

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 Cieszyn” w Cieszynie i „Ibis Styles Bielsko-Biała” w Bielsku-Białej.
6. Zmiany w składzie Rady Nadzorczej.

Projekt Uchwały
do pkt 5 porządku obrad

Projekt Uchwały nr 4

w przedmiocie wyrażenia zgody na sprzedaż zorganizowanych części przedsiębiorstwa w postaci hoteli „Mercure Cieszyn” w Cieszynie i „ibis Styles Bielsko-Biała” w Bielsku-Białej

§ 1

Działając na podstawie § 29 ust. 3 Statutu "Orbis" S.A. oraz art. 393 pkt 3 Kodeksu spółek handlowych, Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy „Orbis” S.A. wyraża zgodę na sprzedaż, za całkowitą łączną cenę netto 8 100 000 zł (ośmiu milionów stu tysięcy złotych), zorganizowanych części przedsiębiorstwa w postaci hoteli:

1. "Mercure Cieszyn" położonego przy ul. Motelowej 21 w Cieszynie, działającego, jako oddział pod firmą: "Orbis" S.A. Oddział Hotel "Mercure Cieszyn" w Cieszynie („Hotel Mercure Cieszyn”). Transakcja sprzedaży obejmie wszystkie składniki majątku (w tym nieruchomości oraz mienie ruchome) przynależne do Hotelu Mercure Cieszyn i prowadzonej przez Hotel Mercure Cieszyn działalności, w tym w szczególności prawo użytkowania wieczystego nieruchomości stanowiących działki gruntu nr nr 167/1, 167/2, 180/4, 180/5 i 213/6 o łącznej powierzchni 19 490 m² z obrębu ewidencyjnego 69, dla których Sąd Rejonowy w Cieszynie, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgi wieczyste KW BB1C/00051095/2 i BB1C/00071485/9, a także prawa własności posadowionych na powyższych gruntach budynków i innych urządzeń stanowiących odrębny od gruntu przedmiot własności,
2. "ibis Styles Bielsko-Biała" położonego przy ulicy Żywieckiej 93 w Bielsku - Białej, działającego jako oddział pod firmą: "Orbis" S.A. Oddział Hotel "ibis Styles Bielsko-Biała" w Bielsku - Białej („Hotel ibis Styles Bielsko-Biała”). Transakcja sprzedaży obejmie wszystkie składniki majątku (w tym nieruchomości oraz mienie ruchome) przynależne do Hotelu ibis Styles Bielsko-Biała i prowadzonej przez Hotel ibis Styles Bielsko-Biała działalności, w tym w szczególności prawo użytkowania wieczystego nieruchomości stanowiącej działki gruntu nr nr 119/15 i 204/57 o powierzchni 7 886 m² z obrębu ewidencyjnego 0032 Lipnik, dla której Sąd Rejonowy w Bielsku-Białej, VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW BB1B/00035048/9, 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 największych aglomeracji, przesądza o niestrategicznej lokalizacji hoteli „Mercure Cieszyn” i „ibis Styles Bielsko-Biała”. Ponadto, ze względu na swój wiek i stan techniczny, są to obiekty wymagające znacznych nakładów inwestycyjnych.

1. *Hotel „Mercure Cieszyn” jest obiektem wybudowanym w 1976 r. Obiekt ten wymaga poniesienia nakładów inwestycyjnych, przy czym konieczna jest m.in. modernizacja części ogólnodostępnej – bar, restauracja oraz kuchni, remonty i modernizacja parkingu oraz kotłowni*

gazowej. Wstępna kalkulacja budżetowa na wykonanie potrzebnych prac w hotelu wynosi około 4,7 mln PLN.

2. Hotel „ibis Styles Bielsko-Biała” jest obiektem wybudowanym w 1985 r., który w ostatnich latach odnotowuje ujemne wyniki finansowe. W 2015 r. została przeprowadzona wstępna renowacja hotelu połączona ze zmianą marki, która objęła renowacje lobby oraz restauracji. Obiekt ten nadal wymaga poniesienia nakładów inwestycyjnych związanych zarówno z modernizacjami infrastruktury technicznej, jak i dostosowaniem produktu do aktualnych standardów marki ibis Styles i wymagań rynku. Wstępna kalkulacja budżetowa na wykonanie generalnego remontu hotelu wynosi około 7,8 mln PLN.

Mając na uwadze powyższe okoliczności oraz uwzględniając realizowaną przez „Orbis” S.A. strategię inwestycyjną, która nie przewiduje ponoszenia na powyższe hotele niezbędnych wydatków inwestycyjnych i modernizacyjnych, ich wyniki operacyjne i finansowe będą ulegały dalszemu pogorszeniu się. W związku z przedmiotowymi uwarunkowaniami, Zarząd „Orbis” S.A. podjął decyzję o przeprowadzeniu procesu łącznej sprzedaży hoteli „Mercure Cieszyn” i „ibis Styles Bielsko-Biała”.

W toku negocjacji prowadzonych z potencjalnymi inwestorami, Zarząd „Orbis” S.A. wybrał najkorzystniejszą ofertę, złożoną przez inwestora indywidualnego, obejmującą cenę nabycia w kwocie 8 100 000 zł (osiem milionów sto tysięcy złotych) netto i zawarcie długoterminowych umów franczyzy dla obydwu hoteli. W efekcie powyższego, w dniu 08.02.2017 roku zawarta została przedwstępna umowa sprzedaży hoteli „Mercure Cieszyn” i „ibis Styles Bielsko-Biała”, 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 31.07.2018 roku. Jednocześnie „Orbis” S.A. zawarła z kupującym umowy franczyzy, na podstawie których, po zrealizowaniu sprzedaży hotele będą kontynuowały działalność pod dotychczasowymi markami.

Zarząd informuje, iż ustalona w umowie przedwstępnej cena sprzedaży przekracza wartość netto hoteli w księgach „Orbis” S.A., która na dzień 31.12.2017 r. wynosiła łącznie 7,9 mln zł. Ustalona cena jest również wyższa od wartości oszacowanej przez niezależnego rzeczoznawcę majątkowego, specjalizującego się w wycenach nieruchomości hotelowych. Operaty szacunkowe sporządzone w 2017 roku przez Pro Value Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie określają wartość hoteli na łączną kwotę 7,5 mln zł. Wartość hoteli została określona w podejściu dochodowym, metodą zysków.

Zarząd informuje ponadto, iż sprzedaż hoteli „Mercure Cieszyn” i „ibis Styles Bielsko-Biała” za ustaloną cenę sprzedaży, została pozytywnie zaopiniowana przez Radę Nadzorczą „Orbis” S.A.

Dodatkowo Zarząd informuje, że nabywca hoteli „Mercure Cieszyn” i „ibis Styles Bielsko-Biała” 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.).

Mając powyższe na uwadze, Zarząd „Orbis” S.A. stwierdza, iż sprzedaż zorganizowanych części przedsiębiorstwa w postaci hoteli „Mercure Cieszyn” i „ibis Styles Bielsko-Biała” za cenę netto 8.100.000 zł (osiem milionów sto 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

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.