

Projekt Uchwały  
do pkt 1 porządku obrad

Projekt Uchwały nr 1  
w sprawie wyboru Przewodniczącego

Na podstawie art. 409 § 1 Kodeksu spółek handlowych oraz § 5 Regulaminu Obrad Walnego Zgromadzenia, Walne Zgromadzenie wybiera na Przewodniczącego Walnego Zgromadzenia .....

Projekt Uchwały  
do pkt 3 porządku obrad

Projekt Uchwały nr 2  
w sprawie wyboru Komisji Skrutacyjnej

Na podstawie Zarządzenia Przewodniczącego Walnego Zgromadzenia wydanego w oparciu o § 9 Regulaminu Obrad Walnego Zgromadzenia na wniosek następujących akcjonariuszy:

1. ....
2. ....
- .....

Walne Zgromadzenie dokonało wyboru Komisji Skrutacyjnej w składzie:

- 1) .....
- 2) .....
- 3) .....

Projekt Uchwały  
do pkt 4 porządku obrad

Projekt Uchwały nr 3  
w sprawie przyjęcia porządku obrad

Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie przyjmuje następujący porządek obrad:

1. Otwarcie Walnego Zgromadzenia i wybór Przewodniczącego.
2. Stwierdzenie prawidłowości zwołania Walnego Zgromadzenia i jego zdolności do podejmowania uchwał.
3. Wybór Komisji Skrutacyjnej na wniosek akcjonariuszy.
4. Przyjęcie porządku obrad.
5. Powzięcie uchwały w sprawie sprzedaży hotelu "Mercure Mrągowo Resort & SPA".

Projekt uchwały Nr 4

w sprawie sprzedaży hotelu "Mercure Mrągowo Resort & SPA"

Działając na podstawie § 29 ust. 3 Statutu "Orbis" S.A. oraz art. 393 pkt 3 Kodeksu spółek handlowych uchwala się co następuje:

§ 1

Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy „Orbis” S.A. wyraża zgodę na zawarcie przez „Orbis” S.A. transakcji obejmującej sprzedaż:

- 1) zorganizowanej części przedsiębiorstwa w postaci hotelu "Mercure Mrągowo Resort & SPA" położonego przy ul. Giżyckiej 6 w Mrągowie, działającego obecnie jako oddział pod firmą "Orbis" S.A. Oddział Hotel "Mercure Mrągowo Resort & Spa" w Mrągowie, obejmującej składniki majątku przynależne do oddziału i prowadzonej przez oddział działalności („ZCP Hotel Mrągowo”),
- 2) nieruchomości, w ramach których prowadzona jest działalność ZCP Hotel Mrągowo, obejmujących prawo użytkowania wieczystego nieruchomości, stanowiącej działki gruntu nr 245/5, 245/6, 247/10, 247/11, 252/1 i 248/2 oraz 314/2 o łącznej powierzchni 101.399 m2, dla której Sąd Rejonowy w Mrągowie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgi wieczyste OL1M/00008330/9, OL1M/00016501/8, OL1M/00009824/6, a także prawa własności posadowionych na ww. gruntach budynków i innych urządzeń stanowiących odrębny przedmiot własności („Nieruchomości”).

§ 2

Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy „Orbis” S.A. wyraża zgodę, na sprzedaż ZCP Hotel Mrągowo oraz Nieruchomości na podstawie odrębnych umów sprzedaży, w terminach: ZCP Hotel Mrągowo do 29.02.2016 roku i Nieruchomości do 31.12.2016 roku. Jednocześnie, Nieruchomości zostaną wydzierżawione kupującemu na okres od dnia zbycia ZCP Hotelu Mrągowo do dnia finalizacji sprzedaży Nieruchomości.

§ 3

Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy „Orbis” S.A. wyraża zgodę, aby łączna wartość transakcji, w ramach której nastąpi sprzedaż ZCP Hotel Mrągowo i Nieruchomości, wyniosła 20 000 000 zł (dwadzieścia milionów złotych) netto, przy czym kwota ta obejmowała będzie:

- a) cenę sprzedaży ZCP Hotelu Mrągowo wynoszącą 400 000 zł (czteryście tysięcy złotych);
- b) cenę sprzedaży Nieruchomości oraz kwotę czynszu uzyskanego z tytułu dzierżawy Nieruchomości do dnia ich sprzedaży, w łącznej wysokości 19 600 000 (dziewiętnastu milionów sześciuset tysięcy złotych).

§ 4

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

## UZASADNIENIE

Zbycie zorganizowanej części przedsiębiorstwa wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy (art. 393 pkt 3 Ksh).

Hotel "Mercure Mrągowo Resort & SPA" posiada 214 pokoi, restaurację, bar, sale konferencyjne i część sportowo-rekreacyjną (SPA). W ostatnich latach istotnie uległy pogorszeniu jego wyniki finansowe. W latach 2010-2014 przychody całkowite obniżyły się o 14%. EBITDA w tym samym okresie uległa obniżeniu o 62%, a EBIT był ujemny. Ponadto, dla poprawienia efektywności operacyjnej oraz utrzymania pozycji konkurencyjnej na lokalnym rynku, hotel wymaga poniesienia w najbliższych latach znacznych nakładów inwestycyjnych.

W związku z powyższymi uwarunkowaniami ekonomicznymi, Zarząd „Orbis” S.A. podjął decyzję o sprzedaży hotelu "Mercure Mrągowo Resort & SPA".

W ramach przeprowadzonego przez „Orbis” S.A. procesu sprzedaży do spółki wpłynęły trzy propozycje zakupu hotelu. Najkorzystniejsza z nich została złożona przez DEPORIUM INC sp. z o.o., z siedzibą w Raszynie – spółkę działającą na rynku nieruchomości, posiadającą doświadczenie w segmencie obiektów handlowych i biurowych. Udziałowcy tej spółki posiadają również doświadczenie w prowadzeniu obiektów hotelowych.

W wyniku przeprowadzonych negocjacji „Orbis” S.A. („Sprzedający”) 13 stycznia 2016 roku zawarł z DEPORIUM INC sp. z o.o. („Kupujący”) przedwstępną umowę sprzedaży („Umowa Przedwstępna”):

- a) zorganizowanej części przedsiębiorstwa w postaci hotelu "Mercure Mrągowo Resort & SPA" („ZCP Hotel Mrągowo”) oraz
- b) nieruchomości, w ramach których prowadzona jest działalność ZCP Hotel Mrągowo („Nieruchomości”),

Zarząd „Orbis” S.A. poinformował o zawarciu powyższej Umowy Przedwstępnej w raporcie bieżącym nr 1/2016 z dnia 14 stycznia 2016 r.

Zgodnie z postanowieniami Umowy Przedwstępnej:

- a) zawarcie przyrzeczonej umowy sprzedaży ZCP Hotel Mrągowo nastąpi nie później niż do 29 lutego 2016 roku, pod warunkiem wyrażenia zgody na sprzedaż przez Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy „Orbis” S.A.,
- b) zawarcie przyrzeczonej umowy sprzedaży Nieruchomości, nastąpi w terminie do 31 grudnia 2016 roku, pod warunkiem nabycia przez Kupującego ZCP Hotel Mrągowo oraz zapłaty przez Kupującego czynszu należnego Sprzedającemu z tytułu dzierżawy Nieruchomości.

Jednocześnie z zawarciem Umowy Przedwstępnej pomiędzy Kupującym i Sprzedającym zawarte zostały:

- a) umowa dzierżawy Nieruchomości, która będzie obowiązywała od dnia podpisania przyrzeczonej umowy sprzedaży ZCP Hotel Mrągowo do 31 grudnia 2016 r., nie dłużej jednak niż do dnia zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży Nieruchomości. Zgodnie z warunkami umowy dzierżawy łączny czynsz należny Sprzedającemu za okres 10 (dziesięciu) miesięcy wyniesie 1 000 000 zł (jeden milion złotych) netto, przy czym w przypadku, jeżeli przyrzeczona umowa sprzedaży Nieruchomości zostanie zawarta przed upływem 10 (dziesięciu) miesięcy, część czynszu, która byłaby należna do końca ustalonego okresu dzierżawy (tj. 31 grudnia 2016 roku), doliczona zostanie do ceny sprzedaży Nieruchomości;

- b) *umowa franczyzy, która wejdzie w życie z dniem nabycia przez Kupującego ZCP Hotelu Mrągowo i która umożliwi Kupującemu kontynuowanie działalności hotelowej pod marką „Mercure”.*

*Łączna wartość transakcji sprzedaży ZCP Hotel Mrągowo i Nieruchomości ustalona została na kwotę 20 000 000 zł (dwudziestu milionów złotych) netto i obejmuje ona cenę należną z tytułu sprzedaży ZCP Hotel Mrągowo, cenę należną z tytułu sprzedaży Nieruchomości oraz czynsz z tytułu dzierżawy Nieruchomości. Na powyższą kwotę składają się:*

- 1) Cena należna z tytułu sprzedaży ZCP Hotel Mrągowo wynosząca 400 000 zł (czterysta tysięcy złotych). Zadatek w wysokości całości tej ceny został wpłacony przez Kupującego w dniu zawarcia Umowy Przedwstępnej;*
- 2) Czynsz z tytułu dzierżawy Nieruchomości w okresie do dnia zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży Nieruchomości w łącznej maksymalnej wysokości 1 000 000 zł (jednego miliona złotych);*
- 3) Cena należna z tytułu sprzedaży Nieruchomości wynosząca 18 600 000 zł (osiemnaście milionów sześćset tysięcy złotych). Zapłata przedmiotowej ceny nastąpi zgodnie z poniższymi ustaleniami:*
  - a) w dniu zawarcia Umowy Przedwstępnej Kupujący wpłacił zadatek w wysokości 3 100 000 zł (trzech milionów stu tysięcy złotych),*
  - b) kwota 4 000 000 zł (czterech milionów złotych) wpłacona zostanie przez Kupującego przed podpisaniem przyrzeczonej umowy sprzedaży Nieruchomości,*
  - c) kwota 11 500 000 zł (jedenastu milionów pięciuset tysięcy złotych) płatna będzie w ratach, w terminie do 31.12.2019 r. Płatność tej kwoty zabezpieczona zostanie hipoteką ustanowioną na Nieruchomościach.*

*Cena sprzedaży Nieruchomości może zostać powiększona o odpowiednią część kwoty czynszu ustalonego z tytułu dzierżawy Nieruchomości, o którym mowa w pkt. 2, jak zostało to wyjaśnione powyżej. W takim przypadku, płatność części określonej w pkt b powyżej zostanie odpowiednio powiększona.*

*Mając powyższe na uwadze, Zarząd „Orbis” S.A. stwierdza, iż sprzedaż ZCP Hotel Mrągowo i Nieruchomości na warunkach uzgodnionych w ramach Umowy Przedwstępnej jest uzasadniona, w związku z czym wnosi o podjęcie przez Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy „Orbis” S.A. uchwały w powyżej proponowanym brzmieniu.*