



## **Grupa Kapitałowa Orbis oraz Orbis S.A.**

### **SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI ZA 2018 ROK**



## Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Orbis oraz Orbis S.A. za 2018 rok

---

Niniejsze Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Orbis oraz Orbis S.A. za 2018 rok zostało sporządzone zgodnie z §70 i §71 Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 29 marca 2018 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (Dz.U. z 2018 poz.757).

Zgodnie z §71 ust.8 powyższego Rozporządzenia, Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Orbis za 2018 rok oraz Sprawozdanie Zarządu z działalności Orbis S.A. za 2018 rok zostały sporządzone w formie jednego dokumentu.

Niniejsze Sprawozdanie we wszystkich punktach, z wyjątkiem punktu 4, w którym opisane są wyniki finansowe spółki Orbis S.A. za 2018 rok, odnoszą się do danych skonsolidowanych. Z uwagi na fakt, iż Orbis S.A. jest jednostką dominującą w Grupie, większość informacji ujętych w pozostałych punktach sprawozdania odnosi się również do działalności Orbis S.A. Dla zrozumienia istoty działalności spółki Orbis S.A. zaleca się zapoznanie z całym dokumentem.

## Spis treści

<b>1</b>	<b>CHARAKTERYSTYKA GRUPY ORBIS</b>	<b>5</b>
1.1	GRUPA ORBIS W PIGUŁCE	5
1.2	STRUKTURA GRUPY KAPITAŁOWEJ ORBIS ORAZ JEJ ZMIANY	9
1.3	SPÓŁKI NALEŻĄCE DO GRUPY ORBIS	11
1.4	BAZA HOTELOWA GRUPY ORBIS	12
1.5	KIERUNKI ROZWOJU GRUPY ORBIS	14
<b>2</b>	<b>CZYNNIKI WPŁYWAJĄCE NA DZIAŁALNOŚĆ GRUPY</b>	<b>17</b>
2.1	OTOCZENIE MAKROEKONOMICZNE	17
2.2	RYNEK HOTELOWY – POZYTYWNY TREND UTRZYMUJE SIĘ	19
2.3	RYZYO DZIAŁALNOŚCI	19
2.4	SPRAWOZDANIE NA TEMAT INFORMACJI NIEFINANSOWYCH	21
2.5	CZYNNIKI, KTÓRE BĘDĄ MIEĆ WPŁYW NA DZIAŁALNOŚĆ GRUPY HOTELOWEJ ORBIS W 2019 ROKU	21
<b>3</b>	<b>SYTUACJA FINANSOWA GRUPY ORBIS</b>	<b>25</b>
3.1	NAJWAŻNIEJSZE WYDARZENIA 2018 ROKU	25
3.2	WYNIKI FINANSOWE GRUPY ORBIS	27
3.3	WYNIKI FINANSOWE W UJĘCIU GEOGRAFICZNYM	30
3.4	WYNIKI FINANSOWE W PODZIALE NA SEGMENTY OPERACYJNE	33
3.5	SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ	35
3.6	SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM	37
3.7	SPRAWOZDANIE Z PRZEPIŃWÓW PIENIĘŻNYCH	37
3.8	NAKŁADY INWESTYCYJNE	38
3.9	ANALIZA WSKAŃNIKOWA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH	41
3.10	OCENA RÓŻNIC MIĘDZY WYNIKAMI PROGNOZOWANYMI I OSIĄGNIĘTYMI	41
<b>4</b>	<b>WYNIKI FINANSOWE ORBIS S.A.</b>	<b>43</b>
4.1	CZYNNIKI MAJĄCE WPŁYW NA WYNIKI	43
4.2	RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT	43
4.3	SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ	45
4.4	SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM	47
4.5	SPRAWOZDANIE Z PRZEPIŃWÓW PIENIĘŻNYCH	47
4.6	POŻYCZKI UDZIELONE	48
4.7	EMISJA OBLIGACJI	49
4.8	ANALIZA WSKAŃNIKOWA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH ORBIS S.A.	50
<b>5</b>	<b>AKCJE ORBIS S.A.</b>	<b>52</b>
5.1	NOTOWANIA AKCJI	52
5.2	STRUKTURA AKCJONARIATU	52
5.3	DYWIDENDY WYPŁACONE	54
5.4	RELACJE INWESTORSKIE	54
<b>6</b>	<b>OŚWIADCZENIE O STOSOWANIU ŁADU KORPORACYJNEGO</b>	<b>56</b>
6.1	ZASADY ŁADU KORPORACYJNEGO, KTÓRYM PODLEGA ORBIS S.A.	56
6.2	WSKAZANIE POSTANOWIEŃ ZBIORU ZASAD ŁADU KORPORACYJNEGO, OD STOSOWANIA KTÓRYCH ORBIS S.A. ODSTĄPIŁ	56
6.3	KONTROLA WEWNĘTRZNA I ZARZĄDZANIE RYZYKIEM W ODNIESIENIU DO PROCESU SPORZĄDZANIA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH	58
6.4	AKCJONARIUSZE POSIADAJĄCY ZNACZNE PAKIETY AKCJI ORBIS S.A.	59
6.5	SPECJALNE UPRAWNIENIA KONTROLNE POSIADACZY PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH	59
6.6	OGRANICZENIA WYKONYWANIA PRAWA GŁOSU ORAZ PRZENOSZENIA PRAWA WŁASNOŚCI PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH	59
6.7	ZASADY DOTYCZĄCE POWOŁYWANIA I ODWOŁYWANIA OSÓB ZARZĄDZAJĄCYCH ORAZ ICH UPRAWNIEŃ	59
6.8	ZASADY DOTYCZĄCE ZMIANY STATUTU ORBIS S.A.	61

Sprawozdanie Zarządu z działalności  
Grupy Kapitałowej Orbis oraz Orbis S.A. za 2018 rok

---

6.9	SPOSÓB DZIAŁANIA WALNEGO ZGROMADZENIA I JEGO ZASADNICZE UPRAWNIENIA ORAZ OPIS PRAW AKCJONARIUSZY I SPOSOBU ICH WYKONYWANIA	61
6.10	SKŁAD OSOBOWY I ZMIANY W SKŁADZIE ORGANÓW ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORUJĄCYCH ORAZ ICH KOMITETÓW	62
6.11	OPIS DZIAŁANIA ORGANÓW ZARZĄDZAJĄCYCH, NADZORUJĄCYCH ORAZ ICH KOMITETÓW	63
6.12	INFORMACJE DOTYCZĄCE KOMITETU AUDYTU	65
6.13	POLITYKA RÓŻNORODNOŚCI	69
6.14	INFORMACJA NA TEMAT DZIAŁALNOŚCI SPONSORINGOWEJ, CHARYTATYWNEJ LUB INNEJ O ZBLIŻONYM CHARAKTERZE PROWADZONEJ PRZEZ ORBIS S.A.	70
<b>7</b>	<b>INFORMACJE DODATKOWE</b>	<b>73</b>
7.1	PRACOWNICY	73
7.2	PODMIOT UPRAWNIONY DO BADANIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	74
7.3	SPRAWY SPORNE	75
7.4	TRANSAKCJE Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI	75
7.5	ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE	75
7.6	WYDARZENIA PO ZAKOŃCZENIU OKRESU	75
	<b>ZAŁĄCZNIK NR 1: WSKAŹNIKI OPERACYJNE GRUPY ORBIS</b>	<b>76</b>
	HOTELE WŁASNE	76
	HOTELE ZARZĄDZANE I FRANCZYZOWANE	78
	<b>ZAŁĄCZNIK NR 2: SŁOWNIK TERMINÓW</b>	<b>80</b>

## CHARAKTERYSTYKA GRUPY ORBIS



ibis Styles Sarajewo

## 1 CHARAKTERYSTYKA GRUPY ORBIS

### 1.1 Grupa Orbis w pigułce

Jesteśmy największą siecią hoteli w Polsce i Europie Środkowej. Oferujemy blisko 22 tysiące pokoi w ponad 130 hotelach pod markami Accor: Sofitel, Pullman, MGallery, Novotel, Mercure, ibis Styles, ibis i ibis budget.

Tworzymy wartość dla akcjonariuszy, kierując się założeniami: doskonalenie produktu, dalsza ekspansja sieci hotelowej i realizacja projektów rozwojowych – stawiając ludzi: pracowników i gości, oraz ich potrzeby – w centrum uwagi.

Te trzy cele strategiczne definiują nasz sposób myślenia – od decyzji inwestycyjnych po zarządzanie talentami.

Koncentrujemy się na wzmacnianiu naszego portfela marek, by skuteczniej zaspokajać potrzeby gości i dostosowywać się do zmieniających się wzorców zachowań i stylu życia ludzi. Rozwijamy sieć zarówno poprzez zawieranie umów franczyzy i o zarządzanie, jak też wdrażając własne projekty inwestycyjne. Zależy nam, aby nasza organizacja była nowoczesna, dynamiczna i osiągała znaczący wzrost rentowności.

Wdrażamy innowacyjne rozwiązania, w różnych obszarach naszego biznesu, aby zwiększać efektywność i podnosić poziom satysfakcji z naszych usług. W dobie digitalizacji i globalizacji goście hotelowi na całym świecie w równym stopniu cenią sobie cyfrowe udogodnienia, co lokalizację hoteli, standard obsługi czy wyposażenie pokoju, dlatego rozwijamy się w oparciu o aktualne trendy i wymagania rynku w tym obszarze. Stawiamy także na działalność F&B, jako jeden ze strategicznych priorytetów rozwoju Grupy Orbis.

W branży hotelarskiej kluczową rolę odgrywają pracownicy. Kładziemy szczególny nacisk na kulturę zarządzania i kapitał ludzki, jak też na zrównoważony rozwój, etykę i społeczną odpowiedzialność biznesu.

Wiedza, doświadczenie i silna pozycja w branży hotelarskiej pozwalają nam stawiać czoło nowym wyzwaniom, aby kontynuować rozwój Grupy Kapitałowej Orbis w regionie w sposób zrównoważony.

### Nasz model biznesowy

Za nami stoją silne, rozpoznawalne na całym świecie marki, takie jak: Sofitel, Pullman, MGallery, Novotel, Adagio, Mercure, ibis, ibis Styles i ibis budget.

Hotele klasy wyższej  
i luksusowe

SOFITEL  
HOTELS & RESORTS

PULLMAN  
HOTELS AND RESORTS



Hotele klasy średniej

NOVOTEL  
HOTELS & RESORTS

ADAGIO

MERCURE  
HOTELS

Hotele ekonomiczne



## Rynki, na których działamy

Grupa Orbis jest największym operatorem hotelowym w Europie Wschodniej działającym w 12 krajach, z możliwością dalszej ekspansji w kolejnych 4 krajach regionu. Jesteśmy wyłącznym licencjodawcą marek Accorhotels w 16 krajach, w tym w Bośni i Hercegowinie, Bułgarii, Chorwacji, Czarnogórze, Czechach, Estonii, na Litwie, Łotwie, w Macedonii, Mołdawii, Polsce, Rumunii, Serbii, Słowacji, Słowenii i na Węgrzech.

**133** hotele w Europie Środkowo-Wschodniej

**Ponad 1/3**  
naszych przychodów  
ze sprzedaży  
generowana jest poza  
Polską



### Najważniejsze osiągnięcia 2018 roku

**1 433,5 mln zł (+4,1%)**

przychody netto ze sprzedaży (w ujęciu like-for-like)

**421,1 mln zł (+46,9%)**

zysk przed opodatkowaniem

**2,7%** wzrost RevPAR

Wyniki finansowe omówiono na stronach 24-41 Sprawozdania.

## Nasze marki



**W Grupie Orbis 4 hotele,  
1 tys. pokoi**

### **Autentyczne, luksusowe hotele z francuską duszą**

Marka międzynarodowa, luksusowa, niezestandardyzowana. Hotele łączące francuskie pochodzenie z tym, co najlepsze w lokalnej kulturze. Zaprojektowane przez renomowanych architektów, którzy w swych projektach oddają francuski styl i elegancję.

---



**W Grupie Orbis 2 hotele,  
360 pokoi**

### **Połączenie doskonałości z rozrywką**

Marka międzynarodowa klasy wyższej. Designerskie hotele wysokiej klasy. Są zlokalizowane w największych metropoliach i najatrakcyjniejszych miejscowościach turystycznych. Oferują szeroką gamę niestandardowych usług, innowacyjne technologie i nowe podejście do organizacji spotkań poprzez ofertę Co-Meeting.

---



**W Grupie Orbis 3 hotele,  
320 pokoi**

### **Luksusowe hotele butikowe, inspirujące i niepowtarzalne**

Marka klasy wyższej, międzynarodowa i niezestandardyzowana. Hotele butikowe, oferujące luksusowe pobyty, takie jak: weekendy tematyczne, seminaria, podróże służbowe. Każdy hotel jest inspirowany historią starożytną lub współczesną.

---



**W Grupie Orbis 23 hotele,  
5,3 tys. pokoi**

### **Modern Easy Living**

Marka klasy średniej, międzynarodowa, zestandardyzowana. W sieci Novotel każdy może poczuć swobodę i wybrać własny styl życia. Nowoczesne hotele, dostosowane do potrzeb zarówno biznesmenów, jak i rodzin z dziećmi. To unikalne podejście do gościnności, oparte na prostocie i elegancji, jest doceniane na całym świecie.

---





**W Grupie Orbis 34 hoteli,  
5,6 tys. pokoi**

### **W harmonii z ludźmi i miejscami**

Marka klasy średniej, międzynarodowa i niezestandaryzowana. Łączy atuty międzynarodowej marki, gwarantującej wysoką jakość z niezobowiązującą atmosferą, typową dla hoteli o indywidualnym charakterze. Hotele są zlokalizowane w centrach miast, jak również w nadmorskich lub górskich kurortach.



**Nowa marka  
w portfelu Orbisu od 2017 roku**

### **Twoja przystań w centrach największych miast**

Adagio – modne apartohotele kategorii średniej położone w centrach dużych miast; Adagio access – marka ekonomiczna apartotelu położonych w pobliżu centrów miast; Adagio premium – luksusowe apartohotele.



**W Grupie Orbis 35 hotele,  
5,3 tys. pokoi**

### **Dobre samopoczucie w najlepszej cenie**

Europejski lider w segmencie hoteli klasy ekonomicznej. Marka zestandaryzowana. Nowoczesne pokoje, wyposażone w wygodne łóżka. Szeroki wybór restauracji w różnym stylu. Dbalność o jakość.



**W Grupie Orbis 23 hoteli,  
2,5 tys. pokoi**

### **Komfort, unikalny styl i all inclusive**

Marka międzynarodowa, niezestandaryzowana. Większość hoteli jest zarządzana na podstawie umowy franczyzowej. Oferta jest kierowana zarówno do osób podróżujących samotnie i służbowo, jak i do rodzin i turystów. Oprócz pokoju, oferta obejmuje także śniadanie, dostęp do sieci Wi-Fi i szereg usług dodatkowych.



**Grupie Orbis 9 hoteli,  
1,2 tys. pokoi**

### **Istota komfortu w przystępnej cenie**

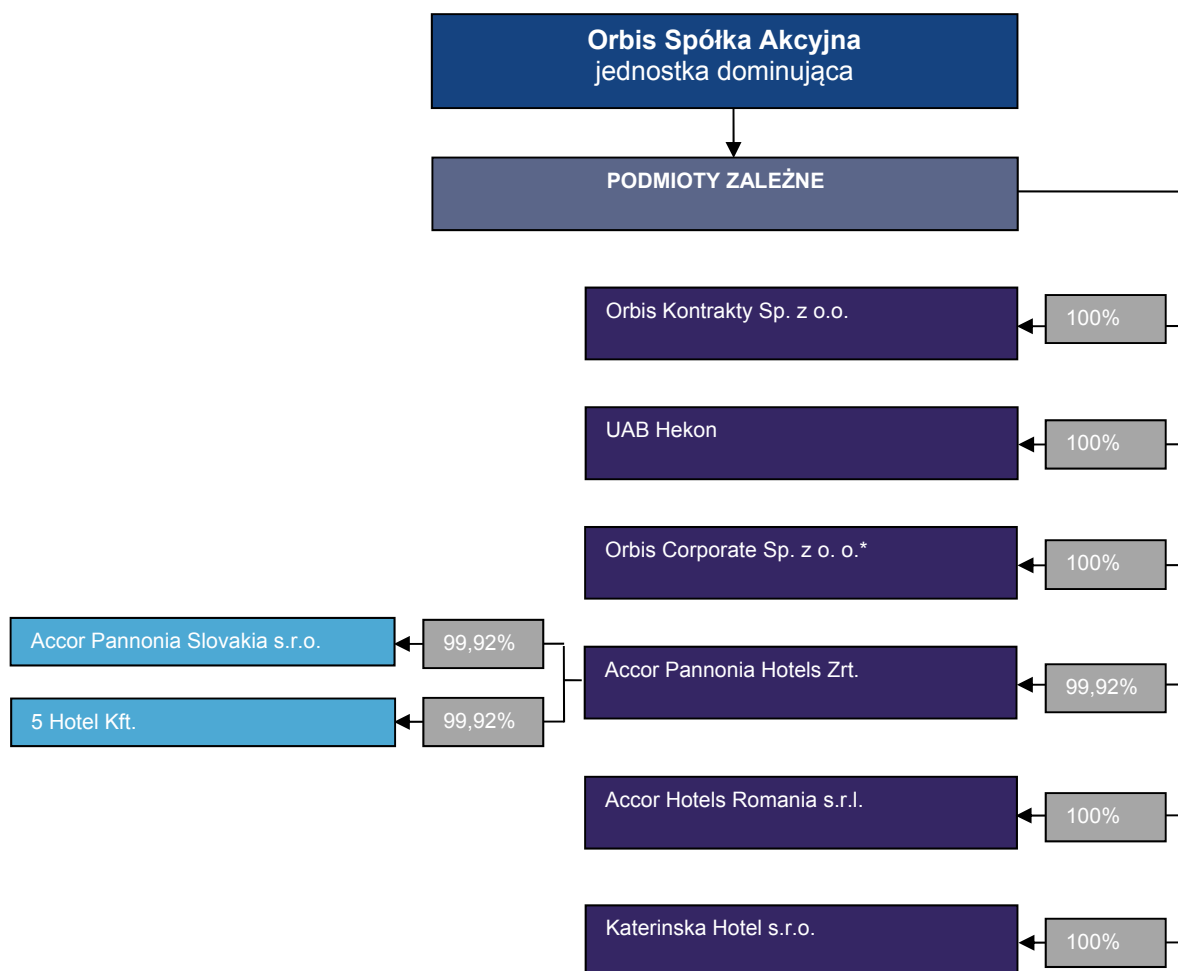
Marka międzynarodowa, zestandaryzowana. Nowoczesny, prosty design. Wygodne 1-3 osobowe pokoje *Cocoon* z kabinami prysznicowymi, telewizorami z płaskim ekranem, siecią Wi-Fi i śniadaniem bez ograniczeń w samoobsługowym bufecie.

## 1.2 Struktura Grupy Kapitałowej Orbis oraz jej zmiany

Jednostką dominującą w Grupie Kapitałowej jest Orbis S.A. z siedzibą w Warszawie, ul. Bracka 16, 00-028 Warszawa. Spółka powstała w wyniku przekształcenia Państwowego Przedsiębiorstwa Orbis, na podstawie ustawy z dnia 13 lipca 1990 roku o prywatyzacji przedsiębiorstw państwowych (Dz.U. z 1990 r. nr 51 poz. 298 z późn. zm.). Dnia 17 grudnia 1990 roku został sporządzony akt notarialny przekształcenia Przedsiębiorstwa Państwowego Orbis w jednoosobową spółkę Skarbu Państwa (Akt Notarialny nr Rep. A 1882/90). W dniu 9 stycznia 1991 roku Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy XVI Wydział Gospodarczy wydał postanowienie o wpisaniu Orbis Spółki Akcyjnej do rejestru handlowego (RHB 25134). Dnia 28 czerwca 2001 roku Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy XIX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego dokonał wpisu Orbis Spółki Akcyjnej do rejestru przedsiębiorców.

Orbis Spółka Akcyjna jest zarejestrowana pod numerem KRS 0000022622 w Sądzie Rejonowym dla m.st. Warszawy, aktualnie XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego.

Na dzień 31 grudnia 2018 roku struktura Grupy Kapitałowej Orbis przedstawiała się następująco:



\* Spółka wyłączona z konsolidacji, nie prowadzi działalności gospodarczej

Informacje dotyczące działalności spółek Grupy Orbis przedstawiono w punkcie 1.3 niniejszego sprawozdania.

### **Zmiany w strukturze Grupy Kapitałowej Orbis**

W 2018 roku miały miejsce następujące zmiany w strukturze Grupy Kapitałowej Orbis:

#### **Sprzedaż spółki**

W dniu 31 maja 2018 roku spółka zależna Orbis S.A. - Accor Pannonia Hotels Zrt. z siedzibą w Budapeszcie (sprzedający) i dwie spółki zależne Starwood Capital Group (kupujący) sfinalizowały transakcję sprzedaży udziału reprezentującego 100% kapitału zakładowego spółki 5 Star Hotel Kft., będącej właścicielem hotelu Sofitel Budapest Chain Bridge.

#### **Połączenie spółek**

W dniu 12 grudnia 2018 roku zarejestrowane zostało połączenie spółek zależnych Business Estate Entity a.s. oraz H-DEVELOPMENT CZ a.s. (spółki przejmowane) ze spółką zależną Katerinska Hotel s.r.o. (spółka przejmująca). Spółka Katerinska Hotel s.r.o. posiadała 100% udziału w przejmowanych spółkach. Połączenie spółek nastąpiło z początkiem 2018 roku, tj. tak jakby miało miejsce w dniu 1 stycznia 2018 roku.

## 1.3 Spółki należące do Grupy Orbis

### Działalność w Polsce

W Polsce działalność hotelową prowadzi spółka Orbis S.A.

Według stanu na 31 grudnia 2018 roku, Grupa posiadała na polskim rynku 73 obiekty hotelowe z bazą 12 603 pokoi.

Najwięcej z nich działało w następujących miastach:

- Warszawa – 15
- Wrocław – 8
- Kraków – 7

Dodatkowo na rynku polskim działa spółka Orbis Kontrakty Sp. z o.o., której przedmiotem działalności jest organizacja zakupów na rzecz hoteli Grupy.

### Działalność na Węgrzech

Na Węgrzech Grupa Orbis posiadała dwie spółki zależne:

- Accor Pannonia Hotels Zrt.
- 5 Hotel Kft.

Pierwsza z ww. spółek jest operatorem hotelowym, który na dzień 31 grudnia 2018 roku prowadził 19 hoteli z 3 537 pokojami. Szesnaście z nich zlokalizowanych jest w Budapeszcie.

Druga spółka, nabyta w 2017 roku przez spółkę Accor Pannonia Hotels Zrt., jest właścicielem pięciu nieruchomości hotelowych, które do dnia nabycia były leasingowane przez węgierską spółkę zależną Accor Pannonia Hotels Zrt.

Do końca maja 2018 roku na Węgrzech prowadziła również działalności trzecia spółka – 5 Star Hotel Kft., która była właścicielem hotelu Sofitel Budapest Chain Bridge. W dniu 31 maja 2018 roku spółka Accor Pannonia Hotels Zrt. sfinalizowała transakcję sprzedaży hotelu Sofitel Budapest Chain Bridge, poprzez sprzedaż udziału reprezentującego 100% kapitału zakładowego spółki 5 Star Hotel Kft.

### Działalność w Czechach

Grupa Orbis posiada w Czechach spółkę zależną Katerinska Hotels s.r.o., która jest operatorem hotelowym.

W 2018 roku Grupa posiadała jeszcze dwie spółki w Czechach: H-DEVELOPMENT CZ a.s. oraz Business Estate Entity a.s., które zajmowały się wynajmem i obsługą nieruchomości. W dniu 12 grudnia 2018 roku zarejestrowane zostało połączenie spółek zależnych Business Estate Entity a.s. oraz H-DEVELOPMENT CZ a.s. (spółki przejmowanej) ze spółką zależną Katerinska Hotel s.r.o. (spółka przejmująca). Spółka Katerinska Hotel s.r.o. posiadała 100% udziału w przejmowanych spółkach. Połączenie spółek nastąpiło z początkiem 2018 roku, tj. tak jakby miało miejsce w dniu 1 stycznia 2018 roku.

Na dzień 31 grudnia 2018 roku Grupa posiadała na rynku czeskim 7 hoteli z 1 277 pokojami. Pięć z nich funkcjonuje w Pradze.

### Działalność w pozostałych krajach

W pozostałych krajach działalnością hotelową zajmują się następujące spółki zależne:

- Accor Hotels Romania s.r.l. z siedzibą w Bukareszcie,
- Accor Pannonia Slovakia s.r.o. z siedzibą w Bratysławie,
- UAB Hekon z siedzibą w Wilnie.

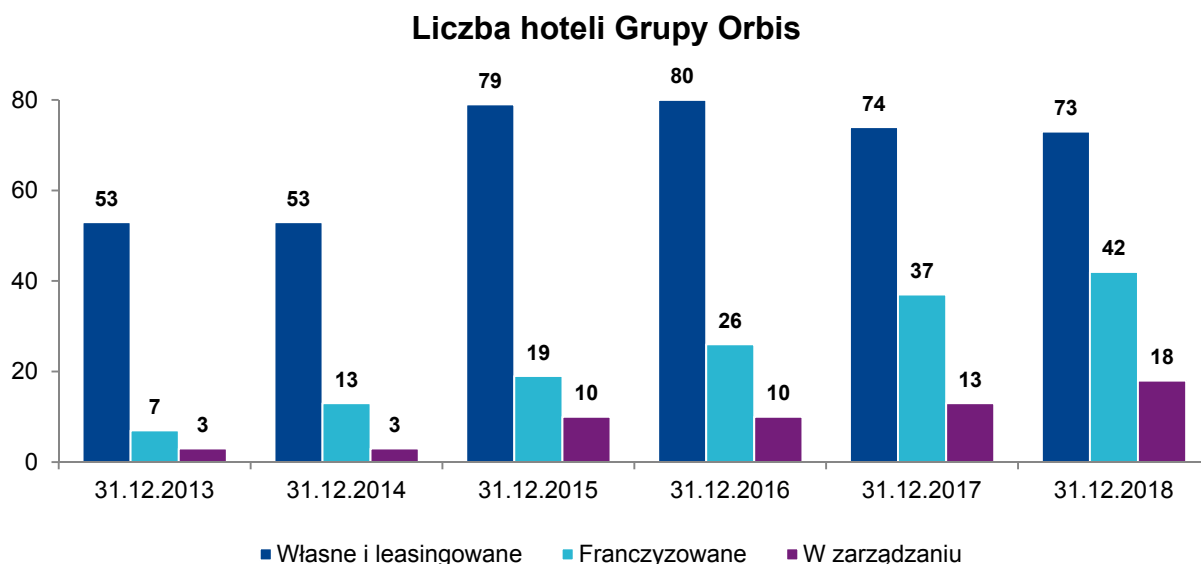
Na dzień 31 grudnia 2018 roku, w pozostałych krajach regionu sieć hoteli Orbis przedstawiała się następująco:

- Rumunia: jedenaście hoteli, które miały w sumie 1 634 pokoi, siedem z nich działało w Bukareszcie, w tym hotel marki Pullman,
- Litwa: sześć hoteli, w tym trzy w Wilnie. Łącznie posiadały 731 pokoi,
- Łotwa: cztery hotele w Rydze, które miały w sumie 498 pokoi,
- Bułgaria: dwa hotele w Sofii z 262 pokojami,
- Słowacja: dwa hotele zlokalizowane w Bratysławie, dysponujące w sumie 295 pokojami,
- Macedonia: trzy hotele w Skopje z 258 pokojami,
- Serbia: jeden hotel w Belgradzie z 73 pokojami,
- Bośnia i Hercegowina: trzy hotele z 360 pokojami w tym dwa w Sarajewie,
- Słowenia: dwa hotele w Mariborze z 147 pokojami.

Wyniki finansowe i wskaźniki operacyjne poszczególnych krajów zostały przedstawione w punkcie 3.3.

## 1.4 Baza hotelowa Grupy Orbis

Grupa Orbis jest największym operatorem hotelowym w Polsce i w Europie Środkowo-Wschodniej. Na koniec grudnia 2018 roku sieć Grupy składała się w sumie z 133 hoteli, dysponujących blisko 21,7 tys. pokoi. Większość z nich (73 obiekty) funkcjonuje w Polsce.



Sieć hoteli Grupy Orbis	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2018/ 31.12.2017
<b>Liczba hoteli, w tym:</b>	<b>133</b>	<b>124</b>	<b>7,3%</b>
Hotele własne i leasingowane	73	74	-1,4%
Hotele w zarządzaniu	18	13	38,5%
Hotele franczyzowane	42	37	13,5%
<b>Liczba pokoi, w tym:</b>	<b>21 675</b>	<b>20 420</b>	<b>6,1%</b>
Hotele własne i leasingowane	14 385	14 527	-1,0%
Hotele w zarządzaniu	2 658	1 791	48,4%
Hotele franczyzowane	4 632	4 102	12,9%

Zmiana ilości hoteli w 2018 roku wynika z:

- a) transakcji nabycia hotelu Mercure Bucharest Unirii w Rumunii, który do dnia nabycia był hotelem zarządzanym (lipiec 2018),
- b) otwarcia nowych hoteli własnych:
  - ibis Vilnius na Litwie (sierpień 2018),
  - ibis Styles Warszawa Centrum (listopad 2018),
  - ibis Poznań (grudzień 2018),
- c) sprzedaży i umowy zwrotnej o zarządzanie hoteli:
  - Sofitel Budapest Chain Bridge na Węgrzech (od czerwca 2018),
  - Novotel Szeged na Węgrzech (od maja 2018),
  - ibis Pilzno w Czechach (od sierpnia 2018),
- d) otwarcia hoteli zarządzanych:
  - ibis Styles Budapest Airport na Węgrzech (styczeń 2018),
  - ibis Styles Bucharest Erbas w Rumunii (sierpień 2018),
  - ibis Styles Budapest City West (grudzień 2018),

e) transakcji sprzedaży i franczyzy zwrotnej hoteli:

- Mercure Cieszyn (sierpień 2018),
- ibis Styles Bielsko-Biała (sierpień 2018),

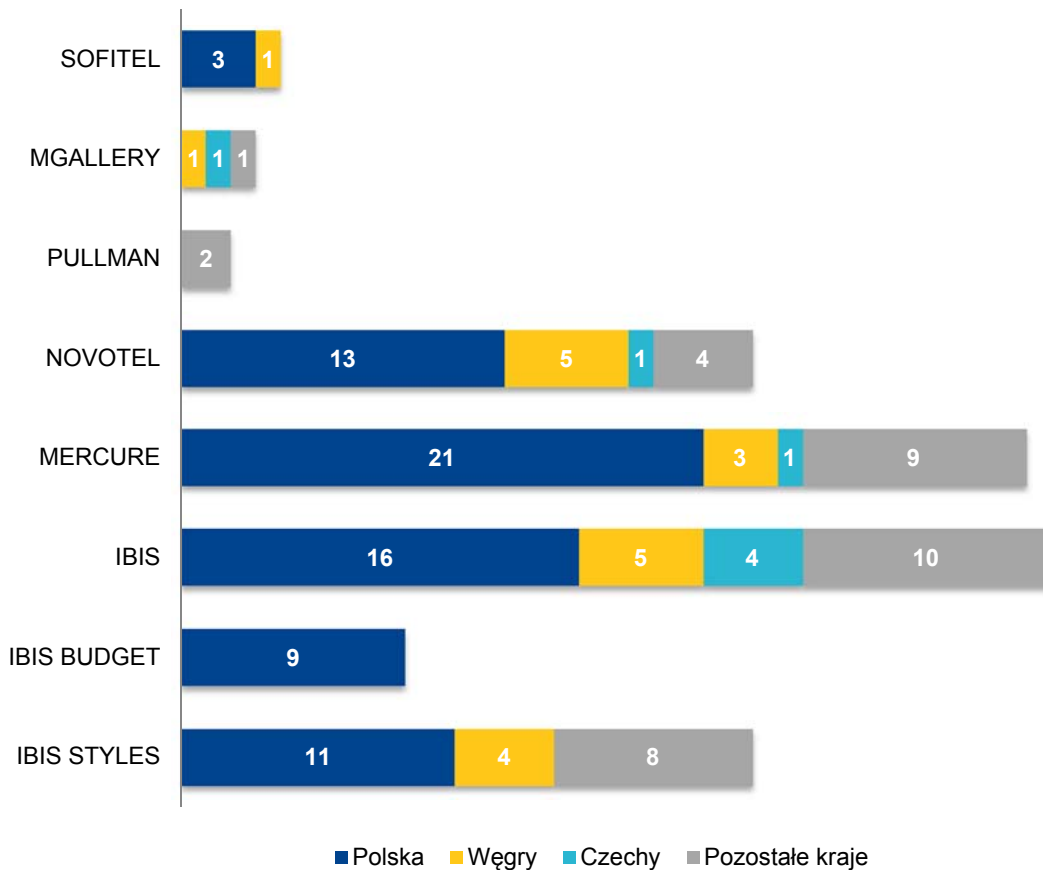
f) rozpoczęcia działalności w ramach podpisanych umów franczyzowych z hotelami:

- Mercure Terme Maribor Piramida w Słowenii (od lutego 2018),
- ibis Styles Therme Maribor w Słowenii (od lutego 2018),
- Mercure Tetovo w Macedonii (od lutego 2018),
- ibis Styles Warszawa City (od marca 2018),
- ibis Styles Sarajevo w Bośni i Hercegowinie (od listopada 2018),
- ibis Styles Warszawa West (od grudnia 2018),

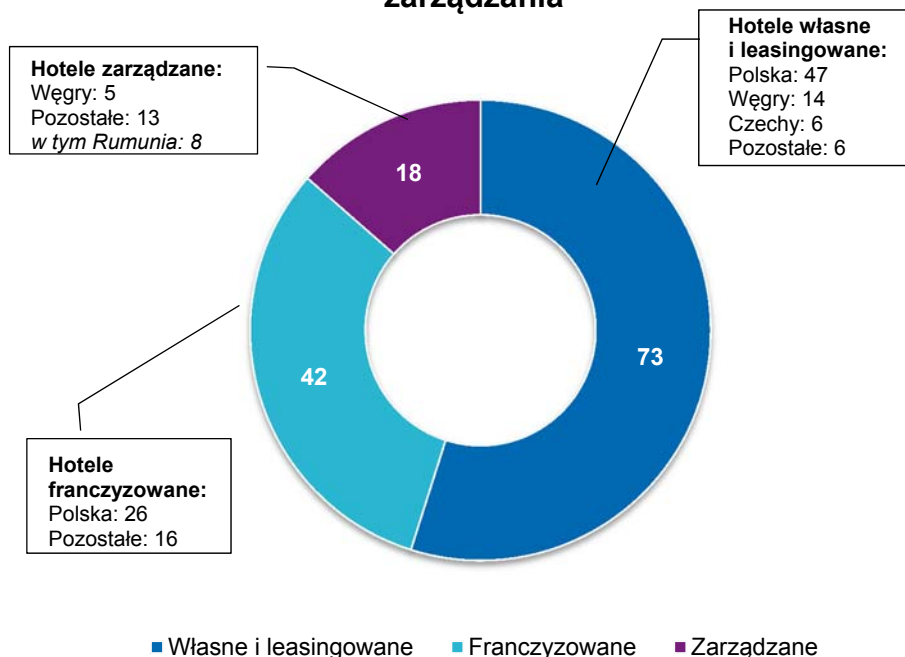
g) zakończenia współpracy w ramach umowy franczyzowej z hotelami:

- Mercure Zamość Stare Miasto (z końcem 2017 roku),
- ibis Olomouc w Czechach (z końcem marca 2018 roku),
- Mercure Mrągowo Resort & SPA (z końcem września 2018 roku).

### Liczba hoteli w Grupie Orbis w podziale na marki



### Liczba hoteli w Grupie Orbis wg formy zarządzania



## 1.5 Kierunki rozwoju Grupy Orbis

Dynamiczny rozwój Grupy Orbis wynika bezpośrednio z realizacji kluczowych założeń jej strategii, która opiera się na czterech filarach. Dopiero pełna realizacja wszystkich poniższych działań, w połączeniu z dynamiczną ekspansją w regionie, kształtuje zdolność Grupy do generowania coraz większej wartości dla akcjonariuszy.

Obszary tworzenia wartości w Grupie Orbis:

### WYNIKI

- Koncentracja na wzroście wyników operacyjnych
- Efektywne zarządzanie kosztami
- Wdrażanie innowacyjnych rozwiązań zwiększających efektywność działania i satysfakcję gości

### LUDZIE

- Odpowiedź na potrzeby gości i budowanie sukcesu wspierając utalentowanych pracowników
- Wyznaczanie trendów w działaniach CSR w branży hotelarskiej
- Skupianie szczególnej uwagi na potrzebach gości i budowaniu naszego sukcesu z większym udziałem pracowników
- Wyznaczanie trendów w działaniach CSR w branży, jako lider hotelowy w regionie

### PARTNERZY

- Koncentracja na doświadczeniach naszych partnerów biznesowych
- Rozwiązania skrojone na miarę
- Rozszerzenie oferty usług
- Doradztwo i know-how poparty wieloletnim doświadczeniem w branży

### PORTFOLIO

- Dynamiczny rozwój sieci
- Alokacja kapitału do najbardziej obiecujących rynków i marek

Strategia rozwoju sieci hoteli Grupy zakłada posiadanie własnych hoteli w najważniejszych lokalizacjach, tj. 6 kluczowych aglomeracjach Polski (Warszawa, Kraków, Wrocław, Trójmiasto, Poznań, Szczecin) oraz w stolicach wszystkich krajów, w których prowadzimy działalność. Obecnie prowadzimy obiekty w 7 z nich (Praga, Budapeszt, Bukareszt, Belgrad, Sofia, Wilno, Skopje), a ponadto planujemy budowę nowych lub przejęcia istniejących hoteli. W pozostałych miejscowościach rozwijamy naszą sieć we współpracy z lokalnymi partnerami na podstawie umów franczyzy lub zarządzania bez prawa własności do nieruchomości.

W związku z wezwaniem Accor SA na akcje Orbisu w listopadzie 2018 roku, Accor umocnił swoją pozycję w akcjonariacie spółki do 85,84%, co może się przełożyć na zmianę długofalowej strategii Grupy Orbis. W wezwaniu Accor zapowiedział, że jego priorytetem jest wdrożenie w regionie Europy Wschodniej modelu asset-light przykładem transakcji przeprowadzonej w ubiegłym roku w Spółce Accor.



## CZYNNIKI WPŁYWAJĄCE NA DZIAŁALNOŚĆ GRUPY



**Orbis**  
Hotel Group

SOFITEL

PULLMAN

M  
GALLERY

NOVOTEL

Mercure

adagio

ibis

ibis  
STYLES

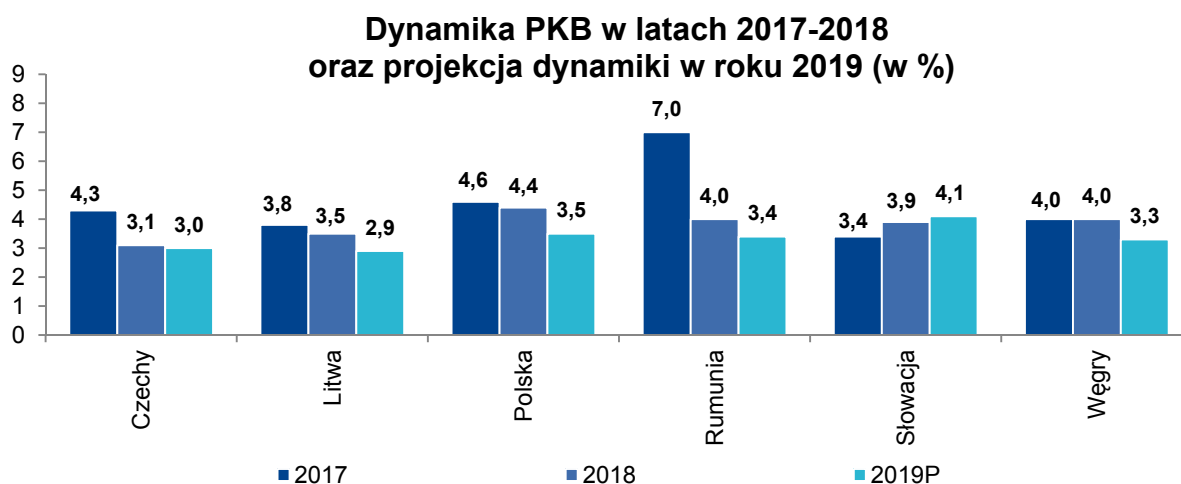
ibis  
budget

## 2 CZYNNIKI WPLYWAJĄCE NA DZIAŁALNOŚĆ GRUPY

### 2.1 Otoczenie makroekonomiczne

#### Stabilizacja tempa rozwoju gospodarczego

Przeciwstawiając się oczekiwaniom spowolnienia, wzrost gospodarczy w regionie utrzymywał się w 2018 roku na wysokim poziomie, średnio +3,6%. Dotychczasowa dynamika napędzała regionalną gospodarkę: silny popyt wewnętrzny, oparty na wydatkach sektora prywatnego i inwestycjach sektora publicznego, przeważał nad słabym popytem zewnętrznym w obliczu spowolnienia w strefie euro i kryzysu gospodarczego w Turcji. Wskaźniki gospodarcze z końca roku wskazują jednak na wyhamowanie rosnącej aktywności gospodarczej, poprzez spadek dynamiki wzrostu wydatków konsumenckich i eksportu. Kolejne miesiące pokażą czy jest to odwrócenie pozytywnego trendu, czy chwilowe wyhamowanie.



Źródło: Międzynarodowy Fundusz Walutowy (<http://www.imf.org>)

#### Spowolnienie aktywności sektora wytwórczego

W pierwszej połowie roku wartości wskaźnika PMI oceniającego koniunkturę gospodarczą utrzymywała się znacząco powyżej 50 pkt. w całym regionie. W ostatnich miesiącach roku w Polsce i Czechach odnotowano po raz pierwszy od dłuższego okresu wartość poniżej 50 pkt. (odpowiednio 47,6 pkt. i 49,7 pkt. na koniec 2018 roku), wskazującą na osłabienie aktywności sektora wytwórczego. Na pozostałych, kluczowych dla Orbisu rynkach tj. m.in. na Węgrzech wskaźnik PMI utrzymuje się nadal na wysokim poziomie – 54,2 pkt. na koniec roku. Koniunktura w Europie także spadła pod koniec roku, ale utrzymuje się na poziomie powyżej 50 pkt. (wskaźnik PMI w Eurolandzie wyniósł 51,4 pkt.).

#### Silny rynek pracy

Jednym z głównych wyzwań dla przyszłej aktywności gospodarczej jest wymagająca sytuacja na rynku pracy: niedobór pracowników i rosnąca dynamika wynagrodzeń. W większości krajów regionu obserwujemy wyraźny spadek stopy bezrobocia w porównaniu do analogicznego okresu roku ubiegłego, co przekłada się na jednocyfrowe wartości stopy bezrobocia. Stopa bezrobocia w części gospodarek osiągnęła w ostatnich miesiącach najniższe poziomy w historii (w Polsce – 5,8%, Czechach – 3,1%, Rumunii – 3,3% i na Węgrzech – 3,6%). Niskie bezrobocie i deficyt pracowników sprawiają, że pracodawcy, aby przyciągnąć i zatrzymać pracowników muszą znacznie podnosić wynagrodzenia, co powoduje kurczenie się marż.

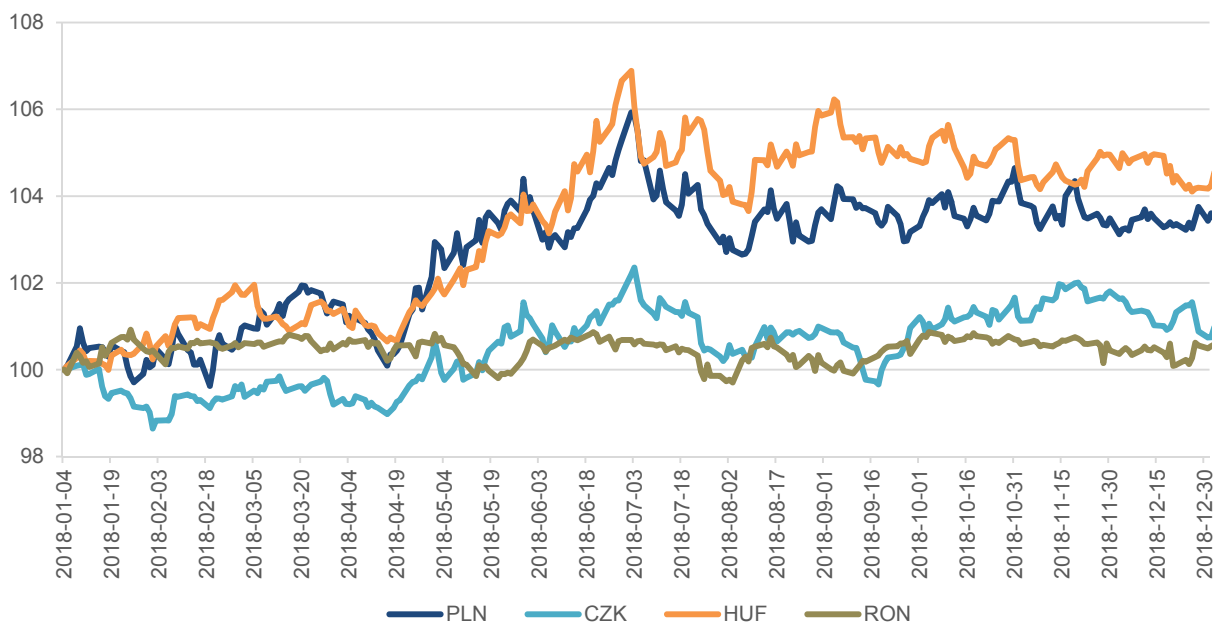
## Inflacja na stabilnym poziomie

Po koniec roku wszystkie gospodarki odczuły słabszą presję inflacyjną przy wyraźnie niższych kosztach paliwa. Spadająca inflacja doprowadziła z kolei decydentów politycznych w Czechach, na Węgrzech i w Polsce do utrzymywania stóp procentowych na dotychczasowych niskich poziomach na ostatnich posiedzeniach polityki pieniężnej w 2018 roku. Oczekuje się, że inflacja regionalna pozostanie zasadniczo stabilna w nadchodzących latach i osiągnie średnio 2,5% w 2019 roku.

## Stabilizacja na rynku walutowym w drugiej połowie roku

Po zawirowaniach na rynku walutowym pod koniec drugiego kwartału i dużej przecenie walut, w miesiącach wakacyjnych nastąpiło uspokojenie na rynku walutowym i waluty krajów regionu zachowywały się stabilnie w drugiej połowie roku. Na koniec grudnia 2018 roku cena PLN/EUR oscylowała wokół poziomu 4,30 zł, CZK/EUR wokół 25,70 CZK, a węgierskiego forinta wokół poziomu 320 HUF. Przestrzeń do ponownego wzrostu walut mogą ograniczać liczne czynniki ryzyka geopolitycznego.

### Notowania walut względem EUR (kursy z 1 stycznia 2018 roku = 100,0%)



Źródło: Thomson Reuters

## Prognozy wskazują na stabilizację wzrostu

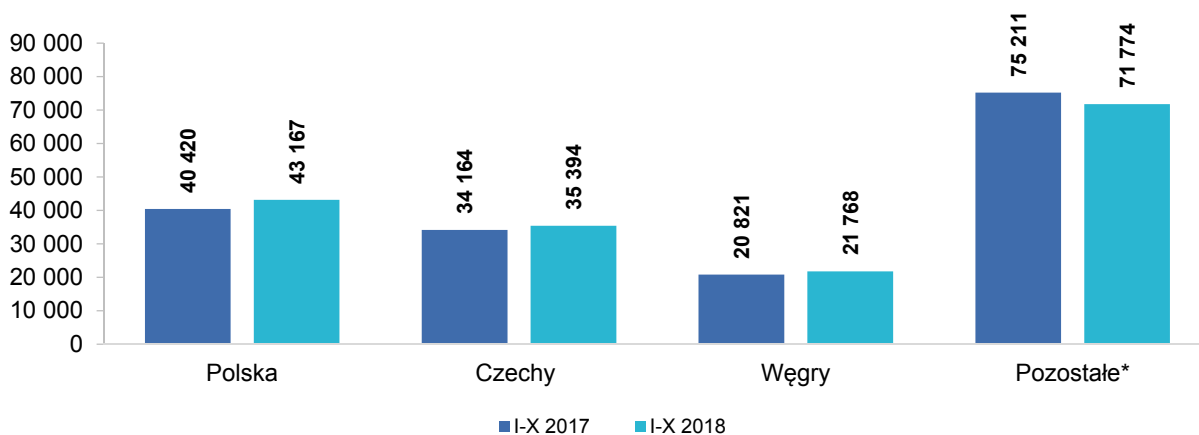
Po dwuletnim okresie sprzyjającej koniunktury Europy Środkowo-Wschodniej wzrost gospodarczy w 2018 roku ustabilizował się, ponieważ główne gospodarki regionu zbliżają się do końca cyklu koniunkturalnego. Spowolnienia w strefie euro i w globalnym handlu mogą doprowadzić do osłabienia branż zorientowanych na eksport w regionie. Wewnętrznie jednak, silne rynki pracy i niskie koszty pożyczek powinny sprawić, że większość gospodarek będzie nadal dynamicznie rosła, chociaż już nie w takim tempie jak w ubiegłych latach. Dodatkowo, pozytywnym czynnikiem napędzającym wzrost mogą być niższe koszty paliwa, które wpływają na wyższy popyt wewnętrzny. W najbliższym czasie polityka fiskalna będzie odgrywać ważną rolę w przypadku spowolnienia wydatków gospodarstw domowych, a rozsądne wykorzystywanie narzędzi fiskalnych może pozwolić rządów na złagodzenie spowolnienia gospodarczego.

W świetle optymistycznych danych za czwarty kwartał, analitycy spodziewają się, że wzrost regionalny osiągnie w latach 2019 i 2020 poziom 3,3% i 3,1%.

## 2.2 Rynek hotelarski – pozytywny trend utrzymuje się

Mimo wysokiej bazy wypracowanej w roku poprzednim, w 2018 roku w większości lokalizacji hoteli działających w regionie Europy Środkowo-Wschodniej zanotowano poprawę głównych hotelowych wskaźników operacyjnych.

### Liczba pokojonocy spędzonych w hotelach i podobnych obiektach noclegowych w Europie Wschodniej (w tys.)



\* Pozostałe kraje obejmują Bułgarię, Estonię, Litwę, Łotwę, Macedonię, Rumunię, Serbię i Słowację

Źródło: Eurostat

Motorem wzrostu RevPAR dla hoteli w regionie, podobnie jak w roku 2017, była średnia cena, w niektórych lokalizacjach można też zauważyć spadek frekwencji kosztem wyższej ceny. Spośród miast, w których zlokalizowane są hotele Grupy Orbis, najwyższy wzrost średniej ceny w porównaniu do poprzedniego roku zanotowano w Sofii (+16,2%), Rydze (+9,1%) i Poznaniu (+5,2%). Największy przyrost wskaźnika RevPAR w Polskich miastach na poziomie +10% zanotowano w Poznaniu. W niektórych miastach (Warszawa, Trójmiasto) odnotowano spadek RevPAR m. in w wyniku znaczącej liczby nowych pokoi otwieranych na tych rynkach w ostatnich miesiącach. Wśród miast Europy Wschodniej, w których działa Grupa, wysoki wskaźnik przychodu na 1 dostępny pokój odnotowały hotele w Sofii i Rydze, odpowiednio +13,9% i +12,1%.

## 2.3 Ryzyko działalności

Grupa Orbis narażona jest na szereg ryzyk, które mogą mieć niekorzystny wpływ na jej funkcjonowanie, sytuację finansową, operacyjną, jak również na jej marki oraz reputację.

Zarząd Spółki wspólnie z Radą Nadzorczą regularnie analizuje otoczenie rynkowe i czynniki ryzyka, na które narażona jest Grupa Kapitałowa Orbis. Nowe projekty i planowane istotne transakcje są poddawane dokładnej analizie. W przypadku zmian przepisów, spółki należące do Grupy odpowiednio dostosowują do nich swoją działalność.

W Grupie Orbis wdrożony jest system kontroli wewnętrznej oraz system zarządzania ryzykiem. Zarząd Orbis monitoruje ryzyka pojawiające się w dynamicznie zmieniającym się środowisku zewnętrznym w celu wyeliminowania zagrożeń dla działalności i sytuacji finansowej Spółki i Grupy.

Poniżej przedstawione zostały podstawowe zagrożenia, które, jeżeli wystąpią, mogą mieć istotny wpływ na działalność Grupy. Poza czynnikami wymienionymi w niniejszym rozdziale, Grupa narażona jest również na ryzyka finansowe, których opis zamieszczono w Skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Orbis za 2018 rok w nocie 31.2.

### **Ryzyko związane z sytuacją makroekonomiczną i stanem branży hotelarskiej**

Sytuacja podmiotów działających w branży hotelarskiej w znacznym stopniu zależy od będącej poza jej kontrolą, ogólnej sytuacji makroekonomicznej. Do głównych czynników ryzyka wpływających na popyt na usługi hotelarskie należy zaliczyć:

- recesję lub stagnację gospodarczą, wpływającą na popyt na usługi hotelarskie, zarówno ze strony klientów indywidualnych, jak i biznesowych. Pogorszenie się sytuacji materialnej ludności i wzrost bezrobocia nie tylko ogranicza możliwości finansowe, ale oddziałuje niekorzystnie na nastroje i skłonność do podróżowania. Zła sytuacja finansowa firm wpływa natomiast na ograniczenie budżetów na szkolenia, podróże służbowe i w efekcie skutkuje odwołaniem, przełożeniem lub renegotiacją umów dla grup biznesowych,
- wzrost cen paliw, energii i żywności, który przekłada się na poziom kosztów operacyjnych operatorów hotelowych,
- umocnienie się waluty lokalnej, wpływające na pogorszenie atrakcyjności danego kraju dla turystów zagranicznych,
- zmniejszenie liczby połączeń lotniczych i kolejowych,
- zmieniającą się niekorzystnie sytuację geopolityczną, w tym w wyniku konfliktów i napięć społecznych, skutkującą zmniejszeniem się liczby osób podróżujących.

### **Ryzyko związane z konkurencją**

Branża hotelarska jest rynkiem, na którym prowadzona jest intensywna konkurencja. W dużych miastach, w których działa Grupa Orbis powstają z roku na rok nowe hotele. Część z nich należy do globalnych operatorów dysponujących szeroką siecią obiektów o rozpoznawalnych markach, efektywnymi programami lojalnościowymi oraz wysokimi budżetami marketingowymi. Operatorzy hotelowi konkurują także w zakresie pozyskania nowych franczyzobiorców w atrakcyjnych lokalizacjach.

Nasilenie się konkurencji może mieć niekorzystny wpływ na wysokość ceny oraz poziom obłożenia obiektów hotelowych prowadzonych przez podmioty wchodzące w skład Grupy Orbis, a w konsekwencji na osiągnięte wyniki finansowe.

Grupa Orbis prowadzi aktywną politykę produktową i cenową we wszystkich swoich hotelach, kładzie szczególny nacisk na rozszerzanie swojej oferty o nowe i ciekawe produkty wyprzedzając konkurencję na rynku hotelarskim.

### **Ryzyko wynikające ze współpracy z agencjami i pośrednikami turystycznymi**

Celem Grupy Orbis jest sprzedaż poprzez tradycyjne kanały lub stronę internetową AccorHotels. Jednakże klienci korzystają obecnie regularnie ze stron internetowych agencji turystycznych. Niektórzy z tych dużych pośredników rozwijają własne programy lojalnościowe dla swoich systemów rezerwacyjnych. W sytuacji, gdy poziom sprzedaży poprzez OTA (Online Travel Agencies) wzrósłby istotnie, mogłoby to wpłynąć negatywnie na wyniki Grupy Orbis.

### **Ryzyko utraty reputacji**

Marki, pod którymi działają hotele Grupy Orbis i ich reputacja należą do najważniejszych wartości Grupy. Możliwości pozyskania klientów i ich utrzymanie zależą od standardu i jakości usług oraz stosowania dobrych praktyk rynkowych (handlowych) w ramach zarządzania. Incydenty wpływające negatywnie na zaufanie i bezpieczeństwo gości mogą zaszkodzić wizerunkowi marek. Dodatkowo, niekorzystnie na wizerunek Grupy Orbis może wpłynąć nieprzestrzeganie zasad ładu korporacyjnego, zdarzenia wpływające negatywnie na środowisko naturalne, nieprzestrzeganie praw pracowniczych i niewłaściwe relacje z lokalnymi władzami. W warunkach ekspansji mediów społecznościowych potencjalna skala (zakres) negatywnego odbioru i upublicznienia takich zdarzeń może być duża, w tym niewspółmierna do faktycznych niekorzystnych skutków danego zdarzenia. Wystąpienie sytuacji wskazanych powyżej może przyczynić się do wzrostu kosztów prowadzonej działalności lub mieć niekorzystny wpływ na poziom przychodów.

Grupa Orbis na bieżąco monitoruje działalność mediów i odpowiada na problemy zamieszczone na portalach społecznościowych, jak również zaimplementowała szczegółowe procedury reagowania (działania) w sytuacjach kryzysowych, mające na celu zapobieganie negatywnym zdarzeniom oraz (w przypadku ich wystąpienia) minimalizowanie skutków.

## Ryzyko prawne

Sektor hotelarski jest narażony na ryzyko prawne związane ze zmianami przepisów w zakresie:

- ochrony danych osobowych,
- obowiązków i obciążeń nakładanych na właścicieli i użytkowników nieruchomości gruntowych oraz budynków i budowli,
- ochrony środowiska,
- zatrudnienia, np. w zakresie poziomu płacy minimalnej, obowiązkowych składek emerytalnych i zdrowotnych,
- podatków i innych obciążeń publicznoprawnych nakładanych na przedsiębiorców.

Spółka dominująca posiada wewnętrzny system compliance, którego bieżące funkcjonowanie realizowane jest przez Dział Prawny. W ramach systemu compliance, przede wszystkim monitorowana jest zgodność działań spółek należących do Grupy z obowiązującymi je regulacjami prawnymi. Praktyczne stosowanie systemu compliance obejmuje w szczególności analizę zmian prawa i ich ewentualny wpływ na funkcjonowanie Grupy oraz podejmowanie działań przygotowujących spółki Grupy do przedmiotowo istotnych zmian legislacyjnych. Ponadto system compliance obejmuje czynności polegające na opracowywaniu lub opiniowaniu projektów (wzorów) umów i dokumentów wewnętrznych Grupy, jak również wydawanie interpretacji obowiązujących przepisów prawa oraz wyjaśnianie zgłaszanych lub stwierdzonych w toku działalności spółek z Grupy wątpliwości dotyczących praktycznego stosowania określonych regulacji prawnych.

## 2.4 Sprawozdanie na temat informacji niefinansowych

Zgodnie z art. 49b Ustawy o Rachunkowości, Grupa Orbis przedstawia odrębnie sprawozdanie skonsolidowane i jednostkowe na temat informacji niefinansowych za 2018 rok.

Nadzór nad przygotowaniem raportu niefinansowego skonsolidowanego Grupy Orbis i jednostkowego Orbis S.A. pełni Wiceprezes Zarządu ds. korporacyjnych. Za sporządzenie jednostkowego, jak i skonsolidowanego raportu niefinansowego odpowiedzialny jest Kierownik ds. Komunikacji Korporacyjnej i CSR w spółce Orbis S.A.

Raporty niefinansowe skonsolidowane i jednostkowe Grupy Orbis sporządzone zostały wg międzynarodowych standardów raportowania pozafinansowego GRI (z ang. Global Reporting Initiative) i są dostępne na stronie internetowej Spółki w części Relacje Inwestorskie, w dziale Raporty Pozafinansowe (<http://www.orbis.pl/relacje-inwestorskie/raporty-pozafinansowe>).

## 2.5 Czynniki, które będą mieć wpływ na działalność Grupy Hotelowej Orbis w 2019 roku

### Dalszy wzrost wskaźnika RevPAR

Na rynku usług hotelowych w Europie Środkowo-Wschodniej w 2018 roku panowała sprzyjająca koniunktura. Dobra sytuacja gospodarcza w krajach regionu znajduje swoje odzwierciedlenie w wynikach hoteli, przy czym dynamika wzrostu przychodów nie jest już tak spektakularna, jak można to było obserwować w ostatnich latach. Duża liczba inwestycji na rynku hotelarskim wraz z nieśląbnącym zainteresowaniem mieszkańcami na wynajem krótkoterminowy powoduje, że dynamika wzrostu podaży miejsc noclegowych jest większa niż dynamika popytu. Sytuacja ta doprowadzi do silniejszej cenowej walki konkurencyjnej, przy jednoczesnym możliwym zmniejszeniu obłożenia. Należy się zatem spodziewać, że w kolejnych miesiącach główną siłą napędową wzrostu będzie cena za pokój. To korzystna zmiana, zwłaszcza w kontekście powszechnych kłopotów z zatrudnieniem, co przy rosnącej frekwencji powoduje większą intensywność pracy i wzrost związanych z tym kosztów działalności hoteli.

### Wzrost podaży miejsc noclegowych

Rynek hotelarski jest silnie skorelowany z koniunkturą makroekonomiczną. Stabilny wzrost gospodarczy w regionie Europy Środkowo-Wschodniej obserwowany w 2017 i 2018 roku będzie kontynuowany w roku kolejnym, przy czym dynamika wzrostu ulegnie nieznacznemu osłabieniu. Według projekcji Międzynarodowego Funduszu Walutowego, wzrost realnego PKB w 2019 roku w krajach, w których Grupa Orbis posiada hotele własne wyniesie średnio 3,4% w porównaniu do 3,8% w 2018 roku. Prognozy makroekonomiczne są zatem zadowalające dla branży hotelarskiej w perspektywie kolejnych miesięcy i świadczą o kontynuacji trendów zapoczątkowanych na rynku w ubiegłych latach.

Korzystne warunki ekonomiczne zachęcają do inwestycji na rynku hotelarskim, powodując powstawanie nowoczesnych, markowych hoteli. Wiele projektów jest obecnie na etapie budowy, a w planach na kolejne lata przewidziane są kolejne inwestycje. W ostatnich latach widoczny jest również wzrost zainteresowania hotelami nie tylko inwestorów mających doświadczenie w branży hotelarskiej, ale również deweloperów, którzy dążą do dywersyfikacji swojej działalności, i oprócz biurów czy centrów handlowych szukają innych źródeł przychodu. Popularnym rozwiązaniem są również w ostatnim czasie wielofunkcyjne obiekty, które łączą w sobie funkcje np. hotelu, biura i lokalu handlowo-usługowego. Nowych inwestorów przyciąga przede wszystkim wyższa stopa zwrotu z hotelu. Decyzjom inwestycyjnym sprzyjają również nadal relatywnie tanie i dostępne kredyty bankowe. Często deweloperzy decydują się również na zmianę funkcji posiadanych obiektów (np. budynków biurowych w obiekty hotelowe), szczególnie w tych miejscach, gdzie podaż gruntów jest ograniczona. Rynek hoteli jest już mocno nasycony, a kolejne realizacje mogą doprowadzić do nadpodaży. Najwięcej inwestycji jest realizowanych obecnie w Warszawie oraz w Trójmieście. Według analityków w samej stolicy przybędzie ponad 2,5 tysięcy pokoi w ciągu 2 lat. Dynamicznie rozwijającym się rynkiem pod kątem nowych inwestycji jest również Łódź oraz Poznań.

W ostatnim czasie w krajach Europy Środkowo-Wschodniej obserwowany jest również wzrost udziału w rynku hoteli należących do międzynarodowych sieci, co spowodowane jest wzrostem wydatków na turystykę oraz poprawą sytuacji finansowej społeczeństw regionu. Operatorzy wprowadzają nowe, nieobecne dotychczas marki hoteli. Jest to szczególnie widoczne w miastach turystycznych, w których do tej pory obecni byli tylko lokalni inwestorzy. Rosnący udział młodego pokolenia w grupie gości sprzyja również powstawaniu marek uwzględniających nie tylko gusta i preferencje, ale także zasobność portfela młodego klienta.

Dodatkowo, w dużych miastach podaż zasilana jest bardzo intensywnie przez rynek mieszkań prywatnych na wynajem, które konkurują z obiektami skategoryzowanymi o gości turystycznych. Jest to szczególnie widoczne w czeskiej Pradze. Odpowiedzią hotelarzy na wzrastający udział mieszkań na wynajem są apartotele, które łączą w sobie zalety apartamentu z usługą hotelarską na wysokim poziomie.

### **Efektywne zarządzanie portfolio**

Zarządzanie aktywami i rozwój portfela hotelowego Grupy jest ważnym filarem jej strategii. Grupa kontynuuje działania mające na celu wzrost jej udziału w rynku oraz koncentrację inwestycji w kluczowych rynkach regionu. W sierpniu 2018 roku Grupa oddała do użytkowania hotel ibis Vilnius Centre na Litwie, w listopadzie ibis Styles Warszawa Centrum, a w pierwszych dniach lipca 2018 roku dokonano zakupu hotelu Mercure Bucharest Unirii, który przed transakcją był zarządzany przez rumuńską spółkę należącą do Grupy - Accor Hotels Romania s.r.l. W pozostałych hotelach należących do Grupy, sukcesywnie przeprowadzane są modernizacje dostosowujące przestrzeń hotelową do wymogów współczesnego turysty.

W celu rozwoju działalności na szybko rosnącym rynku hoteli apartamentowych, Grupa podpisała pod koniec 2017 roku Generalną Umowę Franczyzy, a tym samym poszerzyła swoje portfolio o markę Adagio, która jest marką nr 1 wśród apartotelei w Europie, oferującą usługę wynajmu apartamentów w systemie hotelowym (na doby).

Dążąc do optymalizacji portfela hoteli, Grupa skupia swoją uwagę na wysoko rentownych inwestycjach, realizując jednocześnie transakcje sprzedaży i franczyzy zwrotnej hoteli o niestrategicznym znaczeniu dla Grupy. Pod koniec lipca Grupa sfinalizowała sprzedaż hoteli Mercure Cieszyn oraz ibis Styles Bielsko-Biała. Ponadto, w maju zrealizowana została sprzedaż hotelu Sofitel Budapest Chain Bridge oraz Novotel Szeged, a pod koniec lipca dokonano zbycia hotelu ibis Pilzno w Czechach. Wszystkie hotele będą po sprzedaży funkcjonowały jako franczyzowane albo zarządzane co zapewni kontynuację działalności operacyjnej pod swoimi markami.

Grupa kontynuuje również rozwój w oparciu o model „asset light”. W okresie 12 miesięcy 2018 roku podpisanych zostało kolejnych 20 umów franczyzy i o zarządzanie hoteli zlokalizowanych w 8 krajach (ponad 2 700 pokoi). Umowy tego rodzaju wzmocniają obecność marek hotelowych w krajach Europy Środkowo-Wschodniej bez konieczności inwestowania kapitału w budowę i utrzymanie hoteli.

### **Wyzwania i pozytywne perspektywy dla branży hotelarskiej**

Niskie bezrobocie, brak wykwalifikowanej kadry pracowniczej na rynku, a co za tym idzie problemy ze znalezieniem odpowiedniego personelu wciąż stanowią wyzwanie, z którym mierzy się branża hotelarska (i nie tylko). Hotele borykają się nie tylko z trudnościami związanymi z pozyskaniem, ale również utrzymaniem odpowiednio wykwalifikowanego personelu. Mamy obecnie rynek pracownika, który przejawia się w podwyższonym wskaźniku rotacji kadry pracowniczej oraz wzroście wynagrodzeń. Utrzymanie pracowników wymaga od pracodawców już nie tylko przedstawienia korzystnych warunków finansowych (uwzględniając dodatkowo fakt, że wysokość wynagrodzeń pracowników branży hotelarskiej na niższych szczeblach była przez wiele lat niedoszacowana), ale również

stworzenia interesujących zachęt pozapłacowych, takich jak system szkoleń czy elastyczna ścieżka zawodowa. Tak prowadzona polityka kadrowa niewątpliwie przełoży się na wzrost kosztów wynagrodzeń, ale jednocześnie umożliwi nie tylko zbudowanie lojalności swoich pracowników tak, by nadal chcieli być częścią organizacji (mimo utrzymującej się wysokiej podaży pracy, która ułatwia decyzję o ewentualnej zmianie pracy), ale również pozwoli na utrzymanie wysokiej jakości świadczonych usług oraz wysokiego poziomu zadowolenia gości hotelowych.

Problemy związane z rynkiem pracownika dotyczą również procesu inwestycyjnego. Brak ludzi do pracy spowodował znaczny wzrost kosztów wynagrodzeń pracowników branży budowlanej, a to w połączeniu z rosnącymi cenami materiałów budowlanych oraz wzrostem cen gruntów przekłada się na wzrost kosztów budowy oraz wydłużenie całego procesu.

Czynnikiem mającym pozytywny wpływ na wyniki branży hotelarskiej jest zauważalna poprawa zamożności społeczeństwa regionu, a co za tym idzie jej siła nabywcza. Wyższy poziom dochodów zwiększa skłonność społeczeństw do podróżowania, które staje się nieodłącznym elementem modelu życia.

Jednocześnie wraz ze wzrostem poziomu dochodów rosną oczekiwania gości co do poziomu i różnorodności oferowanych usług, stanowią o wyborze destynacji, miejsca (lokalizacji) i standardu zakwaterowania. Są to kolejne wyzwania dla branży, jeśli ma być ona konkurencyjna na tle zwiększającej się coraz bardziej bazy noclegowej.

Do przyjazdów do Polski oraz innych krajów, w których Grupa posiada hotele, obok relatywnie niskich cen, zachęcać będzie również rozwój turystyki oraz poprawa infrastruktury transportowej w postaci nowych dróg, połączeń kolejowych i tanich połączeń lotniczych. Na skłonność do podróżowania wpływ ma również oferta kulturalno-sportowa. W 2019 roku w największych miastach Europy Środkowo-Wschodniej będą miały miejsce liczne wydarzenia, w tym m.in. Budapeszt zorganizuje MŚ w szermierce oraz MŚ w tenisie stołowym, Polska będzie gospodarzem piłkarskich MŚ U-20 (zawody odbędą się w czerwcu m.in. w Łodzi, Lublinie i Gdyni), Szczecin będzie gościł uczestników ME w gimnastyce sportowej, a Słowacja będzie organizatorem MŚ w hokeju na lodzie Elity 2019.

#### **Podsumowanie**

Reasumując, branża hotelarska nadal ma się dobrze, a jej przyszłość zależy od panujących warunków gospodarczych i racjonalności inwestorów przy rozważaniu decyzji o budowie nowych obiektów. Rynek się ustabilizował, co oznacza, że nie należy się spodziewać już tak spektakularnych wzrostów, jak w latach ubiegłych.



## SYTUACJA FINANSOWA GRUPY ORBIS



ibis Styles Warszawa  
Centrum

### 3 SYTUACJA FINANSOWA GRUPY ORBIS

#### 3.1 Najważniejsze wydarzenia 2018 roku

Do najważniejszych wydarzeń 2018 roku, mających wpływ na dane finansowe Grupy Kapitałowej Orbis należą:

##### **Finalizacja transakcji sprzedaży hoteli Mercure Cieszyn oraz ibis Styles Bielsko-Biała**

W dniu 31 lipca 2018 roku, w wykonaniu przedwstępnej warunkowej umowy sprzedaży z dnia 8 lutego 2018 roku, Orbis S.A. dokonał sprzedaży zorganizowanych części przedsiębiorstwa w postaci hoteli Mercure Cieszyn oraz ibis Styles Bielsko-Biała za łączną cenę 8,1 mln zł netto. Cena sprzedaży została w całości uregulowana do dnia 3 sierpnia 2018 roku.

Oba hotele po sprzedaży kontynuują działalność operacyjną pod swoimi markami na podstawie zawartych długoterminowych umów franczyzy.

##### **Zakup nieruchomości w Krakowie oraz zawarcie przedwstępnej umowy nabycia sąsiadującej nieruchomości pod budowę nowego hotelu**

W dniu 20 lutego 2018 roku, Orbis S.A. nabył nieruchomość (działkę gruntu) o łącznej powierzchni 771 metrów kwadratowych, położoną w Krakowie przy ulicy Worcella 8, za cenę netto 13,0 mln zł.

Natomiast w dniu 28 września 2018 roku Orbis S.A. zawarł przedwstępną umowę zakupu, na podstawie której zamierza nabyć nieruchomość (działkę gruntu) o łącznej powierzchni 595 metrów kwadratowych, położoną w Krakowie przy ulicy Worcella 6, za cenę 9,2 mln zł netto. Przyrzeczona umowa sprzedaży zostanie zawarta nie później niż do dnia 30 września 2020 roku, po spełnieniu określonych w umowie warunków. W związku ze spełnianiem poszczególnych warunków, w celu zabezpieczenia zrealizowania transakcji, Orbis będzie sukcesywnie wpłacał sprzedającemu zadatek, którego łączna wysokość wyniesie 30% ceny sprzedaży.

Nabycie ww. nieruchomości związane jest z planowaną realizacją inwestycji własnej w tej lokalizacji (budowy hotelu), przy czym nadal prowadzona jest analiza szczegółów technicznych i operacyjnych inwestycji, która będzie determinowała wybór optymalnej marki, pod jaką będzie prowadzony hotel. Nabycie sąsiadującej nieruchomości (w związku z posiadaną już przez Orbis nieruchomością przy ulicy Worcella 8), pozwoli na zwiększenie wielkości obiektu (hotelu) oraz bardziej elastyczny dobór marki.

##### **Podpisanie umowy sprzedaży i zwrotnej umowy o zarządzanie hotelu Novotel Szeged na Węgrzech**

W dniu 9 maja 2018 roku spółka Accor Pannonia Hotels Zrt. dokonała sprzedaży hotelu Novotel Szeged za cenę 757,6 mln HUF. Transakcja obejmowała sprzedaż nieruchomości oraz działalności prowadzonej przez hotel. Hotel po sprzedaży kontynuuje działalność pod marką Novotel na podstawie zawartej umowy o zarządzanie przez okres 15 lat.

##### **Finalizacja transakcji sprzedaży hotelu Sofitel Budapest Chain Bridge ze zwrotnym przejęciem hotelu w zarządzanie**

W dniu 31 maja 2018 roku spółka Accor Pannonia Hotels Zrt. (sprzedający) i dwie spółki zależne Starwood Capital Group (kupujący) sfinalizowały transakcję sprzedaży hotelu Sofitel Budapest Chain Bridge. Transakcja została zrealizowana poprzez sprzedaż udziału reprezentującego 100% kapitału zakładowego spółki 5 Star Hotel Kft. i przeniesienie na rzecz kupujących wszystkich składników majątku należących do hotelu (w tym nieruchomości i ruchomości) oraz działalności gospodarczej prowadzonej przez hotel (w tym umów i klientów). Pierwotna całkowita cena sprzedaży została ustalona na kwotę 75,0 mln EUR (korekta zmniejszająca wynikająca z ostatecznego rozliczenia transakcji wynosi 0,9 mln EUR). W dniu finalizacji transakcji strony zawarły umowę, na podstawie której hotel został oddany w zarządzanie spółce Accor Pannonia Hotels Zrt. i kontynuuje działalność pod marką Sofitel. Umowa zarządzania została zawarta na początkowy okres 30 lat.

#### **Podpisanie umowy sprzedaży wraz z umową o zarządzanie hotelu ibis Pilzno w Czechach**

W dniu 21 czerwca 2018 roku spółka Katerinska Hotel s.r.o. oraz spółka Business Estate Entity a.s. (sprzedający) podpisały umowę sprzedaży hotelu ibis Pilzno w Czechach za cenę 72,0 mln CZK. Przekazanie hotelu nastąpiło pod koniec lipca br. Jednocześnie, wraz z umową sprzedaży, zawarta została umowa o zarządzanie hotelem na okres 10 lat.

#### **Nabycie nieruchomości hotelowej w Wilnie**

W dniu 16 lipca 2018 roku litewska spółka zależna UAB Hekon oraz UAB Merko Bustas, zawarły umowę kupna-sprzedaży, na podstawie której UAB Hekon nabył nowo wybudowany hotel ibis zlokalizowany w Wilnie. Hotel posiada 164 pokoje, restaurację, bar, dwie sale konferencyjne oraz parking. Cena zakupu wyniosła 8,7 mln EUR netto i została sfinalizowana ze środków zdeponowanych na rachunku escrow.

#### **Nabycie hotelu Mercure Unirii w Bukareszcie**

W dniu 2 lipca 2018 roku spółka Accor Hotels Romania s.r.l. zawarła z Baron-Service s.r.l. umowę, na podstawie której spółka zależna Orbis S.A. nabyła hotel Mercure Unirii, zlokalizowany w Bukareszcie, (obejmujący działkę gruntu wraz z budynkiem oraz innymi aktywami) wraz z działalnością związaną z funkcjonowaniem tego hotelu. Pierwotna cena zakupu hotelu wyniosła 11,4 mln EUR (przy czym możliwa jest jej nieznaczna korekta w dniu ostatecznego rozliczenia transakcji związana z sytuacją finansową i biznesową hotelu, w tym m.in. kapitałem obrotowym hotelu). W dniu 5 lipca br. doszło do przeniesienia własności hotelu na spółkę Accor Hotels Romania s.r.l. wraz z płatnością ceny.

#### **Zawarcie umowy generalnej realizacji inwestycji na budowę hotelu ibis Styles w Szczecinie**

W dniu 18 grudnia 2018 roku Orbis S.A. zawarł z Mota-Engil Central Europe S.A. z siedzibą w Krakowie ("Generalny Wykonawca") umowę generalnej realizacji inwestycji („GRI”), której przedmiotem jest budowa 161 pokojowego hotelu ibis Styles, zlokalizowanego w Szczecinie przy ulicy Panieńskiej 10. Strony uzgodniły wynagrodzenie Generalnego Wykonawcy w wysokości 41,5 mln zł netto. Prace budowlane powinny zostać zakończone przez Generalnego Wykonawcę w trzecim kwartale 2020 roku.

#### **Zawarcie umowy sprzedaży nieruchomości we Wrocławiu**

W dniu 20 grudnia 2018 roku Orbis S.A. zawarł ze spółką deweloperską („Nabywca”) warunkową umowę sprzedaży nieruchomości niehotelowej położonej we Wrocławiu, o łącznej powierzchni 7 919 mkw. Na nieruchomości nie jest prowadzona działalność hotelowa. Strony uzgodniły cenę sprzedaży Nieruchomości w wysokości 44 mln zł netto. Umowa sprzedaży miała charakter warunkowy, w związku z prawem pierwokupu przysługującym dzierżawcy nieruchomości.

Przeniesienie własności nieruchomości na rzecz Nabywcy wraz z zapłatą ceny sprzedaży nastąpiło w dniu 1 lutego 2019 roku.

### 3.2 Wyniki finansowe Grupy Orbis

W okresie 12 miesięcy 2018 roku Grupa Orbis wypracowała zysk przed opodatkowaniem w wysokości 421,1 mln zł, czyli o 46,9% wyższy w porównaniu do wyniku za 2017 rok.

Rachunek zysków i strat w ujęciu analitycznym	2018	2017	% zmiana
Przychody netto ze sprzedaży	1 440 028	1 458 073	-1,2%
<i>Przychody netto ze sprzedaży „like-for-like”</i>	<i>1 433 504</i>	<i>1 377 453</i>	<i>4,1%</i>
EBITDAR	537 072	532 390	0,9%
EBITDA operacyjna	479 348	468 349	2,3%
<i>EBITDA „like-for-like”</i>	<i>477 955</i>	<i>443 557</i>	<i>7,8%</i>
Wynik z działalności operacyjnej (EBIT) bez zdarzeń jednorazowych	308 748	304 282	1,5%
Wynik z działalności operacyjnej (EBIT)	437 344	315 677	38,5%
<i>Wynik na działalności finansowej</i>	<i>(16 274)</i>	<i>(29 115)</i>	<i>44,1%</i>
Zysk przed opodatkowaniem	421 070	286 562	46,9%

Rachunek zysków i strat w ujęciu analitycznym	IV kwartał 2018	IV kwartał 2017	% zmiana
Przychody netto ze sprzedaży	358 023	356 619	0,4%
<i>Przychody netto ze sprzedaży „like-for-like”</i>	<i>354 063</i>	<i>331 102</i>	<i>6,9%</i>
EBITDAR	136 801	116 219	17,7%
EBITDA operacyjna	121 358	101 554	19,5%
<i>EBITDA „like-for-like”</i>	<i>120 036</i>	<i>95 129</i>	<i>26,2%</i>
Wynik z działalności operacyjnej (EBIT) bez zdarzeń jednorazowych	75 685	60 799	24,5%
Wynik z działalności operacyjnej (EBIT)	73 804	65 520	12,6%
<i>Wynik na działalności finansowej</i>	<i>(1 165)</i>	<i>(10 756)</i>	<i>89,2%</i>
Zysk przed opodatkowaniem	72 639	54 764	32,6%

Przychody netto ze sprzedaży Grupy ukształtowały się w 2018 roku na poziomie 1 440,0 mln zł w porównaniu do 1 458,1 mln zł w 2017 roku.

Zmiana przychodów wynika przede wszystkim ze sprzedaży w maju hoteli Sofitel Budapest Chain Bridge oraz Novotel Szeged oraz sprzedaży w lipcu 2018 roku hoteli ibis Pilzno, Mercure Cieszyn oraz ibis Styles Bielsko-Biała. **W ujęciu like-for-like przychody wyniosły 1 433,5 mln, tj. wzrosły o 4,1% w porównaniu do danych z 2017 roku.**

Utrzymująca się pozytywna koniunktura gospodarcza w krajach regionu Europy Środkowo-Wschodniej, wysoki popyt na usługi hotelarskie, jak również liczne oferty promocyjne oraz elastyczna strategia cenowa dostosowana do aktualnych warunków na poszczególnych rynkach, przyczyniły się do wzrostu średniej ceny za pokój, a w efekcie przychodu na jeden dostępny pokój w hotelach Grupy przy jednoczesnym utrzymaniu frekwencji na podobnym poziomie co w okresie porównywalnym.

Sprawozdanie Zarządu z działalności  
Grupy Kapitałowej Orbis oraz Orbis S.A. za 2018 rok

W okresie 12 miesięcy 2018 roku przychód przypadający na 1 dostępny pokój w hotelach własnych<sup>1</sup> Grupy Orbis wyniósł 190,6 zł, czyli był o 3,8% wyższy w porównaniu do danych „like-for-like” 2017 roku. W analizowanym okresie klienci hoteli Grupy Orbis zapłacili średnio 259,2 zł za pokój, tj. 3,8% więcej niż w roku ubiegłym. Ponadto, w okresie od stycznia do grudnia 2018 roku odnotowano nieznaczny spadek poziomu obłożenia hoteli własnych w stosunku do danych za 2017 roku do poziomu 73,4% (w ujęciu „like-for-like”).

Wskaźniki operacyjne hoteli własnych w podziale na główne kategorie	2018	2017	% zmiana	2018	2017	% zmiana
	Wyniki raportowane			Wyniki „like-for-like”		
<b>Grupa Hotelowa Orbis</b>						
Frekwencja w %	73,2	74,0	-0,8 p.p.	73,4	74,4	-1,0 p.p.
Średnia cena za pokój (ARR) bez VAT w zł	259,2	249,6	3,8%	259,5	246,9	5,1%
Przychód na 1 dostępny pokój (RevPAR) w zł	189,8	184,8	2,7%	190,6	183,6	3,8%

Wskaźniki operacyjne hoteli własnych w podziale na główne kategorie	IV kwartał 2018	IV kwartał 2017	% zmiana	IV kwartał 2018	IV kwartał 2017	% zmiana
	Wyniki raportowane			Wyniki „like-for-like”		
<b>Grupa Hotelowa Orbis</b>						
Frekwencja w %	71,6	72,0	-0,4 p.p.	72,2	72,6	-0,4 p.p.
Średnia cena za pokój (ARR) bez VAT w zł	255,7	245,2	4,3%	256,4	239,4	7,1%
Przychód na 1 dostępny pokój (RevPAR) w zł	183,0	176,6	3,6%	185,2	173,8	6,6%

Szczegółowe zestawienie wskaźników operacyjnych Grupy Orbis za 2018 rok oraz za IV kwartał 2018 roku w różnych przekrojach przedstawiono w Załączniku nr 1 do niniejszego sprawozdania.

**Struktura rodzajowa przychodów ze sprzedaży** Grupy nie uległa istotnej zmianie w porównaniu z rokiem 2017. W okresie 12 miesięcy 2018 roku przychody z usług noclegowych wyniosły 986,3 mln zł, co stanowiło 68,5% całości przychodów Grupy. W porównaniu do ubiegłego roku udział przychodów z usług noclegowych w całości przychodów Grupy pozostał na podobnym poziomie.

Przychody z gastronomii ukształtowały się na poziomie 355,8 mln zł, tj. stanowiły 24,7% przychodów skonsolidowanych. Ich udział w przychodach Grupy pozostał na poziomie z roku ubiegłego.

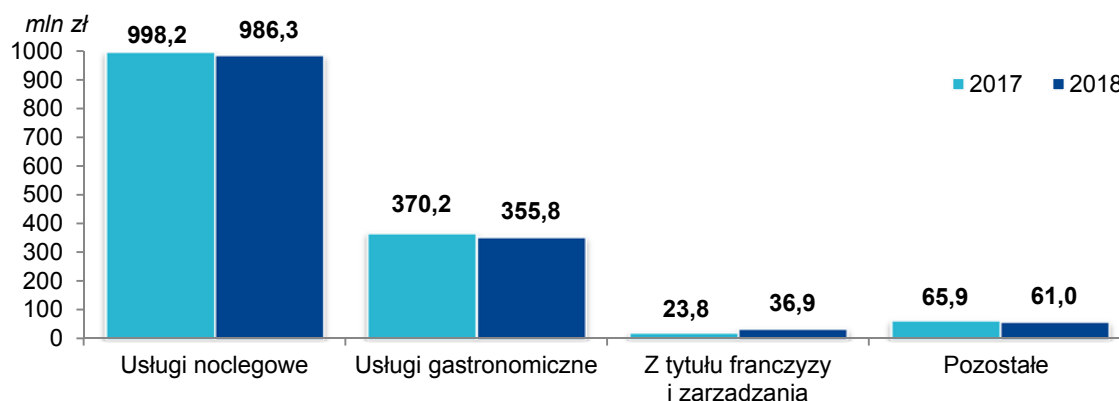
Przychody z tytułu franczyzy i zarządzania miały 2,6% udział w przychodach Grupy. W porównaniu do danych za rok ubiegły przychody z tytułu franczyzy i zarządzania wzrosły o 55,3%. Jest to w szczególności efekt zwiększenia bazy hotelowej Grupy z 37 hoteli franczyzowych i 13 hoteli w zarządzaniu według stanu na 31 grudnia 2017 roku do 42 hoteli franczyzowych i 18 hoteli zarządzanych na koniec 2018 roku.

Pozostałe przychody, obejmujące głównie przychody z wynajmu nieruchomości oraz miejsc parkingowych, wyniosły 61,0 mln zł w 2018 roku, tj. stanowiły 4,2% przychodów skonsolidowanych (4,5% w roku ubiegłym).

<sup>1</sup> Obejmują wyniki hoteli własnych i leasingowanych spółek: Orbis S.A., UAB Hekon, Katerinska Hotel s.r.o., Accor Pannonia Hotels Zrt., Accor Pannonia Slovakia s.r.o., Accor Hotels Romania s.r.l.

Struktura rodzajowa przychodów ze sprzedaży Grupy Orbis w 2018 i 2017 roku kształtowała się następująco:

### Przychody ze sprzedaży w podziale na rodzaje działalności



**Koszty działalności operacyjnej** Grupy Orbis (w tym koszty wynajmu nieruchomości oraz amortyzacja) wyniosły w analizowanym okresie 1 139,8 mln zł, tj. spadły o 1,6% w porównaniu do roku ubiegłego, przy czym udział poszczególnych rodzajów kosztów w przychodach netto ze sprzedaży nie zmienił się w porównaniu do roku ubiegłego.

Największy wzrost w okresie 12 miesięcy 2018 roku odnotowały koszty świadczeń pracowniczych, na co wpływ miały m.in. podwyżki wynagrodzeń, wzrost premii uzależnionych od osiągniętych wyników oraz kosztów związanych z rotacją pracowników. Wzrost kosztów świadczeń pracowniczych został zniwelowany poprzez oszczędności w kosztach zużycia materiałów i energii, które spowodowane były m.in. sprzedażą hoteli Sofitel Budapest Chain Bridge oraz Novotel Szeged na Węgrzech w maju 2018 roku. Koszty usług obcych spadły nieznacznie w porównaniu do roku ubiegłego, przy czym wzrost odnotowały koszty sprzedaży oraz usługi sprzątnięcia, który został skompensowany spadkiem kosztów usług konserwacyjnych oraz usług wynajmu (innych niż wynajmu nieruchomości).

W analizowanym okresie odnotowano znaczny spadek kosztów wynajmu nieruchomości przy jednoczesnym wzroście amortyzacji. Jest to efekt ubiegłorocznego wykupu hotelu Sofitel Budapest Chain Bridge z leasingu, jak również wzrostu wartości majątku Grupy Orbis.

W efekcie powyższych zmian **EBITDAR** Grupy Orbis **wyniósł 537,1 mln zł**, **EBITDA operacyjna wzrosła o 2,3% do poziomu 479,3 mln zł**, zaś **zysk z działalności operacyjnej bez zdarzeń jednorazowych wyniósł 308,7 mln zł**.

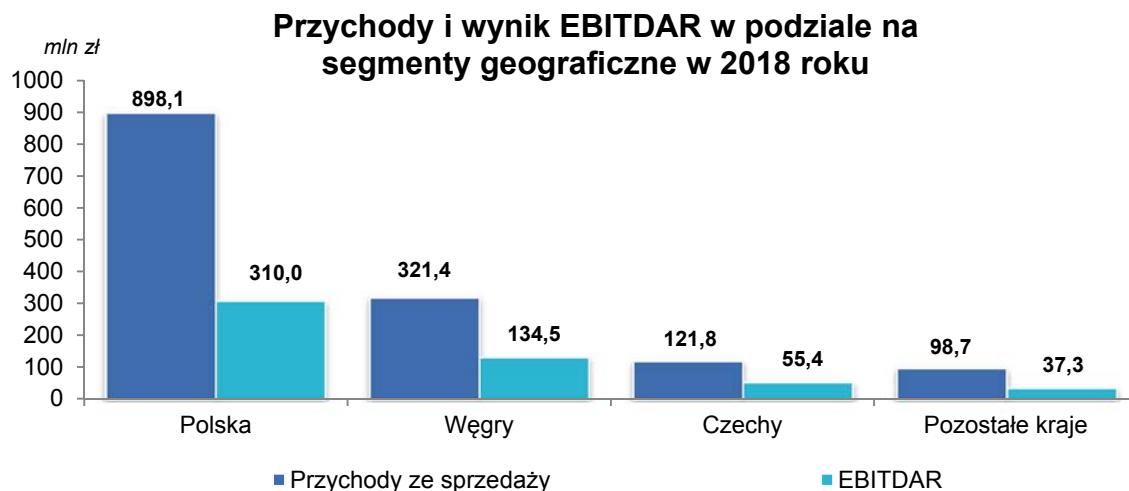
Grupa Orbis osiągnęła w analizowanym okresie dodatni wynik zdarzeń jednorazowych w wysokości 128,6 mln zł. Wysoki wynik zdarzeń jednorazowych powstał wskutek sfinalizowania w dniu 31 maja 2018 roku transakcji sprzedaży hotelu Sofitel Budapest Chain Bridge przez węgierską spółkę Accor Pannonia Hotels Zrt. Wynik na tej transakcji wyniósł 126,5 mln zł. Ponadto, w zdarzeniach jednorazowych ujęty został zysk na sprzedaży hotelu Novotel Szeged (+2,2 mln zł), jak również wynik na sprzedaży hoteli Mercure Cieszyn, ibis Styles Bielsko-Biała, ibis Pilzno oraz zysk ze sprzedaży nieruchomości niehotelowych zlokalizowanych w Karpaczu oraz w Warszawie przy ul. 1 Sierpnia. W efekcie Grupa wygenerowała **zysk z działalności operacyjnej (EBIT) w wysokości 437,3 mln zł** (wzrost o 38,5%).

W 2018 roku Grupa osiągnęła wyższy o 12,8 mln zł wynik na działalności finansowej w porównaniu z rokiem ubiegłym, na co wpłynęły głównie niższe o 8,8 mln zł ujemne różnice kursowe oraz niższe o 3,8 mln zł koszty związane z obsługą zadłużenia z tytułu kredytów.

Grupa Orbis zakończyła 2018 rok **zyskiem netto na poziomie 363,4 mln zł** w porównaniu do zysku na poziomie 232,4 mln zł w 2017 roku, co oznacza poprawę wyniku o 56,3%.

### 3.3 Wyniki finansowe w ujęciu geograficznym

W ujęciu geograficznym, największy udział w przychodach netto ze sprzedaży Grupy miały hotele zlokalizowane w Polsce (62,4%) oraz na Węgrzech (22,3%). Przychody netto wygenerowane przez hotele zlokalizowane w Czechach oraz w pozostałych krajach stanowiły odpowiednio 8,5% oraz 6,9% przychodów skonsolidowanych.



#### Polska

Wyniki finansowe (w mln zł) oraz wskaźniki operacyjne hoteli własnych zlokalizowanych w Polsce	2018	2017	% zmiana
Przychody netto ze sprzedaży	898,1	887,2	1,2%
EBITDAR	310,0	302,5	2,5%
EBITDA operacyjna	302,4	294,7	2,6%
EBIT bez zdarzeń jednorazowych	175,2	169,6	3,3%
Nakłady inwestycyjne	194,6	93,6	107,9%
Frekwencja w %	71,4	72,3	-0,9 p.p.
Średnia cena za pokój (ARR) bez VAT w zł	252,2	238,6	5,7%
Przychód na 1 dostępny pokój (RevPAR) w zł	180,1	172,5	4,4%
Klienci: Biznes	61,5%	63,2%	-1,7 p.p.
Klienci: Wypoczynek	38,5%	36,8%	1,7 p.p.

**Hotele działające w Polsce osiągnęły przychody netto ze sprzedaży na poziomie 898,1 mln zł, co stanowi 62,4% przychodów skonsolidowanych za 2018 rok.** W porównaniu z analogicznym okresem roku ubiegłego, polskie hotele zanotowały wzrost przychodów ze sprzedaży o 1,2%.

Przychody ze sprzedaży odnotowały wzrost rok do roku na skutek zwiększenia portfolio hotelowego w analizowanych okresach. Liczba hoteli własnych i leasingowanych na 31 grudnia 2018 roku w Orbis S.A. pozostała na takim samym poziomie jak w roku poprzednim, natomiast liczba hoteli franczyzowych zwiększyła się o 5 hoteli.

Biorąc pod uwagę porównywalny parametr, hotele funkcjonujące w Polsce odnotowały w 2018 roku **wzrost średniej ceny o 4,3% w ujęciu like-for-like** (przy nieznacznie niższej frekwencji), co w efekcie skutkowało wzrostem przychodów na jeden dostępny pokój (RevPAR) o 2,5%.

W okresie 12 miesięcy, jak i w IV kwartale 2018 roku miał miejsce wzrost liczby pokoi sprzedanych w segmencie grup turystycznych (przy porównywalnym parametrze hoteli). Największą dynamikę uzyskano na rynku krakowskim, wrocławskim oraz w Trójmieście. Zwiększenie liczby pokoi sprzedanych odnotowano również w segmencie grup biznesowych dzięki znacznie lepszym wynikom osiągniętym w IV kwartale, co pozwoliło zrekompensować spadek w tym segmencie z poprzednich kwartałów. Pozytywny wpływ wywarła m.in. Konferencja Narodów Zjednoczonych w sprawie Zmian Klimatu (COP24), która odbywała się w grudniu w Katowicach. W pozostałych segmentach odnotowano nieznaczny spadek, głównie ze względu na zakończenie realizowanych w roku ubiegłym projektów oraz większą podaż hoteli (pokoi), w szczególności w Warszawie oraz w Trójmieście.

## Węgry

Wyniki finansowe (w mln zł) oraz wskaźniki operacyjne hoteli własnych zlokalizowanych na Węgrzech	2018	2017	% zmiana
Przychody netto ze sprzedaży	321,4	356,3	-9,8%
EBITDAR	134,5	136,9	-1,8%
EBITDA operacyjna	117,0	112,5	4,0%
EBIT bez zdarzeń jednorazowych	90,1	87,8	2,6%
Nakłady inwestycyjne	55,1	516,0	-89,3%
Frekwencja w %	77,1	76,0	1,1 p.p.
Średnia cena za pokój (ARR) bez VAT w zł	263,5	269,7	-2,3%
Przychód na 1 dostępny pokój (RevPAR) w zł	203,3	205,1	-0,9%
Klienci: Biznes	43,7%	44,9%	-1,2 p.p.
Klienci: Wypoczynek	56,3%	55,1%	1,2 p.p.

**Hotele na Węgrzech osiągnęły przychody operacyjne na poziomie 321,4 mln zł, co stanowiło 22,3% przychodów Grupy Orbis.** Od maja br. portfolio hoteli węgierskich uległo zmniejszeniu o hotele Sofitel Budapest Chain Bridge oraz Novotel Szeged. Analizując porównywalny parametr, hotele funkcjonujące na Węgrzech odnotowały wzrost zarówno średniej ceny za pokój, jak i wzrost frekwencji (odpowiednio o 7,0% oraz 1,3 p.p. w ujęciu like-for-like), co w efekcie pozwoliło na osiągnięcie 8,8% wzrostu wskaźnika RevPAR.

Największy wzrost liczby pokoi sprzedanych (biorąc pod uwagę porównywalny parametr hoteli) miał miejsce w segmencie gości indywidualnych przebywających zarówno w celach turystycznych, jak i biznesowych, dzięki dużemu popytowi na usługi noclegowe w Budapeszcie. Większość hoteli na tym rynku osiągnęło lepsze wyniki, a największy wzrost liczby pokoi sprzedanych w tym segmencie odnotowano w marce Novotel i Mercure. W segmencie grup biznesowych również uzyskano wzrost. W samym IV kwartale br. kontynuowany był trend wzrostowy w segmencie gości indywidualnych, obsłużono również większą liczbę grup biznesowych i turystycznych.



## Czechy

Wyniki finansowe (w mln zł) oraz wskaźniki operacyjne hoteli własnych zlokalizowanych w Czechach	2018	2017	% zmiana
Przychody netto ze sprzedaży	121,8	122,1	-0,2%
EBITDAR	55,4	56,3	-1,6%
EBITDA operacyjna	41,0	42,5	-3,5%
EBIT bez zdarzeń jednorazowych	28,5	29,8	-4,4%
Nakłady inwestycyjne	5,6	9,7	-42,3%
Frekwencja w %	75,6	77,8	-2,2 p.p.
Średnia cena za pokój (ARR) bez VAT w zł	289,5	264,6	9,4%
Przychód na 1 dostępny pokój (RevPAR) w zł	218,9	205,9	6,3%
Klienci: Biznes	45,4%	43,4%	2,0 p.p.
Klienci: Wypoczynek	54,6%	56,6%	-2,0 p.p.

**W 2018 roku przychody hoteli zlokalizowanych w Czechach wyniosły 121,8 mln zł, co stanowi 8,5% ogółu przychodów Grupy.** Hotele te, pomimo nieznacznego spadku frekwencji (spowodowanego zwiększoną podażą prywatnych pokoi oraz apartamentów pod wynajem) zanotowały znaczny wzrost średniej ceny za pokój (o 9,4%), co znalazło swoje odzwierciedlenie również w wyższych przychodach na 1 dostępny pokój (o 6,3%). Wzrost średniej ceny wynika ze zmiany w strukturze segmentacji - nastąpiło zmniejszenie udziału segmentów o niskiej średniej cenie za pokój (m.in. grup turystycznych) na rzecz segmentów z wyższą ceną.

## Pozostałe kraje

Wyniki finansowe (w mln zł) oraz wskaźniki operacyjne hoteli własnych zlokalizowanych w Pozostałych krajach	2018	2017	% zmiana
Przychody netto ze sprzedaży	98,7	92,5	6,7%
EBITDAR	37,3	36,7	1,6%
EBITDA operacyjna	18,9	18,6	1,6%
EBIT bez zdarzeń jednorazowych	14,8	17,1	-13,5%
Nakłady inwestycyjne	100,6	2,8	3 492,9%
Frekwencja w %	75,9	82,1	-6,2 p.p.
Średnia cena za pokój (ARR) bez VAT w zł	274,8	271,9	1,1%
Przychód na 1 dostępny pokój (RevPAR) w zł	208,5	223,2	-6,6%
Klienci: Biznes	49,0%	56,0%	-7,0 p.p.
Klienci: Wypoczynek	51,0%	44,0%	7,0 p.p.

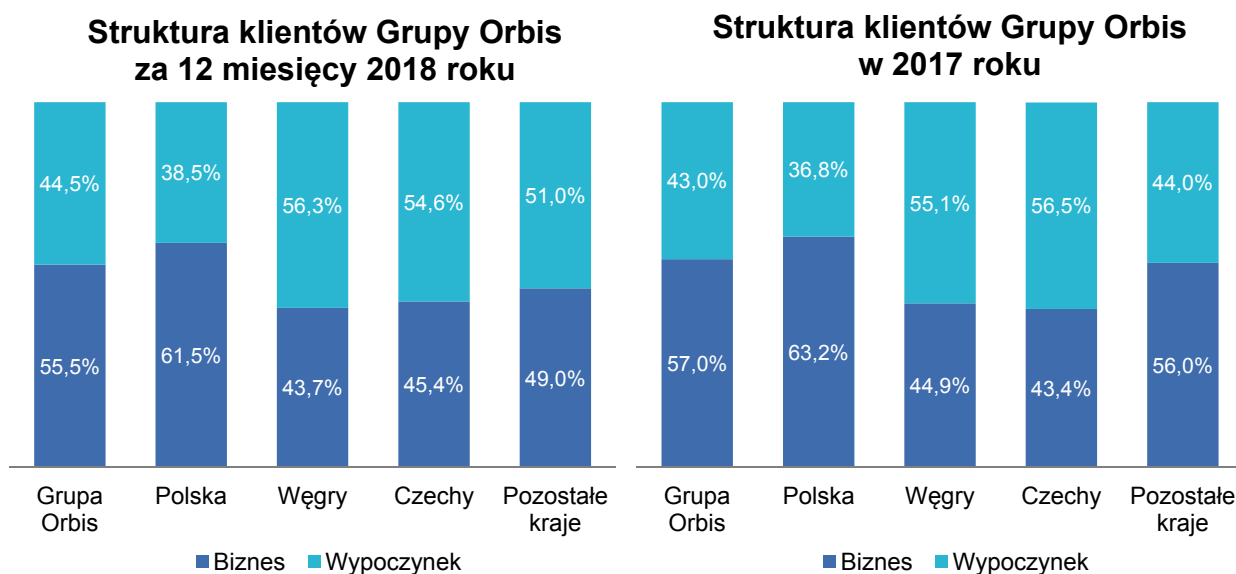
**W pozostałych krajach, w których zlokalizowane są hotele własne Grupy, przychody za 2018 rok osiągnęły poziom 98,7 mln zł, tj. 6,9% przychodów skonsolidowanych.** Hotele zlokalizowane na Litwie, Słowacji oraz w Rumunii wygenerowały przychody ze sprzedaży o 6,7% wyższe w porównaniu z analogicznym okresem roku ubiegłego.

Hotel Novotel w Wilnie uzyskał wyższe przychody z działalności noclegowej w porównaniu do roku ubiegłego, dzięki wyższej średniej cenie za pokój. Wzrost liczby gości odnotowano zarówno w segmencie MICE ze względu na większą liczbę grup biznesowych zwłaszcza w I kwartale 2018 roku, jak również w segmencie gości korporacyjnych (dzięki popytowi ze strony stałych klientów). W samym IV kwartale obsłużono większą liczbę gości indywidualnych oraz grup turystycznych. W połowie sierpnia 2018 roku w Wilnie otwarty został kolejny hotel własny, tym razem z segmentu ekonomicznego - ibis Vilnius Centre.

Słowację reprezentują dwa hotele zlokalizowane w Bratysławie: Mercure oraz ibis. Przychody z działalności noclegowej ukształtowały się na poziomie nieznacznie poniżej osiągniętego w roku ubiegłym ze względu na niższą frekwencję w hotelu Mercure, pomimo wyższej średniej ceny za pokój w obydwu hotelach. W analizowanym okresie pozytywny trend zaobserwowano w segmencie grup turystycznych, który kontynuowany był również w IV kwartale.

Hotel Novotel w Bukareszcie osiągnął przyrost przychodów z działalności noclegowej dzięki wyższej średniej cenie za pokój. W analizowanym okresie sprzedano znacznie więcej pokoi gościom indywidualnym oraz obsłużono więcej grup turystycznych, natomiast w segmencie korporacyjnym odnotowano spadek głównie ze względu na mniejszy popyt w drugiej połowie roku. W samym IV kwartale utrzymywał się wysoki popyt ze strony klientów indywidualnych i grup turystycznych.

Struktura klientów Grupy Orbis oraz krajów, w których Grupa prowadzi działalność, przedstawia się następująco:



### 3.4 Wyniki finansowe w podziale na segmenty operacyjne

Grupa Kapitałowa Orbis wyróżnia dwa sprawozdawcze segmenty operacyjne:

- hotele o wysokim i średnim standardzie (Up&Midscale), do którego należą hotele marki Sofitel, MGallery, Novotel oraz Mercure,
- hotele ekonomiczne, do którego należą hotele marki ibis, ibis budget oraz ibis Styles.

Działalność segmentów ocenia się głównie na podstawie przychodów oraz wyników na poziomie EBIT (wynik z działalności operacyjnej) oraz EBITDA (wynik z działalności operacyjnej bez uwzględnienia amortyzacji), z wyłączeniem zdarzeń niepowtarzalnych i jednorazowych. Regularnej analizie poddawane są również ponoszone nakłady inwestycyjne.

W poniższej tabeli przedstawiono wybrane dane dotyczące przychodów, wyników oraz nakładów inwestycyjnych poszczególnych segmentów operacyjnych Grupy Kapitałowej Orbis. Przedstawione dane obejmują wyniki hoteli własnych i leasingowanych.

Więcej informacji na temat segmentów znajduje się w nocie 4.1. Skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Orbis za 2018 rok.

Sprawozdanie Zarządu z działalności  
Grupy Kapitałowej Orbis oraz Orbis S.A. za 2018 rok

Segmenty operacyjne w ujęciu analitycznym (w mln zł)	2018	2017	% zmiana
<b>Hotele Up&amp;Midscale</b>			
Przychody netto ze sprzedaży	1 069,8	1 104,2	-3,1%
EBITDAR	444,2	451,0	-1,5%
EBITDA operacyjna	397,6	397,4	0,1%
EBIT bez zdarzeń jednorazowych	273,3	280,4	-2,5%
Nakłady inwestycyjne	243,2	483,8	-49,7%
Frekwencja w %	72,5	73,2	-0,7 p.p.
Średnia cena za pokój (ARR) bez VAT w zł	299,4	288,7	3,7%
Przychód na 1 dostępny pokój (RevPAR) w zł	217,1	211,2	2,8%
<b>Hotele ekonomiczne</b>			
Przychody netto ze sprzedaży	319,7	317,9	0,6%
EBITDAR	157,3	156,7	0,4%
EBITDA operacyjna	147,8	147,7	0,1%
EBIT bez zdarzeń jednorazowych	105,9	105,3	0,6%
Nakłady inwestycyjne	105,2	124,0	-15,2%
Frekwencja w %	74,5	75,7	-1,2 p.p.
Średnia cena za pokój (ARR) bez VAT w zł	186,9	178,2	4,9%
Przychód na 1 dostępny pokój (RevPAR) w zł	139,2	135,0	3,1%

W okresie 12 miesięcy 2018 roku przychody segmentu Up&Midscale stanowiły 74,3% przychodów skonsolidowanych w porównaniu do 75,7% w roku ubiegłym. Niższy udział przychodów segmentu Up&Midscale w 2018 roku, pomimo wzrostu wskaźnika RevPAR o 2,8% r/r, wynikał przede wszystkim ze sprzedaży w maju 2018 roku hotelu Sofitel Budapest Chain Bridge oraz hotelu Novotel Szeged. Portfolio segmentu Up&Midscale zmniejszyło się również o hotele Mercure Toruń Centrum (pod koniec września 2017 roku) oraz Mercure Cieszyn (pod koniec lipca 2018 roku). Z kolei przychody segmentu hoteli ekonomicznych stanowiły 22,2% przychodów Grupy i pozostały na poziomie zbliżonym do przychodów za 2017 rok (21,8%).

Średni przychód na 1 dostępny pokój wahał się od 139,2 zł w hotelach ekonomicznych do 217,1 zł w hotelach Up&Midscale w okresie 12 miesięcy 2018 roku oraz odpowiednio od 135,0 zł do 211,2 zł w porównywalnym okresie 2017 roku. Wzrost wskaźnika RevPAR jest w szczególności efektem wyższej średniej ceny za pokój (wzrost wskaźnika ARR w hotelach ekonomicznych o 4,9% oraz o 3,7% w hotelach Up&Midscale). Przychód na 1 dostępny pokój w IV kwartale 2018 roku ukształtował się nieznacznie poniżej średniej z 12 miesięcy i wyniósł odpowiednio 137,8 zł w hotelach ekonomicznych oraz 208,0 zł w hotelach z 3 i więcej gwiazdkami.

### 3.5 Sprawozdanie z sytuacji finansowej

Sprawozdanie z sytuacji finansowej w ujęciu analitycznym	2018	Udział w sumie bilansowej	2017	Udział w sumie bilansowej	2018/2017
Aktywa trwałe	2 546 642	79,1%	2 392 340	81,9%	6,4%
Aktywa obrotowe	663 148	20,6%	325 869	11,2%	103,5%
Aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	8 690	0,3%	201 093	6,9%	-95,7%
<b>RAZEM AKTYWA</b>	<b>3 218 480</b>	<b>100,0%</b>	<b>2 919 302</b>	<b>100,0%</b>	<b>10,2%</b>
Kapitał własny	2 386 786	74,2%	2 080 877	71,3%	14,7%
Zobowiązania długoterminowe	545 411	16,9%	548 571	18,8%	-0,6%
Zobowiązania krótkoterminowe	286 283	8,9%	289 854	9,9%	-1,2%
<b>RAZEM PASYWA</b>	<b>3 218 480</b>	<b>100,0%</b>	<b>2 919 302</b>	<b>100,0%</b>	<b>10,2%</b>

Struktura bilansu Grupy Orbis jest typowa dla operatorów hotelowych, których sieć składa się głównie z obiektów własnych.

Na dzień 31 grudnia 2018 roku aktywa ogółem Grupy Orbis wyniosły 3 218,5 mln zł, tj. wzrosły o 10,2% w stosunku do 31 grudnia 2017 roku.

Głównym elementem aktywów Grupy są aktywa trwałe, które stanowią 79,1% sumy bilansowej. Wśród nich największą pozycję stanowią rzeczowe aktywa trwałe o wartości 2 415,8 mln zł. Ich udział w aktywach ogółem wynosi 75,1%. Ze względu na rodzaj prowadzonej działalności, największymi pozycjami rzeczowych aktywów trwałych są budynki i budowle oraz grunty i prawa wieczystego użytkowania gruntów. Wartość rzeczowych aktywów trwałych wzrosła w porównaniu do 31 grudnia 2017 roku o 164,3 mln zł, przy czym poniesione nakłady inwestycyjne w łącznej wysokości 349,0 mln zł zostały obniżone o naliczoną amortyzację (-167,9 mln zł) oraz zmniejszenia z tytułu sprzedaży (-22,2 mln zł), w tym m.in. sprzedaży hoteli Novotel Szeged na Węgrzech oraz ibis Pilzno w Czechach. Dodatkowo, stan rzeczowych aktywów trwałych zmniejszył się o przeniesioną do aktywów przeznaczonych do sprzedaży nieruchomości niehotelową we Wrocławiu. Saldo środków trwałych w budowie na dzień 31 grudnia 2018 roku było o 46,8 mln zł wyższe w porównaniu do salda na dzień 31 grudnia 2017 roku. Zmiana stanu pozycji środków trwałych w budowie pomiędzy 31 grudnia 2018 roku a 31 grudnia 2017 roku wynika z poniesionych nakładów inwestycyjnych w wysokości 349,0 mln zł, reklasyfikacji nieruchomości zlokalizowanej w Toruniu zabudowanej niedokończonym budynkiem hotelu ibis w wysokości 4,6 mln zł oraz przyjęć na stan środków trwałych w kwocie 305,2 mln zł. Dodatkowo, na zmniejszenie środków trwałych w budowie wpłynęło utworzenie odpisu aktualizującego w kwocie 1,5 mln zł.

Istotną pozycję majątku trwałego stanowią także wartości niematerialne (w tym głównie wartość firmy) wycenione na 114,8 mln zł. Ich udział w aktywach Grupy na koniec 2018 roku wynosi 3,6%. Zwiększenie pozycji wartości firmy o 4,4 mln zł wynika z zakupu hotelu Mercure Bucharest Unirii wraz z działalnością związaną z jego funkcjonowaniem przez spółkę zależną Accor Hotels Romania s.r.l. (więcej informacji na temat transakcji i jej rozliczenia zamieszczono w nocie 3 Skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Orbis za 2018 rok).

W aktywach obrotowych największe zmiany w okresie 12 miesięcy 2018 roku w porównaniu do 31 grudnia 2017 roku odnotowały: środki pieniężne i ich ekwiwalenty, należności krótkoterminowe inne oraz należności z tytułu podatku dochodowego.

W aktywach obrotowych największą pozycją są środki pieniężne i ich ekwiwalenty w wysokości 537,8 mln zł, co stanowi 16,7% ogółu aktywów. Zwiększenie salda środków pieniężnych o 323,0 mln zł w porównaniu do grudnia 2017 roku wynika przede wszystkim z otrzymania płatności z tytułu sprzedaży hotelu Sofitel Budapest Chain Bridge w wysokości 80,0 mln EUR z VAT (ok. 344,0 mln zł) oraz z tytułu sprzedaży hotelu Novotel Szeged w wysokości 773,9 mln HUF z VAT (ok. 10,3 mln zł).

Istotną wartościowo pozycją aktywów obrotowych na dzień 31 grudnia 2018 roku są również należności krótkoterminowe inne (44,8 mln zł). Na pozycję tę składają się głównie należności z tytułu sprzedaży środków trwałych, należności z tytułu VAT oraz rozliczenia międzyokresowe czynne. Na koniec grudnia 2018 roku Grupa posiadała należności z tytułu sprzedaży środków trwałych w wysokości 5,9 mln zł (13,3% salda należności krótkoterminowych innych) z tytułu sprzedaży hotelu Mercure Mrągowo Resort & SPA. Na koniec 2017 roku w pozycji tej wykazana została dodatkowo należność z tytułu sprzedaży hotelu Mercure Kasprowy w Zakopanem w wysokości 3,9 mln zł. Na dzień 31 grudnia 2018 roku Grupa wykazuje niższe saldo czynnych rozliczeń międzyokresowych kosztów w stosunku do 31 grudnia 2017 roku (o 3,6%), w tym głównie z tytułu najmu nieruchomości.

Ponadto, na koniec grudnia 2018 roku Grupa Orbis wykazuje aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży w wysokości 8,7 mln zł, które obejmują nieruchomość niehotelową zlokalizowaną we Wrocławiu. W porównaniu do stanu na koniec 2017 roku stan aktywów klasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży zmniejszył się o sprzedane hotele Mercure Cieszyn, ibis Styles Bielsko-Biała, Sofitel Budapest Chain Bridge, Novotel Szeged oraz nieruchomość niehotelową zlokalizowaną w Karpaczu.

Grupa finansowała swoją działalność operacyjną głównie ze środków własnych. Na dzień 31 grudnia 2018 roku kapitały własne Grupy wynosiły 2 386,8 mln zł (74,2% pasywów).

Według stanu na dzień 31 grudnia 2018 roku Orbis S.A. posiadał długoterminowe, oprocentowane zobowiązania z tytułu emisji obligacji w wysokości 502,1 mln zł (15,6% pasywów). Termin wykupu obligacji przypada na 2020 i 2021 rok.

Na dzień 31 grudnia 2018 roku Grupa nie posiadała zadłużenia z tytułu kredytów i pożyczek. Na dzień 31 grudnia 2017 roku jedynie spółka zależna Accor Pannonia Hotels Zrt. posiadała zobowiązania z tytułu kredytu w rachunku bieżącym w kwocie 40,9 mln zł.

W zobowiązaniach krótkoterminowych Grupy na dzień 31 grudnia 2018 roku największy udział miały zobowiązania handlowe (28,2%) zobowiązania dotyczące środków trwałych (25,7%) oraz zobowiązania krótkoterminowe inne (26,6%).

Na pozycję zobowiązań krótkoterminowych innych składają się głównie bierne rozliczenia międzyokresowe dotyczące kosztów świadczeń pracowniczych (w tym z tytułu premii i niewykorzystanych urlopów), zobowiązania z tytułu podatków i ubezpieczeń społecznych (w tym z tytułu VAT) oraz zobowiązania publiczno-prawne (w tym głównie z tytułu kwestionowanych opłat z tytułu użytkowania wieczystego gruntów). Niższy poziom zobowiązań krótkoterminowych innych jest spowodowany spadkiem salda rezerw pracowniczych ze względu na dokonane wypłaty nagród i premii oraz zapłatą podatku od nabytych w zeszłym roku hoteli przez spółkę Accor Pannonia Hotels Zrt.

Wartość zobowiązań dotyczących środków trwałych na dzień 31 grudnia 2018 roku znacznie wzrosła w porównaniu z saldem zobowiązań z roku ubiegłego. Nakłady inwestycyjne poniesione w 2018 roku były znacznie wyższe w porównaniu z rokiem ubiegłym i w samym Orbis S.A. wyniosły 194,6 mln zł (93,6 mln w 2017 roku). Największe wartości zobowiązań na koniec 2018 roku dotyczyły następujących hoteli: ibis Styles Warszawa Centrum, Mercure Wrocław Centrum, Mercure Poznań Centrum, Novotel Katowice Centrum, Novotel Kraków West City, Novotel Warszawa Airport, Novotel Warszawa Centrum oraz Novotel Gdańsk Marina.

W związku z wdrożeniem MSSF 15 wprowadzona została nowa kategoria zobowiązań - zobowiązania kontraktowe. Na dzień 31 grudnia 2018 roku, na pozycję zobowiązań kontraktowych, zarówno długoterminowych jak i krótkoterminowych, składają się otrzymane opłaty za przystąpienie do sieci hotelowej (tzw. Entrance fee), należne w ramach zawartych umów franczyzowych oraz otrzymane zaliczki i przedpłaty na poczet usług noclegowych w kolejnych okresach.

### 3.6 Sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

Na dzień 31 grudnia 2018 roku kapitały własne wyniosły 2 386,8 mln zł wobec 2 080,9 mln zł na koniec 2017 roku.

W zyskach zatrzymanych Grupy Kapitałowej Orbis uwzględniono zysk netto za 2018 roku w wysokości 363,2 mln zł. Negatywny wpływ na wysokość zysków zatrzymanych na koniec grudnia 2018 roku miała przyznana dywidenda za rok 2017 w wysokości 73,7 mln zł.

Bilans otwarcia zysków zatrzymanych został skorygowany o kwotę -1 227 tys. zł z tytułu wdrożenia MSSF 15 (szerszy opis zamieszczono w nocie 2.7.1 do Skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Orbis za 2018 roku).

Z kolei kapitał z przeliczenia jednostek zagranicznych zwiększył się z poziomu -10,7 mln zł na koniec 2017 roku do 7,7 mln zł na koniec grudnia 2018 roku. Zmiana ta wynika w szczególności z wycofania różnic kursowych dotyczących wyceny inwestycji netto w jednostce działającej za granicą. Ponadto w pozycji tej znajdują się różnice kursowe z przeliczenia pozycji finansowych jednostek zagranicznych na walutę prezentacji (PLN). Pozytywny wpływ na poziom kapitału z przeliczenia jednostek zagranicznych miał przede wszystkim wzrost średnich kursów wymiany walut obcych na koniec grudnia 2018 roku w porównaniu do 31 grudnia 2017 roku (kursy walutowe zastosowane w celu przeliczenia sprawozdań zagranicznych spółek zależnych przedstawiono w nocie 1 Skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Orbis za 2018 rok).

### 3.7 Sprawozdanie z przepływów pieniężnych

Przepływy pieniężne	2018	2017	zmiana %
Przepływy z działalności operacyjnej	394 162	390 230	1,0%
Przepływy z działalności inwestycyjnej	51 798	(535 767)	-
Przepływy z działalności finansowej	(128 766)	(173 546)	25,8%
<b>Razem przepływy pieniężne netto</b>	<b>317 194</b>	<b>(319 083)</b>	<b>-</b>
<b>Środki pieniężne na koniec okresu</b>	<b>537 834</b>	<b>214 844</b>	<b>150,3%</b>

Przepływy pieniężne netto Grupy Orbis za 2018 rok wyniosły 317,2 mln zł w porównaniu do -319,1 mln w 2017 roku. Składały się na nie:

- **Przepływy z działalności operacyjnej**  
Wypracowany w 2018 roku zysk przed opodatkowaniem w wysokości 421,1 mln zł, tj. o 134,5 mln zł wyższy niż w ubiegłym roku, wpłynął bezpośrednio na wyższe przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej, które osiągnęły wartość 394,2 mln zł (390,2 mln zł w 2017 roku).
- **Przepływy z działalności inwestycyjnej**  
Dodatknie przepływy pieniężne w okresie styczeń – grudzień 2018 roku wynikają przede wszystkim z przychodów, jakie Grupa osiągnęła na sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych, w tym głównie hotelu Sofitel Budapest Chain Bridge (74,1 mln EUR netto, tj. ok. 316,2 mln zł), hotelu Novotel Szeged (757,6 mln HUF netto, tj. ok. 10,1 mln zł), hoteli Mercure Cieszyn i ibis Styles Bielsko-Biała (łącznie 8,1 mln zł), hotelu ibis Pilzno (72,0 mln CZK netto, tj. ok. 12,0 mln zł), sprzedaży nieruchomości niehotelowych (łącznie 4,5 mln zł) oraz z tytułu sprzedaży nieruchomości, na której znajduje się hotel Mercure Mrągowo Resort & SPA w wysokości 5,0 mln zł.  
Ponadto, w okresie 12 miesięcy 2018 roku Grupa otrzymała 4,9 mln zł pozostałych wpływów inwestycyjnych, w tym 3,9 mln zł stanowiło kolejną ratę należności z tytułu sprzedaży hotelu Mercure Kasprowy w Zakopanem oraz 0,9 mln zł stanowiło zadatki otrzymane na poczet sprzedaży następujących nieruchomości niehotelowych: w Szczecinie przy ul 3-go Maja oraz w Szczecinie przy ul. Panieńskiej, stanowiących część terenu byłego hotelu Arkona.  
Wpływy inwestycyjne w wysokości 365,8 mln zł zostały pomniejszone o wydatki inwestycyjne w łącznej wysokości 314,0 mln zł, które przeznaczono na budowę i modernizację hoteli Grupy Orbis. Największe nakłady inwestycyjne w 2018 roku przeznaczono na zakup hotelu Mercure Bucharest Unirii oraz hotelu ibis Vilnius.

- **Przepływy z działalności finansowej**

Ujemne przepływy pieniężne z działalności finansowej w 2018 roku na poziomie -128,8 mln zł wynikały z wypłaty dywidendy na rzecz akcjonariuszy spółki Orbis w wysokości 73,7 mln zł, spłaty kredytu w rachunku bieżącym wraz z odsetkami przez spółkę zależną Accor Pannonia Hotels Zrt. na Węgrzech w łącznej wysokości 40,5 mln zł oraz spłatę odsetek od obligacji w łącznej wysokości 14,1 mln zł. Natomiast w 2017 roku Grupa zanotowała ujemne przepływy pieniężne z działalności finansowej na poziomie -173,5 mln zł. Był to w szczególności efekt przedterminowej spłaty kredytu w grudniu 2017 roku w wysokości 105,9 mln zł oraz spłaty raty kapitałowej w czerwcu w wysokości 17,6 mln zł. Ponadto, w 2017 roku uregulowane zostały koszty finansowania zewnętrznego w łącznej kwocie 18,0 mln zł oraz wypłacono dywidendę w wysokości 73,7 mln zł. Jednocześnie w analizowanym okresie spółka zależna Accor Pannonia Hotels Zrt. na Węgrzech zaciągnęła kredyt w rachunku bieżącym w wysokości 41,7 mln zł.

### 3.8 Nakłady inwestycyjne

W 2018 roku nakłady inwestycyjne Grupy Orbis wyniosły 349,0 mln zł (622,1 mln zł w analogicznym okresie poprzedniego roku).

Nakłady inwestycyjne Grupy	2018	2017
Wykup hoteli z leasingu	0	471 255
Projekty rozwojowe	223 329	84 610
Pozostałe nakłady	125 664	66 235
<b>Razem</b>	<b>348 993</b>	<b>622 100</b>

Nakłady w wysokości 223,3 mln zł przeznaczono w 2018 roku na następujące projekty rozwojowe:

- **ibis Styles Warszawa Centrum.** Dobiegła końca, rozpoczęta we wrześniu 2017 roku, budowa hotelu ibis Styles Warszawa Centrum, powstającego w sąsiedztwie istniejącego hotelu ibis budget Warszawa Centrum. Jest to kolejny hotel Grupy Orbis zbudowany zgodnie z certyfikacją BREEAM (dla budynków zielonych). Hotel dysponuje 179 pokojami, 4 salami konferencyjnymi, restauracją WineStone oraz barem. Hotel przyjął pierwszych gości 30 listopada 2018 roku. Całkowity szacowany nakład na budowę hotelu w latach 2016 - 2018 wyniósł ponad 48 mln zł.
- **Novotel Poznań Centrum.** W 2018 roku kontynuowana była modernizacja hotelu zaplanowana na lata 2016 - 2019 związana z podziałem hotelu i częściową zmianą marki na ibis. W 2017 roku ukończona została modernizacja 246 pokoi w części hotelu Novotel oraz 142 pokoi hotelu ibis, W 2018 roku zostały oddane do użytku gości kolejne zmodernizowane pokoje ibis i Novotel (łącznie 516 pokoi) oraz zakończono zmianę aranżacji części ogólnodostępnej, w tym dużych sal konferencyjnych, restauracji i baru oraz fitness. W I kwartale 2019 roku będzie kontynuowana modernizacja techniczna i zapleczy. Całkowity koszt inwestycji wyniesie w latach 2016 - 2019 ok. 59 mln zł.
- **Novotel Kraków City West.** W 2018 roku była również kontynuowana modernizacja hotelu Novotel Kraków City West. W I półroczu 2018 roku zakończono modernizację 12 pokoi z łazienkami. Zakończono wymianę elewacji po stronie zachodniej oraz południowej. Przystąpiono do remontu zaplecza basenu, zmieniono aranżację zaplecza oraz stworzono nową strefę Fitness. Przeprowadzono prace renowacyjne na hali basenowej, m.in. wymianę sufitu, oświetlenia oraz instalacji wentylacji. Od początku listopada 2018 roku trwa modernizacja elewacji wschodniej, jej całkowite zakończenie planowane jest na koniec kwietnia 2019 roku. W miesiącach styczeń-luty odbędzie się remont brakującego fragmentu elewacji północnej. Obecnie trwają prace związane z przystosowaniem pokoi 3 oraz 4 piętra do standardu N'Room Light. Na obecnej chwilę zakończono remont 12 pokoi wraz z łazienkami. W pierwszej połowie 2019 roku pozostało do wykonania 40 pokoi oraz 2 apartamenty. Całkowity nakład na realizację prac w latach 2016 - 2019 zaplanowano na kwotę ponad 22 mln zł.

- **Sofitel Warszawa Victoria.** W analizowanym okresie została również zakończona modernizacja 170 pokoi wraz z korytarzami na 3 i 4 piętrze oraz SPA, w ramach rozpoczętego w 2017 roku kolejnego etapu modernizacji hotelu Sofitel Warszawa Victoria. W pierwszym kwartale 2019 roku zostanie zakończona modernizacja 2 apartamentów typu Opera oraz apartamentu Prezydenckiego, a w lutym 2019 roku kolejnych 2 apartamentów Opera. Całkowity planowany nakład na cały zakres prac wyniesie łącznie ok. 20 mln PLN.
- **Mercure Budapest City Center.** Rozpoczęta pod koniec 2016 roku modernizacja dotyczy pokoi hotelowych na wszystkich 7 piętrach budynku. Tematem przewodnim renowacji są zabytki oraz atrakcje Budapesztu. W 2017 roku wykonano pokoje wzorcowe, jak również całkowicie odnowiono zdecydowaną większość pokoi hotelowych. W 2018 roku kontynuowane były prace w zakresie modernizacji pozostałych pokoi hotelowych oraz lobby, jak również utworzono 12 dodatkowych pokoi oraz strefę fitness. Całkowity planowany koszt inwestycji wyniósł w latach 2016 - 2018 ok. 5,1 mln EUR.
- **Mercure Budapest Buda.** W IV kwartale 2017 roku rozpoczęły się duże prace renowacyjne, mające na celu przekształcenie hotelu z obecnej marki Mercure w hotel combo (tj. dwa hotele różnych marek: ibis oraz Mercure, działające w jednym budynku). Nowy hotel będzie zawierał 250 odnowionych pokoi pod marką Mercure oraz 150 nowych pokoi marki ibis. W 2018 roku odnowiono 160 pokoi, a od IV kwartału 2018 roku do II kwartału 2019 roku planowane jest odnowienie 240 pokoi wraz z częściami ogólnodostępnymi. Termin ukończenia inwestycji zaplanowano na III kwartał 2019 roku, a szacowany całkowity koszt projektu w latach 2017 - 2019 wynosi ok. 8,8 mln EUR.
- **Mercure Budapest Korona.** Modernizacja hotelu zaplanowana na lata 2017 - 2020 przewiduje odnowienie wszystkich pokoi hotelowych, sal konferencyjnych oraz części ogólnodostępnych na wszystkich piętrach budynku. W 2018 roku zakończono renowację 138 pokoi oraz odnowiono jedno z dwóch centrum konferencyjnych. Odnowienie części ogólnodostępnych planowane jest na I półrocze 2019 roku. Zakończenie inwestycji zaplanowane jest na II kwartał 2020 roku, a całkowity szacunkowy koszt wyniesie ok. 9,9 mln EUR.
- **Mercure Bucharest Unirii.** Na początku lipca 2018 roku spółka Accor Hotels Romania s.r.l. dokonała zakupu hotelu Mercure Bucharest Unirii (wraz z działalnością związaną z funkcjonowaniem hotelu), który do dnia zakupu był zarządzany przez spółkę rumuńską. Nowo zakupiony hotel posiada 95 pokoi, 2 sale konferencyjne oraz restaurację. Łączna cena netto zapłacona z tytułu zakupu hotelu (z wyłączeniem działalności hotelu) wyniosła 10,1 mln EUR.
- **ibis Vilnius Centre.** W połowie lipca 2018 roku spółka UAB Hekon nabyła od spółki UAB Merko Būstas z siedzibą w Wilnie, której to powierzono wybudowanie hotelu, nowo powstały hotel ibis Vilnius Centre za cenę 8,7 mln EUR netto. Oddany do użytkowania w sierpniu 2018 roku hotel posiada 164 pokoje na 7 kondygnacjach, 2 sale konferencyjne, bar, restaurację ibis Kitchen oraz parking. Całkowity planowany nakład na budowę hotelu w latach 2016 - 2018 wyniósł ponad 11 mln EUR (włączając w to cenę nabycia hotelu).

Ponadto, w lutym 2018 roku zakupiona została działka w **Krakowie przy ul. Worcella** za cenę 13,0 mln zł, a we wrześniu zawarta została przedwstępna umowa sprzedaży, na podstawie której spółka Orbis zamierza nabyć położoną w sąsiedztwie działkę. Nabycie ww. nieruchomości związane jest z realizacją inwestycji własnej w tej lokalizacji (budowy hotelu), przy czym nadal prowadzona jest analiza szczegółów technicznych i operacyjnych inwestycji, która będzie determinowała wybór optymalnej marki, pod jaką będzie prowadzony hotel. Nabycie sąsiadującej działki na ul. Worcella pozwoli na zwiększenie wielkości obiektu (hotelu) oraz bardziej elastyczny dobór marki. W analizowanym okresie rozpoczęte zostały prace w zakresie wykonania projektu budowlanego. Całkowity planowany nakład na budowę hotelu w latach 2018 – 2021 wyniesie ponad 90 mln zł.

W grudniu 2018 roku została podpisana umowa z generalnym wykonawcą budowy hotelu **ibis Styles Stare Miasto w Szczecinie**. Rozpoczęcie prac budowlanych planowane jest na luty 2019 roku. Z uwagi na lokalizację w centralnej części Starego Miasta fasada obiektu będzie nawiązywać do historycznej zabudowy w sąsiedztwie.



Pozostałe środki wydane w 2018 roku (125,7 mln zł) zostały przeznaczone na modernizację funkcjonujących w sieci hoteli, prace w zakresie modernizacji instalacji technicznych oraz nakłady na informatykę.

Do najważniejszych inwestycji realizowanych w 2018 roku zaliczyć można:

- zakończenie zmiany aranżacji 84 pokoi wraz z korytarzami na trzech piętrach hotelu **Novotel Warszawa Centrum**,
- prace modernizacyjne w hotelu **Novotel Wrocław City**, gdzie przekazano do eksploatacji 65 pokoi i 33 łazienki; w 2018 roku została zmodernizowana elewacja i zrealizowana wymiana okien, a także zamontowana instalacja pod klimatyzację w tym hotelu; montaż agregatów chłodzących będzie prowadzony do końca lutego 2019 roku,
- zakończenie renowacji 140 pokoi i łazienek w hotelu **Novotel Katowice Centrum** oraz realizację prac w zakresie stworzenia nowych sal konferencyjnych w miejscu byłego kasyna,
- modernizację 80 pokoi i korytarzy w hotelu **Novotel Warszawa Airport**,
- zakończenie modernizacji 108 pokoi (w tym 10 z łazienkami) w hotelu **ibis budget Warszawa Centrum**,
- wymianę łóżek i telewizorów w 134 pokojach oraz częściową zmianę zabudowy meblowej w restauracji i barze w hotelu **Sofitel Sopot Grand** oraz rozpoczęcie renowacji części okien zabytkowych w tym hotelu;
- zakończenie modernizacji 66 pokoi i korytarzy na 2 piętrach (VII i VI) w hotelu **Mercure Poznań Centrum**;
- zmianę aranżacji 33 pokoi wraz z łazienkami w **ibis Warszawa Stare Miasto**; modernizacja 25 łazienek w hotelu **ibis Łódź Centrum**; realizacja pokoju wzorcowego wg najnowszego standardu marki w hotelu **ibis Warszawa Centrum**; zakończenie zmiany aranżacji 32 pokoi w hotelu **ibis Kraków Centrum**,
- wykonanie projektu aranżacji wnętrz i budowlanego dla rozbudowy restauracji WineStone w hotelu **Mercure Gdańsk Stare Miasto**; w 3 kwartale 2018 roku realizowana była zmiana aranżacji 80 pokoi, a w IV kwartale kolejnych 80 pokoi, w oparciu o 2 pokoje wzorcowe wykonane w I półroczu;
- zakończenie modernizacji źródeł chłodu w hotelach **Sofitel Warszawa Victoria**, **Novotel Warszawa Centrum** oraz **Novotel Katowice Centrum**,
- rozpoczęcie prac w zakresie zmiany aranżacji strefy lobby oraz recepcji w hotelu **Mercure Warszawa Grand**,
- wykonanie modernizacji 40 łazienek oraz strefy SPA wraz z zabezpieczeniem ppoż., jak również wymianę wykładziny w 40 pokojach hotelu **Mercure Gdańsk Posejdon**,
- zakończenie modernizacji 27 pokoi wraz z łazienkami w hotelu **Novotel Szczecin Centrum**,
- rozpoczęcie modernizacji 194 pokoi w hotelu **Novotel Gdańsk Marina**, gdzie do końca 2018 roku zostały wykonane 3 pokoje wzorcowe; w 2019 roku zostanie oddanych do użytku gości 112 pokoi z łazienkami; trwają prace nad nową koncepcją części ogólnodostępnej (recepcja, bar, restauracja),
- wykonanie board room w hotelu **Novotel Kraków Centrum** oraz zakończenie modernizacji 20 pokoi w standardzie N'room w tym hotelu.

Ponadto, w odniesieniu do wydatków na IT i usługi cyfrowe, w IV kwartale 2018 roku Grupa ukończyła wdrożenia systemów hotelowych dla nowo powstałych obiektów oraz aktywnie wspierała proces zmiany właścicieli franczyzowanych i zarządzanych hoteli przy okazji inicjując wymianę części infrastruktury. Zainicjowano również konsolidację dostawców WiFi mającą na celu poprawę satysfakcji gości oraz umożliwienie wdrożenia kolejnych usług mobilnych.

### 3.9 Analiza wskaźnikowa sprawozdań finansowych

Na podstawie sprawozdań finansowych (rachunku zysków i strat oraz sprawozdania z sytuacji finansowej) przeprowadzono analizę obejmującą wskaźniki efektywności, rentowności, aktywności i finansowania.

W 2018 roku większość wskaźników osiągniętych przez Grupę Orbis pozostała na podobnym poziomie co w roku ubiegłym lub też jak w przypadku wskaźników rentowności zwiększyła się. Zmiany wskaźników finansowania oraz płynności wynikają z wyższego salda środków pieniężnych w porównaniu do grudnia 2017 roku, który wynikał przede wszystkim ze środków otrzymanych za sprzedaż hoteli Sofitel Budapest Chain Bridge, Novotel Szeged i ibis Pilzno.

Wybrane wskaźniki finansowe dla Grupy Orbis	2018	2017
<b>Wskaźniki efektywności</b>		
Marża EBITDAR w %	37,3	36,5
Marża EBITDA w %	33,3	32,1
Marża EBIT w %	30,4	21,7
<b>Wskaźniki rentowności</b>		
Wskaźnik rentowności kapitału (ROE)	16,3%	11,5%
Wskaźnik rentowności aktywów (ROA)	11,8%	8,0%
Wskaźnik rentowności sprzedaży netto (ROS)	25,2%	15,9%
<b>Wskaźniki aktywności</b>		
Szybkość obrotu należności	17	16
Szybkość obrotu zobowiązań	29	34
Szybkość obrotu zapasów	2	2
<b>Wskaźniki finansowania</b>		
Dług netto (w mln zł)	-	327,8
Stopa zadłużenia*	25,8%	28,7%
Wskaźnik pokrycia aktywów trwałych kapitałem własnym	93,7%	87,0%
<b>Wskaźniki płynności</b>		
Wskaźnik bieżącej płynności	2,35	1,82

\* zobowiązania ogółem/suma pasywów

Grupa Orbis na bieżąco wywiązuje się z zaciągniętych zobowiązań względem kontrahentów, z obowiązkowych obciążeń na rzecz państwa oraz z zobowiązań inwestycyjnych. Grupa reguluje swoje zobowiązania środkami pochodzącymi z wpływów operacyjnych, wspomagając się kapitałem z zewnątrz, tj. wykorzystując w zależności od potrzeb krótkoterminowe linie kredytowe w rachunku bieżącym, środki z emisji obligacji oraz kredyty i pożyczki. Łączna wielkość niewykorzystanych linii kredytowych Grupy Kapitałowej na dzień 31 grudnia 2018 roku z tytułu kredytów w rachunku bieżącym wyniosła 66,2 mln zł, natomiast nadwyżka środków pieniężnych nad zobowiązaniami z tytułu emisji obligacji wyniosła 35,7 mln zł.

### 3.10 Ocena różnic między wynikami prognozowanymi i osiągniętymi

Wypracowana w ciągu dwunastu miesięcy 2018 roku EBITDA dla Grupy Kapitałowej Orbis (po eliminacji wpływu zdarzeń jednorazowych) wyniosła 479,3 mln zł, zgodnie z prognozą opublikowaną raportem bieżącym nr 29/2018 w dniu 26 lipca 2018 roku, zakładającą wynik w przedziale 465 i 480 mln zł.

## WYNIKI FINANSOWE ORBIS S.A.



**Orbis**  
Hotel Group

SOFITEL

PULLMAN

M  
GALLERY

NOVOTEL

Mercure

adagio

ibis

ibis  
STYLES

ibis  
budget

## 4 WYNIKI FINANSOWE ORBIS S.A.

### 4.1 Czynniki mające wpływ na wyniki

W 2018 roku Orbis S.A. wypracował zysk z działalności operacyjnej w wysokości 156,8 mln zł, tj. o 8,5% niższy w porównaniu do wyniku za 2017 rok. Z kolei zysk przed opodatkowaniem zwiększył się w porównaniu z rokiem ubiegłym o 12,1% do poziomu 175,2 mln zł w związku z uzyskaniem dodatniego wyniku na działalności finansowej.

Rachunek zysków i strat w ujęciu analitycznym	2018	2017	% zmiana
<b>Przychody netto ze sprzedaży, w tym:</b>	<b>900 145</b>	<b>888 275</b>	<b>1,3%</b>
Przychody z usług noclegowych	611 953	606 707	0,9%
Przychody z usług gastronomicznych	231 146	229 449	0,7%
Przychody z tytułu franczyzy i zarządzania	14 674	11 154	31,6%
Pozostałe przychody	42 372	40 965	3,4%
<b>EBITDAR</b>	<b>292 440</b>	<b>287 316</b>	<b>1,8%</b>
<b>EBITDA operacyjna</b>	<b>284 844</b>	<b>279 567</b>	<b>1,9%</b>
<b>Wynik z działalności operacyjnej (EBIT) bez zdarzeń jednorazowych</b>	<b>157 708</b>	<b>154 403</b>	<b>2,1%</b>
<b>Wynik z działalności operacyjnej (EBIT)</b>	<b>156 826</b>	<b>171 328</b>	<b>-8,5%</b>
<i>Wynik na działalności finansowej</i>	<i>18 339</i>	<i>(15 046)</i>	<i>-</i>
<b>Zysk przed opodatkowaniem</b>	<b>175 165</b>	<b>156 282</b>	<b>12,1%</b>
<b>Zysk netto</b>	<b>141 901</b>	<b>126 603</b>	<b>12,1%</b>

### 4.2 Rachunek zysków i strat

Wpływ na uzyskany w 2018 roku wynik miały następujące czynniki:

**Przychody netto ze sprzedaży** spółki Orbis ukształtowały się w 2018 roku na poziomie wyższym do analogicznego okresu ubiegłego roku, tj. na poziomie 900,1 mln zł. W przypadku każdej kategorii przychodów zanotowano wzrosty w porównaniu do roku ubiegłego.

Hotele funkcjonujące w spółce Orbis w okresie 12 miesięcy br. odnotowały w porównaniu z analogicznym okresem 2017 roku wzrost średniej ceny o 5,7% (o 4,3% w ujęciu like-for-like), przy nieznacznie niższej frekwencji o 0,9 p.p. (o 1,3 p.p. w ujęciu like-for-like). W efekcie powyższych zmian, hotele funkcjonujące w spółce Orbis zanotowały wzrost przychodów w przeliczeniu na 1 dostępny pokój (RevPAR) o 4,4% (o 2,5% w ujęciu like-for-like). Większość hoteli spółki zanotowało poprawę przychodów z usług noclegowych, przy czym największy wzrost osiągnęły hotele z Poznania, Katowic i Krakowa, w tym w szczególności hotele Novotel Poznań Centrum, Novotel Poznań Malta, Mercure Poznań Centrum, Novotel Katowice Centrum oraz Novotel Kraków Stare Miasto. Wzrost przychodów z usług noclegowych zanotowały również hotele z Warszawy i z Wrocławia. Wzrost wskaźnika RevPAR uzyskano dzięki wprowadzeniu elastycznej strategii cenowej dostosowanej do sytuacji na poszczególnych rynkach, wprowadzeniu sezonowych ofert promocyjnych oraz atrakcyjnych pakietów biznesowych.

Przychody z usług gastronomicznych również odnotowały nieznaczny wzrost (o 0,7%) w porównaniu z 2017 rokiem, natomiast przychody z tytułu franczyzy i zarządzania uległy poprawie (o 31,6%) w efekcie wzrostu ilości hoteli franczyzowanych i zarządzanych o dziesięć hoteli r/r.

Pozostałe przychody, obejmujące przychody z wynajmu nieruchomości oraz miejsc parkingowych wzrosły do poziomu 42,4 mln zł.

**Koszty działalności operacyjnej** spółki Orbis (w tym koszty wynajmu nieruchomości oraz amortyzacja) wyniosły w analizowanym okresie 741,4 mln zł, czyli nieznacznie wzrosły o 1,0% w porównaniu do 2017 roku. Udział poszczególnych rodzajów kosztów w przychodach netto ze sprzedaży nie zmienił się w porównaniu do analogicznego okresu roku ubiegłego. Największymi kosztami w spółce były koszty świadczeń pracowniczych (26,5% udziału w przychodach), następnie usługi obce (22,1%) oraz amortyzacja i zużycie materiałów i energii (odpowiednio 14,1% i 14,6%). W porównaniu z rokiem 2017 wzrosły przede wszystkim koszty świadczeń pracowniczych (wskutek podwyżek wynagrodzeń i wzrostu kosztów związanych z rotacją pracowników) oraz koszty usług obcych, takich jak usługi w zakresie sprzedaży, usługi sprzątnia, remontowe, jak również usługi reklamy oraz usługi bankowe. Niższe koszty zużycia materiałów i energii wynikają głównie z oszczędności w zużyciu energii i wody. Koszty wynajmu nieruchomości osiągnęły w analizowanym okresie wartość zbliżoną do 2017 roku wynoszącą odpowiednio 7,6 mln zł. Koszty amortyzacji wzrosły w analizowanym okresie o 2,0 mln zł głównie w wyniku wzrostu wartości majątku wskutek ponoszonych nakładów inwestycyjnych na nowe i istniejące obiekty hotelowe.

W efekcie powyższych zmian **EBITDAR** spółki Orbis **wyniósł 292,4 mln zł**, **EBITDA operacyjna osiągnęła poziom 284,8 mln zł**, zaś **wynik z działalności operacyjnej bez zdarzeń jednorazowych wyniósł 157,7 mln zł**.

W 2018 roku Orbis S.A. wygenerowała **ujemny wynik zdarzeń jednorazowych w wysokości 0,9 mln zł**. Wynik na sprzedaży nieruchomości wyniósł 2,1 mln zł i dotyczy sprzedaży – dwóch hoteli Mercure Cieszyn i ibis Styles Bielsko-Biała oraz nieruchomości niehotelowych zlokalizowanych w Karpaczu oraz w Warszawie przy ul. 1 Sierpnia, przychód z tytułu przekazania na poczet miasta Gdyni nieruchomości położonej w tym mieście przy ul. Armii Krajowej. Pozytywny wynik na sprzedaży nieruchomości został pomniejszony na skutek ujęcia odpisu aktualizującego z tytułu utraty wartości środków trwałych w budowie w kwocie 1,5 mln zł oraz 0,6 mln zł z tytułu doradztwa związanych z ogłoszonym w dniu 26 listopada 2018 roku wezwaniem Accor S.A. do zapisywania się na sprzedaż akcji Spółki poniesionych kosztów doradztwa. W ubiegłym roku Spółka osiągnęła dodatni wynik zdarzeń jednorazowych w wysokości 16,9 mln zł. Zysk na sprzedaży czterech hoteli o niestrategicznym dla niej znaczeniu (Mercure Jelenia Góra, Mercure Karpacz Resort, Mercure Toruń Centrum oraz ibis Katowice Zabrze), jak również 3 nieruchomości niehotelowych w łącznej wysokości 11,7 mln zł został powiększony o przychód z tytułu aktualizacji wartości aktywów trwałych (8,3 mln zł) oraz pomniejszony o koszty restrukturyzacji (3,2 mln zł)

W efekcie Spółka wygenerowała **wynik na działalności operacyjnej (EBIT) w wysokości 156,8 mln zł** w porównaniu do 171,3 mln zł w 2017 roku.

W 2018 roku spółka odnotowała **istotną zmianę wyniku na działalności finansowej** w porównaniu z rokiem ubiegłym. W okresie styczeń – grudzień 2018 roku Orbis osiągnął **dodatni wynik z działalności finansowej w wysokości 18,3 mln zł** w porównaniu do straty na poziomie 15,0 mln zł w analogicznym okresie 2017 roku. Wysokie koszty finansowe poniesione przez Spółkę w 2017 roku wynikały głównie z niezrealizowanych różnic kursowych od pożyczek udzielonych spółkom zależnym, które z kolei w okresie 12 miesięcy 2018 roku wpłynęły na zwiększenie przychodów finansowych. Ponadto, w roku ubiegłym Spółka ujęła 4,0 mln zł kosztów finansowych związanych z obsługą zadłużenia z tytułu kredytu, którego całkowita spłata nastąpiła w grudniu 2017 roku.

Orbis S.A. zakończył 2018 rok **zyskiem netto na poziomie 141,9 mln zł** w porównaniu do zysku na poziomie 126,6 mln zł w analogicznym okresie 2017 roku (wzrost o 12,1%).

### 4.3 Sprawozdanie z sytuacji finansowej

Sprawozdanie z sytuacji finansowej w ujęciu analitycznym	2018	Udział w sumie bilansowej	2017	Udział w sumie bilansowej	2018/2017
Aktywa trwałe	2 271 603	79,8%	2 517 115	92,0%	-9,8%
Aktywa obrotowe	567 489	19,9%	195 240	7,1%	190,7%
Aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	8 690	0,3%	23 514	0,9%	-63,0%
<b>RAZEM AKTYWA</b>	<b>2 847 782</b>	<b>100,0%</b>	<b>2 735 869</b>	<b>100,0%</b>	<b>4,1%</b>
Kapitał własny	2 121 463	74,5%	2 056 754	75,2%	3,1%
Zobowiązania długoterminowe	543 010	19,1%	538 551	19,7%	0,8%
Zobowiązania krótkoterminowe	183 309	6,4%	140 564	5,1%	30,4%
<b>RAZEM PASYWA</b>	<b>2 847 782</b>	<b>100,0%</b>	<b>2 735 869</b>	<b>100,0%</b>	<b>4,1%</b>

Struktura bilansu spółki Orbis jest typowa dla operatorów hotelowych, których sieć składa się głównie z obiektów własnych.

Na dzień 31 grudnia 2018 roku aktywa ogółem Orbis S.A. wyniosły 2 847,8 mln zł, tj. wzrosły o 111,9 mln zł w porównaniu do stanu na koniec 2017 roku.

Głównym elementem aktywów Spółki są aktywa trwałe, które stanowią 79,8% sumy bilansowej. Wśród nich największą pozycję stanowią rzeczowe aktywa trwałe o wartości 1 660,4 mln zł. Ich udział w aktywach ogółem wynosi 58,3%. Ze względu na rodzaj prowadzonej działalności, największymi pozycjami rzeczowych aktywów trwałych są budynki i budowle oraz grunty i prawa wieczystego użytkowania gruntów. Wartość rzeczowych aktywów trwałych zwiększyła się o 72,7 mln zł w porównaniu do stanu z 31 grudnia 2017 roku, przy czym poniesione nakłady inwestycyjne w łącznej wysokości 194,6 mln zł zostały obniżone o naliczoną amortyzację (125,0 mln zł) i zmniejszenia z tytułu reklasyfikacji nieruchomości niehotelowej we Wrocławiu do aktywów przeznaczonych do sprzedaży (9,0 mln zł). Szczegółowy opis poniesionych wydatków inwestycyjnych zamieszczono w punkcie 3.8.

Drugą, pod względem udziału w sumie bilansowej, pozycją sprawozdania z sytuacji finansowej spółki Orbis S.A. są inwestycje w jednostkach zależnych wycenione na 467,5 mln zł (16,4% aktywów). Więcej informacji na temat inwestycji Orbis w jednostkach zależnych przedstawiono w Nocie 12 Jednostkowego sprawozdania finansowego Orbis S.A. za 2018 rok.

Istotną pozycją majątku trwałego są także wartości niematerialne wycenione na 109,3 mln zł, w tym wartość firmy w kwocie 107,3 mln zł, która powstała w momencie objęcia kontroli nad przejętą spółką zależną, tj. na dzień zakupu udziałów w spółce Hekon-Hotele Ekonomiczne S.A. Udział wartości niematerialnych w aktywach Grupy na koniec grudnia 2018 roku wynosi 3,8%.

Spółka wykazuje również w aktywach trwałych długoterminowe pożyczki udzielone. Na dzień 31 grudnia 2018 roku Orbis posiada łącznie 179,3 mln zł należności z tytułu pożyczek udzielonych jednostkom powiązanym, w tym 156,5 mln zł zaklasyfikowane jako część krótkoterminowa oraz 22,8 mln zł jako część długoterminowa. Znaczne zmniejszenie salda pożyczek w porównaniu z końcem grudnia wynika głównie z częściowej spłaty pożyczek przez spółkę węgierską, która w 2018 roku spłaciła łącznie 60,0 mln EUR. Więcej informacji na temat pożyczek udzielonych zamieszczono w punkcie 4.6.

W aktywach obrotowych największe zmiany w 2018 roku odnotowały: środki pieniężne i ich ekwiwalenty, pożyczki udzielone oraz należności krótkoterminowe inne.

W aktywach obrotowych największą pozycją są środki pieniężne i ich ekwiwalenty w wysokości 359,2 mln zł, co stanowi 12,6% ogółu aktywów. Wzrost tej pozycji o 282,2 mln zł w porównaniu do grudnia 2017 roku wynikał przede wszystkim ze spłaty pożyczki udzielonej spółce zależnej Accor Pannonia Hotels Zrt.

Na pozycję należności krótkoterminowych innych (22,8 mln zł) składają się głównie należności z tytułu VAT, należności z tytułu sprzedaży środków trwałych oraz rozliczenia międzyokresowe czynne. Według stanu na dzień 31 grudnia 2018 roku Spółka posiadała należności z tytułu sprzedaży środków trwałych w wysokości 5,9 mln zł z tytułu sprzedaży hotelu Mercure Mrągowo Resort & SPA oraz z tytułu sprzedaży hotelu Mercure Kasprowy w Zakopanem. Na koniec 2017 roku w pozycji krótkoterminowych należności z tytułu sprzedaży środków trwałych zaprezentowano dodatkowo 3,9 mln zł z tytułu sprzedaży hotelu Mercure Kasprowy w Zakopanem. Na koniec grudnia 2018 roku Spółka wykazała w należnościach krótkoterminowych innych również należności z tytułu VAT w wysokości 13,5 mln zł.

Ponadto, na dzień 31 grudnia 2018 roku spółka Orbis S.A. wykazuje aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży w wysokości 8,7 mln zł, które dotyczą nieruchomości niehotelowej zlokalizowanej we Wrocławiu, obejmującej prawo wieczystego użytkowania gruntów, budynki oraz urządzenia. Na dzień 31 grudnia 2017 roku w pozycji tej ujęte były dodatkowo hotele Mercure Cieszyn oraz ibis Styles Bielsko-Biała (sprzedane pod koniec lipca 2018 roku), jak również nieruchomość zlokalizowana w Karpaczu przy ul Konstytucji 3 Maja (sprzedaż sfinalizowana w marcu 2018 roku).

Źródłem finansowania aktywów Spółki jest głównie kapitał własny, który na dzień 31 grudnia 2018 roku stanowił 74,5% sumy bilansowej (2 121,5 mln zł). Kapitał obcy wynosił 726,3 mln zł, z czego 74,8% stanowiły zobowiązania i rezerwy długoterminowe.

Według stanu na dzień 31 grudnia 2018 roku Orbis S.A. posiadał długoterminowe, oprocentowane zobowiązania z tytułu emisji obligacji w wysokości 502,1 mln zł (17,6% pasywów). Termin wykupu obligacji przypada na 2020 i 2021 rok.

Zadłużenie netto Spółki na koniec 2018 roku wynosiło 142,9 mln zł, co stanowiło 6,7% kapitałów własnych.

W zobowiązaniach krótkoterminowych Spółki na dzień 31 grudnia 2018 roku największy udział miały zobowiązania handlowe (26,4%), zobowiązania dotyczące środków trwałych (29,4%) oraz zobowiązania krótkoterminowe inne (25,8%), na które składają się głównie zobowiązania z tytułu podatków i ubezpieczeń społecznych oraz bierne rozliczenia międzyokresowe dotyczące kosztów świadczeń pracowniczych (w tym z tytułu premii i niewykorzystanych urlopów) oraz zobowiązania publiczno-prawne (w tym głównie z tytułu kwestionowanych opłat z tytułu użytkowania wieczystego gruntów). Niższy poziom tych zobowiązań na dzień 31 grudnia 2018 roku w porównaniu z wartością na koniec grudnia 2017 roku wynika w szczególności ze spadku salda rezerw pracowniczych ze względu na dokonane wypłaty nagród i premii.

Wartość zobowiązań dotyczących środków trwałych na dzień 31 grudnia 2018 wzrosła w porównaniu do roku ubiegłego o 35,9 mln zł. Największe wartości zobowiązań na koniec 2018 dotyczyły następujących hoteli: ibis Styles Warszawa Centrum, Mercure Wrocław Centrum, Mercure Poznań Centrum, Novotel Katowice Centrum oraz Novotel Kraków West City.

W związku z wdrożeniem MSSF 15 wprowadzona została nowa kategoria zobowiązań - zobowiązania kontraktowe. Na dzień 31 grudnia 2018 roku, na pozycję zobowiązań kontraktowych, zarówno długoterminowych jak i krótkoterminowych, składają się otrzymane opłaty za przystąpienie do sieci hotelowej (tzw. Entrance fee), należne w ramach zawartych umów franczyzowych oraz otrzymane zaliczki i przedpłaty na poczet usług noclegowych w kolejnych okresach. Największe wartości przedpłat na koniec grudnia zanotowały hotele z Warszawy (Sofitel Warszawa Victoria, Novotel Warszawa Centrum, Mercure Warszawa Centrum oraz Mercure Warszawa Grand), następnie hotele z Krakowa (Mercure Kraków Stare Miasto, Novotel Kraków Centrum oraz Novotel Kraków West City) oraz Trójmiasta (Sofitel Grand Sopot, Mercure Gdańsk Stare Miasto oraz Mercure Gdynia Centrum). Istotne wartości przedpłat na koniec grudnia odnotowały również hotel Novotel Katowice Centrum w związku z zaplanowanym grudniowym szczytem klimatycznym ONZ oraz hotel Novotel Poznań Centrum. Ponadto w pozycji tej wykazane są zadatki otrzymane na poczet sprzedaży następujących nieruchomości niehotelowych: w Poznaniu przy ul. Prusimskiej, w Szczecinie przy ul 3-go Maja oraz w Szczecinie przy ul. Panieńskiej, stanowiących część terenu byłego hotelu Arkona.

## 4.4 Sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

Na dzień 31 grudnia 2018 roku kapitały własne wyniosły 2 121,5 mln zł wobec 2 056,8 mln zł na koniec 2017 roku. Ich wzrost wynikał przede wszystkim z zaliczenia do zysków zatrzymanych zysku netto za 2018 rok w wysokości 141,9 mln zł. Negatywny wpływ na wysokość zysków zatrzymanych na koniec 2018 roku miała przyznana dywidenda za rok 2017 w wysokości 73,7 mln zł.

Ponadto, zyski zatrzymane na dzień 1 stycznia 2018 roku zostały przekształcone w związku z wdrożeniem MSSF 9 *Instrumenty finansowe* oraz MSSF 15 *Przychody z umów z klientami*. Łączny wpływ zastosowania nowych standardów na zyski zatrzymane Orbis S.A. wyniósł -2,6 mln zł.

## 4.5 Sprawozdanie z przepływów pieniężnych

Przepływy pieniężne	2018	2017	zmiana %
Przepływy z działalności operacyjnej	258 334	231 139	11,8%
Przepływy z działalności inwestycyjnej	111 984	(56 993)	-
Przepływy z działalności finansowej	(87 813)	(214 974)	59,2%
<b>Razem przepływy pieniężne netto</b>	<b>282 505</b>	<b>(40 828)</b>	<b>-</b>
<b>Środki pieniężne na koniec okresu</b>	<b>359 170</b>	<b>76 973</b>	<b>366,6%</b>

W ciągu 12 miesięcy 2018 roku przepływy pieniężne netto Orbis S.A. wyniosły 282,5 mln zł (-40,8 mln zł w 2017 roku). Na osiągnięte w analizowanym okresie przepływy pieniężne netto wpływ miały następujące czynniki:

- Przepływy z działalności operacyjnej**  
 Wypracowany w okresie 12 miesięcy zysk przed opodatkowaniem w wysokości 175,2 mln zł (156,3 mln zł w analogicznym okresie ubiegłego roku) wpłynął bezpośrednio na dodatnie przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej w wysokości 258,3 mln zł (231,1 mln zł w 2017 roku).
- Przepływy z działalności inwestycyjnej**  
 Główną przyczyną dodatnich przepływów pieniężnych w okresie styczeń - grudzień 2018 roku na poziomie 112,0 mln zł (-57,0 mln zł w okresie 12 miesięcy 2017 roku) była spłata pożyczek udzielonych węgierskiej spółce zależnej w kwocie 258,8 mln zł (równowartość 60,0 mln EUR) oraz spółce UAB Hekon w kwocie 6,4 mln zł (równowartość 1,5 mln EUR). Ponadto, w 2018 roku Orbis otrzymał 8,1 mln zł z tytułu sprzedaży hoteli Mercure Cieszyn i ibis Styles Bielsko-Biała, 5,0 mln z tytułu sprzedaży nieruchomości Mercure Mrągowo Resort & SPA oraz 4,5 mln zł z tytułu sprzedaży nieruchomości niehotelowych. Dodatkowo przepływy z działalności inwestycyjnej wynikały również z otrzymania 12,4 mln zł dywidendy od spółki Orbis Kontrakty Sp. z o.o., 9,1 mln zł przychodów z tytułu odsetek (w tym 7,4 od udzielonych pożyczek spółkom zależnym) oraz 4,9 mln zł pozostałych wpływów inwestycyjnych (w tym 3,9 mln zł stanowi kolejną ratę należności z tytułu sprzedaży hotelu Mercure Kasprowy w Zakopanem oraz 0,9 mln zł zadatków otrzymanych na poczet sprzedaży następujących nieruchomości niehotelowych: w Szczecinie przy ul. 3-go Maja oraz w Szczecinie przy ul. Panieńskiej, stanowiących część terenu byłego hotelu Arkona). Wpływy inwestycyjne w wysokości 309,1 mln zł zostały pomniejszone o wydatki inwestycyjne w łącznej wysokości 197,1 mln zł, z czego 163,7 mln zł przeznaczono na budowę i modernizację hoteli Orbis S.A. Ponadto, w analizowanym okresie Spółka udzieliła swoim spółkom zależnym - UAB Hekon oraz Accor Hotels Romania s.r.l. - pożyczek na łączną kwotę 33,4 mln zł.
- Przepływy z działalności finansowej**  
 Ujemne przepływy pieniężne z działalności finansowej w okresie 12 miesięcy 2018 na poziomie -87,8 mln zł wynikały z wypłaty dywidendy na rzecz akcjonariuszy Spółki w wysokości 73,7 mln zł oraz ze spłaty odsetek od obligacji w wysokości 14,1 mln zł. W roku ubiegłym Spółka dokonała dodatkowo przedterminowej spłaty kredytu w wysokości 105,9 mln zł oraz spłaty raty kapitałowej w wysokości 17,6 mln zł i w efekcie wygenerowała ujemne przepływy z działalności finansowej na poziomie -215,0 mln zł.



## 4.6 Pożyczki udzielone

Na dzień 31 grudnia 2018 roku oraz 31 grudnia 2017 roku Orbis S.A. posiadał następujące należności z tytułu pożyczek udzielonych spółkom zależnym:

Data umowy	Kwota i waluta pożyczki (w tys.)	Oprocentowanie	Termin spłaty ostatniej raty	stan na 31.12.2018	stan na 31.12.2017
<b>Accor Pannonia Hotels Zrt.</b>				<b>131 150</b>	<b>377 511</b>
16.02.2016	16 000 EUR	EURIBOR 6M + marża 2,5%	31.12.2019	131 150	325 375
20.12.2016	65 000 EUR				
25.05.2017	12 500 EUR	EURIBOR 6M + marża 2,5%	31.03.2018	-	52 136
<b>UAB Hekon</b>				<b>28 810</b>	<b>20 855</b>
01.06.2017	1 000 EUR	EURIBOR 6M + marża 2,5%	31.12.2018	-	4 171
27.07.2018	1 000 EUR	EURIBOR 6M + marża 2,5%	28.02.2019 *	4 300	4 171
31.10.2017	3 000 EUR	EURIBOR 6M + marża 2,5%	31.05.2019 **	12 900	12 513
09.05.2018	1 500 EUR	EURIBOR 6M + marża 2,5%	31.12.2019 ***	4 300	-
26.06.2018	1 700 EUR	EURIBOR 6M + marża 2,5%	31.12.2020	7 310	-
<b>Accor Hotels Romania s.r.l.</b>				<b>19 381</b>	<b>-</b>
28.06.2018	21 000 RON	ROBOR 6M + marża 2,2%	30.06.2022	19 381	-
<b>RAZEM POŻYCZKI UDZIELONE</b>				<b>179 341</b>	<b>398 366</b>
Pożyczki długoterminowe				22 815	329 500
Pożyczki krótkoterminowe				156 526	68 866

\* termin spłaty pożyczki został aneksem z dnia 8 lutego 2019 roku przedłużony do 31 grudnia 2019 roku

\*\* termin spłaty pożyczki został aneksem z dnia 8 lutego 2019 roku przedłużony do 31 grudnia 2020 roku

\*\*\* termin spłaty pozostałego 1 000 tys. EUR pożyczki został aneksem z dnia 31 grudnia 2018 przedłużony z 31 grudnia 2018 roku do 31 grudnia 2019 roku

### Pożyczki udzielone spółce Accor Pannonia Hotels Zrt.

Spółce węgierskiej w 2016 roku udzielona została pożyczka w łącznej wysokości 81,0 mln EUR (aneksem z dnia 30 czerwca 2017 roku została podzielona na dwie pożyczki o wartości 35,0 mln EUR oraz 46,0 mln EUR).

Pożyczka została udzielona węgierskiej spółce zależnej Accor Pannonia Hotels Zrt. w celu sfinansowania przez nią wykupu siedmiu hoteli z leasingu (tzw. buy back):

- Pierwsza transakcja sfinalizowana na początku 2016 roku dotyczyła dwóch hoteli zlokalizowanych w Budapeszcie: ibis Budapest Heroes Square oraz Mercure Budapest City Center.
- Druga transakcja sfinalizowana na początku stycznia 2017 roku dotyczyła następujących pięciu hoteli: Mercure Budapest Korona, ibis Styles Budapest Center, ibis Budapest City, ibis Budapest Centrum i Mercure Budapest Buda. Transakcja wykupu hoteli zrealizowana została poprzez nabycie 100% udziału w kapitale zakładowym spółki 5 Hotel Kft. z siedzibą w Budapeszcie, która jest właścicielem tychże hoteli.

Accor Pannonia Hotels Zrt. spłaciła w czerwcu 2018 roku 46,0 mln EUR oraz w grudniu 2018 roku 1,5 mln EUR.

Na koniec grudnia 2017 roku Orbis S.A. posiadał również należność z tytułu pożyczki udzielonej spółce węgierskiej w dniu 25 maja 2017 roku w wysokości 12,5 mln EUR. Pożyczka udzielona została w celu sfinansowania przez Accor Pannonia Hotels Zrt. umowy nabycia zwrotnego (buy back) hotelu Sofitel Budapest Chain Bridge prowadzonego do dnia wykupu przez spółkę węgierską na podstawie umowy leasingu. Spółka węgierska dokonała całkowitej spłaty pożyczki w dniu 4 czerwca 2018 roku.

#### Pożyczki udzielone spółce UAB Hekon

Na dzień 31 grudnia 2018 roku Orbis S.A. posiadał również cztery pożyczki udzielone litewskiej spółce zależnej UAB Hekon. Pożyczki te udzielone zostały w celu sfinansowania przez spółkę litewską zakupu budynku hotelowego zlokalizowanego w Wilnie, wraz z prawem własności gruntu oraz miejscami parkingowymi.

W 2018 roku spółka UAB Hekon dokonała całkowitej spłaty pożyczki udzielonej w dniu 1 czerwca 2017 roku w wysokości 1,0 mln EUR oraz jak również częściowo spłaciła pożyczki z dnia 9 maja 2018 roku (0,5 mln EUR).

#### Pożyczki udzielone spółce Accor Hotels Romania s.r.l.

Na koniec grudnia 2018 roku Spółka posiadała również należność z tytułu pożyczki udzielonej w dniu 28 czerwca 2018 roku spółce zależnej Accor Hotels Romania s.r.l. w wysokości 21,0 mln RON. Pożyczka udzielona została w celu sfinansowania przez spółkę rumuńską zakupu hotelu Mercure Bucharest Unirii.

Zgodnie z podpisanymi umowami, odsetki od pożyczek płatne są za okresy 6-miesięczne na koniec czerwca i grudnia każdego roku, przy czym jeżeli stopa zmienna (EURIBOR 6M, ROBOR 6M) jest ujemna, oprocentowanie pożyczek równe jest wysokości marży odsetkowej wynikającej z umowy.

W 2018 roku Orbis S.A. otrzymał łącznie 7 392 tys. zł odsetek od pożyczek, w tym 6 119 tys. zł od spółki Accor Pannonia Hotels Zrt. (równowartość 1 417 tys. EUR), 736 tys. zł odsetek od spółki UAB Hekon (równowartość 171 tys. EUR) oraz 537 tys. zł odsetek od spółki Accor Hotels Romania s.r.l. (równowartość 582 tys. RON).

Ponadto, łączne wpływy Orbis S.A. w 2018 roku z tytułu spłaty pożyczek przez spółki zależne wyniosły 265 254 tys. zł, w tym 258 829 tys. zł (60,0 mln EUR) od spółki węgierskiej oraz 6 425 tys. zł od spółki litewskiej (1,5 mln EUR).

## 4.7 Emisja obligacji

W dniu **26 czerwca 2015** roku Orbis S.A. dokonał emisji **300 tys. obligacji** zwykłych, na okaziciela **serii ORB A 260620**, o wartości nominalnej 1 000 zł każda i o łącznej wartości nominalnej 300 000 tys. zł. Cena emisyjna obligacji jest równa ich wartości nominalnej.

Oprocentowanie obligacji w skali roku ustalone zostało według zmiennej stopy procentowej równej stawce WIBOR dla depozytów sześciomiesięcznych (**WIBOR 6M**), powiększonej o marżę odsetkową w wysokości **0,97%**. Oprocentowanie płatne będzie w 6-miesięcznych okresach odsetkowych. Obligacje wykupione zostaną według ich wartości nominalnej w dniu 26 czerwca 2020 roku.

W dniu 17 września 2015 roku obligacje Orbisu serii ORB A 260620 zostały wprowadzone do alternatywnego systemu obrotu dłużnymi papierami wartościowymi BondSpot działającego w ramach Catalyst.

Ponadto w dniu **29 lipca 2016 roku** Orbis S.A. wyemitował kolejne **200 tys. obligacji** zwykłych, na okaziciela **serii ORB B 290721**, o wartości nominalnej 1 000 zł każda i o łącznej wartości nominalnej 200 000 tys. zł. Cena emisyjna obligacji jest równa ich wartości nominalnej.

Oprocentowanie obligacji w skali roku ustalone zostało według zmiennej stopy procentowej równej stawce WIBOR dla depozytów sześciomiesięcznych (**WIBOR 6M**), powiększonej o marżę odsetkową w wysokości **1,05%**. Oprocentowanie płatne będzie w 6-miesięcznych okresach odsetkowych.

Obligacje wykupione zostaną według ich wartości nominalnej w dniu 29 lipca 2021 roku. Orbis, przed dniem wykupu, w dniu 29 lipca 2019 roku może wykupić wszystkie wyemitowane obligacje albo 50% wyemitowanych obligacji, poprzez zapłatę na rzecz obligatariuszy wartości nominalnej obligacji powiększonej o premię w wysokości 1% wartości nominalnej obligacji oraz kwotę odsetek dla okresu odsetkowego kończącego się w dniu, w którym nastąpi wcześniejszy wykup obligacji.

W dniu 20 października 2016 roku obligacje Orbisu serii ORB B 290721 zostały wprowadzone do alternatywnego systemu obrotu dłużnymi papierami wartościowymi BondSpot działającego w ramach Catalyst.

Środki pieniężne uzyskane z emisji obligacji zostały przeznaczone na sukcesywnie wdrażane przez Spółkę projekty związane z optymalizacją portfela posiadanych hoteli, w szczególności poprzez wykup hoteli leasingowanych przez spółki z Grupy Kapitałowej Orbis, mające na celu zmniejszenie obciążeń związanych z kosztami opłat leasingowych oraz refinansowanie zadłużenia Spółki.

## 4.8 Analiza wskaźnikowa sprawozdań finansowych Orbis S.A.

Na podstawie sprawozdań finansowych (rachunku zysków i strat oraz sprawozdania z sytuacji finansowej) spółki Orbis S.A. przeprowadzono analizę obejmującą wskaźniki efektywności, rentowności, aktywności i finansowania.

W 2018 roku spółka Orbis osiągnęła wskaźniki efektywności, rentowności oraz aktywności na podobnym poziomie w porównaniu z rokiem ubiegłym. Zmiany wskaźników finansowania oraz płynności wynikają z wyższego salda środków pieniężnych w porównaniu do grudnia 2017 roku, który wynikał przede wszystkim ze spłaty pożyczek udzielonych spółce zależnej Accor Pannonia Hotels Zrt.

Wybrane wskaźniki finansowe Orbis S.A.	2018	2017
<b>Wskaźniki efektywności</b>		
Marża EBITDAR w %	32,5	32,3
Marża EBITDA w %	31,6	31,5
Marża EBIT w %	17,4	19,3
<b>Wskaźniki rentowności</b>		
Wskaźnik rentowności kapitału (ROE)	6,8%	6,2%
Wskaźnik rentowności aktywów (ROA)	5,1%	4,6%
Wskaźnik rentowności sprzedaży netto (ROS)	15,8%	14,3%
<b>Wskaźniki aktywności</b>		
Szybkość obrotu należności	11	10
Szybkość obrotu zobowiązań	24	26
Szybkość obrotu zapasów	2	2
<b>Wskaźniki finansowania</b>		
Dług netto (w mln zł)	142,9	424,8
Stopa zadłużenia*	25,5%	24,8%
Wskaźnik pokrycia aktywów trwałych kapitałem własnym	93,4%	81,7%
<b>Wskaźniki płynności</b>		
Wskaźnik bieżącej płynności	3,14	1,56

\* *zobowiązania ogółem/suma pasywów*

Orbis S.A. na bieżąco wywiązuje się z zaciągniętych zobowiązań względem kontrahentów, z obowiązkowych obciążeń na rzecz państwa oraz ze zobowiązań inwestycyjnych. Spółka reguluje swoje zobowiązania środkami pochodzącymi z wpływów operacyjnych, wspomagając się kapitałem z zewnątrz, tj. wykorzystując w zależności od potrzeb krótkoterminowe linie kredytowe w rachunku bieżącym, środki z emisji obligacji oraz kredyty i pożyczki. Na dzień 31 grudnia 2018 roku wartość niewykorzystanych linii kredytowych przez Orbis S.A. wyniosła 20 mln zł.

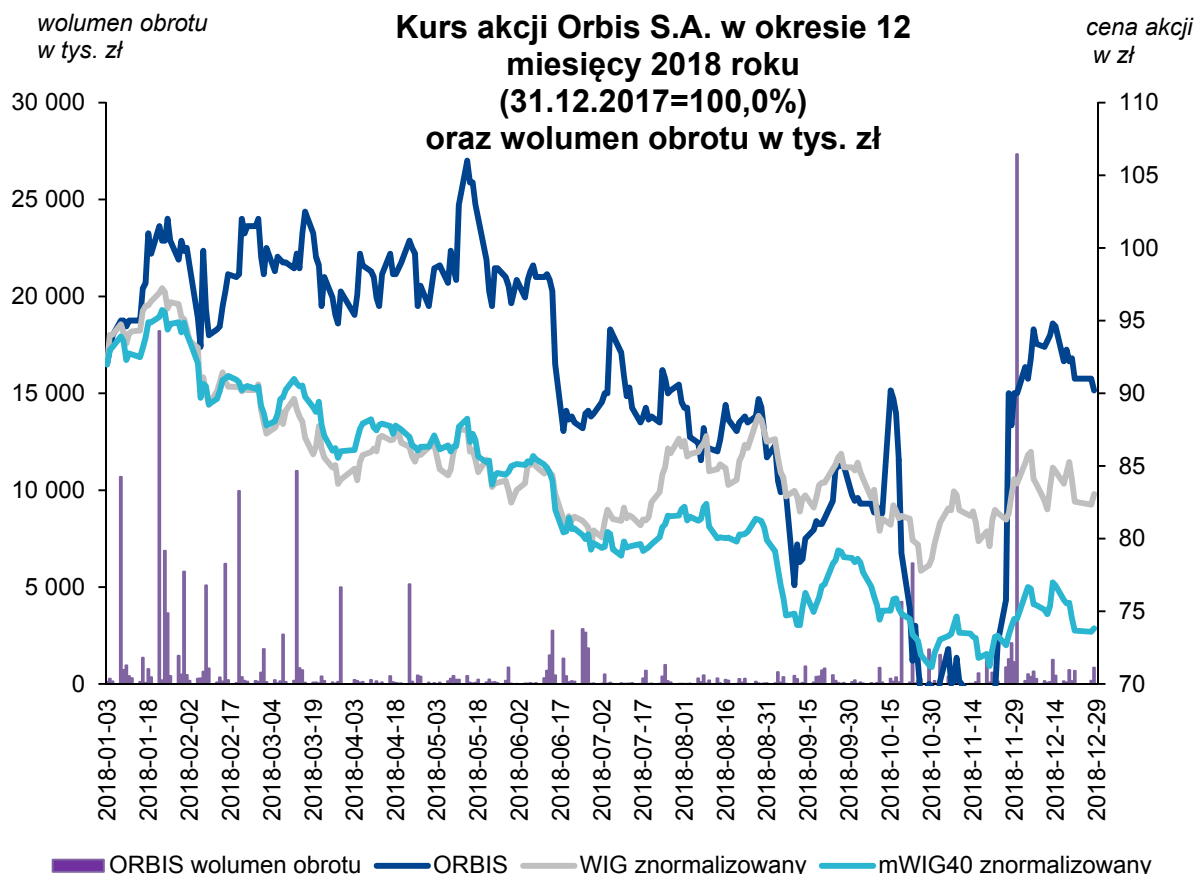
## AKCJE ORBIS S.A.



## 5 AKCJE ORBIS S.A.

### 5.1 Notowania akcji

W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2018 roku kurs akcji spółki Orbis znajdował się w przedziale od 64,2 zł (zanotowane w dniu 16 listopada) do 106,0 zł (na sesji w dniu 14 maja). Rozpiętość pomiędzy notowaniem najwyższym i najniższym wyniosła 41,8 zł, co stanowiło 65% ceny najniższej. Kurs akcji Orbis S.A. zakończył 2018 rok 17% powyżej indeksu mWIG40 oraz 7% powyżej WIG. W dniu 28 grudnia 2018 roku kurs akcji Orbis S.A. osiągnął poziom 90,2 zł, co w porównaniu do 92,5 zł na koniec roku 2017 stanowi spadek o 2%. Średni obrót akcjami Orbis S.A. w 2018 roku wyniósł 0,8 mln zł (9 000 sztuk).



### 5.2 Struktura akcjonariatu

Na dzień 31 grudnia 2018 roku na kapitał zakładowy Orbis S.A. składał się kapitał zakładowy wykazywany w wysokości określonej w statucie i wpisanej w rejestrze sądowym, skorygowany odpowiednio w celu uwzględnienia skutków hiperinflacji, tj.:

- Liczba akcji: 46 077 008,
- Wartość nominalna jednej akcji: 2 zł,
- Kapitał zakładowy określony w statucie Orbis S.A.: 92 154 tys. zł,
- Hiperinflacyjne przeszacowanie wartości kapitału: 425 600 tys. zł,
- Wartość bilansowa kapitału zakładowego: 517 754 tys. zł.

W 2018 roku oraz do dnia publikacji niniejszego sprawozdania wartość kapitału zakładowego Orbis S.A. nie uległa zmianie.

W dniu 26 listopada 2018 roku, Accor S.A. (jako podmiot nabywający) ogłosił, na podstawie art. 74 ust. 1 i art. 91 ust. 6 Ustawy z dnia 29 lipca 2005 roku o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych, wezwanie do zapisywania się na sprzedaż akcji spółki Orbis S.A.

Na dzień ogłoszenia wezwania, Accor S.A. wraz z podmiotem zależnym Accor Polska Sp. z o.o. posiadał łącznie 24 276 415 akcji w kapitale zakładowym Orbis S.A., stanowiących 52,69% ogólnej liczby akcji w kapitale zakładowym Spółki Orbis i uprawniających do takiej samej liczby głosów na walnym zgromadzeniu. W wyniku ogłoszonego wezwania Accor S.A. zamierzał nabyć pozostałe 21 800 593 akcje spółki Orbis stanowiące 47,31% ogólnej liczby akcji w kapitale zakładowym Orbis S.A. i uprawniające do takiej samej liczby głosów na walnym zgromadzeniu spółki Orbis.

Zgodnie z wezwaniem, przyjmowanie zapisów na akcje Orbis S.A. trwało od 17 grudnia 2018 roku do 18 stycznia 2019 roku. Cena nabycia akcji Orbis S.A. ogłoszona w wezwaniu z dnia 26 listopada 2018 roku wynosiła 87 zł za 1 akcję. W dniu 11 stycznia 2019 roku cena ta została podniesiona do 95 zł za akcję.

W odpowiedzi na wezwanie akcjonariusze Orbis S.A. przedstawili do sprzedaży akcje spółki reprezentujące łącznie 33,15% ogólnej liczby akcji Orbis (15 274 116 akcji). Nabycie przez Accor S.A. akcji zgłoszonych do sprzedaży nastąpiło w dniu 23 stycznia 2019 roku.

Na skutek przeprowadzonego wezwania, na dzień 20 lutego 2019 roku spółka Accor S.A. posiada łącznie 85,84% akcji Orbis (39 550 531 akcji). Stan posiadania akcji Orbis S.A. na dzień 20 lutego 2019 roku przez pozostałych akcjonariuszy posiadających bezpośrednio lub pośrednio co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu ustalony w oparciu o zawiadomienia określone w art. 69 ustawy o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych, przedstawiono poniżej:

Akcjonariusz (wyszczególnienie)	Liczba posiadanych akcji i głosów na WZA (na podst. zawiadomień)	% ogólnej liczby akcji i głosów na WZA
Accor S.A.	39 550 531	85,84
<i>w tym spółka zależna Accor S.A. - Accor Polska Sp. z o.o.</i>	<i>2 303 849</i>	<i>4,99</i>
Nationale-Nederlanden Otwarty Fundusz Emerytalny	4 710 265	10,22

Zgodnie ze statutem Orbis S.A. każda akcja daje na WZA prawo do jednego głosu.

Inwestorem strategicznym Orbis S.A. jest AccorHotels – wiodąca na świecie grupa hotelowa, lider w zakresie turystyki i usług lifestyle'owych, oferujący unikalne doświadczenia w ponad 4,6 tys. hoteli, kurortach i rezydencjach oraz w ponad 10,0 tys. prywatnych domach na całym świecie. Obiekty te działają pod 37 markami od luksusowych po ekonomiczne. AccorHotels obecny jest w 100 krajach, oferując zatrudnienie ponad 250 tys. pracownikom na całym świecie.

Akcje AccorHotels są notowane na giełdzie Euronext Paris (kod ISIN: FR0000120404), a w Stanach Zjednoczonych są przedmiotem obrotu na rynku pozagiełdowym (kod: ACRYF).

Na dzień publikacji raportu Wiceprezes Zarządu, Pan Ireneusz Andrzej Węglowski posiadał 4 250 akcji Orbis S.A. W okresie 12 miesięcy 2018 roku Pan Ireneusz Węglowski przeprowadził kilka transakcji na akcjach spółki Orbis. W dniu 19 czerwca nabył 200 sztuk akcji oraz w dniach 4, 20, 24 września oraz 26 października 2018 roku nabył kolejno 450, 50, 200 i 350 sztuk akcji. Pozostali członkowie Zarządu nie posiadali akcji Spółki.

Wśród członków Rady Nadzorczej jedynie Pan Jacek Kseń posiadał na dzień 31 grudnia 2017 roku 600 akcji Orbis S.A., które zbył w dniu 12 oraz 16 stycznia 2018 roku (po 300 szt.) i na dzień publikacji niniejszego raportu nie posiadał już akcji spółki.

W 2018 roku oraz do dnia publikacji niniejszego sprawozdania stan posiadania akcji Orbis S.A. przez członków Zarządu i Rady Nadzorczej, z wyjątkiem Pana Ireneusza Węglowskiego oraz Pana Jacka Ksenia, nie zmienił się. Informacje na temat transakcji przeprowadzonych na akcjach spółki Orbis ogłoszono w raportach bieżących, które można odnaleźć na stronie: <http://www.orbis.pl/relacje-inwestorskie/raporty-biezace>.

### 5.3 Dywidendy wypłacone

Uchwałą Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy z dnia 12 czerwca 2018 roku zysk netto osiągnięty przez Orbis S.A. w roku 2017 przeznaczono na wypłatę dywidendy w łącznej kwocie 73 723 tys. zł, tj. 1,60 zł na akcję. Dywidenda została wypłacona w dniu 3 sierpnia 2018 roku. Pozostałą część zysku w kwocie 52 880 tys. zł postanowiono pozostawić w Spółce jako zysk zatrzymany.

Do dnia publikacji sprawozdania finansowego nie została podjęta decyzja dotycząca podziału zysku netto za 2018 rok.

### 5.4 Relacje inwestorskie

Wypełniając w pełni obowiązki informacyjne, Orbis S.A. prowadzi jednocześnie otwartą politykę informacyjną. Zarząd Spółki komentuje i odpowiada na pytania inwestorów podczas konferencji organizowanych po publikacji wyników kwartalnych. Wszystkie konferencje wynikowe są transmitowane na żywo w „Orbis TV” na stronie internetowej Spółki. W siedzibie Spółki organizowane są również spotkania indywidualne z inwestorami i analitykami. Przedstawiciele Spółki uczestniczą w tzw. „Investor’s Day” organizowanych przez instytucje finansowe.

W 2018 roku Orbis S.A. przeprowadził:

- spotkania z okazji publikacji wyników za 2017 rok oraz I półrocze 2018 roku
- 4 spotkania tzw. „Investor’s Days” w czołowych domach maklerskich
- Dzień inwestora - spotkanie z Zarządem - przygotowany przez Spółkę
- 3 czaty inwestorskie z inwestorami indywidualnymi.

Wszystkie dane finansowe i informacje publikowane przez Orbis dostępne są na stronie internetowej <http://www.orbis.pl/>. Zakładki poświęcone tematom korporacyjnym są aktualizowane i uzupełniane nowymi treściami, zgodnie z potrzebami zgłaszanymi przez użytkowników serwisu. Na stronie internetowej Spółki funkcjonuje również platforma „Orbis TV”, gdzie można śledzić transmisje video z wydarzeń korporacyjnych on-line. Zawiera ona również archiwum filmów, reportaży i wywiadów dotyczących Orbisu. Dla ułatwienia komunikacji, zwłaszcza z inwestorami indywidualnymi, po publikacji wyników kwartalnych prowadzony jest „czat na żywo”. Serwis inwestorski spełnia kryteria stawiane emitentom przez Giełdę Papierów Wartościowych, umożliwia wyszukiwanie archiwalnych raportów bieżących i okresowych wysyłanych przez Spółkę przez system ESPI czy śledzenie kursu akcji.

Orbis S.A. jest członkiem wspierającym Stowarzyszenia Emitentów Giełdowych, reprezentującego środowisko spółek notowanych na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie. Dbą też o pozytywny wizerunek wśród inwestorów indywidualnych i opinii publicznej, jak również inicjuje i realizuje projekty z zakresu Społecznej Odpowiedzialności Biznesu.

## OŚWIADCZENIE O STOSOWANIU ŁADU KORPORACYJNEGO



MGallery Tarcin Forest  
Resort & SPA



## 6 OŚWIADCZENIE O STOSOWANIU ŁADU KORPORACYJNEGO

### 6.1 Zasady ładu korporacyjnego, którym podlega Orbis S.A.

W 2018 roku Spółka Orbis S.A. podlegała zasadom ładu korporacyjnego zawartym w zbiorze „Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW 2016” uchwalonym przez Radę Nadzorczą Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. Uchwałą Nr 26/1413/2015 z dnia 13 października 2015 roku, która weszła w życie z dniem 1 stycznia 2016 roku.

Tekst zbioru zasad ładu korporacyjnego „Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW 2016” jest publicznie dostępny na stronie internetowej pod adresem: [https://static.gpw.pl/pub/files/PDF/RG/DPSN2016\\_GPW.pdf](https://static.gpw.pl/pub/files/PDF/RG/DPSN2016_GPW.pdf) i w siedzibie Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.

Spółka wypełniając obowiązki informacyjne dotyczące stosowania ładu korporacyjnego, kieruje się zasadami skutecznej i przejrzystej polityki informacyjnej i komunikacji z rynkiem i inwestorami. Przede wszystkim Orbis S.A. za pośrednictwem raportu bieżącego nr 1/2016 (EBI) z dnia 29 stycznia 2016 roku, poinformowała o zakresie stosowania zasad ładu korporacyjnego wynikających z obowiązujących od dnia 1 stycznia 2016 roku „Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW 2016”. Wszelkie informacje wynikające z przyjętych przez Spółkę zasad ładu korporacyjnego publikowane są na stronie internetowej [www.orbis.pl/o-firmie/lad-korporacyjny](http://www.orbis.pl/o-firmie/lad-korporacyjny).

Jednocześnie Spółka prowadzi swoją stronę korporacyjną internetową [www.orbis.pl](http://www.orbis.pl), za pośrednictwem której Spółka realizuje zasady zawarte w rozdziale I DPSN 2016. Na stronie internetowej zamieszczane są przydatne inwestorom informacje oraz prezentacje, dotyczące najważniejszych wydarzeń związanych z działalnością Spółki. Ponadto, w ciągu roku obrotowego Zarząd Orbis S.A. organizował spotkania z inwestorami oraz czaty on-line, podczas których szczegółowo omawiane były wyniki finansowe Spółki oraz całej Grupy Kapitałowej Orbis. Zapisy czatów zamieszczone są na stronie internetowej w zakładce Relacje Inwestorskie/Materiały Informacyjne.

### 6.2 Wskazanie postanowień zbioru zasad ładu korporacyjnego, od stosowania których Orbis S.A. odstąpił

W 2018 roku Spółka Orbis S.A. odstąpiła od stosowania następujących postanowień zbioru zasad ładu korporacyjnego „Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW 2016”, kontynuując w ten sposób odstąpienie dokonane formalnie w 2016 roku (raport 1/2016 z dnia 29.01.2016 roku):

#### **Polityka informacyjna i komunikacja z inwestorami**

##### Zasady szczególne

I.Z.1.16. informację na temat planowanej transmisji obrad walnego zgromadzenia - nie później niż w terminie 7 dni przed datą walnego zgromadzenia,

Zasada nie jest stosowana.

WYJAŚNIENIE: Spółka odstąpiła od stosowania zasady IV.Z.2. i w konsekwencji nie znajduje zastosowania również niniejsza zasada.

#### **Systemy i funkcje wewnętrzne**

##### Zasady szczególne

III.Z.6. W przypadku gdy w spółce nie wyodrębniono organizacyjnie funkcji audytu wewnętrznego, komitet audytu (lub rada nadzorcza, jeżeli pełni funkcję komitetu audytu) co roku dokonuje oceny, czy istnieje potrzeba dokonania takiego wydzielenia.

Zasada nie dotyczy Spółki.

WYJAŚNIENIE: W Spółce wyodrębniono funkcję audytu wewnętrznego.

## Walne zgromadzenie i relacje z akcjonariuszami

### Rekomendacje

IV.R.2. Jeżeli jest to uzasadnione z uwagi na strukturę akcjonariatu lub zgłaszane spółce oczekiwania akcjonariuszy, o ile spółka jest w stanie zapewnić infrastrukturę techniczną niezbędną dla sprawnego przeprowadzenia walnego zgromadzenia przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej, powinna umożliwić akcjonariuszom udział w walnym zgromadzeniu przy wykorzystaniu takich środków, w szczególności poprzez:

1. transmisję obrad walnego zgromadzenia w czasie rzeczywistym,
2. dwustronną komunikację w czasie rzeczywistym, w ramach której akcjonariusze mogą wypowiadać się w toku obrad walnego zgromadzenia, przebywając w miejscu innym niż miejsce obrad walnego zgromadzenia,
3. wykonywanie, osobiście lub przez pełnomocnika, prawa głosu w toku walnego zgromadzenia.

Zasada nie jest stosowana.

WYJAŚNIENIE: Spółka nie stosuje przedmiotowej zasady z uwagi na ryzyka natury techniczno – organizacyjnej mogące mieć wpływ na prawidłowe i sprawne przeprowadzanie walnego zgromadzenia, w tym w szczególności:

- zagrożenie wystąpienia zakłóceń w toku transmisji,
- potencjalne utrudnienia w identyfikacji akcjonariuszy/pełnomocników poza salą obrad walnego zgromadzenia, jak również ustalenia wyniku głosowania uwzględniającego głosy oddane "na odległość", a zwłaszcza głosowania tajnego.

IV.R.3. Spółka dąży do tego, aby w sytuacji gdy papiery wartościowe wyemitowane przez spółkę są przedmiotem obrotu w różnych krajach (lub na różnych rynkach) i w ramach różnych systemów prawnych, realizacja zdarzeń korporacyjnych związanych z nabyciem praw po stronie akcjonariusza następowała w tych samych terminach we wszystkich krajach, w których są one notowane.

Zasada nie dotyczy Spółki.

WYJAŚNIENIE: Akcje Spółki nie są przedmiotem obrotu w różnych krajach (lub na różnych rynkach) lub w ramach różnych systemów prawnych.

### Zasady szczegółowe

IV.Z.2. Jeżeli jest to uzasadnione z uwagi na strukturę akcjonariatu spółki, spółka zapewnia powszechnie dostępną transmisję obrad walnego zgromadzenia w czasie rzeczywistym.

Zasada nie jest stosowana.

WYJAŚNIENIE: Spółka niezwłocznie po zakończeniu walnego zgromadzenia akcjonariuszy publikuje w formie raportu bieżącego podjęte uchwały, jak również zamieszcza na swojej stronie internetowej zapis przebiegu audio obrad, co umożliwia akcjonariuszom szczegółowe zapoznanie się ze sprawami poruszonymi w toku walnych zgromadzeń akcjonariuszy. W związku z powyższym Spółka nie widzi potrzeby wdrażania niniejszej zasady.

## Wynagrodzenia

### Zasady szczegółowe

VI.Z.1. Programy motywacyjne powinny być tak skonstruowane, by między innymi uzależniać poziom wynagrodzenia członków zarządu spółki i jej kluczowych menedżerów od rzeczywistej, długoterminowej sytuacji finansowej spółki oraz długoterminowego wzrostu wartości dla akcjonariuszy i stabilności funkcjonowania przedsiębiorstwa.

Zasada nie dotyczy Spółki.

WYJAŚNIENIE: W Spółce nie ma aktualnie wdrożonych programów motywacyjnych dla członków zarządu i kluczowych menadżerów.

VI.Z.2. Aby powiązać wynagrodzenie członków zarządu i kluczowych menedżerów z długookresowymi celami biznesowymi i finansowymi spółki, okres pomiędzy przyznaniem w ramach programu motywacyjnego opcji lub innych instrumentów powiązanych z akcjami spółki, a możliwością ich realizacji powinien wynosić minimum 2 lata.

Zasada nie dotyczy Spółki.

WYJAŚNIENIE: W Spółce nie ma aktualnie wdrożonych programów motywacyjnych dla członków zarządu i kluczowych menadżerów.

VI.Z.4. Spółka w sprawozdaniu z działalności przedstawia raport na temat polityki wynagrodzeń zawierający, co najmniej:

1. ogólną informację na temat przyjętego w spółce systemu wynagrodzeń,
2. informacje na temat warunków i wysokości wynagrodzenia każdego z członków zarządu, w podziale na stałe i zmienne składniki wynagrodzenia, ze wskazaniem kluczowych parametrów ustalania zmiennych składników wynagrodzenia i zasad wypłaty odpraw oraz innych płatności z tytułu rozwiązania stosunku pracy, zlecenia lub innego stosunku prawnego o podobnym charakterze – oddzielnie dla spółki i każdej jednostki wchodzącej w skład grupy kapitałowej,
3. informacje na temat przysługujących poszczególnym członkom zarządu i kluczowym menedżerom pozafinansowych składników wynagrodzenia,
4. wskazanie istotnych zmian, które w ciągu ostatniego roku obrotowego nastąpiły w polityce wynagrodzeń, lub informację o ich braku,
5. ocenę funkcjonowania polityki wynagrodzeń z punktu widzenia realizacji jej celów, w szczególności długoterminowego wzrostu wartości dla akcjonariuszy i stabilności funkcjonowania przedsiębiorstwa.

Zasada nie jest stosowana.

WYJAŚNIENIE: Spółka publikuje w raportach rocznych informacje dotyczącą wynagrodzeń członków organów spółki, w zakresie wymaganym przepisami prawa. Spółka nie przedstawia jednak informacji w sposób tak szczegółowy jak zostało to określone w niniejszej zasadzie.

## **6.3 Kontrola wewnętrzna i zarządzanie ryzykiem w odniesieniu do procesu sporządzania sprawozdań finansowych**

### **Proces sporządzania sprawozdań finansowych**

Zarządzanie ryzykiem w odniesieniu do procesu sporządzania jednostkowych oraz skonsolidowanych sprawozdań finansowych Grupy Kapitałowej Orbis realizowane jest w pierwszym etapie poprzez ich identyfikację i ocenę, a następnie podejmowanie odpowiednich działań skutkujących wyeliminowaniem lub przynajmniej zmniejszeniem zidentyfikowanych ryzyk.

Nadzór nad przygotowaniem sprawozdań finansowych Orbis S.A. oraz Grupy Orbis pełni członek Zarządu, realizujący funkcję Dyrektora Finansowego. Za sporządzenie jednostkowego, jak i skonsolidowanego sprawozdania finansowego odpowiedzialny jest Zespół ds. Sprawozdawczości Finansowej i Konsolidacji funkcjonujący w spółce Orbis S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Orbis sporządzone zostało zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (MSSF) na podstawie jednostkowego sprawozdania finansowego jednostki dominującej Orbis S.A. oraz pakietów konsolidacyjnych jednostek zależnych. Jednostka dominująca oraz Orbis Kontrakty Sp. z o.o. prowadzą swoje księgi rachunkowe oraz sporządzają sprawozdanie finansowe zgodnie z MSSF. Pozostałe zagraniczne spółki objęte konsolidacją (patrz punkt 1.2) prowadzą księgi rachunkowe zgodnie z lokalnymi standardami rachunkowości, natomiast pakiety sprawozdawcze będące podstawą sporządzenia skonsolidowanych sprawozdań finansowych Grupy Orbis są w odpowiedni sposób korygowane, tak aby zapewnić zgodność ze standardami MSSF stosowanymi przez Grupę. Za sporządzenie pakietów konsolidacyjnych wg MSSF jednostek zależnych odpowiedzialność ponoszą Zarządy tych spółek. Pakiety sprawozdawcze konsolidowanych jednostek są weryfikowane przez Zespół ds. Sprawozdawczości Finansowej i Konsolidacji.

W Spółce wprowadzony został proces zatwierdzania sprawozdań finansowych. Jednostkowe sprawozdania finansowe Orbis S.A. oraz skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Orbis za okresy kwartalne, półroczne i roczne są zatwierdzane przed publikacją przez Zarząd Orbis S.A. Ponadto sprawozdania te są przedstawiane do oceny Radzie Nadzorczej Orbis S.A. w ramach zadań powierzonych Komitetowi Audytu (opis w punkcie 6.11).

Ponadto, proces zarządzania ryzykiem jest realizowany również poprzez weryfikację sprawozdań finansowych przez niezależnego biegłego rewidenta. Roczne sprawozdania finansowe spółki Orbis oraz roczne skonsolidowane sprawozdania finansowe Grupy Kapitałowej podlegają badaniu przez firmę audytorską, która wydaje sprawozdanie z badania. Z kolei półroczne jednostkowe i skonsolidowane sprawozdania finansowe podlegają przeglądowi, na

podstawie którego wydawany jest raport z przeglądu. Informacje na temat firmy audytorskiej do badania i przeglądu sprawozdań finansowych Grupy i spółek wchodzących w jej skład zamieszczono w punkcie 7.2.

### **Kontrola wewnętrzna**

Kontrola wewnętrzna funkcjonująca w Grupie Orbis opiera się na kontroli funkcjonalnej sprawowanej przez kadrę kierowniczą w poszczególnych hotelach Spółki oraz jednostkach organizacyjnych Biura Zarządu. Kontrola ta oparta jest na procedurach operacyjnych oraz procedurach kontroli i nadzoru, wdrożonych w poszczególnych komórkach organizacyjnych.

Elementem zarządzania ryzykiem w odniesieniu do procesu sporządzania sprawozdań finansowych jest bieżący audyt systemu kontroli wewnętrznej sprawowany przez Zespół Audytu Wewnętrznego Spółki. System kontroli wewnętrznej obejmuje najistotniejsze procesy Spółki, w tym obszary mające bezpośrednio lub pośrednio wpływ na prawidłowość sprawozdań finansowych. Audyty wewnętrzne przeprowadzane są na polecenie i w zakresie określonym przez Zarząd i w porozumieniu z Komitetem Audytu wyłonionym w Radzie Nadzorczej Spółki.

## **6.4 Akcjonariusze posiadający znaczne pakiety akcji Orbis S.A.**

Struktura akcjonariatu spółki Orbis S.A. została szczegółowo omówiona w punkcie 5.2 niniejszego Sprawozdania Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Orbis za 2018 rok.

## **6.5 Specjalne uprawnienia kontrolne posiadaczy papierów wartościowych**

Posiadaczom papierów wartościowych wyemitowanych przez Orbis S.A. nie przysługiwały żadne specjalne uprawnienia kontrolne związane z tymi papierami wartościowymi.

## **6.6 Ograniczenia wykonywania prawa głosu oraz przenoszenia prawa własności papierów wartościowych**

W Orbis S.A. nie zostały wprowadzone ograniczenia w wykonywaniu prawa głosu przez akcjonariuszy, jak również nie występują ograniczenia w przenoszeniu prawa własności papierów wartościowych Spółki.

## **6.7 Zasady dotyczące powoływania i odwoływania osób zarządzających oraz ich uprawnień**

### **Zarząd**

Zarząd Spółki składa się od 3 do 7 osób. Kadencja wspólna członków Zarządu trwa 3 lata. Rada Nadzorcza powołuje i odwołuje Prezesa Zarządu oraz - po zasięgnięciu opinii Prezesa Zarządu – pozostałych członków Zarządu. Prezes, członek Zarządu lub cały Zarząd mogą być odwołani przez Radę Nadzorczą przed upływem kadencji. W przypadku zmniejszenia się liczby członków Zarządu w okresie kadencji poniżej 3 osób, Rada Nadzorcza, z własnej inicjatywy lub na wniosek jednego z pozostałych członków Zarządu zwołuje posiedzenie Rady celem uzupełnienia składu Zarządu.

Do zakresu kompetencji Zarządu należą wszelkie sprawy związane z prowadzeniem Spółki niezastrzeżone ustawą albo Statutem Spółki do kompetencji Walnego Zgromadzenia lub Rady Nadzorczej.

Zarząd prowadzi sprawy Spółki pod przewodnictwem Prezesa Zarządu i reprezentuje Spółkę. Każdy członek Zarządu ma prawo i obowiązek prowadzenia spraw Spółki. Sprawy nieprzekraczające zakresu zwykłych czynności Spółki może prowadzić każdy członek Zarządu bez podejmowania uchwały Zarządu. Każdy członek Zarządu może sprzeciwić się prowadzeniu określonej sprawy przez innego członka Zarządu, albo sposobowi jej prowadzenia i żądać w tej sprawie posiedzenia Zarządu. Każdy członek Zarządu jest obowiązany poinformować pozostałych członków Zarządu o każdej prowadzonej przez siebie sprawie, której wartość przekracza 500 000 zł. Sprawy przekraczające zwykły zakres czynności Spółki oraz sprawy, których zamiar realizacji spotkał się ze sprzeciwem któregośkolwiek członka Zarządu wymagają podjęcia uchwały na posiedzeniu Zarządu. Do zwykłego zakresu czynności należy kierowanie całokształtem działania Spółki oraz takie czynności prawne i faktyczne Zarządu, jakie w normalnych warunkach powinny być podejmowane w celu należytego wykonywania zadań Spółki.

Podjęcie przez Zarząd wszelkich działań mających wpływ na kapitał zakładowy Spółki, w tym m.in. emisję akcji, opcje, jak również emisję instrumentów dłużnych w tym m.in. obligacji i obligacji zamiennych oraz umorzenie akcji, wymagają uzyskania uprzedniej zgody Rady Nadzorczej.

Ponadto, Zarząd zobowiązany jest uzyskać uprzednią zgodę Rady Nadzorczej przed podjęciem poniższych działań:

- 1) nabycie lub zbycie nieruchomości, prawa użytkowania wieczystego, lub udziału w nieruchomości o wartości przekraczającej 50.000.000 (pięćdziesiąt milionów) złotych netto, jak również zawarcie innej transakcji, włączając w to sprzedaż, nabycie, kredyt i gwarancję, jeżeli jej wartość przekracza 50.000.000 (pięćdziesiąt milionów) złotych netto; transakcje o wartości przekraczającej kwotę 30.000.000 (trzydzieści milionów) złotych netto wymagają przedstawienia Radzie Nadzorczej, po zawarciu danej transakcji, informacji na temat jej istotnych warunków,
- 2) zbycie przez Spółkę akcji lub udziałów spółek od niej zależnych bez względu na wartość tych akcji lub udziałów, zbycie przez Spółkę akcji lub udziałów innych spółek o wartości transakcyjnej przekraczającej 30.000.000 (trzydzieści milionów) złotych, a także wyrażenie zgody na nabycie i zbycie przez spółkę zależną akcji lub udziałów innych spółek, o wartości transakcyjnej przekraczającej 30.000.000 (trzydzieści milionów) złotych,
- 3) nabycie przez Spółkę akcji lub udziałów w innych spółkach handlowych bez względu na wartość tych akcji lub udziałów,
- 4) zawarcie umowy z biegłym rewidentem,
- 5) zatwierdzanie przygotowywanych przez Zarząd planów i strategii rozwoju Spółki oraz jej rocznych budżetów, w tym rocznych planów inwestycyjnych dotyczących istniejących aktywów,
- 6) przygotowanie i wdrożenie planów dotyczących uczestnictwa pracowników Spółki w jej zyskach, w tym plany opcji w stosunku do akcji Spółki oraz znaczące zmiany do układu zbiorowego obowiązującego w Spółce, a także istotne zmiany polityki socjalnej prowadzonej przez Spółkę,
- 7) propozycje dotyczące wypłat dywidendy.

Zakres odpowiedzialności poszczególnych członków Zarządu Spółki jest następujący:

**Gilles Clavie, Prezes Zarządu, Dyrektor Generalny:**

- strategia, planowanie,
- operacje hotelowe,
- sprzedaż, marketing, dystrybucja,
- dział prawny,
- zarządzanie zasobami ludzkimi,
- audyt wewnętrzny i zarządzanie ryzykiem.

**Ireneusz Węglowski, Wiceprezes ds. Korporacyjnych i Relacji Inwestorskich:**

- relacje inwestorskie,
- CSR,
- PR i komunikacja korporacyjna.

**Dominik Sołtyśnik, Członek Zarządu ds. Nieruchomości:**

- zarządzanie portfelem nieruchomości,
- rozwój sieci hotelowej,
- modernizacje i remonty hoteli.

**Marcin Szewczykowski, Członek Zarządu ds. Finansowych:**

- księgowość,
- sprawozdawczość finansowa i konsolidacja,
- zarządzanie płynnością oraz relacje z bankami,
- kontroling finansowy.

## 6.8 Zasady dotyczące zmiany statutu Orbis S.A.

Spółka działa na podstawie Statutu, którego ostatni tekst jednolity został ustalony przez Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Orbis Spółki Akcyjnej w dniu 24 czerwca 2013 roku (Akt Notarialny Rep. A nr 2403/2013).

Zmiany Statutu dokonywane są przez Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy na wniosek Zarządu, przedłożony łącznie z pisemną opinią Rady Nadzorczej lub na wniosek akcjonariuszy, zaopiniowany przez Zarząd i Radę Nadzorczą. Do zmiany statutu niezbędne jest podjęcie przez Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy uchwały zwykłą większością oddanych głosów.

Ponadto zgodnie z §30 Statutu Spółki, z zachowaniem właściwych przepisów prawa, zmiana przedmiotu działalności Spółki może nastąpić bez obowiązku wykupu akcji.

Statut Orbis S.A. oraz regulaminy określające zasady działania organów Spółki zostały zamieszczone na stronie internetowej Spółki pod adresem <http://www.orbis.pl/o-firmie/lad-korporacyjny/statut-i-regulaminy>.

## 6.9 Sposób działania Walnego Zgromadzenia i jego zasadnicze uprawnienia oraz opis praw akcjonariuszy i sposobu ich wykonywania

Kwestie związane z zasadami działania Walnego Zgromadzenia oraz uprawnień akcjonariuszy, regulowane są przepisami prawa, zwłaszcza przepisami Kodeksu spółek handlowych oraz postanowieniami Statutu Spółki i Regulaminu Obrad Walnego Zgromadzenia Orbis S.A. Dokumenty te (wewnętrzne regulacje Spółki) są udostępnione na korporacyjnej stronie internetowej Spółki pod adresem <http://www.orbis.pl/o-firmie/lad-korporacyjny/statut-i-regulaminy>.

Walne Zgromadzenie obraduje jako zwyczajne lub nadzwyczajne. Zwyczajne Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd w terminie 6 miesięcy po upływie każdego roku obrotowego. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd Spółki z własnej inicjatywy, na pisemny wniosek Rady Nadzorczej, członków Rady Nadzorczej wybranych przez pracowników lub akcjonariuszy reprezentujących przynajmniej 1/20 kapitału zakładowego. Zwołanie Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki powinno nastąpić w terminie 2 tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.

Rada Nadzorcza ma prawo zwołania Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki, jeżeli Zarząd nie zwoła go w przepisany terminie oraz Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia, jeżeli zwołanie go uzna za wskazane. Ponadto Rada Nadzorcza oraz członkowie Rady Nadzorczej wybrani przez pracowników mają prawo zwołać Walne Zgromadzenie, jeżeli pomimo złożenia wniosku o jego zwołanie, Zarząd Spółki nie zwołał Walnego Zgromadzenia w terminie, 2 tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.

Akcjonariusze reprezentujący, co najmniej połowę kapitału zakładowego lub co najmniej połowę ogółu głosów w Spółce mogą zwołać Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie. Akcjonariusze wyznaczają przewodniczącego tego zgromadzenia.

Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad. Rada Nadzorcza, członkowie Rady Nadzorczej wybrani przez pracowników oraz akcjonariusze przedstawiający co najmniej 1/20 kapitału zakładowego mogą żądać umieszczenia poszczególnych spraw w porządku obrad najbliższego Walnego Zgromadzenia. Każdy z akcjonariuszy może podczas Walnego Zgromadzenia zgłaszać projekty uchwał dotyczących spraw wprowadzonych do porządku obrad.

Walne Zgromadzenie jest ważne, jeżeli liczba reprezentowanych na nim akcji wynosi przynajmniej 25% kapitału zakładowego Spółki. Uchwały Walnego Zgromadzenia zapadają zwykłą większością głosów oddanych za uchwałą, o ile Statut nie stanowi inaczej lub bezwzględnie obowiązujące przepisy Kodeksu spółek handlowych nie wymagają innej większości. Uchwałę uważa się za przyjętą, gdy liczba głosów oddanych za uchwałą jest większa niż liczba głosów oddanych przeciwko uchwale. Głosów wstrzymujących nie liczy się. Każda akcja daje na Walnym Zgromadzeniu prawo do jednego głosu.

Prawo uczestniczenia w Walnym Zgromadzeniu mają tylko osoby będące akcjonariuszami spółki na 16 (szesnaście) dni przed datą Walnego Zgromadzenia (dzień rejestracji uczestnictwa).

Akcjonariusz, będący osobą fizyczną, ma prawo uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu oraz wykonywać prawo głosu osobiście lub przez pełnomocnika. Akcjonariusz, będący osobą prawną lub jednostką organizacyjną nieposiadającą osobowości prawnej, ma prawo uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu oraz wykonywać prawo głosu przez osobę uprawnioną do składania w jego imieniu oświadczeń woli lub przez pełnomocnika.

Pełnomocnictwo do uczestniczenia w Walnym Zgromadzeniu i wykonywania prawa głosu wymaga udzielenia zgody na piśmie lub w postaci elektronicznej. Sposobem zawiadamiania przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej o udzieleniu pełnomocnictwa w postaci elektronicznej, jest doręczenie przez akcjonariusza zawiadomienia o udzieleniu pełnomocnictwa w postaci elektronicznej na adres [zawiadomienie.ksh@orbis.pl](mailto:zawiadomienie.ksh@orbis.pl).

Głosowanie jest jawne. Tajne głosowanie zarządza się przy wyborach oraz nad wnioskami o odwołanie członków organów lub likwidatorów Spółki, bądź o pociągnięcie ich do odpowiedzialności jak również w sprawach osobistych. Ponadto tajne głosowanie zarządza się na żądanie choćby jednego z akcjonariuszy obecnych lub reprezentowanych na Walnym Zgromadzeniu. Uchwały w sprawie zmiany przedmiotu działalności Spółki zapadają zawsze w jawnym głosowaniu imiennym.

Walne Zgromadzenie otwiera Przewodniczący Rady Nadzorczej lub osoba przez niego wskazana, po czym spośród osób uprawnionych do głosowania wybiera się Przewodniczącą.

Do kompetencji Walnego Zgromadzenia należy:

- 1) rozpatrzenie i zatwierdzenie sprawozdania Zarządu z działalności Spółki, oraz sprawozdania finansowego za ubiegły rok obrotowy,
- 2) powzięcie uchwały o podziale zysków lub o pokryciu strat,
- 3) udzielenie absolutorium członkom organów spółki z wykonania przez nich obowiązków,
- 4) zmiana przedmiotu działalności Spółki,
- 5) zmiana Statutu Spółki,
- 6) podwyższenie lub obniżenie kapitału zakładowego,
- 7) połączenie, podział i przekształcenie Spółki,
- 8) rozwiązanie i likwidacja Spółki,
- 9) emisja obligacji zamiennych lub z prawem pierwszeństwa,
- 10) wszelkie postanowienia dotyczące roszczeń o naprawianie szkody wyrządzonej przy zawiązywaniu Spółki lub sprawowaniu zarządu lub nadzoru.

Poza ww. sprawami uchwały Walnego Zgromadzenia wymagają sprawy określone w Kodeksie spółek handlowych.

Kompetencje wymienione w pkt. 2, 4, 5, 6, 7, 9 powyżej, Walne Zgromadzenie wykonuje na wniosek Zarządu Spółki przedłożony łącznie z pisemną opinią Rady Nadzorczej. Wniosek akcjonariuszy w tych sprawach powinien być zaopiniowany przez Zarząd Spółki i Radę Nadzorczą.

Ponadto zgodnie z §29 ust. 2 Statutu Spółki nabycie i zbycie nieruchomości, prawa użytkowania wieczystego lub udziału w nieruchomości nie wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia, z wyjątkiem zbycia takich składników majątku o wartości transakcyjnej powyżej 200.000.000 (dwustu milionów) złotych netto.

Spółka niezwłocznie po zakończeniu Walnego Zgromadzenia akcjonariuszy publikuje w formie raportu bieżącego podjęte uchwały, jak również zamieszcza na swojej stronie internetowej zapis przebiegu audio obrad, co umożliwia akcjonariuszom szczegółowe zapoznanie się ze sprawami poruszonymi w toku walnych zgromadzeń akcjonariuszy.

W przypadku zainteresowania obradami Walnego Zgromadzenia ze strony przedstawicieli mediów, Orbis S.A. przewiduje możliwość ich obecności podczas obrad Walnego Zgromadzenia, po uprzednim zgłoszeniu tego faktu za pośrednictwem poczty elektronicznej.

## **6.10 Skład osobowy i zmiany w składzie organów zarządzających i nadzorujących oraz ich komitetów**

### **Zarząd**

W ciągu 2018 roku Zarząd Orbis S.A. pracował w następującym składzie:

- Gilles Clavie – Prezes Zarządu, Dyrektor Generalny,
- Ireneusz Węglowski – Wiceprezes Zarządu,
- Marcin Szewczykowski – Członek Zarządu, Dyrektor Finansowy,
- Dominik Sołtysik – Członek Zarządu.

W dniu 8 czerwca 2017 roku Rada Nadzorcza powołała w skład Zarządu kolejnej X kadencji wszystkich wyżej wymienionych Członków Zarządu.

## Rada Nadzorcza

W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2018 roku Radę Nadzorczą Orbis S.A. stanowili:

- Jan Ozinga – Przewodniczący (rezygnacja z funkcji Przewodniczącego oraz Członka Rady Nadzorczej ze skutkiem na dzień 6 kwietnia 2018 roku),
- Pierre Boisselier - Członek (powołany w skład Rady Nadzorczej ze skutkiem na dzień 7 kwietnia 2018 roku),
- Jean-Jacques Dessors – Członek (rezygnacja z funkcji Członka Rady Nadzorczej ze skutkiem na dzień 2 marca 2018 roku),
- Artur Gabor – Członek niezależny,
- Franck Gervais – Przewodniczący (powołany w skład Rady Nadzorczej ze skutkiem na dzień 4 kwietnia 2018 roku, Przewodniczący od dnia 12 czerwca 2018 roku),
- Christian Karaoglanian – Członek,
- Jacek Kseń – Członek niezależny,
- Jean-Jacques Morin – Członek,
- Laurent Picheral – Członek,
- Andrzej Procajło – Członek,
- Andrzej Przytuła – Członek,
- Jarosław Szymański – Członek.

## Komitety Rady Nadzorczej

W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2018 roku Komitety Rady Nadzorczej pracowały w następującym składzie:

### Komitet Audytu:

- Jacek Kseń – Przewodniczący (funkcja Przewodniczącego została powierzona Panu Jackowi Kseniowi od dnia 13 września 2017 roku),
- Artur Gabor,
- Jean-Jacques Morin,

### Komitet ds. Wynagrodzeń:

- Jacek Kseń,
- Laurent Picheral.

### Komitet Odpowiedzialności Społecznej:

- Artur Gabor,
- Laurent Picheral,
- Andrzej Procajło,
- Andrzej Przytuła,
- Jarosław Szymański.

Informacja o wynagrodzeniu członków Zarządu oraz Rady Nadzorczej znajduje się w nocie 33.1 Skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Orbis za 2018 rok.

## 6.11 Opis działania organów zarządzających, nadzorujących oraz ich komitetów

### Zarząd

Zarząd Spółki działa na podstawie Kodeksu spółek handlowych, Statutu Spółki oraz Regulaminu Zarządu. Zarząd prowadzi sprawy Spółki pod kierownictwem Prezesa Zarządu oraz reprezentuje Spółkę. Do Zarządu Spółki należy podejmowanie wszelkich decyzji niezastrzeżonych w Kodeksie spółek handlowych lub Statucie Spółki do kompetencji innych organów. Do składania oświadczeń woli w zakresie zobowiązań Spółki i podpisywania w imieniu Spółki wymagane jest współdziałanie Prezesa i członka Zarządu lub dwóch członków Zarządu albo jednego członka Zarządu łącznie z prokurentem. Do składania oświadczeń oraz podpisywania umów i zobowiązań spółki uprawnione są ponadto osoby działające na podstawie pełnomocnictw udzielanych przez Zarząd.



Posiedzenia Zarządu odbywają się, co najmniej raz w miesiącu. Posiedzenie Zarządu zwołuje Prezes Zarządu z własnej inicjatywy lub na wniosek trzech członków Zarządu. Posiedzenie Zarządu może być zwołane również z inicjatywy Rady Nadzorczej lub jej Przewodniczącego.

Do ważności uchwał Zarządu wymagana jest obecność co najmniej połowy członków Zarządu (w przypadku nieparzystej liczby członków Zarządu – połowa członków Zarządu, zaokrąglona do pełnej liczby w dół, plus jeden członek Zarządu).

Uchwały Zarządu podejmowane są zwykłą większością głosów, przy czym dla obliczenia większości nie uwzględnia się głosów wstrzymujących. Uchwałę uważa się za przyjętą, gdy liczba głosów oddanych za uchwałą jest większa niż liczba głosów oddanych przeciwko uchwale. W przypadku równej liczby głosów za i przeciw przyjęciu uchwały, Prezes Zarządu ma głos decydujący.

Szczegółowy tryb działania Zarządu określa Regulamin Zarządu Spółki Akcyjnej Orbis S.A. uchwalony przez Zarząd i zatwierdzony przez Radę Nadzorczą. Regulamin Zarządu dostępny jest na stronie internetowej Spółki pod adresem <http://www.orbis.pl/o-firmie/lad-korporacyjny/statut-i-regulaminy>.

### **Rada Nadzorcza**

Rada Nadzorcza sprawuje stały nadzór nad działalnością Spółki w zakresie określonym przepisami Kodeksu spółek handlowych i Statutu Spółki. Rada Nadzorcza wykonuje również czynności opiniodawcze dla Zarządu Spółki. Rada Nadzorcza składa się z 10 członków. Członków Rady Nadzorczej, poza trzema członkami wybieranymi przez pracowników zatrudnionych w Spółce, wybiera Walne Zgromadzenie. Rada Nadzorcza wybiera i odwołuje ze swojego grona Przewodniczącego Rady Nadzorczej, jego Zastępcę, a w miarę potrzeby także Sekretarza Rady.

Rada Nadzorcza odbywa posiedzenia, co najmniej raz na kwartał. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwoływane są przez Przewodniczącego z własnej inicjatywy lub w razie trwałej przeszkody dotyczącej Przewodniczącego, przez jego Zastępcę. Przewodniczący Rady Nadzorczej ma obowiązek zwołać posiedzenie Rady Nadzorczej także na pisemny wniosek Zarządu lub członka Rady Nadzorczej, w terminie dwóch tygodni od dnia otrzymania wniosku.

Rada Nadzorcza podejmuje uchwały zwykłą większością głosów oddanych za uchwałą. Uchwałę uważa się za przyjętą, gdy liczba głosów oddanych za uchwałą jest większa niż liczba głosów oddanych przeciwko uchwale. Głosów wstrzymujących nie liczy się. W przypadku równej liczby głosów, Przewodniczący Rady ma głos decydujący. Do ważności uchwał Rady Nadzorczej wymagana jest obecność co najmniej połowy liczby członków Rady. W każdej sprawie, gdy chociaż jedna osoba zgłosi wniosek może być zarządzane głosowane tajne.

Oprócz spraw zastrzeżonych postanowieniami Statutu, do szczególnych uprawnień Rady Nadzorczej należą:

- 1) ocena sprawozdania finansowego Spółki, obejmującego sprawozdanie z sytuacji finansowej, rachunek zysków i strat, informację dodatkową i sprawozdanie z przepływu środków pieniężnych,
- 2) ocena sprawozdania Zarządu Spółki oraz wniosków Zarządu co do podziału zysków lub pokrycia strat,
- 3) składanie Walnemu Zgromadzeniu pisemnego sprawozdania z wyników czynności, o których mowa w pkt. 1 i 2,
- 4) zawieszanie w czynnościach z ważnych powodów członka Zarządu lub całego Zarządu,
- 5) delegowanie członka lub członków Rady Nadzorczej do czasowego wykonywania czynności członka Zarządu Spółki w razie zawieszenia członków Zarządu czy też całego Zarządu lub gdy Zarząd z innych powodów nie może działać,
- 6) zatwierdzanie regulaminu Zarządu Spółki,
- 7) ustalanie jednolitego tekstu zmienionego Statutu Spółki i wprowadzanie innych zmian o charakterze redakcyjnym określonych w uchwale Walnego Zgromadzenia,
- 8) dokonywanie wyboru biegłego rewidenta przeprowadzającego badanie sprawozdania finansowego,
- 9) dokonywanie analizy i zatwierdzenie kwartalnych raportów dotyczących działalności Spółki,
- 10) zatwierdzanie przygotowywanych przez Zarząd planów i strategii rozwoju Spółki oraz jej rocznych budżetów (w tym rocznych planów modernizacji hoteli),
- 11) zatwierdzanie planów dotyczących uczestnictwa pracowników Spółki w jej zyskach, w tym planów opcji w stosunku do akcji Spółki, oraz projektów znaczących zmian do układu zbiorowego obowiązującego w Spółce, a także istotnych zmian polityki socjalnej prowadzonej przez Spółkę,
- 12) opiniowanie wniosków Zarządu do Walnego Zgromadzenia, a także wyrażanie opinii i uchwał w innych sprawach, przedkładanych przez Zarząd Spółki.

Organizację i sposób wykonywania czynności, określa uchwalony przez Radę Nadzorczą, Regulamin Rady Nadzorczej Orbis S.A. który jest dostępny na stronie internetowej Spółki pod adresem <http://www.orbis.pl/o-firmie/lad-korporacyjny/statut-i-regulaminy>.

### Komitety Rady Nadzorczej

Komitety Rady Nadzorczej pełnią funkcje konsultacyjno-doradcze dla Rady Nadzorczej. W Orbis S.A. działają następujące Komitety utworzone przez Radę Nadzorczą:

- **Komitet Audytu** – do jego zadań należy m.in.: monitorowanie procesu sprawozdawczości finansowej Orbis S.A., przygotowywanie projektów ocen i raportów Rady Nadzorczej związanych z zamknięciem roku obrotowego, monitorowanie skuteczności systemów kontroli wewnętrznej, audytu wewnętrznego oraz zarządzania ryzykiem w Spółce, udział w procesie wyboru podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych, monitorowanie niezależności podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych. W związku z wejściem w życie w dniu 6 czerwca 2017 roku Ustawy o biegłych rewidentach i ich samorządzie, podmiotach uprawnionych do badania sprawozdań finansowych oraz o nadzorze publicznym z dnia 11 maja 2017 roku (Dz.U. z 2017 r. poz. 1089), wdrożonych zostało szereg zmian dotyczących zasad funkcjonowania i zakresu kompetencji Komitetu Audytu, mających na celu dostosowanie wewnętrznych regulacji do wymogów w/w Ustawy. W szczególności obejmowały one dostosowanie składu Komitetu Audytu do wymogu większościowego udziału członków niezależnych (z uwzględnieniem pełnienia funkcji Przewodniczącego Komitetu Audytu przez członka niezależnego), uchwalenie przez Radę Nadzorczą Orbis S.A. nowego Regulaminu Komitetu Audytu Rady Nadzorczej Orbis S.A., uchwalenie przez Komitet Audytu Polityki i procedury wyboru podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych Orbis S.A. oraz Polityki w zakresie świadczeń dodatkowych usług przez Firmę Audytorską, podmiot powiązany z Firmą Audytorską lub członka jego sieci. Przedmiotowe zmiany spowodowały rozszerzenie kompetencji Komitetu Audytu, w tym w szczególności w zakresie przewidzianym w w/w Ustawie, zwiększenie i sformalizowanie udziału Komitetu Audytu w procesie wyboru podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych oraz kontroli i monitorowaniu czynności podejmowanych przez ten podmiot w zakresie badania sprawozdania oraz świadczenia usług dodatkowych, jeżeli usługi takie będą świadczone (więcej informacji dot. Komitetu Audytu zamieszczono w punkcie 6.12).
- **Komitet ds. Wynagrodzeń** – zadaniem Komitetu jest przygotowywanie rekomendacji dla Rady Nadzorczej w sprawie premii rocznej oraz zasad wynagradzania członków Zarządu.
- **Komitet Odpowiedzialności Społecznej** – jego celem jest zapewnienie nadzoru i oceny prawidłowej realizacji strategii i działań wdrażanych przez Spółkę w zakresie kwestii związanych z ładem organizacyjnym, prawami człowieka, praktykami związanymi z zatrudnieniem, środowiskiem naturalnym, ochroną praw konsumentów, zaangażowaniem Spółki w działalności społeczności lokalnych.

## 6.12 Informacje dotyczące Komitetu Audytu

Poniżej przedstawiono wymagane przez § 70 ust. 6 pkt I) Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 29 marca 2018 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim informacje dot. Komitetu Audytu:

### a) niezależność członków

W roku 2018 w Komitecie Audytu Orbis S.A. członkami niezależnymi, spełniającymi przesłanki niezależności wymienione w art. 129 ust. 3 Ustawy z dnia 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1089) („Ustawa o Biegłych”) byli:

- Przewodniczący Komitetu Audytu – Pan Jacek Kseń;
- Członek Komitetu Audytu - Pan Artur Gabor.

### b) osoby posiadające wiedzę i umiejętności w zakresie rachunkowości lub badania sprawozdań finansowych, ze wskazaniem sposobu ich nabycia

Wymienieni poniżej Członkowie Komitetu Audytu wiedzę i umiejętności w zakresie rachunkowości lub badania sprawozdań finansowych, nabyli w wyniku opisanego wykształcenia i doświadczenia zawodowego:

- Pan Jacek Kseń

Jest absolwentem Wydziału Handlu Zagranicznego Akademii Ekonomicznej w Poznaniu. W 1977 roku uzyskał tytuł doktora z międzynarodowych rynków finansowych w Szkole Głównej Planowania i Statystyki w Warszawie (obecnie SGH). Obecnie jest członkiem Rad Nadzorczych w spółkach: Orbis S.A., Sygnity S.A., Amrest, Caspar Asset Management S.A oraz Domu Maklerskiego NWAi. Prowadzi własną działalność gospodarczą w ramach firmy doradczej Jacek Kseń Consulting oraz pełni funkcję doradcy operacyjnego i partnera w Advent International. Wcześniej doświadczenie w Radach Nadzorczych zdobywał w spółkach jako: Przewodniczący Rady Nadzorczej Domu Maklerskiego BZWBK S.A. (1996 – 2007), Członek Rady Nadzorczej Commercial Union PTE BPH CU WBK (2001-2007), Przewodniczący Rady Nadzorczej BZWBK Asset Management i TFI Arka (2007-2009), Członek Rady Nadzorczej MCI Management (2007-2008), Przewodniczący Rady Nadzorczej PLL LOT (2008-2009), Wice Przewodniczący Rady Nadzorczej PBG (2007-2010), Członek Rady Naukowej Instytutu Zachodniego w Poznaniu (2007-2010), Przewodniczący Rady Nadzorczej WSIP (2010-2011) oraz Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej Polimex-Mostostal (2010-2012). Jest także aktywnym działaczem społecznym pełniącym funkcję Dziekana Klubu Partnera Uniwersytetu Ekonomicznego w Poznaniu.

W latach 1975-2007 pełnił następujące funkcje: operatora na rynkach walutowych w Banku Handlowym w Warszawie, Wicedyrektora Departamentu Gospodarki Dewizowej oraz Prokurenta w Banku Polska Kasa Opieki S.A. w Paryżu, Wicedyrektora Banku nadzorującego operacje na międzynarodowych rynkach finansowych w Lyonnaise de Banque w Paryżu, Członka ścisłego kierownictwa odpowiedzialnego za rynek pieniężny w dewizach w Caisse National de Credit Agricole w Paryżu, Prezes Zarządu w Wielkopolskim Banku Kredytowych S.A. oraz Banku Zachodnim WBK S.A.

- Pan Artur Gabor

Jest absolwentem Wydziału Ekonomii University College London oraz Wydziału Prawa Uniwersytetu Warszawskiego. Zajmuje się doradztwem inwestycyjnym i gospodarczym jako Partner w spółce Gabor&Gabor. W latach 1986 - 1987 był asystentem w Instytucie Nauk Ekonomicznych Polskiej Akademii Nauk. W latach 1987 - 1990 był kierownikiem Działu Rozwoju Rynku w Paged S.A, a w latach 1990 - 1994 Partnerem w Warszawskiej Grupie Konsultingowej. Pełnił funkcję Dyrektora Zarządzającego na Polskę w Credit Lyonnais Investment Banking Group (lata 1994 - 1998), Dyrektora Fuzji i Akwizycji dla Europy Środkowej i Rosji w General Electric Capital (lata 1998 - 2004) oraz Dyrektora Sektora Finansowego w IBM Polska (lata 2005 - 2006). W latach 2003 - 2004 był członkiem Zarządu, a od 2005 roku jest członkiem Stałego Komitetu Doradczego American Chamber of Commerce. Ponadto od 2006 roku jest członkiem Korpusu Niezależnych Członków Rad Nadzorczych w Polskim Instytucie Dyrektorów. W latach 2001 - 2004 sprawował funkcję Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej GE Capital Bank S.A. oraz członka Rady Nadzorczej GE Bank Mieszkaniowy S.A. W latach 2004 - 2005 był Przewodniczącym Rady Nadzorczej Getin Bank S.A. oraz członkiem Rady Nadzorczej Getin Holding S.A. W latach 2004 - 2008 pełnił funkcję Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej Energomontaż Północ S.A. W latach 2006 - 2007 był członkiem Rady Nadzorczej Polmos Lublin S.A., w latach 2007 - 2011 był Wiceprzewodniczącym Rady Nadzorczej Energopol Katowice S.A. W latach 2011 - 2013 był członkiem Rady Nadzorczej Fleet Holdings S.A., a w latach 2012 - 2013 Wiceprzewodniczącym Rady Nadzorczej For-Net S.A. Od 2007 roku jest członkiem Rady Nadzorczej Orbis S.A., a od 2008 roku Przewodniczącym Rady Nadzorczej Grupy Lew S.A. Od 2009 roku był Wiceprzewodniczącym, a od 19 grudnia 2013 roku jest Przewodniczącym Rady Nadzorczej Sfinks S.A. Od 1 lutego 2015 roku jest niezależnym członkiem Rady Nadzorczej Idea Bank, jak również pełnił funkcję niezależnego członka Rady Nadzorczej Prime Car Management S.A. W latach 2010 – 2017 był Członkiem Rady Nadzorczej PKN ORLEN.

- Pan Jean-Jacques Morin

Jean-Jacques Morin został mianowany Dyrektorem Finansowym (Chief Financial Officer) Grupy AccorHotels w listopadzie 2015 roku. Przed rozpoczęciem pracy w AccorHotels pełnił funkcję Dyrektora Finansowego (Chief Financial Officer) Grupy Alstom, w której pracował przez okres 10 lat, m.in. jako Dyrektor Finansowy (Chief Financial Officer) Sektora Usług Transportowych i Energetycznych. Rozpoczął karierę zawodową w firmie Deloitte w Dziale Audytu i Doradztwa Zarządczego we Francji i Kanadzie. Przez kolejne 13 lat pracował w przemyśle półprzewodnikowym, m.in. w firmie Motorola we Francji, Szwajcarii, Niemczech i USA. Jean-Jacques Morin posiada tytuł magistra (M.Sc.) w dziedzinie aeronautyki nadany przez SUP'AERO (Ecole Nationale Supérieure de l'Aéronautique et de l'Espace), jest także absolwentem programu MBA na uniwersytecie Arizona State University (Thunderbird). Ponadto, we Francji posiada uprawnienia biegłego licencjonowanego księgowego (CPA).

**c) osoby posiadające wiedzę i umiejętności z zakresu branży, w której działa emitent, ze wskazaniem sposobu ich nabycia**

- Pan Jacek Kseń

Pan Jacek Kseń od ponad 10 lat pełni funkcję członka Rady Nadzorczej Orbis S.A., co pozwoliło mu na szczegółowe poznanie branży hotelarskiej oraz specyfiki działalności prowadzonej przez Orbis S.A.

- Pan Artur Gabor

Pan Artur Gabor od ponad 10 lat pełni funkcję członka Rady Nadzorczej Orbis S.A., co pozwoliło mu na szczegółowe poznanie branży hotelarskiej oraz specyfiki działalności prowadzonej przez Orbis S.A. Dodatkowo Pan Artur Gabor zasiada w Radzie Nadzorczej spółki Sfinks S.A. prowadzącej działalność gastronomiczną (działalność gastronomiczna stanowi istotną część działalności hotelarskiej).

- Pan Jean-Jacques Morin

Pan Jean-Jacques Morin od listopada 2015 roku pełni funkcję Dyrektora Finansowego (Chief Financial Officer) Grupy AccorHotels.

**d) informacja o świadczeniu przez firmę audytorską badającą sprawozdanie finansowe dozwolone usługi niebędące badaniem i czy w związku z tym dokonano oceny niezależności tej firmy audytorskiej oraz wyrażano zgodę na świadczenie tych usług**

Spółki z Grupy KPMG, oprócz usług świadczonych dla węgierskiej spółki zależnej, nie świadczyły innych dozwolonych usług niebędących badaniem. W przypadku Accor Pannonia Hotels Zrt. spółki z Grupy KPMG w 2018 roku kontynuowały świadczenie usług niebędących badaniem rozpoczętych w roku poprzednim. Usługi te zostały zaakceptowane przez Komitet Audytu.

**e) główne założenia opracowanej polityki wyboru firmy audytorskiej do przeprowadzania badania oraz polityki świadczenia przez firmę audytorską przeprowadzającą badanie, przez podmioty powiązane z tą firmą audytorską oraz przez członka sieci firmy audytorskiej dozwolonych usług niebędących badaniem**

W 2018 roku w Orbis S.A. obowiązywała opracowana i przyjęta przez Komitet Audytu w roku 2017 Polityka i procedura wyboru podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych Orbis S.A. W powyższym dokumencie określone zostały wytyczne i zasady, którymi powinny kierować się Komitet Audytu na etapie przygotowywania rekomendacji oraz Rada Nadzorcza dokonując wyboru podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych Orbis S.A. Uwzględniają one wymogi wynikające z Ustawy o Biegłych oraz charakter, rodzaj i zakres (w tym terytorialny) działalności prowadzonej przez Orbis S.A. i spółek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej Orbis i obejmują następujące elementy:

- cenę zaproponowaną przez podmiot uprawniony do badania;
- możliwość zapewnienia świadczenia pełnego zakresu usług określonych przez Orbis S.A. (badania sprawozdań jednostkowych, badania sprawozdań skonsolidowanych, przeglądy itp.);
- doświadczenie podmiotu w badaniu sprawozdań jednostek o podobnym profilu działalności;
- doświadczenie podmiotu w badaniu sprawozdań jednostek zainteresowania publicznego w rozumieniu Ustawy;
- kwalifikacje zawodowe i doświadczenie osób bezpośrednio zaangażowanych w badanie prowadzone w Grupie Kapitałowej Orbis;
- ilość osób dostępnych do prowadzenia badania w spółkach Grupy Kapitałowej Orbis S.A.;
- dostępność wykwalifikowanych specjalistów z zakresu zagadnień specyficznych w sprawozdaniach finansowych, takich jak wycena rezerw aktuarialnych, wycena instrumentów finansowych, analiza zagadnień podatkowych;
- zapewnienie przeprowadzenia badania zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rewizji Finansowej i Usług Atestacyjnych oraz przestrzegania Międzynarodowego Standardu Kontroli Jakości 1;
- możliwość przeprowadzenia badania w terminach określonych przez Orbis S.A.;
- posiadanie przez podmiot uprawniony do badania dobrej reputacji na rynkach finansowych oraz przestrzeganie zasad etyki;

- możliwość współpracy z audytorami większościowego akcjonariusza – Accor S.A. oraz dotrzymania terminów raportowania na potrzeby Accor S.A.;
- potwierdzenie niezależności podmiotu uprawnionego do badania w stosunku do Grupy Kapitałowej Orbis i Grupy Kapitałowej Accor S.A.;
- możliwość przeprowadzenia przez spółki działające w sieci międzynarodowej danego audytora, badania spółek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej Orbis działających poza granicami Rzeczypospolitej Polskiej;

Polityka i procedura wyboru podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych Orbis S.A. określa również szczegółową procedurę wyboru firmy audytorskiej do przeprowadzenia badania sprawozdania finansowego, która uwzględnia współdziałanie Członka Zarządu – Dyrektora Finansowego Orbis S.A., Komitetu Audytu i Rady Nadzorczej. Celem procedury jest sprawne i efektywne zgromadzenie ofert firm audytorskich, które są następnie analizowane przez Komitet Audytu, celem przedstawienia Radzie Nadzorczej stosownej rekomendacji wyboru podmiotów uprawnionych do badania, obejmującej, co najmniej dwie firmy audytorskie wraz z uzasadnioną preferencją Komitetu Audytu wobec jednego z przedstawionych podmiotów. Ostateczną decyzję dotyczącą wyboru firmy audytorskiej podejmuje Rada Nadzorcza, przy czym jeżeli Rada Nadzorcza zdecyduje się wybrać inny podmiot niż rekomendowany przez Komitet Audytu, powinna podać przyczyny odejścia od rekomendacji Komitetu Audytu.

Ponadto w 2018 roku w Orbis S.A. obowiązywała opracowana i przyjęta przez Komitet Audytu w roku 2017 „Polityka w zakresie świadczenia dodatkowych usług przez Firmę Audytorską, podmiot powiązany z Firmą Audytorską lub członka jego sieci”. Zgodnie z podstawowymi założeniami powyższego dokumentu, biegły rewident lub firma audytorska, przeprowadzające badanie sprawozdania finansowego Orbis S.A. lub podmiot powiązany z firmą audytorską, ani żaden z członków sieci, do której należy biegły rewident lub firma audytorska, nie powinny świadczyć bezpośrednio ani pośrednio na rzecz badanej jednostki, jej jednostki dominującej ani jednostek przez nią kontrolowanych w ramach Unii Europejskiej, żadnych zabronionych usług niebędących badaniem sprawozdań finansowych ani czynnościami rewizji finansowej. Wyjątek stanowią usługi wskazane w art. 136 ust. 2 Ustawy o Biegłych, których świadczenie możliwe jest jedynie w zakresie niezwiązanym z polityką podatkową Orbis S.A., po przeprowadzeniu przez Komitet Audytu oceny zagrożeń i zabezpieczeń niezależności i wyrażeniu przez Komitet Audytu stosownej zgody. W uzasadnionych przypadkach, Komitet Audytu wydaje wytyczne dotyczące świadczenia tych dodatkowych usług. Ponadto w sytuacji świadczenia przez biegłego rewidenta lub firmę audytorską dozwolonych usług, o których mowa powyżej, podmioty te zobowiązane są przestrzegać regulacji zawartych w art. 69-73 Ustawy o Biegłych określające rozwiązania mające na celu zapewnienie niezależności i obiektywizmu biegłego rewidenta i firmy audytorskiej.

#### **f) rekomendacja dotycząca wyboru firmy audytorskiej do przeprowadzenia badania**

W 2018 roku Orbis S.A. zmienił swojego doczasowego audytora i wybrał, jako nową firmę audytorską KPMG Audyt Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. Wybór nowego podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych, przeprowadzony został na podstawie obowiązującej w Spółce Polityki i procedury wyboru podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych Orbis S.A., w której w szczególności określone zostały wymogi i kryteria dotyczące wyboru audytora, wynikające z Ustawy o Biegłych oraz charakteru, rodzaju i zakresu (w tym terytorialnego) działalności prowadzonej przez Orbis S.A. i spółki wchodzące w skład Grupy Kapitałowej Orbis (wymienione powyżej w ramach opisu podstawowych założeń polityki wyboru audytora). Istotą przedmiotowej procedury było dokonanie przez Komitet Audytu analizy zebranych ofert pod względem wymogów wynikających z Ustawy o Biegłych oraz kryteriów i wytycznych określonych w powyżej wskazanej Polityce. W wyniku przanalizowania i porównania ofert Komitet Audytu, zarekomendował Radzie Nadzorczej dwie firmy audytorskie, wskazując jednocześnie ofertę KPMG Audyt Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k., jako preferowaną. Rada Nadzorcza, po zapoznaniu się z rekomendacją wybrała podmiot preferowany przez Komitet Audytu.

Reasumując, Orbis S.A. stwierdza, iż rekomendacja Komitetu Audytu dotycząca wyboru firmy audytorskiej do przeprowadzenia badania, została sporządzona w następstwie procedury wyboru spełniającej wszelkie obowiązujące kryteria.

#### **g) liczba odbytych posiedzeń Komitetu Audytu albo posiedzeń Rady Nadzorczej lub innego organu nadzorującego lub kontrolującego poświęconych wykonywaniu obowiązków Komitetu Audytu**

W 2018 roku odbyło się 6 posiedzeń Komitetu Audytu Orbis S.A.

## 6.13 Polityka różnorodności

Kwestie związane z różnorodnością zostały szeroko zdefiniowane w „Karcie Etyki i Odpowiedzialności Społecznej”. Reguluje je szczegółowo przyjęta przez Orbis S.A. i jej spółki zależne „Polityka różnorodności Orbis”. Stanowi ona zobowiązanie Spółki do eliminowania wszelkich form dyskryminacji, zarówno ze względu na: pochodzenie etniczne, społeczne czy kulturowe, płeć, wiek, cechy fizyczne lub niepełnosprawność, przekonania religijne, orientację seksualną, status rodzinny, działalność w związkach zawodowych, czy inne postawy niedozwolone na mocy przepisów prawa. Jej celem jest zapewnienie równych szans pracownikom o takich samych kwalifikacjach zawodowych, w szczególności kobietom i mężczyznom, we wszystkich obszarach pracy i na wszystkich etapach ich życia zawodowego, począwszy od rekrutacji, poprzez szkolenie, wynagrodzenie, mobilność geograficzną, aż po rozwój kariery. Polityka gwarantuje również obecność tematyki różnorodności w programach szkoleniowych (np. każde szkolenie dla kadry kierowniczej w ramach Akademii AccorHotels zawiera moduł poświęcony różnorodności; wszyscy nasi pracownicy mogą uczestniczyć w szkoleniu e-learningowym poświęconym różnorodności, dostępnym w intranecie Orbis S.A.). Polityka zawiera również zobowiązanie do informowania naszych pracowników oraz innych osób, z którymi współpracujemy, o działaniach podejmowanych przez Spółkę w celu propagowania różnorodności, udzielamy wskazówek, w jaki sposób działania te można realizować w praktyce. Od naszych dostawców, podwykonawców lub usługodawców wymagamy podpisania dokumentu „Polityka Zakupów Grupy Orbis” i stosowania określonych w nim zasad dotyczących zakazu dyskryminacji. Szanujemy różnorodność naszych gości i dokładamy starań, aby ją uwzględnić, dostosowując nasze produkty i usługi do ich oczekiwań. Dużo uwagi poświęcamy kobietom. Nasze hotele wzbogacają ofertę pobytu dla kobiet o szereg usług mających na celu zaspokojenie ich potrzeb. Przygotowaliśmy różne propozycje począwszy od specjalnie zaaranżowanego pokoju i dostępnych w nim udogodnień, aż po ofertę gastronomiczną. Cyklicznie badamy zaangażowanie naszych pracowników i mierzymy wpływ działań podejmowanych na rzecz różnorodności.

Spółka deklaruje brak tolerancji dla każdej formy nękania psychicznego, naruszania godności osoby czy molestowania seksualnego. Orbis S.A. wymaga od wszystkich menedżerów, aby w takich przypadkach alarmowali dyrekcję ds. zasobów ludzkich, która podejmie niezbędne działania, aby spowodować zaprzestanie nękania psychicznego, naruszania godności lub molestowania seksualnego, o których uzyska informacje.

Na etapie rekrutacji zakazuje się wyboru kandydatów w oparciu o kryteria niemerytoryczne (religia, wiek, płeć, poglądy polityczne, pochodzenie etniczne, przynależność związkowa, itp.). Wybór kandydatów na dane stanowisko dokonywany jest co do zasady w oparciu o jednolitą metodologię, a sama rekrutacja pracowników odbywa się wyłącznie na podstawie potrzeb Spółki oraz kwalifikacji poszczególnych kandydatów, według kryteriów kompetencji zawodowych i zalet osobistych, bez uwzględniania innych elementów.

W zarządzaniu różnorodnością dostrzegamy konieczność walki ze stereotypami, które leżą u podstaw dyskryminacji. Otoczenie, dotychczasowe doświadczenia oraz podświadome oczekiwania mogą mieć wpływ na postrzeganie osób.

Dlatego też istotne jest z jednej strony poruszanie kwestii związanych z szacunkiem dla osób, ich różnorodności i odmienności tak w komunikacji, jak i podczas różnego rodzaju szkoleń. Ważne jest budowanie świadomości i uwrażliwianie na kwestie związane z akceptacją różnorodności i tolerancją. Orbis S.A. od 2012 roku jest sygnatariuszem polskiej Karty Różnorodności. Orbis S.A. należał do grupy pierwszych sygnatariuszy ww. Karty i był partnerem konferencji, która Kartę w Polsce inaugurowała. Jest ona zobowiązaniem przedsiębiorstwa do tworzenia atmosfery i kultury organizacyjnej, która zapewnia szacunek dla różnorodności, wprowadzenia instytucjonalnych, wewnątrzzakładowych rozwiązań w celu rozwoju równego traktowania, wypracowania i wdrożenia polityki równego traktowania i zarządzania różnorodnością w miejscu pracy, wprowadzenia monitoringu antydyskryminacyjnego oraz antymobbingowego, prowadzenia dialogu z osobami zatrudnionymi na temat przyjętej polityki zarządzania różnorodnością oraz corocznego raportowania na temat podjętych działań i ich praktycznych rezultatów.

### **Orbis S.A. partnerem Wielkiej Gali Integracji 2018**

Wielka Gala Integracji to największe święto osób niepełnosprawnych w Polsce, organizowane z okazji Światowego Dnia Osób Niepełnosprawnych, podsumowujące roczne działania Integracji na rzecz osób z niepełnosprawnością.

Od 22 lat jest ona okazją do spotkania osób z różnymi rodzajami niepełnosprawności z całego kraju, a także osób publicznych, polityków, przedstawicieli mediów, firm angażujących się w działania na rzecz osób niepełnosprawnych oraz przedstawicieli organizacji pozarządowych. Stąd też Orbis był jednym z głównych sponsorów Gali w 2018 roku.

### **Women at AccorHotels Generation (WAAG)**

Sieć Women at AccorHotels Generation (WAAG) łączy kobiety pracujące w grupie AccorHotels i Orbis S.A. oraz jej spółkach zależnych, wspierając ich rozwój zawodowy. Zrzesza blisko dwieście kobiet i kilkudziesięciu mężczyzn z Orbis S.A. i spółek zależnych w Polsce i Europie Wschodniej. W Orbis S.A. i jej spółkach zależnych aż 40% dyrektorów hoteli to kobiety, co stanowi najwyższy odsetek w całej, ogólnoswiatowej społeczności grupy AccorHotels. Celem sieci jest rozwój kompetencji przywódczych, budowanie większego komfortu pracy oraz wzajemna inspiracja. Wokół tych celów zbudowany został program „WAAG Empowerment”, czyli seria warsztatów dla kobiet pracujących w Orbis S.A. i jej spółkach zależnych. Od stycznia 2015 roku, Orbis S.A. oferuje członkom sieci WAAG program mentoringowy, który realizuje kilkanaście par nie tylko w Polsce, ale również w Rumunii, w Czechach i na Węgrzech. Pod koniec 2018 roku, sieć zmieniła nazwę na RiiSE i poszerzyła działalność o wsparcie osób z niepełnosprawnościami. Sieć korporacyjna RiiSE ma służyć każdemu pracownikowi, któremu może pomóc w spełnieniu i rozwoju zawodowym.

## **6.14 Informacja na temat działalności sponsoringowej, charytatywnej lub innej o zbliżonym charakterze prowadzonej przez Orbis S.A.**

Realizując zawartą w „Dobrych Praktykach Spółek Notowanych na GPW 2016” rekomendację I.R.2. Spółka przedstawia informację na temat prowadzonej działalności sponsoringowej, charytatywnej lub innej o zbliżonym charakterze.

Orbis S.A. we współpracy z instytucjami pozarządowymi i społecznymi w krajach Europy Wschodniej, realizuje programy zapobiegające krzywdzeniu dzieci i młodzieży, wykluczeniu społecznemu, wspierające pozycję kobiet w środowisku zawodowym, edukację i profesjonalizację branży hotelarskiej, wspiera program zalesiania terenów zagrożonych nielegalną wycinką drzew w Transylwanii (Rumunia) oraz program „Kosztela” – przyczyniający się do ochrony i rozwoju tradycyjnych sadów owocowych w Polsce.

Ww. programy społeczne i środowiskowe realizowane są ze środków obrotowych Orbis S.A., przy wsparciu pracowników Orbis S.A. i zaangażowaniu gości hotelowych.

Najważniejsze projekty społeczne, środowiskowe oraz sponsoringowe Orbis S.A. w 2018 roku:

- „Kodeks Postępowania, mający na celu ochronę dzieci i młodzieży przed wykorzystywaniem seksualnym w turystyce” – program prewencyjny i uświadamiający o negatywnych zjawiskach społecznych, realizowany wspólnie z Fundacją Dajemy Dzieciom Siłę i ze stowarzyszeniem ECPAT w Polsce, na Litwie, na Węgrzech, w Rumunii oraz w Bułgarii. W ramach programu ochrony najmłodszych, co roku, Grupa Orbis szkoli około 500 pracowników sieci AccorHotels;
- „Women At AccorHotels Generation” – korporacyjna sieć kobiet pracujących w Orbis S.A., której celem jest zwiększenie kompetencji przywódczych, zbudowanie większego komfortu pracy oraz wzajemna inspiracja. Sieć WAAG zrzesza ponad 300 osób i działa w krajach Europy Wschodniej, gdzie Spółka prowadzi działalność. Od października 2018 roku sieć zmieniła nazwę na RiiSE rozszerzając swoją rolę na wspieranie – już nie tylko kobiet, ale każdego kto chce się rozwijać i spełniać zawodowo w sieci hoteli AccorHotels w Europie Środkowo-Wschodniej;
- „Izba Gospodarcza Hotelarstwa Polskiego” (IGHP) – wsparcie organizacji samorządu gospodarczego branży hotelowej i gastronomicznej w Polsce w kontaktach z administracją państwową na szczeblu lokalnym, regionalnym, krajowym oraz w Unii Europejskiej;
- „Plant for the Planet” – program polegający na przekazywaniu 50% oszczędności wygenerowanych z tytułu optymalizacji zużycia ręczników w hotelach Grupy Orbis i AccorHotels, na rozwój tradycyjnych sadów owocowych w Polsce oraz na program zalesiania w Transylwanii (Rumunia). Program jest realizowany dzięki zaangażowaniu gości hotelowych i współpracy z The Pur Projet SARL, Fundacją AgriNatura oraz Fundacją Mihai Eminescu Trust;
- „Poland Business Run 2018” – Grupa Orbis była współorganizatorem największej charytatywnej sztafety w Polsce. W Warszawie, Wrocławiu i Gdańsku, hotele Grupy Orbis i AccorHotels zapewniały nie tylko wszystkie posiłki regeneracyjne dla blisko 7 000 biegaczy w tych trzech lokalizacjach, ale i również pomagały przy organizacji całego wydarzenia;

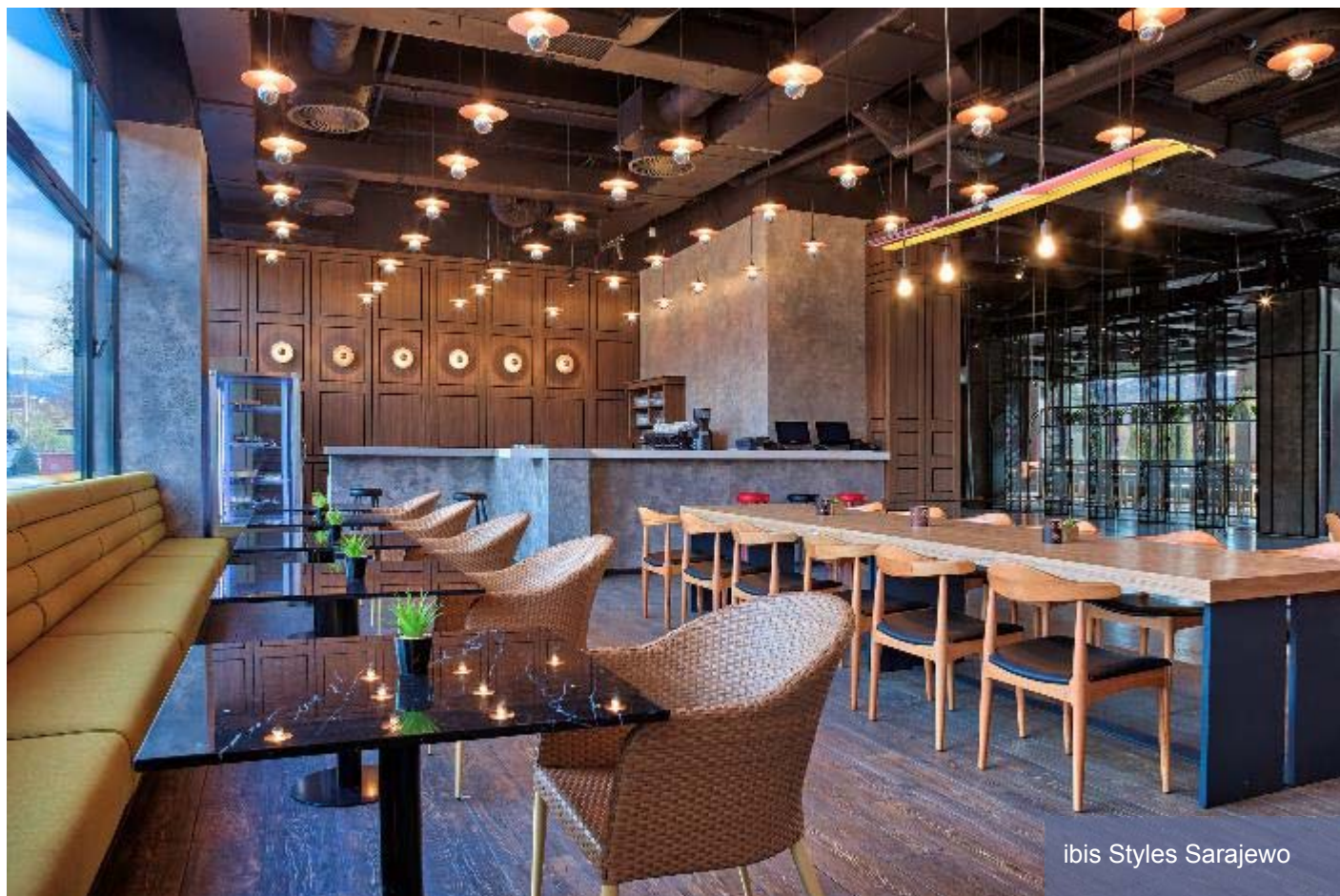
- Na Węgrzech, Grupa Orbis i AccorHotels aktywnie wspiera węgierski Bank Żywności, Czerwony Krzyż, bierze udział w maratonie Vivicitta oraz Spar Marthon wspólnie z fundacją Suhanj! przekazując fundusze i niezbędną pomoc dla podopiecznych tych organizacji;
- Ponadto, w 2018 roku, Spółka była współorganizatorem i/lub sponsorem wybranych konferencji branżowych (hotelarstwo, turystyka) w krajach, w których prowadzi działalność;

Działalność sponsoringowa i charytatywna Grupy Orbis realizowana jest zgodnie z przyjętymi priorytetami komunikacji korporacyjnej i marketingowej Spółki, ma oparcie w dokumencie „Karta Etyki i CSR” oraz realizowana jest w krajach, gdzie Spółka prowadzi działalność.

Rada Nadzorcza Orbis S.A. ocenia akcje sponsoringowe i charytatywne Spółki, jako racjonalne i społecznie użyteczne, stanowiące ważny i pozytywny wkład w rozwój i świadomość społeczeństwa na temat wpływu branży hotelarskiej i turystycznej na kwestie związane z ochroną środowiska i kwestie społeczne. Zdaniem Rady Nadzorczej, taka postawa buduje pozytywny wizerunek i budzi zaufanie do Spółki jako instytucji koncentrującej się nie tylko na maksymalizacji osiąganego zysku, lecz również realizującej zasady społecznej odpowiedzialności biznesu.



## INFORMACJE DODATKOWE



ibis Styles Sarajewo

## 7 INFORMACJE DODATKOWE

### 7.1 Pracownicy

W okresie 12 miesięcy 2018 roku przeciętne zatrudnienie w Grupie Kapitałowej Orbis wynosiło 3 974 etatów i spadło o 1,3% w porównaniu do analogicznego okresu roku ubiegłego.

Przeciętne zatrudnienie w etatach	2018	2017	Zmiana w %
Polska	2 550	2 576	-1,0%
Węgry	857	944	-9,2%
Czechy	225	232	-3,2%
Pozostałe kraje	342	275	24,4%
<b>Razem</b>	<b>3 974</b>	<b>4 027</b>	<b>-1,3%</b>

Wzrost przeciętnego zatrudnienia w pozostałych krajach wynika z zakupu w 2018 roku hotelu Mercure Bucharest Unirii oraz otwarcia ibis Vilnius Centre, natomiast spadek zatrudnienia na Węgrzech wynika ze sprzedaży hoteli Sofitel Budapest Chain Bridge oraz Novotel Szeged.

W 2018 roku zrealizowano w formie tradycyjnych, jak i e-learningowych szkoleń ponad 6 300 osobodni szkoleniowych dla 2 411 osób (ponad 7 460 uczestników).

Wiodącymi tematami były szkolenia Liderские charakteryzujący się doskonaleniem kompetencji i umiejętności na wszystkich szczeblach struktury organizacyjnej Hoteli i Biura Zarządu. Dla kadry kierowniczej przeprowadzone zostały również zajęcia t.j.: szkolenia i warsztaty z Przyjaznej Rekrutacji, Zarządzanie czasem dla Menadżerów, Zajęcia z Wielokulturowości i Szkolenia Motywacyjne oraz „Jak prowadzić skutecznie rozmowy oceniające?”.

W ramach programów rozwojowych kontynuowano program Fast Truck dla kierowników działów z potencjałem do obejmowania nowych wyzwań rozwojowych i Fast Truck Junior dla przyszłych kierowników. Wznowione zostały zajęcia trenerskie dla kierowników i trenerów wewnętrznych, które będą również kontynuowane w 2019.

Pracownicy hoteli uczestniczyli w licznych szkoleniach z zakresu sprzedaży i obsługi, do których można zaliczyć: Warsztaty Heartist dla wszystkich pracowników utrwalające nowoczesne i kreatywne podejście do obsługi gości, szkolenia dla recepcji i sprzedaży hotelowej wśród nich m.in.: Obsługa Gości, Jak sobie radzić z overbookingiem?, Efektywne Techniki Sprzedaży, Umiejętne Wywieranie Wpływu, Upselling w Recepcji i Rezerwacji.

Wzmocnieniem dla sprzedaży pro-aktywnej było szkolenie Sales Campus przygotowane w ramach Accor Business Campus, w którym uczestniczyli pracownicy sprzedaży centralnej. Kolejnym krokiem jest szkolenie Sales Campus dla Pracowników Sprzedaży w Hotelach, które będzie realizowane w 2019 roku.

W 2018 roku zorganizowano Warsztaty Świadomej Autokreacji dla Pracowników Recepcji będące odpowiedzią na biznesowe zapotrzebowanie związane z mobile Fols, czyli odchodzeniem od tradycyjnej ludy recepcyjnej na rzecz bezpośredniego kontaktu z klientami.

Ważnym szkoleniem w ramach odpowiedzialnej strategii biznesu (CSR) realizowanym kolejny rok z rzędu jest „Ochrona Dzieci i Młodzieży przed Wykorzystaniem Seksualnym w Turystyce”, w której uczestniczą pracownicy hoteli, przede wszystkim Recepcji.

Zajęciami realizowanymi dla Gastronomii były m.in.: Appleasure – nowe podejście do śniadań w hotelach ibis, Warsztaty Standardów Obsługi Gości na Śniadaniach hoteli Midscale, a także Nowoczesne Zarządzanie Restauracją, Sugestywna Sprzedaż w Restauracji, Sztuka Prezentacji i Szkolenia Trenerskie dla Szefów Kuchni oraz Warsztaty HACCP. Uruchomione zostały również zajęcia dla kucharzy, w których uczestnicy poznają nowoczesne techniki przygotowania potraw.

W 2018 roku odbyły się Mistrzostwa Baristów Orbis-Segafredo, w których 18 najlepszych baristów Orbisu konkurowało w dwóch kategoriach: Latte Art i Bezalkoholowy Drink Kawowy. Zwycięzcy zawodów uczestniczyła w szkoleniu baristycznym we Włoszech i uzyskała certyfikat „Białego Dzbanka”.

Ważnym wydarzeniem 2018 roku były zaawansowane szkolenia dla Sommelierów. Najlepsi przystąpili do międzynarodowych testów Wine & Spirit Education Trust. Jedenastu Sommelierów z hoteli Sofitel, Novotel i Mercure uzyskało stopień WSET2, a najwyższy WSET3 otrzymał pracownik Mercure Grand Stare Miasto.

W minionym roku przeprowadzony został cykl szkoleń w zakresie Revenue Management (RM): Wprowadzenie do RM, RM w Excelu i Revenue Management & Pricing dla uczestników w Warszawie i Budapeszcie.

Istotną częścią szkoleń są zajęcia językowe dla pracowników hoteli z różnych działów, w tym zajęcia „Rozmowy korytarzowe z Gośćmi” dla pracowników służby pięter.

Dodatkowo, w 2018 roku przeprowadzono szkolenia z podatków w hotelarstwie, obiegu faktur oraz kontroli materiałowej dla Specjalistów w Biurze Zarządu i Hotelach.

## 7.2 Podmiot uprawniony do badania sprawozdania finansowego

Rada Nadzorcza Orbis S.A. w dniu 7 lutego 2018 roku postanowiła dokonać wyboru firmy KPMG Audyt Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie, jako podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych i powierzyć Spółce przegląd półrocznych jednostkowych i skonsolidowanych sprawozdań finansowych oraz badanie sprawozdań finansowych Orbis S.A. i skonsolidowanych sprawozdań finansowych Grupy Kapitałowej Orbis w latach 2018-2019. Orbis S.A. nie korzystała dotychczas z usług wybranego podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych. Umowa z KPMG Audyt Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowa (wpisana na listę podmiotów uprawnionych pod numerem ewidencyjnym 3546 prowadzoną przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów) została zawarta dnia 30 marca 2018 roku. Audytorem badającym sprawozdania za rok poprzedni była firma Deloitte Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowa, wpisana na listę podmiotów uprawnionych pod numerem ewidencyjnym 73.

Wynagrodzenie wynikające z umowy z podmiotem uprawnionym do badania sprawozdań finansowych	Firma audytorska	2018	2017
<b>Orbis S.A.</b>			
Badanie rocznego sprawozdania finansowego i inne usługi atestacyjne, w tym przegląd sprawozdania finansowego:	KPMG	869	0
	Deloitte	0	755
Usługi doradztwa podatkowego i pozostałe usługi:	Deloitte	0	69
<b>Orbis S.A. razem</b>		<b>869</b>	<b>824</b>
<b>Jednostki zależne</b>			
Badanie rocznego sprawozdania finansowego i inne usługi atestacyjne, w tym przegląd sprawozdania finansowego:	KPMG	669	0
	Deloitte	13	647
	PKF Slovensko s.r.o.	51	76
	Revision-Rzeszów Józef	8	8
	Król Sp. z o.o. sp. K.		
Usługi doradztwa podatkowego i pozostałe usługi:	KPMG (2018), Deloitte (2017)	165	53
<b>Jednostki zależne razem</b>		<b>906</b>	<b>784</b>
<b>Razem</b>		<b>1 775</b>	<b>1 608</b>

### **7.3 Sprawy sporne**

Informacja o postępowaniach toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej znajduje się w informacji dodatkowej do Skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Orbis za 2018 rok, w nocie 30.4.

### **7.4 Transakcje z podmiotami powiązanymi**

Grupa zawiera transakcje z podmiotami powiązanymi w oparciu o warunki rynkowe. Informacje o transakcjach z podmiotami powiązanymi znajdują się w informacji dodatkowej do Skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Orbis za 2018 rok, w nocie 33.

### **7.5 Zobowiązania warunkowe**

Informacja o zobowiązaniach i aktywach warunkowych, w tym o udzielonych i otrzymanych poręczeniach lub gwarancjach, znajduje się w informacji dodatkowej do Skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Orbis za 2018 rok, w nocie 30.

### **7.6 Wydarzenia po zakończeniu okresu**

W dniu 1 lutego 2019 roku, w wykonaniu warunkowej umowy sprzedaży z dnia 20 grudnia 2018 roku, Orbis S.A. przeniósł na spółkę deweloperską prawo użytkowania wieczystego nieruchomości niehotelowej położonej we Wrocławiu, o łącznej powierzchni 7 919 mkw za pierwotnie uzgodnioną cenę w wysokości 44 000 tys. zł netto.

Ponadto, Orbis S.A. oraz Cube Sp. z o.o. wznowiły w lutym 2019 roku negocjacje mające na celu sfinalizowanie zawieszonyj w październiku ubiegłego roku transakcji sprzedaży hotelu ibis budget Toruń.

## ZAŁĄCZNIK NR 1: WSKAŹNIKI OPERACYJNE GRUPY ORBIS

### Hotele własne<sup>2</sup>

Wskaźniki operacyjne hoteli własnych w podziale na główne kategorie	2018	2017	% zmiana	2018	2017	% zmiana
	Wyniki raportowane			Wyniki „like-for-like”		
	<b>Grupa Hotelowa Orbis</b>					
Frekwencja w %	73,2	74,0	-0,8 p.p.	73,4	74,4	-1,0 p.p.
Średnia cena za pokój (ARR) bez VAT w zł	259,2	249,6	3,8%	259,5	246,9	5,1%
Przychód na 1 dostępny pokój (RevPAR) w zł	189,8	184,8	2,7%	190,6	183,6	3,8%
<b>Hotele Ekonomiczne</b>						
Frekwencja w %	74,5	75,7	-1,2 p.p.	75,1	76,3	-1,2 p.p.
Średnia cena za pokój (ARR) bez VAT w zł	186,9	178,2	4,9%	187,0	180,1	3,8%
Przychód na 1 dostępny pokój (RevPAR) w zł	139,2	135,0	3,1%	140,4	137,5	2,1%
<b>Hotele Up&amp;Midscale (3 gwiazdki i więcej)</b>						
Frekwencja w %	72,5	73,2	-0,7 p.p.	72,6	73,3	-0,7 p.p.
Średnia cena za pokój (ARR) bez VAT w zł	299,4	288,7	3,7%	299,8	284,1	5,5%
Przychód na 1 dostępny pokój (RevPAR) w zł	217,1	211,2	2,8%	217,5	208,3	4,4%

Wskaźniki operacyjne hoteli własnych w podziale na główne kategorie	IV kwartał 2018	IV kwartał 2017	% zmiana	IV kwartał 2018	IV kwartał 2017	% zmiana
	Wyniki raportowane			Wyniki „like-for-like”		
	<b>Grupa Hotelowa Orbis</b>					
Frekwencja w %	71,6	72,0	-0,4 p.p.	72,2	72,6	-0,4 p.p.
Średnia cena za pokój (ARR) bez VAT w zł	255,7	245,2	4,3%	256,4	239,4	7,1%
Przychód na 1 dostępny pokój (RevPAR) w zł	183,0	176,6	3,6%	185,2	173,8	6,6%
<b>Hotele Ekonomiczne</b>						
Frekwencja w %	73,4	74,5	-1,1 p.p.	75,3	75,6	-0,3 p.p.
Średnia cena za pokój (ARR) bez VAT w zł	187,6	176,8	6,1%	188,0	178,4	5,4%
Przychód na 1 dostępny pokój (RevPAR) w zł	137,8	131,7	4,6%	141,6	134,9	5,0%
<b>Hotele Up&amp;Midscale (3 gwiazdki i więcej)</b>						
Frekwencja w %	70,6	70,8	-0,2 p.p.	70,6	71,0	-0,4 p.p.
Średnia cena za pokój (ARR) bez VAT w zł	294,8	283,3	4,1%	295,3	274,0	7,8%
Przychód na 1 dostępny pokój (RevPAR) w zł	208,0	200,4	3,8%	208,5	194,5	7,2%

<sup>2</sup> Obejmują wyniki hoteli własnych i leasingowanych spółek: Orbis S.A., UAB Hekon, Katerinska Hotel s.r.o., Accor Pannonia Hotels Zrt., Accor Pannonia Slovakia s.r.o., Accor Hotels Romania s.r.l.

Sprawozdanie Zarządu z działalności  
Grupy Kapitałowej Orbis oraz Orbis S.A. za 2018 rok

Wskaźniki operacyjne hoteli własnych w podziale na segmenty geograficzne	2018	2017	% zmiana	2018	2017	% zmiana
	Wyniki raportowane			Wyniki „like-for-like”		
<b>Polska</b>						
Frekwencja w %	71,4	72,3	-0,9 p.p.	71,5	72,8	-1,3 p.p.
Średnia cena za pokój (ARR) bez VAT w zł	252,2	238,6	5,7%	252,2	241,9	4,3%
Przychód na 1 dostępny pokój (RevPAR) w zł	180,1	172,5	4,4%	180,4	176,0	2,5%
<b>Węgry</b>						
Frekwencja w %	77,1	76,0	1,1 p.p.	77,2	75,9	1,3 p.p.
Średnia cena za pokój (ARR) bez VAT w zł	263,5	269,7	-2,3%	263,6	246,4	7,0%
Przychód na 1 dostępny pokój (RevPAR) w zł	203,3	205,1	-0,9%	203,4	187,0	8,8%
<b>Czechy</b>						
Frekwencja w %	75,6	77,8	-2,2 p.p.	75,6	78,7	-3,1 p.p.
Średnia cena za pokój (ARR) bez VAT w zł	289,5	264,6	9,4%	289,5	268,2	7,9%
Przychód na 1 dostępny pokój (RevPAR) w zł	218,9	205,9	6,3%	218,9	211,0	3,7%
<b>Pozostałe kraje</b>						
Frekwencja w %	75,9	82,1	-6,2 p.p.	79,6	82,1	-2,5 p.p.
Średnia cena za pokój (ARR) bez VAT w zł	274,8	271,9	1,1%	281,4	271,9	3,5%
Przychód na 1 dostępny pokój (RevPAR) w zł	208,5	223,2	-6,6%	223,9	223,2	0,3%

Wskaźniki operacyjne hoteli własnych w podziale na segmenty geograficzne	IV kwartał 2018	IV kwartał 2017	% zmiana	IV kwartał 2018	IV kwartał 2017	% zmiana
	Wyniki raportowane			Wyniki „like-for-like”		
<b>Polska</b>						
Frekwencja w %	69,7	70,4	-0,7 p.p.	70,1	70,9	-0,8 p.p.
Średnia cena za pokój (ARR) bez VAT w zł	250,8	235,2	6,6%	251,0	237,2	5,8%
Przychód na 1 dostępny pokój (RevPAR) w zł	174,9	165,7	5,6%	175,9	168,3	4,5%
<b>Węgry</b>						
Frekwencja w %	76,2	72,9	3,3 p.p.	76,2	73,3	2,9 p.p.
Średnia cena za pokój (ARR) bez VAT w zł	248,3	257,4	-3,5%	248,3	220,1	12,8%
Przychód na 1 dostępny pokój (RevPAR) w zł	189,2	187,7	0,8%	189,2	161,4	17,2%
<b>Czechy</b>						
Frekwencja w %	76,1	77,0	-0,9 p.p.	76,1	79,5	-3,4 p.p.
Średnia cena za pokój (ARR) bez VAT w zł	297,8	265,3	12,3%	297,8	273,3	9,0%
Przychód na 1 dostępny pokój (RevPAR) w zł	226,7	204,4	10,9%	226,7	217,3	4,3%
<b>Pozostałe kraje</b>						
Frekwencja w %	71,0	80,2	-9,2 p.p.	78,6	80,2	-1,6 p.p.
Średnia cena za pokój (ARR) bez VAT w zł	269,9	277,4	-2,7%	284,8	277,4	2,7%
Przychód na 1 dostępny pokój (RevPAR) w zł	191,6	222,6	-13,9%	223,8	222,6	0,5%

## Hotele zarządzane i franczyzowane

Wskaźniki operacyjne hoteli zarządzanych i franczyzowanych w podziale na główne kategorie	2018	2017	% zmiana	2018	2017	% zmiana
	Wyniki raportowane			Wyniki „like-for-like”		
<b>Grupa Hotelowa Orbis</b>						
Frekwencja w %	64,0	62,8	1,2 p.p.	65,4	63,4	2,0 p.p.
Średnia cena za pokój (ARR) bez VAT w zł	216,7	188,8	14,8%	193,2	189,6	1,9%
Przychód na 1 dostępny pokój (RevPAR) w zł	138,6	118,5	17,0%	126,3	120,1	5,2%
<b>Hotele Ekonomiczne</b>						
Frekwencja w %	66,8	65,4	1,4 p.p.	68,3	65,4	2,9 p.p.
Średnia cena za pokój (ARR) bez VAT w zł	172,7	149,8	15,3%	154,8	149,7	3,4%
Przychód na 1 dostępny pokój (RevPAR) w zł	115,4	97,9	17,9%	105,7	97,9	8,0%
<b>Hotele Up&amp;Midscale (3 gwiazdki i więcej)</b>						
Frekwencja w %	61,4	60,3	1,1 p.p.	62,5	61,4	1,1 p.p.
Średnia cena za pokój (ARR) bez VAT w zł	260,9	229,3	13,8%	234,1	231,0	1,3%
Przychód na 1 dostępny pokój (RevPAR) w zł	160,1	138,3	15,8%	146,3	141,8	3,2%

Wskaźniki operacyjne hoteli zarządzanych i franczyzowanych w podziale na główne kategorie	IV kwartał 2018	IV kwartał 2017	% zmiana	IV kwartał 2018	IV kwartał 2017	% zmiana
	Wyniki raportowane			Wyniki „like-for-like”		
<b>Grupa Hotelowa Orbis</b>						
Frekwencja w %	60,9	58,5	2,4 p.p.	61,2	60,2	1,0 p.p.
Średnia cena za pokój (ARR) bez VAT w zł	222,2	185,1	20,0%	192,9	186,3	3,5%
Przychód na 1 dostępny pokój (RevPAR) w zł	135,3	108,3	24,9%	118,2	112,1	5,4%
<b>Hotele Ekonomiczne</b>						
Frekwencja w %	62,9	63,2	-0,3 p.p.	64,5	63,5	1,0 p.p.
Średnia cena za pokój (ARR) bez VAT w zł	171,8	143,9	19,4%	153,8	143,5	7,2%
Przychód na 1 dostępny pokój (RevPAR) w zł	108,1	90,9	18,9%	99,3	91,2	8,9%
<b>Hotele Up&amp;Midscale (3 gwiazdki i więcej)</b>						
Frekwencja w %	58,9	54,4	4,5 p.p.	58,2	57,0	1,2 p.p.
Średnia cena za pokój (ARR) bez VAT w zł	276,1	226,3	22,0%	233,4	230,9	1,1%
Przychód na 1 dostępny pokój (RevPAR) w zł	162,6	123,2	32,0%	135,7	131,6	3,1%

Sprawozdanie Zarządu z działalności  
Grupy Kapitałowej Orbis oraz Orbis S.A. za 2018 rok

Wskaźniki operacyjne hotelu zarządzanych i franczyzowanych w podziale na segmenty geograficzne	2018	2017	% zmiana	2018	2017	% zmiana
	Wyniki raportowane			Wyniki „like-for-like”		
<b>Polska</b>						
Frekwencja w %	57,2	52,8	4,4 p.p.	55,9	53,5	2,4 p.p.
Średnia cena za pokój (ARR) bez VAT w zł	180,0	181,3	-0,7%	180,1	181,8	-0,9%
Przychód na 1 dostępny pokój (RevPAR) w zł	102,9	95,7	7,5%	100,7	97,3	3,5%
<b>Węgry</b>						
Frekwencja w %	77,9	75,3	2,6 p.p.	79,1	75,3	3,8 p.p.
Średnia cena za pokój (ARR) bez VAT w zł	456,0	338,9	34,6%	336,7	338,9	-0,7%
Przychód na 1 dostępny pokój (RevPAR) w zł	355,2	255,3	39,1%	266,2	255,3	4,3%
<b>Czechy</b>						
Frekwencja w %	55,9	63,5	-7,6 p.p.	47,6	56,5	-8,9 p.p.
Średnia cena za pokój (ARR) bez VAT w zł	167,3	150,4	11,2%	166,3	143,2	16,1%
Przychód na 1 dostępny pokój (RevPAR) w zł	93,5	95,4	-2,0%	79,2	81,0	-2,2%
<b>Pozostałe kraje</b>						
Frekwencja w %	68,2	72,3	-4,1 p.p.	74,2	72,5	1,7 p.p.
Średnia cena za pokój (ARR) bez VAT w zł	201,3	190,5	5,7%	197,8	190,3	3,9%
Przychód na 1 dostępny pokój (RevPAR) w zł	137,3	137,7	-0,3%	146,7	138,0	6,3%

Wskaźniki operacyjne hotelu zarządzanych i franczyzowanych w podziale na segmenty geograficzne	IV kwartał 2018	IV kwartał 2017	% zmiana	IV kwartał 2018	IV kwartał 2017	% zmiana
	Wyniki raportowane			Wyniki „like-for-like”		
<b>Polska</b>						
Frekwencja w %	54,8	50,0	4,8 p.p.	53,7	52,2	1,5 p.p.
Średnia cena za pokój (ARR) bez VAT w zł	182,4	173,1	5,4%	178,8	175,1	2,1%
Przychód na 1 dostępny pokój (RevPAR) w zł	100,0	86,6	15,5%	96,0	91,4	5,0%
<b>Węgry</b>						
Frekwencja w %	73,3	77,0	-3,7 p.p.	85,1	77,0	8,1 p.p.
Średnia cena za pokój (ARR) bez VAT w zł	429,2	318,3	34,8%	301,5	318,3	-5,3%
Przychód na 1 dostępny pokój (RevPAR) w zł	314,7	245,2	28,3%	256,5	245,2	4,6%
<b>Czechy*</b>						
Frekwencja w %	49,5	55,7	-6,2 p.p.	-	-	-
Średnia cena za pokój (ARR) bez VAT w zł	171,9	157,2	9,4%	-	-	-
Przychód na 1 dostępny pokój (RevPAR) w zł	85,1	87,5	-2,7%	-	-	-
<b>Pozostałe kraje</b>						
Frekwencja w %	64,0	66,4	-2,4 pp	67,4	67,0	0,4 p.p.
Średnia cena za pokój (ARR) bez VAT w zł	199,3	190,4	4,7%	199,3	189,9	4,9%
Przychód na 1 dostępny pokój (RevPAR) w zł	127,6	126,5	0,9%	134,4	127,2	5,7%

\* Z końcem marca 2018 roku rozwiązano współpracę w ramach umowy franczyzowej z hotelem ibis Olomouc w Czechach



## ZAŁĄCZNIK NR 2: SŁOWNIK TERMINÓW

**ARR** (ang. Average Room Rate) – średnia cena za pokój – przychody z usług noclegowych podzielone przez liczbę sprzedanych pokojonocy

**CAPEX** (ang. Capital Expenditure) - nakłady inwestycyjne

**CSR** (ang. Corporate Social Responsibility) – Społeczna Odpowiedzialność Biznesu

**EBIT** – (ang. Earning Before Interest & Taxes) – wynik z działalności operacyjnej przed uwzględnieniem odsetek i podatków

**EBITDA** (ang. *Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization*) – wynik operacyjny przed uwzględnieniem amortyzacji, wyniku na działalności finansowej i podatku

**EBITDAR** (ang. Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation, Amortization, and Rent Costs) - wynik operacyjny przed uwzględnieniem kosztów wynajmu nieruchomości, amortyzacji, wpływu zdarzeń jednorazowych, wyniku na działalności finansowej i podatku

**Frekwencja** – pokoje zajęte przez gości hotelowych jako procent wszystkich dostępnych pokoi

**Hotele ekonomiczne** – jeden z dwóch sprawozdawczych segmentów operacyjnych Grupy Orbis, do którego należą hotele marki ibis, ibis Styles oraz ibis budget. Są to hotele posiadające 2 gwiazdki i mniej

**Hotele Up&Midscale** – jeden z dwóch sprawozdawczych segmentów operacyjnych Grupy Orbis, do którego należą hotele marki Sofitel, Pullman, MGallery, Novotel oraz Mercure. Są to hotele o wyższym i średnim standardzie (posiadające 3 gwiazdki i więcej)

**Le Club Accorhotels (LCAH)** - bezpłatny program lojalnościowy hoteli Grupy Accor, w którym można zbierać punkty nie tylko w hotelach marek Accor, ale także u partnerów Grupy m.in.: w ponad 20 liniach lotniczych takich jak Air France czy Lufthansa. Club Accorhotels jest w 100 proc. internetowy, wszelkie korzyści dostępne są on-line, gdzie Członek Programu może zarządzać swoimi preferencjami, sprawdzić rezerwacje, wybrać nagrody i skorzystać ze spersonalizowanych ofert w preferencyjnych cenach

**MICE** (ang. Meetings Incentives Conventions and Events) – turystyka biznesowa; segment turystyki, w którym podróże związane są z wykonywanym zawodem

**NOVO<sup>2</sup>** - połączenie baru i restauracji w hotelach Novotel. Novo 2 opiera się na trzech wartościach: Vitality (zdrowie) polega na doborze produktów ekologicznych i zbilansowanym menu; Connect-ainment (rozrywka) ma sprawić, że dzięki międzynarodowemu wystrojowi i kuchni każdy gość będzie czuł się swobodnie; Imagination (inspiracje) przejawia się w prezentowaniu najciekawszych kulinarnych trendów z całego świata

**RevPAR** (ang. Revenue per available room) – przychód na jeden dostępny pokój - przychody z usług noclegowych podzielone przez liczbę dostępnych pokoi (może być skalkulowany jako frekwencja przemnożona przez średnią cenę za pokój)

**WAAG** – (ang. Woman At Accor Generation) – sieć skupiająca kobiety w ramach Grupy Accor/Orbis, która wspiera kobiety w realizacji ich ambicji zawodowych

**WineStone** – koncept restauracji w hotelach marki Mercure, oparty na dwóch elementach: kolekcji win (Wine) wyselekcjonowanych na podstawie wiedzy i doświadczenia sommelierów, oraz dań podawanych na „les planches” – kamiennych deskach (Stone), rodem z najmodniejszych francuskich restauracji

**Wyniki „like-for-like”** – wyniki dla porównywalnej bazy hotelowej, nie uwzględniają wyników sprzedanych, zamkniętych oraz nowootwartych hoteli

PODPISY WSZYSTKICH CZŁONKÓW ZARZĄDU

<b>Data</b>	<b>Imię i nazwisko</b>	<b>Stanowisko/Funkcja</b>	<b>Podpis</b>
2019.02.20	Gilles Stephane Clavie	Prezes Zarządu	<i>Podpisano kwalifikowanym podpisem elektronicznym</i>
2019.02.20	Ireneusz Andrzej Węglowski	Wiceprezes Zarządu	<i>Podpisano kwalifikowanym podpisem elektronicznym</i>
2019.02.20	Dominik Sołtysik	Członek Zarządu	<i>Podpisano kwalifikowanym podpisem elektronicznym</i>
2019.02.20	Marcin Szewczykowski	Członek Zarządu	<i>Podpisano kwalifikowanym podpisem elektronicznym</i>