

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, Nadzwyczajne 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.
-

Nadzwyczajne 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 przedmiocie wyrażenia zgody na sprzedaż zorganizowanych części przedsiębiorstwa w postaci hoteli „Mercure Jelenia Góra” w Jeleniej Górze i „Mercure Karpacz Resort” w Karpaczu.
6. Zmiany w składzie Rady Nadzorczej.

w przedmiocie wyrażenia zgody na sprzedaż zorganizowanych części przedsiębiorstwa
w postaci hoteli „Mercure Jelenia Góra” w Jeleniej Górze i „Mercure Karpacz Resort”
w Karpaczu

§ 1

Działając na podstawie § 29 ust. 3 Statutu "Orbis" S.A. oraz art. 393 pkt 3 Kodeksu spółek handlowych, Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy „Orbis” S.A. wyraża zgodę na sprzedaż za całkowitą łączną cenę netto 26 500 000 zł (dwudziestu sześciu milionów pięciuset tysięcy złotych), zorganizowanych części przedsiębiorstwa w postaci hoteli:

1. „Mercure Jelenia Góra” położonego przy ul. Sudeckiej 63 w Jeleniej Górze, działającego jako oddział pod firmą „Orbis” S.A. Oddział Hotel „Mercure Jelenia Góra” w Jeleniej Górze („Hotel 1”). Transakcja sprzedaży obejmie wszystkie składniki majątku (w tym nieruchomości oraz mienie ruchome) przynależne do Hotelu 1 i prowadzonej przez Hotel 1 działalności, w tym w szczególności prawo użytkowania wieczystego nieruchomości stanowiącej działkę gruntu nr 198/3 o powierzchni 7.205 m² z obrębem ewidencyjnego 33, dla której Sąd Rejonowy w Jeleniej Górze, VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW JG1J/00033087/1, a także prawa własności posadowionych na powyższych gruntach budynków i innych urządzeń stanowiących odrębny od gruntu przedmiot własności;
2. „Mercure Karpacz Resort” w Karpaczu położonego przy ul. Obrońców Pokoju 5 w Karpaczu, działającego jako oddział pod firmą „Orbis” S.A. Oddział Hotel „Mercure Karpacz Resort” w Karpaczu („Hotel 2”). Transakcja sprzedaży obejmie wszystkie składniki majątku (w tym nieruchomości oraz mienie ruchome) przynależne do Hotelu 2 i prowadzonej przez Hotel 2 działalności, w tym w szczególności prawo użytkowania wieczystego nieruchomości stanowiących działki nr 652 i 650/6, o powierzchni 31 213 m² z obrębem 3, dla których Sąd Rejonowy w Jeleniej Górze, VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW JG1J/00026829/3, a także prawa własności posadowionych na powyższych gruntach budynków i innych urządzeń stanowiących odrębny od gruntu przedmiot własności.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

UZASADNIENIE

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

Realizowana przez „Orbis” S.A. polityka koncentracji własnych inwestycji w Polsce na rynkach ośmiu największych aglomeracji przesądza o niestrategicznej lokalizacji hoteli „Mercure Jelenia Góra” i „Mercure Karpacz Resort”. Ponadto, ze względu na swój wiek i stan techniczny, są to obiekty wymagające znacznych nakładów inwestycyjnych, szczególnie w przypadku hotelu „Mercure Jelenia Góra”.

1. Hotel „Mercure Jelenia Góra” jest obiektem wybudowanym w 1990 r., który w ostatnich latach odnotowuje ujemne wyniki finansowe. Budynek wymaga poniesienia znacznych nakładów inwestycyjnych związanych zarówno z infrastrukturą techniczną, jak i wyposażeniem. Ponieważ plany realizacji własnych inwestycji przez „Orbis” S.A. są skierowane do innych aglomeracji miejskich i „Orbis S.A.” nie planuje poniesienia wydatków

inwestycyjnych na przedmiotowy hotel, jego wyniki operacyjne i finansowe będą się dodatkowo stopniowo pogarszały.

2. Hotel „Mercure Karpacz Resort” jest obiektem wybudowanym w 1976 r. Obiekt ten został zmodernizowany w latach 2007 – 2009, niemniej jednak wymaga poniesienia dodatkowych nakładów inwestycyjnych, m.in. związanych z modernizacją części budynku oraz powierzchni ogólnodostępnych. Wyniki finansowe osiągnięte przez hotel odbiegają od poziomu oczekiwanego przez „Orbis” S.A., a hotel zlokalizowany jest w miejscowości turystycznej, w której inwestycje własne „Orbis” S.A., zgodnie z przyjętą strategią Spółki, nie będą realizowane.

W związku z powyższymi uwarunkowaniami, Zarząd „Orbis” S.A. podjął decyzję o łącznej sprzedaży hoteli „Mercure Jelenia Góra” i „Mercure Karpacz Resort”. W toku negocjacji prowadzonych z potencjalnymi inwestorami, Zarząd „Orbis” S.A. wybrał najkorzystniejszą ofertę, złożoną przez inwestora indywidualnego, obejmującą cenę nabycia w kwocie 26 500 000 zł (dwudziestu sześciu milionów pięciuset tysięcy złotych) netto i zawarcie długoterminowych umów franczyzy dla obydwu hoteli. W efekcie powyższego, w dniu 09.02.2017 roku zawarta została przedwstępna umowa sprzedaży hoteli „Mercure Jelenia Góra” i „Mercure Karpacz Resort”, przy czym, przewidzianym w umowie warunkiem, niezbędnym do sfinalizowania transakcji, jest wyrażenie zgody na sprzedaż hoteli przez Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy „Orbis” S.A. Zgodnie z umową przedwstepną, zawarcie umowy przyrzeczonej powinno nastąpić w terminie do 31.03.2017 roku. Jednocześnie „Orbis” S.A. zawarła z kupującym umowy franczyzy, na podstawie których, po zrealizowaniu sprzedaży obydwu hotele będą kontynuowały działalność pod marką „Mercure”.

(Zarząd „Orbis” S.A. poinformował o zawarciu powyższej umowy przedwstępnej i umów franczyzy w raporcie bieżącym nr 3/2017 z dnia 10.02.2017 r.)

Zarząd informuje, iż ustalona w umowie przedwstępnej cena sprzedaży przekracza wartość netto hoteli w księgach „Orbis” S.A., która na dzień 31.12.2016 r. wynosiła 22,4 mln zł. Ustalona cena jest również wyższa od wartości oszacowanej przez niezależnego rzeczoznawcę majątkowego, specjalizującego się w wycenach nieruchomości hotelowych. Operaty szacunkowe sporządzone w 2016 roku przez Pro Value Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie określają wartość hoteli na łączną kwotę 25,1 mln zł. Wartość hoteli została określona w podejściu dochodowym, metodą zysków.

Jednocześnie Zarząd informuje, że nabywca hoteli „Mercure Jelenia Góra” i „Mercure Karpacz Resort” nie ma żadnych powiązań z jakimkolwiek podmiotem wchodzącym w skład grupy kapitałowej „Orbis” S.A. lub grupy kapitałowej Accor S.A. (większościowego akcjonariusza „Orbis” S.A.).

Zarząd informuje ponadto, iż sprzedaż hoteli „Mercure Jelenia Góra” i „Mercure Karpacz Resort” została pozytywnie zaopiniowana przez Radę Nadzorczą „Orbis” S.A.

Mając powyższe na uwadze, Zarząd „Orbis” S.A. stwierdza, iż sprzedaż zorganizowanych części przedsiębiorstwa w postaci hoteli „Mercure Jelenia Góra” i „Mercure Karpacz Resort” za cenę 26.500.000 zł (dwudziestu sześciu milionów pięciuset tysięcy złotych) jest w pełni uzasadniona, w związku z czym wnosi o podjęcie przez Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy „Orbis” S.A. uchwały w powyżej proponowanym brzmieniu.

Projekt Uchwały
do pkt 6 porządku obrad

Projekt Uchwały nr 5

w sprawie zmian w składzie Rady Nadzorczej „Orbis” S.A.

§ 1

Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki "Orbis" S.A., działając na podstawie art. 385 § 1 kodeksu spółek handlowych oraz § 16 ust. 2 Statutu Spółki, do składu Rady Nadzorczej „Orbis” S.A. X kadencji powołuje Pana/ią

§ 2

Niniejsza uchwała wchodzi w życie z dniem 1 kwietnia 2017 r.