nie zostaną przeniesione w późniejszych okresach do rachunku zysków i strat:				
Podatek dochodowy dotyczący składników, które nie zostaną przeniesione w późniejszych okresach	0	0	(9)	(9)
Składniki, które mogą zostać przeniesione w późniejszych okresach do rachunku zysków i strat:				
Efektywna część zysków i strat związanych z instrumentem zabezpieczającym w ramach zabezpieczenia przepływów pieniężnych	0	0	0	75
Podatek dochodowy dotyczący składników, które mogą zostać przeniesione w późniejszych okresach	0	0	0	(14)
Inne całkowite dochody/(straty) po opodatkowaniu	0	0	(9)	52
Całkowite dochody za okres	106 183	204 715	38 253	113 188

* Dane przekształcone zgodnie z MSSF 5

6.3 Sprawozdanie z sytuacji finansowej

Aktywa	Stan na:			
	30 września 2019	30 czerwca 2019	31 grudnia 2018	30 września 2018
Aktywa trwałe	2 316 394	2 330 164	2 271 603	2 331 617
Rzeczowe aktywa trwałe, w tym:	1 657 611	1 669 241	1 660 408	1 584 569
- aktywa z tytułu prawa do użytkowania	320 571	323 983	0	0
Nieruchomości inwestycyjne, w tym:	5 427	5 703	4 483	4 782
- aktywa z tytułu prawa do użytkowania	3 787	3 800	0	0
Wartości niematerialne, w tym:	105 852	105 877	109 320	109 182
- wartość firmy	104 298	104 298	107 252	107 252
Inwestycje w jednostkach zależnych	467 429	467 429	467 529	467 529
Pożyczki udzielone	31 190	30 352	22 815	152 923
Inne aktywa finansowe	0	0	0	6 944
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	48 034	50 567	5 980	4 591
Pozostałe aktywa długoterminowe	851	995	1 068	1 097
Aktywa obrotowe	796 848	642 502	567 489	417 522
Zapasy	3 587	3 595	3 820	3 493
Należności handlowe	131 576	37 822	25 132	41 269
Należności krótkoterminowe inne	9 399	10 755	22 841	12 229
Pożyczki udzielone	147 237	141 960	156 526	39 349
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	505 049	448 370	359 170	321 182
Aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży, w tym:	14 906	9 362	8 690	23 210
- aktywa z tytułu prawa do użytkowania	3 075	2 647	0	0
AKTYWA RAZEM	3 128 148	2 982 028	2 847 782	2 772 349

Pasywa	Stan na:			
	30 września 2019	30 czerwca 2019	31 grudnia 2018	30 września 2018
Kapitał własny	2 126 664	2 020 481	2 121 463	2 093 661
Kapitał zakładowy	517 754	517 754	517 754	517 754
Pozostałe kapitały	133 333	133 333	133 333	133 333
Zyski zatrzymane	1 475 577	1 369 394	1 470 376	1 442 574
Zobowiązania długoterminowe	479 528	482 647	543 010	540 072
Obligacje	200 840	202 205	502 111	502 655
Zobowiązania z tytułu leasingu	250 916	252 504	0	0
Zobowiązania kontraktowe	0	0	1 854	1 837
Przychody przyszłych okresów	0	0	10 928	10 978
Zobowiązania długoterminowe inne	6 918	7 084	7 200	6 236
Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	20 854	20 854	20 917	18 366
Zobowiązania krótkoterminowe	506 687	470 619	183 309	138 616
Obligacje	302 149	300 008	0	0
Zobowiązania z tytułu leasingu	16 244	13 374	0	0
Zobowiązania handlowe	55 352	52 132	48 387	49 913
Zobowiązania dotyczące środków trwałych	8 412	9 010	53 907	7 500
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	26 872	7 470	11 455	6 847
Zobowiązania kontraktowe	23 285	28 961	16 822	24 238
Przychody przyszłych okresów	1 528	563	916	690
Zobowiązania krótkoterminowe inne	68 271	54 598	47 382	45 684
Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	3 500	3 500	3 386	2 898
Rezerwy na zobowiązania	1 074	1 003	1 054	846
Zobowiązania związane z aktywami klasyfikowanymi jako przeznaczone do sprzedaży, w tym:	15 269	8 281	0	0
- zobowiązania z tytułu leasingu	3 058	2 597	0	0
PASYWA RAZEM	3 128 148	2 982 028	2 847 782	2 772 349

6.4 Sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

	Kapitał zakładowy	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane	Razem
<u>Dwanaście miesięcy zakończonych 31 grudnia 2018 roku</u>				
Stan na 01.01.2018 (dane zaraportowane)	517 754	133 272	1 405 728	2 056 754
- korekta z tytułu wdrożenia MSSF 9	0	0	(1 395)	(1 395)
- korekta z tytułu wdrożenia MSSF 15	0	0	(1 163)	(1 163)
Stan na 01.01.2018 (dane przekształcone)	517 754	133 272	1 403 170	2 054 196
- zysk netto za okres	0	0	141 901	141 901
- inne całkowite dochody/(straty)	0	61	(972)	(911)
Całkowite dochody za okres	0	61	140 929	140 990
- dywidendy	0	0	(73 723)	(73 723)
Stan na 31.12.2018 (badane)	517 754	133 333	1 470 376	2 121 463
<u>w tym: dziewięć miesięcy zakończonych 30 września 2018 roku</u>				
Stan na 01.01.2018 (dane zaraportowane)	517 754	133 272	1 405 728	2 056 754
- korekta z tytułu wdrożenia MSSF 9	0	0	(1 395)	(1 395)
- korekta z tytułu wdrożenia MSSF 15	0	0	(1 163)	(1 163)
Stan na 01.01.2018 (dane przekształcone)	517 754	133 272	1 403 170	2 054 196
- zysk netto za okres	0	0	113 136	113 136
- inne całkowite dochody/(straty)	0	61	(9)	52
Całkowite dochody/(straty) za okres	0	61	113 127	113 188
- dywidendy	0	0	(73 723)	(73 723)
Stan na 30.09.2018	517 754	133 333	1 442 574	2 093 661
<u>Dziewięć miesięcy zakończonych 30 września 2019 roku</u>				
Stan na 01.01.2019 (dane zaraportowane)	517 754	133 333	1 470 376	2 121 463
- korekta z tytułu wdrożenia MSSF 15	0	0	(199 514)	(199 514)
Stan na 01.01.2019 (dane przekształcone)*	517 754	133 333	1 270 862	1 921 949
- zysk netto za okres	0	0	204 715	204 715
Całkowite dochody za okres	0	0	204 715	204 715
Stan na 30.09.2019	517 754	133 333	1 475 577	2 126 664
<u>w tym: trzy miesiące zakończone 30 września 2019 roku</u>				
Stan na 01.07.2019	517 754	133 333	1 369 394	2 020 481
- zysk netto za okres	0	0	106 183	106 183
Całkowite dochody za okres	0	0	106 183	106 183
Stan na 30.09.2019	517 754	133 333	1 475 577	2 126 664

* opis przekształcenia danych znajduje się w punkcie 8.4

6.5 Sprawozdanie z przepływów pieniężnych

	3 miesiące zakończone 30.09.2019	9 miesięcy zakończonych 30.09.2019	3 miesiące zakończone 30.09.2018	9 miesięcy zakończonych 30.09.2018
DZIAŁALNOŚĆ OPERACYJNA				
Zysk przed opodatkowaniem, w tym:	133 641	257 664	48 312	138 677
- z działalności kontynuowanej	131 333	240 172	47 597	124 547
- z działalności zaniechanej	2 308	17 492	715	14 130
Korekty:	(39 138)	(17 063)	28 354	60 158
Amortyzacja	35 194	103 059	31 644	94 249
(Zyski)/straty z tytułu różnic kursowych	(4 659)	(2 651)	7 378	(10 181)
Odsetki, koszty finansowania zewnętrznego i dywidendy	7 514	2 046	1 826	(8 460)
Zysk z tytułu działalności inwestycyjnej	(111)	(57 224)	(238)	(1 089)
Zmiana stanu należności i aktywów kontraktowych	(95 180)	(104 332)	461	(13 062)
Zmiana stanu zobowiązań kontraktowych	(5 675)	6 641	(2 198)	10 688
Zmiana stanu pozostałych zobowiązań, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	23 700	32 289	(9 573)	(9 325)
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych przychodów	0	0	(94)	(1 225)
Zmiana stanu rezerw	71	71	(1 175)	(1 793)
Zmiana stanu zapasów	8	233	313	346
Inne korekty	0	2 805	10	10
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej	94 503	240 601	76 666	198 835
Podatek dochodowy zapłacony	(8 973)	(34 152)	(6 250)	(15 566)
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	85 530	206 449	70 416	183 269
DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA				
Przychody ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych, wartości niematerialnych oraz nieruchomości inwestycyjnych	435	56 461	9 639	11 482
Dywidendy i udziały w zyskach	0	14 349	0	12 360
Splata udzielonych pożyczek	0	529	0	252 404
Przychody z tytułu odsetek	1 364	5 748	2 180	5 645
Inne wpływy inwestycyjne	965	1 128	(810)	4 635
Wydatki na rzeczowe aktywa trwałe oraz wartości niematerialne	(26 673)	(111 411)	(36 148)	(107 058)
Udzielenie pożyczek	0	0	0	(33 418)
Podwyższenie kapitału zakładowego w podmiotach powiązanych	0	0	(10)	(10)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(23 909)	(33 196)	(25 149)	146 040
DZIAŁALNOŚĆ FINANSOWA				
Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	0	0	(73 723)	(73 723)
Splata odsetek i inne wydatki związane z obsługą zadłużenia z tytułu obligacji	(2 816)	(9 798)	(2 836)	(9 953)
Płatności zobowiązań z tytułu leasingu	(2 524)	(14 815)	0	0
Płatności z tytułu odsetek od zobowiązań z tytułu leasingu	(98)	(3 342)	0	0
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(5 438)	(27 955)	(76 559)	(83 676)
Zmiana stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	56 183	145 298	(31 292)	245 633
Wpływ zmiany kursów walut na saldo środków pieniężnych w walutach obcych	496	581	(3 324)	(1 424)
Środki pieniężne na początek okresu	448 370	359 170	355 798	76 973
Środki pieniężne na koniec okresu	505 049	505 049	321 182	321 182

7 KOMENTARZ DO WYNIKÓW ORBIS S.A.

7.1 Otoczenie zewnętrzne

Informacje na temat sytuacji makroekonomicznej i kondycji branży hotelarskiej zamieszczono w punkcie 4.1 niniejszego raportu.

7.2 Działalność zaniechana oraz aktywa i zobowiązania klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży

7.2.1 Działalność zaniechana

W związku z podjętą przez Zarząd Orbis S.A. decyzją dotyczącą zbycia działalności serwisowej świadczonej przez Orbis S.A. i spółki należące do Grupy Kapitałowej Orbis oraz podpisaniem w dniu 17 września umowy sprzedaży całej hotelowej działalności serwisowej (opis w punkcie 4.4) wyniki tej działalności stanowią działalność zaniechaną, a aktywa i zobowiązania bezpośrednio związane z jej prowadzeniem zostały zakwalifikowane jako grupa do zbycia zgodnie z MSSF 5.

Poniżej przedstawiono podstawowe kategorie aktywów i zobowiązań składające się na działalność sklasyfikowaną jako przeznaczona do zbycia na dzień bilansowy oraz wyniki i przepływy pieniężne z tej działalności we wszystkich prezentowanych okresach. Zaprezentowane dane obejmują przede wszystkim należności i przychody z tytułu umów o zarządzanie i franczyzy oraz zobowiązania i bezpośrednie koszty związane z usługami świadczonymi przez Orbis S.A. dla hoteli zarządzanych lub franczyzowych, jak również koszty związane z pozyskiwaniem nowych kontraktów w modelu asset light. W związku z tym, że sprzedaż działalności serwisowej świadczonej przez Orbis S.A. odbędzie się poprzez sprzedaż zorganizowanej części przedsiębiorstwa, na dzień 30 września w ramach aktywów przeznaczonych do sprzedaży zostały zaprezentowane również środki trwale wykorzystywane do prowadzenia działalności asset light, a w zobowiązaniach ujęto zobowiązania wobec pracowników, którzy przejdą do nowej spółki utworzonej przez Accor. Ponadto do działalności zaniechanej zostały zakwalifikowane przychody (z tytułu dywidendy, zarządzania oraz za wynajem powierzchni biurowej) uzyskane od spółki Orbis Kontrakty Sp. z o.o., a w aktywach przeznaczonych do sprzedaży ujęto udziały w tej spółce.

W wyniku działalności zaniechanej nie zostały ujęte koszty własne związane z działalnością serwisową (w tym np. koszty działów sprzedaży, dystrybucji i zarządzania przychodami), które po zbyciu tej działalności nadal będą ponoszone przez Spółkę na podstawie zawartej z Accor S.A. umowy o zarządzanie.

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT DZIAŁALNOŚCI ZANIECHANEJ	3 miesiące zakończonych 30.09.2019	9 miesięcy zakończonych 30.09.2019	3 miesiące zakończonych 30.09.2018	9 miesięcy zakończonych 30.09.2018
Przychody netto ze sprzedaży	5 726	14 067	4 233	10 822
Koszty działalności operacyjnej, w tym:	(3 419)	(10 923)	(3 518)	(9 051)
<i>Koszty świadczeń pracowniczych</i>	(308)	(1 180)	(353)	(1 169)
Pozostałe przychody/(koszty) operacyjne netto	1	(1)	0	(1)
EBITDAR	2 308	3 143	715	1 770
EBITDA operacyjna	2 308	3 143	715	1 770
Zysk z działalności operacyjnej bez zdarzeń jednorazowych	2 308	3 143	715	1 770
Zysk z działalności operacyjnej	2 308	3 143	715	1 770
Przychody z tytułu dywidendy	0	14 349	0	12 360
Zysk przed opodatkowaniem	2 308	17 492	715	14 130
Podatek dochodowy	(597)	(597)	(147)	(336)
Zysk netto z działalności zaniechanej	1 711	16 895	568	13 794
Całkowite dochody z działalności zaniechanej	1 711	16 895	568	13 794

PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE Z DZIAŁALNOŚCI ZANIECHANEJ	3 miesiące zakończone 30.09.2019	9 miesięcy zakończonych 30.09.2019	3 miesiące zakończone 30.09.2018	9 miesięcy zakończonych 30.09.2018
Przepływy z działalności operacyjnej	1 711	2 546	568	1 434
Przepływy z działalności inwestycyjnej	0	14 349	0	12 360
Razem przepływy pieniężne netto	1 711	16 895	568	13 794

7.2.2 Aktywa i zobowiązania klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży

Na aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży składają się:

AKTYWA I ZOBOWIĄZANIA KLASYFIKOWANE JAKO PRZEZNACZONE DO SPRZEDAŻY	Stan na:			
	30 września 2019	30 czerwca 2019	31 grudnia 2018	30 września 2018
Działalność serwisowa, w tym:	12 259	6 715	0	0
- aktywa z tytułu prawa do użytkowania*	428	0	0	0
Pozostałe aktywa z tytułu prawa do użytkowania*	2 647	2 647	0	0
Pozostałe aktywa	0	0	8 690	23 210
Aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży razem	14 906	9 362	8 690	23 210
Działalność serwisowa, w tym:	12 640	5 684	0	0
- zobowiązania z tytułu leasingu*	429	0	0	0
Pozostałe zobowiązania z tytułu leasingu*	2 629	2 597	0	0
Zobowiązania związane z aktywami klasyfikowanymi jako przeznaczone do sprzedaży razem	15 269	8 281	0	0

* informacja na temat aktywów z tytułu prawa do użytkowania oraz zobowiązań z tytułu leasingu znajduje się w punkcie 8.4

Aktywa i zobowiązania spółki Orbis związane z jej działalnością serwisową na koniec września i czerwca br. przedstawiają się następująco:

AKTYWA I ZOBOWIĄZANIA KLASYFIKOWANE JAKO PRZEZNACZONE DO SPRZEDAŻY (DZIAŁALNOŚĆ SERWISOWA)	stan na 30.09.2019	stan na 30.06.2019
Aktywa trwałe	2 718	100
Rzeczowe aktywa trwałe, w tym:	2 618	0
- aktywa z tytułu prawa do użytkowania	428	0
Inwestycje w jednostkach zależnych	100	100
Aktywa obrotowe	9 541	6 615
Należności handlowe	7 476	6 615
Należności krótkoterminowe inne	2 065	0
Aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	12 259	6 715
Zobowiązania długoterminowe	2 145	1 889
Zobowiązania z tytułu leasingu	258	0
Zobowiązania kontraktowe	1 887	1 889
Zobowiązania krótkoterminowe	10 495	3 795
Zobowiązania z tytułu leasingu	171	0
Zobowiązania handlowe	6 145	3 653
Zobowiązania kontraktowe	145	142
Zobowiązania krótkoterminowe inne	4 034	0
Zobowiązania związane z aktywami klasyfikowanymi jako przeznaczone do sprzedaży	12 640	5 684

Ponadto, na dzień 30 września 2019 roku oraz 30 czerwca 2019 roku w aktywach klasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży oraz zobowiązaniach związanych z tymi aktywami ujęte jest prawo wieczystego użytkowania gruntu w Częstochowie stanowiące leasing zgodnie z MSSF 16. Sprzedaż tego prawa planowana jest do końca 2019 roku.

Na dzień 31 grudnia 2018 roku w pozycji aktywów klasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży zaprezentowana została nieruchomość niehotelowa zlokalizowana we Wrocławiu, której sprzedaż nastąpiła w pierwszych dniach lutego 2019 roku.

Z kolei na dzień 30 września 2018 roku w aktywach klasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży wykazane zostały:

- składniki rzeczowych aktywów trwałych (w tym prawo wieczystego użytkowania gruntów wraz z budynkiem i wyposażeniem) hotelu ibis budget Toruń,
- nieruchomość zlokalizowana w Toruniu zabudowana niedokończonym budynkiem, który pierwotnie planowany był na hotel ibis,
- nieruchomość gruntowa wraz z prawem własności budynków położona w Poznaniu przy ul. Prusimskiej,
- nieruchomość niehotelowa zlokalizowana we Wrocławiu, obejmująca prawo wieczystego użytkowania gruntów, budynki oraz urządzenia.

7.3 Rachunek zysków i strat

W ciągu 9 miesięcy 2019 roku EBITDA operacyjna spółki Orbis z działalności kontynuowanej wyniosła 248,8 mln zł, tj. była o 17,4% wyższa w porównaniu do danych za 9 miesięcy 2018 roku. Z kolei zysk przed opodatkowaniem zwiększył się w porównaniu z rokiem ubiegłym o 92,8% do poziomu 240,2 mln zł w związku z wyższym wynikiem z tytułu zdarzeń jednorazowych.

Rachunek zysków i strat w ujęciu analitycznym	9 miesięcy zakończonych 30.09.2019	9 miesięcy zakończonych 30.09.2019 bez wpływu MSSF 16	9 miesięcy zakończonych 30.09.2018	Zmiana w %	
				9 miesięcy 2019/ 9 miesięcy 2018	9 miesięcy 2019 bez wpływu MSSF 16/ 9 miesięcy 2018
Przychody netto ze sprzedaży	705 348	705 348	662 185	6,5	6,5
w tym:					
Przychody z usług noclegowych	487 118	487 118	463 042	5,2	5,2
Przychody z usług gastronomicznych	183 547	183 547	168 559	8,9	8,9
Pozostałe przychody	34 683	34 683	30 584	13,4	13,4
EBITDAR	248 778	239 099	217 645	14,3	9,9
EBITDA operacyjna	248 778	232 775	211 966	17,4	9,8
Wynik z działalności operacyjnej (EBIT)	258 984	241 837	118 374	118,8	104,3
Wynik na działalności finansowej	(18 812)	(9 034)	6 173	-	-
Zysk przed opodatkowaniem	240 172	232 803	124 547	92,8	86,9
Zysk netto z działalności kontynuowanej	187 820	181 874	99 342	89,1	83,1
Działalność zaniechana	16 895	16 895	13 794	22,5	22,5
Zysk netto	204 715	198 769	113 136	80,9	75,7

Rachunek zysków i strat w ujęciu analitycznym	3 miesiące zakończone 30.09.2019	3 miesiące zakończone 30.09.2019 bez wpływu MSSF 16	3 miesiące zakończone 30.09.2018	Zmiana	
				III Q 2019/ III Q 2018	III Q 2019 bez wpływu MSSF 16/ III Q 2018
Przychody netto ze sprzedaży	258 436	258 436	239 116	8,1	8,1
w tym:					
Przychody z usług noclegowych	183 466	183 466	170 787	7,4	7,4
Przychody z usług gastronomicznych	61 824	61 824	57 603	7,3	7,3
Pozostałe przychody	13 146	13 146	10 726	22,6	22,6
EBITDAR	108 061	104 844	90 538	19,4	15,8
EBITDA operacyjna	108 061	102 354	88 614	21,9	15,5
Wynik z działalności operacyjnej (EBIT)	138 487	135 263	56 589	144,7	139,0
Wynik na działalności finansowej	(7 154)	(3 364)	(8 992)	20,4	62,6
Zysk przed opodatkowaniem	131 333	131 899	47 597	175,9	177,1
Zysk netto z działalności kontynuowanej	104 472	104 933	37 694	177,2	178,4
Działalność zaniechana	1 711	1 711	568	201,2	201,2
Zysk netto	106 183	106 644	38 262	177,5	178,7

Przychody netto ze sprzedaży spółki Orbis ukształtowały się w okresie 9 miesięcy 2019 roku na poziomie 705,3 mln zł, tj. wzrosły o 6,5% w porównaniu do danych z ubiegłego roku. **Struktura rodzajowa przychodów ze sprzedaży** Spółki nie uległa istotnej zmianie w porównaniu z przychodami za 9 miesięcy 2018 roku. W przypadku każdej kategorii przychodów zanotowano wzrosty w porównaniu do roku ubiegłego.

W okresie od stycznia do września 2019 roku przychody z usług noclegowych wyniosły 487,1 mln zł, co stanowiło 69,1% całości przychodów Grupy. W porównaniu do danych za 9 miesięcy ubiegłego roku przychody z usług noclegowych wzrosły o 5,2%. Hotele funkcjonujące w spółce Orbis odnotowały w okresie 9 miesięcy 2019 roku wzrost średniej ceny o 3,8% (o 2,9% w ujęciu like-for-like), któremu towarzyszył wzrost frekwencji o 1,0 p.p. (o 1,7 p.p. w ujęciu like-for-like), co w efekcie skutkowało wzrostem przychodów na jeden dostępny pokój (RevPAR) o 5,2%.

Przychody z gastronomii ukształtowały się w okresie 9 miesięcy 2019 roku na poziomie 183,5 mln zł, tj. stanowiły 26,0% przychodów skonsolidowanych. W porównaniu do danych za 9 miesięcy 2018 roku przychody z usług gastronomicznych wzrosły o 8,9%.

Udział pozostałych przychodów, które obejmują głównie przychody z wynajmu nieruchomości oraz miejsc parkingowych, stanowi 4,9% sumy przychodów Spółki (4,6% w porównywalnym okresie).

Przychody z tytułu franczyzy i zarządzania zostały zakwalifikowane do działalności zaniechanej.

Koszty działalności operacyjnej spółki Orbis (w tym koszty wynajmu nieruchomości oraz amortyzacja) wyniosły w analizowanym okresie 559,3 mln zł, czyli nieznacznie wzrosły o 2,9% w porównaniu do analogicznego okresu 2018 roku. Udział poszczególnych rodzajów kosztów w przychodach netto ze sprzedaży nie zmienił się w porównaniu do 2018 roku, tj. największymi kosztami w spółce były koszty świadczeń pracowniczych (26,4%), następnie usługi obce (21,4%) oraz amortyzacja i zużycie materiałów i energii (odpowiednio 14,6% i 14,1%). W porównaniu z okresem 9 miesięcy 2018 roku, wzrost (o 10,3 mln zł) odnotowały koszty usług obcych, w tym głównie usług w zakresie sprzedaży, do których należą m.in. prowizje biur podróży, jak również koszty usług sprzątania, prania oraz outsourcingu.

W porównaniu do analogicznego okresu 2018 roku w największym stopniu spadły natomiast koszty podatków i opłat (o 8,4 mln zł) na skutek zmiany sposobu ujmowania opłat z tyt. wieczystego użytkowania gruntów w związku z implementacją MSSF 16 w 2019 roku. Prawa wieczystego użytkowania gruntów, które były do końca 2018 roku wykazywane w aktywach Spółki i amortyzowane, a opłaty z tego tytułu (w wartości nominalnej) obciążały rachunek

wyników w pozycji podatki i opłaty, od 1 stycznia br. prezentowane są jako koszty amortyzacji i odsetek. W analizowanym okresie, w efekcie implementacji MSSF 16, odnotowano również spadek kosztów wynajmu nieruchomości. Opłaty wynikające z umowy najmu hotelu Sofitel Wrocław Old Town wykazywane są teraz w rachunku zysków i strat jako koszty amortyzacji oraz koszty odsetek. Koszt amortyzacji aktywów z tytułu prawa do użytkowania w okresie 9 miesięcy 2019 roku wyniósł 9,8 mln zł.

W efekcie powyższych zmian **EBITDAR i EBITDA operacyjna** spółki Orbis **wyniosły** w okresie 9 miesięcy 2019 roku **248,8 mln zł**, zaś **wynik z działalności operacyjnej bez zdarzeń jednorazowych wyniósł 145,7 mln zł**.

W okresie 9 miesięcy 2019 roku Orbis S.A. osiągnął **dodatni wynik zdarzeń jednorazowych w wysokości 113,3 mln zł** w porównaniu do 0,7 mln zł w analogicznym okresie 2018 roku. Jest to głównie efekt sfinalizowania w dniu 1 lutego 2019 roku transakcji sprzedaży nieruchomości niehotelowej we Wrocławiu. Wynik na tej transakcji wyniósł 41,5 mln zł. Ponadto, w zdarzeniach jednorazowych ujęty został zysk na sprzedaży byłego hotelu Giewont w wysokości 9,4 mln zł, nieruchomości niehotelowej w Szczecinie w wysokości 3,7 mln zł oraz zysk na sprzedaży hotelu ibis budget Toruń w wysokości 1,9 mln zł. Dodatkowo, w wyniku zdarzeń jednorazowych ujęte zostały koszty związane z podziałem Orbisu i sprzedażą działalności serwisowej (10,8 mln zł), koszty z tytułu aktualizacji wartości firmy (2,5 mln zł), koszty restrukturyzacji zatrudnienia (1,7 mln zł), jak również przychód w kwocie 72,2 mln zł wynikający z korekty rozliczenia wierzytelności z tytułu usług świadczonych przez Orbis S.A. spółce zależnej Orbis Kontrakty w latach 2013-2018 (więcej informacji w punkcie 8.13).

W roku ubiegłym Spółka osiągnęła zysk na sprzedaży nieruchomości – dwóch hoteli Mercure Cieszyn i ibis Styles Bielsko-Biała oraz nieruchomości niehotelowych zlokalizowanych w Karpaczu oraz w Warszawie przy ul. 1 Sierpnia – w łącznej wysokości 1,0 mln zł, który został pomniejszony o koszty restrukturyzacji wynoszące 0,4 mln zł.

W efekcie Spółka wygenerowała **wynik na działalności operacyjnej (EBIT) w wysokości 259,0 mln zł** w porównaniu do 118,4 mln zł w roku ubiegłym.

W okresie 9 miesięcy 2019 roku Spółka odnotowała istotną zmianę wyniku na działalności finansowej. W okresie styczeń - wrzesień 2019 roku Orbis osiągnął ujemny wynik z działalności finansowej w wysokości 18,8 mln zł w porównaniu do zysku na poziomie 6,2 mln zł w analogicznym okresie 2018 roku. Wzrost kosztów finansowych poniesionych przez Spółkę w okresie 9 miesięcy 2019 roku jest przede wszystkim konsekwencją wdrożenia MSSF 16 oraz naliczania odsetek od zobowiązań leasingowych (9,2 mln zł za 9 miesięcy 2019 roku). Ponadto, w kosztach finansowych ujęte zostały naliczone odsetki od zobowiązań podatkowych w kwocie 7,6 mln zł. Z kolei przychody finansowe zmniejszyły się o 8,0 mln zł, głównie w wyniku niższych dodatnich różnic kursowych (2,3 mln zł w okresie 9 miesięcy 2019 roku oraz 10,3 mln zł w okresie 9 miesięcy 2018 roku).

Spółka Orbis S.A. zakończyła okres 9 miesięcy 2019 roku **zyskiem netto z działalności kontynuowanej na poziomie 187,8 mln zł** w porównaniu do zysku na poziomie 99,3 mln zł w analogicznym okresie 2018 roku.

Do **działalności zaniechanej** w prezentowanych okresach zakwalifikowano działalność serwisową obejmującą przede wszystkim przychody z tytułu umów o zarządzanie i franczyzy oraz bezpośrednie koszty związane z usługami świadczonymi przez Orbis S.A. dla hoteli zarządzanych lub franczyzowych, jak również koszty związane z pozyskiwaniem nowych kontraktów w modelu asset light. Ponadto do działalności zaniechanej zostały zakwalifikowane przychody (z tytułu dywidendy, zarządzania oraz za wynajem powierzchni biurowej) uzyskane od spółki Orbis Kontrakty Sp. z o.o.

Po uwzględnieniu wyniku z działalności zaniechanej (zysk na poziomie 16,9 mln zł), Grupa Orbis zamknęła okres 9 miesięcy 2019 roku **zyskiem netto** w wysokości **204,7 mln zł**.

7.4 Wyniki finansowe Orbis S.A. w podziale na segmenty operacyjne

Orbis S.A. prowadzi działalność hotelową na terenie Polski, w ramach której wyróżnia dwa sprawozdawcze segmenty operacyjne:

- hotele o wyższym i średnim standardzie (Up&Midscale), do którego należą hotele marki Sofitel, Novotel oraz Mercure,
- hotele ekonomiczne, do którego należą hotele marki ibis, ibis budget oraz ibis Styles.

Na dzień 30 września 2019 roku w skład poszczególnych segmentów operacyjnych wchodziły:

- segment Up&Midscale: 3 hotele marki Sofitel, 13 hoteli marki Novotel oraz 8 hoteli marki Mercure,
- segment Hoteli Ekonomicznych: 13 hoteli marki ibis, 8 hoteli marki ibis budget i 1 hotel marki ibis Styles.

Natomiast na dzień 30 września 2018 roku w skład poszczególnych segmentów operacyjnych wchodziły:

- segment Up&Midscale: 3 hotele marki Sofitel, 13 hoteli marki Novotel oraz 8 hoteli marki Mercure,
- segment Hoteli Ekonomicznych: 12 hoteli marki ibis i 9 hoteli marki ibis budget.

Ocena działalności segmentów dokonywana jest głównie na podstawie przychodów oraz wyników na poziomie EBIT (wynik z działalności operacyjnej) oraz EBITDA (wynik z działalności operacyjnej bez uwzględnienia amortyzacji), z wyłączeniem zdarzeń niepowtarzalnych i jednorazowych. Regularnej analizie poddawane są również ponoszone nakłady inwestycyjne.

Działalność nieprzypisana obejmuje przychody i koszty Biura Zarządu (w tym przychody i koszty z wynajmu nieruchomości inwestycyjnych oraz przychody z franczyzy i zarządzania, które zostały zakwalifikowane do działalności zaniechanej) oraz zdarzenia niepowtarzalne i jednorazowe, takie jak aktualizacja wartości niefinansowych aktywów trwałych, wynik na sprzedaży nieruchomości oraz koszty restrukturyzacji. W ramach działalności nieprzypisanej wykazywany jest również podatek dochodowy bieżący i odroczony (Spółka nie kalkuluje podatku dochodowego dla poszczególnych segmentów działalności).

Wyłączenia zawierają uzgodnienia danych dotyczących wydzielonych segmentów do pozycji wynikowych Spółki za 9 miesięcy 2019 roku.

W tabelach poniżej przedstawiono dane dotyczące przychodów, wyników oraz nakładów inwestycyjnych poszczególnych segmentów operacyjnych spółki Orbis w okresie 9 miesięcy 2019 roku i za III kwartał 2019 roku oraz w analogicznych okresach 2018 roku. Przedstawione dane obejmują wyniki hoteli własnych i leasingowanych.

9 miesięcy 2019 roku	Segmenty operacyjne		Działalność nieprzypisana i wyłączenia	RAZEM
	Hotele Up&Midscale	Hotele ekonomiczne		
Przychody segmentu, w tym:	544 119	152 266	8 963	705 348
Sprzedaż klientom zewnętrznym	544 119	152 266	8 963	705 348
EBITDAR	228 443	73 116	(52 781)	248 778
EBITDA operacyjna	228 443	73 116	(52 781)	248 778
Amortyzacja	(74 421)	(25 038)	(3 600)	(103 059)
Zysk/(strata) z działalności operacyjnej bez zdarzeń jednorazowych	154 022	48 078	(56 381)	145 719
Wynik zdarzeń jednorazowych	0	0	113 265	113 265
Zysk z działalności operacyjnej (EBIT)	154 022	48 078	56 884	258 984
Przychody/(koszty) finansowe	(6 908)	(2 323)	(9 581)	(18 812)
Podatek dochodowy	0	0	(52 352)	(52 352)
Zysk/(strata) netto z działalności kontynuowanej	147 114	45 755	(5 049)	187 820
Działalność zaniechana	0	0	16 895	16 895
Zysk netto	147 114	45 755	11 846	204 715
Nakłady inwestycyjne	52 459	13 549	7 500	73 508

9 miesięcy 2019 roku bez wpływu MSSF 16	Segmenty operacyjne		Działalność nieprzypisana i wyłączenia	RAZEM
	Hotele Up&Midscale	Hotele ekonomiczne		
Przychody segmentu, w tym:	544 119	152 266	8 963	705 348
Sprzedaż klientom zewnętrznym	544 119	152 266	8 963	705 348
EBITDAR	222 074	70 838	(53 813)	239 099
EBITDA operacyjna	216 317	70 838	(54 380)	232 775
Amortyzacja	(69 157)	(24 785)	(2 627)	(96 569)
Zysk/(strata) z działalności operacyjnej bez zdarzeń jednorazowych	147 160	46 053	(57 007)	136 206
Wynik zdarzeń jednorazowych	0	0	105 631	105 631
Zysk z działalności operacyjnej (EBIT)	147 160	46 053	48 624	241 837
Przychody/(koszty) finansowe	(348)	(37)	(8 649)	(9 034)
Podatek dochodowy	0	0	(50 929)	(50 929)
Zysk/(strata) netto z działalności kontynuowanej	146 812	46 016	(10 954)	181 874
Działalność zaniechana	0	0	16 895	16 895
Zysk netto	146 812	46 016	5 941	198 769
Nakłady inwestycyjne	52 459	13 549	7 500	73 508

9 miesięcy 2018 roku	Segmenty operacyjne		Działalność nieprzypisana i wyłączenia	RAZEM
	Hotele Up&Midscale	Hotele ekonomiczne		
Przychody segmentu, w tym:	517 225	138 528	6 432	662 185
Sprzedaż klientom zewnętrznym	517 225	138 528	6 432	662 185
EBITDAR	213 563	66 799	(62 717)	217 645
EBITDA operacyjna	207 884	66 799	(62 717)	211 966
Amortyzacja	(70 842)	(20 759)	(2 648)	(94 249)
Zysk/(strata) z działalności operacyjnej bez zdarzeń jednorazowych	137 042	46 040	(65 365)	117 717
Wynik zdarzeń jednorazowych	0	0	657	657
Zysk/(strata) z działalności operacyjnej (EBIT)	137 042	46 040	(64 708)	118 374
Przychody/(koszty) finansowe	(390)	(41)	6 604	6 173
Podatek dochodowy	0	0	(25 205)	(25 205)
Zysk/(strata) netto z działalności kontynuowanej	136 652	45 999	(83 309)	99 342
Działalność zaniechana	0	0	13 794	13 794
Zysk/(strata) netto	136 652	45 999	(69 515)	113 136
Nakłady inwestycyjne	51 405	46 043	1 252	98 700

III kwartał 2019 roku	Segmenty operacyjne		Działalność nieprzypisana i wyłączenia	RAZEM
	Hotele Up&Midscale	Hotele ekonomiczne		
Przychody segmentu, w tym:	198 621	55 807	4 008	258 436
Sprzedaż klientom zewnętrznym	198 621	55 807	4 008	258 436
EBITDAR	91 224	28 354	(11 517)	108 061
EBITDA operacyjna	91 224	28 354	(11 517)	108 061
Amortyzacja	(25 334)	(8 175)	(1 685)	(35 194)
Zysk/(strata) z działalności operacyjnej bez zdarzeń jednorazowych	65 890	20 179	(13 202)	72 867
Wynik zdarzeń jednorazowych	0	0	65 620	65 620
Zysk z działalności operacyjnej (EBIT)	65 890	20 179	52 418	138 487
Przychody/(koszty) finansowe	(2 844)	(782)	(3 528)	(7 154)
Podatek dochodowy	0	0	(26 861)	(26 861)
Zysk netto z działalności kontynuowanej	63 046	19 397	22 029	104 472
Działalność zaniechana	0	0	1 711	1 711
Zysk netto	63 046	19 397	23 740	106 183
Nakłady inwestycyjne	15 326	6 334	4 074	25 734

III kwartał 2019 roku bez wpływu MSSF 16	Segmenty operacyjne		Działalność nieprzypisana i wyłączenia	RAZEM
	Hotele Up&Midscale	Hotele ekonomiczne		
Przychody segmentu, w tym:	198 621	55 807	4 008	258 436
Sprzedaż klientom zewnętrznym	198 621	55 807	4 008	258 436
EBITDAR	89 101	27 594	(11 851)	104 844
EBITDA operacyjna	87 178	27 594	(12 418)	102 354
Amortyzacja	(23 585)	(8 092)	(1 034)	(32 711)
Zysk/(strata) z działalności operacyjnej bez zdarzeń jednorazowych	63 593	19 502	(13 452)	69 643
Wynik zdarzeń jednorazowych	0	0	65 620	65 620
Zysk z działalności operacyjnej (EBIT)	63 593	19 502	52 168	135 263
Przychody/(koszty) finansowe	(308)	(41)	(3 015)	(3 364)
Podatek dochodowy	0	0	(26 966)	(26 966)
Zysk netto z działalności kontynuowanej	63 285	19 461	22 187	104 933
Działalność zaniechana	0	0	1 711	1 711
Zysk netto	63 285	19 461	23 898	106 644
Nakłady inwestycyjne	15 326	6 334	4 074	25 734

III kwartał 2018 roku	Segmenty operacyjne		Działalność nieprzypisana i wyłączenia	RAZEM
	Hotele Up&Midscale	Hotele ekonomiczne		
Przychody segmentu, w tym:	187 182	49 697	2 237	239 116
Sprzedaż klientom zewnętrznym	187 182	49 697	2 237	239 116
EBITDAR	86 040	26 117	(21 619)	90 538
EBITDA operacyjna	84 116	26 117	(21 619)	88 614
Amortyzacja	(23 936)	(6 898)	(810)	(31 644)
Zysk/(strata) z działalności operacyjnej bez zdarzeń jednorazowych	60 180	19 219	(22 429)	56 970
Wynik zdarzeń jednorazowych	0	0	(381)	(381)
Zysk/(strata) z działalności operacyjnej (EBIT)	60 180	19 219	(22 810)	56 589
Przychody/(koszty) finansowe	(24)	3	(8 971)	(8 992)
Podatek dochodowy	0	0	(9 903)	(9 903)
Zysk/(strata) netto z działalności kontynuowanej	60 156	19 222	(41 684)	37 694
Działalność zaniechana	0	0	568	568
Zysk/(strata) netto	60 156	19 222	(41 116)	38 262
Nakłady inwestycyjne	18 261	16 377	838	35 476

7.5 Przychody segmentów operacyjnych w podziale na rodzaje usług

Poniżej przedstawiono przychody Orbis S.A. za 9 miesięcy 2019 i 2018 roku oraz III kwartał 2019 i 2018 roku w podziale na rodzaje usług wraz z ich uzgodnieniem do prezentowanych w punkcie 7.4 segmentów operacyjnych.

9 miesięcy 2019 roku	Segmenty operacyjne		Działalność nieprzypisana i wyłączenia	RAZEM
	Hotele Up&Midscale	Hotele ekonomiczne		
Przychody w podziale na rodzaje usług:	544 119	152 266	8 963	705 348
Usługi noclegowe	368 714	118 404	0	487 118
Usługi gastronomiczne	154 933	28 614	0	183 547
Pozostałe	20 472	5 248	8 963	34 683

9 miesięcy 2018 roku	Segmenty operacyjne		Działalność nieprzypisana i wyłączenia	RAZEM
	Hotele Up&Midscale	Hotele ekonomiczne		
Przychody w podziale na rodzaje usług:	517 225	138 528	6 432	662 185
Usługi noclegowe	355 107	107 935	0	463 042
Usługi gastronomiczne	142 895	25 664	0	168 559
Pozostałe	19 223	4 929	6 432	30 584

III kwartał 2019 roku	Segmenty operacyjne		Działalność nieprzypisana i wyłączenia	RAZEM
	Hotele Up&Midscale	Hotele ekonomiczne		
Przychody w podziale na rodzaje usług:	198 621	55 807	4 008	258 436
Usługi noclegowe	139 827	43 639	0	183 466
Usługi gastronomiczne	51 514	10 310	0	61 824
Pozostałe	7 280	1 858	4 008	13 146

III kwartał 2018 roku	Segmenty operacyjne		Działalność nieprzypisana i wyłączenia	RAZEM
	Hotele Up&Midscale	Hotele ekonomiczne		
Przychody w podziale na rodzaje usług:	187 182	49 697	2 237	239 116
Usługi noclegowe	131 874	38 913	0	170 787
Usługi gastronomiczne	48 585	9 018	0	57 603
Pozostałe	6 723	1 766	2 237	10 726

7.6 Sprawozdanie z sytuacji finansowej

Na dzień 30 września 2019 roku aktywa ogółem Orbis S.A. wyniosły 3 128,1 mln zł, tj. zwiększyły się o 280,4 mln zł w porównaniu do stanu na koniec 2018 roku.

Głównym elementem aktywów Spółki są aktywa trwałe, które stanowią 74,1% sumy bilansowej. Wśród nich największą pozycję stanowią rzeczowe aktywa trwałe o wartości 1 657,6 mln zł. Ich udział w aktywach ogółem wynosi 53,0%. W skład rzeczowych aktywów trwałych wchodzi środki trwałe (głównie budynki), środki trwałe w budowie oraz aktywa z tytułu prawa do użytkowania. Wpływ na wysokość środków trwałych na koniec III kwartału 2019 roku miała naliczona amortyzacja (-92,2 mln zł), a także poniesione nakłady inwestycyjne (+73,5 mln zł) oraz zmniejszenia z tytułu sprzedaży (4,1 mln zł), w tym m.in. hotelu ibis budget Toruń. W związku z implementacją MSSF 16 „Leasing” na dzień 1 stycznia 2019 roku, Spółka dokonała eliminacji praw wieczystego użytkowania gruntów z pozycji rzeczowych aktywów trwałych w wysokości 296,6 mln zł ujmowanych dotychczas zgodnie z MSR 16 „Rzeczowe aktywa trwałe” i jednocześnie rozpoznała aktywa z tyt. prawa do użytkowania (prezentowane jako rzeczowe aktywa trwałe) w łącznej wartości 324,0 mln zł. Wartość ta obejmuje prawa wieczystego użytkowania gruntów (302,7 mln zł) oraz leasingowany hotel i samochody (21,4 mln zł). Główny wpływ na zmianę wysokości aktywów z tytułu prawa do użytkowania w okresie od stycznia do września 2019 roku miała naliczona amortyzacja (-9,7 mln zł), rozpoznanie nowych umów (10,7 mln zł), w tym głównie najmu nowego biura w Warszawie oraz przeniesienie do pozycji aktywów przeznaczonych do sprzedaży prawa wieczystego użytkowania gruntu w Częstochowie (2,6 mln zł). W efekcie, wartość aktywów z tytułu prawa do użytkowania na koniec września 2019 roku wykazanych w rzeczowych aktywach trwałych wyniosła 320,6 mln zł.

Drugą, pod względem udziału w sumie bilansowej, pozycją sprawozdania z sytuacji finansowej spółki Orbis S.A. są inwestycje w jednostkach zależnych wycenione na 467,4 mln zł (14,9% aktywów). Udziały w spółce Orbis Kontrakty Sp. z o.o. zostały na koniec września 2019 roku zaprezentowane w aktywach przeznaczonych do sprzedaży. Więcej informacji na temat inwestycji Orbis w jednostkach zależnych przedstawiono w punkcie 8.5.

Istotną pozycję majątku trwałego stanowią także wartości niematerialne (w tym głównie wartość firmy) wycenione na 105,9 mln zł. Ich udział w aktywach Spółki na koniec września 2019 roku wynosi 3,4%. Wartość firmy stanowiąca 98,5% wartości niematerialnych uległa zmniejszeniu w ciągu 9 miesięcy 2019 roku o łączną wartość 3,0 mln zł. Zmiana wartości wynika głównie z dokonanej w bieżącym okresie aktualizacji wartości firmy przypisanej do funkcjonujących na dzień bilansowy hoteli ekonomicznych.

Wdrożenie MSSF 16 miało także istotny wpływ na saldo aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego. W związku z eliminacją ze sprawozdania z sytuacji finansowej otrzymanych nieodpłatnie praw wieczystego użytkowania gruntów, na dzień zastosowania nowego standardu została rozwiązana rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego w kwocie 46,8 mln zł wynikająca z wyceny do wartości rynkowej tych praw.

W aktywach obrotowych największe zmiany w okresie 9 miesięcy 2019 roku odnotowały: środki pieniężne i ich ekwiwalenty, należności handlowe, należności krótkoterminowe inne oraz pożyczki udzielone.

W aktywach obrotowych największą pozycję stanowią środki pieniężne i ich ekwiwalenty w wysokości 505,0 mln zł, co stanowi 16,1% ogółu aktywów. Środki pieniężne wzrosły o 145,9 mln zł w porównaniu z końcem 2018 roku (tj. o 40,6%).

Znaczny wzrost należności handlowych na koniec września 2019 roku (131,6 mln zł) w porównaniu do stanu z 31 grudnia 2018 roku (25,1 mln zł) wynika przede wszystkim z ujęcia wierzytelności z tytułu usług świadczonych przez Orbis S.A. spółce zależnej Orbis Kontrakty w latach 2013-2018 (więcej informacji w punkcie 8.13).

Na pozycję należności krótkoterminowych innych (9,4 mln zł na 30 września 2019 roku) składają się głównie należności z tytułu sprzedaży środków trwałych oraz rozliczenia międzyokresowe czynne. Na koniec września br. oraz na koniec grudnia 2018 roku Orbis posiadał krótkoterminową należność z tytułu sprzedaży hotelu Mercure Kasprowy w Zakopanem w wysokości 3,9 mln zł. Należność ta zostanie zgodnie z umową uregulowana pod koniec 2019 roku. Na koniec 2018 roku w pozycji tej zaprezentowano dodatkowo 2,0 mln zł z tytułu sprzedaży hotelu Mercure Mrągowo Resort & SPA. Należność ta została uregulowana w I kwartale br. Ponadto, na koniec grudnia 2018 roku Spółka posiadała należności z tytułu podatków, ubezpieczeń społecznych i innych świadczeń w wysokości 13,5 mln zł (w tym 11,3 mln zł z tytułu VAT), podczas gdy na koniec września 2019 roku Spółka posiadała zobowiązanie z tego tytułu. Z kolei wzrost salda krótkoterminowych rozliczeń międzyokresowych czynnych o 2,7 mln zł (bez uwzględnienia rozliczeń międzyokresowych czynnych w wysokości 2,1 mln zł dotyczących działalności serwisowej, ujętych w aktywach przeznaczonych do sprzedaży) w porównaniu z końcem 2018 roku wynika z charakterystycznego, wyższego poziomu czynnych rozliczeń międzyokresowych kosztów w ciągu roku obrotowego,

przy czym na saldzie na koniec września 2019 roku nie zostały ujęte, jak w latach poprzednich, opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów uiszczane z góry za cały rok. Zmiana ta wynika z odmiennego ujęcia tych opłat w związku z obowiązującym od 2019 roku MSSF 16.

Wśród aktywów obrotowych, 18,5% ich wartości na koniec września 2019 roku stanowią krótkoterminowe pożyczki udzielone. Orbis posiada łącznie 178,4 mln zł należności z tytułu pożyczek udzielonych jednostkom zależnym, w tym 147,2 mln zł zaklasyfikowane jako część krótkoterminowa oraz 31,2 mln zł jako część długoterminowa. Zmniejszenie salda pożyczek krótkoterminowych w okresie od stycznia do września 2019 roku wynika z reklasyfikacji części pożyczek udzielonych spółce UAB Hekon z części krótkoterminowej do długoterminowej w związku z podpisaniem aneksu przedłużającego termin ich spłaty. Więcej informacji na temat pożyczek udzielonych zamieszczono w punkcie 8.7.

Na dzień 30 września br. w aktywach klasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży ujęte zostało prawo wieczystego użytkowania gruntu w Częstochowie stanowiące aktywo z tytułu prawa do użytkowania ujęte zgodnie z MSSF 16 "Leasing" w wysokości 2,6 mln zł, jak również działalność serwisowa Orbis S.A. w wysokości 12,3 mln zł do której zakwalifikowano także środki transportu ujęte zgodnie z MSSF 16 w wysokości 0,4 mln zł (więcej informacji na temat wydzielonej działalności zaniechanej znajduje się w punkcie 7.2). Na koniec grudnia 2018 roku spółka Orbis wykazywała w tej pozycji nieruchomość niehotelową zlokalizowaną we Wrocławiu, której sprzedaż sfinalizowano w lutym 2019 roku.

Źródłem finansowania aktywów Spółki jest głównie kapitał własny, który na dzień 30 września 2019 roku stanowił 68,0% sumy bilansowej (2 126,7 mln zł). Kapitał obcy wynosił 986,2 mln zł (z wyłączeniem działalności przeznaczonej do sprzedaży), z czego 48,6% stanowiły zobowiązania i rezerwy długoterminowe.

Według stanu na dzień 30 września 2019 roku Orbis S.A. posiadał długoterminowe oraz krótkoterminowe, oprocentowane zobowiązania z tytułu emisji obligacji w wysokości 503,0 mln zł (16,1% pasywów). Termin wykupu obligacji przypada na 2020 i 2021 rok.

W związku z wdrożeniem MSSF 16 wprowadzona została do sprawozdania z sytuacji finansowej nowa kategoria zobowiązań - zobowiązania z tytułu leasingu. W pozycji tej wykazane są bieżące wartości przyszłych płatności leasingowych zdyskontowane przy użyciu krańcowej stopy procentowej leasingobiorcy. Łączna wartość tych zobowiązań na koniec września 2019 roku wyniosła 270,2 mln zł, z czego 250,9 mln zł stanowią zobowiązania długoterminowe, 16,2 mln zł – zobowiązania krótkoterminowe, a 3,1 mln zł ujęto w zobowiązaniach związanych z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży (2,6 mln zł to leasing prawa wieczystego użytkowania gruntu w Częstochowie, a 0,4 mln zł leasing samochodów przypisany do działalności serwisowej).

Na dzień 30 września 2019 roku zadłużenie netto Spółki wynosiło 268,2 mln zł (uwzględniając pozycje zaklasyfikowane do zobowiązań związanych z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży), co stanowiło 12,6% kapitałów własnych.

Wykazana na koniec grudnia 2018 roku w pozycji długoterminowych przychodów przyszłych okresów zaliczka na poczet sprzedaży hotelu Giewont w Zakopanem została w 2019 roku przeklasyfikowana do wyniku na sprzedaży nieruchomości w rachunku zysków i strat, w związku z podpisaniem na początku kwietnia 2019 roku umowy sprzedaży ww. hotelu.

Opłaty za przystąpienie do sieci hotelowej zaprezentowane w długo- i krótkoterminowych zobowiązaniach kontraktowych, zostały na dzień 30 września 2019 roku zaklasyfikowane do zobowiązań związanych z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży (więcej informacji znajduje się w punkcie 7.2).

W zobowiązaniach krótkoterminowych Spółki na dzień 30 września 2019 roku największy udział miały, oprócz zobowiązań z tytułu emisji obligacji, zobowiązania handlowe oraz zobowiązania krótkoterminowe inne, na które składają się głównie zobowiązania z tytułu podatków, ubezpieczeń społecznych i innych świadczeń (w tym z tytułu VAT) oraz bierne rozliczenia międzyokresowe dotyczące kosztów świadczeń pracowniczych (w tym z tytułu premii i niewykorzystanych urlopów) oraz zobowiązania publiczno-prawne (w tym głównie z tytułu kwestionowanych opłat z tytułu użytkowania wieczystego gruntów do końca 2018 roku). Wyższy poziom zobowiązań krótkoterminowych innych w porównaniu z końcem grudnia 2018 roku wynika w szczególności ze wzrostu zobowiązań z tytułu VAT ze względu na dokonanie rozliczenia wynagrodzenia należnego od spółki Orbis Kontrakty Sp. z o.o. za lata 2013 – 2018. Rozliczenia te były również główną przyczyną wzrostu zobowiązań z tytułu podatku dochodowego w porównaniu z końcem grudnia 2018 roku.

Z kolei zwiększenie salda zobowiązań handlowych związane jest ze wzrostem zakupów jakie odnotowano w hotelach spółki Orbis, jak również ze wzrostem zobowiązań wobec spółki Accor.

Zobowiązania kontraktowe wykazane w zobowiązaniach krótkoterminowych Spółki na dzień 30 września 2019 roku obejmują otrzymane zaliczki i przedpłaty na usługi noclegowe. Na koniec grudnia w pozycji tej wykazane były również opłaty za przystąpienie do sieci hotelowej (tzw. Entrance Fee), które na koniec czerwca i września br. zostały zakwalifikowane do działalności zaniechanej i wykazane w zobowiązaniach związanych z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży. Wyższy poziom otrzymanych zaliczek i przedpłat w porównaniu z końcem roku wynika z sezonowości branży hotelarskiej.

Spadek zobowiązań dotyczących środków trwałych w okresie od stycznia do września 2019 roku wynika w szczególności z rozliczenia nakładów inwestycyjnych poniesionych na budowę hotelu ibis Styles Warszawa Centrum oraz na modernizację następujących hoteli: Mercure Wrocław Centrum, Novotel Warszawa Airport, Mercure Poznań Centrum, Novotel Kraków City West, Novotel Katowice Centrum, Mercure Warszawa Grand i Novotel Gdańsk Marina.

Na dzień 30 września 2019 roku w zobowiązaniach związanych z aktywami klasyfikowanymi jako przeznaczone do sprzedaży została ujęta działalność serwisowa Spółki, której sprzedaż ma nastąpić 31 października 2019 roku (12,6 mln zł) oraz zobowiązanie z tytułu leasingu prawa wieczystego użytkowania gruntu w Częstochowie (2,6 mln zł).

7.7 Sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

Na dzień 30 września 2019 roku kapitały własne wyniosły 2 126,7 mln zł wobec 2 121,5 mln zł na koniec 2018 roku.

W zyskach zatrzymanych spółki Orbis uwzględniono zysk netto za 9 miesięcy 2019 roku w wysokości 204,7 mln zł (łącznie działalność kontynuowana i zaniechana). Istotny wpływ na zmniejszenie zysków zatrzymanych Spółki w bieżącym okresie miało natomiast wdrożenie MSSF 16 i związana z nim zmiana ujęcia i wyceny praw wieczystego użytkowania gruntów. W związku z implementacją nowego standardu z zysków zatrzymanych został wycofany efekt wyceny do wartości rynkowej (skorygowany o wpływ podatku odroczonego) praw wieczystego użytkowania gruntów otrzymanych w przeszłości nieodpłatnie od Skarbu Państwa.

7.8 Sprawozdanie z przepływów pieniężnych

W ciągu 9 miesięcy 2019 roku przepływy pieniężne netto Orbis S.A. (obejmujące działalność kontynuowaną oraz zaniechaną) wyniosły 145,3 mln zł (245,6 mln zł w ciągu 9 miesięcy 2018 roku). Zmiana stanu środków pieniężnych w ciągu 3 miesięcy zakończonych 30 września 2019 roku wyniosła 56,2 mln zł (-31,3 mln zł w analogicznym okresie 2018 roku). Na dodatnie przepływy pieniężne netto w okresie 9 miesięcy 2019 roku wpływ miały następujące czynniki:

- **Przepływy z działalności operacyjnej**

Dobre wyniki operacyjne, wzrost przychodów ze sprzedaży oraz otrzymane zaliczki na poczet usług noclegowych wpłynęły na wyższe przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej w okresie 9 miesięcy 2019 roku w porównaniu do analogicznego okresu ubiegłego roku (odpowiednio 206,4 mln zł w 2019 roku oraz 183,3 mln zł w 2018 roku). Dodatkowo pozytywny wpływ na poziom przepływów z tej działalności miało wdrożenie MSSF 16, wskutek którego płatności rat leasingowych wykazywane są obecnie w przepływach z działalności finansowej. Analogicznie, również przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej w III kwartale 2019 osiągnęły wyższą wartość (85,5 mln zł) w porównaniu do analogicznego okresu ubiegłego roku (70,4 mln zł).

Wyższe płatności z tytułu podatku dochodowego wynikają natomiast z wyższych zaliczek na poczet podatku dochodowego w porównaniu z rokiem ubiegłym, jak również z płatności tytułem rozliczenia podatku dochodowego za rok 2018. Zaliczkowa metoda rozliczania się z tytułu CIT została wdrożona w spółce w 2018 roku, stąd brak takiej płatności w roku 2018.

- **Przepływy z działalności inwestycyjnej**

Główną przyczyną ujemnych przepływów pieniężnych w okresie styczeń - wrzesień 2019 roku na poziomie -33,2 mln zł (146,0 mln zł w okresie 9 miesięcy 2018 roku) były poniesione wydatki na budowę nowych hoteli oraz modernizację istniejących obiektów w kwocie -111,4 mln zł (więcej informacji zamieszczono w punkcie 4.14), które przewyższyły wpływy inwestycyjne w łącznej kwocie 78,2 mln zł, do których należały m.in. wpływy ze sprzedaży hotelu ibis budget w Toruniu, nieruchomości niehotelowej we Wrocławiu oraz w Szczecinie w łącznej kwocie 56,5 mln zł, dywidenda od spółki Orbis Kontrakty Sp. z o.o. w wysokości 14,3 mln zł, przychody z tytułu odsetek (w tym od udzielonych pożyczek spółkom zależnym) w kwocie 5,7 mln zł oraz otrzymane zaliczki na poczet sprzedaży nieruchomości w wysokości 1,1 mln zł.

W III kwartale 2019 roku Spółka wygenerowała ujemne przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej w wysokości -23,9 mln zł (-25,1 mln zł w III kwartale 2018). Jest to efekt poniesienia wyższych nakładów inwestycyjnych w porównaniu do wpływów z tytułu sprzedaży majątku trwałego oraz otrzymanych odsetek.

- **Przepływy z działalności finansowej**

W okresie 9 miesięcy 2019 roku przepływy pieniężne z działalności finansowej Orbis S.A. były ujemne i wyniosły -28,0 mln zł. Obejmują one płatności rat leasingowych w łącznej kwocie 18,2 mln zł oraz spłatę odsetek z tytułu obligacji (-9,8 mln zł). Natomiast, w analogicznym okresie 2018 roku ujemne przepływy pieniężne z działalności finansowej były na poziomie -76,6 mln zł i wynikały z wypłaty dywidendy na rzecz akcjonariuszy Spółki w wysokości 83,7 mln zł oraz ze spłaty odsetek od obligacji w wysokości 10,0 mln zł.

W okresie 3 miesięcy zakończonych 30 września 2018 roku Orbis S.A. wygenerował przepływy pieniężne z działalności finansowej na poziomie -5,4 mln zł w porównaniu do -76,6 mln zł w roku ubiegłym (w tym 73,7 mln zł z tytułu wypłaty dywidendy).

8 INFORMACJE DODATKOWE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

8.1 Informacje ogólne

8.1.1 Podstawowe informacje o Emitencie

Sprawozdanie finansowe przedstawia dane Orbis Spółki Akcyjnej z siedzibą w Warszawie, ul. Bracka 16, 00-028 Warszawa. Spółka jest wpisana do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000022622.

8.1.2 Podstawowa działalność

Zgodnie z Polską Klasyfikacją Działalności (PKD), działalność Orbis S.A. zakwalifikowano w sekcji I w pozycji 5510Z.

Orbis S.A. jest największą w Polsce spółką hotelarską, zatrudniającą 2,5 tys. osób (zatrudnienie przeciętne w etatach). Według stanu na 30 września 2019 roku Spółka prowadziła działalność w 46 hotelach (9 310 pokoi), zlokalizowanych w 11 miastach i miejscowościach wypoczynkowych w Polsce. Hotele należące do Orbis S.A. działają pod markami Accor: Sofitel, Novotel, Mercure, ibis, ibis budget i ibis Styles.

Orbis S.A. jest wyłącznym licencjodawcą marek Accor w 16 krajach Europy Środkowo-Wschodniej. Na dzień bilansowy w ramach umowy franczyzy funkcjonowało 44 hoteli (4 845 pokoi), natomiast w ramach umów o zarządzanie działało łącznie 21 hoteli (3 138 pokoi). Na dzień 30 września 2019 roku Orbis S.A. był podmiotem dominującym w Grupie Kapitałowej Orbis. Strukturę Grupy przedstawiono w punkcie 5.7 niniejszego raportu.

8.2 Akcjonariusze Emitenta

Strukturę akcjonariatu Orbis S.A. na dzień publikacji zamieszczono w punkcie 5.3 raportu.

8.3 Stan posiadania akcji Orbis S.A. przez członków Rady Nadzorczej oraz członków Zarządu

Informację o stanie posiadania akcji Orbis S.A. przez członków organów statutowych Spółki zawiera punkt 5.5.

8.4 Opis ważniejszych stosowanych zasad rachunkowości

Niniejsze skrócone śródroczne jednostkowe sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowym Standardem Rachunkowości 34 „Śródroczna sprawozdawczość finansowa”.

Główne zasady rachunkowości, zastosowane przy sporządzaniu jednostkowego sprawozdania finansowego, zostały zaprezentowane w nocy 2.4 informacji dodatkowej do rocznego jednostkowego sprawozdania finansowego za 2018 rok. Zasady te stosowane są w sposób ciągły we wszystkich latach objętych niniejszym sprawozdaniem finansowym i nie uległy istotnym zmianom za wyjątkiem zmian przepisów przedstawionych poniżej.

Od 1 stycznia 2019 roku Spółka wprowadziła zmiany do stosowanych zasad rachunkowości w związku z wejściem w życie nowego standardu rachunkowości **MSSF 16 „Leasing”**. W punkcie 5.8.1 niniejszego raportu opisane zostały najważniejsze zmiany, które MSSF 16 wprowadza do rozliczeń umów leasingowych. W punkcie 8.4.1 natomiast szczegółowo opisano przyjęte przez Spółkę zasady rachunkowości w tym zakresie, jak również dokonano przekształcenia danych na dzień pierwszego zastosowania nowego standardu, tj. na dzień 1 stycznia 2019 roku. Ponadto, w celu zapewnienia porównywalności danych za poszczególne okresy, przedstawiony został wpływ zastosowania MSSF 16 na wyniki spółki Orbis za 9 miesięcy 2019 roku oraz na pozycje sprawozdania z sytuacji finansowej na dzień 30 września 2019 roku.

Dodatkowo, w związku z wprowadzonymi w ostatnim rocznym jednostkowym sprawozdaniu finansowym zmianami prezentacyjnymi polegającymi na wyodrębnieniu w sprawozdaniu z sytuacji finansowej oraz w sprawozdaniu z przepływów pieniężnych pozycji zobowiązań kontraktowych, Spółka wprowadziła analogiczne zmiany w prezentowanych danych porównywalnych na dzień 30 września 2018 roku.

W efekcie pozostałe zaliczki i przedpłaty w wysokości 24 238 tys. zł wykazane na dzień 30 września 2018 roku w Krótkoterminowych przychodach przyszłych okresów oraz zaliczki otrzymane (Entrance fee) w wysokości 1 837 tys. zł wykazane w Długoterminowych przychodach przyszłych okresów zostały przeniesione do Zobowiązań kontraktowych. Ponadto, w sprawozdaniu z przepływów pieniężnych za 9 miesięcy zakończonych 30 września 2018

roku i 3 miesiące zakończone 30 września 2018 roku w działalności operacyjnej wyodrębniona została zmiana stanu zobowiązań kontraktowych w wysokości odpowiednio 10 688 tys. zł oraz -2 198 tys. zł. Odpowiednio zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych przychodów została pomniejszona o tę kwotę.

W wyniku planowanej sprzedaży działalności serwisowej świadczonej przez Orbis S.A. (szczegóły w punkcie 4.4 oraz 4.5), dane porównywalne w rachunku zysków i strat zostały odpowiednio przekształcone zgodnie z MSSF 5.

8.4.1 Wpływ zastosowania MSSF 16 „Leasing” na sprawozdanie finansowe Orbis S.A.

Spółka wybrała metodę retrospektywnego zastosowania MSSF 16 z łącznym efektem pierwszego zastosowania nowego standardu ujętym jako korekta salda początkowego zysków zatrzymanych Spółki w dniu pierwszego zastosowania, tj. w dniu 1 stycznia 2019 roku.

Spółka skorzystała z praktycznego rozwiązania dopuszczonego paragrafem C3 a) MSSF 16, tj. nie dokonywała ponownej oceny umów zaklasyfikowanych jako leasingi zgodnie z MSR 17. Umowy, które do dnia wdrożenia nowego standardu klasyfikowane były jako leasing operacyjny zgodnie z MSR 17, ujmują się w dniu 1 stycznia 2019 roku w sprawozdaniu z sytuacji finansowej jako zobowiązanie z tytułu leasingu, które wyceniane jest w wartości bieżącej opłat leasingowych pozostających do zapłaty na ten dzień, przy użyciu krańcowej stopy procentowej leasingobiorcy aktualnej na dzień rozpoczęcia stosowania standardu oraz jako aktywo z tytułu prawa do użytkowania wycenione w wysokości zobowiązania z tytułu leasingu na dzień pierwszego zastosowania nowego standardu powiększonego o kwoty dokonanych lecz nierozliczonych przed dniem 1 stycznia 2019 roku przedpłat oraz pomniejszonego o naliczone opłaty leasingowe ujęte w sprawozdaniu z sytuacji finansowej na dzień 31 grudnia 2018 roku.

Spółka wyróżnia następujące typy istotnych umów, ujmowanych przed 1 stycznia 2019 roku jako leasingi operacyjne (pozabilansowo): umowy leasingu hoteli, umowy leasingu biur oraz umowy leasingu samochodów. Na dzień 31 grudnia 2018 roku Spółka była stroną umowy leasingu operacyjnego hotelu Sofitel we Wrocławiu, najmu biura w Warszawie oraz umów leasingu 81 samochodów osobowych.

Spółka podjęła decyzję o skorzystaniu z uproszczenia jakie daje paragraf 5 MSSF 16, tj. o nie ujmowaniu zobowiązań z tytułu leasingu oraz aktywów z tytułu prawa do użytkowania w odniesieniu do leasingów krótkoterminowych oraz leasingu przedmiotów niskowartościowych. Opłaty z tego tytułu będą ujmowane w kosztach tak jak dotychczas, tj. w usługach obcych.

Spółka dokonała również analizy pozostałych zawartych umów pod kątem spełniania przez nie definicji leasingu określonej w MSSF 16.

Mimo pewnych wątpliwości związanych ze specyficzną naturą praw wieczystego użytkowania gruntów (opisanych w nocie 2.3 Jednostkowego sprawozdania finansowego Orbis S.A. za 2018 rok), w oparciu o literalne brzmienie paragrafu 9 MSSF 16, Spółka zdecydowała, iż począwszy od 1 stycznia 2019 roku prawa wieczystego użytkowania gruntów będą traktowane przez Spółkę jako leasing. Na podjęcie przez Zarząd Orbisu takiej decyzji w istotny sposób wpłynął m. in. fakt, iż zgodnie z wprowadzonym przez MSSF 16 modelem, prawa wieczystego użytkowania gruntów będą ujmowane w bilansie, co jest spójne z dotychczas stosowanym przez Spółkę podejściem.

Na dzień wdrożenia MSSF 16, Spółka dokonała szacunków oraz zastosowała osądy, które wpływają istotnie na wartość zobowiązań z tytułu leasingu oraz aktywów z tytułu prawa do użytkowania na ten dzień. Do najważniejszych z nich należą:

- stopy dyskonta przyjęte do wyceny zobowiązań z tytułu leasingu oraz opłaty rezerwacyjne,
- okres trwania leasingów uwzględniający możliwość przedłużenia umowy leasingu, jak i wcześniejszego jej zakończenia (wypowiedzenia).

Do szacunków, które mają wpływ na wartość rozpoznanych aktywów z tytułu prawa do użytkowania w kolejnych okresach, należą także stawki amortyzacji oraz wartości rezydualne przyjęte dla poszczególnych aktywów.

Dla celów wyceny zobowiązania z tytułu leasingu zastosowano dyskonto przy użyciu krańcowej stopy procentowej leasingobiorcy na dzień 1 stycznia 2019 roku, która to odzwierciedla przewidywany koszt finansowania zakupu przedmiotu leasingu. Spółka przeanalizowała różne metodologie możliwe do zastosowania przy wyznaczeniu krańcowej stopy procentowej leasingobiorcy.

Ostatecznie stopa dyskonta została ustalona dla każdej umowy indywidualnie (z wyjątkiem praw wieczystego użytkowania gruntów oraz leasingu samochodów). Ustalając stopę dyskonta Spółka wzięła pod uwagę specyficzne parametry każdej umowy leasingowej, tj. długość jej trwania, walutę umowy, etc. Stopa dyskonta uwzględnia stopę wolną od ryzyka ustaloną indywidualnie dla każdej umowy w zależności od wskazanych wyżej parametrów oraz

aktualną marżę, jaka zostałaby zapłacona przez Spółkę w przypadku zaciągnięcia przez nią długu w celu sfinansowania zakupu przedmiotu leasingu w instytucji finansowej. W przypadku umowy leasingu hotelu Sofitel Wrocław Old Town zdenominowanej w walucie EUR przyjęto stopę dyskonta na poziomie 1,52%.

W przypadku praw wieczystego użytkowania gruntów, jak również leasingu samochodów przyjęto rozwiązanie praktyczne dopuszczone przez standard, polegające na zastosowaniu pojedynczej stopy dyskonta do portfela leasingów o w miarę podobnych cechach. Dla praw wieczystego użytkowania gruntów, których pierwotny okres użytkowania kończy się w większości przypadków w 2089 roku, przyjęto stopę procentową na poziomie 5,03%. Stopa ta odzwierciedla stopę wolną od ryzyka powiększoną o aktualną marżę jaka zostałaby zapłacona przez Spółkę w przypadku zaciągnięcia przez nią długu. Natomiast dla samochodów leasingowanych przez Spółkę, dla których okres trwania leasingu wynosi zwykle 3 lata, przyjęto stopę dyskonta na poziomie 3,11% (tj. na poziomie stopy wolnej od ryzyka powiększonej o marżę Orbis S.A.).

Należy zaznaczyć, że na wartość aktywów / zobowiązań z tytułu leasingu na dzień zastosowania MSSF 16 po raz pierwszy wpływ ma zarówno stopa dyskonta ustalona na ten dzień, jak również obowiązujące kursy walut obcych. Wartość zobowiązań z tytułu leasingu na kolejne dni bilansowe będzie uwzględniać zmianę kursów walut obcych na te dni, która będzie odzwierciedlona w rachunku wyników w kosztach/przychodach finansowych.

Spółka zdecydowała o zastosowaniu praktycznych rozwiązań dozwolonych przez paragraf C10 MSSF 16, tj. wyłączyła początkowe koszty bezpośrednie z wyceny składników aktywów z tytułu prawa do użytkowania w dniu pierwszego zastosowania.

W przypadku samochodów w leasingu, z uwagi na to, że rata leasingowa obejmuje zarówno element leasingowy jak i elementy nieleasingowe, takie jak serwis, ubezpieczenie oraz pozostałe usługi, Spółka ujmuje ww. elementy nieleasingowe odrębnie, tj. w kosztach usług obcych (tak jak było to prezentowane do tej pory). Elementy leasingowe jak i nieleasingowe wyodrębnione są w umowach leasingu oraz na otrzymywanych fakturach.

Poniżej przedstawiono wpływ zastosowania MSSF 16 na sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień pierwszego zastosowania nowego standardu, tj. na dzień 1 stycznia 2019 roku. W zakresie prezentacji leasingów w sprawozdaniu z sytuacji finansowej, aktywa z tytułu prawa do użytkowania wykazywane są w tych samych pozycjach, w jakich zaprezentowane zostałyby odpowiednie składniki aktywów, gdyby były własnością Spółki, tj. w rzeczowych aktywach trwałych lub nieruchomościach inwestycyjnych. Zobowiązania z tytułu leasingu są natomiast prezentowane w sprawozdaniu z sytuacji finansowej oddzielnie od innych zobowiązań. Dodatkowo, aktywa z tytułu prawa do użytkowania, w przypadku wystąpienia przesłanek określonych w MSSF 5, prezentowane są w aktywach klasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży. Zobowiązania z tytułu leasingu dotyczące tych praw ujmowane są w pozycji zobowiązań związanych z aktywami klasyfikowanymi jako przeznaczone do sprzedaży.

Przekształcenie danych na dzień pierwszego zastosowania MSSF 16, tj. na dzień 1 stycznia 2019 roku

	01.01.2019 (bez wpływu MSSF 16)	korekta z tytułu ujęcia prawa wieczystego użytkowania gruntów		korekta z tytułu ujęcia leasingu hotelu	korekta z tytułu ujęcia leasingu samochodów	01.01.2019 (dane przekształcone)
		a)	b)			
Aktywa trwałe	2 271 603	(192 762)	248 959	20 684	667	2 349 151
Rzeczowe aktywa trwałe	1 660 408	(238 056)	244 116	20 684	667	1 687 819
- w tym Prawa wieczystego użytkowania gruntów ujmowane zgodnie z MSR 16	296 595	(238 056)	(58 539)	-	-	-
- w tym Aktywa z tytułu prawa do użytkowania	-	-	302 655	20 684	667	324 006
Nieruchomości inwestycyjne	4 483	(1 505)	4 843	-	-	7 821
- w tym Prawa wieczystego użytkowania gruntów ujmowane zgodnie z MSR 16	1 505	(1 505)	-	-	-	-
- w tym Aktywa z tytułu prawa do użytkowania	-	-	4 843	-	-	4 843
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	5 980	46 799	-	-	-	52 779
Aktywa obrotowe	567 489	-	-	-	-	567 489
Aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	8 690	(6 752)	5 455	-	-	7 393
- w tym Prawa wieczystego użytkowania gruntów ujmowane zgodnie z MSR 16	6 752	(6 752)	-	-	-	-
- w tym Aktywa z tytułu prawa do użytkowania	-	-	5 455	-	-	5 455
AKTYWA RAZEM	2 847 782	(199 514)	254 414	20 684	667	2 924 033
Kapitał własny	2 121 463	(199 514)	-	-	-	1 921 949
Zyski zatrzymane	1 470 376	(199 514)	-	-	-	1 270 862
Zobowiązania długoterminowe	543 010	-	239 710	13 262	233	796 215
Zobowiązania z tytułu leasingu	-	-	239 710	13 262	233	253 205
Zobowiązania krótkoterminowe	183 309	-	9 249	7 422	434	200 414
Zobowiązania z tytułu leasingu	-	-	9 249	7 422	434	17 105
Zobowiązania związane z aktywami klasyfikowanymi jako przeznaczone do sprzedaży	-	-	5 455	-	-	5 455
PASYWA RAZEM	2 847 782	(199 514)	254 414	20 684	667	2 924 033

a) eliminacja ze sprawozdania z sytuacji finansowej praw wieczystego użytkowania gruntów nabytych nieodpłatnie ujmowanych dotychczas zgodnie z MSR 16 "Rzeczowe aktywa trwałe" (więcej informacji o dotychczasowym ujęciu praw wieczystego użytkowania gruntów przedstawiono w nocie 2.3 informacji dodatkowej do rocznego jednostkowego sprawozdania finansowego za 2018 rok),

b) ujęcie praw wieczystego użytkowania gruntów (nabytych odpłatnie i nieodpłatnie) zgodnie z MSSF 16 "Leasing".

Łączny wpływ pierwszego zastosowania nowego standardu MSSF 16 na sumę bilansową Spółki wynosi 76 251 tys. zł. Różnica między wartością przyszłych minimalnych opłat z tytułu leasingu operacyjnego wykazaną w nocie 28 do Jednostkowego sprawozdania finansowego Orbis S.A. za 2018 rok (32 158 tys. zł) a zobowiązaniami z tytułu leasingu ujętymi w sprawozdaniu z sytuacji finansowej w dniu pierwszego zastosowania (275 765 tys. zł) wynika z:

- dyskonta zastosowanego do przyszłych minimalnych opłat ujawnionych zgodnie z MSR 17 w jednostkowym sprawozdaniu finansowym za rok 2018 (-440 tys. zł),
- ujęcia praw wieczystego użytkowania gruntów, które nie były traktowane przez Spółkę pod MSR 17 jako leasingi operacyjne (254 414 tys. zł),
- braku rozpoznania na dzień 1 stycznia 2019 roku aktywa oraz zobowiązania z tytułu najmu biura w Warszawie, ponieważ jego przekazanie do użytkowania nastąpiło dopiero w I połowie 2019 roku (-10 367 tys. zł).

Średnia ważona krańcowa stopa procentowa spółki Orbis zastosowana do zobowiązań z tytułu leasingu ujętych w sprawozdaniu z sytuacji finansowej na dzień 1 stycznia 2019 roku wyniosła 4,76%.

Wpływ zastosowania MSSF 16 na sprawozdanie finansowe za 9 miesięcy 2019 roku

W celu zapewnienia porównywalności danych za poszczególne okresy, w poniższych tabelach przedstawiono wpływ zastosowania MSSF 16 na pozycje sprawozdania z sytuacji finansowej na dzień 30 września 2019 roku oraz na wyniki spółki Orbis w okresie 9 miesięcy 2019 roku.

	30.09.2019 (bez wpływu MSSF 16)	korekta z tytułu ujęcia prawa wieczystego użytkowania gruntów	korekta z tytułu ujęcia leasingu hotelu oraz powierzchni biurowej	korekta z tytułu ujęcia leasingu samochodów	30.09.2019 (dane zaraportowane)
Aktywa trwałe	2 237 188	54 240	24 532	434	2 316 394
Rzeczowe aktywa trwałe	1 626 458	6 299	24 420	434	1 657 611
- w tym Prawa wieczystego użytkowania gruntów ujmowane zgodnie z MSR 16	289 418	(289 418)	-	-	-
- w tym Aktywa z tytułu prawa do użytkowania	-	295 717	24 420	434	320 571
Nieruchomości inwestycyjne	2 753	2 674	-	-	5 427
- w tym Prawa wieczystego użytkowania gruntów ujmowane zgodnie z MSR 16	1 113	(1 113)	-	-	-
- w tym Aktywa z tytułu prawa do użytkowania	-	3 787	-	-	3 787
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	2 655	45 267	112	-	48 034
Aktywa obrotowe	799 709	(2 861)	-	-	796 848
Należności krótkoterminowe inne	12 260	(2 861)	-	-	9 399
Aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	15 306	(828)	-	428	14 906
- w tym Prawa wieczystego użytkowania gruntów ujmowane zgodnie z MSR 16	3 475	(3 475)	-	-	-
- w tym Aktywa z tytułu prawa do użytkowania	-	2 647	-	428	3 075
AKTYWA RAZEM	3 052 203	50 551	24 532	862	3 128 148
Kapitał własny	2 320 233	(193 086)	(481)	(2)	2 126 664
Zyski zatrzymane	1 669 146	(193 086)	(481)	(2)	1 475 577
Zobowiązania długoterminowe	228 612	234 450	16 240	226	479 528
Zobowiązania z tytułu leasingu	-	234 450	16 240	226	250 916
Zobowiązania krótkoterminowe	491 147	6 558	8 773	209	506 687
Zobowiązania z tytułu leasingu	-	7 262	8 773	209	16 244
Zobowiązania krótkoterminowe inne	68 975	(704)	-	-	68 271
Zobowiązania związane z aktywami klasyfikowanymi jako przeznaczone do sprzedaży	12 211	2 629	-	429	15 269
- w tym Zobowiązania z tytułu leasingu	-	2 629	-	429	3 058
PASYWA RAZEM	3 052 203	50 551	24 532	862	3 128 148

Zastosowanie nowego standardu ma również istotny wpływ na sprawozdanie z całkowitych dochodów. W poprzednich latach koszty wynikające z umów leasingowych traktowanych przez Spółkę jako leasing operacyjny, prezentowane były jako koszty usług obcych bądź koszty wynajmu nieruchomości. Z kolei prawa wieczystego użytkowania gruntów były dotychczas wykazywane w aktywach Spółki i amortyzowane, a opłaty z tego tytułu (w wartości nominalnej) obciążały rachunek wyników w pozycji Podatki i opłaty. Od 1 stycznia 2019 roku koszty tych umów prezentowane są jako koszty amortyzacji i koszty odsetek.

	9 miesięcy 2019 (bez wpływu MSSF 16)	korekta z tytułu ujęcia praw wieczystego użytkowania gruntów	korekta z tytułu ujęcia leasingu hotelu oraz powierzchni biurowej	korekta z tytułu ujęcia leasingu samochodów	9 miesięcy 2019 (dane zaraportowane)
Przychody netto ze sprzedaży	705 348	-	-	-	705 348
Usługi obce	(151 370)	-	-	391	(150 979)
Podatki i opłaty	(23 447)	9 288	-	-	(14 159)
EBITDAR	239 099	9 288	-	391	248 778
Koszty wynajmu nieruchomości	(6 324)	-	6 324	-	0
EBITDA operacyjna	232 775	9 288	6 324	391	248 778
Amortyzacja	(96 569)	41	(6 152)	(379)	(103 059)
Zysk z działalności operacyjnej bez zdarzeń jednorazowych	136 206	9 329	172	12	145 719
Wynik na sprzedaży nieruchomości	48 771	7 634	-	-	56 405
Zysk z działalności operacyjnej	241 837	16 963	172	12	258 984
Przychody/(koszty) finansowe	(9 034)	(9 001)	(764)	(13)	(18 812)
Zysk/(strata) przed opodatkowaniem	232 803	7 962	(592)	(1)	240 172
Podatek dochodowy	(50 929)	(1 534)	111	-	(52 352)
Zysk/(strata) netto z działalności kontynuowanej	181 874	6 428	(481)	(1)	187 820
Działalność zaniechana	16 895	-	-	-	16 895
Zysk/(strata) netto za okres	198 769	6 428	(481)	(1)	204 715
Całkowite dochody/(straty) za okres	198 769	6 428	(481)	(1)	204 715

W związku z wdrożeniem MSSF 16 zmianie uległa także prezentacja w sprawozdaniu z przepływów pieniężnych. Płatności leasingowe dotyczące umów uprzednio klasyfikowanych jako leasing operacyjny, jak również praw wieczystego użytkowania gruntów, które zakwalifikowane zostały jako leasing zgodnie z MSSF 16, do końca 2018 roku były wykazywane w całości w przepływach pieniężnych z działalności operacyjnej. Od 1 stycznia 2019 roku zarówno część płatności leasingowych odzwierciedlająca spłatę kwoty głównej zobowiązania z tytułu leasingu, jak również płatności pieniężne związane z odsetkami od tego zobowiązania, są ujmowane w działalności finansowej.

8.5 Inwestycje w jednostkach zależnych

Poniżej przedstawiono podstawowe informacje o jednostkach zależnych.

Nazwa Spółki zależnej	% udziału w kapitale zakładowym	% udziału w głosach na walnym zgromadzeniu	Kraj rejestracji	Przedmiot działalności	Wartość udziałów/akcji w cenie nabycia	Korekty aktualizujące wartość	Wartość bilansowa udziałów/akcji
Orbis Kontrakty Sp. z o.o.*	bezpośrednio 100%	bezpośrednio 100%	Polska	organizacja zakupów	100	0	100
Orbis Corporate Sp. z o.o.	bezpośrednio 100%	bezpośrednio 100%	Polska	turystyka, transport, hotelarsko-gastronomiczna	55	(55)	0
UAB Hekon	bezpośrednio 100%	bezpośrednio 100%	Litwa	hotelarsko-gastronomiczna	13 688	0	13 688
Katerinska Hotel s.r.o.	bezpośrednio 100%	bezpośrednio 100%	Czechy	hotelarsko-gastronomiczna	279 260	0	279 260
Accor Pannonia Hotels Zrt.	bezpośrednio 99,92%	bezpośrednio 99,92%	Węgry	hotelarsko-gastronomiczna	82 677	0	82 677
Accor Hotels Romania s.r.l.	bezpośrednio 100%	bezpośrednio 100%	Rumunia	hotelarsko-gastronomiczna	91 804	0	91 804
Razem					467 584	(55)	467 529

* Udziały wykazane w aktywach przeznaczonych do sprzedaży

Wszystkie inwestycje w jednostkach zależnych ujmowane są w cenie nabycia.

Poniżej przedstawiono informacje o udziałach w kapitale własnym, w głosach na walnym zgromadzeniu oraz przedmiocie działalności spółek zależnych, w których Orbis S.A. posiada udziały pośrednio.

Nazwa Spółki zależnej	% udziału w kapitale zakładowym	% udziału w głosach na walnym zgromadzeniu	Kraj rejestracji	Przedmiot działalności
Accor-Pannonia Slovakia s.r.o.	pośrednio 99,92%	pośrednio 99,92%	Słowacja	hotelarsko - gastronomiczna
5 Hotel Kft.	pośrednio 99,92%	pośrednio 99,92%	Węgry	wynajem nieruchomości

W okresie 9 miesięcy 2019 roku nie wystąpiły zmiany w inwestycjach w jednostkach zależnych.

8.6 Emisje, wykup i spłaty dłużnych i kapitałowych papierów wartościowych

Informację na temat emisji, wykupu i spłaty dłużnych i kapitałowych papierów wartościowych zamieszczono w punkcie 5.10 raportu.

8.7 Pożyczki udzielone

Na dzień 30 września 2019 roku, 30 czerwca 2019 roku, 31 grudnia 2018 roku oraz 30 września 2018 roku Orbis S.A. posiadał następujące należności z tytułu pożyczek udzielonych spółkom zależnym:

Data umowy	Pozostała do spłaty kwota pożyczki na 30.09.2019 (w tys.)	Oprocentowanie	Termin spłaty ostatniej raty	stan na 30.09.2019	stan na 30.06.2019	stan na 31.12.2018	stan na 30.09.2018
Accor Pannonia Hotels Zrt.				134 235	129 687	131 150	137 546
20.12.2016	30 500 EUR	EURIBOR 6M + marża 2,5%	31.12.2019	134 235	129 687	131 150	137 546
UAB Hekon				29 487	28 488	28 810	35 246
01.06.2017	1 000 EUR	EURIBOR 6M + marża 2,5%	31.12.2018	-	-	-	4 298
27.07.2017	1 000 EUR	EURIBOR 6M + marża 2,5%	31.12.2019 *	4 401	4 252	4 300	4 298
31.10.2017	3 000 EUR	EURIBOR 6M + marża 2,5%	31.12.2020 **	13 203	12 756	12 900	12 896
09.05.2018	1 000 EUR	EURIBOR 6M + marża 2,5%	31.12.2019 ***	4 401	4 252	4 300	6 447
26.06.2018	1 700 EUR	EURIBOR 6M + marża 2,5%	31.12.2020	7 482	7 228	7 310	7 307
Accor Hotels Romania s.r.l.				14 705	14 137	19 381	19 480
28.06.2018	15 750 RON	ROBOR 6M + marża 2,2%	30.06.2022	14 705	14 137	19 381	19 480
RAZEM POŻYCZKI UDZIELONE				178 427	172 312	179 341	192 272
Pożyczki długoterminowe				31 190	30 352	22 815	152 923
Pożyczki krótkoterminowe				147 237	141 960	156 526	39 349

* termin spłaty pożyczki został aneksem z dnia 8 lutego 2019 roku przedłużony z 28 lutego 2019 roku na 31 grudnia 2019 roku

** termin spłaty pożyczki został aneksem z dnia 8 lutego 2019 roku przedłużony z 31 maja 2019 roku na 31 grudnia 2020 roku

*** termin spłaty pozostałego 1 000 tys. EUR pożyczki został aneksem z dnia 31 grudnia 2018 roku przedłużony z 31 grudnia 2018 roku na 31 grudnia 2019 roku

Pożyczki udzielone spółce Accor Pannonia Hotels Zrt.

Spółce węgierskiej w 2016 roku udzielona została pożyczka w łącznej wysokości 81,0 mln EUR (aneksem z dnia 30 czerwca 2017 roku została podzielona na dwie pożyczki o wartości 35,0 mln EUR oraz 46,0 mln EUR).

Pożyczka została udzielona w celu sfinansowania przez Accor Pannonia Hotels Zrt. wykupu siedmiu hoteli z leasingu (tzw. buy back):

- Pierwsza transakcja sfinalizowana na początku 2016 roku dotyczyła dwóch hoteli zlokalizowanych w Budapeszcie: ibis Budapest Heroes Square oraz Mercure Budapest City Center.
- Druga transakcja sfinalizowana na początku stycznia 2017 roku dotyczyła następujących pięciu hoteli: Mercure Budapest Korona, ibis Styles Budapest Center, ibis Budapest City, ibis Budapest Centrum i Mercure Budapest Buda. Transakcja wykupu hoteli zrealizowana została poprzez nabycie 100% udziału w kapitale zakładowym spółki 5 Hotel Kft. z siedzibą w Budapeszcie, która jest właścicielem tychże hoteli.

Pożyczki udzielone spółce UAB Hekon

Na dzień 30 września 2019 roku Orbis S.A. posiadał również cztery pożyczki udzielone litewskiej spółce zależnej UAB Hekon. Pożyczki te udzielone zostały w celu sfinansowania przez spółkę litewską zakupu budynku hotelowego zlokalizowanego w Wilnie, wraz z prawem własności gruntu oraz miejscami parkingowymi.

Pożyczki udzielone spółce Accor Hotels Romania s.r.l.

Na koniec września 2019 roku Spółka posiadała również należność z tytułu pożyczki udzielonej w dniu 28 czerwca 2018 roku spółce zależnej Accor Hotels Romania s.r.l. Pożyczka udzielona została w wysokości 21,0 mln RON. W czerwcu 2019 roku Spółka otrzymała 0,6 mln RON tytułem spłaty pożyczki, natomiast kwota 4,7 mln RON została rozliczona poprzez kompensatę z zobowiązaniami wobec spółki rumuńskiej. Pożyczka udzielona została w celu sfinansowania przez Accor Hotels Romania zakupu hotelu Mercure Unirii.

Zgodnie z podpisanymi umowami, odsetki od pożyczek płatne są za okresy 6-miesięczne na koniec czerwca i grudnia każdego roku, przy czym jeżeli stopa zmienna (EURIBOR 6M, ROBOR 6M) jest ujemna, oprocentowanie pożyczek równe jest wysokości marży odsetkowej wynikającej z umowy.

W ciągu 9 miesięcy 2019 roku Orbis S.A. otrzymał łącznie 2 482 tys. zł odsetek od pożyczek, w tym 1 613 tys. zł od spółki Accor Pannonia Hotels Zrt. (równowartość 378 tys. EUR), 354 tys. zł odsetek od spółki UAB Hekon (równowartość 83 tys. EUR) oraz 515 tys. zł odsetek od spółki Accor Hotels Romania s.r.l. (równowartość 570 tys. RON).

8.8 Instrumenty finansowe

8.8.1 Wartość godziwa instrumentów finansowych

Na dzień 30 września 2019 roku, 30 czerwca 2019 roku, 31 grudnia i 30 września 2018 roku wszystkie aktywa i zobowiązania finansowe Spółki wyceniane są w zamortyzowanym koszcie.

Poniższa tabela zawiera zestawienie wartości godziwych z wartościami bilansowymi aktywów i zobowiązań finansowych (także tych, które nie są wyceniane w wartości godziwej, ale co do których wymagane są ujawnienia o wartościach godziwych):

	Stan na 30.09.2019		Stan na 30.06.2019		Stan na 31.12.2018		Stan na 30.09.2018	
	Wartość bilansowa	Wartość godziwa	Wartość bilansowa	Wartość godziwa	Wartość bilansowa	Wartość godziwa	Wartość bilansowa	Wartość godziwa
Aktywa finansowe								
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	505 049	505 049	448 370	448 370	359 170	359 170	321 182	321 182
Pożyczki udzielone	178 427	178 427	172 312	172 312	179 341	179 341	192 272	192 272
Inne aktywa finansowe	0	0	0	0	0	0	6 944	6 944
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności krótkoterminowe	136 594	136 594	42 818	42 818	32 834	32 834	46 290	46 290
Zobowiązania finansowe								
Dłużne papiery wartościowe - wyemitowane obligacje	502 989	504 490	502 213	504 040	502 111	503 380	502 655	503 450
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania długo- i krótkoterminowe	71 667	71 667	69 525	69 525	110 705	110 705	64 341	64 341

Zdaniem Zarządu, na koniec prezentowanych okresów wartość bilansowa instrumentów finansowych Spółki – z wyjątkiem zobowiązań z tytułu wyemitowanych obligacji - była zbliżona do ich wartości godziwej.

W przypadku środków pieniężnych i ich ekwiwalentów oraz należności i zobowiązań handlowych wartość bilansowa jest zbliżona do wartości godziwej ze względu na ich gotówkowy charakter, krótki termin zapadalności tych instrumentów oraz fakt, iż wycena bilansowa należności uwzględnia utratę ich wartości.

Wartość godziwa obligacji została ustalona na podstawie ich ceny notowanej na rynku obligacji Catalyst na dzień bilansowy (lub zbliżony).

Pod względem stosowanych procedur wyceny wyemitowane obligacje kwalifikowane są do Poziomu 1 hierarchii wartości godziwej (wartość godziwa ustalana jest na bazie cen notowanych na aktywnym rynku).

W bieżącym okresie Spółka nie dokonywała przeniesień pomiędzy poziomami wartości godziwej.

W 2019 roku Orbis S.A. nie posiadał powiązań zabezpieczających z wykorzystaniem instrumentów pochodnych.

8.9 Zmiany wartości szacunkowych

8.9.1 Odpisy aktualizujące wartość aktywów

Zmiana stanu odpisów - 9 miesięcy 2019 roku	Odpisy aktualizujące wartość:				
	rzeczowych aktywów trwałych	nieruchomości inwestycyjnych	wartości niematerialnych	inwestycji w jednostkach zależnych i pozostałych	należności
Stan na 1 stycznia 2019 roku	(25 610)	(252)	0	(57)	(3 105)
Reklasyfikacja do działalności zaniechanej	0	0	0	0	739
Ujęcie odpisu	(320)	0	(2 485)	0	(1 410)
Wykorzystanie odpisu	0	0	0	0	51
Rozwiązanie odpisu	0	0	0	0	1 317
Zmniejszenie odpisów związane ze sprzedażą	2 938	113	2 485	0	0
Odpis aktualizujący niepodlegający odwróceniu *	331	3	0	0	0
Stan na 30 września 2019 roku	(22 661)	(136)	0	(57)	(2 408)

Zmiana stanu odpisów - III kwartał 2019 roku	Odpisy aktualizujące wartość:				
	rzeczowych aktywów trwałych	nieruchomości inwestycyjnych	wartości niematerialnych	inwestycji w jednostkach zależnych i pozostałych	należności
Stan na 1 lipca 2019 roku	(22 765)	(137)	0	(57)	(2 118)
Reklasyfikacja do działalności zaniechanej	0	0	0	0	(686)
Ujęcie odpisu	0	0	0	0	(573)
Wykorzystanie odpisu	0	0	0	0	21
Rozwiązanie odpisu	0	0	0	0	948
Odpis aktualizujący niepodlegający odwróceniu *	104	1	0	0	0
Stan na 30 września 2019 roku	(22 661)	(136)	0	(57)	(2 408)

* Wartość odpisów aktualizujących ujętych w okresach poprzednich, która nie będzie mogła być odwrócona (z uwagi na zapis MSR 36, zgodnie z którym wartość księgowa netto rzeczowych aktywów trwałych i nieruchomości inwestycyjnych wynikająca z odwrócenia odpisu z tytułu utraty wartości nie powinna przekroczyć kwoty, która zostałaby ustalona, gdyby odpis z tytułu utraty wartości nie miał miejsca). Wartość tych odpisów jest odnoszona na umorzenie. W efekcie stan odpisów z tytułu trwałej utraty wartości na koniec okresu odpowiada kwocie możliwej do odwrócenia w przypadku ustania przesłanek będących przyczyną jego utworzenia.

W okresie 9 miesięcy 2019 roku oraz w 2018 roku w spółce Orbis S.A. nie wystąpiły przesłanki wskazujące na konieczność utworzenia odpisów aktualizujących wartość zapasów.

8.9.2 Rezerwy

Zmiana stanu rezerw - 9 miesięcy 2019 roku	Rezerwa na:			
	nagrody jubileuszowe	odprawy emerytalno- rentowe	procesy sądowe	restrukturyzację
Stan na 1 stycznia 2019 roku	16 250	8 053	774	280
Utworzenie rezerwy	1 624	580	0	618
Wykorzystanie rezerwy	(1 709)	(398)	0	(494)
Rozwiązanie rezerwy	(39)	(7)	(5)	(99)
Stan na 30 września 2019 roku, w tym:	16 126	8 228	769	305
Rezerwy krótkoterminowe	1 907	1 593	769	305
Rezerwy długoterminowe	14 219	6 635	0	0

Zmiana stanu rezerw - III kwartał 2019 roku	Rezerwa na:			
	nagrody jubileuszowe	odprawy emerytalno- rentowe	procesy sądowe	restrukturyzację
Stan na 1 lipca 2019 roku	16 126	8 228	771	232
Utworzenie rezerwy	724	264	0	305
Wykorzystanie rezerwy	(724)	(264)	0	(176)
Rozwiązanie rezerwy	0	0	(2)	(56)
Stan na 30 września 2019 roku, w tym:	16 126	8 228	769	305
Rezerwy krótkoterminowe	1 907	1 593	769	305
Rezerwy długoterminowe	14 219	6 635	0	0

8.10 Aktywa i rezerwa na podatek odroczony

Podatek odroczony*	Stan na:		Wpływ na sprawozdanie z całkowitych dochodów
	30 września 2019	31 grudnia 2018	
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	102 742	19 472	83 270
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	(54 708)	(13 492)	(41 216)
Zmiana aktywa i rezerwy z tytułu podatku odroczonego, w tym:	48 034	5 980	42 054
wpływ na wynik finansowy			(4 745)
wpływ na saldo początkowe zysków zatrzymanych			46 799

* Rezerwa i Aktywa z tytułu podatku odroczonego prezentowane są per saldo.

8.11 Sprawy sporne

Opis istotnych postępowań toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej zawarto w punkcie 5.15.

8.12 Transakcje z podmiotami powiązаныmi

W rozumieniu MSR 24 podmiotami powiązаныmi ze Spółką są członkowie kadry zarządzającej i nadzorującej oraz bliscy członkowie ich rodzin, jednostki zależne i stowarzyszone oraz Accor S.A. (znaczący akcjonariusz) i podmioty z nim powiązane.

Przychody ze sprzedaży usług spółkom Grupy Accor obejmują przede wszystkim przychody za wsparcie w sprzedaży, promowanie sieci Accor i rozwój programu Le Club Accorhotels w Polsce oraz w krajach bałtyckich.

Koszty zakupu usług od spółek Grupy Accor obejmują przede wszystkim:

- opłaty franchisingowe,
- opłaty rezerwacyjne,
- opłaty za korzystanie z aplikacji informatycznych,
- koszty dotyczące programu lojalnościowego Le Club Accorhotels.

Przychody ze sprzedaży usług jednostkom zależnym obejmują przede wszystkim opłaty z tytułu franczyzy od spółki UAB Hekon, opłaty za zarządzanie spółką Orbis Kontrakty Sp. z o.o., jak również przychody z tytułu świadczenia usług IT dla spółek z Grupy Orbis.

Zakupy od jednostek zależnych obejmują przede wszystkim wzajemne świadczenie usług.

Przychody finansowe obejmują dywidendy od spółki Orbis Kontrakty Sp. z o.o. oraz odsetki od pożyczek udzielonych spółkom zależnym: Accor Pannonia Hotels Zrt., UAB Hekon oraz Accor Hotels Romania s.r.l. Więcej informacji o pożyczkach udzielonych zamieszczono w punkcie 8.7.

Wykazane poniżej wielkości obejmują łącznie działalność kontynuowaną i zaniechaną.

Przychody i koszty	3 miesiące zakończone 30.09.2019	9 miesięcy zakończonych 30.09.2019	3 miesiące zakończone 30.09.2018	9 miesięcy zakończonych 30.09.2018
Przychody netto ze sprzedaży usług:	3 055	5 443	957	2 741
- od jednostki dominującej	679	1 479	370	1 117
- od pozostałych spółek z grupy Accor	12	441	252	722
- od jednostek zależnych	2 364	3 523	335	902
Przychody finansowe:	1 228	18 060	1 326	18 337
- od jednostek zależnych	1 228	18 060	1 326	18 337
Przychody razem	4 283	23 503	2 283	21 078
Koszty zakupu usług:	15 571	39 686	12 789	33 112
- od jednostki dominującej	14 527	31 726	9 932	25 651
- od pozostałych spółek z grupy Accor	5	5 105	2 857	7 349
- od jednostek zależnych	1 039	2 855	0	112
Koszty razem	15 571	39 686	12 789	33 112

Należności i zobowiązania	Stan na:			
	30.09.2019	30.06.2019	31.12.2018	30.09.2018
Należności z tytułu dostaw i usług:	100 586	1 854	1 839	923
- od jednostki dominującej	1 657	833	779	507
- od pozostałych spółek z grupy Accor	22	591	507	249
- od jednostek zależnych	98 907	430	553	167
Należności z tytułu udzielonych pożyczek:	178 427	172 312	179 341	192 272
- od jednostek zależnych	178 427	172 312	179 341	192 272
Razem należności	279 013	174 166	181 180	193 195
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług:	18 049	10 902	10 567	10 922
- wobec jednostki dominującej	15 491	9 300	6 456	6 437
- wobec pozostałych spółek z grupy Accor	10	10	19	971
- wobec jednostek zależnych	2 548	1 592	4 092	3 514
Razem zobowiązania	18 049	10 902	10 576	10 922

W okresie 9 miesięcy 2019 roku Spółka wykazuje w działalności zaniechanej przychody z tytułu dywidendy od spółki zależnej Orbis Kontrakty Sp. z o.o. w kwocie 14 349 tys. zł, a w okresie 9 miesięcy 2018 roku w wysokości 12 360 tys. zł.

Na koniec prezentowanych okresów Spółka nie posiadała pożyczek otrzymanych od podmiotów powiązanych.

Zaprezentowane należności nie zostały objęte odpisem aktualizującym.

Transakcje z jednostkami powiązanymi przeprowadzane są na warunkach rynkowych.

Świadczenia (w tym wynagrodzenia, nagrody, świadczenia po okresie zatrudnienia oraz odprawy) wypłacone zgodnie z umownymi zobowiązaniami na rzecz Członków Zarządu i Rady Nadzorczej Orbis S.A. w okresach 9 miesięcy zakończonych 30 września 2019 i 2018 roku wyniosły odpowiednio 6 609 tys. zł i 5 392 tys. zł.

Spółka nie dokonywała transakcji odpłatnego i nieodpłatnego przeniesienia praw lub zobowiązań pomiędzy Orbis S.A. a podmiotami powiązanymi:

- członkami Zarządu i Rady Nadzorczej Orbis S.A.,
- małżonkami, krewnymi lub powinowatymi w linii prostej do drugiego stopnia członków Zarządu i Rady Nadzorczej Orbis S.A., podmiotów zależnych od Orbis S.A.,
- osobami związanymi z tytułu opieki, przysposobienia lub kurateli z członkami Zarządu i Rady Nadzorczej Orbis S.A., podmiotów zależnych od Orbis S.A.

8.13 Istotne zdarzenia po dniu bilansowym

W dniu 14 października 2019 roku Zarząd Orbis S.A. podjął decyzję o: (i) zawarciu przez Orbis i swoją spółkę zależną Orbis Kontrakty Sp. z o.o. umowy wsparcia handlowego obejmującej okres 2013 - 2018 oraz przyszłą współpracę, (ii) dokonaniu rozliczenia wierzytelności z tytułu usług świadczonych przez Orbis na rzecz Orbis Kontrakty w okresie 2013 - 2018, (iii) skorygowaniu rozliczeń na gruncie podatku dochodowego od osób prawnych i podatku od towarów i usług oraz (iv) zobowiązaniu Orbis do wniesienia dopłat do kapitału zakładowego Orbis Kontrakty.

W latach 2013 - 2018 Orbis Kontrakty świadczył usługi na rzecz dostawców współpracujących z podmiotami z Grupy Orbis dostarczających poszczególne towary i usługi na rzecz hoteli i pobierał od nich wynagrodzenie uzależnione od wielkości obrotu wygenerowanego m.in. przez zakupy podmiotów z Grupy Orbis u tych dostawców.

W toku prowadzonych analiz związanych ze sprzedażą działalności serwisowej Orbis S.A. (tzw. asset light) doradcy Spółki wskazali, iż opisany powyżej model może powodować ryzyka podatkowe po stronie Orbisu, związane w szczególności z korzystaniem przez Orbis Kontrakty, w ramach prowadzonej działalności, z potencjału nabywczego Orbis (sieci hoteli prowadzonej przez Orbis), z tytułu którego Orbis Kontrakty nie wypłacał Orbisowi wynagrodzenia.

W związku z powyższym Zarząd Orbis S.A. podjął decyzję o: (i) zawarciu umowy wsparcia handlowego regulującej relacje pomiędzy spółką Orbis i Orbis Kontrakty, która obejmuje okres 2013 - 2018 oraz przyszłą współpracę, (ii) żądaniu zapłaty przez Orbis od Orbis Kontrakty przewidzianego w umowie wsparcia handlowego wynagrodzenia za lata 2013 - 2018 w łącznej kwocie 72,2 mln zł (plus VAT) oraz (iii) odpowiednim skorygowaniu rozliczeń podatkowych Orbis S.A. za lata 2013 - 2018. W wyniku złożonych korekt deklaracji CIT i VAT Spółka zapłaciła odsetki od zaległości podatkowych w łącznej kwocie 7,6 mln zł.

Powyższe zdarzenia nie mają wpływu na skonsolidowany wynik Grupy Orbis na poziomie „EBITDA operacyjna”.

Dodatkowo, w dniu 18 października 2019 roku Orbis S.A. – jako jedyny wspólnik Orbis Kontrakty – podjął uchwałę o wniesieniu dopłat do kapitału Orbis Kontrakty w łącznej kwocie 58,5 mln zł. Kwota dopłat zostanie potrącona z części należności Orbis S.A. z tytułu wynagrodzenia za usługi świadczone na rzecz Orbis Kontrakty w latach 2013 - 2018. Zgodnie z zawartą umową potrącenia, nieumorzona część należności tj. kwota 30,3 mln zł, ma zostać uregulowana przez Orbis Kontrakty do dnia 11 grudnia 2019 roku.

Pozostałe zdarzenia:

W dniu 16 października 2019 roku Zarząd Orbis S.A. zwołał na dzień 12 listopada 2019 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Orbis S.A., którego porządek obrad będzie obejmował podjęcie uchwały w sprawie nabycia akcji własnych w celu ich umorzenia oraz utworzenie kapitału rezerwowego (więcej informacji znajduje się w raportach bieżących nr 32 oraz 37/2019).

W dniu 18 października 2019 roku odbyło się Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy, na którym podjęto m.in. uchwałę w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż zorganizowanej części przedsiębiorstwa spółki Orbis S.A. w postaci „Departamentu Usług”.

ZAŁĄCZNIK NR 1: WSKAŹNIKI OPERACYJNE GRUPY ORBIS

Hotele własne²

Wskaźniki operacyjne hoteli własnych w podziale na główne kategorie	9 miesięcy 2019	9 miesięcy 2018	% zmiana	9 miesięcy 2019	9 miesięcy 2018	% zmiana
	wyniki raportowane			wyniki „like-for-like”		
Grupa Hotelowa Orbis						
Frekwencja w %	74,0	73,7	0,3 p.p.	74,8	74,4	0,4 p.p.
Średnia cena za pokój (ARR) bez VAT w zł	270,5	260,4	3,9%	272,3	259,2	5,1%
Przychód na 1 dostępny pokój (RevPAR) w zł	200,2	192,0	4,3%	203,6	192,8	5,6%
Hotele Ekonomiczne						
Frekwencja w %	73,7	74,8	-1,1 p.p.	75,8	75,9	-0,1 p.p.
Średnia cena za pokój (ARR) bez VAT w zł	197,5	186,6	5,8%	196,2	189,3	3,6%
Przychód na 1 dostępny pokój (RevPAR) w zł	145,6	139,6	4,3%	148,8	143,6	3,6%
Hotele Up&Midscale (3 gwiazdki i więcej)						
Frekwencja w %	74,2	73,2	1,0 p.p.	74,2	73,6	0,6 p.p.
Średnia cena za pokój (ARR) bez VAT w zł	313,6	300,9	4,2%	314,0	297,1	5,7%
Przychód na 1 dostępny pokój (RevPAR) w zł	232,7	220,2	5,7%	233,1	218,6	6,6%

Wskaźniki operacyjne hoteli własnych w podziale na główne kategorie	III kwartał 2019	III kwartał 2018	% zmiana	III kwartał 2019	III kwartał 2018	% zmiana
	wyniki raportowane			wyniki „like-for-like”		
Grupa Hotelowa Orbis						
Frekwencja w %	81,0	80,8	0,2 p.p.	81,6	81,2	0,4 p.p.
Średnia cena za pokój (ARR) bez VAT w zł	281,0	265,4	5,9%	283,2	267,1	6,0%
Przychód na 1 dostępny pokój (RevPAR) w zł	227,6	214,6	6,1%	231,2	216,8	6,6%
Hotele Ekonomiczne						
Frekwencja w %	80,0	81,2	-1,2 p.p.	81,7	82,1	-0,4 p.p.
Średnia cena za pokój (ARR) bez VAT w zł	207,2	196,1	5,7%	206,1	198,3	3,9%
Przychód na 1 dostępny pokój (RevPAR) w zł	165,6	159,3	4,0%	168,4	162,9	3,4%
Hotele Up&Midscale (3 gwiazdki i więcej)						
Frekwencja w %	81,6	80,6	1,0 p.p.	81,6	80,7	0,9 p.p.
Średnia cena za pokój (ARR) bez VAT w zł	324,8	303,5	7,0%	324,8	303,9	6,9%
Przychód na 1 dostępny pokój (RevPAR) w zł	265,0	244,7	8,3%	265,0	245,2	8,1%

² Obejmują wyniki hoteli własnych i leasingowanych spółek: Orbis S.A., UAB Hekon, Katerinska Hotel s.r.o., Accor Pannonia Hotels Zrt., Accor Pannonia Slovakia s.r.o., Accor Hotels Romania s.r.l.

Wskaźniki operacyjne hoteli własnych w podziale na segmenty geograficzne	9 miesięcy 2019	9 miesięcy 2018	% zmiana	9 miesięcy 2019	9 miesięcy 2018	% zmiana
	wyniki raportowane			wyniki „like-for-like”		
Polska						
Frekwencja w %	73,0	72,0	1,0 p.p.	74,1	72,4	1,7 p.p.
Średnia cena za pokój (ARR) bez VAT w zł	262,2	252,6	3,8%	262,7	255,4	2,9%
Przychód na 1 dostępny pokój (RevPAR) w zł	191,3	181,9	5,2%	194,6	185,0	5,2%
Węgry						
Frekwencja w %	76,3	77,4	-1,1 p.p.	76,1	78,8	-2,7 p.p.
Średnia cena za pokój (ARR) bez VAT w zł	279,2	268,1	4,1%	279,6	251,1	11,4%
Przychód na 1 dostępny pokój (RevPAR) w zł	213,0	207,6	2,6%	212,8	197,8	7,6%
Czechy						
Frekwencja w %	76,1	75,5	0,6 p.p.	76,1	76,9	-0,8 p.p.
Średnia cena za pokój (ARR) bez VAT w zł	306,8	286,9	6,9%	306,8	295,3	3,9%
Przychód na 1 dostępny pokój (RevPAR) w zł	233,3	216,5	7,8%	233,3	227,2	2,7%
Pozostałe kraje						
Frekwencja w %	75,7	77,9	-2,2 p.p.	76,8	78,4	-1,6 p.p.
Średnia cena za pokój (ARR) bez VAT w zł	279,4	276,4	1,1%	303,4	277,2	9,5%
Przychód na 1 dostępny pokój (RevPAR) w zł	211,4	215,4	-1,9%	233,0	217,2	7,3%

Wskaźniki operacyjne hoteli własnych w podziale na segmenty geograficzne	III kwartał 2019	III kwartał 2018	% zmiana	III kwartał 2019	III kwartał 2018	% zmiana
	wyniki raportowane			wyniki „like-for-like”		
Polska						
Frekwencja w %	78,7	77,9	0,8 p.p.	79,9	78,1	1,8 p.p.
Średnia cena za pokój (ARR) bez VAT w zł	272,1	258,0	5,5%	273,1	260,0	5,0%
Przychód na 1 dostępny pokój (RevPAR) w zł	214,2	200,9	6,6%	218,1	203,2	7,3%
Węgry						
Frekwencja w %	87,1	90,5	-3,4 p.p.	86,9	90,5	-3,6 p.p.
Średnia cena za pokój (ARR) bez VAT w zł	296,9	268,2	10,7%	298,8	268,2	11,4%
Przychód na 1 dostępny pokój (RevPAR) w zł	258,5	242,6	6,6%	259,6	242,7	7,0%
Czechy						
Frekwencja w %	83,5	84,5	-1,0 p.p.	83,5	85,0	-1,5 p.p.
Średnia cena za pokój (ARR) bez VAT w zł	320,3	308,7	3,8%	320,3	313,5	2,2%
Przychód na 1 dostępny pokój (RevPAR) w zł	267,6	260,8	2,6%	267,6	266,5	0,4%
Pozostałe kraje						
Frekwencja w %	82,6	77,7	4,9 p.p.	81,5	78,8	2,7 p.p.
Średnia cena za pokój (ARR) bez VAT w zł	269,8	269,4	0,1%	285,6	271,5	5,2%
Przychód na 1 dostępny pokój (RevPAR) w zł	222,8	209,4	6,4%	232,7	214,0	8,7%

Hotele zarządzane i franczyzowane

Wskaźniki operacyjne hoteli zarządzanych i franczyzowanych w podziale na główne kategorie	9 miesięcy 2019	9 miesięcy 2018	% zmiana	9 miesięcy 2019	9 miesięcy 2018	% zmiana
	wyniki raportowane			wyniki „like-for-like”		
Grupa Hotelowa Orbis						
Frekwencja w %	64,9	65,1	-0,2 p.p.	66,6	65,8	0,8 p.p.
Średnia cena za pokój (ARR) bez VAT w zł	232,3	212,3	9,4%	226,5	213,3	6,2%
Przychód na 1 dostępny pokój (RevPAR) w zł	150,8	138,1	9,2%	150,8	140,3	7,5%
Hotele Ekonomiczne						
Frekwencja w %	67,2	68,3	-1,1 p.p.	69,6	68,4	1,2 p.p.
Średnia cena za pokój (ARR) bez VAT w zł	180,8	167,8	7,7%	180,5	167,2	8,0%
Przychód na 1 dostępny pokój (RevPAR) w zł	121,5	114,6	6,0%	125,7	114,4	9,9%
Hotele Up&Midscale (3 gwiazdki i więcej)						
Frekwencja w %	62,4	62,2	0,2 p.p.	63,7	63,2	0,5 p.p.
Średnia cena za pokój (ARR) bez VAT w zł	292,7	255,9	14,4%	275,1	261,3	5,3%
Przychód na 1 dostępny pokój (RevPAR) w zł	182,6	159,2	14,7%	175,1	165,2	6,0%

Wskaźniki operacyjne hoteli zarządzanych i franczyzowanych w podziale na główne kategorie	III kwartał 2019	III kwartał 2018	% zmiana	III kwartał 2019	III kwartał 2018	% zmiana
	wyniki raportowane			wyniki „like-for-like”		
Grupa Hotelowa Orbis						
Frekwencja w %	72,8	73,8	-1,0 p.p.	74,4	73,9	0,5 p.p.
Średnia cena za pokój (ARR) bez VAT w zł	239,3	229,1	4,5%	243,4	230,9	5,4%
Przychód na 1 dostępny pokój (RevPAR) w zł	174,2	169,1	3,0%	181,1	170,6	6,2%
Hotele Ekonomiczne						
Frekwencja w %	76,4	76,5	-0,1 p.p.	77,7	76,5	1,2 p.p.
Średnia cena za pokój (ARR) bez VAT w zł	190,0	179,4	5,9%	193,4	179,5	7,7%
Przychód na 1 dostępny pokój (RevPAR) w zł	145,2	137,3	5,8%	150,4	137,3	9,5%
Hotele Up&Midscale (3 gwiazdki i więcej)						
Frekwencja w %	68,9	71,4	-2,5 p.p.	71,3	71,4	-0,1 p.p.
Średnia cena za pokój (ARR) bez VAT w zł	298,6	276,5	8,0%	295,0	282,8	4,3%
Przychód na 1 dostępny pokój (RevPAR) w zł	205,7	197,6	4,1%	210,3	201,9	4,2%

Wskaźniki operacyjne hoteli zarządzanych i franczyzowanych w podziale na segmenty geograficzne	9 miesięcy 2019	9 miesięcy 2018	% zmiana	9 miesięcy 2019	9 miesięcy 2018	% zmiana
	wyniki raportowane			wyniki „like-for-like”		
Polska						
Frekwencja w %	59,3	58,0	1,3 p.p.	61,1	58,9	2,2 p.p.
Średnia cena za pokój (ARR) bez VAT w zł	190,2	179,2	6,1%	187,5	179,5	4,5%
Przychód na 1 dostępny pokój (RevPAR) w zł	112,7	103,9	8,5%	114,6	105,7	8,4%
Węgry						
Frekwencja w %	75,3	80,6	-5,3 p.p.	82,7	80,6	2,1 p.p.
Średnia cena za pokój (ARR) bez VAT w zł	418,4	439,3	-4,8%	441,1	435,4	1,3%
Przychód na 1 dostępny pokój (RevPAR) w zł	315,0	353,8	-11,0%	364,8	350,7	4,0%
Czechy						
Frekwencja w %	55,3	60,7	-5,4 p.p.	58,6	71,5	-12,9 p.p.
Średnia cena za pokój (ARR) bez VAT w zł	173,9	164,6	5,7%	175,9	152,3	15,5%
Przychód na 1 dostępny pokój (RevPAR) w zł	96,1	99,9	-3,8%	103,1	109,0	-5,4%
Pozostałe kraje						
Frekwencja w %	68,0	69,6	-1,6 p.p.	69,1	69,7	-0,6 p.p.
Średnia cena za pokój (ARR) bez VAT w zł	218,6	201,9	8,3%	220,1	202,0	9,0%
Przychód na 1 dostępny pokój (RevPAR) w zł	148,5	140,6	5,6%	152,2	140,8	8,1%

Wskaźniki operacyjne hoteli zarządzanych i franczyzowanych w podziale na segmenty geograficzne	III kwartał 2019	III kwartał 2018	% zmiana	III kwartał 2019	III kwartał 2018	% zmiana
	wyniki raportowane			wyniki „like-for-like”		
Polska						
Frekwencja w %	64,3	67,0	-2,7 p.p.	67,3	66,5	0,8 p.p.
Średnia cena za pokój (ARR) bez VAT w zł	190,4	173,0	10,1%	181,9	171,4	6,1%
Przychód na 1 dostępny pokój (RevPAR) w zł	122,3	115,8	5,6%	122,5	114,0	7,5%
Węgry						
Frekwencja w %	84,2	85,6	-1,4 p.p.	83,7	85,6	-1,9 p.p.
Średnia cena za pokój (ARR) bez VAT w zł	443,6	478,0	-7,2%	482,4	478,3	0,9%
Przychód na 1 dostępny pokój (RevPAR) w zł	373,4	409,2	-8,7%	403,8	409,4	-1,4%
Czechy						
Frekwencja w %	60,4	74,0	-13,6 p.p.	58,6	71,5	-12,9 p.p.
Średnia cena za pokój (ARR) bez VAT w zł	97,4	164,2	-40,7%	177,1	152,9	15,8%
Przychód na 1 dostępny pokój (RevPAR) w zł	58,9	121,4	-51,5%	103,9	109,4	-5,0%
Pozostałe kraje						
Frekwencja w %	78,4	77,9	0,5 p.p.	78,9	77,9	1,0 p.p.
Średnia cena za pokój (ARR) bez VAT w zł	229,6	215,7	6,4%	233,6	215,7	8,3%
Przychód na 1 dostępny pokój (RevPAR) w zł	180,0	167,9	7,2%	184,4	168,0	9,8%

ZAŁĄCZNIK NR 2: SŁOWNIK TERMINÓW

ARR (ang. Average Room Rate) – średnia cena za pokój – przychody z usług noclegowych podzielone przez liczbę sprzedanych pokoi

CAPEX (ang. Capital Expenditure) – nakłady inwestycyjne

CSR (ang. Corporate Social Responsibility) – Społeczna Odpowiedzialność Biznesu

EBIT – (ang. Earning Before Interest & Taxes) – wynik z działalności operacyjnej przed uwzględnieniem odsetek i podatków

EBITDA (ang. Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization) – wynik operacyjny przed uwzględnieniem amortyzacji, wyniku na działalności finansowej i podatku

EBITDAR (ang. Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation, Amortization and Rent Costs) - wynik operacyjny przed uwzględnieniem kosztów wynajmu nieruchomości, amortyzacji, wpływu zdarzeń jednorazowych, wyniku na działalności finansowej i podatku

Frekwencja – pokoje zajęte przez gości hotelowych jako procent wszystkich dostępnych pokoi

Hotele ekonomiczne – jeden z dwóch sprawozdawczych segmentów operacyjnych Grupy Orbis, do którego należą hotele marki ibis, ibis Styles oraz ibis budget. Są to hotele posiadające 2 gwiazdki i mniej

Hotele Up&Midscale – jeden z dwóch sprawozdawczych segmentów operacyjnych Grupy Orbis, do którego należą hotele marki Sofitel, Pullman, MGallery, Novotel oraz Mercure. Są to hotele o wyższym i średnim standardzie (posiadające 3 gwiazdki i więcej)

Le Club Accorhotels (LCAH) - bezpłatny program lojalnościowy hoteli Grupy Accor, w którym można zbierać punkty nie tylko w hotelach marek Accor, ale także u partnerów Grupy m.in.: w ponad 20 liniach lotniczych takich jak Air France czy Lufthansa. Le Club Accorhotels jest w 100 proc. internetowy, wszelkie korzyści dostępne są on-line, gdzie Członek Programu może zarządzać swoimi preferencjami, sprawdzić rezerwacje, wybrać nagrody i skorzystać ze spersonalizowanych ofert w preferencyjnych cenach

MICE (ang. Meetings Incentives Conventions and Events) – turystyka biznesowa; segment turystyki, w którym podróże związane są z wykonywanym zawodem

NOVO² - połączenie baru i restauracji w hotelach Novotel. NOVO² opiera się na trzech wartościach: Vitality (zdrowie) polega na doborze produktów ekologicznych i zbilansowanym menu; Connect-ainment (rozrywka) ma sprawić, że dzięki międzynarodowemu wystrojowi i kuchni każdy gość będzie czuł się swobodnie; Imagination (inspiracje) przejawia się w prezentowaniu najciekawszych kulinarnych trendów z całego świata

RevPAR (ang. revenue per available room) – przychód na jeden dostępny pokój - przychody z usług noclegowych podzielone przez liczbę dostępnych pokoi (może być skalkulowany jako frekwencja pomnożona przez średnią cenę za pokój)

WineStone – koncept restauracji w hotelach marki Mercure, oparty na dwóch elementach: kolekcji win (Wine) wyselekcjonowanych na podstawie wiedzy i doświadczenia sommelierów oraz dań podawanych na „les planches” – kamiennych deskach (Stone), rodem z najmodniejszych francuskich restauracji

Wyniki „like-for-like” – wyniki dla porównywalnej bazy hotelowej, nie uwzględniają wyników sprzedanych, zamkniętych oraz nowo otwartych hoteli

PODPISY WSZYSTKICH CZŁONKÓW ZARZĄDU

Data	Imię i nazwisko	Stanowisko/Funkcja	Podpis
2019.10.30	Gilles Stephane Clavie	Prezes Zarządu	<i>Podpisano kwalifikowanym podpisem elektronicznym</i>
2019.10.30	Ireneusz Andrzej Węglowski	Wiceprezes Zarządu	<i>Podpisano kwalifikowanym podpisem elektronicznym</i>
2019.10.30	Dominik Sołtysik	Członek Zarządu	<i>Podpisano kwalifikowanym podpisem elektronicznym</i>