

**Uchwała nr 60 / VIII / 2013
Rady Nadzorczej „Orbis” S.A.
z dnia 26 kwietnia 2013 r.**

w sprawie oceny sytuacji Spółki „Orbis” S.A.

Na podstawie § 10 ust. 4 Regulaminu Rady Nadzorczej „Orbis” S.A. uchwała się, co następuje:

§ 1

1. Rada Nadzorcza „Orbis” S.A. dokonała oceny sytuacji Spółki, w szczególności w zakresie sytuacji finansowej i perspektyw rozwoju Spółki i przedkłada tą ocenę Zwyczajnemu Walnemu Zgromadzeniu.
2. Ocena, o której mowa w ust. 1, stanowi załącznik do uchwały.

§ 2

Zobowiązuje się Zarząd „Orbis” S.A. do umożliwienia zapoznania się wszystkim akcjonariuszom z Oceną sytuacji Spółki, poprzez podanie treści niniejszej uchwały wraz z załącznikiem do publicznej wiadomości w raporcie bieżącym i udostępnienie tej Oceny, w trybie przyjętym dla dokumentacji przedstawianej Zwyczajnemu Walnemu Zgromadzeniu Spółki.


Głosowania przeprowadzono w trybie jawnym.

Liczba głosujących: 10

Liczba głosów za: 10

Liczba głosów przeciw: 0

Liczba głosów wstrzymujących się: 0


Claude Moscheni
Przewodniczący Rady Nadzorczej
„Orbis” S.A.

Zwięzła ocena sytuacji Orbis S.A. za 2012 rok przedkładana Walnemu Zgromadzeniu Akcjonariuszy

Rok 2012 był pomyślnym okresem dla branży hotelowej w Polsce. Orbis w pełni wykorzystał możliwości wynikające z pełnienia przez Polskę funkcji współgospodarza Mistrzostw UEFA EURO 2012. Dzięki mistrzostwom, jak również intensywnym działaniom pro-sprzedażowym i licznym akcjom marketingowym, poprawie uległy wyniki operacyjne Spółki. Najlepsze wyniki odnotowały hotele na rynku warszawskim, trójmiejskim i krakowskim.

W minionym roku Spółka kontynuowała proces restrukturyzacji posiadanej bazy hotelowej. Zamknięte zostały trzy hotele o niestrategicznym znaczeniu dla Grupy (Giewont w Zakopanem, Polonez w Poznaniu oraz Aria w Sosnowcu). W pierwszym półroczu zakończono budowę nowych obiektów - Orbis oddał do dyspozycji gości dwa kompleksy hotelowe ibis i ibis budget w Krakowie i Warszawie, oferujące łącznie 635 nowych pokoi w segmencie ekonomicznym. W 2012 roku kontynuowana była także budowa Novotelu w Łodzi (161 pokoi), którego otwarcie planowane jest na drugi kwartał 2013 roku. Były to ostatnie tego typu projekty finansowane przez Orbis, gdyż zgodnie z założeniami strategii „asset light” Spółka nie planuje w przyszłości budowy nowych hoteli. W kolejnych latach 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. W pierwszym kwartale 2013 roku Grupa Hotelowa Orbis powiększyła się już o 3 franczyzowane obiekty tj. Mercure Piotrków Trybunalski Vestil, Mercure Krynica-Zdrój Resort & SPA oraz ibis Styles Wałbrzych.

W 2012 roku podjęto także działania zmierzające do dalszej optymalizacji struktury Grupy. W pierwszym kwartale 2012 roku Orbis wycofał się z działalności przewozów autobusowych poprzez sprzedaż spółek PKS Gdańsk i PKS Tarnobrzeg. W grudniu 2012 roku sprzedano także wszystkie udziały w Capital Parking Sp. z o.o.. Aktualnie trwa proces sprzedaży spółki Orbis Transport Sp. z o.o.

Prowadzony konsekwentnie proces przekształceń w pozytywny sposób wpłynął na sytuację finansową Orbisu. Spółka utrzymuje mocną pozycję finansową, ze stanem środków pieniężnych i ich ekwiwalentów na dzień 31 grudnia 2012 roku na poziomie 77 mln zł. Stabilna i bezpieczna sytuacja finansowa Orbis S.A. została potwierdzona również w ostatnim ratingu Fitch na poziomie ‘BBB+(pol)’.

Orbis wkracza w 2013 rok jako Spółka działająca bardziej efektywnie, z jasno określonymi planami na przyszłość. Na przestrzeni roku 2012 wzmocnione zostały wszystkie trzy filary stanowiące podstawę strategii Orbisu, tzn. koncentracja na hotelarstwie, jako podstawowym obszarze działalności, rozwój w oparciu o umowy o zarządzanie i franczyzę oraz zrównoważony rozwój dla dobra środowiska (ECO) i społeczności lokalnych (EGO). Wprowadzane zmiany dają możliwość poprawy wyników finansowych oraz stanowią mocne fundamenty dla dalszego rozwoju Orbis S.A.

1. Kluczowe wyniki

Rachunek zysków i strat Orbis S.A.

w tys. złotych	2012	2011	% zmiany
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%
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%
EBITDA	130.904	226.296	-42,2%
Marża EBITDA (EBITDA/Przychody)	24,36%	41,85%	-17,5pp
Zysk z działalności operacyjnej – EBIT	32.264	116.202	-72,23%
Marża EBIT (EBIT/Przychody)	6,00%	21,49%	-15,5pp
Zysk na sprzedaży 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%
Zysk przed opodatkowaniem	113.601	150.409	-24,5%
Podatek dochodowy	(9.360)	(23.713)	60,5%
Zysk netto	104.241	126.696	-17,7%

Spółka Orbis S.A zamknęła rok 2012 zyskiem netto w wysokości 104.241 tys. zł, uzyskując w tym okresie wynik EBITDA w wysokości 130.904 tys. zł.

W 2012 roku Orbis wypracował przychody ze sprzedaży na niższym poziomie w porównaniu do 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 dostępnych 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 „zauważalnym” 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. W 2012 roku kontynuowane były 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 ustawowy wzrost obciążeń pracodawcy z tyt. 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.

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. z 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, jak również z istotnych wpływów uzyskanych ze sprzedaży kilku hoteli niemających strategicznego znaczenia (wskutek wysokiego salda środków pieniężnych wzrosły przychody z tytułu odsetek od lokat bankowych).

Istotnym ograniczeniem w bieżącym okresie uległy koszty finansowe. Wskutek dokonanej w sierpniu 2011 roku całkowitej spłaty kredytu inwestycyjnego, w 2012 roku Spółka poniosła znacznie niższe koszty finansowania zewnętrznego.

Prezentacja wyniku po eliminacji wpływu zdarzeń jednorazowych

w tys. złotych	2012	2011	% zmiany
EBITDA	130.904	226.296	-42,2%
1. sprzedaż nieruchomości	(750)	(116.200)	
2. aktualizacja rzeczowych aktywów trwałych i nieruchomości inwestycyjnych	3.134	4.864	
3. odwrócenie odpisu aktualizującego 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	
EBITDA „like-for-like”	142.487	134.278	6,1%

Wskaźniki operacyjne Orbis S.A.

	2012	2011	% zmiany
Wskaźniki			
frekwencja	52,0%	48,1%	3,9 pp
średnia cena za pokój (ARR) w zł	254,2	240,6	5,7%
przychód na jeden dostępny pokój (RevPAR) w zł	132,1	115,7	14,2%
liczba sprzedanych pokojonocy	1 253 607	1 298 804	-3,5%
liczba pokoi – hotele własne	6 170	7 011	-12,0%
Struktura sprzedanych pokojonocy w %			
klienci krajowi	51%	52%	-1,0pp
cudzoziemcy	49%	48%	1,0pp
klienci biznesowi	61%	64%	-3,0pp
klienci turystyczni	39%	36%	3,0pp

Satysfakcjonujące wyniki operacyjne osiągnięte przez Orbis S.A. w roku 2012 potwierdza wzrost przychodu na dostępny pokój (RevPAR) o 14,2%, tj. do poziomu 132,1 zł. Tak dobry wynik operacyjny został wypracowany poprzez wzrost zarówno frekwencji, jak i średniej ceny za pokój, w głównej mierze dzięki Mistrzostwom UEFA EURO 2012.

Na koniec 2012 roku, w porównaniu do 31 grudnia 2011 roku, Spółka odnotowała spadek liczby pokoi na skutek zamknięcia hoteli: Solny w Kołobrzegu, Neptun w Szczecinie, Cracovia i Francuski w Krakowie (w 2011 roku) oraz hoteli: Polonez w Poznaniu, Aria w Sosnowcu, Giewont i Mercure Kasprowy w Zakopanem (w 2012 roku). Spadek liczby pokoi w hotelach własnych Spółki jest niwelowany poprzez podpisywane umowy franczyzowe i umowy o zarządzanie.

W strukturze gości, analogicznie jak w roku ubiegłym, większy udział stanowili klienci biznesowi (61%) niż turyści (39%). Udział gości z Polski zmniejszył się o 1 pkt %. Cudzoziemcy stanowili 49% ogółu klientów.

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.

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 zmiana założeń przyjętych do wyceny aktuarialnej rezerw na nagrody jubileuszowe i odprawy emerytalne, tj. wydłużenie do 67 lat wieku emerytalnego dla kobiet i mężczyzn oraz obniżenie stopy dyskonta. Wpływ na te zmiany miały warunki panujące na polskim rynku finansowym.

Od 1 kwietnia 2012 roku zaczęły obowiązywać regulacje zawarte w nowym Zakładowym Układzie Zbiorowym Pracowników Orbis S.A. Sfinalizowano również negocjacje nad Regulaminem Zakładowego Funduszu Świadczeń, który wszedł w życie z dniem 1 stycznia 2013 roku.

Sukcesem zakończyły się dwuletnie negocjacje z Polską Agencją Rozwoju Przedsiębiorczości, w wyniku których Orbis pozyskał środki z Unii Europejskiej na dofinansowanie w wysokości 60% projektu szkoleniowo-rozwojowego „Inwestujemy w szkolenia i rozwój” w latach 2012/2013. Kontynuowana była również współpraca z Uniwersytetem Łódzkim przy drugiej edycji projektu „Top Talent Hotel Management” - branżowych studiów podyplomowych dla przyszłych menadżerów hoteli. W 2012 roku został uruchomiony kolejny międzynarodowy program dla przyszłej kadry kierowniczej pod nazwą „Talent Development Program”. W 2012 roku zrealizowano 6180 dni szkoleniowych dla 2900 pracowników Orbisu oraz pozostałych spółek Grupy Hotelowej Orbis.

2. Wybrane rezultaty i zjawiska wymagające monitorowania

- Stopa zadłużenia w 2012 roku spadła do poziomu 6,3%. Spółka nie korzystała z nowych źródeł finansowania zewnętrznego, dokonała natomiast całkowitej spłaty pożyczki w kwocie 110 mln zł zaciągniętej od spółki zależnej Hekon-Hotele Ekonomiczne S.A.. Na dzień 31 grudnia 2012 roku Spółka nie posiada zobowiązań z tytułu kredytów i pożyczek.
- Wskaźnik bieżącej płynności kształtuje się na poziomie 2,02 i uległ znacznej poprawie w porównaniu do roku ubiegłego, głównie wskutek dokonanej spłaty pożyczki. Aktualny poziom wskaźnika świadczy o dobrej efektywności wykorzystania wolnych zasobów majątkowych. Zdaniem Zarządu nie istnieją obecnie okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania działalności przez Spółkę. Stabilna sytuacja finansowa Spółki jest zapewniona z uwagi na wysoki stan środków pieniężnych przy braku zadłużenia z tytułu kredytów i pożyczek. Dodatkowo Spółka dysponuje niewykorzystanymi liniami kredytowymi w wysokości 120 mln zł.

3. Realizacja programu inwestycji

Spółka Orbis S.A. zrealizowała w 2012 roku nakłady na majątek trwały w wysokości 99 918 tys. zł, w ramach zatwierdzonego na 2012 rok budżetu.

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. 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.

Nakłady poniesione w 2012 roku zostały przeznaczone także na modernizację funkcjonujących w sieci hoteli. Do istotnych projektów służących podniesieniu standardu hoteli zrealizowanych w 2012 roku można m.in. zaliczyć modernizację wybranych pokoi i powierzchni ogólnodostępnych w hotelach marki Novotel w Warszawie, Krakowie, Wrocławiu i Gdańsku.

Nakłady w zakresie informatyki w ciągu 2012 roku dotyczyły głównie wdrożenia profesjonalnej usługi WiFi dla gości hotelowych. Zakończony został również proces standaryzacji hoteli Orbis w zakresie systemów IT.

W czwartym kwartale 2012 roku zostały rozpoczęte prace projektowe związane z gruntowną modernizacją 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.

Wśród planowanych inwestycji w 2013 roku istotną pozycję stanowi kontynuacja budowy hotelu Novotel w Łodzi, kontynuacja gruntownej modernizacji hotelu Sofitel Victoria oraz modernizacja/rebranding hotelu Mercure Warszawa Centrum (do 31 grudnia 2012 hotel funkcjonował pod marką Holiday Inn). Dodatkowo nadal modernizowane, w celu poprawy komfortu gości, będą inne już funkcjonujące hotele.

4. Popyt na usługi polskiego rynku hotelarskiego w 2012 roku

Ostatnie lata charakteryzowały się na rynku usług hotelowych dużą dynamiką zmian. Lata 2008-2009 były okresem bardzo ograniczonego popytu i znacznego pogorszenia wszystkich wskaźników operacyjnych hoteli. Ta trudna dla branży sytuacja była charakterystyczna również dla prawie wszystkich rynków europejskich. Sytuacja poprawiła się w roku 2010, a w roku 2011 rynek hotelarski przeżył zdecydowane ożywienie.

W 2012 roku, głównie dzięki organizacji Mistrzostw Europy w Piłce Nożnej Euro2012, rynek usług hotelarskich w Polsce, mimo zawirowań gospodarczych, utrzymał się na stabilnym poziomie.

Według oszacowań Instytutu Turystyki w 2012 roku Polskę odwiedziło 67,4 mln cudzoziemców (o 11% więcej niż w roku 2011). Liczbę przyjazdów turystów w tym okresie szacuje się na 14,8 mln (również o 11% więcej niż w roku ubiegłym).

Pierwsza połowa 2012 roku była zdecydowanie lepsza w odniesieniu do tego samego okresu roku ubiegłego. W większości miast hotele odnotowały wzrosty podstawowych wskaźników tj. frekwencji, średniej ceny i przychodu na jeden dostępny pokój. Najlepsze wyniki odnotowały oczywiście hotele, które gościły drużyny, ekipy dziennikarzy lub sponsorów i znajdowały się w miastach będących gospodarzami meczów.

W drugiej połowie 2012 roku z miesiąca na miesiąc sytuacja polskich hoteli ulegała stopniowemu pogorszeniu. W okresie wakacji dobre wyniki zostały jeszcze osiągnięte w obiektach zlokalizowanych w miejscowościach wypoczynkowych, w kurortach górskich i nad morzem. Udany lipiec miały również hotele w stolicy i innych większych miastach, głównie z uwagi na przesunięcie z czerwca części konferencji i spotkań biznesowych. Wrzesień i kolejne miesiące 2012 roku okazały się dużo słabsze, niż tego oczekiwali hotelarze. Wobec niepewnej sytuacji na rynkach europejskich oraz spowolnienia gospodarczego w Polsce wiele firm położyło duży nacisk na wprowadzanie oszczędności, w wyniku czego wyraźnie spadła liczba organizowanych imprez i wyjazdów motywacyjnych.

Zauważalnym problemem w ostatnim kwartale 2012 roku stały się ceny pokoi hotelowych. Coraz bardziej agresywna walka cenowa jest efektem coraz większej konkurencji na rynku usług hotelarskich w Polsce. Według portalu branżowego Hotelarstwo, w 2012 roku rozpoczęło działalność 21 hoteli oferujących 2,2 tys. pokoi. Najwięcej nowych pokoi zaoferowała Grupa Hotelowa Orbis (635 pokoi w czterech hotelach). Na drugim miejscu znalazł się Best Western, który zwiększył swoją sieć o 7 hoteli i 414 pokoi (1 nowy oraz 6 działających wcześniej jako obiekty niezależne). Trzecie miejsce należy do Louvre Hotels Group (398 pokoi w trzech hotelach – wszystkie nowe). Natomiast w wyniku rozbudowy już istniejących obiektów, powstało dodatkowo na rynku polskim pół tysiąca pokoi.

Mimo gorszej końcówki 2012 roku, według raportu Christie + Co "International Business Outlook 2013", polski rynek hotelowy, ze względu na wzrost znaczenia podróży służbowych i turystycznych, był jednym z najlepiej funkcjonujących rynków Europy w latach 2011-2012. Autorzy raportu oceniają, że rynek hotelarski w Polsce nadal się rozwija, ponieważ liczba łóżek hotelowych na 10 tys. mieszkańców jest jedną z najniższych w krajach UE, co pozostawia potencjał dla dalszego wzrostu.

Również Polska Organizacja Turystyczna pozytywnie ocenia perspektywę dla rynku hotelarskiego w Polsce. Dzięki kampanii promującej Polskę jako organizatora Euro2012 przewidywany jest rozwój turystyki przyjazdowej w kolejnych latach. Agencja liczy na znaczny wzrost turystów z Chin i innych państw azjatyckich, do czego powinna przyczynić się zarówno prowadzona na tamtych rynkach kampania reklamowa, jak i coraz większa liczba bezpośrednich połączeń lotniczych.

Uwzględniając powyższe fakty, a zwłaszcza realizację zaktualizowanej strategii Spółki, trwającą reorganizację oraz bezpieczną sytuację finansową, Rada Nadzorcza pozytywnie ocenia perspektywę rozwoju Spółki.

Przewodniczący Rady Nadzorczej

Claude Moscheni




Zastępca Przewodniczącego
Rady Nadzorczej

Jacek Kseń

Członek Rady Nadzorczej

Erez Boniel

Yann Caillère

Artur Gabor

Christian Karaoglanian

Andrzej Procajło

Andrzej Przytuła

Jarosław Szymański

Marc Vieilledent