

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 zorganizowanej części przedsiębiorstwa w postaci hotelu „ibis Katowice Zabrze” w Zabrze.
6. Powzięcie uchwały w przedmiocie wyrażenia zgody na sprzedaż zorganizowanych części przedsiębiorstwa w postaci hotelu „Mercure Toruń Centrum” i hotelu „ibis Budget Toruń” wraz z nieruchomością z nieukończonym budynkiem hotelowym.

Projekt Uchwały
do pkt 5 porządku obrad

Projekt Uchwały nr 4
w przedmiocie wyrażenia zgody na sprzedaż zorganizowanej części przedsiębiorstwa
w postaci hotelu „ibis Katowice Zabrze” w Zabrze

§ 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 cenę netto nie niższą niż 7 600 000 zł (siedem milionów sześćset tysięcy złotych), zorganizowanej części przedsiębiorstwa w postaci hotelu „ibis Katowice Zabrze” położonego przy ul. Jagiellońskiej 4 w Zabrze („Hotel”). Transakcja sprzedaży obejmie wszystkie składniki majątku (w tym nieruchomości oraz mienie ruchome) przynależne do Hotelu i prowadzonej przez Hotel działalności, w tym w szczególności prawo własności nieruchomości stanowiącej działkę ewidencyjną nr 1681/102 z obrębu 12 Zabrze, o powierzchni 3 540 m², dla której Sąd Rejonowy dla Zabrza, VI Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą numer KW GL1Z/00027394/6, wraz z prawem własności posadowionych na niej budynków, budowli i urządzeń.

§ 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 hotelu „ibis Katowice Zabrze” położonego w Zabrze.

Hotel „ibis Katowice Zabrze” został wybudowany w 2001 r., posiada 114 pokoi, restaurację i 1 salę konferencyjną. Hotel wymaga poniesienia nakładów inwestycyjnych związanych zarówno z modernizacjami infrastruktury technicznej, jak i dostosowaniem produktu do aktualnych wymogów marki.

Jednocześnie ze względu na lokalizację Hotelu i przyjętą przez Spółkę strategię inwestycyjną oraz osiągnięte przez Hotel wyniki finansowe, które odbiegają od poziomu oczekiwanego, „Orbis” S.A. nie planuje ponoszenia w tym obiekcie dalszych nakładów inwestycyjnych.

W związku z powyższymi uwarunkowaniami, Zarząd „Orbis” S.A. podjął decyzję o sprzedaży hotelu „ibis Katowice Zabrze” w Zabrze. W toku negocjacji prowadzonych z potencjalnymi inwestorami, Zarząd „Orbis” S.A. wybrał najkorzystniejszą ofertę, złożoną przez inwestora indywidualnego, obejmującą cenę nabycia w kwocie 7 600 000 zł (siedmiu milionów sześciuset tysięcy złotych) netto oraz zawarcie umowy franczyzy dla Hotelu na okres 10 lat. W efekcie powyższego, w dniu 09.08.2017 roku zawarta została przedwstępna umowa sprzedaży Hotelu „ibis Katowice Zabrze” w Zabrze, przy czym, przewidzianym w umowie warunkiem, niezbędnym do sfinalizowania transakcji, jest wyrażenie zgody na sprzedaż Hotelu przez Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy „Orbis” S.A. Zgodnie z umową przedwstępną, zawarcie umowy przyrzeczonej powinno nastąpić w terminie do 30.09.2017 roku. Jednocześnie „Orbis” S.A. zawarła z kupującym umowę franczyzy, na podstawie której, po zrealizowaniu sprzedaży, Hotel będzie kontynuował działalność pod marką „ibis”.

Zarząd informuje, iż ustalona w umowie przedwstępnej cena sprzedaży przekracza wartość netto hotelu w księgach „Orbis” S.A., która na dzień 30.06.2017 r. wynosi 7,58 mln PLN. Ustalona cena jest również wyższa od wartości oszacowanej przez niezależnego

rzeczoznawcę majątkowego, specjalizującego się w wycenach nieruchomości hotelowych. Operat szacunkowy sporządzony w 2016 roku przez Pro Value Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie określają wartość Hotelu na łączną kwotę 5,4 mln PLN. Wartość Hotelu została określona w podejściu dochodowym, metodą zysków.

Jednocześnie Zarząd informuje, że nabywca hotelu „ibis Katowice Zabrze” nie ma żadnych powiązań personalnych lub kapitałowych, 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 hotelu „ibis Katowice Zabrze” za w/w cenę została pozytywnie zaopiniowana przez Radę Nadzorczą „Orbis” S.A.

Mając powyższe na uwadze, Zarząd „Orbis” S.A. stwierdza, iż sprzedaż zorganizowanej części przedsiębiorstwa w postaci hotelu „ibis Katowice Zabrze” w Zabrzu, za cenę 7 600 000 zł (siedmiu milionów sześciuset 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 przedmiocie wyrażenia zgody na sprzedaż zorganizowanych części przedsiębiorstwa w postaci hotelu „Mercure Toruń Centrum” i hotelu „ibis budget Toruń” wraz z nieruchomością z nieukończonym budynkiem hotelowym

§ 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.:

- 1) wyraża zgodę na sprzedaż zorganizowanej części przedsiębiorstwa w postaci hotelu „Mercure Toruń Centrum” położonego przy ul. Józefa Ignacego Kraszewskiego 1-3 w Toruniu, za cenę netto nie niższą niż 18 000 000 zł (osiemnaście milionów złotych). Transakcja sprzedaży obejmie wszystkie składniki majątku (w tym nieruchomości oraz mienie ruchome) przynależne do hotelu „Mercure Toruń Centrum” i prowadzonej przez hotel „Mercure Toruń Centrum” działalności, w tym w szczególności prawo użytkowania wieczystego nieruchomości o powierzchni 7.619 m², stanowiącej działkę o numerze ewidencyjnym 154/2, położoną w obrębie ewidencyjnym 0013, dla której Sąd Rejonowy w Toruniu, VI Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą numer TO1T/00016175/2, wraz z prawem własności posadowionych na niej budynków, budowli i urządzeń;
- 2) wyraża zgodę na sprzedaż zorganizowanej części przedsiębiorstwa w postaci hotelu „ibis Budget Toruń” położonego przy ul. ks. Jerzego Popiełuszki 2a w Toruniu, za cenę netto nie niższą niż 6 450 000 zł (sześć milionów czterysta pięćdziesiąt tysięcy złotych), przy czym sprzedaż zorganizowanej części przedsiębiorstwa realizowana będzie łącznie ze sprzedażą prawa użytkowania przylegającej nieruchomości, stanowiącej działkę nr 329/5, położonej w Toruniu przy ul. Popiełuszki 2 o powierzchni 3.489 m² (powstałej w wyniku decyzji o zatwierdzeniu podziału nieruchomości położonej w Toruniu przy ul. Popiełuszki 2, 2a stanowiącej działkę ewidencyjną numer 329/2, dla której to nieruchomości, w dniu dokonania podziału Sąd Rejonowy w Toruniu, VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadził księgę wieczystą numer KW TO1T/00029943/1) wraz z prawem własności budynku i urządzeń stanowiących odrębny od gruntu przedmiot własności, za cenę netto nie niższą niż 4 550 000 zł (cztery miliony pięćset pięćdziesiąt tysięcy

złotych), w związku z czym łączna cena netto za sprzedaż w/w zorganizowanej części przedsiębiorstwa oraz nieruchomości będzie nie niższa niż 11 000 000 zł (jedenaście milionów złotych).

Transakcja sprzedaży zorganizowanej części przedsiębiorstwa w postaci hotelu „ibis Budget Toruń” obejmie wszystkie składniki majątku (w tym nieruchomość oraz mienie ruchome) przynależne do hotelu „ibis Budget Toruń” i prowadzonej przez hotel „ibis Budget Toruń” działalności, w tym w szczególności prawo użytkowania wieczystego nieruchomości o powierzchni 2.134 m², stanowiącej działkę o numerze ewidencyjnym 329/4, położoną w obrębie ewidencyjnym 0012 (powstała w wyniku wydania decyzji o zatwierdzeniu podziału nieruchomości położonej w Toruniu przy ul. Popiełuszki 2, 2a stanowiącej działkę ewidencyjną numer 329/2, dla której to nieruchomości, w dniu dokonania podziału Sąd Rejonowy w Toruniu, VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadził księgę wieczystą numer KW TO1T/00029943/1), wraz z prawem własności posadowionych na niej budynków, budowli i urządzeń.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

UZASADNIENIE

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

Przed wszystkim Zarząd „Orbis” S.A. podkreśla, że realizowana przez Spółkę polityka koncentracji własnych inwestycji w Polsce na rynkach ośmiu największych aglomeracji przesądza o niestrategicznej lokalizacji hoteli „Mercure Toruń Centrum” oraz „ibis budget Toruń”. Istotny jest również stan przedmiotowych obiektów:

- 1) Hotel „Mercure Toruń Centrum” został wybudowany w 1972 r. i posiada 110 pokoi. Obiekt ten ostatni generalny remont przeszedł w 2003 roku i aktualnie wymaga poniesienia znaczących nakładów inwestycyjnych, związanych zarówno z modernizacjami infrastruktury technicznej, jak i dostosowaniem produktu do aktualnych standardów marki Mercure i wymagań rynku. W związku z przyjętą strategią inwestycyjną, „Orbis” S.A. nie planuje poniesienia powyżej wskazanych nakładów, niezbędnych dla poprawienia efektywności operacyjnej i wyników finansowych;*
- 2) Hotel „ibis budget Toruń” jest obiektem wybudowanym w 2009 r., posiada 83 pokoje. Obiekt ten, w celu dostosowania produktu do wymagań rynku, również wymaga poniesienia nakładów inwestycyjnych. W związku z położeniem hotelu „ibis budget Toruń” w lokalizacji o niestrategicznym znaczeniu dla rozwoju inwestycji własnych „Orbis” S.A., Spółka nie planuje poniesienia nakładów niezbędnych dla modernizacji hotelu „ibis budget Toruń”.*

Zarząd wyjaśnia jednocześnie, że do nieruchomości hotelu „ibis budget Toruń” przylega nieruchomość, na której znajduje się nieukończony budynek, pierwotnie przeznaczony pod budowę hotelu marki „ibis”. Budowa hotelu „ibis” została przerwana w 2008 roku ze względu na ówczesną niesprzyjającą sytuację rynkową, a jej ukończenie wymagałoby poniesienia znaczących nakładów inwestycyjnych.

Z uwagi na sąsiedztwo i przeznaczenie pod tożsamą działalność, sprzedaż hotelu „ibis budget Toruń” i nieruchomości realizowana jest łącznie.

W związku z powyższymi uwarunkowaniami, Zarząd „Orbis” S.A. podjął decyzję o sprzedaży, hoteli „Mercure Toruń Centrum” oraz „ibis budget Toruń” działających w formie zorganizowanych części przedsiębiorstwa oraz sprzedaży nieruchomości, na której znajduje się nieukończony budynek hotelu „ibis” (tj. sprzedaży prawa użytkowania wieczystego działki gruntu wraz z prawem własności nieukończonego budynku hotelu i urządzeń stanowiących odrębny od gruntu przedmiot własności).

W wyniku negocjacji prowadzonych z potencjalnymi inwestorami, Zarząd „Orbis” S.A. wybrał najkorzystniejszą ofertę nabycia przedmiotowych obiektów za łączną kwotę 29 000 000 zł (dwadzieścia dziewięć milionów złotych) netto, złożoną przez Cube spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Bydgoszczy. Na proponowaną cenę składają się kwota 18 000 000 zł (osiemnastu milionów złotych) netto oferowana za hotel „Mercure Toruń Centrum” oraz kwota 11 000 000 zł (jedenastu milionów złotych) netto oferowana łącznie za hotel „ibis budget Toruń” oraz nieruchomość, na której znajduje się nieukończony budynek hotelowy. Oferta zakładała również zawarcie długoterminowych umów franczyzy dla obydwu działających hoteli i hotelu, który powstanie po ukończeniu, przez nabywcę inwestycji na nieruchomości. Oferent - Cube sp. z o.o. obecnie posiada zawartą z „Orbis” S.A. w dniu 19 września 2013 r. umowę franczyzy na podstawie której prowadzi, jako franczyzobiorca, hotel „Mercure Bydgoszcz Sepia”.

W efekcie powyższego, w dniu 30.08.2017 roku „Orbis” S.A. zawarła z Cube sp. z o.o. przedwstępne umowy sprzedaży hotelu „Mercure Toruń Centrum” oraz hotelu „ibis budget Toruń” i nieruchomości, na której znajduje się nieukończony budynek hotelowy, przy czym, przewidzianym w umowach warunkiem, niezbędnym do sfinalizowania transakcji, jest wyrażenie zgody na sprzedaż hoteli (zorganizowanych części przedsiębiorstwa) przez Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy „Orbis” S.A. Zgodnie z umowami przedwstępnymi, zawarcie umowy przyrzeczonej dla hotelu „Mercure Toruń Centrum” powinno nastąpić w dniu 30.09.2017 roku, natomiast umów przyrzeczonych dla hotelu „ibis budget Toruń” i sąsiadującej nieruchomości, w terminie do 30.09.2018 roku. Zapłata ceny przez nabywcę nastąpi po zawarciu ostatecznych umów sprzedaży, z wyjątkiem kwoty 1 800 000 zł (jednego miliona ośmiuset tysięcy złotych), która została wpłacona w formie zadatku w ramach nabycia hotelu „Mercure Toruń Centrum”. Jednocześnie „Orbis” S.A. zawarła z kupującym 3 (trzy) długoterminowe umowy franczyzy, na podstawie których, po zrealizowaniu sprzedaży hotele „Mercure Toruń Centrum” i „ibis budget Toruń” będą kontynuowały działalność pod dotychczasowymi markami, natomiast hotel, który powstanie po ukończeniu przez nabywcę budowy budynku znajdującego się na nieruchomości, będzie prowadzony pod marką „ibis Styles”.

(Zarząd „Orbis” S.A. poinformował o zawarciu powyższych umów przedwstępnych i umów franczyzy w raporcie bieżącym nr 30/2017 z dnia 31.08.2017 r.)

Zarząd informuje, iż ustalona łączna cena sprzedaży wynosząca 29 000 000 zł (dwadzieścia dziewięć milionów złotych) netto przekracza łączną wartość netto przedmiotowych obiektów w księgach „Orbis” S.A. która w dniu 30.06.2017 r. wynosiła 18,8 mln zł (hotel „Mercure Toruń Centrum” – 11,2 mln zł oraz hotel „ibis budget Toruń” i nieruchomość z nieukończonym budynkiem hotelowym, łącznie 7,6 mln zł).

Ustalona cena jest również wyższa od rynkowej 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 łączną wartość rynkową obiektów na kwotę 26,9 mln zł (hotel „Mercure Toruń Centrum” – 16,6 mln zł oraz hotel „ibis budget Toruń” i nieruchomość z nieukończonym budynkiem hotelowym, łącznie 10,3 mln zł).

Zarząd informuje ponadto, iż sprzedaż hoteli „Mercure Toruń Centrum”, „ibis budget Toruń” oraz nieruchomości, na której znajduje się nieukończony budynek hotelowy, za kwotę nie niższą niż 27 500 000 zł (dwadzieścia siedem milionów pięćset tysięcy złotych) netto, została pozytywnie zaopiniowana przez Radę Nadzorczą „Orbis” S.A.

Dodatkowo Zarząd informuje, że nabywca - Cube spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, nie ma żadnych powiązań kapitałowych lub personalnych, z jakimkolwiek podmiotem wchodzącym w skład grupy kapitałowej „Orbis” S.A. lub grupy kapitałowej Accor S.A. (większościowego akcjonariusza „Orbis” S.A.).

Mając powyższe na uwadze, Zarząd „Orbis” S.A. stwierdza, iż sprzedaż zorganizowanych części przedsiębiorstwa w postaci „Mercure Toruń Centrum” oraz „ibis budget Toruń” i

sąsiedniej nieruchomości, na której znajduje się nieukończony budynek hotelowy, na powyżej przedstawionych warunkach jest w pełni uzasadniona, w związku z czym wnosi o podjęcie przez Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy „Orbis” S.A. uchwały w powyżej proponowanym brzmieniu.