

**Sprawozdanie Zarządu  
z działalności Orbis S.A.  
za 2012 rok**

***Orbis***

**19 lutego 2013 r.**

## SPIS TREŚCI

<b>SPIS TREŚCI .....</b>	<b>2</b>
<b>1. CHARAKTERYSTYKA SPÓŁKI ORBIS S.A. ....</b>	<b>3</b>
1.1. PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI PRZEDSIĘBIORSTWA ORBIS S.A. ....	3
1.2. KURS AKCJI ORBIS S.A. ....	4
1.3. PODMIOTY WCHODZĄCE W SKŁAD GRUPY KAPITAŁOWEJ ORBIS .....	5
1.4. ŁAD KORPORACYJNY .....	6
1.4.1. DEKLARACJA ŁADU KORPORACYJNEGO .....	6
1.4.2. SKŁAD AKCJONARIATU SPÓŁKI .....	8
1.4.3. SKŁAD ORGANÓW SPÓŁKI, ZARZĄDZAJĄCEGO I NADZORUJĄCEGO .....	9
1.4.4. ZASADY DZIAŁANIA ORGANÓW SPÓŁKI .....	10
1.4.5. KONTROLA WEWNĘTRZNA .....	10
<b>2. CZYNNIKI ISTOTNE DLA ROZWOJU SPÓŁKI W TYM OPIS PODSTAWOWYCH RYZYK I ZAGROŻEŃ; PERSPEKTYWY ZMIAN CZYNNIKÓW .....</b>	<b>11</b>
2.1. CZYNNIKI ZEWNĘTRZNE .....	11
2.1.1. CZYNNIKI MAKROEKONOMICZNE .....	11
2.1.2. OTOCZENIE PRAWNE .....	14
2.2. CZYNNIKI WEWNĘTRZNE .....	15
2.2.1. REALIZACJA PROGRAMU INWESTYCJI .....	15
2.2.2. ZATRUDNIENIE I KOSZTY OSOBOWE .....	16
2.2.3. POZYCJA FINANSOWA ORBIS S.A. ....	17
2.2.4. POLITYKA SPÓŁKI W ZAKRESIE RELACJI INWESTORSKICH .....	17
2.3. PERSPEKTYWY ROZWOJU SPÓŁKI .....	18
2.3.1. OTOCZENIE MAKROEKONOMICZNE .....	18
2.3.2. RUCH TURYSTYCZNY .....	18
2.3.3. PLANY NA NASTĘPNE OKRESY .....	19
<b>3. RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT .....</b>	<b>20</b>
<b>4. SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ .....</b>	<b>22</b>
4.1. AKTYWA TRWAŁE .....	22
4.2. AKTYWA OBROTOWE .....	22
4.3. AKTYWA KLASYFIKOWANE JAKO PRZEZNACZONE DO SPRZEDAŻY .....	23
4.4. ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE .....	23
4.5. ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE .....	23
4.6. KREDYTY I POŻYCZKI .....	24
<b>5. SPRAWOZDANIE Z PRZEPLÝWÓW PIENIĘŻNYCH .....</b>	<b>25</b>
<b>6. ANALIZA WSKAŹNIKOWA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH .....</b>	<b>26</b>
6.1. WSKAŹNIKI RENTOWNOŚCI .....	26
6.2. WSKAŹNIKI AKTYWNOŚCI .....	27
6.3. WSKAŹNIKI FINANSOWANIA .....	28
<b>7. ISTOTNE WYDARZENIA PO ZAKOŃCZENIU OKRESU SPRAWOZDAWCZEGO .....</b>	<b>29</b>
<b>8. INFORMACJA O PODMIOCIE UPRAWNIONYM DO BADANIA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH .....</b>	<b>29</b>
<b>9. SPRAWY SPORNE .....</b>	<b>29</b>
<b>10. TRANSAKCJE Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI .....</b>	<b>29</b>
<b>11. ZOBOWIĄZANIA I AKTYWA WARUNKOWE .....</b>	<b>29</b>

## **1. CHARAKTERYSTYKA SPÓŁKI ORBIS S.A.**

### **1.1. PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI PRZEDSIĘBIORSTWA ORBIS S.A.**

Orbis Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie powstała w wyniku przekształcenia Państwowego Przedsiębiorstwa Orbis, na podstawie ustawy z dnia 13 lipca 1990 r. o prywatyzacji przedsiębiorstw państwowych (Dz.U. z 1990 r. nr 51 poz. 298 z późn. zm.). Dnia 17 grudnia 1990 r. został sporządzony akt notarialny przekształcenia Przedsiębiorstwa Państwowego Orbis w jednoosobową spółkę Skarbu Państwa (Akt Notarialny nr Rep. A 1882/90).

W dniu 9 stycznia 1991 r. Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy Wydział XVI Gospodarczy wydał postanowienie o wpisaniu Orbis Spółki Akcyjnej do rejestru handlowego (RHB 25134).

Dnia 28 czerwca 2001 r. Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy XIX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego dokonał wpisu Orbis Spółki Akcyjnej do rejestru przedsiębiorców.

Orbis Spółka Akcyjna jest zarejestrowana pod numerem KRS 000022622 w Sądzie Rejonowym dla m.st. Warszawy w Warszawie, aktualnie XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego.

Spółka działa na podstawie Statutu, którego tekst jednolity został przyjęty przez Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Orbis Spółki Akcyjnej w dniu 19.06.2008 roku (Akt Notarialny Rep. A nr 2475/2008).

#### **Przedmiot działalności Spółki to:**

- działalność organizatorów turystyki, pośredników i agentów turystycznych oraz pozostała działalność usługowa w zakresie rezerwacji i działalności z nią związane,
- działalność związana z organizacją targów, wystaw i kongresów,
- hotele i podobne obiekty zakwaterowania,
- działalność usługowa związana z wyżywieniem,
- pozostała działalność usługowa w zakresie rezerwacji, gdzie indziej niesklasyfikowana,
- pozostały transport lądowy pasażerski, gdzie indziej niesklasyfikowany,
- konserwacja i naprawa pojazdów samochodowych, z wyłączeniem motocykli,
- pozostała finansowa działalność usługowa, gdzie indziej niesklasyfikowana, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszy emerytalnych,
- działalność agencji reklamowych,
- pozostała działalność wydawnicza,
- sprzedaż hurtowa niewyspecjalizowana,
- sprzedaż detaliczna prowadzona w niewyspecjalizowanych sklepach z przewagą żywności, napojów i wyrobów tytoniowych,
- pozostałe pozaszkolne formy edukacji, gdzie indziej niesklasyfikowane,
- pozostałe pośrednictwo pieniężne,
- działalność związana z grami losowymi i zakładami wzajemnymi,
- pozostałe ubezpieczenia osobowe oraz ubezpieczenia majątkowe,
- działalność pozostałych agencji transportowych,
- wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi,
- zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie.

Wg stanu na dzień 31 grudnia 2012 r. Spółka prowadziła działalność w 28 hotelach zlokalizowanych w 19 miastach i miejscowościach wypoczynkowych w Polsce, o łącznej zdolności eksploatacyjnej wynoszącej 6 170 pokoi.

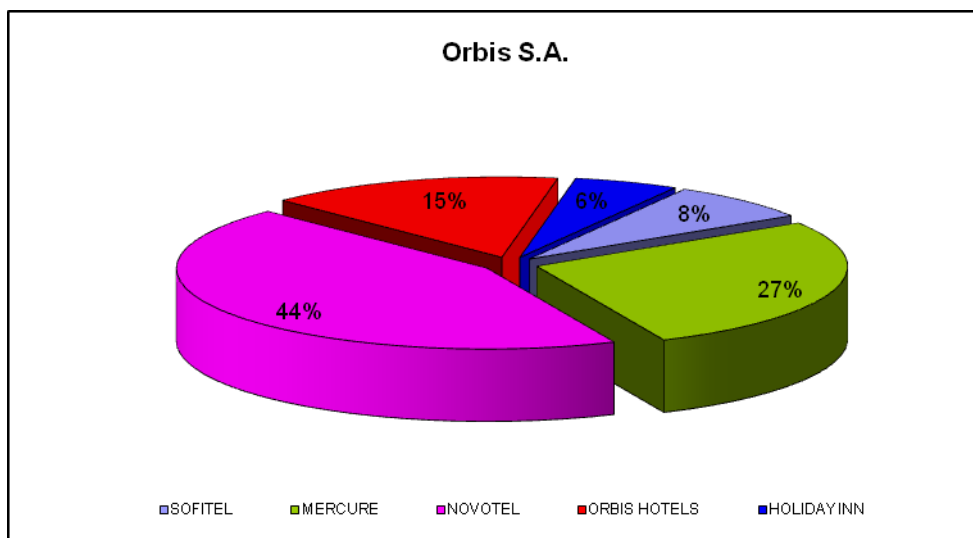
Hotele należące do Orbis S.A. działają pod markami Accor: Sofitel, Novotel, Mercure i ibis Styles oraz marką Orbis Hotels i Holiday Inn<sup>1</sup> w Warszawie. Na dzień bilansowy Spółka zarządzała również hotelem Sofitel we Wrocławiu (205 pokoi) i udzielała franczyzy hotelom: ibis Styles Gdynia Reda (86 pokoi) oraz Mercure Kasprowy w Zakopanem (288 pokoi). Dodatkowo Spółka jest właścicielem dziewięciu hoteli marki ibis budget, dwóch hoteli marki ibis oraz hotelu Mercure Grand w Warszawie, w których działalność operacyjna jest prowadzona przez spółkę zależną Hekon – Hotele Ekonomiczne S.A.

Hotele Spółki oferują pełną obsługę gastronomiczną, dysponują profesjonalnie wyposażonymi salami konferencyjnymi i Business Centre, posiadają zaplecze rekreacyjne i SPA. Potencjał ten plasuje sieć hotelową Orbis na pierwszym miejscu w Polsce i w Europie Środkowo-Wschodniej.

---

<sup>1</sup> Od dnia 1 stycznia 2013 roku hotel pod marką Mercure

**Wykres 1. Struktura pokoi hotelowych wg marek Orbis S.A.**



## 1.2. KURS AKCJI ORBIS S.A.

W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2012 roku kurs akcji spółki Orbis znajdował się w przedziale 34,31 - 47,27 zł. Rozpiętość pomiędzy notowaniem najwyższym i najniższym wyniosła 12,96 zł, co stanowiło 37,8% ceny najniższej. W pierwszej połowie roku kurs akcji Orbis pozytywnie wyróżniał się na tle indeksów rynkowych (WIG, WIG 20), najwyższe notowanie miało miejsce 16 marca 2012 roku, kiedy kurs akcji osiągnął poziom 47,27 zł. Druga połowa roku natomiast charakteryzowała się niższymi stopami zwrotu niż indeksy rynkowe, wtedy też kurs akcji Orbis zanotował najniższy poziom tj. 34,31 zł (7 sierpnia 2012 r.). Na koniec 2012 r. kurs akcji Orbisu osiągnął poziom 38,00 zł (w porównaniu do 37,90 zł na koniec roku 2011). Średni obrót akcjami Orbisu w 2012 roku wyniósł 13 922 sztuk.

**Wykres 2. Kurs akcji Orbis S.A. i indeksu WIG-20 w okresie od 01.01.2012 do 31.12.2012 r.**



### 1.3. PODMIOTY WCHODZĄCE W SKŁAD GRUPY KAPITAŁOWEJ ORBIS

Według stanu na 31 grudnia 2012 roku Orbis S.A. posiadała bezpośrednio akcje i udziały w następujących spółkach prawa handlowego:

**Tabela 1. Podmioty wchodzące w skład Grupy Kapitałowej Orbis bezpośrednio**

Nazwa, forma prawna i siedziba spółki	Kapitał zakładowy w tys. zł	% udziału jednostki dominującej w kapitale zakładowym	% udziału jednostki dominującej w głosach na walnym zgromadzeniu	Przedmiot działalności
<b>podmioty zależne bezpośrednio</b>				
Hekon-Hotele Ekonomiczne S.A., Warszawa	300 000	100,00	100,00	hotelarstwo i gastronomia
Orbis Transport Sp. z o.o., Warszawa	3 272	96,00*	96,00*	wynajem pojazdów samochodowych
Wioska Turystyczna Wilkasy Sp. z o.o., Wilkasy	1 650	100,00	100,00	hotelarstwo, gastronomia, rekreacja
Orbis Kontrakty Sp. z o.o., Warszawa	100	80,00	80,00	organizacja zakupów na rzecz hoteli zarządzanych przez wspólników
Orbis Corporate Sp. z o.o., Warszawa	5	100,00	100,00	turystyka, transport, hotelarstwo-gastronomiczna

\* udział % po dokonaniu umorzenia udziałów przez Orbis Transport Sp. z o.o.

Wartość akcji i udziałów w jednostkach powiązanych, liczona w cenach nabycia, posiadanych bezpośrednio przez Orbis S.A., wyniosła na dzień sprawozdawczy 446 403 tys. zł. Ta sama pozycja w wartości bilansowej to 444 446 tys. zł. Ponadto Orbis S.A. posiada udziały i akcje mniejszościowe, objęte w ramach konwersji wierzytelności bądź w spółkach pozbawionych perspektyw rozwojowych. Do tej kategorii zaliczają się spółki: Meritum Bank ICB S.A. dawniej: Bank Współpracy Europejskiej S.A., Polskie Hotele Sp. z o.o. w likwidacji oraz Tarpan Sp. z o.o. w likwidacji. Wartość akcji i udziałów posiadanych w tych spółkach liczona w cenach nabycia wyniosła 1 313 tys. zł. i jest w całości objęta odpisem aktualizującym, dlatego ich wartość bilansowa na dzień 31 grudnia 2012 roku wynosi zero.

#### Zmiany w strukturze grupy i ich efekt, w tym łączenia działalności, nabycia i zbycia spółek bezpośrednio zależnych i stowarzyszonych:

- **INTER Bus Sp. z o.o. w likwidacji** – dnia 5 stycznia 2012 r. spółka została wykreślona z rejestru przedsiębiorców KRS;
- **Orbis Development Sp. z o.o. w likwidacji** – dnia 5 stycznia 2012 r. spółka została wykreślona z rejestru przedsiębiorców KRS;
- **Orbis Incoming Sp. z o.o. w likwidacji** – dnia 12 stycznia 2012 r. spółka została wykreślona z rejestru przedsiębiorców KRS.
- **PKS Tarnobrzeg Sp. z o.o.** – w dniu 29 lutego 2012 r. Orbis Transport Sp. z o.o. zawarła umowę sprzedaży 100% udziałów PKS Tarnobrzeg Sp. z o.o. za cenę 1 100 tys. zł. W konsekwencji Orbis Transport przestał być pośrednim udziałowcem PMKS Tarnobrzeg Sp. z o.o.
- **PKS Gdańsk Sp. z o.o.** – w dniu 22 marca 2012 r. Orbis Transport Sp. z o.o. zawarła umowę sprzedaży 100% udziałów PKS Gdańsk Sp. z o.o. za cenę 10 200 tys. zł.
- **Capital Parking Sp. z o.o.** – w dniu 20 grudnia 2012 r. Orbis Transport Sp. z o.o. zawarła umowę sprzedaży 100% udziałów Capital Parking Sp. z o.o. za cenę 111 tys. zł. Zgodnie z umową przeniesienie udziałów na nowego właściciela – osobę fizyczną - nastąpiło w dniu 30 grudnia 2012 r.

Wobec dokonanej przez Orbis Transport Sp. z o.o. sprzedaży wszystkich jednostek zależnych, rok 2012 był ostatnim rokiem istnienia Grupy Kapitałowej Orbis Transport.

## Inne zdarzenia

- **Sprzedaż udziałów w Orbis Transport Sp. z o.o.** – w dniu 18 grudnia 2012 roku pomiędzy Orbis S.A. jako sprzedającym oraz Orbis Transport Sp. z o.o. jako kupującym zawarta została umowa sprzedaży części posiadanych przez Orbis S.A. udziałów w spółce zależnej Orbis Transport Sp. z o.o. Zgodnie z umową, w dacie jej podpisania kupujący nabył 252.358 udziałów należących do Orbis S.A., stanowiących 89,63% łącznej liczby udziałów spółki, za łączną cenę 32,3 mln zł. Transakcja została rozliczona w formie gotówkowej oraz w drodze potrącenia wzajemnych wierzytelności wynikających z nabycia przez Orbis S.A. od Orbis Transport Sp. z o.o. prawa użytkowania wieczystego działki gruntu położonej przy ulicy Łopuszańskiej 47 w Warszawie oraz budynków, budowli i urządzeń stanowiących odrębny od tego gruntu przedmiot własności. Udziały zostały nabyte przez kupującego w celu ich dobrowolnego umorzenia, które zostało zarejestrowane w Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 24 stycznia 2013 roku. Po dokonaniu umorzenia Orbis S.A. nadal pozostaje większościowym udziałowcem Orbis Transport Sp. z o.o., z udziałem w kapitale zakładowym wynoszącym 96,00%.

## 1.4 ŁAD KORPORACYJNY

### 1.4.1 DEKLARACJA ŁADU KORPORACYJNEGO

Orbis S.A. stosuje zasady „Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW”, które są dostępne na stronie [http://www.corpgov.gpw.pl/assets/library/polish/regulacje/dobre\\_praktyki\\_19\\_10\\_2011\\_final.pdf](http://www.corpgov.gpw.pl/assets/library/polish/regulacje/dobre_praktyki_19_10_2011_final.pdf) i w siedzibie Giełdy Papierów Wartościowych.

Orbis S.A. odstąpił od następujących postanowień zasad ładu korporacyjnego:

**Zasada II.1.** Zasada ta nie będzie stosowana przez Orbis S.A. w sposób trwały częściowo. Spółka prowadzi korporacyjną stronę internetową, lecz nie będzie na niej umieszczać informacji wymaganych przez ppkt.6), 7), 10) i 11) tejsze zasady. Ma na to wpływ kilka przyczyn, wśród których należy wymienić w szczególności zaostrenie obowiązków informacyjnych w stosunku do obowiązujących przepisów prawa (ppkt. 10) oraz w stosunku do aktualnej praktyki korporacyjnej Spółki (ppkt. 6 i 7), a także niejasność brzmienia tych części Zasady II.1 (ppkt. 7 i 10). Orbis S.A. deklaruje rozważenie stopniowego wprowadzenia odpowiednich mechanizmów korporacyjnych, a zwłaszcza dodatkowych środków organizacyjnych i technicznych, umożliwiających stosowanie w powyższym zakresie zasad ładu korporacyjnego.

**Ad. II.1.6.** - treść tej części zasady odnosi się w znacznej mierze do obowiązków Rady Nadzorczej (obowiązki sprawozdawcze), które nie były wymagane w myśl uprzednio obowiązujących zasad ładu korporacyjnego, co oznacza przede wszystkim konieczność zmian o charakterze merytorycznym w programie prac Rady. Ponadto, na podstawie treści tej zasady trudno jest określić precyzyjnie, jakim stopniem szczegółowości powinny się odznaczać sprawozdania Rady Nadzorczej w części dotyczącej pracy komitetów Rady oraz oceny systemu kontroli wewnętrznej i systemu zarządzania ryzykiem. W zakresie wymogu publikowania sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej zasada ta nie jest skorelowana z treścią Zasady III.1. Należy zwrócić uwagę, że Spółka nie stosowała dotychczas Zasady Nr 28 (z poprzedniej wersji zasad ładu korporacyjnego), która wymagała składania przez komitety rocznych sprawozdań ze swojej działalności. Spółka informuje również w treści niniejszego raportu o trwałym niestosowaniu Zasady III.8., gdyż obowiązujące regulacje wewnętrzne dotyczące pracy komitetów Rady Nadzorczej nie są w pełni zgodne z Załącznikiem I do Zalecenia Komisji Europejskiej z dnia 15 lutego 2005 roku dotyczącego roli dyrektorów niewykonawczych (...). Spółka deklaruje również częściowe nieprzestrzeganie Zasady III.1.

**Ad. II.1.7.** – wymóg zamieszczania na stronie internetowej pytań akcjonariuszy zadawanych przed i w trakcie walnego zgromadzenia, oraz udzielonych odpowiedzi wymaga wdrożenia przez Spółkę szczególnych i wymagających znacznych nakładów procedur. Treść tej zasady dość ogólnie obejmuje wszelkie sprawy objęte porządkiem obrad, co może dotyczyć zarówno spraw o charakterze organizacyjnym jak i spraw merytorycznych. Udzielanie informacji o charakterze merytorycznym leży w kompetencji Zarządu, który zgodnie z obowiązującymi przepisami nie ma obowiązku udzielania odpowiedzi na pytania akcjonariuszy poza Walnym Zgromadzeniem. Spółka przewiduje również trudności z ustaleniem, czy konkretna osoba zwracająca się z pytaniem przed Walnym Zgromadzeniem jest akcjonariuszem, i czy w konsekwencji treść pytania i udzielonej odpowiedzi powinna być umieszczona na stronie internetowej. Powyższe wątpliwości powodują obawy, że stosowanie Zasady II.1.7. zbytnio sformalizuje prowadzenie polityki informacyjnej Spółki. Spółka deklaruje jednak, iż rozważy możliwość zastosowania odpowiednich procedur wewnętrznych w celu stosowania tej zasady.

**Ad. II.1.10.** - informacje na temat zdarzeń skutkujących nabyciem lub ograniczeniem praw po stronie akcjonariusza, mogących stanowić podstawę podejmowania decyzji inwestycyjnych (Zasada II.1.10) są publikowane przez Spółkę w formie raportów, w przypadkach określonych w przepisach regulujących publiczny obrót instrumentami finansowymi. Raporty te są następnie umieszczane na korporacyjnej stronie internetowej Spółki. Należy podkreślić, że strona internetowa Spółki ma jedynie dodatkowy walor informacyjny, natomiast inwestorzy powinni podejmować decyzje na podstawie raportów przekazywanych zgodnie z ustawą o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych. Wymóg traktowania strony internetowej jako wyłącznego środka informowania inwestorów o grupie zdarzeń, scharakteryzowanych bardzo nieprecyzyjnie w Zasadzie II.1.10., sprawia, że jej stosowanie może wiązać się z ryzykiem dla emitentów. W zakresie ppkt 10), emitent zobowiązany jest do kwalifikowania poszczególnych zdarzeń jako zdarzeń korporacyjnych i innych zdarzeń o podobnym charakterze, kwalifikowaniu takich zdarzeń jako mogących mieć wpływ na cenę akcji spółki (decyzje inwestycyjne) oraz publikowania ich w odpowiednim terminie.

**Ad. II.1.11.** - w zakresie Zasady II.1.11., Spółka nie dysponuje obecnie mechanizmem uzyskiwania i podawania do publicznej wiadomości informacji na temat powiązań Członka Rady Nadzorczej z akcjonariuszem dysponującym akcjami reprezentującymi nie mniej niż 5% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu. Spółka nie stosuje w sposób trwały Zasady III.2. Informacje dotyczące Członków Rady Nadzorczej są dostępne publicznie jedynie w takim zakresie, w jakim wymagają tego przepisy prawa.

**Zasada II.3. i Zasada III.9.** Zgodnie z Kodeksem spółek handlowych, rozszerzenie uprawnień rady nadzorczej powinno nastąpić poprzez zmianę statutu. Kompetencje Zarządu oraz Rady Nadzorczej Spółki są określone w jej Statucie, który nie przewiduje konieczności występowania do Rady Nadzorczej o zgodę na zawarcie umowy lub innej transakcji z uwagi na to, że drugą stroną jest podmiot powiązany. Przewiduje natomiast taki obowiązek, jeżeli wartość danej transakcji przekracza określoną kwotę. Poza takimi czynnościami, Zarząd może też zwracać się do Rady Nadzorczej o wyrażenie opinii bądź uchwał w innych sprawach. W ocenie Spółki, obecne brzmienie Statutu jest dostosowane do rozmiaru jej przedsiębiorstwa oraz prowadzonej działalności. Zarząd Spółki nie zamierza w najbliższym czasie występować z inicjatywą zmiany Statutu w powyższym zakresie. W praktyce, stosowanie tej zasady utrudnia także mało precyzyjne określenie rodzaju umów, w stosunku do których dodatkowe kompetencje miałyby być przyznane Radzie Nadzorczej. Kryteria uznania umowy za „istotną”, „typową”, lub zawieraną „na warunkach rynkowych” są bardzo nieostre, a nawet mogą powodować różnice w ocenie pomiędzy zarządem i radą nadzorczą. Z powyższych względów Zasady II.3. i III.9 nie są przez Orbis S.A. przestrzegane w sposób trwały. Zarząd Orbis S.A. pragnie jednak podkreślić, że transakcje z akcjonariuszami oraz innymi osobami, których interesy wpływają na interes Spółki, dokonywane są ze szczególną starannością.

**Zasada III.1.** Zasada ta nie jest stosowana przez Spółkę w sposób trwały w zakresie ppkt.1). Spółka przewiduje, że w tej części Zasada III.1.1. będzie stosowana w terminie późniejszym. Rada Nadzorcza Spółki nie widzi obecnie możliwości, by w zakres swoich zadań w najbliższym czasie włączać stałą kontrolę funkcjonowania systemu kontroli wewnętrznej i systemu zarządzania ryzykiem. Rada Nadzorcza rozważy taką decyzję, uwzględniając również podział zadań w ramach funkcjonujących komitetów Rady, tak by zastosowane środki kontroli umożliwiły regularną roczną ocenę funkcjonowania w Spółce powyższych systemów.

**Zasada III. 2. i Zasada III. 4.** Zasady te w ocenie Spółki przewidują zaostrzenie obowiązków informacyjnych Członków Rady Nadzorczej Spółki w stosunku do wcześniej obowiązujących zasad ładu korporacyjnego, dotyczących analogicznych zagadnień. Ich aktualne brzmienie nie usuwa też wątpliwości co do stopnia konkretności określenia relacji pomiędzy Członkiem Rady Nadzorczej a akcjonariuszem, oraz pojęcia konfliktu interesów, które były zasadniczą przyczyną nie stosowania przez Spółkę tych zasad w poprzednim brzmieniu. Z uwagi na strukturę własnościową Spółki brak precyzyjnego określenia powyższych kwestii w dobrych praktykach ma bardzo istotne znaczenie, jeżeli w wyniku stosowania tych zasad miałyby następować nie uczestniczenie w pracach Rady Nadzorczej części jej członków.

**Zasada III. 8.** Zasada ta dotyczy zadań i funkcjonowania komitetów działających w radzie nadzorczej. Spółka nie deklarowała przestrzegania zasad ładu korporacyjnego, w ich poprzednim brzmieniu, dotyczących niezależnych członków rady nadzorczej oraz wewnętrznych komitetów rady pracujących z ich udziałem. Zasady te uległy zmianie, w wyniku której Spółka przestrzega obecnie Zasady III.6. Wewnętrzne regulaminy prac komitetów Rady Nadzorczej nie są jednak obecnie dostosowane w pełni do Załącznika I do Zalecenia Komisji Europejskiej z dnia 15 lutego 2005 roku dotyczącego roli dyrektorów niewykonawczych (...). W ocenie Spółki, stosowanie Zalecenia Komisji Europejskiej dotyczące zadań i funkcjonowania komitetów rady nadzorczej powinno spełniać podstawowe założenia tego dokumentu. Stopień transpozycji postanowień Zalecenia powinien jednak uwzględniać również wielkość struktury organizacyjnej spółki oraz kompetencje rady nadzorczej, wynikające z prawa krajowego.

Ponadto **Zasada IV.10.** nie jest stosowana i nie zostanie zastosowana w najbliższych latach. Spółka nie przewiduje obecnie możliwości uczestnictwa w walnym zgromadzeniu przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej, zwłaszcza ze względu na zagrożenia, zarówno natury technicznej, jak i prawnej dla prawidłowego i sprawnego przeprowadzania obrad walnego zgromadzenia, a w szczególności:

- a) realne ryzyko takich zakłóceń technicznych, które uniemożliwią nieprzerwaną, dwustronną komunikację z akcjonariuszami znajdującymi się w miejscach innych niż sala obrad,
- b) znaczące, także w kontekście ryzyka technicznych zakłóceń przekazu, utrudnienia w identyfikacji każdego akcjonariusza/pełnomocnika przebywającego poza salą obrad walnego zgromadzenia, jak i w ustaleniu wyniku głosowania uwzględniającego głosy oddane "na odległość", zwłaszcza głosowania poufnego. Nie bez znaczenia dla tego problemu jest przysługujące akcjonariuszowi/pełnomocnikowi uprawnienie wykonywania prawa głosu przed walnym zgromadzeniem (art. 406<sup>5</sup> par. 1 pkt 3 KSH) oraz udzielenia pełnomocnictwa w postaci elektronicznej, które nie wymaga opatrzenia bezpiecznym podpisem elektronicznym (art. 412<sup>1</sup> par. 2 KSH).

W opisanych wyżej okolicznościach Zarząd Orbis S.A. nie może zadeklarować zastosowania zasady IV.10. w terminie określonym przez Radę Giełdy. O terminie ewentualnego rozpoczęcia stosowania powyższej zasady Spółka poinformuje w oddzielnym komunikacie. Do tego czasu Zasada IV.10. DPSN nie będzie stosowana. Spółka monitorować będzie skutki nie zastosowania Zasady IV.10. i w przypadku stwierdzenia, że są one negatywne, podejmie działania w sposób do nich adekwatny.

#### 1.4.2 SKŁAD AKCJONARIATU SPÓŁKI

Stan posiadania akcji Orbis S.A. na dzień 19 lutego 2013 roku 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:

**Tabela 2. Skład akcjonariatu spółki na dzień 19.02.2013 r.**

Nazwa udziałowca	Liczba akcji / liczba głosów na WZA	udział w kapitale zakładowym / liczba głosów na WZA
Accor S.A. (w tym spółka zależna Accor S.A. – Accor Polska Sp. z o.o. – 4,99%)	24 276 415	52,69%
Aviva Otwarty Fundusz Emerytalny Aviva BZ WBK	4 577 880	9,94%
Pozostali akcjonariusze	17 222 713	37,37%



### 1.4.3 SKŁAD ORGANÓW SPÓŁKI, ZARZĄDZAJĄCEGO I NADZORUJĄCEGO

Skład organów Spółki, zarządzającego i nadzorującego, w okresie od 1 stycznia 2012 roku do 31 grudnia 2012 roku był następujący:

**Tabela 3. Skład organów zarządzającego i nadzorującego Spółki**

Organ	Funkcja	Imię i nazwisko
<b>Zarząd</b>	Prezes	Laurent Francois Picheral
	Wiceprezes	Ireneusz Andrzej Węglowski
	Członek	Marcin Szewczykowski
<b>Rada Nadzorcza</b>	Przewodniczący	Claude Moscheni
		Jacek Kseń
		Erez Boniel
		Christian Karaoglanian
		Artur Gabor
		Yann Caillère
		Marc Vieilledent
		Jarosław Szymański
		Andrzej Procajło
		Andrzej Przytuła

W 2012 r. nie nastąpiły zmiany osób zarządzających.

Znany Spółce stan posiadania akcji „Orbis” S.A. przez Członków Zarządu na dzień publikacji sprawozdania przedstawia się następująco:

- Laurent Francois Picheral - Prezes Zarządu, nie posiada akcji Orbis S.A.
- Ireneusz Andrzej Węglowski - Wiceprezes Zarządu, posiada 3 000 akcji Orbis S.A.
- Marcin Szewczykowski - Członek Zarządu, nie posiada akcji Orbis S.A.

Znany Spółce stan posiadania akcji „Orbis” przez Członków Rady Nadzorczej VIII kadencji na dzień publikacji sprawozdania przedstawia się następująco:

- Claude Moscheni - nie posiada akcji Orbis S.A.
- Jacek Kseń - posiada 1 000 akcji Orbis S.A.
- Erez Boniel - nie posiada akcji Orbis S.A.
- Christian Karaoglanian - nie posiada akcji Orbis S.A.
- Artur Gabor - nie posiada akcji Orbis S.A.
- Yann Caillère - nie posiada akcji Orbis S.A.
- Marc Vieilledent - nie posiada akcji Orbis S.A.
- Jarosław Szymański - nie posiada akcji Orbis S.A.
- Andrzej Procajło - nie posiada akcji Orbis S.A.
- Andrzej Przytuła - nie posiada akcji Orbis S.A.

#### **1.4.4 ZASADY DZIAŁANIA ORGANÓW SPÓŁKI**

Spółka działa na podstawie Statutu, którego ostatni tekst jednolity został ustalony przez Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Orbis Spółki Akcyjnej w dniu 19.06.2008 roku (Akt Notarialny Rep. A nr 2475/2008).

Kadencja wspólna członków Zarządu trwa 3 lata. Rada Nadzorcza powołuje i odwołuje Prezesa Zarządu oraz - po zasięgnięciu opinii Prezesa Zarządu – pozostałych członków Zarządu. Prezes, członek Zarządu lub cały Zarząd mogą być odwołani przez Radę Nadzorczą przed upływem kadencji. Sprawy nie przekraczające zakresu zwykłych czynności Spółki może prowadzić każdy członek Zarządu bez podejmowania uchwały Zarządu. Do zwykłego zakresu czynności należy kierowanie całokształtem działania Spółki oraz takie czynności prawne i faktyczne Zarządu, jakie w normalnych warunkach powinny być podejmowane w celu należytego wykonywania zadań Spółki. Sprawy przekraczające zwykły zakres czynności Spółki oraz sprawy, których zamiar realizacji spotkał się ze sprzeciwem któregośkolwiek członka Zarządu wymagają podjęcia uchwały na posiedzeniu Zarządu. Podjęcie przez Zarząd wszelkich działań mających wpływ na kapitał zakładowy Spółki (w tym m.in. emisję akcji) oraz innych działań o charakterze strategicznym, wymienionych w Statucie Spółki (np. propozycje dotyczące wypłaty dywidendy), wymagają uzyskania uprzedniej zgody Rady Nadzorczej. Zarząd, zgodnie z postanowieniami Statutu, uchwalił swój regulamin, który określa szczegółowy tryb działania Zarządu, a Rada Nadzorcza go zatwierdziła.

Kadencja wspólna członków Rady Nadzorczej trwa 3 lata. Członków Rady Nadzorczej, poza trzema członkami wybieranymi przez pracowników zatrudnionych w Spółce, wybiera Walne Zgromadzenie. Pracownicy Spółki mogą przed upływem kadencji odwołać członka Rady Nadzorczej przez nich wybranego. Wniosek o odwołanie członka Rady Nadzorczej wymaga podpisu jednej piątej liczby wyborców. Rada Nadzorcza, zgodnie z postanowieniem Statutu Spółki, uchwaliła swój regulamin, który określa jej organizację i sposób wykonywania czynności.

Zwyczajne Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd w terminie 6 miesięcy po upływie każdego roku obrotowego. Zgodnie z postanowieniami Statutu, Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Zarząd, poza zwołaniem z własnej inicjatywy, zwołuje na pisemny wniosek Rady Nadzorczej lub członków Rady Nadzorczej wybranych przez pracowników. Jeżeli pomimo złożenia takiego wniosku, o którym mowa w zdaniu powyżej, Zarząd spółki nie zwołał Walnego Zgromadzenia w terminie dwóch tygodni od daty zgłoszenia wniosku, uprawnienie zwołania Nadzwyczajnego Zgromadzenia przysługuje także członkom Rady Nadzorczej wybranym przez pracowników. Walne Zgromadzenie jest ważne, jeżeli liczba reprezentowanych na nim akcji wynosi przynajmniej 25% kapitału zakładowego Spółki. Uchwały Walnego Zgromadzenia zapadają zwykłą większością głosów oddanych za uchwałą, o ile Statut nie stanowi inaczej lub bezwzględnie obowiązujące przepisy Kodeksu spółek handlowych nie wymagają innej większości. Uchwałę uważa się za przyjętą, gdy liczba głosów oddanych za uchwałą jest większa niż liczba głosów oddanych przeciwko uchwale. Głosów wstrzymujących nie liczy się. Każda akcja daje na Walnym Zgromadzeniu prawo do jednego głosu.

Do kompetencji Walnego Zgromadzenia należy m.in. zmiana Statutu Spółki, zmiana przedmiotu działalności Spółki, rozpatrzenie i zatwierdzenie sprawozdania Zarządu z działalności Spółki oraz sprawozdania finansowego za ubiegły rok obrotowy, powzięcie uchwały o podziale zysków lub o pokryciu strat, połączenie, podział lub przekształcenie Spółki oraz rozwiązanie i likwidacja Spółki. Nabycie i zbycie nieruchomości, prawa użytkowania wieczystego lub udziału w nieruchomości nie wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia, z wyjątkiem zbycia takich składników majątku o wartości transakcyjnej powyżej 200.000.000 zł netto. Walne Zgromadzenie, zgodnie z postanowieniem Statutu Spółki, uchwaliło swój regulamin, określający szczegółowo tryb prowadzenia obrad.

#### **1.4.5 KONTROLA WEWNĘTRZNA**

Kontrola wewnętrzna funkcjonująca w Orbis S.A. opiera się na kontroli funkcjonalnej sprawowanej przez kadrę kierowniczą w poszczególnych hotelach Spółki oraz jednostkach organizacyjnych Biura Zarządu. Kontrola ta oparta jest na procedurach operacyjnych oraz procedurach kontroli i nadzoru, wdrożonych w poszczególnych komórkach organizacyjnych.

Elementem zarządzania ryzykiem w odniesieniu do procesu sporządzania sprawozdań finansowych jest bieżący audyt systemu kontroli wewnętrznej sprawowany przez Zespół Audytu Wewnętrznego Spółki. System kontroli wewnętrznej obejmuje najistotniejsze procesy Spółki, w tym obszary mające bezpośrednio lub pośrednio wpływ na prawidłowość sprawozdań finansowych. Audyty wewnętrzne przeprowadzane są na polecenie i w zakresie określonym przez Zarząd i w porozumieniu z Komitetem Audytu wyłonionym w Radzie Nadzorczej Spółki.

## **2. CZYNNIKI ISTOTNE DLA ROZWOJU SPÓŁKI W TYM OPIS PODSTAWOWYCH RYZYK I ZAGROŻEŃ; PERSPEKTYWY ZMIAN CZYNNIKÓW**

### **2.1. CZYNNIKI ZEWNĘTRZNE**

#### **2.1.1 CZYNNIKI MAKROEKONOMICZNE**

##### **Wzrost gospodarczy**

Poziom i dynamika wzrostu PKB jest jednym z podstawowych czynników kształtujących popyt w sektorze hotelarskim. Według wstępnych szacunków GUS, wzrost PKB w 2012 wyniósł 2%, w porównaniu do 4,3% w roku ubiegłym (Rzeczpospolita: „Konsumpcja pogorszyła wzrost. Dołek przed nami” 30.01.2013). Jest to niższy odczyt niż przewidywali analitycy. Bank Światowy oraz analitycy agencji ratingowej Moody’s przewidują, że w 2012 roku polski PKB zwiększy się o 2,2% (Rzeczpospolita: „Drugie półrocze może nie przynieść ożywienia” 18.01.2013; Rzeczpospolita: „Inflacja będzie dalej spadać” 16.01.2013). Natomiast według prognoz gospodarczych Komisji Europejskiej dla UE, wzrost gospodarczy w Polsce w 2012 roku wyniósł 2,4% (Rzeczpospolita: Bałtycka czołówka w Unii” 08.11.2012).

Największy spadek PKB zanotowano w czwartym kwartale 2012 roku. Szacunki na podstawie całego roku pokazują, że PKB w czwartym kwartale mógł zwolnić do poniżej 1%, w porównaniu do 1,4% w trzecim kwartale 2012 roku. Jest to spowodowane większym niż prognozowany spadkiem konsumpcji, która zmniejszyła się o 1% rok do roku (Rzeczpospolita: „Konsumpcja pograżyła wzrost. Dołek przed nami” 30.01.2013). Produkcja przemysłowa w grudniu spadła o 10,6%. Jest to najgorszy wynik od prawie czterech lat i większy spadek od prognozowanego średnio 6%, a pesymistycznie 9% (Wyborcza.biz: Fatalny koniec roku. Produkcja spadła o 10 proc., budowlanka w głębokim dole, z pracą gorzej” 18.01.2013). Znaczący spadek zanotowały również inwestycje publiczne, które pod koniec 2012 roku mogły już odnotowywać dwucyfrowe spadki. Dodatkowo, zmniejszył się również eksport, który jeszcze w połowie 2012 roku ratował wzrost gospodarczy (Rzeczpospolita: „Polska Gospodarka zmierza ku recesji” 21.01.2013).

##### **Kursy walut**

Znaczący wpływ na wielkość popytu z działalności turystyczno – hotelarskiej ma kurs euro do złotego. Wg danych NBP średni kurs EUR/PLN w 2012 roku wyniósł 4,1859 PLN i był wyższy od średniego kursu EUR/PLN za 2011 rok o 1,6%. Zmiana kursu wpływa na atrakcyjność bazy hotelowej w Polsce dla obcokrajowców.

##### **Ruch turystyczny**

Według wstępnych szacunków Instytutu Turystyki w pierwszych trzech kwartałach 2012 roku odnotowano o 11,0% więcej przyjazdów cudzoziemców niż w 2011 roku. Szacowana liczba turystów w tym czasie wzrosła natomiast o 11,0%. W ciągu trzech kwartałów 2012 roku z obiektów zakwaterowania zbiorowego skorzystało o 11,8% więcej turystów zagranicznych niż w analogicznym okresie 2011 roku. Liczba udzielonych im noclegów wzrosła o 10,3%. Do krajów o największym wzroście liczby korzystających z bazy noclegowej należą: Irlandia, Białoruś, Rosja, Ukraina, Norwegia, Grecja, Łotwa, Szwajcaria, Portugalia i Turcja.

W trzech kwartałach 2012 roku odnotowano wzrost ruchu pasażerskiego. Na polskich lotniskach obsłużono 19 273 tys. pasażerów (w ruchu regularnym i czarterowym bez ruchu tranzytowego), co oznacza wzrost o 14,2% w stosunku do trzech kwartałów 2011 roku. Największe wzrosty zanotowały porty lotnicze w Zielonej Górze (145,9%), Szczecinie (44,9%) oraz Łodzi (26,0%) (dane Urzędu Lotnictwa Cywilnego).

Do dnia publikacji niniejszego sprawozdania finansowego nie zostały opublikowane dane za cały 2012 rok.

### **Wpływ Mistrzostw Europy w Piłce Nożnej EURO 2012**

Według danych Instytutu Turystyki, na czerwcowe Mistrzostwa Europy w Piłce Nożnej EURO2012 przyjechało do Polski 275 tys. gości jednodniowych oraz 285 tys. kibiców, którzy zatrzymali się przynajmniej na jedną noc. Łączne wpływy od cudzoziemców, którzy przyjechali na turniej wyniosły 1,0 mld zł. (Hotelarstwo: „Euro 2012: nocowało 285 tys., „zajrzało” 275 tys. osób, wydali 1,04 mld zł” 29.10.2012).

Według danych GUS, w lipcu 2012 roku w obiektach noclegowych w Polsce nocowało o 9,4% gości zza granicy więcej niż w lipcu 2011 roku. O 5,8% wzrosła też liczba udzielonych noclegów (Hotelarstwo: „Wyjątkowe lato polskich hoteli – analiza HotelsCombined” 10.11.2012).

Natomiast według raportu spółki PL.2012, tzw. „efekt polski”, czyli wpływ organizacji Mistrzostw Europy w Piłce Nożnej Euro2012 na gospodarkę, rozwój zagranicznego ruchu turystycznego oraz wizerunek kraju, będzie większy niż tzw. efekt barceloński. Dzięki organizacji turnieju, Polskę może rocznie odwiedzać o 766 tys. turystów zagranicznych więcej, wobec prognozowanych 489 tys. osób. Wyższe mogą być również prognozowane wpływy z turystyki, które mogą wynieść nawet 7 mld zł, wobec 4,2 mld zł prognozowanych przed turniejem. Skumulowany wpływ organizacji turnieju Euro 2012 w latach 2008-2020 może wynieść nawet 21,3 mld zł.

### **Wykres 3: Prognozowane przychody z turystyki zagranicznej.**



Źródło: PL.2012

Według spółki PL.2012, w trakcie Euro2012 Polskę odwiedziło ponad 677 tys. zagranicznych turystów i kibiców ze 123 krajów świata. W trakcie turnieju w Polsce przebywało 8,4 tys. dziennikarzy zagranicznych, 2,4 tys. członków piłkarskich reprezentacji narodowych oraz około 400 wolontariuszy zagranicznych. Na stadionach bawiło się 296 tys. cudzoziemców, a w strefach kibica, restauracjach czy barach około 370 tys. zagranicznych kibiców.

Faktyczne wydatki zagranicznych turystów w trakcie Euro2012 przewyższyły o 33% prognozy z 2010 roku i wyniosły 1,1 mld zł. (PL.2012: „Efekt Polski – Sukces Euro 2012 powyżej oczekiwań” 21.11.2012).

**Wykres 4: Wydatki turystów zagranicznych w Polsce w trakcie Euro 2012 w zł.**



Źródło: PL.2012

Według danych STR Global, najwyższe ceny za pokój osiągnięto w Trójmieście, ale najwięcej na turystach zarobił Poznań. Najwyższe obłożenie zanotowano we Wrocławiu (Hotelarstwo: „Euro 2012: Polscy hotelarze zarobili krocie” 28.06.2012). Według badań firmy TRI Hospitality, w czerwcu hotele w Warszawie osiągnęły 195,6% wzrost zysku za jeden sprzedany pokój, co uplasowało Warszawę wśród najlepszych miast Europy (Hotelarstwo: „Hotele w Warszawie: mizerny wzrost wykorzystania pokoi, spadek przychodów z gastronomii i wielki wzrost zysków” 06.08.2012).

### **2.1.2 OTOCZENIE PRAWNE**

W 2012 roku zostały ogłoszone następujące akty prawne, ważne dla prowadzenia działalności gospodarczej przez Grupę Kapitałową Orbis:

- z dniem 3 maja 2012 roku weszła w życie ustawa z dnia 16 września 2011 r. o zmianie ustawy - Kodeks postępowania cywilnego oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. nr 233, poz. 1381). Najistotniejszymi zmianami są m.in. likwidacja postępowania odrębnego w sprawach gospodarczych, nowe ujęcie zasad dotyczących prezentacji materiału procesowego przez strony, obowiązek przytaczania wszystkich okoliczności faktycznych i dowodów bez zwłoki, aby postępowanie mogło być przeprowadzone sprawnie i szybko czy też konkretyzacja obowiązków sądu w zakresie pozyskiwania od stron postępowania materiału procesowego w ramach tzw. informacyjnego przesłuchania stron;
- z dniem 1 lipca 2012 roku weszło w życie rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 3 kwietnia 2012 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (Dz. U. nr 71 poz. 397). Rozporządzenie wprowadza m.in. zmiany niektórych definicji, postanowienia dotyczące dokonywania korekt raportów okresowych w raportach bieżących oraz zmiany w zakresie raportów okresowych;
- w Dz. U. nr 100 pod poz. 592 został ogłoszony tekst jednolity ustawy o zakładowym funduszu świadczeń socjalnych (tekst ustawy stanowi załącznik do obwieszczenia Marszałka Sejmu RP z dnia 24 kwietnia 2012 r.);
- w Dz. U. 2012 poz. 1149 został ogłoszony tekst jednolity ustawy o nadzorze nad rynkiem finansowym (tekst ustawy stanowi załącznik do obwieszczenia Marszałka Sejmu RP z dnia 30 sierpnia 2012 roku);
- w Dz. U. 2012 poz. 1232 został ogłoszony tekst jednolity ustawy o elektronicznych instrumentach płatniczych (tekst ustawy stanowi załącznik do obwieszczenia Marszałka Sejmu RP z dnia 13 września 2012 roku);
- w Dz. U. 2012 poz. 1282 został ogłoszony tekst jednolity ustawy o opłacie skarbowej (tekst ustawy stanowi załącznik do obwieszczenia Marszałka Sejmu RP z dnia 13 września 2012 roku);
- z dniem 31 grudnia 2012 roku weszła w życie ustawa z dnia 7 grudnia 2012 roku o zmianie ustawy o ewidencji ludności i dowodach osobistych oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. 2012 poz. 1407). Najistotniejszą zmianą jest wykreślenie rozdziału 5 „Obowiązek meldunkowy wczasowiczów i turystów”, co oznacza, iż z ustawy został wykreślony obowiązek zameldowania osób, które przybywają do hotelu na pobyt czasowy przed upływem 24 godzin od chwili przybycia.

## **2.2. CZYNNIKI WEWNĘTRZNE**

### **2.2.1 REALIZACJA PROGRAMU INWESTYCJI**

Spółka Orbis S.A. zrealizowała w 2012 roku nakłady na majątek trwały w wysokości 99 918 tys. zł.

W 2012 roku została zakończona budowa hoteli ibis i ibis budget Stare Miasto Kraków oraz ibis i ibis budget Reduta w Warszawie. Hotele w Krakowie zostały oddane do eksploatacji w kwietniu, natomiast hotele w Warszawie w maju bieżącego roku. W 2012 roku kontynuowane były również prace związane z budową hotelu Novotel w Łodzi. Oddanie hotelu do dyspozycji gości planowane jest w drugim kwartale 2013 roku.

Do istotnych projektów służących podniesieniu standardu hoteli realizowanych w 2012 roku można zaliczyć:

- modernizację pokoi oraz korytarzy na 31 piętrze hotelu Novotel Centrum w Warszawie do najnowocześniejszego standardu Next; zmodernizowane piętro zostało oddane do użytku gości jako executive;
- zmianę aranżacji oraz pełną modernizację wybranych pokoi w hotelu Novotel Airport w Warszawie oraz Novotel we Wrocławiu w ramach dostosowania do standardu Novation;
- zmianę aranżacji powierzchni ogólnodostępnej (recepcji, holu, restauracji oraz baru) w hotelu Novotel Airport w Warszawie oraz Novotel we Wrocławiu;
- pełną modernizację powierzchni ogólnodostępnych w hotelu Novotel Centrum w Gdańsku, w tym zmianę aranżacji i wystroju lobby, recepcji, restauracji, baru oraz sal konferencyjnych zgodnie ze standardami marki Novotel;
- częściową zmianę aranżacji i wyposażenia lobby i recepcji w hotelu Novotel Centrum w Katowicach;
- modernizację piętra konferencyjnego oraz korytarzy w hotelu Novotel Kraków Centrum;
- modernizację systemów chłodzenia w hotelach Sofitel Victoria w Warszawie, Novotel Bronowice w Krakowie oraz Novotel Marina w Gdańsku;
- modernizację basenu w hotelu Posejdon w Gdańsku, gdzie w trzecim kwartale została zakończona faza projektowa i rozpoczęte prace modernizacyjne.

W czwartym kwartale 2012 roku zostały również rozpoczęte prace projektowe związane z modernizacją hotelu Sofitel Victoria w Warszawie.

W 2012 roku rozpoczęły się prace przygotowawcze do dalszej modernizacji pokoi w funkcjonujących w sieci wybranych hotelach marki Mercure.

Pozostałe nakłady poniesione w okresie od stycznia do grudnia 2012 roku zostały skierowane na mniejsze renowacje i zakupy środków trwałych, w kierunku poprawy komfortu gości oraz modernizacji i rozbudowy systemów bezpieczeństwa, a także na prace niezbędne do utrzymania hoteli we właściwym stanie technicznym.

Nakłady w zakresie informatyki poniesione w 2012 roku dotyczyły głównie wdrożenia profesjonalnej usługi WiFi dla gości hotelowych. W drugiej połowie 2012 został zrealizowany w czterech hotelach (Halny Cieszyn, Mercure Jelenia Góra, Mercure Zamość Stare Miasto i Magura Bielsko-Biała) projekt wymiany systemów recepcyjno-gastronomicznych i podłączenia do systemów i sieci AccorTEL, tj. sieci WAN obejmującej całą Grupę Hotelową Orbis. Dodatkowo, w ramach projektu rebrandingu, do struktur AccorTEL został włączony również hotel Holiday Inn (obecnie Mercure Warszawa Centrum). Tym samym zakończony został proces standaryzacji hoteli Orbis w zakresie systemów IT. Pozostałe wydatki z zakresu informatyki dotyczyły pierwszej fazy realizacji projektów, których zakończenie planowane jest w 2013 roku (np. obsługa e-faktur), jak również rozwoju i modyfikacji systemów już eksploatowanych w celu dostosowania ich do zmian organizacyjnych i nowych potrzeb biznesowych Grupy.

## 2.2.2 ZATRUDNIENIE I KOSZTY OSOBOWE

Przeciętne zatrudnienie w 2012 roku wyniosło 2 211 etatów i zmniejszyło się w porównaniu do roku ubiegłego o 11,7%. Jest to rezultatem redukcji zatrudnienia w biurach regionalnych i Biurze Zarządu Spółki, jak również zakończenia działalności ośmiu hoteli w 2011 i 2012 roku.

Wskaźnik zatrudnienia na 1 pokój dostępny w oddziałach hotelowych wyniósł 0,30 i nie zmienił się w porównaniu z rokiem ubiegłym.

**Tabela 4. Przeciętne zatrudnienie w Orbis S.A. (w etatach) za 2012 rok**

	2012	2011	% zmiany
<b>I. Usługi hotelowe /1. do 5./</b>	<b>1 584,5</b>	<b>1 810,3</b>	<b>-12,5%</b>
1. Noclegi	687,7	780,0	-11,8%
2. Gastronomia	876,1	1 004,9	-12,8%
3. Usługi różne	17,3	19,6	-11,5%
4. Działalność pomocnicza	2,3	5,0	-54,0%
5. Działalność handlowa	1,1	0,8	37,5%
II. Administracja i dyrekcja	331,4	386,3	-14,2%
III. Eksploatacja nieruchomości	132,0	147,9	-10,8%
IV. Marketing	163,1	160,5	1,6%
<b>RAZEM:</b>	<b>2 211,0</b>	<b>2 505,0</b>	<b>-11,7%</b>

Koszty świadczeń pracowniczych poniesione w roku 2012 wyniosły 156,8 mln zł. W 2011 roku koszty świadczeń pracowniczych wyniosły 152,1 mln zł. Istotny wpływ na wzrost poziomu tych kosztów miała wycena aktuarialna rezerwy na nagrody jubileuszowe i odprawy emerytalne.

Od 1 kwietnia 2012 roku zaczęły obowiązywać regulacje zawarte w nowym Zakładowym Układzie Zbiorowym Pracowników Orbis S.A. Nowy układ porządkuje nazewnictwo stanowisk w Orbis S.A., ustala jednolite i spójne zasady wynagradzania, premiowania i przyznawania innych świadczeń związanych z zatrudnieniem. Sfinalizowano również negocjacje nad Regulaminem Zakładowego Funduszu Świadczeń, który wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 2013 roku.

Sukcesem zakończyły się dwuletnie przygotowania i negocjacje z Polską Agencją Rozwoju Przedsiębiorczości, w wyniku których Orbis S.A. pozyskała środki z Unii Europejskiej na dofinansowanie w wysokości 60% projektu szkoleniowo-rozwojowego „Inwestujemy w szkolenia i rozwój” w latach 2012/2013. W ramach projektu zostaną przeprowadzone sesje szkoleniowe z 27 tematów dla 1922 uczestników i indywidualny coaching dofinansowany w 100% dla 499 osób, z których 21% to uczestnicy szkoleń w wieku 45+. Od stycznia w szkoleniach EFS wzięło już udział 584 uczestników.

Kontynuowana była współpraca z Uniwersytetem Łódzkim przy drugiej edycji projektu Top Talent Hotel Management - pierwszych branżowych studiów podyplomowych dla przyszłych menadżerów hoteli. W tym roku studentami byli komisyjnie wybrani kandydaci z Polski, Czech, Litwy, Ukrainy i Rosji. Studia były realizowane w modułach 9-dniowych od marca do listopada 2012.

Drugim międzynarodowym programem przygotowującym do pełnienia roli kierowniczych jest Talent Development Program, który jest przeznaczony dla przyszłych kierowników działów. W zajęciach przeprowadzanych od stycznia 2012 w czterech modułach 10-cio-dniowych w Budapeszcie i Poznaniu uczestniczyło 12 osób, w tym 10 pracowników z Grupy Hotelowej Orbis. Poza zajęciami warsztatowymi uczestnicy odbyli cross-trainingi w hotelach Grupy Hotelowej Orbis w Polsce i sieci Accor za granicą np. w Wielkiej Brytanii, Belgii, na Węgrzech. Końcowe prace dyplomowe będą przedstawiane i oceniane na ostatnich zajęciach w kwietniu 2013.

Mistrzostwa Europy w Piłce Nożnej w Polsce poprzedzono szkoleniami przygotowującymi pracowników hoteli na wypadek różnych scenariuszy mogących wystąpić w trakcie zawodów ze szczególnym uwzględnieniem szeroko rozumianego bezpieczeństwa.



W 2012 roku kontynuowane były działania szkoleniowo-rozwojowe w obszarach:

- zarządzania zespołem, jakością obsługi klienta i sprzedaży dla kadry kierowniczej,
- sprzedaży, w tym szkolenia z zakresu Revenue Management, Komunikacji Biznesowej i systemu ASA,
- podnoszenia jakości obsługi klienta w połączeniu z sugestywną sprzedażą usług pracowników operacyjnych,
- obsługi modułów hotelowych, aplikacji komputerowych oraz bezpieczeństwa i ppoż.

### **2.2.3 POZYCJA FINANSOWA ORBIS S.A.**

Począwszy od roku ubiegłego Spółka utrzymuje mocną pozycję finansową, ze stanem środków pieniężnych i ich ekwiwalentów na dzień 31 grudnia 2012 roku na poziomie 77 mln zł.

W czwartym kwartale 2012 roku Spółka dokonała spłaty pożyczki otrzymanej do spółki powiązanej Hekon-Hotele Ekonomiczne Sp. z o.o. Na dzień bilansowy Spółka nie posiada żadnych zobowiązań z tytułu kredytów i pożyczek.

Wielkość niewykorzystanych linii kredytowych na dzień 31 grudnia 2012 roku wyniosła 120 000 tys. zł, w tym:

- z tytułu kredytu w rachunku bieżącym dostępnym w Banku Handlowym w Warszawie S.A. – 20 000 tys. zł,
- z tytułu kredytu średnioterminowego odnawialnego dostępnego w Societe Generale S.A. Oddział w Polsce (umowa zawarta 29 lipca 2011 roku na okres 3 lat) – 100 000 tys. zł.

W dniu 4 października 2012 roku agencja ratingowa Fitch potwierdziła rating Orbisu na poziomie „BBB+(pol)” ze stabilną perspektywą. Potwierdzenie ratingu odzwierciedla dobre wyniki handlowe w 2011 roku oraz w pierwszych sześciu miesiącach 2012 roku, pomimo gorszej sytuacji ekonomicznej w kraju oraz w Europie, jak również realizację programu sprzedaży niestrategicznych działalności, która doprowadziła do istotnej poprawy pozycji gotówkowej Grupy oraz wskaźników finansowych (patrz raport bieżący nr 22/2012).

### **2.2.4 POLITYKA SPÓŁKI W ZAKRESIE RELACJI INWESTORSKICH**

Akcjonariuszami Orbis S.A. są polscy i zagraniczni inwestorzy instytucjonalni oraz indywidualni, wobec których Spółka prowadzi otwartą politykę informacyjną, publikuje bieżące i okresowe raporty ze swojej działalności. Zarząd Spółki udziela komentarzy i odpowiada na pytania inwestorów podczas telekonferencji organizowanych po publikacji wyników kwartalnych. W siedzibie Spółki organizowane są również spotkania indywidualne z inwestorami i analitykami. Przedstawiciele Spółki uczestniczą w tzw. „Investor’s Day” organizowanych przez instytucje finansowe.

Wszystkie dane finansowe i informacje publikowane przez Orbis dostępne są na stronach internetowych [www.orbis.pl](http://www.orbis.pl). Zakładki poświęcone tematom korporacyjnym zostały zaprojektowane od nowa, dodane zostały nowe funkcjonalności jak np. prowadzenie „czatu na żywo”. Czat z inwestorami został po raz pierwszy przeprowadzony po opublikowaniu wyników za trzeci kwartał 2012 roku. Serwis inwestorski spełnia kryteria stawiane emitentom przez GPW, umożliwia wyszukiwanie archiwalnych raportów bieżących i okresowych wysyłanych przez Spółkę przez system ESPI czy śledzenie kursu akcji.

Orbis jest członkiem wspierającym Stowarzyszenia Emitentów Giełdowych, reprezentującego środowisko spółek notowanych na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie, dba też o pozytywny wizerunek wśród inwestorów indywidualnych i opinii publicznej; inicjuje i realizuje projekty z zakresu Społecznej Odpowiedzialności Biznesu. Spółka współpracuje ze Stowarzyszeniem Inwestorów Indywidualnych, organizatorem otwartych konferencji i spotkań popularyzujących wiedzę o zasadach działania rynków finansowych.

## **2.3. PERSPEKTYWY ROZWOJU SPÓŁKI**

### **2.3.1 OTOCZENIE MAKROEKONOMICZNE**

Według prognoz Ministra Finansów oraz zgodnie z ustawą budżetową, w 2013 roku wzrost gospodarczy wyniesie 2,2%, a średnioroczna inflacja 2,7%. Po trudnym pierwszym kwartale, druga połowa 2013 roku przyniesie przyspieszenie gospodarki polskiej i europejskiej (Wyborcza.biz: „Rostowski: W drugim półroczu polska gospodarka przyspieszy” 08.01.2013). Prognozy Ministra Finansów rozmiągają się z przewidywaniami rynku. Analitycy prognozują, że średni wzrost PKB w 2013 roku wyniesie 1,5%, z możliwą recesją w pierwszej i ożywieniem w drugiej połowie roku (Rzeczpospolita: „Gospodarka szoruje brzuchem po dnie” 02.01.2013). Również Bank Światowy przewiduje wzrost gospodarczy na poziomie 1,5% w 2013 roku. Korekta prognozy w dół z 3% na półroczu wynika głównie z gorszej kondycji gospodarki europejskiej, w tym kluczowej dla Polski gospodarki niemieckiej (Rzeczpospolita: „Drugie półrocz może nie przynieść ożywienia” 18.01.2013). Federalny urząd statystyczny Niemiec poinformował, że w IV kwartale 2012 roku niemiecki PKB zmniejszył się o 0,5%, natomiast w całym 2012 roku PKB wzrósł o 0,7%, czyli nieznacznie poniżej oczekiwań ekonomistów. Przewidywany wzrost niemieckiego PKB w 2013 roku to 0,8% (Rzeczpospolita: „Staby wzrost w Niemczech, ale USA przyspieszają” 16.01.2013).

Analitycy agencji ratingowej Moody's przewidują, że w 2013 roku polski PKB zwiększy się o 1,8% i będzie wyższy niż średnia dla Europy Środkowo-Wschodniej (Rzeczpospolita: „Inflacja będzie dalej spadać” 16.01.2013).

Według prognoz zebranych wśród analityków i ekonomistów przez „Parkiet”, pierwszy kwartał 2013 roku ma przynieść najwolniejszy wzrost gospodarki polskiej w 2013 roku wynoszący jedynie 0,6%. Powolne ożywienie jest prognozowane na wiosnę, z wzrostem gospodarczym na poziomie 1,1-1,5% w drugim oraz trzecim kwartale oraz 2,1% w czwartym kwartale 2013 roku. Oznacza to wzrost PKB o niewiele ponad 1% w całym roku 2013. Ożywienie na rynkach azjatyckich, we Włoszech, Hiszpanii oraz USA w drugiej połowie 2013 roku ma przynieść poprawę koniunktury również w Polsce (Rzeczpospolita: „Gospodarka ruszy pod koniec roku” 08.01.2013).

Pozytywne perspektywy płyną z wyników corocznego rankingu wolności gospodarczej 177 krajów autorstwa The Heritage Foundation i „The Wall Street Journal”, gdzie Polska awansowała o siedem pozycji w strefie krajów określanych jako „w większości wolne”. Na uwagę zasługują bardzo niskie bariery w handlu w Polsce oraz stabilność polityczna, a kraj stworzył dynamiczne środowisko dla przedsiębiorców (Rzeczpospolita: „Kryzysowe wyzwania” 11.01.2013).

### **2.3.2 RUCH TURYSTYCZNY**

Ministerstwo Sportu i Turystyki szacuje, że w 2012 roku Polskę odwiedziło 13,5 mln turystów. W związku ze stopniowo postępującym wzrostem (13,3 mln w 2011 roku i 12,5 mln w 2010 roku) Ministerstwo przewiduje, że w 2013 roku możemy się spodziewać aż 14 mln turystów. Ostrożniejsze szacunki podaje prezes Instytutu Turystyki (13,8 mln turystów), natomiast większość analityków uważa, że i tak są to szacunki zbyt optymistyczne i dla Polski dużym sukcesem będzie już utrzymanie poziomu przyjazdów turystów z 2012 roku.

Prezes Polskiej Organizacji Turystycznej uważa, że rok 2013 będzie dużo lepszy dla turystyki przyjazdowej niż lata poprzednie, w tym rok 2012. Optymizm ten wynika z organizacji kampanii promującej Polskę jako organizatora EURO2012 oraz akcji promocyjnej na rynkach azjatyckich. Polska Agencja Turystyki prognozuje kilkakrotny wzrost liczby obywateli Chin, których do Polski do tej pory corocznie przyjeżdżało około 30 tys. Kampania reklamowa potrwa 2 lata i obejmie największe chińskie aglomeracje. Agencja liczy także na wzrost turystów ze Skandynawii i Francji, gdzie kończy się obecnie kampania promocyjna Polski (Hotelarstwo: „POT liczy na kilkakrotny wzrost liczby turystów z Chin” 11.01.2013).

Według raportu „ITB World Travel Trends Report 2012/2013”, przygotowanego przez IPK International dla ITB Berlin, liczba wyjazdów zagranicznych w Europie ma wzrosnąć o 2% w 2013 roku, mimo niekorzystnych sygnałów płynących z gospodarki europejskiej. Tylko jedna trzecia respondentów stwierdziła, że sytuacja gospodarcza wpłynie na ich decyzje dotyczące podróży w 2013 roku. Około 28% osób stwierdziło, że będzie podróżować więcej w 2013 roku niż w roku poprzednim, podczas gdy 21% osób stwierdziło, że będzie podróżować mniej (IPK International dla ITB Berlin: „ITB World Travel Trends Report 2012/2013” 12.2012).

Według danych UNWTO, międzynarodowy rynek turystyczny wzrósł o 4% pomiędzy styczniem i sierpniem 2012 roku, a przewidywany wzrost w skali roku wyniósł od 3 do 4%. Natomiast rynek turystyczny w Europie Środkowo-Wschodniej zanotował 9% wzrost w porównaniu do roku poprzedniego. Organizacja przewiduje spadek popytu na usługi turystyczne w roku 2013 do poziomu od +2 do +4% (UNWTO: „International tourism strong despite uncertain economy” 05.11.2012).

### **2.3.3 PLANY NA NASTĘPNE OKRESY**

Dobra sytuacja finansowa będąca efektem przeprowadzonych działań restrukturyzacyjnych oraz spłaty zadłużenia z tytułu kredytów i pożyczek daje podstawy, by przewidywać stabilny przebieg działalności spółki Orbis S.A.

W 2013 roku kontynuowany będzie proces zmiany modelu prowadzenia hoteli w ramach przyjętej strategii „**asset light**”. Orbis S.A. zamierza rozwijać sieć hoteli w Polsce w oparciu o umowy franczyzowe i umowy o zarządzanie, głównie na marki Mercure i ibis styles. Stawiając na modele „asset light” Grupa Hotelowa Orbis będzie w stanie szybko rozbudować sieć nie ponosząc jednocześnie dużych nakładów kapitałowych.

Zgodnie z przyjętą strategią rozwoju, w 2012 roku Grupa Hotelowa Orbis włączyła do sieci dwa nowe hotele: ibis Kaunas Centre (umowa zarządzania) oraz ibis styles Gdynia Reda (umowa franczyzy). Od grudnia w ramach umowy franczyzy funkcjonuje hotel Mercure Kasprowy Zakopane.

W 2013 roku planowane jest otwarcie kolejnych hoteli. Na podstawie do tej pory podpisanych kontraktów, Grupa Hotelowa Orbis powiększy się o cztery franczyzowane obiekty, oferujące łącznie 385 pokoi. Dwa hotele zostały już otwarte tj. Mercure Piotrków Trybunalski Vestil (38 pokoi) oraz Mercure Krynica-Zdrój Resort & SPA (100 pokoi). Założeniem strategicznym jest, aby od 2014 roku 100% nowych obiektów przyłączanych do Grupy Orbis działało w oparciu o strategię „asset light”.

Na drugi kwartał 2013 roku przewidywane jest także oddanie do użytkowania 161 pokoi w hotelu Novotel w Łodzi. Aktualnie trwają prace wykończeniowe w tym obiekcie.

W celu poprawy komfortu gości nadal modernizowane będą funkcjonujące już hotele. Wśród planowanych nakładów inwestycyjnych na 2013 rok istotną pozycję stanowi gruntowna modernizacja hotelu Sofitel Victoria w Warszawie. Prace modernizacyjne będą obejmować zarówno powierzchnie ogólnodostępne (lobby, bar, restauracje, sale konferencyjne), jak i pokoje gościnne. Zmianie ulegną również elementy fasady hotelu.

Mając na uwadze potrzebę stałego podnoszenia standardu oferowanych usług podjęto również decyzję o włączeniu trzech hoteli do grupy hoteli marki Mercure. Od lipca 2012 roku hotel Zamojski w Zamościu przyjmuje gości pod nową nazwą – Mercure Zamość Stare Miasto. W 2013 roku brand zmieniły hotele Holiday Inn w Warszawie – od 1 stycznia, oraz Halny w Cieszynie – od 1 lutego. W efekcie pod marką Mercure w Polsce funkcjonuje już 16 hoteli (w tym 13 własnych i 3 franczyzowane).

### 3. RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

**Tabela 5. Rachunek zysków i strat Orbis S.A.**

	<b>12 miesięcy zakończone 31.12.2012</b>	<b>12 miesięcy zakończone 31.12.2011</b>	<b>% zmiany</b>
Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	537 389	540 669	-0,6%
Koszt własny sprzedaży	(399 515)	(423 656)	5,7%
Koszty sprzedaży i marketingu	(22 655)	(22 809)	0,7%
Koszty ogólnego zarządu	(73 106)	(72 230)	-1,2%
w tych:			
- koszty amortyzacji	(98 640)	(110 094)	10,4%
- koszty zatrudnienia	(156 752)	(152 086)	-3,1%
- koszty usług obcych	(103 958)	(116 231)	10,6%
Pozostałe przychody operacyjne	5 505	118 039	-95,3%
Pozostałe koszty operacyjne	(15 207)	(18 947)	19,7%
Aktualizacja wartości aktywów trwałych	(147)	(4 864)	96,98%
<b>EBITDA</b>	<b>130 904</b>	<b>226 296</b>	<b>-42,2%</b>
<i>marża EBITDA (EBITDA/Przychody)</i>	<i>24,36%</i>	<i>41,85%</i>	<i>-17,5pp</i>
<b>Zysk z działalności operacyjnej - EBIT</b>	<b>32 264</b>	<b>116 202</b>	<b>-72,23%</b>
<i>marża EBIT (EBIT/Przychody)</i>	<i>6,00%</i>	<i>21,49%</i>	<i>-15,5pp</i>
Zysk na sprzedaży całości lub części udziałów jednostek podporządkowanych	6 852	3 768	81,8%
Przychody finansowe	79 637	43 745	82,0%
Koszty finansowe	(5 152)	(13 306)	61,3%
<b>Zysk przed opodatkowaniem</b>	<b>113 601</b>	<b>150 409</b>	<b>-24,5%</b>
Podatek dochodowy	(9 360)	(23 713)	60,5%
<b>Zysk netto</b>	<b>104 241</b>	<b>126 696</b>	<b>-17,7%</b>

W 2012 roku Orbis S.A. wypracowała przychody ze sprzedaży na niższym poziomie w porównaniu z analogicznym okresem roku ubiegłego. Spadek przychodów w znacznym stopniu wynika z przeprowadzonej restrukturyzacji posiadanej bazy hotelowej (w ostatnich dwóch latach zakończono działalność łącznie w ośmiu hotelach). Mimo zmniejszonej liczby oferowanych pokoi Spółka odnotowała wzrost wszystkich wskaźników operacyjnych. Istotny wpływ na osiągnięte wyniki miały z pewnością rozgrywane w czerwcu w Polsce Mistrzostwa Europy w Piłce Nożnej Euro 2012. Do wzrostu przychodów przyczyniły się także podejmowane liczne działania marketingowe mające na celu zwiększenie rozpoznawalności marek należących do portfolio Grupy Hotelowej Orbis.

Przy spadku przychodów w Spółce konsekwentnie utrzymywana była wysoka dyscyplina kosztowa, co znalazło odzwierciedlenie w spadku kosztu własnego sprzedaży. Udział kosztów sprzedaży i marketingu oraz kosztów ogólnego zarządu w przychodach netto ze sprzedaży pozostał na identycznym poziomie. Od zeszłego roku prowadzone są systematycznie działania mające na celu zmniejszenie zużycia energii i wody w hotelach Spółki. W wyniku przeprowadzonych w 2011 roku transakcji sprzedaży nieruchomości w bieżącym okresie spadły również koszty amortyzacji. Wzrost odnotowano natomiast w kosztach świadczeń pracowniczych. Mimo spadku zatrudnienia w 2012 roku Spółka poniosła znacznie wyższe koszty dotyczące nagród jubileuszowych i odpraw emerytalnych, co jest efektem zmiany założeń do wyceny aktuarialnej rezerw na te świadczenia. Dodatkowo na wyższy poziom kosztów wynagrodzeń wpływ miało wprowadzenie nowych zasad premiowania pracowników, jak również wzrost obciążeń pracodawcy z tytułu składek na ubezpieczenia społeczne.

Istotna różnica w poziomie pozostałych przychodów operacyjnych rok do roku jest efektem przeprowadzonych transakcji sprzedaży nieruchomości. W 2011 roku dokonano sprzedaży pięciu hoteli (Cracovia i Francuski w Krakowie, Neptun w Szczecinie, Proсна w Kaliszu, Solny w Kołobrzegu) oraz nieruchomości hotelu Bristol w Warszawie i nieruchomości w Płocku (dawny hotel „Petropol”). Na transakcjach tych zrealizowano zysk w wysokości 116,2 mln zł. W 2012 roku nie dokonano istotnych sprzedaży nieruchomości.

**Orbis Spółka Akcyjna**  
**Sprawozdanie Zarządu z działalności - 2012 rok**  
(wszystkie kwoty wyrażone są w tys. zł, o ile nie podano inaczej)

Pozostałe koszty operacyjne spadły w porównaniu do roku ubiegłego. Największą pozycją tych kosztów są koszty z tytułu restrukturyzacji zatrudnienia, związane z likwidacją hoteli oraz optymalizacją poziomu zatrudnienia w Biurze Zarządu.

W pozycji Zysk na sprzedaży udziałów jednostek podporządkowanych w 2012 roku został wykazany wynik na sprzedaży części udziałów spółki Orbis Transport Sp. o.o. W roku 2011 Orbis osiągnął zysk na sprzedaży wszystkich udziałów posiadanych w Orbis Casino Sp. z o.o.

Wzrost przychodów finansowych w 2012 roku w porównaniu do roku poprzedniego wynika z otrzymanej dywidendy od spółek powiązanych, w tym od spółki Orbis Transport Sp. z o.o., która w roku 2011 nie wypłacała dywidendy.

Istotnym ograniczeniem w bieżącym okresie uległy koszty finansowe. Wskutek dokonanej w sierpniu ubiegłego roku całkowitej spłaty kredytu inwestycyjnego, w 2012 roku Spółka poniosła znacznie niższe koszty finansowania zewnętrznego.

Po uwzględnieniu negatywnego wpływu podatku dochodowego, spółka Orbis S.A. 2012 rok zamknęła **zyskiem netto** w wysokości **104 241 tys. zł.**

**Tabela 6. Wynik Orbis S.A. po eliminacji wpływu zdarzeń jednorazowych**

w tys. zł	2012	2011	% zmiana
<b>EBITDA</b>	<b>130 904</b>	<b>226 296</b>	<b>-42,2%</b>
1. sprzedaż nieruchomości	(750)	(116 200)	
2. aktualizacja wartości rzeczowych aktywów trwałych i nieruchomości inwestycyjnych	3 134	4 864	
3. aktualizacja finansowych aktywów trwałych (odpis aktualizujący wartość pożyczek udzielonych PBP Orbis Sp. z o.o.)	(2 987)	0	
4. koszty związane z poręczeniem gwarancji ubezpieczeniowej udzielonej przez Signal Iduna Polskie Towarzystwo Ubezpieczeń S.A. spółce PBP Orbis Sp. z o.o.	0	1 438	
5. utworzona rezerwa na sprawy sądowe	1 900	0	
6. koszty restrukturyzacji zatrudnienia	10 286	15 092	
7. wyniki zamkniętych hoteli	0	2 788	
<b>EBITDA "like-for-like"</b>	<b>142 487</b>	<b>134 278</b>	<b>6,1%</b>

#### 4. SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

**Tabela 7. Sprawozdanie z sytuacji finansowej Orbis S.A.**

	stan na 31.12.2012	stan na 31.12.2011	% zmiany
Aktywa trwałe	1 849 171	1 939 037	-4,6%
% udział w sumie bilansowej	91,2%	91,3%	
Aktywa obrotowe	115 840	160 616	-27,9%
% udział w sumie bilansowej	5,7%	7,6%	
Aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	61 634	24 000	156,8%
% udział w sumie bilansowej	3,0%	1,1%	
<b>RAZEM AKTYWA</b>	<b>2 026 645</b>	<b>2 123 653</b>	<b>-4,6%</b>
Kapitał własny	1 898 389	1 858 656	2,1%
% udział w sumie bilansowej	93,7%	87,5%	
Zobowiązania długoterminowe	40 251	39 019	3,2%
- w tym kredyty i pożyczki	0	0	
% udział w sumie bilansowej	2,0%	1,8%	
Zobowiązania krótkoterminowe	88 005	225 978	-61,1%
- w tym kredyty i pożyczki	0	110 623	-100,0%
% udział w sumie bilansowej	4,3%	10,6%	
<b>RAZEM PASYWA</b>	<b>2 026 645</b>	<b>2 123 653</b>	<b>-4,6%</b>
Stosunek kredytów i pożyczek do kapitału własnego ogółem	0,0%	6,0%	-6,0pp
Wskaźnik zadłużenia (stosunek zobowiązań ogółem do aktywów ogółem)	6,3%	12,5%	-6,1pp

##### 4.1 AKTYWA TRWAŁE

W 2012 roku największe zmiany odnotowano w pozycji rzeczowych aktywów trwałych i nieruchomości inwestycyjnych. Jest to głównie efekt zakończonej budowy hoteli ibis i ibis budget w Warszawie i w Krakowie, które ze środków trwałych w budowie zostały zakwalifikowane do nieruchomości inwestycyjnych Spółki.

Wzrost nieruchomości inwestycyjnych wynika również z dokonanej reklasyfikacji ze środków trwałych hotelu Giewont w Zakopanem. W marcu 2012 roku zakończono działalność operacyjną w tym hotelu, a począwszy od kwietnia Spółka osiąga przychody z dzierżawy tego obiektu.

Spadek wartości Rzeczowych aktywów trwałych w porównaniu do stanu na dzień 31 grudnia 2011 roku spowodowany jest także przeniesieniem hotelu Mercure Kasprowy w Zakopanem do aktywów przeznaczonych do sprzedaży. Dodatkowo naliczona w ciągu roku amortyzacja była wyższa od poniesionych wydatków na środki trwałe.

W porównaniu do ubiegłego roku istotnie zmienił się również poziom inwestycji w jednostkach zależnych. Jest to wynik dokonanej sprzedaży części udziałów posiadanych w Orbis Transport Sp. z o.o.

##### 4.2 AKTYWA OBROTOWE

W aktywach obrotowych znacznymi pozycjami są środki pieniężne i ich ekwiwalenty, należności handlowe oraz należności krótkoterminowe inne.

Spółka wykazuje wysokie saldo środków pieniężnych w obydwu prezentowanych okresach. Dzięki dobrym wynikom operacyjnym, osiągniętym szczególnie w drugim kwartale 2012 roku, środki pieniężne uzyskane z bieżącej działalności zostały przeznaczone na spłatę pożyczki. Spadek poziomu środków pieniężnych na dzień 31 grudnia 2012 roku w porównaniu do roku ubiegłego wynika głównie z dokonanej w sierpniu wypłaty dywidendy.

Wzrost należności handlowych na koniec 2012 roku jest skutkiem otwarcia czterech nowych hoteli w Warszawie i w Krakowie. Na dzień bilansowy Orbis posiada wyższe należności od spółki zależnej Hekon S.A. z tytułu dzierżawy hoteli ekonomicznych. Poziom należności od podmiotów niepowiązanych nie uległ istotnej zmianie w porównaniu do 31 grudnia 2011 roku.

Na należności krótkoterminowe inne składają się głównie należności z tyt. podatków i opłat oraz czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów. Zmniejszenie Należności krótkoterminowych innych w porównaniu do końca 2011 roku to przede wszystkim efekt otrzymanego zwrotu podatku VAT, wynikającego z dokonanych w grudniu zakupów związanych z prowadzonymi pracami budowlanymi.

#### **4.3 AKTYWA KLASYFIKOWANE JAKO PRZEZNACZONE DO SPRZEDAŻY**

Na dzień 31 grudnia 2012 roku na pozycję Aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży składają się:

- prawa wieczystego użytkowania gruntu i budynek hotelu Mercure Kasprowy w Zakopanem
- prawa wieczystego użytkowania gruntu oraz budynek przy ulicy Łopuszańskiej w Warszawie.

Zmiana salda w tej pozycji w porównaniu do końca 2011 roku wynika z dokonanej w październiku sprzedaży hotelu Polonez w Poznaniu.

#### **4.4 ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE**

Największą pozycją w zobowiązaniach długoterminowych są rezerwy na świadczenia emerytalne i podobne. Na koniec 2012 roku odnotowano wzrost tych rezerw, będący głównie efektem zmiany założeń przyjętych do wyceny aktuarialnej tj. obniżenia stopy dyskonta z 5,5% do 4,5% oraz wydłużenia do 67 lat wieku emerytalnego dla kobiet i mężczyzn.

Wzrost Zobowiązań długoterminowych innych jest związany z zawartą w dniu 3 kwietnia 2012 roku przedwstępną umową sprzedaży hotelu Giewont w Zakopanem wraz z towarzyszącą jej umową dzierżawy na okres maksymalnie 20 lat. W ramach zaliczki na poczet ceny sprzedaży spółka otrzymała 5,5 mln zł. W dacie zawarcia umowy został również opłacony z góry czynsz za pierwsze trzy lata dzierżawy hotelu. Zawarcie umowy przyrzeczonej sprzedaży hotelu nastąpi po uzyskaniu wpisu do ksiąg wieczystych tytułu prawnego do posiadanych przez Orbis S.A. nieruchomości.

Spadek rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego jest efektem zmniejszania różnicy między wartością bilansową i podatkową środków trwałych, głównie wskutek przeprowadzanych transakcji sprzedaży nieruchomości.

#### **4.5 ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE**

Największą zmianę w 2012 roku odnotowała pozycja kredyty i pożyczki. Jest to efekt dokonanej przez Spółkę całkowitej spłaty pożyczki zaciągniętej od spółki zależnej Hekon-Hotele Ekonomiczne S.A..

W porównaniu do 31 grudnia 2011 roku istotnie zmniejszyły się również Zobowiązania handlowe. Spadek ten wynika z uregulowania zobowiązań inwestycyjnych z tytułu przeprowadzonych prac budowlanych oraz modernizacyjnych składających się na saldo zobowiązań handlowych na koniec 2011 roku.

Wzrost w okresie 12 miesięcy zakończonych 31 grudnia 2012 roku odnotowano w pozycji Zobowiązania krótkoterminowe inne. Jest to głównie efekt wprowadzenia nowych zasad premiowania pracowników, które wpłynęły na wyższy poziom rozliczeń międzyokresowych kosztów dotyczących zobowiązań wobec pracowników.

#### **4.6 KREDYTY I POŻYCZKI**

W dniu 17 października 2012 roku zawarto aneks nr 6 do umowy pożyczki z dnia 23 października 2006 roku pomiędzy pożyczkodawcą Hekon-Hotele Ekonomiczne S.A. oraz pożyczkobiorcą Orbis S.A., w którym uzgodniono, że spłata pożyczki nastąpi w terminie do dnia 31 grudnia 2012 roku. Spłata kapitału została dokonana w następujących transzach:

- 11 października 2012 roku - 40,0 mln zł,
- 31 października 2012 roku - 21,0 mln zł,
- 19 listopada 2012 roku - 23,2 mln zł,
- 4 grudnia 2012 roku - 20,3 mln zł,
- 31 grudnia 2012 roku - 5,1 mln zł.

W wyniku tych spłat, na dzień 31 grudnia 2012 roku Spółka nie posiada zobowiązań z tytułu kredytów i pożyczek.



## 5. SPRAWOZDANIE Z PRZEPLÝWÓW PIENIĘŻNYCH

**Tabela 8. Sprawozdanie z przepływów pieniężnych Orbis S.A.**

	<b>12 miesięcy zakończone 31.12.2012</b>	<b>12 miesięcy zakończone 31.12.2011</b>	<b>% zmiany</b>
Przeptywy z działalności operacyjnej	108 812	79 695	36,5%
Przeptywy z działalności inwestycyjnej	28 892	211 166	-86,3%
Przeptywy z działalności finansowej	(179 799)	(200 658)	-10,4%
<b>Razem przepływy pieniężne netto</b>	<b>(42 095)</b>	<b>90 203</b>	<b>-146,7%</b>
Środki pieniężne na koniec okresu	77 470	119 565	-35,2%

W 2012 roku Spółka odnotowała ujemne przepływy pieniężne netto. Środki pieniężne wygenerowane z działalności operacyjnej i inwestycyjnej zostały wykorzystane na częściowe pokrycie ujemnego salda działalności finansowej.

### **Działalność operacyjna**

W 2012 roku Spółka uzyskała wysokie, dodatnie przepływy z działalności operacyjnej. Jest to efekt znacznej poprawy wyników z podstawowej działalności operacyjnej, do czego przyczyniły się Mistrzostwa Europy w piłce nożnej. Pozytywny wpływ ma także przeprowadzona w ostatnich latach restrukturyzacja sieci hoteli oraz optymalizacja kosztów.

### **Działalność inwestycyjna**

W 2012 roku Spółka osiągnęła dodatnie przepływy z działalności inwestycyjnej. Głównym źródłem wpływów były dywidendy uzyskane od spółek zależnych, jak również środki uzyskane ze sprzedaży hotelu Polonez w Poznaniu oraz udziałów w Orbis Transport Sp. z o.o. W 2012 roku Spółka otrzymała także zaliczki w łącznej kwocie 12 mln zł na poczet transakcji sprzedaży dwóch hoteli w Zakopanem.

Znacznie wyższe wpływy działalności inwestycyjnej wykazane w 2011 roku dotyczyły sprzedaży pięciu hoteli (Cracovia, Neptun, Proсна, Solny i Francuski) oraz nieruchomości hotelu Bristol w Warszawie i dawnego hotelu Petropol w Płocku. Dodatni wpływ miała także sprzedaż udziałów w Orbis Casino Sp. z o.o. Ponadto w grudniu 2011 roku uzyskano spłatę pożyczek od spółki zależnej Orbis Transport Sp. z o.o.

Wydatki działalności inwestycyjnej w obydwu okresach dotyczyły głównie nakładów na budowę hoteli ekonomicznych w Warszawie i Krakowie oraz wydatków na budowę hotelu Novotel w Łodzi.

### **Działalność finansowa**

Spółka wykazała ujemne przepływy z działalności finansowej w obydwu prezentowanych okresach. Środki pieniężne wygenerowane w 2012 roku z działalności operacyjnej i inwestycyjnej umożliwiły Spółce całkowitą spłatę pożyczki. Niższy poziom zobowiązań z tytułu kredytów i pożyczek w porównaniu z analogicznym okresem roku ubiegłego wpłynął również na istotny spadek wydatków związanych z obsługą zadłużenia.

Posiadana na koniec 2011 roku nadwyżka środków finansowych wynikająca z przeprowadzonych w roku ubiegłym transakcji sprzedaży nieruchomości została częściowo przeznaczona na wypłatę dywidendy.

Spółka nie zaciągała nowych zobowiązań kredytowych, nie odnotowano więc wpływów z działalności finansowej.

## 6. ANALIZA WSKAŹNIKOWA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH

Na podstawie sprawozdań finansowych (rachunek zysków i strat oraz sprawozdanie z sytuacji finansowej) przeprowadzono analizę obejmującą wskaźniki rentowności, aktywności i finansowania.

### 6.1 WSKAŹNIKI RENTOWNOŚCI

#### Wskaźnik rentowności kapitału (ROE)

	2012	2011
Zysk netto	104 241	126 696
Kapitał własny BO	1 858 656	1 731 960
Kapitał własny BZ	1 898 389	1 858 656
<b>Rentowność kapitału własnego</b>	<b>5,5%</b>	<b>7,1%</b>

Wskaźnik ten pokazuje stopę zysku generowaną przez inwestowany w przedsiębiorstwo kapitał. W 2012 roku wskaźnik ten zmniejszył się ze względu na osiągnięty niższy zysk netto.

#### Wskaźnik rentowności aktywów (ROA)

	2012	2011
Zysk netto	104 241	126 696
Aktywa razem BO	2 123 653	2 164 766
Aktywa razem BZ	2 026 645	2 123 653
<b>Rentowność aktywów</b>	<b>5,0%</b>	<b>5,9%</b>

Wskaźnik ten pokazuje stopę zysku generowaną przez aktywa przedsiębiorstwa. Wskaźnik ten pogorszył się nieznacznie w stosunku do 2011 roku.

#### Wskaźnik rentowności sprzedaży netto (ROS)

	2012	2011
Zysk netto	104 241	126 696
Przychody ze sprzedaży prod., towarów i materiałów	537 389	540 669
<b>Rentowność sprzedaży netto</b>	<b>19,4%</b>	<b>23,4%</b>

Wskaźnik ten pokazuje, jaki zysk netto generuje jedna jednostka sprzedaży. Rentowność sprzedaży spadła, na co istotny wpływ miała sprzedaż nieruchomości hotelowych w 2011 roku.

## 6.2 WSKAŹNIKI AKTYWNOŚCI

### Okres spływu należności

	2012	2011
Należności handlowe BO	22 994	25 112
Należności handlowe BZ	26 811	22 994
Przychody netto ze sprzedaży prod., tow. i materiałów	537 389	540 669
Liczba dni	360	360
<b>Szybkość obrotu należności</b>	<b>17</b>	<b>16</b>

Wskaźnik ten pokazuje, po ilu dniach średnio następuje spłata należności. W 2012 roku wskaźnik ten uległ niedużej zmianie. Okres realizacji należności nadal jest stosunkowo krótki (ok. 2,5 tygodnia), co świadczy o tym, że nie występuje zamrożenie środków na stanie należności.

### Szybkość regulowania zobowiązań

	2012	2011
Zobowiązania handlowe BO	66 663	35 283
Zobowiązania handlowe BZ	40 631	66 663
Koszt własny sprzedaży	399 515	423 656
Liczba dni	360	360
<b>Szybkość obrotu zobowiązań</b>	<b>48</b>	<b>43</b>

Wskaźnik ten pokazuje, po ilu dniach średnio następuje regulowanie zobowiązań. W 2012 roku szybkość regulowania zobowiązań pogorszyła się, głównie ze względu na dokonanie znacznej ilości zakupów inwestycyjnych w grudniu 2011 roku.

### Szybkość obrotu zapasów

	2012	2011
Zapasy BO	3 245	3 444
Zapasy BZ	2 933	3 245
Koszt własny sprzedaży	399 515	423 656
Liczba dni	360	360
<b>Szybkość obrotu zapasów</b>	<b>3</b>	<b>3</b>

Wskaźnik ten pokazuje, ile dni średnio trwa cykl obrotu zapasami. W 2012 roku cykl obrotu zapasami pozostał na tym samym poziomie co w 2011 roku.

### 6.3 WSKAŹNIKI FINANSOWANIA

#### Stopa zadłużenia

	2012	2011
Zobowiązania ogółem	128 256	264 997
Suma pasywów	2 026 645	2 123 653
<b>Stopa zadłużenia</b>	<b>6%</b>	<b>12%</b>

Stopa zadłużenia informuje o stopniu, w jakim aktywa są finansowane kapitałem obcym. W 2012 roku wskaźnik ten zmalał ze względu na spadek zadłużenia, wynikający z całkowitej spłaty pożyczki.

#### Wskaźnik pokrycia aktywów trwałych kapitałem własnym

	2012	2011
Kapitały własne	1 898 389	1 858 656
Aktywa trwałe	1 849 171	1 939 037
<b>Wskaźnik pokrycia aktywów trwałych kapitałem własnym</b>	<b>103%</b>	<b>96%</b>

Wskaźnik pokazuje, jaki procent aktywów trwałych finansowany jest kapitałem własnym. Wskaźnik ten w 2012 roku polepszył się, co jest efektem spadku poziomu rzeczowych aktywów trwałych oraz sprzedaży udziałów w Orbis Transport Sp. z o.o. przy jednoczesnym wzroście kapitału wskutek osiągnięcia wysokiego wyniku netto.

#### Wskaźnik bieżącej płynności

	2012	2011
Aktywa obrotowe i aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	177 474	184 616
Zobowiązania krótkoterminowe	88 005	225 978
<b>Wskaźnik bieżącej płynności</b>	<b>2,02</b>	<b>0,82</b>

Wskaźnik bieżącej płynności informuje, ile razy aktywa obrotowe pokrywają zobowiązania krótkoterminowe. Wskaźnik bieżącej płynności kształtuje się na dobrym poziomie. Poprawa w stosunku do roku ubiegłego wynika ze spłaty pożyczki.

## **7. ISTOTNE WYDARZENIA PO ZAKOŃCZENIU OKRESU SPRAWOZDAWCZEGO**

W dniu 21 stycznia 2013 roku spółka Aviva Otwarty Fundusz Emerytalny Aviva BZ WBK dokonała zbycia udziałów Orbis S.A. w wyniku czego zmniejszyła udział w ogólnej liczbie głosów w Spółce poniżej 10% do poziomu 9,94%.

## **8. INFORMACJA O PODMIOCIE UPRAWNIONYM DO BADANIA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH**

Dnia 13 lipca 2012 roku Spółka zawarła umowę z Deloitte Audyt Sp. z o.o. na przegląd i badanie sprawozdań finansowych Orbis S.A. Umowa obejmuje przegląd półrocznych sprawozdań finansowych (jednostkowego i skonsolidowanego) za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2012 roku i za 6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2013 roku oraz badanie rocznych sprawozdań finansowych (jednostkowego i skonsolidowanego) za 2012 i 2013 rok.

Łączna kwota netto wynagrodzenia należnego lub wypłaconego z tytułu badania sprawozdań jednostkowych i skonsolidowanych Orbis S.A. w 2012 roku wyniosła 557 tys. zł (w 2011 roku 559 tys. zł).

Wynagrodzenie z tytułu innych usług poświadczających (badanie i przegląd pakietów konsolidacyjnych) w 2012 roku wyniosło 60 tys. zł (w 2011 roku 60 tys. zł).

## **9. SPRAWY SPORNE**

Informacja o postępowaniach toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej znajduje się w informacji dodatkowej do jednostkowego sprawozdania finansowego Orbis S.A. za 2012 rok, w nocie 32.2.

## **10. TRANSAKCJE Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI**

Spółka zawiera transakcje z podmiotami powiązаныmi w oparciu o warunki rynkowe. Informacje o transakcjach z podmiotami powiązаныmi znajdują się w informacji dodatkowej do jednostkowego sprawozdania finansowego Orbis S.A. za 2012 rok, w nocie 35.

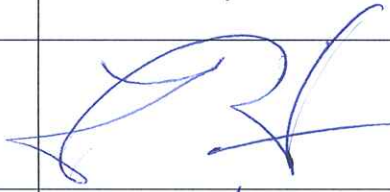

## **11. ZOBOWIĄZANIA I AKTYWA WARUNKOWE**

Informacja o zobowiązaniach i aktywach warunkowych, w tym o udzielonych i otrzymanych poręczeniach lub gwarancjach, znajduje się w informacji dodatkowej do jednostkowego sprawozdania finansowego Orbis S.A. za 2012 rok, w nocie 32.1.

Orbis Spółka Akcyjna  
Sprawozdanie Zarządu z działalności - 2012 rok  
(wszystkie kwoty wyrażone są w tys. zł, o ile nie podano inaczej)

---

PODPISY WSZYSTKICH CZŁONKÓW ZARZĄDU

Data	Imię i nazwisko	Stanowisko / Funkcja	Podpis
2013.02.19	Laurent Francois Picheral	Prezes Zarządu	
2013.02.19	Ireneusz Andrzej Węglowski	Wiceprezes Zarządu	
2013.02.19	Marcin Szewczykowski	Członek Zarządu	